



CHALMERS



Vem bygger de för egentligen?

En kritisk analys av gentrifiering och stadsutveckling i Bergsjön.

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

Kristel Bergstrand
Sofia Mohammed Amman

EXAMENSARBETE ACEX20-19-KBSMA

Vem bygger de för egentligen?

En kritisk analys av gentrifiering och stadsutveckling i Bergsjön

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

Kristel Bergstrand

Sofia Mohammed Amman

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för avdelningsnamn

Forskarguppsnamn

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2019

Vem bygger de för egentligen?

En kritisk analys av gentrifiering och stadsutveckling i Bergsjön

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

Kristel Bergstrand

Sofia Mohammed Amman

© KRISTEL BERGSTRAND, SOFIA MOHAMMED AMMAN, 2019

Examensarbete ACEX20-19-KBSMA

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2019

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag: Göteborgs Stad

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2019

Vem bygger de för egentligen?

En kritisk analys av gentrifiering och stadsutveckling i Bergsjön

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

Kristel Bergstrand

Sofia Mohammed Amman

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Gentrifiering är en process som beskriver hur sammansättningen hos en grupp markanvändare förändras till den grad att en betydlig del av den nya befolkningen har en högre socioekonomisk status än den tidigare samtidigt som den byggda miljön förändras till det bättre. Det är främst socioekonomisk svaga områden som upplever gentrifiering, områden som i Sverige ofta utgörs av förorter till större städer. Begreppet myntades i England under 60-talet och används idag främst i USA och England, även om det också förekommer i andra länder.

I denna studie har begreppet gentrifiering och gentrifieringsprocessens potentiella inverkan på Göteborgsförorten Bergsjön analyserats från ett kritiskt perspektiv med hjälp av en litteraturstudie. Studien har också med hjälp av kvantitativa och kvalitativa medel i form av en enkät och intervjuer undersökt hur Bergsjöns nuvarande befolkning ser på området och dess utveckling, samt om de upplever att området riskerar att gentrifieras.

Med hjälp av litteraturstudien har vi kommit fram till att det finns flera tecken som pekar mot att Bergsjön skulle kunna gentrifieras, även om ett antal av de inblandade aktörerna försöker motarbeta det. Vidare visade intervjuerna och enkäten att en stor del av respondenterna är nöjda med sitt område, men att det finns utrymme för förbättring och en viss oro inför den planerade utvecklingen. Flera av respondenterna beskrev också en viss rädsla inför händelseförlopp som speglar konceptet av gentrifiering, vilket visar att det finns en grad av medvetenhet om gentrifieringsprocessen även om uttrycket inte används lika frekvent som i andra delar av världen.

Nyckelord: Gentrifiering, förflyttning, integration, segregation, Bergsjön, Göteborg

Who are they actually building for?

A critical analysis of gentrification and urban development in Bergsjön

Degree Project in the Bachelor's Programme

Business Development and Entrepreneurship

Kristel Bergstrand

Sofia Mohammed Amman

Department of Architecture and Civil Engineering

Chalmers University of Technology

ABSTRACT

Gentrification is process where a group changes into a group with a higher socioeconomic status while the built environment the group inhabits is improved, a phenomenon that mainly affects areas with a generally low socioeconomic status. This study presents a critical analysis of the concept of gentrification and the possibility that urban development in the Gothenburg suburb Bergsjön will cause gentrification in the area. The analysis is based on a literature study of previous research in the field of gentrification. Additionally, the study presents the results of interviews and surveys that have measured how the inhabitants of Bergsjön view their area and its future development.

The literature study showed that there are several factors that point towards Bergsjön possibly experiencing gentrification as a result of its future development, even if some developers are trying to prevent it. The results of the interviews and survey reveal that most of Bergsjön's inhabitants seem to be content with the area, even if most think there is room for improvement, and some are concerned about its future development. Though several respondents mentioned that they are worried about issues that mirror the concept of gentrification, which shows that there is a degree of familiarity with the concept even if the expression is not used as frequently as in English-speaking countries. We have therefore concluded that it is likely that Bergsjön will experience some level of gentrification in the future.

Key words: Gentrification, displacement, integration, segregation, Bergsjön, Gothenburg

Innehåll

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
INNEHÅLL	III
1 INLEDNING	1
1.1 Problemformulering	1
1.1.1 Avgränsning	1
1.2 Syfte och mål	2
1.3 Rapportens struktur	2
1.4 Bakgrund	2
1.4.1 Bergsjöns planerade utveckling	2
1.4.2 Hyresnivåer och bostadspris	5
1.4.3 Bergsjön och miljonprogrammet	7
1.4.4 Bergsjöns stadskvaliteter	10
1.5 Metod	11
1.5.1 Störningar och felkällor	11
2 TEORI	13
2.1 Att förstå gentrifiering	13
2.2 Gentrifieringsprocesser genom historien	15
2.2.1 Första vågens gentrifiering (1950–1973)	15
2.2.2 Andra vågens gentrifiering (1978–1988)	16
2.2.3 Tredje vågens gentrifiering (1993–2011)	17
2.2.4 Perspektiv på gentrifiering	17
2.3 Drivkrafter	20
2.3.1 Konsumtionsteorin	20
2.3.2 Produktionsteorin	21
2.4 Konsekvenser	24
2.4.1 Negativa konsekvenser	25
2.4.2 Positiva konsekvenser	28
2.5 Stadsplanering och politik	28
2.5.1 Bostadspolitiken i Sverige och nyliberalismen	28
2.5.2 Blandstad	30
2.5.3 Förtätning	32
3 RESULTAT	37
3.1 Enkät	37
3.2 Intervjuer	43
3.3 Diskussion	49

4	SLUTSATS	54
5	REFERENSER	56

1 Inledning

1.1 Problemformulering

Göteborgs Stad har i samarbete med andra aktörer tagit fram en stadsutvecklingsplan som syftar till att förbättra Bergsjön, som i nuläget är en av Göteborgs svagaste stadsdelar, med social hållbarhet och integration i fokus. Området ska bli mer tätbebyggt och nybyggnationer med olika upplåtelseformer ska komplettera det idag glesbebyggda området och ge upphov till en så kallad blandstad, samtidigt som förändringarna ska ge upphov till en högre grad av social blandning och nya möjligheter för Bergsjöns invånare och näringsidkare. På sin hemsida skriver Göteborgs Stad att de ser mycket potential och många möjligheter i Bergsjön och att de hoppas att områdets utveckling ska leda till en positiv utvecklingsspiral (Göteborgs stad, 2018).

Bergsjön har likt många andra förorter länge präglats av problem såsom hög kriminalitet, hög arbetslöshet, låg utbildningsnivå, fysisk och social segregation samt låg socioekonomisk status. En eventuell upprustning av området kan innebära att området blir mer attraktivt för hushåll med högre socioekonomisk status vilket kan motivera dem till att flytta dit, men upprustningen kan också leda till höjda hyror och bostadspriser. Denna kombination riskerar att ge upphov till gentrifiering.

Med hjälp av en litteraturstudie ska denna analys undersöka hur troligt det är att Bergsjön kommer att gentrifieras. Vidare ska studien med hjälp av en enkät och intervjuer undersöka hur Bergsjöns nuvarande invånare ser på Bergsjön och dess framtida utveckling, samt om de tror att utvecklingen kommer medföra konsekvenser som motsvarar de som gentrifiering medför.

Frågan som undersöks i den här studien kan därmed sammanfattas som följande: hur troligt är det att Bergsjöns planerade utveckling kommer att leda till gentrifiering?

1.1.1 Avgränsning

Utöver att undersöka risken för gentrifiering var studiens ursprungliga intention också att undersöka om det finns åtgärder som skulle kunna förmildra dess negativa konsekvenser, något som har valts bort eftersom det förutsätter att gentrifiering uppstår, vilket i och med att studien också ska undersöka om gentrifiering uppstår överhuvudtaget kan skapa en olämplig bias. Dessutom får studien ett tydligare fokus när den enbart fokuserar på att undersöka vad utvecklingen kan leda till och hur den uppfattas.

Gentrifiering är ett relativt ungt begrepp som myntades av den brittisk forskare Ruth Glass i mitten av 1960-talet (The Bartlett Faculty of the Built Environment, n.d.). En stor del av den forskning som har utförts inom området har utförts i USA och England och av forskare som kommer från dessa länder. Det finns en jämförelsevis väldigt liten mängd svensk forskning som studerar gentrifiering ur ett svenskt perspektiv, så för att kunna utföra litteraturstudien har vi till en hög

grad använt oss av internationell forskning. Det medför dock att det finns en viss osäkerhet i studien eftersom det inte alltid går att applicera internationella förhållanden och idéer på ett svenskt område.

1.2 Syfte och mål

Syftet med denna studie är att undersöka hur sannolikt det är att Bergsjön, som står inför storskaliga stadsutvecklingsförändringar, kommer att gentrifieras. Utöver det ska studien också kartlägga hur Bergsjöns befolkning ser på Bergsjön och dess utveckling, samt undersöka om de anser att området kommer att gentrifieras.

1.3 Rapportens struktur

Denna rapport redovisar först en litteraturstudie som undersöker olika aspekter av gentrifiering och den rådande bostadspolitiken och situationen i Sverige. Därefter diskuteras de metoder och material som har använts för att framställa rapporten och dess resultat.

Sedan presenteras de resultat som har tagits fram med hjälp av en enkät, intervjuer och en litteraturstudie. En diskussion förs om resultaten och därefter följer en slutsats.

1.4 Bakgrund

1.4.1 Bergsjöns planerade utveckling

Göteborgs Stad beskriver i sitt planprogram för Bergsjön vad de anser behöver förändras i västra respektive sydöstra Bergsjön; I västra Bergsjön vill de förtäta Familjebostäders bestånd runt Siriusgatan, dra om Bergsjövägen, koppla samman Kortedala och Bergsjön, komplettera flera områden med blandad bebyggelse och öka tryggheten över Galaxen. Runt Rymdtorget och i sydöstra Bergsjön är inte planarbete färdigt, men de har för avsikt att bygga ett kulturhus, förtäta området runt Kosmosgatan, omgestalta Bergsjövägen, komplettera området söder om Rymdtorget med blandad bebyggelse och stråk med blandad trafik, och skapa ett stråk för bussar mellan Komettorget och Rymdtorget.

I anslutning till Rymdtorget i sydöstra Bergsjön finns det planer på att bygga mellan 1500–1820 nya bostäder, ett nytt kulturhus, mötesplatser och andra verksamheter (Axenborg, Jepsson, Bratthammar, & Kirudd, 2016), medan det i västra Bergsjön finns planer på att bygga 850–950 nya bostäder. Områdena ska också rustas upp och kompletteras med nya verksamheter såsom förskolor. Utöver det finns det projekt som har som syfte att rusta upp andra delar av Bergsjöns bostadsbestånd, bland annat i Gärdsås där Familjebostäder ska renovera lite drygt 1200 lägenheter (Familjebostäder, n.d.). Bilderna nedan illustrerar den blandade bebyggelsen som Rymdtorget och sydöstra Bergsjön samt västra Bergsjön ska kompletteras med. För mer detaljerad information om vad som skall byggas se bilaga 1.



Figur 1: Planer för Rymdtorget och sydöstra Bergsjön (Göteborgs Stad, 2016).



Figur 2: Planer för västra Bergsjön (Göteborgs Stad, 2016).

Enligt planprogrammet har Göteborgs Stad arbetat fram ett antal mål för området utifrån områdets fysiska förutsättningar och samtal med fastighetsägare och andra förvaltningar. De har också hämtat synpunkter från tidigare medborgardialoger och tidigare projekt i stadsdelen. Dessa mål kompletterar Byggnadsnämndens mål från 2015 som beskriver hur Göteborg som helhet ska utvecklas. Båda parternas mål är listade i Tabell 1 nedan.

Tabell 1 Byggnadsnämndens och Göteborgs Stads mål för Bergsjön.

Byggnadsnämndens mål	Mål för Bergsjön
- Använda bostadsbyggandet till att ställa om Göteborg till en socialt och ekologiskt hållbar föregångsstad. - Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. - Blanda upplåtelseformer och bostadstyper, även med verksamheter. - Bostadstillskottet ska bidra till att minska segregationen, till att skapa goda och kvalitativa bostadsmiljöer för barn	- Bygg det som inte finns - Öka möjligheten för boendekarriär. - Komplettera det ensidiga bostadsbeståndet. - Lös upp gamla strukturer med utifrånmatning och komplettera saknade länkar för gång- och cykeltrafiken. - Skapa attraktiva stadsmiljöer.

samt till att skapa en tät och grön blandstad. • Trafiksystemets negativa påverkan på miljön, klimatet och hälsan ska minska. Byggande ska ske i närhet till kollektivtrafik och service. • Den biologiska mångfalden ska främjas. Det gröna ska kunna nå in i staden. • Göteborgs företagsklimat ska förbättras och ett hållbart näringsliv ska främjas. • Bygga bra boendemiljöer. • Skapa en tät och grön stad med blandad bebyggelse och mötesplatser. Bygg på ianspråktagen mark. • Koppla ihop stadsdelar och delområden. • Forma levande lokala centrum genom att stärka knutpunkter med attraktiva miljöer för det lokala stadslivet. • Blanda bostäder, arbetsplatser/verksamheter och servicefunktioner. • Komplettera med de upplåtelseformer som saknas. Både i den stora och lilla skalan. • Prioritera rekreationsmöjligheter och mötesplatser för barn och unga. • Bygg utmed stråk och vid hållplatser. Flytta eventuella hållplatser som inte fungerar till bättre lägen. • Öka orienterbarheten. • Utgå från social-ekologiskt byggande i viktiga spridningsstråk. • Prioritera alla trafikslag lika i samlade stråk och utveckla ett trafiknät. • Planera för bilfri vardag.	• Skapa fler mötesplatser och stärk knutpunkterna/lokala torgen. • Förstärk stråk och entréer till naturen. • Bygg främst inom det redan bebyggda området och spara större sammanhängande grönområden. • Sjön ska vara en del av Bergsjön. • Förstärk och gör stråk samt entréer tydligare. • Utveckla hållplatserna med bebyggelse alternativt nya lägen för att öka tryggheten och orienterbarheten. • Ge utrymme för verksamheter både enskilt och i bottenvåningar på bostadshus. • Skapa förutsättningar för flexibel bebyggelse som kan omvandlas. • Komplettera naturen med anlagda parker. • Motverka känslan av ändhållplats i Bergsjön särskilt på Komettorget. • Skapa sammanhängande stadsområde till stadsdelarna Utby och Kortedala samt inom stadsdelen. • Kraftsamla kring projekt som är genomförbara. • Minska barriäreffekterna som Bergsjövägen,
--	--

	Ljusårsvägen och naturområdena ger.
--	--

(Axenborg et al., 2016)

Målen fokuserar till stor del på förnyelse och på att skapa en stadsmiljö och en blandstad, men de tar också upp sociala mål som är övergripande för hela området, bland annat att skapa social hållbarhet och minska segregationen.

1.4.2 Hyresnivåer och bostadspris

Bergsjöns hyresnivåer och bostadspriser är i genomsnitt lägre än snittet i Göteborgsregionen. Enligt Hyresgästföreningen hade Bergsjön under 2018 en snitthyra på 880 kr/m²/år i tvåor och treor, vilket är ungefär 290 kronor under Göteborgssnittet på 1167 kr/m²/år och 405 kronor under det högst snittet på 1285 kr/m²/år, vilket återfinns i Torslanda (Ramböll, 2018). Att Bergsjön har en lägre hyresnivå än snittet är relevant för denna analys eftersom det är vanligare att områden med låga hyror gentrifieras än att områden med högre hyror gör det (Smith, 1996). Det kan i sin tur leda till att socioekonomiskt svaga hushåll måste lämna området, vilket är en vanlig konsekvens av gentrifiering och relevant för Bergsjön eftersom områdets medelinkomst är lägre än snittet i Göteborgsregionen.

I Figur 3 visas ett exempel på två lägenheter som Familjebostäder hyrde ut i Bergsjön i början av maj 2019. De är båda tvåor belägna i hus som inte har renoverats och de har ett pris på 909 respektive 977 kr/m²/år, vilket alltså är något högre än Hyresgästföreningens angivna snitt. Dock höjde Familjebostäder sina hyror med 0-4,8% inför 2019 (Familjebostäder, 2019), och eftersom Hyresgästföreningens statistik är från sommaren 2018 betyder det att den första lägenheten bör ha varit något billigare än snittet innan höjningen medan den andra varken var betydligt billigare eller dyrare än snittet.

4 015 kr	VÄSTRA BERGSJÖN Siriusgatan 88 Trappor 4 av 5	53.0 m ² 2 rum	1 jul 2019	6 maj 2019	? villkor	
3 501 kr	VÄSTRA BERGSJÖN Siriusgatan 34 Trappor 2 av 6	43.0 m ² 2 rum	1 jul 2019	6 maj 2019	? villkor	

Figur 3 Lägenheter i Bergsjön listade på Boplats 10/5 2019.

I Figur 4 nedan visas två lägenheter i Kortedala som är ungefär lika stora, har lika många rum och annonserades ut under samma tidsperiod som de i Bergsjön. Den ena hyrs ut av Poseidon medan den andra liksom de i Bergsjön hyrs ut av Familjebostäder. Kortedala är beläget ungefär åtta minuter sydväst om Bergsjön.

Av de två lägenheterna som visas nedan har den första en hyra på 1137 kr/m²/år medan den andras hyra är 1151 kr/m²/år. Dessa lägenheter är alltså upp till 242 kronor dyrare per kvadratmeter och år än de relativt snarlika lägenheterna i Bergsjön trots att det inte är mycket mer än 8 minuters restid som skiljer dem åt. Även Hyresgästföreningens rapport visar att snitthyran i Kortedala är strax under 1100 kronor per kvadratmeter och år och att den därmed är högre än Bergsjöns snitthyra (Ramböll, 2018).

5 215 kr	NORRA KORTEDALA Vårfrugatan 6 Trappor 1 av 3	55.0 m ² 2 rum	16 jul 2019	10 maj 2019	✓ villkor	
4 892 kr	SÖDRA KORTEDALA Östra Midvintersgatan 36 Trappor 1 av 3	51.0 m ² 2 rum	16 aug 2019	10 maj 2019	✓ villkor	

Figur 4 Lägenheter i Kortedala listade på Boplats 10/5 2019.

Det finns också ett mindre bestånd av nyrenoverade bostäder i Bergsjön och dessa bostäder har en annan prisbild. Nedan visas en annons för en av Familjebostäders lägenheter på Tellusgatan där omfattande renoveringar nyligen har skett (Bergsjön 2021, 2019). Lägenheten är en fyra, och större lägenheter har generellt sett en lägre kvadratmeterhyra, men dess hyra är 1227 kr/m²/år vilket är märkbart högre än de orenoverade lägenheternas hyror.

	4 RUM OCH KÖK	Område:	Bergsjön Centrum
	Tellusgatan 12	Våning:	7 av 8
		Yta:	87 m ²
		Hyra:	8 894 kr/mån
		Inflyttning:	2019-08-01

Figur 5 Lägenhet listad på Familjebostäders hemsida 10/5 2019.

Om man ser till nybyggen är det mest aktuella beståndet Balders Bergsjö Brygga-projekt som utgörs av 13 radhus med boareor som varierar från 48 till 130 m². De har en uppskattad hyra på 1569 till 2400 kr/m²/år (Balder, n.d.) och kan jämföras med Poseidons bestånd av nybyggda lägenheter på Adventsvägen i Kortedala där kvadratmeterpriset varierar från 1471 till 2636 kr/m²/år beroende på storlek och läge (Poseidon, 2019). I detta fall verkar avståndet inte längre vara avgörande, utan hyrorna i de olika områdena är ganska lika.

För att kunna analysera priserna på bostadsrätter har Hemnet och Boolis slutpriser för sålda bostäder i Bergsjön under perioden januari 2019 till mars 2019 samlats in och studerats. Se bilaga 2 för samtliga data.

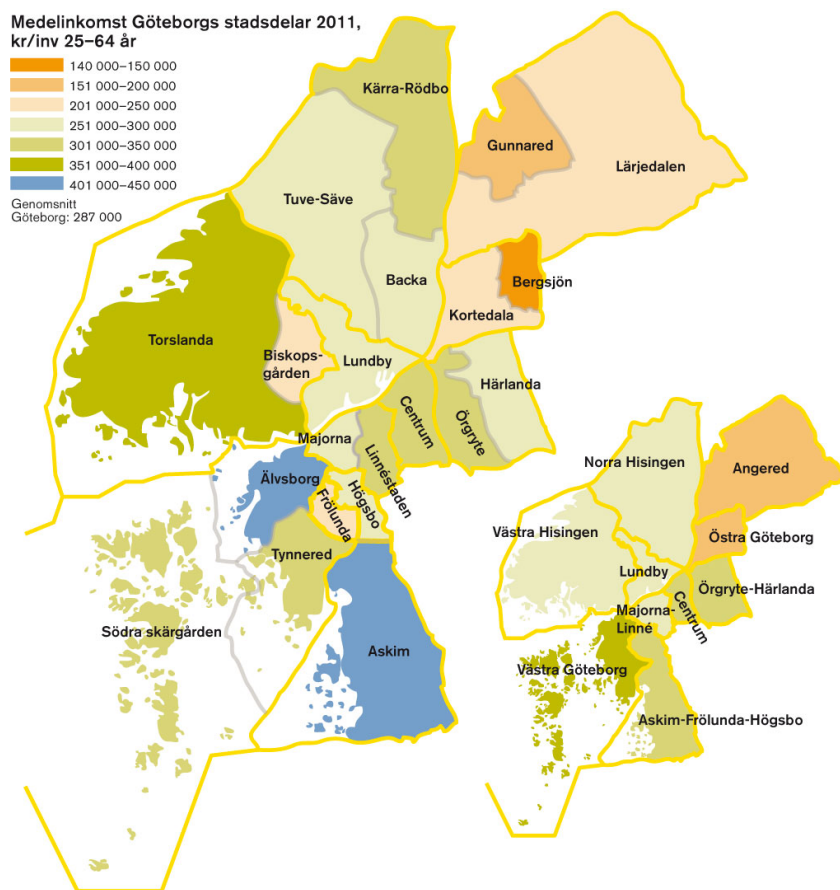
Genomsnittspriset på Hemnet var 19 471,97 kr per kvadratmeter (Hemnet, 2019b), och på Booli var det 20 087,90 kr per kvadratmeter (Booli, 2019), medan det genomsnittliga slutpriset var 1 452 607,68 kr respektive 1 770 944,44 kr. Eftersom de sålda bostädernas boytor varierar från 62 m² till 148 m² och innefattar lägenheter, radhus, villor och ett kedjehus är det mer relevant att jämföra bostädernas pris per kvadratmeter än deras slutpriser.

Bostaden med det högst priset per kvadratmeter var en villa i Gäddsås, följt av en lägenhet på Tellusgatan 45 som förväntas vara färdigställd under första kvartalet 2020 (HP Boendeutveckling, 2019). Bostaden med lägst pris var en femrumslägenhet på Kvadrantgatan 6 (Hemnet, 2019a), följt av en annan femrumslägenhet på Stjärnbildsgatan 22 (Hemnet, 2019c).

Balder kommer snart att färdigställa 40 lägenheter på Universumsgatan som kommer att säljas för 1 595 000 till 2 595 000 kronor; förutsatt att de minsta lägenheterna är billigast är deras pris per kvadratmeter därmed 24 166 - 29 827 kronor (Balder, 2019), vilket betyder att deras pris är 24–53% dyrare än Hemnets snittslutpris under perioden januari - mars 2019.

1.4.3 Bergsjön och miljonprogrammet

Bergsjön har idag lite drygt 20 000 invånare (Statistik och Analys Göteborgs stadsledningskontor, 2018b) och områdets befolkning förväntas öka under de närmaste åren (Östra Göteborgs stadsdelskontor, n.d.) Befolkningen i området är yngre och har lägre medelinkomst och utbildningsnivå än Göteborgsregionen har i snitt, vilket kan ses i Figur 6, Figur 7 och Figur 8 nedan. Ungefär 63% av befolkningen är utlandsfödda och totalt har ungefär 87% av befolkningen utländsk bakgrund, det vill säga att de eller båda deras föräldrar är födda utomlands.



Källa: Göteborgs stad

Figur 6 Medelinkomst i Göteborg 2011 (Statistik och Analys Göteborgs stadsledningskontor, 2018a).



Figur 7 & Figur 8 Utbildningsnivå i västra respektive östra Bergsjön (Statistik och Analys Göteborgs stadsledningskontor, 2018b).

Området runt Bergsjön har varit befolkat i lite drygt 4000 år, men området som det ser ut idag har en knappt 50 år lång historia (Östra Göteborgs stadsdelskontor, n.d.). Under efterkrigstiden växte svenska industrier snabbt och industrisektorns behov av arbetskraft ledde till ökad urbanisering och arbetskraftsinvandring. Mellan 1945 och 1965 ökade landets befolkning med 1,1 miljoner personer, varav många sökte sig till stora industristäder som Göteborg (Lager & Kignell, 2006).

Den snabbt ökande befolkningen medförde att det under 1960-talet rådde bostadsbrist i Göteborg, vilket gjorde att Göteborgs Stad bestämde sig för att bebygga det då glest befolkade Bergsjöområdet. De första hushållen kunde flytta in i den nya stadsdelen år 1965, samma år som regeringen tog beslut om att finansiera och genomföra miljonprogrammet, ett program som hade som syfte att bygga 1,4 miljoner nya bostäder på tio år. Bergsjöns bebyggelse är därmed äldre än miljonprogrammet, men den räknas ändå ofta som en del av det. Bergsjön byggdes som en så kallad satellitstad, en förort som byggdes långt utanför stadskärnan och som skulle präglas av separerad trafik och trafikfria bostadsområden med närhet till grönska (Smedberg, 2013).

Trots att Sveriges ekonomi blomstrade under efterkrigstiden ledde oljekrisen 1973 till att landet drabbades av en lågkonjunktur som medförde att efterfrågan på bostäder stannade upp. Inflyttningen till städerna hade också minskat kraftigt och arbetskraftsinvandringen hade upphört, vilket ledde till att nybyggda lägenheter helt plötsligt stod tomma och en stor del av miljonprogrammets produktion gick under de sista åren över till småhusbyggande (Formas, n.d.).

Familjer som hade tillräckligt med ekonomiska resurser valde att flytta från satellitförorterna och det som tidigare var bostadsbrist förvandlades till bostadsöverskott. Familjer som inte hade tillräckligt med ekonomiskt kapital och de som inte hade intresse av att flytta stannade kvar i förorterna samtidigt som Socialförvaltningen placerade hushåll med sociala problem i de tomma lägenheterna. De som bodde i dessa förorter var alltså i stor mån bidragsberoende, arbetslösa, sjuka och personer med låg inkomst, vilket gjorde att dessa områden ansågs vara socioekonomiskt segregerade. I samband med detta började de större flyktingströmmarna komma till Sverige och eftersom kommunen hade incitament att fylla de tomma lägenheterna i miljonprogramsområdena placerades många flyktingarna där. Det ledde till att det etniska perspektivet började diskuteras mer och mer inom den svenska segregationsdebatten (Lager & Kignell, 2006).

Redan vid början av 1970-talet så riktades kritik mot miljonprogrammets planering, arkitektur, trafikplanering och boendemiljöer. Kritikerna menade att den dåliga boendemiljön skapade obehag och ett störande beteende hos boenden i området. I slutet av 1970-talet skiftade kritiken fokus och började handla om människorna, de sociala problemen och kriminaliteten som hade börjat uppstå i miljonprogramsområdena. Många av områdena hade dåliga rykten och människor som hade möjlighet att välja valde bort att bo i dessa områden.

Fram till början av 1990-talet fanns det generöst med statliga finansieringsmöjligheter för ombyggnation av miljonprogramsområden och under 1980-talet utfördes ombyggnadsåtgärder i dessa områden som skulle ändra på områdenas karaktär och på så sätt också försöka ändra på deras status och locka fler resursstarka invånare till dem. Ett begrepp myntades för att benämna dessa upprustningsförsök: "turn around". Upprustningsförsöken omfattade bland annat renoveringar, påbyggnad och demonteringar (Särnbratt, 2006). Forskning visar idag på att de storskaliga ombyggnadsåtgärderna inte nödvändigtvis var värdeskapande processer från ett etiskt, socialt eller

ekonomiskt perspektiv, utan i många fall låg fokuset enbart på att ändra den image som områdena hade och rusta upp bostäderna för att kapitalstarka hushåll skall välja att bosätta sig i områdena (Särnbratt, 2006). Ombyggnationerna blev för kostsamma och i vissa fall resulterade "turn around"-projekt i att kapitalsvaga personer och hushåll undanträngdes och förflyttades till andra områden, dit de också förde med sina existerande problem (Nordisk Ministerråd, 1997). Studier om ombyggnationer och bostadsförnyelse som genomfördes under 1970 och 1980-talet visade att storskaliga renoveringar oftast ändrade på delar av befolkningssammansättningen, men att de inte alltid ledde till att områdena blev attraktivare (Femenías, 2015). Forskaren och arkitekten Cecilia Jensfelt menar på att attraktiviteten i dessa områden ofta ökade efter upprustningen men inte såpass mycket att områdena ansågs vara attraktiva på bostadsmarknaden (Nordisk Ministerråd, 1997).

1.4.4 Bergsjöns stadskvaliteter

Attraktivitet är en viktig faktor vid bostadssökande. Men hur mäts attraktivitet egentligen? Områden som Majorna-Linné är mycket attraktiva medan områden som Bergsjön och Angered inte är lika attraktiva. Spacescape och Evidens (Spacescape & Evidens, 2017) har utfört en undersökning som sammanställer olika stadskvaliteter som bidrar till en attraktiv stad eller stadsdel. De konstaterar att bostadspriser och bostadsköer är mått som kan visa hur attraktivt ett område är; Detta eftersom de belyser den ekonomiska uppoffringen personer är redo att göra för att bosätta sig i ett område. Långa kötider indikerar på att fler personer har uppfattningen av att dessa områden är attraktiva.

I rapporten identifieras olika stadskvaliteter som påverkar bostäders attraktivitet. De kvaliteter som värdesätts av bostadssökande är centralitet, tillgång till urbana verksamheter, närhet till parker och grönområden, närhet till vatten, stadsgator och stadskvarter samt tystnad och lugn (Spacescape & Evidens, 2017).

Trots att Bergsjön ofta inte anses vara ett attraktivt område att bo i finns det fina kvaliteter som berikar området, såsom stora mängder grönska, fin natur och närhet till en sjö. Området kan även anses ha en viss centralitet eftersom det tar cirka 20 minuters att åka spårvagn från Bergsjön till centrala Göteborg och det eftersom det också finns en viss närhet till Partille och köpcentrumet Allum. I det program som tagits fram för Bergsjöns utveckling nämns flera gånger vikten av att stärka och bevara Bergsjöns grönområden och att parker ska byggas och grönområdena skall utvecklas till en tillgång för stadsdelen (Hallberg, 2016), (Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret, 2016).

Grönskan och närhet till stadskärnan tas även upp som positiva faktorer i den enkät som har utförts som en del av den här studien och som redovisas längre ner i rapporten. Många bostadsannonser för fastigheter i Bergsjön tar också upp dessa faktorer som attraktiva egenskaper, vilket visar att mäklarna ser dessa lägesvariabler som lockande faktorer som värdesätts högt av bostadsköpare (HP Boendeutveckling, 2019).

1.5 Metod

Den här studien är uppdelad i två delar, varav den första delen är en litteraturstudie och den andra är en datainsamling.

Litteraturstudie har utförts för att med hjälp av tidigare forskning inom området fastställa om det är troligt att gentrifiering uppstår i Bergsjön i och med den utveckling som är planerad för området och de omständigheter som finns. Litteraturen har framförallt hämtats med hjälp av sökningar i Chalmers biblioteks databaser och Google Scholar, vilket har gett oss tillgång till böcker, artiklar och forskning inom området. En del av det material som har använts för litteraturstudien är framtaget av statliga och kommunala verksamheter samt olika intressegrupper.

För att hitta ytterligare källor har vi använt oss av källförteckningarna i de verk vi hittat genom sökningarna. På så sätt har vi kunnat följa hänvisningskedjor för att hitta relevanta verk som inte hittades med hjälp av sökningarna.

Förutom litteratursökning har vi använt oss av semi-strukturerade intervjuer och en enkät för att samla in information om hur Bergsjöns invånare och paraplyorganisationen Bergsjön 2021 ser på stadsdelens utveckling. Intervjun med en respondent från Bergsjön 2021 har som syfte att undersöka hur de, som en organisation bestående av fastighetsägare, ser på risken som gentrifiering kan utgöra och hur de tror att det kommer att samspela med de planer de har för Bergsjön.

I enkätundersökningen deltog 51 personer som bor eller nyligen har bott i Bergsjön deltog. Enkäten spreds via Facebook, ett Reddit-subforum för Göteborg, flygblad som sattes upp på strategiska platser runt om i Göteborg och Bergsjön, och personliga kontakter. Ungefär 75% av de som svarade gjorde det efter att ha sett enkäten på Facebook eller via personliga kontakter, medan 25% svarade efter att ha sett ett flygblad eller inlägget på Reddit. Ålder eller boendetid verkar inte ha haft någon tydlig inverkan på respondenternas svar.

Metodologiskt sett är det här arbetet i stor mån baserat på deskriptiv forskning då det beskriver tidigare forskning och sedan analyserar och drar en slutsats baserat på den. Komponenten som enkäten och intervjuerna utgör medför dock att en något djupare analys görs av den data som de har bidragit med.

1.5.1 Störningar och felkällor

En felkälla som berörde enkäten och på så sätt också urvalet av personer som kunde intervjuas var det faktum att vi valde att enbart publicera enkäten digital, vilket ledde till att det var svårare för enkäten att nå ut till äldre och andra mindre tekniskt kunniga personer. Detta kunde till viss del avhjälpas genom spridningen via personliga kontakter och föreningar, men även i dessa sammanhang var det svårt att nå ut till och engagera personer ur dessa grupper. Flygblad användes för att försöka sprida enkäten till personer som inte kunde nås via sociala medier och personliga kontakter, men eftersom även dessa hänvisade till den digitala enkäten nådde de inte heller ut till de populationerna.

Utöver enkätens format så berodde en stor del av dess spridning på vilka kontaktnät vi kunde nå ut till. Eftersom vi båda är unga och främst har kontakt med personer som också är unga har det gjort att det har varit svårt att nå ut till äldre personer, och det kan även ha haft en inverkan på vilken typ av personer som svarade på enkäten. Vi försökte arbeta med alternativa kanaler så som andra hemsidor och föreningar, men många av de ansvariga vi kontaktade var ovilliga att låta oss använda deras plattformar för att sprida enkäten och ett par svarade inte alls när vi kontaktade dem.

Från början hade vi för avsikt att intervjua flera olika privatpersoner, antingen via telefon eller ansikte mot ansikte, och att dessa personer helst inte skulle ha någon koppling till någon av oss för att svaren skulle vara så oberoende som möjligt. En del av rekryteringen av dessa personer var tänkt att ske genom enkäten, men det visade sig snart att det var väldigt få som var villiga att bli intervjuade. Det var inte ett oväntat resultat eftersom det generellt sett är svårt att få människor att delta i den typen av aktiviteter utan någon form av kompensation, men det ledde till att det var svårare att utföra så många intervjuer som vi ville och hitta oberoende personer som var villiga att intervjuas. Vi var därför tvungna att intervjua personer som vi har en indirekt koppling till, till exempel grannar eller vänners vänner, för att få ihop en tillräckligt stor mängd data.

2 Teori

2.1 Att förstå gentrifiering

Begreppet gentrifiering är ett omdiskuterat begrepp som idag har blivit högst aktuellt inom bostads- och stadsutvecklingsdebatten. Från Brooklyn i New York, till Peking i Kina till Haga i Göteborg; Gentrifieringsprocesser är inte nya och obekanta utan sker på olika platser runt om i världen (Språktidningen, 2008). Men vad är gentrifiering egentligen?

Gentrifieringsprocessen uppmärksammades så tidigt som i mitten av 1800-talet av Friedrich Engels då han vittnade om hur kapitalstarka grupper flyttade in till arbetarklassdominerade områden, vilket så småningom ledde till att arbetarklassen inte längre hade råd att bo kvar i dessa områden och tvingades flytta därifrån (Clark, 2004), (Lees, Slater, & Wyly, 2010). Begreppet "gentrifiering" myntades dock först år 1964 av den tyskfödda sociologen Ruth Glass. Glass utförde en studie i de innersta delarna av London när hon upptäckte sociala och ekonomiska förändringsmönster som uppstod då medelklassen flyttade in till arbetarkvarter (Andersson, 2010), (Glass, 1964).

Hon beskrev begreppet för första gången i sin bok *London: Aspects of change* (1964) och förklarar processen på följande sätt:

"One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower Once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed." (Glass, 1964)

Begreppets definition har breddats sedan Glass myntade det och idag ses det mer som en generell process. Den definition som Glass beskrev var rumsligt avgränsad till centralt belägna arbetarklassområden vilket ledde till att centrala lägen utgjorde ett kriterium för att företeelsen skulle kunna existera. Därför är mycket av den tidigare forskningen koncentrerad på centrala lägen i västerländska storstäder, men nyare forskning har rekonstruerat definitionen av begreppet och idag finns det en bredare förståelse av begreppet där gentrifieringsprocessen nödvändigtvis inte är rumsligt eller tidsmässigt avgränsat.

Det handlar inte längre om specifika egenskaper kopplade till olika sammanhang som ger upphov till gentrifiering utan det handlar om förståelsen för hur de underliggande mekanismerna och de sammanhängande relationerna som gör att processen kan identifieras (Hedin, Clark, Lundholm, & Malmberg, 2012).

"Contrary to early formulations, gentrification does not occur only in inner cities, it does not manifest itself only through renovation, it is not only market-driven, it is not limited to residential spaces, and it is not even limited to specific classes, regardless of etymology" (Hedin et al., 2012).

Det finns idag flera definitioner av begreppet där forskare argumenterar för sin sak. Många av dessa definitioner är dock mer eller mindre avgränsade på något sätt. Eric Clark vid Lunds universitet definierar dock begreppet på ett sätt som inte tidsmässigt eller rumsligt avgränsar fenomenet och vi har därför tänkt använda oss av den definitionen i vår studie. Clark definierar begreppet som:

“Gentrifiering är en process som innebär att sammansättningen hos en grupp markanvändare förändras så att den nya gruppen får högre socioekonomisk ställning än den tidigare, samtidigt som den byggda miljön också förändras genom nya investeringar i fast egen” (Clark, 2014).

Genom att inte specifikt namnge gentrifierarna eller det gentrifierade områdets läge gör han det möjligt för utforskade förändringsprocesser att ingå i definitionen. Clarks definition kan därmed också innefatta de olika mutationerna av gentrifiering som uppkommit efter den tredje vågens gentrifiering, något som kommer att tas upp igen i kapitel 2.2.3.

Liksom Glass nämner Clark att bortträngning av den kapitalt svagare gruppen uppstår som konsekvens av en gentrifieringsprocess, något som många av begreppets definitioner har gemensamt (Hedin et al., 2012).

Många studier inom gentrifieringsforskningen fokuserar som tidigare nämnts på områden in innerstaden. Även om vår studie undersöker ett perifert beläget område bortom innerstaden så kommer vi ändå att tillämpa den forskning som finns, med ovanstående citeringar och förklaring som stöd.

Begreppet gentrifiering kommer från engelskans “gentry” som ungefär kan översättas till “herrskausklass” på svenska. Lees et al. (Lees, Slater, & Wyly, 2008) definierar begreppet på ett liknande sätt som Clark. De menar att de fyra huvuddrag som kan utmärka gentrifieringsprocesser är:

- i. återinvestering av kapital i berört område,
- ii. undanträngning av ursprungliga invånarna,
- iii. inflyttning av hushåll med högre inkomster,
- iv. ändring av landskapet.

De politiska och ekonomiska förutsättningarna i världen har förändrats sedan Glass myntade begreppet och det har lett till att gentrifieringsprocesserna inte alltid har sett likadana ut. Geograferna Neil Smith och Jason Hackworth har beskrivit och delat in dessa olika varianter i tre distinkta “vågor” som beskrivs i kapitel 2.2 (Söderqvist, 2012).

I gentrifieringsdiskursen nämns ibland också begreppet “filtering”, vilket är motsatsen till gentrifiering. “Filtering” innebär att ett områdes status sänks som resultat av att de som flyttar in i ett område har en lägre socioekonomisk status än de som flyttar ut ur området (Hedin et al., 2012).

2.2 Gentrifieringsprocesser genom historien

2.2.1 Första vågens gentrifiering (1950–1973)

Enligt litteraturen inträffade den första vågens gentrifiering, även känd som klassisk gentrifiering, under efterkrigstiden. Medelklassen flyttade ut till de nybyggda förorterna och lämnade stadskärnorna som blev kända som nedgångna slumområden. De som inte hade råd att flytta och som därmed stannade kvar i innerstäderna var oftast den resurssvaga befolkningen.

Senare började de så kallade pionjärgentrifierare söka sig tillbaka till de nedgångna innerstäderna. Denna grupp utgjordes till stor del av homosexuella som ville fly från den patriarkala och heterosexuella normen som rådde i förorterna, men många av dem var också ensamstående mammor, konstnärer och andra kreatörer (Lees et al., 2008). Staten såg detta som en möjlighet att återinvestera i innerstäderna och locka tillbaka medelklassen till dessa områden, vilket skulle lyfta områdena och bryta negativa utvecklingsspiraler. Eftersom det var för riskabelt för privata byggherrar att investera i områdena var det staten finansierade denna process (Aalbers, 2019). Investeringarna resulterade i att fler medelklasshushåll började söka sig tillbaka till de nedgångna stadskärnorna vilket ledde till att priserna började stiga. De kapitalsvaga hushållen som bodde i de tidigare oattraktiva områdena hade då inte råd att bo kvar och undanträngdes till områden med förmånligare priser.

I Sverige kan denna klassiska gentrifiering jämföras med miljonprogramsbyggandet under 1965–1974. Tidigare var innerstäderna bebodda av personer med olika inkomstnivåer. I till exempel Stockholms stadskärna utgjordes ungefär hälften av invånarna av låginkomsttagare (Lilja & Pemer, 2010). Medelklassen och arbetarklassen flyttade in till de nya, moderna bostäderna vid den urbana periferin innan det intensiva småhusbyggandet och saneringen tog plats i stadskärnorna. I takt med det intensiva småhusbyggandet under 1970-talet och den ökade välfärden fick fler råd att flytta till ett eget hus. Som tidigare nämnt skapades även goda lånemöjligheter, regleringar kring ränteavdrag förändrades till förmån för konsumenterna, privatbilismen växte och saneringsprogram påbörjades.

I början av 1970-talet sveptes en saneringsvåg igenom Sveriges stadskärnor, främst i storstäderna. Med statliga saneringslån och saneringsprogram som drevs av kommunerna skulle nedgångna fastigheter rivas och områden skulle rustas upp med nybyggnation (Svenska Bostäder, n.d.). Syftet med programmen var att öka attraktiviteten och bryta den negativa utvecklingen i innerstäderna (Lilja & Pemer, 2010). Detta gav invånarna en anledning till att flytta från förortsområdena, vilket ledde till att förorterna i periferin filtrerades medan innerstäderna gentrifierades. De som tidigare bodde i innerstaden, till exempel studenterna och konstnärerna i stadsdelen Haga, hade inte längre råd att bo kvar vilket resulterade i undanträngning.

2.2.2 Andra vågens gentrifiering (1978–1988)

Under 1980-talet förändrades arbetsmarknaderna i många länder och den ekonomiska utvecklingen började drivas av finans- och tjänstesektorerna istället för tillverkningsindustrin, vilket innebar att tjänstemännen började söka sig tillbaka till innerstäderna för att kunna bo nära sina jobb. Synen på staden förändrades och politiken skiftades från välfärdspolitik till tillväxtbaserad politik (Signer, 2013).

Till skillnad från första vågens gentrifiering skedde gentrifieringen nu storskaligt och den intensifierades. Det handlade inte endast om utbyte av klasser, utan kommersiella och kulturella faktorer användes för att locka kapitalflöden till städerna (Aalbers, 2019). Därför anses andra vågens gentrifiering ha två kännetecken:

1. "integration of gentrification with new 'cultural strategies' of economic redevelopment, including new investments in museums, art galleries and historical preservation"
2. "the increasing enmeshment of gentrification into global systems of real estate and banking finance"

Det första tecknet baserades på att staten profilerade sina städer som attraktiva genom att investera i kulturella värden såsom museer och köpcentrum, men även genom att bevara historiskt värdefulla byggnader. Det andra tecknet kopplas ihop med "public-private" partnership där byggherrarna fick en större roll och staten oftare agerade som en passiv aktör (Gotham, 2005). De första anti-gentrifieringsrörelserna bildas under den här tidsperioden i och med att arbetarklassen gjorde motstånd mot denna aggressiva gentrifieringsprocess. Denna våg avstannade emellertid när lågkonjunkturen började i början av 1990-talet.

David Harvey (Harvey, 1989) argumenterar för att staten under denna period började fokusera på ekonomisk tillväxt och turism snarare än välfärdspolitik (Harvey, 1989). Likt honom menar Neil Smith (Smith, 1996) att till skillnad från första vågens gentrifiering är det inte längre människors boendepreferenser, främst pionjärgentrifierares, som orsakar gentrifiering i områden, vilket hävdas av konsumtionsteoretikerna. Det handlade istället om hur det ekonomiska kapitalet förflyttades i staden. Den konkurrens som uppstod mellan städer som en konsekvens av globaliseringen ledde enligt Smith till en aggressiv typ av gentrifiering som han kallar för "*the revanchist city*" (Smith, 1996), vilket kommer att beskrivas i detalj i kapitel 2.2.4.1. Han skriver:

"Whereas the key actors in Glass's story were assumed to be middle-and upper-middle-class immigrants to a neighborhood, the agents of urban regeneration thirty-five years later are governmental, corporate, or corporate-governmental partnerships. A seemingly serendipitous, unplanned process that popped up in the postwar housing market is now, at one extreme, ambitiously and scrupulously planned. (Smith, 2002).

2.2.3 Tredje vågens gentrifiering (1993–2011)

Denna period av gentrifiering inträffade efter det tidiga 1990-talets lågkonjunktur. Staten återgick till att agera som en ledande aktör istället för att vara en passiv aktör och utnyttjade sina ekonomiska och juridiska befogenheter för att öka de privata byggherrarnas vinster. Hackworth argumenterar för att det finns fyra olika faktorer som särskiljer denna våg av gentrifiering från de tidigare:

1. Byggherrar är de ledande aktörerna i gentrifieringsprocesser
2. Statliga myndigheter är mer involverade i processen än tidigare
3. Gentrifieringsmotståndet har minskat sen tidigare eftersom arbetarklassen har undanträngts från stadskärnorna
4. Gentrifieringsprocesser sprider sig även till perifera områden (Gotham, 2005).

Gentrifieringen användes som medel inom stadsplaneringen och återfanns i bostadspolitiken. Även om många forskare är överens om att det på senare tid har uppstått en tredje våg av gentrifiering och återkomst av investering är de oense om orsakerna bakom dessa (Gotham, 2005). I samband med den nya vågen gentrifiering uppstod olika mutationer av gentrifiering som inte nödvändigtvis är baserade kring upprustning i städernas innersta delar. Supergentrifiering är en sådan mutation, ett begrepp som myntades av Loretta Lees för att beskriva processer där medelklassen undanträngs från redan gentrifierade områden av en elit med ännu starkare kapital, vilket resulterar i att de i sin tur ger upphov till gentrifiering i mer perifera områden (Lees, 2003).

Lees, Wyly och Slater menar att det även har uppstått en fjärde våg av gentrifiering, men att den än så länge endast har identifierats och observerats i USA. Vi har därför inte valt att skriva om den i vår studie (Hedin, 2010).

2.2.4 Perspektiv på gentrifiering

Det finns två huvudsakliga perspektiv inom gentrifieringsforskning som syftar till att förklara vad som gör att gentrifiering uppstår; *“The Revanchist City”* och *“The Emancipatory City”*. Båda perspektiven har starka kopplingar till specifika politiska ideologier och rörelser, men de är en betydelsefull del av forskningen inom området och är därför viktiga att ta hänsyn till i diskussioner om gentrifiering.

2.2.4.1 The Revanchist City

“Revanchist” definieras av Merriam-Webster som något relaterat till en taktik som har som syfte att återta förlorad mark, och som ett sätt att beskriva något som görs i syfte att få revansch (Merriam-Webster, n.d.). Ordet har franska rötter och de första revanschisterna anses vara den grupp borgerliga nationalisterna som motsatte sig en grupp arbetare som tog över och styrde Paris efter att Napoleon III förlorade det Fransk-Preussiska kriget och hans regering föll.

Neil Smith myntade begreppet "*The Revanchist City*" under 1990-talet. I sin bok "*The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*" jämför han sin egen upplevelse av 90-talets gentrifierande New York med situationen i Paris i slutet av 1800-talet (Smith, 1996). Han anser att det politiska klimatet i New York under 1990-talet hade förändrats från 1960-talets liberala tankegångar med omfördelningspolitik och legala åtgärder för att minska fattigdom till ett klimat av revanschistisk politik likt det som figurerade i Paris hundra år tidigare (Lees et al., 2008). Enligt Smith beskriver "the revanchist city", den revanschistiska staden, hur en dominant population på ett reaktivt sätt tar tillbaka mark eller delar av en stad från minoritetspopulationer och motsätter sig politiska åtgärder som kan gynna dessa grupper. Enligt det revanschistiska synsättet gör den dominanta populationen det som en hämndaktion eftersom de anser att minoritetspopulationerna har "stulit" marken och inte har någon rätt till den (Smith, 1996).

Gentrifiering är enligt Smith en del av revanchist-processen (Smith, 1996). Han ser gentrifieringen som en strid mellan den vita medel- och överklassen och minoritetsgrupper såsom andra etniska grupper, arbetarklassen, feminister och HBTQ-personer. Vidare menar han att gentrifiering kan användas som ett politiskt verktyg och att det är starkt kopplat till senkapitalism (Slater, n.d.). Andra delar av revanchist-processen inkluderar enligt Smith bland annat våld mot hemlösa och feminister samt offentliga kampanjer mot politisk korrekthet och mångkulturalism (Smith, 1996).

Smith anser att gentrifiering är en del av en plan som de kollektiva ägarna av kapital har tagit fram för att ta tillbaka mark som de anser att de har förlorat (Lees et al., 2008). Loretta Lees menar dock att Smith inte har utvecklat sin teori tillräckligt långt. Hon tycker att han genom att framställa det som att abstrakta ekonomiska krafter styr gentrifierarna oavsiktligt får det att verka som att de inte är ansvariga för sina handlingar (Lees, 2000).

Wyly och Hammel har klassificerat ett antal amerikanska städer efter hur de behandlar fattiga och hemlösa, med förhoppningen att kunna hitta en koppling mellan hur hemlösa behandlas och hur nya förmögna och privilegierade landskap skapas i gentrifierande innerstäder (Wyly & Hammel, n.d.) Lees et.al. har jämfört deras forskning med Richard Floridas kreativitetsindex och hittat en negativ korrelation där städer med hårda lagar mot fattiga och hemlösa ofta hamnar högt upp på det kreativa indexet (Lees et al., 2008).

Geografen Don Mitchell har undersökt kopplingen mellan gentrifiering och kommunala lagar mot tiggeri och att sova och urinera på allmän plats. Han menar att många av de lagar som påverkar hemlösa negativt ofta används för att rensa ut områden som används av turister och över- och medelklassen (Mitchell, 1997). Han menar också att de används som medel för att städer ska kunna verka mer attraktiva.

Revanschistprocessen är inte lika påtaglig eller aggressiv i Sverige, men vissa begrepp och tankegångar kan ändå reflektera ett liknande synsätt. Bland annat menar Moa Thörnström att det finns en problematik i att olika stadsdelar

tilldelas olika värde och att den god stad definieras som den funktionsblandade innerstaden, något som gör att förorter och andra avvikande platser ses som mindre värda (Tunström, 2009). Hon menar att områden som inte passar det rådande stadsidealet, ett stadsideal som ofta i stor mån enbart reflekterar vad den grupp som styr en plats anser är idealet, ofta ses som problematiskt och som något som behöver åtgärdas, vilket ofta betyder att områdets status ska höjas och att det ska komma närmare stadsidealet. Det är möjligt att till viss del jämföra detta tankesätt med revanschistiska tankesätt så till vida att revanschismen anser att fel personer bor på en plats och måste ersättas, medan detta tankesätt kan leda till att en plats som sticker ut från idealet anses vara problematisk och att den måste göras om eller ersättas för att uppfylla rätt ideal.

2.2.4.2 The Emancipatory City

“Emancipatory” kommer från ordet “emancipate” och beskriver något som är fritt från något, i synnerhet från legala, sociala eller politiska obligationer (Oxford Dictionaries, n.d.). Begreppet “*The Emancipatory City*” ska beskriva en stad som är fri från dessa typer av obligationer och som är öppen för oassimilerad olikhet (Lees, 2004), med andra ord en “frigörande stad”. Det ska vara en stad där social blandning och möten uppstår, men som David Harvey pekar ut i sin bok *Social Justice and the City* så är ofta åtgärder som skapar den här typen av förutsättningar ytliga och de löser sällan de grundläggande problemen i en stad (Harvey, 1973). Han menar att istället för att lösa de problem som finns i en given stad leder ofta initiativ som ska skapa frigörande städer till gentrifiering och förflyttning där problemen som fanns innan följer med de som inte längre har en plats i staden. Harvey framhåller också att många av dessa initiativ är onödiga och använder sig av resurser som kunde ha använts för att stödja de som har störst behov av allmänt stöd, till exempel fattiga och hemlösa.

Jon Caulfield (Caulfield, 1994) beskriver gentrifiering som en frigörande social aktivitet, och menar att den kommer att leda till den frigörande staden som eftersträvas; Han menar också att gentrifiering och den tillströmning av olika personer som den för med sig skapar tolerans. Caulfield anser att gentrifiering leder till positiva möten, men det finns andra studier som tyder på att dessa möten snarare har en negativ effekt på ett områdes ursprungliga befolkning (Gaines & Merry, 1985). Gaines och Merry att dessa möten snarare är hotfulla än inbjudande, vilket Loretta Lees, bland andra, anser betyder att Caulfields syn på den frigjorda staden är en försköning av verkligheten snarare än en faktisk skildring av den (Lees, 2000). Hon menar att han inte tar hänsyn till att gentrifierare och personer som är emot gentrifiering har olika begär och önskemål, vilket skapar friktion när de möter varandra. Vidare menar hon att drömmen om att gentrifiering kan leda till tolerans och jämlikhet inte tar hänsyn till att det finns personer som inte accepterar att alla idéer förtjänar samma grad av skydd, något som i synnerhet blir problematiskt i globala städer där gentrifierare samexisterar med personer med helt andra kulturella bakgrunder och värderingar.

Lees menar också att gentrifierare använder sitt ekonomiska, kulturella och sociala kapital för att få sina behov uppfyllda före den ursprungliga befolkningen, vilket skapar en ojämlik relation mellan dem. Enligt henne tar inte teorin om den frigörande staden hänsyn till det, vilket teorin om den revanschistiska staden gör. Därmed menar hon att den frigörande stadens formella jämlikhet döljer den ekonomiska ojämlikhet som gentrifiering medför.

Dagens svenska samhällsplanering delar många drag med retoriken om the emancipatoriska staden, så till vida att vikten av sociala möten och öppenhet lyfts fram som en viktig del av att utveckla en stad, vilket bland annat kan ses under rubriken "Bergsjöns planerade utveckling" ovan där Göteborgs Stads mål lyfter fram att det är viktigt att skapa möten och miljöer som främjar dem. Men det betyder också att dessa planer riskerar att bidra till att ett område gentrifieras, i enlighet med vad många anser är konsekvenserna av att sträva mot "the frigörande staden".

2.3 Drivkrafter

Inom gentrifieringsforskningen finns det två huvudspår som försöker förklara varför gentrifiering uppstår. Konsumtionsteorin utgår från att de underliggande mekanismerna till gentrifiering beror på konsumenternas preferenser och agerande på bostadsmarknaden, medan produktionsteorin fokuserar på strukturella mekanismer som kan antas vara drivkraften bakom gentrifiering.

2.3.1 Konsumtionsteorin

Till skillnad från produktionsteorin bygger konsumtionsteorin på teorier om varför gentrifierare väljer att gentrifiera ett område. David Leys studerar de karaktäristiska dragen av gentrifierarna samt det som de konsumerar och efterfrågar. Konsumtionsteoretiker menar att förändringar i samhället påverkar hur olika stadsdelar utvecklas, och de anser att en betydande förändring i västerländska länder är skiftet från ekonomier baserade runt industrier till tjänsteekonomier, vilket har lett till att en ny medelklass har utvecklats (Lees et al., 2008).

Städernas vilja att attrahera kapitalstarka personer på grund av den ökade konkurrensen mellan städer har lett till att många städer vill profilera sig som "den kreativa staden". Detta eftersom tidigare studier har visat att goda städer oftast karaktäriseras av kreativitet och mångfald och att dessa faktorer är bra för den ekonomiska tillväxten. Statsvetaren Richard Florida menar att dessa kreativa städer lockar till sig en viss folkgrupp som han beskriver som:

"a fast growing, highly educated, and well-paid segment of the workforce on whose efforts corporate profits and economic growth increasingly dependent" (Florida, 2012).

Sharon Zukin menar att sökandet efter äkthet är en faktor som driver konsumenter till att gentrifiera vissa områden. Vidare menar Zukin att livsstilen hos kreativa pionjärgentrifierare med högt kulturellt kapital och lågt ekonomiskt kapital som söker kulturnära bostadsområden i innerstäderna inspirerar

köpstarka individerna från Richard Floridas kreativa klass att bosätta sig i ett område (Hedin, 2010).

Zukins uttalande överensstämmer med det som framkommit i David Leys analys av den kreativa klassen som visar att den kreativa medelklassen ofta är konstnärer, forskare inom samhällsvetenskap/humaniora och lärare, men att konstnärerna ofta är pionjärgentrifierarna. Konstnärerna har högt kulturellt kapital men lågt ekonomiskt kapital och efterfrågar därför miljöer som upplevs vara autentiska och billiga. Leys (Ley, 2003) menar att konstnärerna vill skapa nya kulturella symboler och värden som särskiljer sig från de normala kulturella symbolerna i samhället. Området blir sedan intressant för den resterande medelklassen som har högt ekonomiskt kapital och söker kulturnära och "äkta" bostadsområden. Detta leder till att de ursprungliga pionjärgentrifierarna med lågt ekonomiskt kapital i längden inte längre har råd att bo kvar och letar sig vidare till andra områden (Ley, 2003). Detta stämmer överens med Floridas tes om att närvaron av vissa grupper kan generera en ekonomisk tillväxt i ett område.

Ett exempel på detta återfinns i Zukin verk *"Loft living: culture and capital in urban change"* (Zukin, 1984) där hon skriver om kreatörer i New York med låg ekonomisk kapital som valde att flytta in i nedgångna industribyggnader i Manhattan vilket senare blev en trend. Denna boendeform, som tidigare var en nödlösning, ansågs vara en affärsidé med högt kulturellt kapital och börjades säljas mot ekonomisk kapital (Signer, 2013).

Litteraturen påvisar att det finns olika typer av grupper som kan få rollen som gentrifierare. Exempel på dessa är homosexuella och ensamstående mammor. Detta tyder på att gentrifierarna inte alltid endast utgörs av en viss grupp eller klass. Neil Smith anser därför att det är svårt att avgränsa gentrifierarna som en sammanhängande grupp (Hedin, 2010).

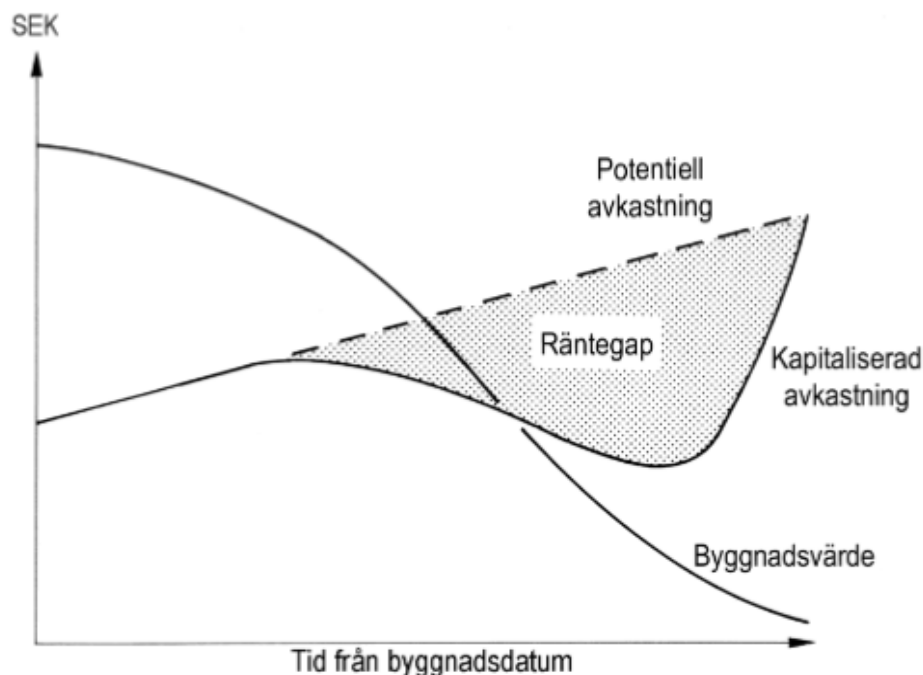
Trots att Florida menar att den kreativa klassen söker sig till miljöer som är toleranta och integrerade så kritiserar Sako Musterd detta antagande och menar att det är en överdrift även om det finns en del sanning i det. De unga inom den kreativa klassen tenderar att söka sig till urbana stadskärnor, men de äldre inom finansverksamheten verkar föredra homogena områden som är belägna längre bort från stadskärnorna (Lilja & Pemer, 2010)

2.3.2 Produktionsteorin

En central person inom de produktionsinriktade förklaringarna är Neil Smith. Som en kritik av konsumtionsteorin utvecklade han en av de mest kända teorierna inom produktionsteorin. Smith argumenterar för att konsumtionsteoretikerna många gånger lyckas förklara effekterna av gentrifieringsprocesser, men inte nödvändigtvis varför vissa städer gentrifieras medan andra inte gör det (Odelberg, 2016).

I sin teori fokuserar han på att undersöka hur kapital förflyttar sig, snarare än hur gentrifierarna förflyttar sig. Smiths teori utgår från det så kallade "rent gap"

som är skillnaden mellan den aktuella avkastningen (kapitaliserade avkastningen) på markanvändningen och den potentiella avkastningen. Vid nybyggnation så ligger den potentiella avkastningen och den aktuella avkastningen nära varandra, men när ett bostadsområde blir mindre populärt på grund av faktorer som slitage och förändrade boendepreferenser minskar hyresnivåerna i området. Fastighetsägarna försummar området och väljer att inte renovera (Hedin, 2010), vilket beror på att renovering av fastigheterna inte kommer generera den önskade avkastningen av de höjda hyrorna (Signer, 2013).



Figur 9 Figur som illustrerar räntegapet (Hedin, 2010).

När fastigheterna når en punkt där de har sjunkit såpass mycket i värde att räntegapet är stort är det lönsamt att fastigheterna köps upp, renoveras och hyrs ut till en högre hyra. Målet är alltså att stänga igen räntegapet för att få ut så mycket vinst som möjligt på uthyrningen. Denna typ av upprustning borde enligt Smith vara mer vanligt förekommande i stadskärnorna där marken är dyr och hyrorna är höga (Smith, 1996).

En liknande teori som har utvecklats av Hamnett och Radolph är "värdegapet" som istället handlar om skillnaden i värde mellan en fastighet som hyrs ut och en fastighet som säljs. När gapet är tillräckligt stort är det lönsamt att ombilda fastigheten från en upplåtelseform den hyrs ut till en upplåtelseform där den kan säljas. I Sverige kan detta jämföras med omvandlingar från hyresrätter till bostadsrätter. Dessa omvandlingar medför att personer som antingen inte har råd att köpa loss sina bostäder eller de som inte har råd att betala en ökad hyresnivå som krävs av hyresvärdarna för att bostaden skall bli lönsam trängs undan från området där förändringen sker. Likt Smiths teori om räntegap handlar det även här om att stänga igen den gap som bildats som till följd av en fastighets minskade värde (Odelberg, 2016).

Ombildningar av upplåtelseformer kan också sägas leda till gentrifiering. Vid ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter måste hyresgästerna köpa loss sina bostäder och de hushåll som inte har råd att göra det tvingas istället att flytta därifrån. De ersätts då av mer kapitalstarka hushållen som klarar av att köpa bostadsrätter. Adam Millard-Bell är en forskare som studerat ombildningar under svenska förhållanden och som har testat hypotesen om att bruksvärdessystem skulle generera ett värdegap. Han konstaterar att bruksvärdessystem inte bidrar till ett så kallat värdegap och att undanträngning av de ursprungliga invånarna inte sker. Han menar att de som flyttar in till de ombildade bostadsrätterna inte har en markant högre inkomst (Odelberg, 2016).

Anledningen till att ombildningar kan vara en intressant aspekt är att Liberalerna har tagit fram ett förslag som går ut på att ombilda hyresrätterna i miljonprogramsfororterna till bostadsrätter (Löwendahl, 2019). De vill att max 50% av bostäderna i dessa områden ska vara hyresrätter och att resten skall ombildas till bostadsrätter. Om detta förslag går igenom så kommer Bergsjön vara ett av de berörda områdena eftersom dess bostadsbestånd idag till 80% består av hyresrätter (Khan & Landén, 2019). Detta förslag har kritiserats av bland annat Hyresgästföreningen som menar att det kommer att öka segregationen och de ekonomiska klyftorna som redan finns i dessa områden idag (Helander, 2019). De menar att alla inte har råd att köpa en bostad och att bostadsrätter inte nödvändigtvis är en passande boendeform för alla. Vidare menar de att inte alla vill skuldsätta sig och det är heller inte alla som kan bli beviljade ett lån (K. Lundberg, 2019).

En annan produktionsteori är lyxrenoveringar av nedgångna fastigheter. Denna värdestegring menar Millard-Bell är, till skillnad från omvandling av upplåtelseform, en tydligare drivkraft till gentrifiering. Lyxrenovering är ett begrepp som används för att beskriva en omfattande renovering som utförs av fastighetsägaren som innebär en markant hyreshöjning för de boende. Den höga hyreshöjningen kan leda till att vissa boende inte har råd att betala den nya hyran, vilket i sin tur kan innebära att de inte kan bo kvar utan att de förflyttas från fastigheten. Millard-Bell har studerat detta fenomen i Stockholm och konstaterar att lyxrenovering kan vara en effekt av räntegapet, men att det skiljer sig från den effekt som beskrevs av Smith (Odelberg, 2016).

Detta kan jämföras med miljonprogramsområden där standarden på lägenheterna är relativt låga. Hälften av bostadsbestånden i miljonprogramsområden, lite drygt 400 000 lägenheter, har snart uppnått sin tekniska livslängd utan att de har renoverats, och av dessa är 140 000 i akut behov av renovering (SVT Nyheter Stockholm, 2019). Det innebär att ett antal hyresrätter i Bergsjön kommer att behöva renoveras. Lasse Nicklason menar att de flerfamiljshus som behöver renoveras i miljonprogramsområden kommer att få den högsta hyreshöjningen, och han menar att det i Bergsjön kan handla om en hyreshöjning på mellan 35–50%. Låginkomsthushåll kommer vara de som drabbas värst och inte många av dessa hushåll kommer att ha råd att betala de nya, högre hyrorna (Nicklason, 2016).

Tidigare renoveringar i låginkomstområden har mötts av kritik och boenden har fått flytta (SVT Nyheter Väst, 2019). Lyxrenovering har enligt hyresgästföreningen blivit en allt mer normal modell som används av privata fastighetsvärdar (Hölne, 2017). Det har även blivit en trend att köpa nedgångna fastigheter i miljonprogramsområden eftersom kvadratmeterpriset är betydligt lägre än fastigheter i andra områden. Den här trenden har bland annat uppstått på grund av låga avkastningskrav och den rådande bostadsbristen som har ökat efterfrågan på bostäder. Alla dessa faktorer är till fastighetsägarnas fördel och tillåter att de kan göra stora vinster på att köpa nedgångna fastigheter i miljonprogramsområden. (M. Lundberg, 2018).

2.4 Konsekvenser

Tabell 2 Gentrifieringens konsekvenser (Atkinson, 2002).

Positive	Negative
	Displacement through rent/price increase
	Secondary psychological costs of displacement
Stabilisation of declining areas	Community resentment and conflict
Increased property values	Loss of affordable housing
	Unsustainable speculative property price increase
Reduced vacancy rate	Homelessness
Increased local fiscal revenue	Greater take of local spending through lobbying/articulacy
Encouragement and increased viability of further development	Commercial/industrial displacement
Reduction of suburban sprawl	Increased cost and changes to local services
	Displacement and housing demand pressures on surrounding poor areas
Increased social mix	Loss of social diversity (from socially disparate to rich ghettos)
Decreased crime	Increased crime
Rehabilitation of property both with and without state sponsorship	Under-occupancy and population loss to gentrified areas

I Tabell 2 ovan redovisas de konsekvenser som Rowland Atkinson anser kan associeras med gentrifiering. Han påpekar dock att effekter kan ses på olika sätt beroende på från vilket synvinkel de studeras, och att i stort sett alla effekter har både en positiv och en negativ sida (Atkinson, 2002).

2.4.1 Negativa konsekvenser

En av gentrifieringens mest omdebatterade konsekvenser är förflyttning, det vill säga att delar av befolkningen i ett område tvingas flytta från området på grund av gentrifiering (Hyra, 2016). Förflyttning anses främst orsakas av ekonomiska faktorer såsom höjda hyror och bostadspriser och drabbar framförallt äldre, fattiga hushåll, kvinnoleda hushåll och arbetarklassen (Atkinson, 2002). Det är generellt ett tidsbegränsat fenomen som stabiliserar när ett område har uppnått en stabil socioekonomisk nivå, men i vissa fall kan det ske i flera faser och successivt förflytta grupper med högre och högre socioekonomisk status, vilket kan leda till det som Loretta Lees benämner som supergentrifiering (Lees, 2003).

Förflyttning kan i vissa fall tvingas fram av hyresvärdar, till exempel genom att de använder mutor och hot för att tvinga sina hyresgäster att skriva på nya avtal eller flytta (Atkinson, 2000). Det kan också uppstå när personer väljer att flytta eftersom deras vänner, familj och sociala skyddsnät redan har lämnat ett område (Atkinson, 2002). Det sistnämnda är enligt Derek Hyra en anledning till att äldre oftare utsätts för förflyttning än yngre (Hyra, 2015). Han menar också att äldre lättare påverkas av förändringar och att deras fysiska skörhet ofta gör det svårare för dem att stå emot påtryckningar från hyresvärdar (Atkinson, 2000).

Utöver rent fysisk förflyttning anses gentrifiering också kunna leda till politisk och kulturell förflyttning. Politisk förflyttning är relativt vanligt enligt Hyra och innebär att personer som flyttar till ett område, de så kallade gentrifierarna, tar över informella och formella politiska institutioner och propagerar för åtgärder som representerar vad de anser är positiva förändringar utan att ta hänsyn till den tidigare befolkningens åsikter och viljor (Hyra, 2016). I områden som utsätts för gentrifiering slutar de som har bott länge i område ofta engagera sig i den lokala gemenskapen och kan komma att förakta de beslut som gemenskapen kommer fram till, och Hyra tror att det finns en stark koppling mellan detta fenomen och politisk förflyttning (Hyra, 2015).

Vidare menar Hyra att det finns en koppling mellan politisk förflyttning och kulturell förflyttning. Kulturell förflyttning innebär att gentrifierares beteenden, preferenser och normer övertar ett gentrifierat områdes ursprungliga beteenden, preferenser och normer; Till exempel kan vanliga butiker ersättas av dyrare butik som de nyinflyttade föredrar. Det kan på sikt leda till att området blir i stort sett oigenkännligt för personer som har bott där länge vilket kan göra att de känner sig separerade från området. Hyra menar därmed att kulturell och politisk förflyttning i många fall leder till spända sociala situationer, att gamla invånare slutar engagera sig politisk och kulturellt, att sociala interaktioner mellan nya och gamla invånare begränsas, och att småskalig segregation uppstår (Hyra, 2015).

Det finns dock studier som ifrågasätter om gentrifiering orsakar förflyttning till en så hög grad som andra studier hävdar. Bland annat menar Ding et.al. att personer med låg socioekonomisk status ofta har hög mobilitet oavsett var de bor, vilket gör att det är svårt att säga hur mycket gentrifiering bidrar till den deras förflyttning (Ding, Hwang, & Divringi, 2016).

Ekonomiprofessorn Steve Holland anser också att det är svårt att avgöra om förflyttning orsakas av gentrifiering eller andra faktorer (Holland, 2016). I sin analys av gentrifieringens konsekvenser delar han upp den påverkade befolkningen i tre grupper; de som lämnar området, de som bor kvar i området och personer som aldrig har bott i området men som ändå kan påverkas av dess gentrifiering.

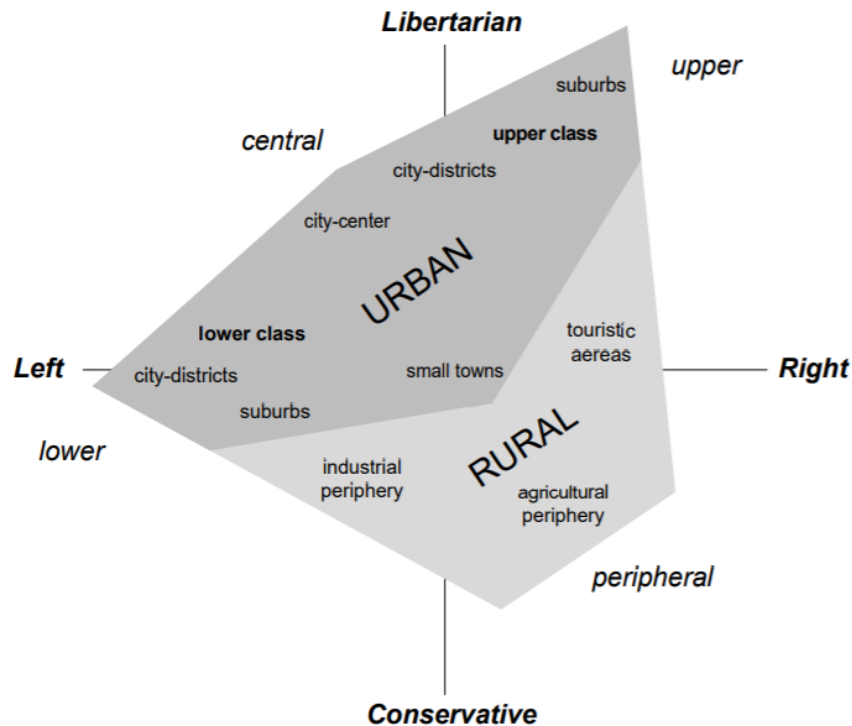
Han menar att de som lämnar området främst gör det på grund av ekonomiska eller kulturella anledningar, men att flödet av flyttande generellt sett inte är större än på andra platser. Det som dock särskiljer denna typen av förflyttning är att de som flyttar nästan enbart ersätts av personer och hushåll med betydligt högre inkomst. Något som han däremot noterar, med stöd av en studie från den Amerikanska myndigheten "Center for Disease Control and Prevention", är att förflyttning kan leda till sämre hälsa för de som förflyttas (Center of Disease Control and Prevention, 2009).

CDC menar att så kallade "speciella population", det vill säga fattiga, kvinnor, barn, gamla och etniska minoriteter, riskerar att i större utsträckning drabbas av negativa konsekvenser av gentrifiering, däribland sämre hälsa. Studier visar också att personer som förflyttas på grund av gentrifiering tenderar att uppsöka akutvård oftare och att de oftare drabbas av mentala problem (Lim et al., 2017). Dessa studier är dock utförda i USA och att de uppsöker akutvård oftare kan vara kopplat till brister i det amerikanska sjukvårdssystemet. Dock innebär många av gentrifieringens konsekvenser att stressnivåerna för de som bor kvar eller förflyttas från ett område ökar, bland annat på grund av ekonomiska och kulturella faktorer (Wilder, Mirto, Makoba, & Arniella, 2017).

De som inte flyttar från området är enligt Holland den största gruppen och de stannar både för att de vill och måste. För dem kan gentrifiering bland annat leda till fördelar som fler skolor och bättre vägar, men Holland menar att dessa faciliteter i många fall är anpassade efter de nyinflyttade invånarnas behov vilket kan skapa problem om dessa skiljer sig mycket från de behov som bor där sedan innan har (Holland, 2016).

Vidare menar Holland att personer som aldrig har bott i området också kan påverkas av en del av de faktorer som också påverkar de andra två grupperna. Till exempel kan den minskade mängden prisvärda bostäder, de förändrade utbudet av service och förflyttning av människor ha en stor inverkan på staden i sin helhet. Även Rowland Atkinson nämner att gentrifiering kan påverka intilliggande områdets prisnivåer (Atkinson, 2002). Holland poängterar dock att det är svårt att bevisa en del av det han säger på grund av brist på bra empirisk data, vilket skulle tyda på att det behövs mer och bättre forskning inom området (Holland, 2016).

Gentrifiering kan också leda till politiska förändringar i gentrifierade området, oftast på grund av att den rikare befolkning som flyttar in har andra politiska ideal än de gentrifierande områdenas tidigare befolkning (Hermann & Leuthold, 2002).



Figur 10 Regionalisering av det Schweiziska ideologiska landskapet (Hermann & Leuthold, 2002).

Figur 10 ovan är baserad på data som Hermann och Leuthold har tagit fram och visar hur olika populationer i Schweiz i genomsnitt ser på politik, med hänsyn till var de bor och vilken socioekonomisk klass de tillhör. "Libertarian" refererar i det här fallet till nytänkande och öppenhet gentemot nya idéer, vilket kan jämföras med svenskans liberal snarare än den politiska rörelsen libertarianism, medan konservativ betyder att hålla fast vid gamla ekonomiska strukturer. Baserat på deras data går det att se att när en befolkning i ett område som gentrifieras ersätts är det också troligt att områdets politiska klimat förändras, det vill säga att när en befolkning byts ut från ett område byts också den politiska åsikten i området ut.

Enligt Hermann och Leuthold sker den politiska förändringen oftast i två steg; Först flyttar en grupp med vänsterorienterade och liberala "pionjärer" till området som gentrifieras, men när de har börjat ge området en ny identitet följer en rik och välutbildad grupp som ofta för med sig en höger-libertarianattityd. Denna skillnad i attityd kan ge upphov till konflikter. Det finns också bevis för att gentrifiering leder till att personer som har bott i ett område länge är mindre villiga att rösta i val och på så sätt delta i den politiska processen (Knotts & Haspel, 2006), vilket också stöds av Hyras teorier om att politisk förflyttning leder till minskat politisk engagemang (Hermann & Leuthold, 2002).

2.4.2 Positiva konsekvenser

De positiva konsekvenserna av gentrifiering är inte lika väletablerade som de negativa, och många forskare menar att det finns i många fall en tydlig negativ sida av de positiva konsekvenserna (Atkinson, 2002)

Rowland Atkinson framhåller att den tydligaste positiva effekten av gentrifiering är att området förnyas rent fysiskt. Byggnader renoveras och göras mer attraktiva, vilket ofta sponsras av staten. Han menar också att gentrifiering kan medföra att ett områdes serviceutbud och allmänna resurser förbättras (Atkinson, 2002), vilket till exempel kan innebära att skolor och fritidsgårdar rustas upp, att nya butiker med bättre utbud öppnas eller att fler parker och andra allmänna ytor anläggs. Som tidigare nämnts drivs dock dessa förändringar ofta av gentrifierarna och därför är de i många fall anpassade efter deras behov. I vissa fall kan även den ursprungliga befolkningen dra nytta av förändringarna, som i exemplet med skolor, men i många fall har de inte samma behov och kan därför inte nyttja de nya resurserna på samma sätt som de nyinflyttade kan (Wilder et al., 2017). Ursprungshushållen kan till och med uppleva det som att de förlorar sin service och sina resurser på grund av den nya befolkningens resurser förbättras (Atkinson, 2002).

Det finns studier som menar att gentrifiering leder till ökad fattigdomskoncentration (Kennedy & Leonard, 2001), men enligt Atkinson finns det ingen empiriska data som stödjer den teorin. Även om gentrifiering generellt medför att ett områdes socioekonomiska status höjs är inte ovanligt att fickor av fattigdom som ofta utgörs av subventionerade bostäder finns kvar i gentrifierade områden. Därför menar han att det verkar som att viss forskning föreslår att personer som har bott i ett område länge ska se de nyinflyttade invånarna som förebilder för integration på arbetsmarknaden, eller att områdets minskade stigmatisering kan ha samma effekt. Han poängterar dock att det är lika mycket en värdebedömning som en position baserad på forskning (Atkinson, 2002).

2.5 Stadsplanering och politik

2.5.1 Bostadspolitiken i Sverige och nyliberalismen

Från slutet av andra världskriget har staten åtagit sig ansvaret för att reglera och kontrollera bostadsmarknaden. Bostadspolitiken byggde länge på generösa bostadsförmåner, subventioner och neutralitet mellan upplåtelseformerna, men i och med bytet från en socialdemokratisk till en borgerlig regering efter valet 1991 skedde en helomvändning inom bostadspolitiken. En problembild som dock uppkom redan under den senare delen av 1980-talet var att staten inte längre hade kontroll över bostadsproduktionen och bostadsfinansieringen (Boverket, 2007).

Det politiska klimatet under det tidiga 1990-talet gjorde att ett viktigt bostadspolitiskt mål var att begränsa det statliga inflytandet och minska statens åtagande inom bostadsmarknaden, vilket skulle bidra till att minska statens utgifter. Detta gjordes genom att bland annat avveckla den statligt reglerade

bostadslånegivningen (Boverket, 2007). Ambitionen med de nya åtgärderna var att bostadsproduktionen till stor del skulle finansieras med eget kapital. Det ledde till att nyproducerade bostäder fick höga hyresnivåer (Weiss et al., 2018).

En annan effekt av reformerna var att de allmännyttiga företagen gavs samma finansiella villkor som de privata aktörerna, vilket ledde till att de hade färre ekonomiska fördelar och var tvungna att stärka sin ekonomiska ställning för att kunna ta de ekonomiska riskerna som staten tidigare hanterade (Weiss et al., 2018). I storstadsregionerna såldes en del av det allmänna nyttiga beståndet av och andra delar omvandlades från hyresrätter till bostadsrätter (Boverket, 2007).

En annan betydande ändring i bostadspolitiken skedde under 1970-talet när hyresregleringen avskaffades till förmån för bruksvärdessystemet. Hyresvärdarna kunde då börja förhandla sina egna hyror och var inte längre begränsade av statens hyressättning vilket gjorde att de blev mer benägna att investeringar i sina fastigheter och utföra renoveringar. Detta eftersom det blev lönsamt att modernisera och satsa på ombyggnation när hyrorna kunde anpassas efter bostädernas standard (Andersson, 2010).

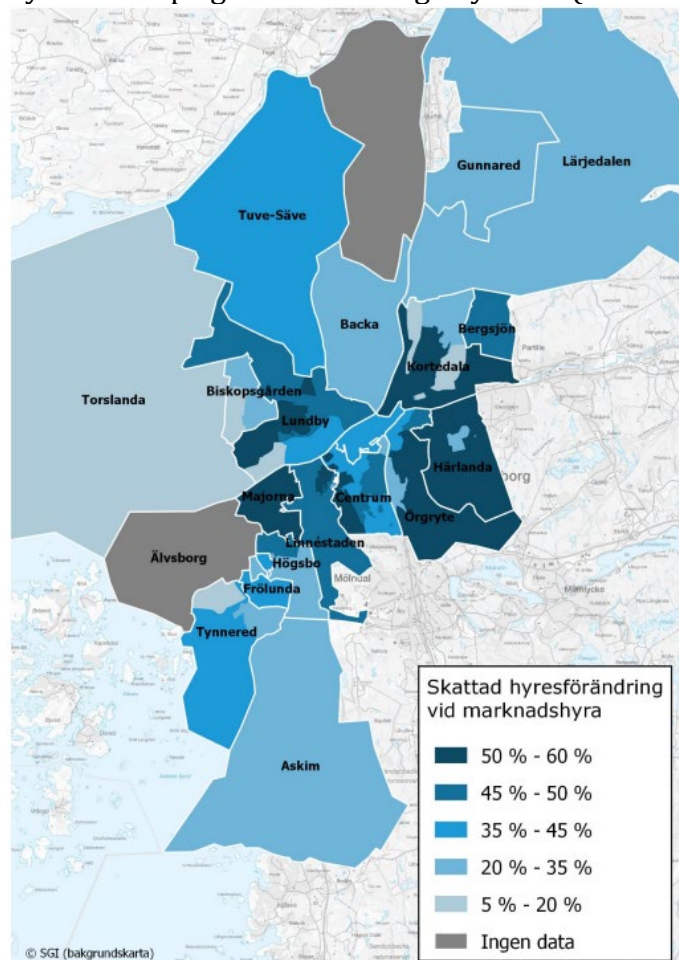
När socialdemokraterna vann valet 1994 och återfick regeringsmakten gjordes inga försök att återuppta det tidigare systemet (Boverket, 2007). Sverige gick därmed från att vara ett land med en mestadels statligt kontrollerad bostadspolitik till att vara ett land med den mest nyliberala bostadspolitiken i västvärlden (Hedin et al., 2012). Nyliberalismen är på många sätt tätt kopplat med gentrifiering. Den nyliberalistiska stadsplaneringen utgår från ett konkurrensläge där den ekonomiska tillväxten är viktigare än alla andra typer av tillväxt. Eftersom nyliberalistisk stadsplaneringen utgår från att profilera städerna och öka deras attraktivitet medför den att städer byggs för de kapitalstarka och att de kapitalsvaga hamnar i skuggan (Loit, 2014).

Neil Smith menar att det finns en koppling mellan gentrifiering och nyliberalism. Med städerna som medel för kapital är det väsentligt att de kan locka kapitalstarka hushåll och potentiella investerare för att kunna konkurrera med andra städer. Gentrifiering är det medel som används för att genom upprustning och nybyggnation locka dessa önskade grupperna, vilket i sin tur leder till undanträngning av oönskade grupper (Söderqvist, 2012).

Idag är marknadshyran en kontroversiell debatt inom bostadspolitiken. Hyresgästföreningen konstaterar att fem olika partier har ställt sig positiva till friare hyressättningar (Hyresgästföreningen, 2018d). Om det nuvarande bruksvärdessystemet skulle bytas ut mot ett system med marknadshyror skulle det innebära att hyresvärdar, utan förhandling eller regleringar, skulle kunna bestämma vad deras hyresgäster skall betala i hyra. Det leder till att den som är beredd att betala mest för en bostad är den som får hyra den, vilket betyder att de mest ekonomiskt starka premiera. Hyresgästföreningen argumenterar för att detta skulle ge upphov till ökad segregation eftersom många hushåll som inte är ekonomiskt starka inte skulle ha råd att betala marknadshyror för sina bostäder (Hyresgästföreningen, 2018c).

Enligt en rapport som har sammanställts av Ramböll på uppdrag av Hyresgästföreningen skulle införandet av marknadshyror i Göteborg innebära en hyreshöjning på 32–50%. Rapporten visar att den procentuella hyreshöjningen skulle vara högst i centrum och att ju närmare centrum ett bostadsområde befinner sig, desto högre skulle hyreshöjningen vara.

Som kan ses i Figur 11 nedan skulle hyreshöjningen för Bergsjön vara mellan 45–50%. Effekterna av marknadshyran skulle innebära en minskad efterfrågan på hyresrätter på grund av de höga hyrorna (Ramböll, 2018).



Figur 11 Skattad hyreshöjning i Göteborg vid införande av marknadshyror (Ramböll, 2018).

2.5.2 Blandstad

Begreppet nyurbanismen myntades under 1980-talet som en protest mot den tidens modernistiska stadsbyggande. Den nya rörelsen eftersträfvade städer med "urbana stadsmiljöer", vilket ofta förknippas med funktionsblandning, social blandning och hög stadstäthet. Loretta Lees menar att stadsplanerare antar att den sociala blandningen bidrar till mer meningsfulla, rika liv samtidigt som den skapar möjligheter för personliga utveckling och personliga möten, men att de även ser att stadens ekonomiska tillväxten ökar eftersom öppenheten i en urban miljö möjliggör nya innovationer och ekonomisk tillväxt (Lees, 2016).

Tanken om att urbana miljöer ökar det ekonomiska kapitalet i städerna hänger ihop med Neil Smiths teorin om att den nyliberala bostadsmarknaden driver staten till att vilja försöka locka kapitalstarka individer till städer. Den är också kopplad till konsumtionsteorin som antar att den nya medelklassen är "den kreativa klassen" som söker sig till urbana och kreativa miljöer.

I och med den andra och tredje vågens gentrifiering handlar det inte längre om att återinvestera och lyfta de nedgångna städerna utan det handlar som tidigare nämnt om att locka kapital och investerare. Gentrifiering används som ett positivt stadsplaneringsverktyg, men själva begreppet används inte utan istället används positivt laddade ord och begrepp som "social blandning", "urban renässans" eller "urban hållbarhet".

Blandad stad är en ny planeringsstrategi som har börjats användas i Sverige för att uppmuntra blandning av hushåll med olika inkomstnivåer. Argumenten för en blandad stad är flera och enligt Rose kan dessa delas upp i tre kategorier:

1. Eftersom städer är beroende av skatteintäkter vill de locka till sig personer med högre inkomst i låginkomstområden för att öka intäkterna.
2. Den levande, kreativa staden med urban stadsmiljö vill framställas som en harmonisk stadsdel som kan stödja en variation av livsstilar, inkomster, kulturer och åldersgrupper.
3. En blandad stad framställs som ett medel för att minska segregationen mellan fattiga och rika (Rose, 2004).

Social blandning antas minska segregationen genom att den negativa grannskapseffekter byts ut mot en positiv grannskapseffekt när medelklassen flyttar in i ett område som är dominerat av arbetarklassen. Det finns fyra perspektiv som påtalar varför social blandning skulle kunna bekämpa fattigdom i fattiga områden. Joseph et al. (2007) menar att social blandning leder till sociala nätverk, social kontroll, beteendeförändringar och politiska samt ekonomiska värden. *Sociala nätverk* syftar på att det skapas ett nätverk mellan de olika grupperna och på så sätt får de fattiga tillgång till resurser, arbete och information genom medelklassen. *Social kontroll* uppnås eftersom höginkomsttagare är mer benägna till att utöva påtryckningar för ordning och social organisation. Detta leder i sin tur till ökad trygghet i dessa områden. Eftersom medelinkomsttagare visar på en mer positiv typ av livsstil fungerar de som en förebild för låginkomsttagare, vilket kan leda till *beteendeförändringar* hos den andra gruppen. Resonemanget utgår alltså från att det finns en fattigdomskultur i dessa områden som bygger på antisociala och destruktiva vanor som påverkar de fattiga negativt. Det sista perspektivet utgår från att *politiska och ekonomiska värden* höjs på grund av att medel- och höginkomsttagare har starkare ekonomiska resurser och bättre förbindelser med den politiska världen. Detta leder till att de utgör en större politisk och ekonomisk intressegrupp vilket gör att externa aktörer väljer att involveras i området vilket bland annat kan leda till förbättringar i service och fler tillgångar i området (Joseph, Chaskin, & Webber, 2007).

I Göteborgs översiktsplan står det att syftet med planen är att eftersträva en *"tät och blandad stad"* (Stadsbyggnadskontoret, 2008). I debatter om förorter diskuteras ofta hur de är segregerade i förhållande till resten av staden och att de behöver integreras både geografiskt och socialt, något som stämmer även för Bergsjön. Enligt de stadsutvecklingsplaner som finns för Bergsjön har Göteborgs Stad följande vision för stadsdelen:

"Bergsjön ska utvecklas med fokus på social hållbarhet och integration. För att fler människor ska trivas, bo och röra sig i området behövs ett centrum med smidiga trafikförbindelser, samlingsplatser för kultur, lekplatser, och parker."

samt:

"Det ska finnas både hyres- och bostadsrätter samt förutsättningar för alternativa upplåtelseformer såsom till exempel hyrköp. För att locka människor från andra stadsdelar kan byggandet utvecklas exempelvis mot studentboende och bygggemenskaper, en typ av eget byggande."

Det finns dock ett obekvämt samband mellan social blandning som planeringsverktyg och gentrifiering. Forskare menar att det finns få empiriska data som stödjer att grannskapseffekter existerar och att de socioekonomiskt starka kan stabilisera ett utsatt område med hjälp av sina resurser (Lilja & Pemer, 2010). En stark kritiker till detta är Loretta Lees som menar att social blandning leder till gentrifiering. Studier som har studera hur interaktionen ser ut mellan medel- och låginkomsttagare konstaterar att den högre klassen oftast tenderar att själv-segregera sig. Intervjuer från en studie visar att även om medelklassen har flyttat till områden för att ta del av en blandad stad och uppskattar den är det sällan som de umgås utanför sina ekonomiska och kulturella tillhörighet (Signer, 2013). I vissa städer i Kanada har socialt blandad stad gett upphov till en motsatt effekt vilket har resulterat i minskad social blandning (Andersson, 2010). Lees argumenterar även för att det finns för få studier som skulle stödja denna typ av planeringsverktyg och skriver:

"Randolph and Wood (2003) note there has been only limited research into the causes and consequences of social mixing, and most of that has been on public housing estates" (Lees, 2008).

En annan kritik är att denna typ av planering ofta är ensidig. Detta för att det alltid är medelinkomsttagare som ska lockas till stadsdelar där koncentrationen av fattigdom och sociala problem är hög och aldrig tvärtom. Konsekvenserna av detta blir att den nybyggnation och utveckling som sker i dessa utsatta områden för att locka medelklassen görs i enlighet med deras behov och inte de ursprungliga invånarnas (Signer, 2013).

2.5.3 Förtätning

Likt den blandade staden är förtätning ett planeringsverktyg som återfinns inom nyurbanismen. Som protest mot de glesbebyggda förorterna under modernismen argumenterar nyurbanismen för att städer och stadsdelar ska vara förtätas (Svensson et al., 2019) vilket innebär att kompletteringsbyggnationer

sker i redan bebyggda områden. Förtätning har blivit en trend inom svensk stadsplanering och Boverket menar att det beror på följande anledningar:

“Vi har en kraftigt ökande befolkning i Sveriges städer och större orter och det råder brist på bostäder i många kommuner. Många städer och orter har utvecklats genom att växa utåt, vilket har lett till ett ökat bilberoende och till att naturmark och jordbruksmark försvunnit. Förtätning, alltså att bygga staden inåt, ses då som en strategi för att kunna bygga bostäder, men samtidigt motverka att städerna breder ut sig och tar värdefull mark i anspråk. En ökad täthet sägs leda till minskade utsläpp genom kortare resvägar och möjligheter till en god kollektivtrafik, som därmed gynnar en hållbar utveckling.” (Boverket, 2016).

Förtätningen kan ses som en naturlig del av förutsättningarna på bostadsmarknaden. Mark- och bostadspriserna i centrala delar av staden är höga och obebyggd mark i attraktiva lägen är svårt att hitta. Förtätning används som ett planeringsverktyg för att utnyttja marken med redan tillgänglig infrastruktur som vattenledningar, elnät, vägar och kollektivtrafik samt för att bygga ihop staden istället för att bygga nya bostadsområden (Eby Palm, 2018). Detta leder till att perifera områden som många gånger är uppförda under miljonprogramsåren, då låg täthet och glesbebyggda fastigheter var normen, även blir intressanta som potentiella förtättningsområden. Detta lyfts bland annat fram i Göteborgs översiktsplan och utbyggnadsplaneringen för 2035 (Stadsbyggnadskontoret, 2008).

Bergsjön, Kortedala och Gamlestaden utgör tillsammans ett av fem olika fokusområden som i utbyggnadsplaneringen inför 2035 omnämns som områden som är lämpliga att förtäta och bygga ut. I utbyggnadsplaneringen står det att det finns stora möjligheter för bebyggelse i Bergsjön. Bergsjön ingår i det som i Göteborgs stads översiktsplan beskrivs som “mellanstaden”, vilket refererar till de planområden som ingår i projektet Bostad 2021. Det står också att det är möjligt att uppnå ett mer lokalt stadsliv, främst i de innersta delarna av mellanstaden, där Bergsjön ingår (Fastighetskontoret & Stadsbyggnadskontoret, 2014).

I Boverkets idéskrift “Rätt tätt” diskuteras även de utmaningar som kan uppstå som resultat av förtätning och kompletteringsbebyggelse (Boverket, 2016). Boverket menar att en av förtätningens konsekvenser kan vara gentrifiering, om vilket dem skriver:

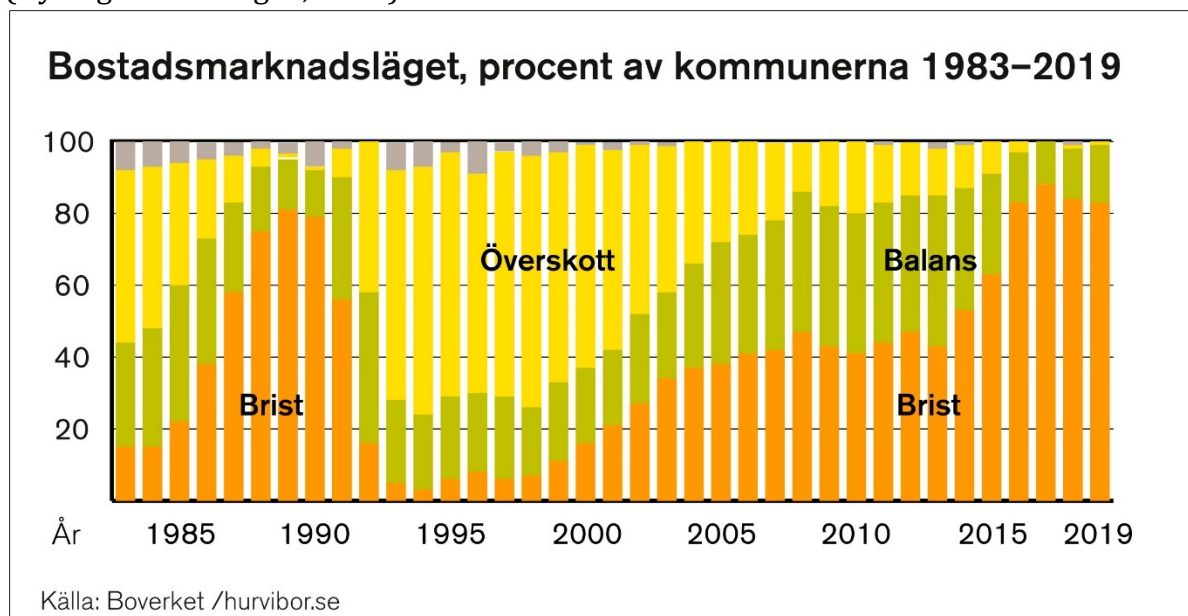
“Förtätning sägs leda till en blandad stad, men förtättnings-projekt i centrala lägen resulterar ofta i höga markpriser. Det avspeglar sig sedan i höga bostadspriser, vilket kan leda till gentrifiering och social ojämlikhet. Områdenas verksamheter och invånare har ibland inte längre råd att vara kvar utan får flytta därifrån.” (Boverket, 2016).

Dock är det troligt att detta påstående även kan appliceras på icke-centrala lägen eftersom förtätning ofta leder till ökade mark- och bostadspriser oavsett var den sker, även om ökningen troligtvis är betydligt högre i de mest centrala delarna på

grund av lägesfaktorn. Detta eftersom fastighetsvärdarna till en högre grad kan exploatera tidigare obebyggda mark genom nybyggnation vilket i sin tur ökar markvärdet. Förtätning leder även generellt sett till att ett större utbud av verksamheter och samhällstjänster blir tillgängligt i direkt eller nära anslutning till det förtätade området, vilket också i sin tur leda till ökade markvärden.

2.5.3.1 2.6.4 Bostadsbristen

Det råder idag en utbredd bostadsbrist i Sverige. 243 av landets 290 kommuner är drabbade, och 93% av Sveriges befolkning bor i dessa kommuner (Hyresgästföreningen, 2019).



Figur 12 Bostadsmarknadsläget 1983–2019 (Hyresgästföreningen, 2019).

Statistik som har tagits fram av Boverket och som redovisas i Figur 12 ovan visar att antalet kommuner som drabbas av bostadsbrist var som högst 2017, men på grund av att de främst är mindre kommuner utanför storstadsområdena som har en balanserad bostadsmarknad eller ett bostadsöverskott så är det ungefär lika stor del av den svenska befolkningen som är drabbade trots minskningen bland kommunerna (Hyresgästföreningen, 2019).

Sveriges problem med bostadsbrist började i slutet av 1800-talet när industrialiseringen och urbaniseringen ledde till att en stor mängd människor ville flytta in till städerna. Därefter existerade bostadsbristen i någon form fram till 1970-talet när det så kallade miljonprogrammet ledde till att bostadsbristen byggdes bort (Allmännyttan, n.d.).

Idag är det framförallt brist på hyresrätter, i synnerhet tvåor och treor, men det finns även en mer begränsad brist på större lägenheter. De grupper som i störst utsträckning drabbas av bostadsbristen är unga och nyanlända som inte har stått i bostadsköer länge, saknar monetärt kapital och inte har etablerat sig på bostadsmarknaden (Kruse, 2018). 2017 hade bara 48% av alla ungdomar mellan 20–27 en egen bostad eller ett förstahandskontrakt, i Göteborgsregionen är motsvarande siffra 44% (Hyresgästföreningen, 2018b). Många unga har svårt att

köpa en bostad eller få ett kontrakt på grund av att de har otrygga anställningar och låga löner, och även bland de som har flyttat hemifrån lever 43% under Konsumentverkets basnivå, det vill säga den nivå som en ensamstående person beräknas behöva för att klara sina basutgifter (Hyresgästföreningen, 2018a).

Boendeform	Andel	Antal personer
Hyresrätt	26,3 %	30 000
Bostadsrätt	15,3 %	17 500
Eget hus	2,1 %	2 400
Studentbostad	11,2 %	12 800
Hemmaboende	25,3 %	28 900
2a/3e hand	9,7 %	11 100
Inneboende	9,1 %	10 400
Annat	0,9 %	1 000

Figur 11 Ungas boendeform i Storgöteborg (Hyresgästföreningen, 2018b).

Göteborgs kommun anser att bostadsbristen bland unga främst beror på att det generellt finns för få lediga bostäder, vilket de försöker avhjälpa genom att ge ut bostadsinformation särskilt till unga och genom att satsa på generellt bostadsbyggande som även gynnar unga. Kommunen har dock inga dedikerade bostäder för unga (Boverket, 2019). De anser också att det finns en brist på bostäder för nyanlända, men att även det beror på den allmänna bristen på bostäder.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät kommer Göteborg bostadsbalans förbli obalanserad framöver, både i centralorten och i kommunens övriga delar (Boverket, 2019), och Boplats kö växer med ungefär 20 000 personer per år (Kruse, 2018).

Enligt Boplats krävdes det under perioden Januari-Mars 2019 i genomsnitt 1803 dagar, strax under fem år, för att få en lägenhet i Östra Göteborg, vilket var den näst kortaste tiden i Göteborg efter Västra Hisingen (Boplats, 2019). Inom allmännyttan, som inte får rangordna baserat på några andra kriterier än kötid, behövs det i genomsnitt 2077 dagar, fem år och åtta månader, för att få en lägenhet i Östra Göteborg. Mellan 2014 och 2018 ökade medelkötiden för att få en lägenhet via Boplatsen med 778 dagar, ungefär två år, och under 2018 annonserade Boplats ut 12% färre lägenheter än under 2014.

Hyresgästföreningen menar att den största orsaken till bostadsbristen är höga produktionskostnader (Hyresgästföreningen, 2019). De anser också att avsaknaden av detaljplaner i attraktiva områden och svårigheter för byggherrar och privatpersoner att få lån bidrar till problemet.

BoKloks analyschef Jeanette Thörnkrantz Madsen menar att bostadsbristen beror på en felmatchning mellan behov och utbud, och att det till viss del orsakas av höga priser och tuffare krav från bankerna. Hon anser att marknaden för premiumbostäder är mättad och att fler utvecklare och beslutsfattare borde

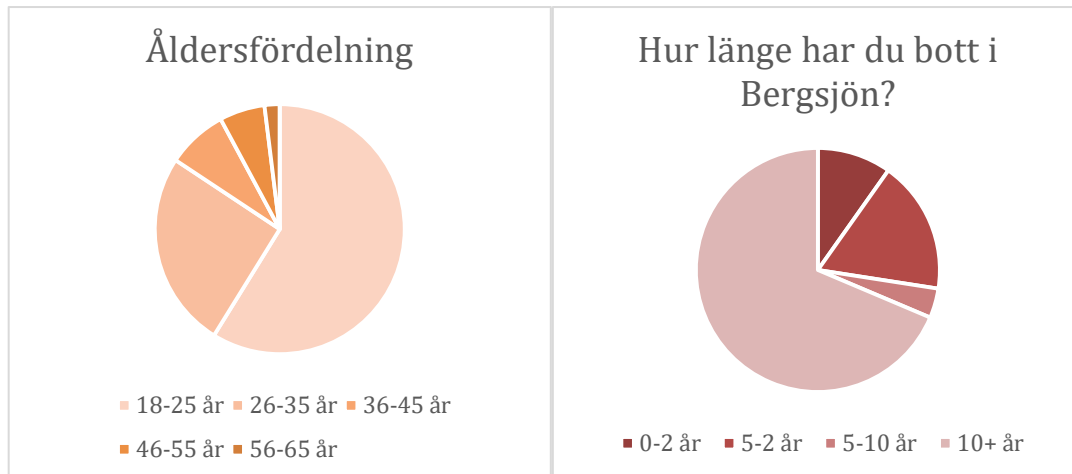
undersöka vad det faktiska behovet är (BoKlok, 2018). Sernekes Johan Live anser å andra sidan att plan- och byggprocessen måste förenklas för att skynda på byggandet (Live, n.d.). Han tycker att handläggningen måste bli snabbare och att marktilldelningarna måste bli effektivare.

Bostadsbristen verkar ha gjort så att bostadssökare är mer desperata och beredda att söka sig till områden som tidigare inte har varit så populära. Det kan leda till att personer som är socioekonomiskt starka, men inte starka nog för att köpa en bostad, måste söka sig till mindre attraktiva områden som Bergsjön för att de ska ha möjlighet att bo någonstans.

3 Resultat

3.1 Enkät

Nedan redovisas resultaten för enkäten som utfördes som en del av den här studien. Fullständiga frågor och resultatdata återfinns i bilaga 3.

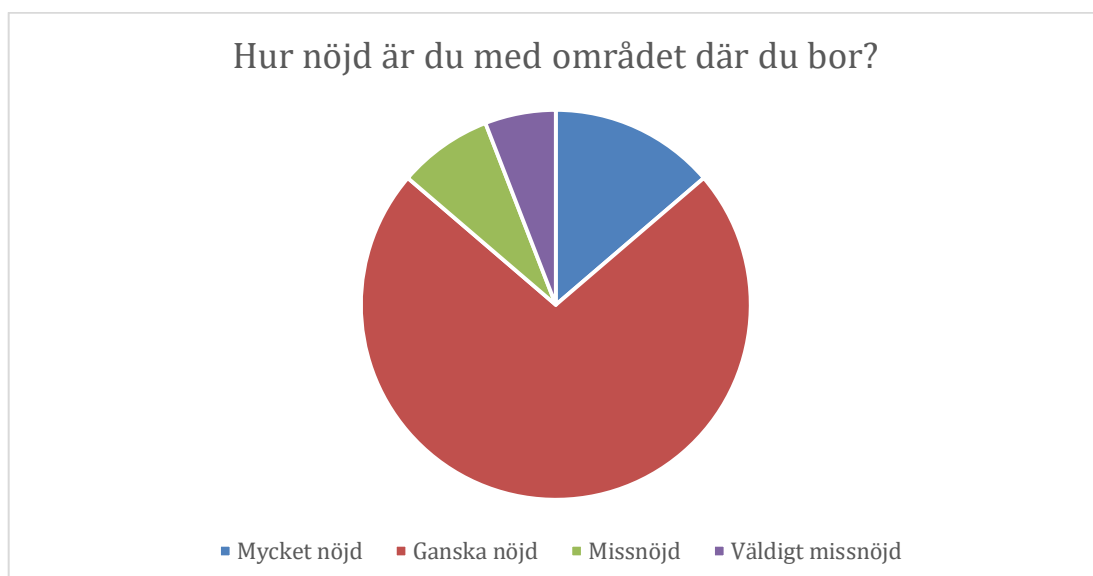


Figur 14 Respondenternas åldersfördelning.

Figur 15 Hur länge respondenterna har bott i Bergsjön.

Som kan ses ovan var majoriteten av de som svarade på enkäten mellan 18 och 25 och de flesta av dem hade bott i Bergsjön i över tio år. Ingen av dem som svarade var över 65 år gammal och den kategorin är därmed inte representerad i grafen, men den var valbar i enkäten.

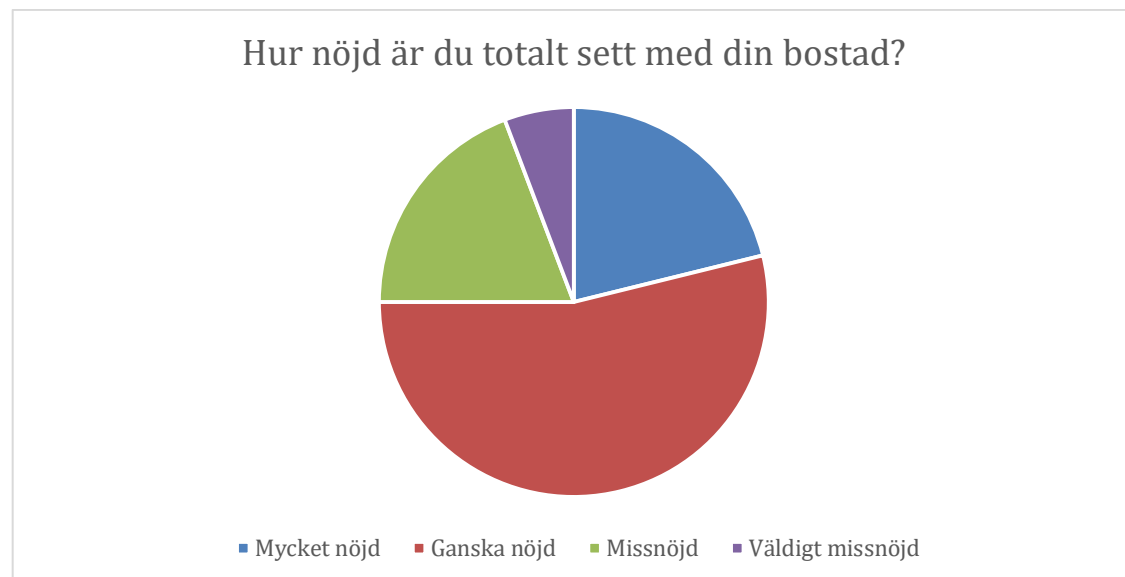
Inledningsvis frågades deltagarna hur nöjda de är med sitt område och sin bostad. Svaren på dessa frågor var generellt relativt positiva; en majoritet av de som svarade ansåg sig vara ganska nöjda med både sin bostad och sitt område medan en mycket liten andel var väldigt missnöjda.



Figur 16 Hur nöjda respondenterna var med sitt område.

På frågan om hur nöjda de är med sitt område svarade 72% att de är ganska nöjda. De beskrev sina områden som trevligt och fint, men flertalet svar påtalar också dess negativa aspekter. Bland annat tyckte en del av respondenterna att deras områden är smutsiga och efterfrågar bättre renhållningsarbete, medan andra menar att de känner sig otrygga i sitt område och att de har blivit mer otrygga med åren. Flera respondenter tog också upp närheten till affärer och stadskärnan, men de var oeniga om avståndet är bra eller för långt.

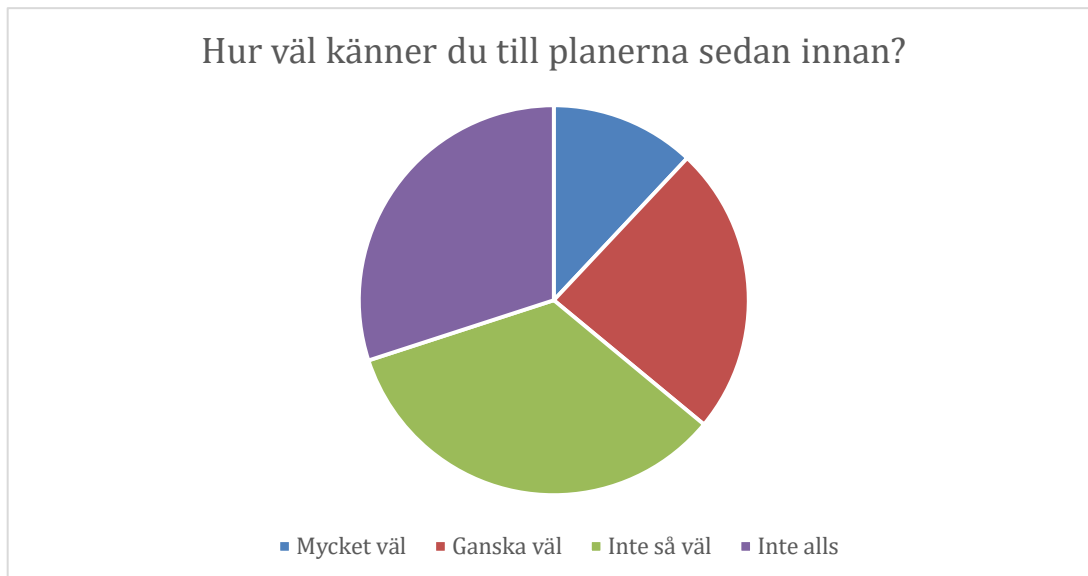
En respondent tyckte inte att tillräckligt många insatser görs för att göra Bergsjön tryggare och för att skapa en bättre miljö. De ansåg att mycket av arbetet i området tar för lång tid, att det är trångbott och att de planerade byggnationerna och renoveringarna kommer att leda till att området blir ännu mera trångbott än vad det är idag.



Figur 17 Hur nöjda respondenterna var med sin bostad.

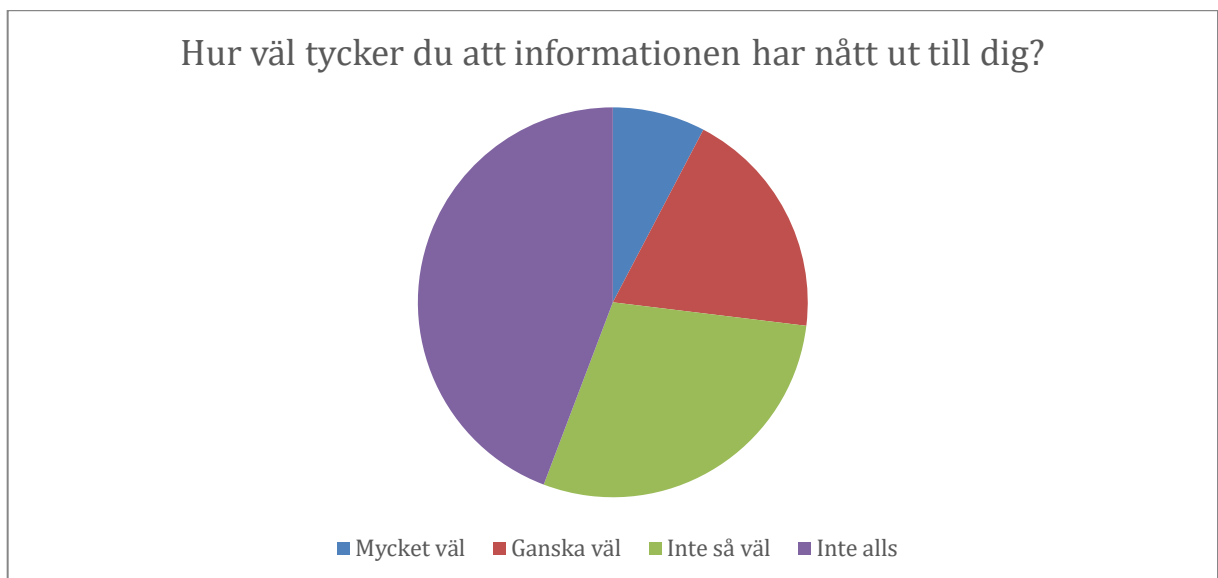
Ungefär 54% av deltagarna indikerade att de är ganska nöjda med sin bostad, medan 22% ansåg sig vara väldigt nöjda. Det var något vanligare att personer över 36 ansågs sig vara mycket nöjda. Även om deltagarna generellt sett var nöjda med sina bostäder menade många att deras bostäder är gamla och att det finns ett tydligt renoveringsbehov. En respondent noterade att de är nöjda med sin hyresvärd, men flera andra ansåg att deras hyresvärdar inte är effektiva och erbjuder dålig service.

I nästa del av enkäten beskrevs i korthet de planer som finns för att bygga 2700 nya och renovera 1200 gamla bostäder i Bergsjön. Därefter frågades deltagarna hur väl de kände till dessa planer sedan innan och hur de ställde sig inför dessa planer efter att ha tagit del av den här informationen.



Figur 18 Hur väl respondenterna kände till planerna om Bergsjöns utveckling sedan innan.

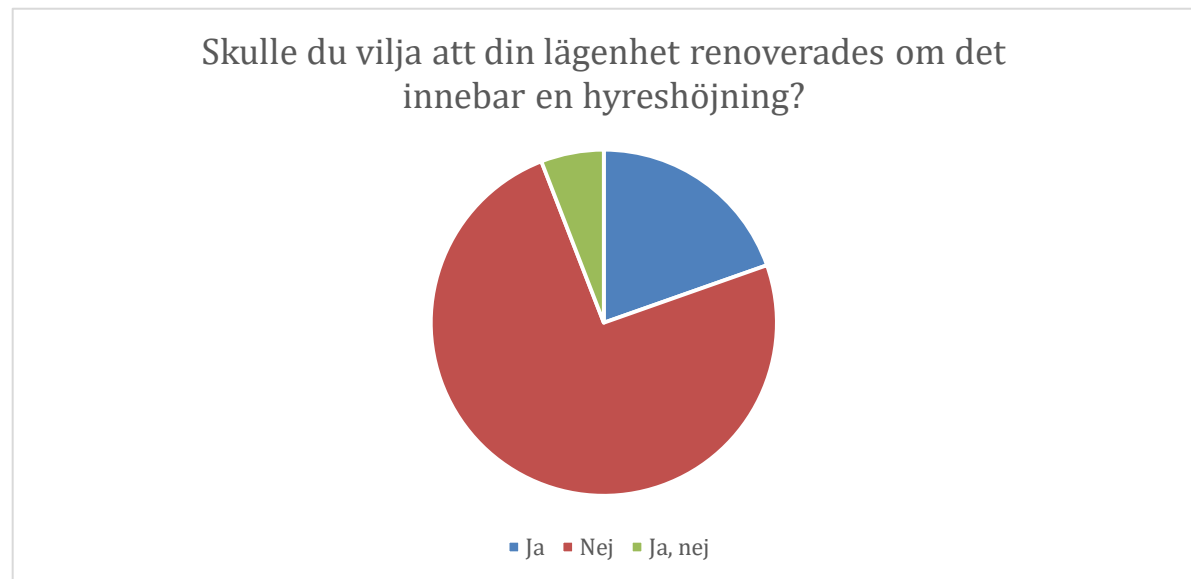
Grafen ovan visar att det fanns en ganska stor spridning gällande kännedom om planerna, men att majoriteten av de som tillfrågades ansåg att de inte kände till planerna så väl eller överhuvudtaget. Denna grupp representerar 64% av de tillfrågade. Nedan visas också att en större proportion av deltagarna, ungefär 72%, tyckte att information om planerna inte hade nått ut till dem alls eller inte nått ut så väl, vilket självfallet är avgörande för att de ska ha kännedom om dem.



Figur 19 Hur väl respondenterna tyckte att information om Bergsjöns utveckling hade nått ut till dem.

Därefter tillfrågades deltagarna om de skulle kunna tänka sig att deras bostad renoverades om det betydde en hyreshöjning på 20–50% över ett antal år. Den teoretiska höjningen är baserad på att Hyresgästutredningen i en undersökning har kommit fram till att de flesta hyres-relaterade fall som tas upp i domstolar handlar om en hyreshöjning på 25–30% (Börjesson et al., 2017), och på att de

nyligen renoverade lägenheterna på Tellusgatan i Bergsjön har sett en hyreshöjning på 48% (Nicklason, 2016).



Figur 20 Om respondenterna skulle vilja att deras bostäder renoverades om det innebär en hyreshöjning på 20–50%.

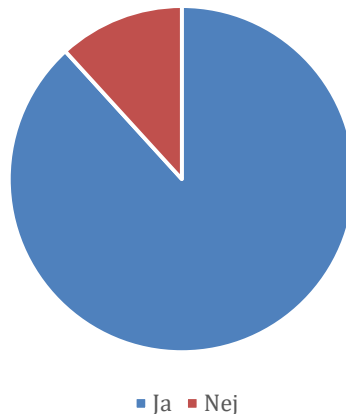
En majoritet av de som svarade var emot denna höjning, vilket framförallt berodde på att de ansåg att höjningen skulle vara för hög. Även en del av de som ställde sig positiva till frågan trodde att det kan bli svårt för många att hantera en hyreshöjning av den här storleksordningen. En del av de som svarade anser att det redan är dyrt att bo i Bergsjön, andra är nöjda med sina bostäder och tycker inte att en renovering är motiverad.

Två personer nämnde att de anser att hyreshöjningar används som en strategi för att skapa förflyttning. De uttryckte detta genom följande kommentarer:

"[hyreshöjningar] är en plan att få ut folk som har bott där i flera tiotals år och hämta in annat folk som får njuta av natursköna Bergsjön"

"Känns som att de vill tvinga ut oss från våra hem genom att höja hyran tills vi inte har råd längre."

Skulle du vilja att ditt område ändrades från ett stadsutvecklingsperspektiv?



Figur 21 Om respondenterna skulle vilja att Bergsjön förändras ur ett stadsutvecklingsperspektiv.

Däremot ställde de allra flesta, ungefär 88% av respondenterna, sig positiva till att Bergsjön skulle förändras ur ett stadsutvecklingsperspektiv. Den potentiella förändringen beskrevs i frågan som en förändring som skulle innebära nya mötesplatser, affärer, människor och verksamheter samt renoveringar i området. Många av respondenterna ställde sig generellt positiva till förändring och utveckling. De trodde också att denna typ av utveckling kan leda till nya möjligheter för Bergsjön och att etablering av nya verksamheter och butiker kan ha en positiv inverkan på området.

En person som var emot förändringen noterade att de är osäkra på om förändringen skulle vara positiv för områdets befintliga invånare, och de menar att:

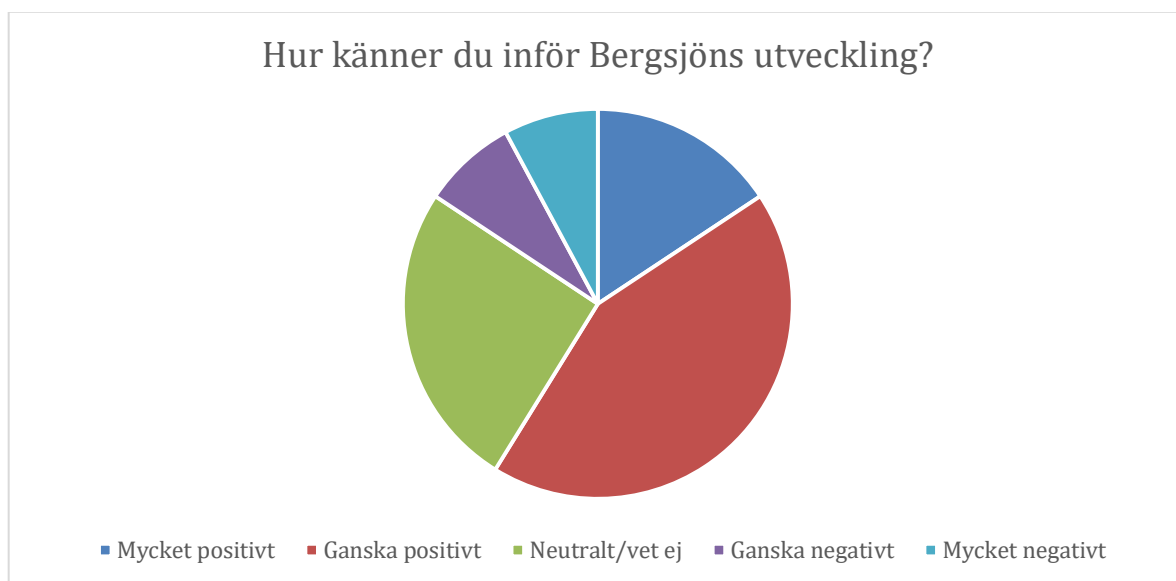
"De nya status utvecklingen skulle attrahera en majoritet som [sic] avskalat passar in ekonomiskt, socialt samt kulturellt."

Med tanke på att respondenten motsatte sig förändringen är det troligt att de menar att personerna som skulle flytta dit inte skulle passa in ekonomiskt, kulturellt eller socialt.

Slutligen beskrevs Bergsjön 2021 syfte med texten nedan, citerad från deras hemsida, och deltagarna tillfrågades hur de ser på Bergsjöns utveckling efter har tagit del av den informationen samt resterande delar av enkäten.

"Vi vill utveckla ett blandat boende som möjliggör boendekarriärer och inflyttning av nya Bergsjöbor. En större blandning och fler människor bidrar till ökad trivsel i Bergsjön. Bergsjön är en stadsdel med potential och möjligheter. Vi vill tillföra kvaliteter och värden som stärker Bergsjön på lång sikt. Nybyggnation är ett konkret sätt att utveckla Bergsjön. Vi tar ett helhetsgrepp för att skapa nya miljöer och mötesplatser, och bidra till en genomgripande förändring

som handlar om mycket mer än den fysiska miljön. Genom våra satsningar vill göra det möjligt för fler människor att trivas i Bergsjön.” (Bergsjön 2021, n.d.)



Figur 22 Hur respondenterna känner inför Bergsjöns utveckling.

Ungefär 60% av de tillfrågade ansåg att de hade en ganska eller mycket positiv syn på Bergsjöns utveckling som den beskrivs i enkäten, medan 24% var neutrala till den och 16% var ganska eller mycket negativa till den. Många av de som ställde sig positivt till utvecklingen kommenterade inte, men bland de som gjorde poängterar flera att de tycker blandning är positivt.

Bland de som ställde sig negativa till utvecklingen tog många upp att de känner en viss oro inför de konsekvenser som utvecklingen kan ha för de som bor i området nu och en del ansåg att förändringarna inte skulle innebära några framsteg för dem. Några respondenter noterade att de tror att utvecklingen kan komma att leda till märkbart högre hyror och att det i sin tur kan medföra förflyttningar av minoritetsgrupper, och en av dem ifrågasatte också om det är en förändring för alla eller bara vissa grupper.

Ett antal respondenter noterade att de tycker att det är viktigt att det också sker rättsliga och sociala satsningar i området eftersom de anser att det inte kommer att bli något riktig förändring om inte dessa typer av förändringar också sker. En person menade att lagen måste efterföljas i högre grad och att brott bör leda till tydligare konsekvenser, och en annan ansåg att det är viktigt att engagera och sysselsätta ungdomar för att kunna förbättra deras tillvaro och minska brottsligheten bland unga.

Det var också flera respondenter som ansåg att det klimat som råder i dagens Bergsjön gör att alla typer av stadsutvecklingsförändringar och förändringar i bostadsbeståndet är omöjliga och ett slöseri med pengar.

3.2 Intervjuer

Utöver enkäten utfördes också sex semistrukturerade intervjuer, fem med privatpersoner och en med en nyckelperson inom organisationen Bergsjön 2021. Den semistrukturerade intervjuformen valdes för att de som intervjuades skulle kunna uttrycka sig relativt fritt och öppet.

Av de intervjuade privatpersoner var två män och tre kvinnor, alla har bott i Bergsjön i mer än 12 år och är mellan 18 och 47 år gamla. Två av dessa arbetar på heltid, två arbetar och studerar och en av dem studerar på heltid. Vi intervjuade även en nyckelperson för Bergsjön 2021 för att få perspektiv och förståelse för hur berörda aktörer planerar och tänker kring utvecklingen i Bergsjön.

Inledningsvis blev de som intervjuade tillfrågade vad de tycker om Bergsjön idag. De flesta av dem sa att de är relativt nöjda och betonade områdets vackra natur och att de känner sig säkra och trygga där. En av de intervjuade sa att det kan vara väldigt skräpigt och att det är en ohållbar situation som staden inte gör något åt, medan en annan person betonade att mer fokus och resurser behöver läggas på ungdomar och på så sätt minska kriminaliteten bland dem. Två nämnde även att de tycker att området är mångkulturellt.

När de tillfrågades om de ville se någon förändring i Bergsjön var de flesta positivt inställda till någon form av förändring. En av respondenterna tryckte på att han tycker att det är viktigt att staden och hyresvärdarna blir hårdare mot personer som inte uppför sig väl och att de idag allt för ofta inte gör något åt dessa personer som missköter sig trots att dessa personer blir varnade gång på gång. En av de intervjuade menar också att det är viktigt att satsa mer på skolorna i Bergsjön eftersom de ofta saknar rätt resurser för att bland annat hjälpa personer med inlärningssvårigheter och för att se till att ungdomar inte hamnar i kriminella verksamheter. Hon menade att många av de som blir kriminella i ung ålder ofta har problem i skolan och så småningom hoppar av, vilket skulle kunna undvikas om skolan hade tillgång till mer resurser.

Tre av personerna som intervjuades sa att de gärna ser att deras nuvarande bostäder renoveras eftersom deras standard är dålig. En av dem nämnde dock att de inte skulle vilja ha en hög hyreshöjning som på Tellusgatan och tryckte på att hon är emot renoveringar som innebär en liknande hyreshöjning. En av de andra respondenterna ansåg att det är okej om hyran höjs med upp till 500 kronor per månad, men inte högre än så eftersom många inte skulle ha råd att bo kvar i så fall och eftersom hon inte tycker att Bergsjöns läge berättigar en högre höjning. De resterande respondenterna svarade att de inte skulle vilja ha en renovering, den ena för att deras lägenhet är relativt nybyggd och den andra på grund av att de inte vill att hyran ska höjas.

De som intervjuades tillfrågades därefter om de skulle vilja lämna området om de hade möjlighet att göra det. Tre av dem svarade att de inte skulle göra det eftersom de överlag trivs där och gillar närheten till naturen och staden även om områdets skulle kunna bli bättre. Två personer sa att de skulle vilja det, den ena på grund av att hon ville se något annat och den andra på grund av att hon tycker

att hon och alla andra som bor där förtjänar bättre. Hon menade att staten inte satsar på området och att de som bor där inte får det stöd de behöver, men att det inte är fel på plasten utan fel på vad som erbjuds på platsen.

Respondenterna blev sedan tillfrågade om de anser att Bergsjön hade förändrats under tiden de hade bott där, och alla utom en sa att området hade förändrats på något sätt. De menar att området har byggts om mycket och att nya verksamheter och byggnader har tillkommit, samt att nya personer och grupper har flyttat till området. En person sa att de tycker att bostadsbristen i Bergsjön hade ökat markant under de senaste åren.

En annan person poängterade att de tyckte att Bergsjön har blivit mycket skräpigare och stökigare under de senaste åren, och att även om våldet har minskat i stadsdelen så har de fortfarande problem med kriminella gäng. Han sa också att många personer som har bott länge i området och som verkligen gillar det har flyttat därifrån, bland annat på grund av att de har tappat förtroende för sina hyresvärdar.

När de frågades om de tycker att politiker och media ger en rättvis bild av Bergsjön var alla intervjupersoner överens om att de inte gör det, och att de få gångerna de väljer att prata om Bergsjön så gör de det ur ett negativt perspektiv. Vissa respondenter nämnde att de anser att det resulterar i att personer som bor utanför området får en skev bild av området och ser det som en farlig och otrygg plats. En av dem intervjuade poängterar att det finns studier som visar att personer som ofta anklagas för att göra eller vara något till slut kommer att börja tro på anklagelserna, och hon tror att Bergsjöbornas bild av sig själva och sin stadsdel kan påverkas på ett liknande sätt av den kritik som riktas mot dem. Hon anser därmed att Bergsjöborna kan börja leva upp till de rykten som finns om området om det är det enda de ser. En annan person nämnde även att den typen av brott som sker i Bergsjön även sker i andra områden där befolkningen till största del utgörs av etniska svenskar, men att det inte uppmärksammas lika livligt i media som de brott som sker i Bergsjön.

Ingen av de tillfrågade anser att Bergsjöborna själva har samma bild av Bergsjön som politikerna och media har. De anser framförallt att media överdriver hur farligt det är att bo i Bergsjön och att det ger en skev bild av hur det är att faktiskt bo där. En av de intervjuade poängterade att *"[hon] har gått runt i Bergsjön i 18 år och har inte fått ett skott på [sig], så [hon] är ett levande bevis på att det inte stämmer"*. Flera av de tillfrågade anser att det finns kriminalitet i stadsdelen, men till mycket lägre grad än vad många tror.

De intervjuade anser överlag att information om Göteborgs Stads planer för området inte har nått ut till dem på ett bra sätt, och att de i många fall inte har fått någon information om till exempel nya byggnationer innan de påbörjades. I vissa fall har informationen nått ut, men då har det framförallt handlat om deras direkta närområde och inte Bergsjön som helhet. En av de tillfrågade hade också fått information om nybyggda bostäder, men ställde sig skeptisk till om de faktiskt var något som hon kunde ha något nytta av eftersom nybyggda bostäder ofta är betydligt dyrare än vad hon har råd med. De flesta respondenterna hade

inga idéer om hur kommunikationen kunde förbättras eller hur fastighetsvärdarna kunde gått tillväga för att på ett bättre sätt förmedla information till områdets befolkning. En av dem föreslog att man skulle gå runt och prata med de som bor i det berörda området eller lägga upp en video på Youtube.

De flesta av de tillfrågade ställde sig relativt positiva till förändringarna, men många av dem ifrågasatte vem förändringarna görs för. Två av dem tycker att det är viktigt att hyrorna hålls ner så att Bergsjöborna kan ha råd att bo kvar i sitt område och den ena av dem menade att de anser att det finns en risk att personer från andra delar av staden väljer att inte flyttar till dyra lägenheter i Bergsjön medan personer som redan bor i Bergsjön inte har råd med dem, vilket skulle resultera i att de stora tomma. En av de andra personerna tryckte också på att hon tycker att det är viktigt att de bevarar så mycket av naturen som möjligt.

En av de intervjuade menar att det viktigaste är att de hittar bra personer som kan bo i de nyrenoverade och nybyggda husen och lägenheterna, eftersom han menar att området inte kommer att förändras så länge samma personer som inte kan bete sig idag bor kvar där. Han menar också att det är viktigt att skapa mer respekt för hyresvärdarna.

Många av de intervjuade ställde sig positiva till förändring eftersom de ansåg att Bergsjön är i behov av det, men vissa var både negativ och positivt inställda beroende på vilka konsekvenser förändringarna förväntas ha för den nuvarande befolkningen. En person tyckte att det skulle vara positivt ifall bostäderna med normala hyresnivå byggdes, men att det skulle vara negativ ifall grönområden förstördes och att de nyproducerade bostäderna var för dyra. En annan person argumenterade för att det var negativt att de skulle avveckla grönområden för bostadsbyggande eftersom ingen ändå skulle flytta in till dessa bostäder. Ytterligare en person var generellt sett positivt inställd till förändring, men menade att det också kan ha negativa konsekvenser eftersom bergsjöborna är vana vid hur Bergsjön är idag. Folk är oftast rädda och motsätter sig förändring och de kan därför känna att "deras Bergsjön" håller på att försvinna.

En av de intervjuade menar att Bergsjön inte kommer att bli bättre förrän folk slutar tycka synd om vissa grupper och istället börjar jobba för att göra området bättre. Han tror att Balders initiativ kommer att ha en positiv inverkan på området, men är skeptisk till att de har valt vad han anser är en oerfaren person som är ansvarig för deras bestånd för Bergsjön istället för att anställa en veteran som är van att arbeta med den typen av områden. Han menar också att det är viktigt att fokusera på att 99% av Bergsjöns befolkning är bra människor som förtjänar att bo i ett bra område.

Majoriteten av de tillfrågade tror att fler personer som inte kommer från Bergsjön kommer att flytta dit i framtiden. En av dem menar att de kommer att bli tvungna på grund av att bostadsbristen gör så att många inte kan välja var i staden de ska bo, medan en av de andra trycker på att människor gillar förändring och är mer benägna att uppmärksamma ett område som håller på att

förändras eller nyligen har förändrats. En av de tillfrågade tror dock att området inte kommer att bli så attraktivt som Göteborgs Stad tänker sig att det ska bli.

En av de intervjuade trodde inte att den planerade utvecklingen kommer att bidra till att fler flyttar till Bergsjön direkt eftersom områdets rykte fortfarande är dåligt, men hon tror att det är ett steg i processen att förbättra ryktet och på sikt få folk att flytta dit.

Intervjun med nyckelpersonen i Bergsjön 2021 fokuserade till viss del på vad de arbetar med och till viss del på vad de tror om Bergsjöns utveckling och områdets gentrifieringsrisk. Bergsjön 2021 är ett samarbete mellan tio fastighetsägare som är verksamma i Bergsjön. Organisationen arbetar för att med hjälp av nybyggnationer förbättra livskvaliteten för dem som bor i Bergsjön och strävar efter att skapa en stadsdel med blandat boende som möjliggör boendekarriär och inflyttning av nya Bergsjöbor (Bergsjön 2021, n.d.).

Bergsjön 2021 är en liten organisation som ofta tar hjälp av andra organisationer för att nå ut. De anser inte att de måste vara kända för att kunna göra sitt jobb, utan i många fall anser de att det räcker om man känner till något av dem inblandade företagen. Nyckelpersonen förklarade att Bergsjön 2021 arbetar i hela Bergsjön, men att de framförallt har tagit på sig ansvar för sträckan mellan Rymdtorget och Komettorget och det bara är där de bygger. Sträckan är bara 500 meter lång men känns betydligt längre och är känd för att uppfattas som osäker, vilket gör att de tycker att det är viktigt och värdefullt att förtäta sträckan och göra den trevligare och säkrare.

Parterna inom Bergsjön 2021 har tagit på sig ansvaret att utforma och bygga efter för en långsiktig och hållbar plan. De anser att det är betydelsefullt att involvera kommunen i processen för att veta vad de tänker och visa att de finns byggvilja i Bergsjön, men de samarbetar också mycket med ideella föreningar och fastighetsägare i Bergsjön. Intervjupersonen menar att de vill utveckla Bergsjön utifrån Bergsjöbornas behov utan att göra det som andra aktörer ändå gör. Hittills har de bland annat hjälpt till att utveckla Bergsjöbadet, anordna entreprenörskollo för ungdomar och etablera en fotbollsplan.

Bergsjön 2021 anser att det är viktigt med en rörelse framåt och de hjälper till med att skapa rörelsen, men det är de lokala parterna som bestämmer vad de vill driva framåt. De anser att Bergsjöns utveckling är hela stadens angelägenhet och att man måste göras saker i hela Bergsjön, även om utmaningarna är större i östra än västra Bergsjön.

På frågan om hur det kommer sig att de har valt att satsa på Bergsjön nu svarade nyckelpersonen att "nu" är ett flytande begrepp som är svårt att definiera. Hon förklarar att det till stor del handlar om att fastighetsägarna i området vill samarbeta och skapa långsiktiga planer som möjliggör vinster på lång sikt och en tryggare framtid. Paraplyet Bergsjön 2021 skapar också trygghet för fastighetsägarna eftersom de kan samarbeta och hantera risker och svåra frågor tillsammans.

För att engagera Bergsjöborna i sina projekt, anordnar de regelbundet så kallade "nuaktiviteter", det vill säga aktiviteter som sker nu som kontrast till byggplaner som ofta sträcker sig över många år, där boende medverkar. Byggnationerna har inte kommit så långt att det är aktuellt att starta upp boendedialoger än, men det är något som de planerar att använda sig av och de vill få tillstånd att ha en medborgarbudget för de allmänna platserna längs stråket mellan Rymd- och Komettorget.

Det finns pengar för att göra om och skapa nya platser och respondenten menar att det är viktigt att de boende i området får vara med och påverka den processen eftersom det annars kan kännas som att bara de nyinflyttade har något att säga till om. Hon trycker på att det är viktigt att de boende känner sig hörda, något som de bland annat har hanterat när de diskuterade Rymdtorgets spårvagnshållplats skulle flyttas. Hållplatsen upplevs idag som otrygg, men den enda platsen som de kunde flytta den till var närmare nybyggnationer och längre ifrån äldre hus vilket gjorde att de valde att avvakta istället med hänsyn till de som bor i de äldre husen.

Nyckelpersonen blev tillfrågad om hur hon trodde att dagens Bergsjöbor skulle påverkas av att området blev mer attraktivt. Hon menade att attraktivitet är kopplat till stolthet och att det är viktigt att kunna vara stolt över platsen där man bor, samt att många som egentligen skulle ha velat bo kvar idag flyttar till attraktivare områden. Vidare menar hon att om ett område uppfattas som attraktivt attraherar det människor som kan välja var de vill bo vilket skapar social blandning vilket i sin tur gör att området blir mer stabilt. Hon menar att stabilitet och social blandning i synnerhet är viktigt för barn och unga. Idag byts 40% av Bergsjöskolans elever ut varje år, vilket gör att studiemiljön blir mindre stabil, och respondenten menar att social blandning bland annat gör det möjligt för barn utan arbetande föräldrar att se att deras vänner föräldrar arbetar och på så sätt kan de se att även de har möjligheten att få ett jobb.

Hon tror dock att en socialt blandad stad kan påverka värdena i Bergsjön, även om utvecklingen är långsam. Något som utmärker Bergsjön är områdets många föreningar och hon menar att de har en central roll när det kommer till att skapa en fungerande social blandning. Föreningarna måste tänka på vad de nya invånarna betyder och hur de kan få med dem. Dessutom kan tillkomsten av nya människor leda till att fler föreningar bildas som ägnar sig åt arrangemang som annars inte är så vanliga i Bergsjön, till exempel föräldraengagemang i idrott.

På frågan om vad för konsekvenser byggandet kan ha för Bergsjöns framtid svarar intervjupersonen att hon tror att det kan bli stökigt i området under byggtiden och att det är tråkigt. Det som hon dock är mest rädd för är att processen ska stanna upp och att inget byggs på grund av att det inte är någon ekonomi i det. Det är en risk som finns på grund av att det alltid är svårt att få ekonomi i byggprojekt och hon anser att det alltid är en otäck del av processen.

Medlemsbolagen inom Bergsjön 2021 hanterar hyressättningen för sina nybyggnationer själva och arbetar för att hyrorna i Bergsjön ska hålla en lägre nivå än byggnadsprojekt i innerstadsdelar. Det är viktigt att de gör det för att

låginkomsttagare ska ha möjlighet att ha råd att bo i de nya bostäderna, men det medför en utmaning då byggkostnaderna för bostäderna i Bergsjön är ungefär samma som nybyggnadsprojekt i andra delar av staden.

En undersökning som Boplats har utförts visade att det finns ett varierande bostadsbehov i Bergsjön och att såväl små som stora bostäder efterfrågas, vilket gör att det också är en utmaning att avgöra vilken efterfrågan som finns och kommer att finnas i området. Därför framhåller respondenten men det gör att det är viktigt att bygga många olika typer av bostäder och att producera dem i en jämn takt för att kunna skapa bostäder i olika prisklasser. Hon poängterar också att det är omöjligt att bygga nytt och hålla hyrorna på samma nivå om inte staden hjälper till. Det tar samma kraft att bygga i Göteborg som i till exempel Borås, men projekt i större städer är en större risk och det är därför viktigt att kommunen visar sitt stöd när entreprenörer är beredda att ta den risken. Som det är i nuläget går projektet minus, men det är en politisk fråga.

Därefter frågades respondenten om Bergsjön 2021 hade diskuterat ekonomisk eller kulturell förflyttning. Hon svarade att de inte har diskuterat kulturell förflyttning och att de inte tror att socioekonomiskt starka hushåll kommer att börja flytta in till Bergsjön. Däremot tror de att hushåll som tillhör den lägre medelklassen kommer att börja flytta till Bergsjön om det blir mer attraktivt och att de kan vara bra för området eftersom de för med sig social blandning och stabilitet. Hon poängterar att förtätningen är en viktig del av helheten och att det behövs mer folk i Bergsjön. Bergsjön 2021 ser gentrifiering som ett senare perspektiv och de anser att frågor som skötsel och trygghet är mer relevanta i nuläget. Respondenten anmärkte att "Man kan inte bara sluta med ett projekt för att det blir trevligt att bo där" och påpekade att andra grupper än den traditionella gentrifieraren kan skapa gentrifiering. Hon tog upp studenter som ett exempel eftersom de ofta har en unik kulturell plattform och stora nätverk som kan göra att de skapar gentrifiering trots att de inte är socioekonomiskt starka. Hon tror dock att det inte är något som riskerar att drabba Bergsjön till en hög grad.

Bergsjön 2021 har dock pratat om gentrifiering inom projektet och respondenten tycker själv att det finns många olika definitioner av konceptet. Hon tycker inte att man kan sätta ett "fixdatum" på ett område och bestämma att de som bor där då är den ursprungliga befolkningen, utan befolkningen förändras kontinuerligt och man måste föra en jämn och kontinuerlig dialog med dem. Dessutom menar hon att det är komplicerat att avgöra vems perspektiv som är "rätt", som i exemplet med studenter ovan.

Hon tror inte heller att den eventuella tillströmningen av nyinflyttade kommer att leda till gentrifiering. Bergsjön är geografiskt stort och därför blir det inte lätt för en ny grupp att förändra hela området. Hon tror att det kommer att ha en positiv inverkan om fler typer av personer flyttar in och menar att Bergsjön behöver en stabilitet i människor som stannar kvar och verkar i Bergsjön. Bergsjön 2021 har dock inte tagit ställning till gentrifiering. De fokuserar på att ha en dialog med medborgarna och tycker det är viktigt att skapa trygghet och möjliggöra flytt inom området.

3.3 Diskussion

Om man jämför situationen i Bergsjön med platser som har gentrifierats kan man se att det finns en rad likheter mellan dem. Området är socioekonomiskt svagt, med en befolkning som generellt sett har lägre utbildningsnivå och lägre inkomst än snittet, och hyrorna och bostadspriserna för det orenoverade bostadsbeståndet är jämförelsevis låga för Göteborgsregionen. Områdets närhet till natur, vatten och staden sammanfaller dessutom med mycket av det som anses vara attraktiva stadskvaliteter.

Den rådande bostadsbristen gör också att många bostadssökande inte har möjlighet att välja var de vill bo, utan om de vill bo någonstans överhuvudtaget måste de nöja sig med nästan vilken plats som helst i staden. Det är därmed inte säkert att personerna som faktiskt flyttar till området är den typiska gentrifieraren. Om prisnivåerna i Bergsjön håller sig någotsånär låga i jämförelse med resten av staden, och det verkar orimligt att de skulle stiga upp till toppnivåer över en relativt kort tidsperiod, är det fortfarande troligt att en stor del av de som köper och söker dessa lägenheter inte tillhör de grupper som är socioekonomiskt starkast, utan att de fortfarande tillhör de grupper som har svårast att ta sig in på bostadsmarknaden. Som nyckelpersonen inom Bergsjön 2021 nämnde kan även grupper såsom studenter ge upphov till en typ av gentrifiering, men det är inte den typiska "medelklass-gentrifieringen" som en stor del av forskningen inom området fokuserar på.

Bostadsbristen gör också det troligt att fler byggföretag söker sig till områden som är belägna nära stadskärnan men som ännu inte är så tätbebyggda som resten av staden. Bergsjön är ett sådant område och Göteborgs Stads planer nämner specifikt att stadsdelen bör förtätas för att skapa en stadslig karaktär, så det verkar troligt att det kommer att inträffa inom en snar framtid. Nybyggen är dyra och om någon ska bo där utan att det subventionerade är det troligtvis personer som har en betydligt högre medelinkomst än vad dagens genomsnittliga Bergsjöbon har. Prisskillnaden mellan orenoverade, renoverade och nyproducerade bostäder är hög och med den snittlönen som Bergsjöborna har så är det tydligt att många inte skulle klara av att betala för en nybyggd eller storskaligt renoverad bostad. Detta kan vi även se i enkätsvaren och intervjuerna, då majoriteten svarade på att de inte ville att deras bostäder renoverades om det skulle innebära en hyreshöjning mellan 20–50% eftersom de inte skulle klara av att betala så mycket.

Modern forskningen kring gentrifiering och dess drivkrafter har påvisat att detta är en process som är oberoende av rumsliga och tidsbegränsade företeelser. Vi vet därför idag att gentrifiering kan ske i perifert belägna områden och att det inte alltid behöver ske i innerstäderna, vilket till viss del är en konsekvens av den tredje vågens gentrifiering då staten och byggherrarna använder sig av gentrifiering som ett planeringsverktyg.

På grund av den globala konkurrenskraften som existerar i dagens kunskapsinriktade ekonomi är det nödvändigt för städer att profilera sig på

bästa sätt för att locka den kreativa och nya medelklassen. Denna nya del av medelklassen anses värdesätta diversifierade, kreativa, toleranta, urbana och kulturnära miljöer i innerstäderna. För att locka dessa personer vill kommunerna och städerna skapa miljöer som de efterfrågar och detta återspeglas i det rådande stadsbyggnadsparadigmet som till stor del fokuserar på företeelser som blandstad, förtätning och levande stadsmiljöer. Detta stadsideal som tidigare endast appliceras på innerstäderna pressas på grund av en ökad befolkningstillväxt, bostadsbristen och brist på obebyggd mark i centrala lägen längre ut till perifera områden.

Även Göteborg bygger efter dessa principer. I stadens översiktsplan skriver man att man har som mål att bli en attraktiv stad med attraktiv stadsmiljö och ett rikt stadsliv, vilket man vill åstadkomma genom att bland annat förtäta och skapa en blandstad. Detta återkommer också i Bergsjöns program och planer för stadsutvecklingen. Men som vi påvisat tidigare finns det argument som förklara varför dessa planeringsverktyg faktiskt skulle kunna leda till gentrifiering. Blandstäder och förtätning leder till högre markvärden och därmed högre boendekostnader vilket i sin tur leder till att de kapitalsvaga hushållen blir undanträngda.

Nyliberalism i bostadsmarknaden är också en påverkande faktor som möjliggör ökade maktfördelar för privata aktörer. Staten har efter regeringsskiftet år 1991 haft mindre inflytande över bostadspolitiken, vilket har lett till att marknaden istället har större inflytande. Många politiker har även varit positivt inställda till förslaget om införandet av marknadshyra vilket skulle leda till en ännu svagare position för hyresgästen gentemot hyresvärden, och i Bergsjön skulle hyreshöjningarna leda till att delar av befolkningen blir tvungna att flytta därifrån.

Produktionsteorierna om ombildningar, lyxrenovering och räntegapet kan också tillämpas. Även om Neil Smith menar att räntegapet oftast sker i områden som ligger i centrala lägen eller intill centrala lägen så anser vi det vara lämpligt att relatera den teorin på Bergsjön då det finns likheter i det han förklarar i sin teori och det som sker i Bergsjön. I början av miljonprogrammet var bostäderna i förorterna moderna till skillnad från de i innerstäderna. Men efter det att många flyttade ut och personer med sociala problem och låginkomsthushåll fick stanna kvar fick området ett dåligt rykte.

En stor del av bostäderna i miljonprogramsområden har inte renoverats sedan de byggdes under 60–70-talet och de är generellt sett i dåligt skick. Dessa faktorer har lett till att hyresnivåerna i området är relativt låga jämfört med andra stadsdelar. Med den bostadsbrist som råder idag så har fastighetsägare och investerare öppnat upp ögonen för miljonprogramsområden, bland andra Bergsjön. Värdegapet mellan potentiell avkastning och aktuell avkastning är stort med tanke på områdets läge och det pris som närliggande områden har vilket gör det värt att köpa upp och renovera fastigheterna. Fastigheternas dåliga skick och områdets dåliga rykte gör att bostadspriserna är låga, även om bostadspriserna i Bergsjön har ökat med 269 % under de senaste tio åren (Sund, 2019). Dessa bostäder genomgår sedan en så kallad "lyxrenovering" som

Hyresgästföreningen väljer att kalla det och hyrorna höjs avsevärt. På Tellusgatan, Kosmosgatan och Zenitgatan har liknande renoveringar utförts vilket har lett till procentuella hyreshöjningen på 38 till 75% (Widehammar & Möller, 2016). Som tidigare nämnt kan sådana höga hyreshöjningar leda till att kapitalsvaga hushåll måste flytta ut.

Adam-Millard Bell menade även att ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter inte bidrar till gentrifiering på grund av att de som flyttar in efter ombildningen inte har en markant högre inkomst än de ursprungliga invånarna. Detta tror vi inte nödvändigtvis alltid stämmer i områden där invånarnas inkomster är låga eftersom hyresrätterna där är billiga till skillnad från hyresrätter i centrala lägen. Ifall liberalernas förslag om ombildningar av hyresbeståndet i miljonprogramsområden går igenom så kommer detta enligt Hyresrättsföreningen resultera till ökad segregation. Invånarna i Bergsjön kommer inte ha råd att köpa loss sina lägenheter och inte alla som är positiva till ombildningen kommer att bli beviljad ett lån. Som vi har nämnt i tidigare kapitel är det många kapitalsvaga grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Det hyresbestånd som finns i Bergsjön är mycket billigare än i andra stadsdelar och det är också en anledning till att många låginkomsttagare har valt att bosätta sig där. Varför ska då de billiga hyresrätterna ombildas till bostadsrätter i ett sådant område? Det finns många personer som inte vill bo i bostadsrätter och det finns många som inte vill skuldsätta sig. Frågan är då ifall ombildningarna skulle bidra till att kapitalsvaga hushåll flyttar från området.

Om man ser till Göteborgs Stads mål så har vi redan jämfört dem med idealet om en "frigörande" staden ovan. Det finns en rad likheter mellan hur målen beskriver sociala möten och en blandad stad där olika funktioner kan mötas, och hur bland andra Caulfield beskriver den ideala frigörande staden, i synnerhet i att de båda fokuserar mycket på att skapa möten och kopplingar mellan olika grupper. Därmed är det inte otroligt att anta att de även i viss mån kan ha samma negativa konsekvenser, och att strävan mot en blandstad liksom strävan mot en frigörande stad kan resultera i gentrifiering. Dessutom kan utveckling som fokuserar på att skapa en idyllisk blandstad skapa samma problem som Harvey menar att den frigörande staden har, det vill säga att staden spenderar resurser på "frihet" istället för att spendera dem på funktioner som är i större behov av resurser. Detta är i synnerhet relevant med tanke på Bergsjöns låga status och det som togs upp i intervjuerna gällande skolorna och kriminalitet i området.

Det anses finnas positiva effekter av att skapa en blandstad, men många forskare framhåller att det ändå finns en tydlig koppling mellan blandstaden och gentrifiering och att det finns få empiriska data som faktiskt bevisar att grannskapseffekten fungerar.

Bergsjön 2021:s nyckelperson poängterade att de arbetar för att skapa ett område både för de som bor i Bergsjön och de som vill flytta dit. Om man bortser från problematiken som omger blandstads-konceptet är det ett välkommet resonemang som visar att de verkar ha tänkt på olika grupper i sitt arbete. Det som framförallt hotar deras arbete är snarare politiska faktorer, såsom det eventuella införandet av marknadshyror eller att Göteborgs stad inte är villiga

att stödja deras arbete till den grad de hade hoppats. Men deras arbete verkar gå åt rätt håll och även om det kanske inte kan förhindra gentrifiering kan det eventuellt förmildra dess konsekvenser.

Om man ser till intervjuerna och enkäten verkar de flesta som bor i Bergsjön vara relativt nöjda med sitt område, och även om de är öppna för förändring finns det en viss oro som till stor del grundar sig i att de inte vet om det är en förändring som tar hänsyn till dem och deras behov. Enligt Göteborgs stad och Bergsjön 2021 vill man ta hänsyn till dagens invånare när man utvecklar Bergsjön, men i och med hur bostadsmarknaden ser ut idag med långa köer och högt tryck, och den överhängande risken för gentrifiering är det svårt att säga om de faktiskt kan göra det.

Något som genomsyrar båda intervjuerna och enkätsvaren är att de allra flesta som vi har varit i kontakt med gillar Bergsjön och vill bo kvar där. Det var ingen som nämnde ordet "gentrifiering" under intervjuerna eller i sina enkätsvar, men flera personer cirklar runt konceptet, och konceptet av förflyttning, med resonemang om att nybyggna byggs för andra, ofta rika personer och att förändringarna i området kommer att göra att de inte har råd att bo där. Som tidigare konstaterats är det ett begrepp som främst används i engelsktalande länder och som inte är lika vanligt inom diskursen i Sverige, men bevisligen har de personer som intervjuats och svarat på enkäten tänkt i de banorna ändå.

Det i kombination med att information om förändringarna generellt sett inte har nått ut särskilt bra skulle mycket väl kunna ge upphov till negativa reaktioner bland de som bor i Bergsjön, i och med att de inte känner sig välkomna och inkluderade i utvecklingen. Bergsjön 2021 säger att de har för avsikt att organisera medborgarevent där Bergsjöborna kan lära sig och tycka till om områdets utveckling, vilket kan lindra en del av dessa oroskänslor. Men det är viktigt att alla som vill kan delta vid dessa event för att de ska ha den effekten, och därmed är det också viktigt att de vet om att dessa event existerar. Intervjuerna visade dock att inte ens invånarna själva vet hur information ska nå ut på ett bättre sätt, så det är en utmaning att komma fram till hur det ska göras på ett effektivt sätt.

Man kan ju ifrågasätta om det går att ändra ett område till någon grad utan att riskera att det gentrifieras, eftersom i stort sett varenda handling man gör har som syfte att göra området bättre eller mer attraktivt. Av de som svarade på enkäten ville många se en stadsutvecklingsförändring av något slag, så det finns en efterfrågan efter den typen av åtgärder.

Flera av de intervjuade menade att Bergsjön har förändrats under tiden de har bott där, både rent fysiskt och befolkningsmässigt. De beskriver det som att stadsdelen förändras och att nya verksamheter och personer flyttar dit, vilket tekniskt sett skulle kunna ses som en tidig våg av gentrifiering. Dock verkar det antingen ha skett i en så liten skala eller inte involverat personer av högre socioekonomisk status eftersom det inte är något som någon påtalar som en del av problemet. Därmed är det antagligen inte ett tecken på att gentrifiering har börjat, även om det vid första anblick kan verka som det.

4 Slutsats

Baserat på resultaten från litteraturstudien och diskussion har vi kommit fram till att det idag är troligt att Bergsjön kommer att genomgå någon form av gentrifiering om inga särskilda insatser görs för att förhindra det. Det är svårt att säga hur området kommer att påverkas, till vilken grad eller hur snabbt det kommer att gå, men det verkar troligt att vi kommer att se en prisökning i området och en tillströmning av personer med högre socioekonomisk status än de som bor där idag. Om inte annat på grund av att de närliggande områdena Kortedala och Gamlestaden idag har högre prisnivåer än Bergsjön och på grund av att den bostadsbrist som råder i nuläget inte förväntas bli mindre akut inom den närmaste framtiden.

Enkäten och intervjuerna tyder på att Bergsjöborna generellt sett är nöjda med sitt område och uppskattar dess natur- och stadsnära läge, även om man anser att det skulle kunna förbättras. Det finns en viss oro inför de förändringar som är tänkta att ske i området och vad de kan medföra för konsekvenser, i synnerhet ekonomiskt. Många personer påpekade även att de inte skulle klara av den procentuella hyreshöjningen som skulle vara aktuell ifall deras bostad renoverades. Även om ingen av de intervjuade eller de som svarade på enkäten använde sig av gentrifieringsbegreppet är det tydligt att åtminstone en del av befolkningen är oroad över att Bergsjön ska utvecklas på ett som skulle kunna beskrivas som gentrifiering, vilket tyder på att de har kommit fram till samma slutsats som oss.

Så, hur troligt är det att Bergsjöns planerade utveckling kommer att leda till gentrifiering? Ja, i nuläget anser vi att det är troligt, även om det är svårt att säga exakt hur området kan komma att påverkas av det.

5 Referenser

- Aalbers, M. B. (2019). Introduction To The Forum: From Third To Fifth-Wave Gentrification. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 110(1), 1–11. <https://doi.org/10.1111/tesg.12332>
- Allmännyttan. (n.d.). Allmännyttan - Vår historia. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.allmannyttan.se/historia/historiska-epoker/1946-1975-allmannyttan-byggs-ut-och-bostadsbristen-byggs-bort/>
- Andersson, E. (2010). *Gentrifieringsprocessen Omvandlingen av nedgångna till attraktiva stadsdelar*. Stockholm. Retrieved from <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:353562/FULLTEXT01.pdf> s.18
- Atkinson, R. (2000). The hidden costs of gentrification: Displacement in central London. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15(4), 307–326. <https://doi.org/10.1023/A:1010128901782>
- Atkinson, R. (2002). *Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda*. Retrieved from <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk>
- Axenborg, T., Jepsson, A.-S., Bratthammar, P., & Kirudd, J. (2016). *Program för Bergsjön - Fördjupning, förslag och förutsättningar*. Göteborg. Retrieved from [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Bergsjön - Program för Bergsjön-Program - samråd-Fördjupning för Bergsjön/\\$File/02_Fordjupning_webb.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Bergsjön-Program-för-Bergsjön-Program-samråd-Fördjupning-för-Bergsjön/$File/02_Fordjupning_webb.pdf?OpenElement)
- Balder. (n.d.). Bergsjö Brygga | Bergsjö Småstad | Hyresradhus | Balder Nyproduktion. Retrieved May 24, 2019, from <https://nyproduktion.balder.se/projekt/bergsjo-brygga/>
- Balder. (2019). Stjärnkikaren | Nybyggda bostadsrätter i Bergsjön | Balder Nyproduktion. Retrieved May 24, 2019, from <https://nyproduktion.balder.se/projekt/stjarnkikaren/>
- Bergsjön 2021. (n.d.). Om oss | Bergsjön 2021. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.bergsjon2021.se/bergsjon/om-oss/>
- Bergsjön 2021. (2019). Stora renoveringen på Tellusgatan snart klar | Bergsjön 2021. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.bergsjon2021.se/stora-renoveringen-pa-tellusgatan-snart-klar/>
- BoKlok. (2018). Bostadsbrist och rekordutbud – hur går det ihop? Retrieved May 24, 2019, from <https://www.hemnet.se/artiklar/hallbart-boende/2018/11/26/bostadsbrist-och-rekordutbud-hur-gar-det-ihop>
- Booli. (2019). Slutpriser för bostäder i Bergsjön - Booli.se. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.booli.se/slutpriser/bergsjon/115316/?maxSoldDate=2019-03-31&minSoldDate=2019-01-01>
- Boplats. (2019). Boplats i siffror. Retrieved May 24, 2019, from <https://nya.boplats.se/om/statistik>
- Börjesson, A., Edling, T., Janland, M., Zachrisson, D., Björkdahl, E. P., Julius, H., ... Finn, E. (2017). *Stärkt ställning för hyresgäster*. Retrieved from <https://www.regeringen.se/498cdb/contentassets/1252fb05545e4c5590b1314152ae16ca/starkt-stallning-for-hyresgaster-sou-201733>
- Boverket. (2007). *Bostadspolitik - Svensk politik för boende, byggande och planering under 130 år* (300th ed.). Boverket. Retrieved from www.boverket.se
- Boverket. (2016). *Rätt tätt – en idéskrift om förtätning av städer och orter*. Elanders. Retrieved from <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/ratt-tatt-en->

- ideskrift-om-fortatning-av-stader-orter.pdf
- Boverket. (2019). Öppna data - Boverkets bostadsmarknadsenkät - Boverket. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>
- Caulfield, J. (1994). *City form and everyday life : Toronto's gentrification and critical social practice*. University of Toronto Press. Retrieved from <https://www.jstor.org/stable/10.3138/j.ctt2ttx4p>
- Center of Disease Control and Prevention. (2009). CDC - Healthy Places - Health Effects of Gentrification. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.cdc.gov/healthyplaces/healthtopics/gentrification.htm>
- Clark, E. (2004). The order and simplicity of gentrification ication—a political challenge. In *Gentrification in a Global Context* (pp. 256–264). Abingdon, UK: Taylor & Francis. https://doi.org/10.4324/9780203392089_chapter_16
- Clark, E. (2014). Gentrifieringens ordning och enkelhet. Studentlitteratur AB. Retrieved from [https://portal.research.lu.se/portal/sv/publications/gentrifieringens-ordning-och-enkelhet\(54dd6eb5-4269-4d3d-bff5-7d98d9d4dcbf\)/export.html](https://portal.research.lu.se/portal/sv/publications/gentrifieringens-ordning-och-enkelhet(54dd6eb5-4269-4d3d-bff5-7d98d9d4dcbf)/export.html)
- Ding, L., Hwang, J., & Divringi, E. (2016). Gentrification and residential mobility in Philadelphia. *Regional Science and Urban Economics*, 61, 38–51. <https://doi.org/10.1016/J.REGSCIURBECO.2016.09.004>
- Eby Palm, S. (2018). *Gentrifiering i förtätningssdiskursen - En kritisk diskursanalys av plandokument och mötesprotokoll från Gävle kommun*. Gävle. Retrieved from <http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:1221635/FULLTEXT01.pdf>
- Familjebostäder. (n.d.). Gäldsås | Familjebostäder i Göteborg. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.familjebostader.se/gardsas/>
- Familjebostäder. (2019). Nya hyror för 2019 | Familjebostäder i Göteborg. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.familjebostader.se/nya-hyror-for-2019/>
- Fastighetskontoret, & Stadsbyggnadskontoret. (2014). Strategi för utbyggnadsplanering göteborg 2035. Retrieved from https://goteborg.se/wps/wcm/connect/2b48a33f-df7f-4109-8f7e-6a188582c2cc/up_slutrapport_lag.pdf?MOD=AJPERES
- Femenías, P. (2015). *Perspektiv på bostadsförnyelse Vad kan vi lära av tidigare renoveringar?* Retrieved from www.cmb-chalmers.se
- Florida, R. L. (2012). *The rise of the creative class, revisited*. Basic Books.
- Formas. (n.d.). *Miljonprogrammet-utveckla eller avveckla?* Retrieved from www.formasfokuserar.se
- Gaines, A. D., & Merry, S. E. (1985). Urban Danger: Life in a Neighborhood of Strangers. *Anthropological Quarterly*, 58(1), 39. <https://doi.org/10.2307/3317745>
- Glass, R. (1964). *London : aspects of change*. London: MacGibbon & Kee. Retrieved from <https://www.worldcat.org/title/london-aspects-of-change/oclc/1618199>
- Göteborgs stad. (2018). Bergsjön. Retrieved January 11, 2019, from <https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/bergsjon/>
- Göteborgs Stad. (2016). *Program för Bergsjön - Fördjupning förslag och förutsättningar*. Retrieved from [https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Bergsjön-Program-för-Bergsjön-Program-avslutat-Fördjupning%2C-förslag-och-förutsättningar/\\$File/Fordjupning_forslag_o_f](https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Bergsjön-Program-för-Bergsjön-Program-avslutat-Fördjupning%2C-förslag-och-förutsättningar/$File/Fordjupning_forslag_o_f)
- Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret. (2016). *PROGRAM FÖR BERGSJÖN*. Retrieved from

- [https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Bergsjön-Program-för-Bergsjön-Program-avslutat-Program/\\$File/Program.pdf?OpenElement](https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Bergsjön-Program-för-Bergsjön-Program-avslutat-Program/$File/Program.pdf?OpenElement)
- Gotham, K. F. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121.
<https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Hallberg, P. (2016). *Bergsjön 2021 - planering för förnyelse av stadsdelen Bergsjön, Bergsjön 2021*. Retrieved from
https://www.boverket.se/contentassets/dd336aa2a5db40e284cf6d012aae4dab/slu-trapport-bergsjon-2021.pdf?fbclid=IwAR0ZWmXQ_i5F3VQykZAlP2SIO5EK5aH9q2LrwoAZzT0OIxoU-qM0xg3KUPg
- Harvey, D. (1973). *Social justice and the city*. Retrieved from
<https://www.jstor.org/stable/j.ctt46nm9v>
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), 3. <https://doi.org/10.2307/490503>
- Hedin, K. (2010). *Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte*. Lund. Retrieved from www.lu.se/media-tryck
- Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E., & Malmberg, G. (2012). Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering and Social Polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, (102(2)), 443–463. Retrieved from
<https://lup.lub.lu.se/search/ws/files/2337294/2796177.pdf>
- Helander, V. (2019, March 31). Protestmöte mot ombildningar av hyresrätter i Göteborg. *SVT Nyheter Väst*. Retrieved from
<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/vast/protestmote-mot-ombildningar-i-goteborg>
- Hemnet. (2019a). Kvadrantgatan 6 - Sald bostadsrättslägenhet - Bergsjön/Gärdsås, Göteborg - Hemnet. Retrieved May 24, 2019, from
<https://www.hemnet.se/salda/bostadsratt-5rum-bergsjon-gardsas-goteborgs-kommun-kvadrantgatan-6-962976>
- Hemnet. (2019b). Slutpriser lägenheter - Bergsjön, Göteborgs kommun - Hemnet. Retrieved May 24, 2019, from
https://www.hemnet.se/salda/bostader?location_ids%5B%5D=474333&item_types%5B%5D=bostadsratt
- Hemnet. (2019c). Stjärnbyggsgatan 22 - Sald bostadsrättslägenhet - Bergsjön, GÖTEBORG - Hemnet. Retrieved May 24, 2019, from
<https://www.hemnet.se/salda/bostadsratt-5rum-bergsjon-goteborgs-kommun-stjarnbyggsgatan-22-957308>
- Hermann, M., & Leuthold, H. (2002). *The Consequences of Gentrification and Marginalisation on Political Behaviour*. Retrieved from
<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.531.4529&rep=rep1&type=pdf>
- Holland, S. (2016). Gentrification: Causes and Consequences. *Journal of Lutheran Ethics*, 16(1). Retrieved from <https://www.elca.org/JLE/Articles/1135>
- Hölne, L. (2017, August). Hyresgästföreningen om "lyxrenoveringar": Eskilstuna värst drabbat. *Ekuriren*.
- HP Boendeutveckling. (2019). Brf Bergstoppen 1, Göteborg - HP Boendeutveckling AB. Retrieved May 24, 2019, from <http://www.hpboende.se/category/90>
- Hyra, D. (2015). The back-to-the-city movement: Neighbourhood redevelopment and processes of political and cultural displacement. *Urban Studies*, 52(10), 1753–

1773. <https://doi.org/10.1177/0042098014539403>
- Hyra, D. (2016). Commentary: Causes and Consequences of Gentrification and the Future of Equitable Development Policy. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 18(3), 171–180. Retrieved from <https://www.american.edu/spa/metro-policy/upload/Hyra-2016-Cityscape-Proofs.pdf>
- Hyresgästföreningen. (2018a). Unga vuxnas bostadssituation. Retrieved May 24, 2019, from <https://hurvibor.se/bostader/unga-vuxna/>
- Hyresgästföreningen. (2018b). Unga vuxnas bostadssituation i Göteborgsregionen. Retrieved May 24, 2019, from <https://hurvibor.se/lanssidor/goteborgsregionen/bostader/unga-vuxna/>
- Hyresgästföreningen. (2018c). Vi säger nej till marknadshyror! Retrieved from <https://www.hyresgastforeningen.se/contentassets/692af3991fe24fa4b6d8e305c06cea4d/flygblad---nej-till-marknadshyror.pdf>
- Hyresgästföreningen. (2018d). Vilka säger ja till marknadshyror? Retrieved from <https://www.liberalerna.se/wp-content/uploads/valmanifest.pdf>
- Hyresgästföreningen. (2019). Bostadsbristen fortsätter dominera. Retrieved May 24, 2019, from <https://hurvibor.se/bostader/bostadsbristen/>
- Joseph, M. L., Chaskin, R. J., & Webber, H. S. (2007). The Theoretical Basis for Addressing Poverty Through Mixed-Income Development. *Urban Affairs Review*, 42(3), 369–409. <https://doi.org/10.1177/1078087406294043>
- Kennedy, M., & Leonard, P. (2001). *DEALING WITH NEIGHBORHOOD CHANGE: A PRIMER ON GENTRIFICATION AND POLICY CHOICES*. Retrieved from www.policylink.org
- Khan, S., & Landén, L. (2019). DEBATT: Sälj inte – bygg! Retrieved May 24, 2019, from <https://www.goteborgdirekt.se/debatt/debatt-salj-inte-bygg/repstb!VoleZMKDsbas5NLtRZZsSg/>
- Knotts, H. G., & Haspel, M. (2006). The Impact of Gentrification on Voter Turnout. *Social Science Quarterly*. Wiley. <https://doi.org/10.2307/42956112>
- Kruse, F. (2018, December 3). Bostadsbristen slår mot alla. *Göteborgs-Posten*. Retrieved from <https://www.gp.se/nyheter/goteborg/bostadsbristen-slar-mot-alla-1.11398220>
- Lager, S., & Kignell, J. (2006). KARLSLUND : EN PÅ MILJONEN! - Att planera för framtiden i ett miljonprogramsområde. Retrieved from http://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?fbclid=IwAR1hEMP2c-x2pfMWo_Gda4OCLhlMMvBpe9HaRGB3BfHuErG1QR6TWRnbEag&aq2=%5B%5B%5D%5D&c=1&af=%5B%5D&searchType=SIMPLE&sortOrder2=title_sort_asc&query=diva2%3A831976&language=sv&pid=diva2%3A831976&aq=%5B%5B%5D%5D&sf=all&aqe=%5B%5D&sortOrder=author_sort_asc&onlyFullText=true&noOfRows=50&dswid=-6142
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification.' *Progress in Human Geography*, 24(3), 389–408. <https://doi.org/10.1191/030913200701540483>
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487–2509. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136174>
- Lees, L. (2004). *The emancipatory city? : paradoxes and possibilities*. Sage Publications.
- Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 45(12), 2449–2470.

- <https://doi.org/10.1177/0042098008097099>
- Lees, L. (2016). Planning Urbanity – A Contradiction in Terms?, 35–50.
<https://doi.org/10.4324/9781315598161-6>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. K. (2008). *Gentrification*.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. K. (2010). *The gentrification reader*. Routledge.
- Ley, D. (2003). Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification. *Urban Studies*, 40(12), 2527–2544. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>
- Lilja, E., & Pemer, M. (2010). *Boendesegregation – orsaker och mekanismer*.
 Retrieved from
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/bilaga-1.pdf>
- Lim, S., Chan, P. Y., Walters, S., Culp, G., Huynh, M., & Gould, L. H. (2017). Impact of residential displacement on healthcare access and mental health among original residents of gentrifying neighborhoods in New York City. *PLOS ONE*, 12(12), e0190139. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0190139>
- Live, J. (n.d.). Bota en skenande bostadsbrist. Retrieved May 24, 2019, from
<https://www.serneke.se/media/insikter/bota-en-skenande-bostadsbrist/>
- Loit, J. (2014). *En stad i världsklass – hur och för vem? En studie om Stockholms sociala stadsplanering*. Retrieved from <https://uu.diva-portal.org/smash/get/diva2:757075/FULLTEXT01.pdf>
- Löwendahl, A. (2019). L-förslag om utbildningar i Göteborg dras tillbaka. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.hemhyra.se/nyheter/l-forslag-om-utbildningar-goteborg-dras-tillbaka/>
- Lundberg, K. (2019, March 28). Fler vill ha billig hyresrätt än dyr bostadsrätt. *Göteborgs-Posten*. Retrieved from <https://www.gp.se/debatt/flu-vill-ha-billig-hyresratt-an-dyr-bostadsratt-1.14249543>
- Lundberg, M. (2018). Den segregeringande bostadsmarknaden : En sekundäranalys av bostadssituationen i Stockholms stad. Retrieved from <http://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1174358&dswid=-5543>
- Merriam-Webster. (n.d.). Gentrification | Definition of Gentrification by Merriam-Webster. Retrieved February 17, 2019, from <https://www.merriam-webster.com/dictionary/gentrification>
- Mitchell, D. (1997). The Annihilation of Space by Law: The Roots and Implications of Anti-Homeless Laws in the United States. *Antipode*, 29(3), 303–335.
<https://doi.org/10.1111/1467-8330.00048>
- Nicklason, L. (2016). Låginkomsttagarna får stå för notan. Retrieved May 24, 2019, from
<https://www.chalmers.se/sv/styrkeomraden/samhallsbyggnad/nyheter/Sidor/Lagi-inkomsttagarna-far-sta-for-notan.aspx>
- Nordisk Ministerråd. (1997). *Boligpolitik mod segregation*. Nordisk Ministerråd.
- Odelberg, N. (2016). *Vilka stadsdelar gentrifieras och varför? En studie av villkor för gentrifisering i Stockholms stad*. Stockholm. Retrieved from <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1062346/FULLTEXT02>
- Östra Göteborgs stadsdelskontor. (n.d.). Befolkning och geografi i Östra Göteborgs stadsdelsförvaltning - Göteborgs Stad. Retrieved May 24, 2019, from
https://goteborg.se/wps/portal/start/kommun-o-politik/kommunens-organisation/forvaltningar/stadsdelsforvaltningar/ostra-goteborgs-stadsdelsforvaltning/om-forvaltningen/befolkning-och-geografi/!ut/p/z1/hY6xDoIwGISfhrX_T0Vo3boIARPdwC4GTC0kIJSbeLTi6OJxtsu91
- Oxford Dictionaries. (n.d.). Emancipate. Retrieved May 24, 2019, from

- <https://en.oxforddictionaries.com/definition/emancipate>
- Poseidon. (2019). Lägenheter — Poseidon bygger. Retrieved May 24, 2019, from <http://poseidonbygger.se/projekt/adventsvagen/lagenheter/#content-2>
- Ramböll. (2018). *Marknadshyror för hyreslägenheter i Göteborgs Kommun Avsedd för Hyresgästföreningen Datum*. Retrieved from <https://www.hyresgastforeningen.se/contentassets/d3b4277c09b9453f84f5b952f8a64b1d/marknadshyror-for-hyreslagenheter-i-goteborgs-kommun>
- Rose, D. (2004). DISCOURSES AND EXPERIENCES OF SOCIAL MIX IN GENTRIFYING NEIGHBOURHOODS: A MONTRÉAL CASE STUDY. *Canadian Journal of Urban Research*. Institute of Urban Studies, University of Winnipeg. <https://doi.org/10.2307/44321118>
- Särnbratt, L. (2006). *Perspektiv på miljonprogrammet*. Göteborg. Retrieved from <http://publications.lib.chalmers.se/records/fulltext/22642.pdf>
- Signer, T. (2013). *Gentrifiering ur ett statsvetenskapligt perspektiv*. Göteborg. Retrieved from https://gupea.ub.gu.se/bitstream/2077/35344/1/gupea_2077_35344_1.pdf
- Slater, T. (n.d.). *Revanchst City*. Retrieved from <https://www.geos.ed.ac.uk/homes/tslater/revanchist.pdf>
- Smedberg, K. (2013). Följ med på en tur genom Bergsjöns historia. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.goteborgdirekt.se/nyheter/folj-med-pa-en-tur-genom-bergsjons-historia/lgcymiv!tC05x9mjUf51e76uOpqoA/>
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier : gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Söderqvist, S. (2012). *Bostadsförnyelse – för vem? En fallstudie av bostadsförnyelsen i två bostadsområden i Uppsala*. Uppsala. Retrieved from <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:532941/FULLTEXT01.pdf>
- Spacescape, & Evidens. (2017). *Värdeskapande Stadsutveckling*. Retrieved from https://www.framtiden.se/wp-content/uploads/2017/02/Vardeskapande-stadsutveckling-Rapport-161206_mail1.pdf
- Språktidningen. (2008, June). Gentrifiering. *Språktidningen*. Retrieved from <http://spraktidningen.se/artiklar/2008/11/gentrifiering>
- Stadsbyggnadskontoret. (2008). Översiktsplan för Göteborg sammanfattning. Retrieved from <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/ad2f96e6-6582-4cbd-8ade-92cabfff7f2c/Sammanfattning.pdf?MOD=AJPERES>
- Statistik och Analys Göteborgs stadsledningskontor. (2018a). *Göteborgsbladet 2018*. Göteborg. Retrieved from <http://statistik.goteborg.se>
- Statistik och Analys Göteborgs stadsledningskontor. (2018b). *Göteborgsbladet 2018 - områdesfakta*. Göteborg. Retrieved from <http://statistik.goteborg.se>
- Sund, J. (2019, May 6). Bostadspriserna i Göteborg har fördubblats på 10 år. *SVT Nyheter Väst*. Retrieved from <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/vast/kraftig-prisokning-pa-bostader-i-goteborg-storst-i-angered-bergsjon>
- Svenska Bostäder. (n.d.). Sanering av innerstaden. Retrieved May 24, 2019, from <https://www.svenskabostader.se/var-historia/artiklar/sanering-av-innerstaden/>
- SVT Nyheter Stockholm. (2019, April 29). Forskaren: Var femte lägenhet i miljonprogrammet måste renoveras akut. *SVT Nyheter Stockholm*. Retrieved from <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/akut-renoveringsbehov-i-miljonprogrammen>
- SVT Nyheter Väst. (2019, April). Renoveringar i miljonprogrammet tvingade Tiina i

- Göteborg att flytta. *SVT Nyheter Väst*.
- The Bartlett Faculty of the Built Environment. (n.d.). Ruth Glass and coining 'Gentrification' | Bartlett 100. Retrieved May 24, 2019, from <https://bartlett100.com/article/ruth-glass-and-coining-gentrification>
- Tunström, M. (2009). *På spaning efter den goda staden. Om konstruktioner av ideal och problem i svensk stadsbyggnadsdiskussion*. (M. Alsbjör, Ed.). Örebro: Örebro Universitet. Retrieved from <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:588966/FULLTEXT01.pdf>
- Weiss, L., Linder, M., Löfstrand, J., Johansson, Å., Holm, E., Jaensson, L., & Svanberg, P. (2018). *Förslag och politisk fördjupning från den socialdemokratiska expertgruppen*. Stockholm. Retrieved from https://www.socialdemokraterna.se/globalassets/aktuellt/rapport_ny_social_bostadspolitik.pdf
- Widehammar, M., & Möller, P. (2016, October 13). Bergsjöborna hotas av överdrivna renoveringar. *Göteborgs-Posten*. Retrieved from <https://www.gp.se/debatt/bergsjoberna-hotas-av-overdrivna-renoveringar-1.3866609>
- Wilder, V., Mirto, A.-L., Makoba, E., & Arniella, G. (2017). *The Health Impact of Gentrification*. *J Gen Emerg Med* (Vol. 2). Retrieved from www.scientonline.org
- Wyly, E. K., & Hammel, D. J. (n.d.). Mapping neo-liberal American urbanism. In *Gentrification in a Global Context* (pp. 18–38). Abingdon, UK: Taylor & Francis. https://doi.org/10.4324/9780203392089_chapter_2
- Zukin, S. (1984). Loft Living: Culture and Capital in Urban Change. *American Journal of Sociology*, 89(4), 994–995. <https://doi.org/10.1086/227971>

Bilaga 1

Västra Bergsjön

I västra Bergsjön planeras utbyggnaden och vidare planläggning starta med område A. I övrigt är områdena inte tidssatta.

A. Västra Siriusgatan

Förtätning Familjebostäders område, komplettering med markbostäder i kanterna, ny dragning av Bergsjövägen. Behov av förskola, ersätta befintlig som idag ligger i bottenplan i befintlig bebyggelse.

Bostäder: 200-250 st

B. Kortedala - Bergsjön

Koppla samman stadsdelarna, ny utformning av Allmanacksvägen/Ljusårgatan, verksamheter.

Bostäder: 250 st

C. Komplettering i "Idrottstråket"

Ny dragning av Bergsjövägen. Bebyggelse som kopplar samman områdena. Område för förskola/skola. Komplettering av blandad bebyggelse samt småhus mot Utby.

Bostäder: 50-100 st

D. Gärdsåsgatan

Komplettering av blandad bebyggelse. Behöver studera och inventera naturvärden samt diket som är viktigt i dagvattensystemet. Anpassning av bebyggelseförslaget kan behöva göras. I området finns möjligheter för utbyggnad av förskola och BmSS.

Bostäder: 300 st

E. Över Galaxen (går ev in i nr A)

Komplettering av bebyggelse för ökad trygghet på del av mellanområdet.

Bostäder: 50 st.



Rymdtorget och sydöstra Bergsjön

I detta område planeras vidare planarbete och utbyggnad startas inom område F, G, J, H och/eller I.

F. Kulturhus

Kulturhuset, startad.

G. Kosmosgatan - Bergsjövägen

Förtätning, omgestaltung av Bergsjövägen, stråk mot badplatsen. Påverkas av framtida dragning Bergsjövägen. Har fått planbesked med start under 2015. Förskola en del av planen.

Området söder om vägen bör ingå i planen. Streckat område kan vid behov också utvecklas som område för service (skola).

Bostäder: 300 st

H. Söder om Rymdtorget, Mot Komettorget och Universumsgatan.

Komplettera med blandad bebyggelse och stråk med trafik för alla. Mötesplats som komplettering av lekplatsen. Binda ihop med stårk till Universumsgatan. Förskola för nytt behov och ersätta befintlig. Stråk för bussen mellan Komettorget och Rymdtorget.

Bostäder: 450-600 st



I. Komettorget - Bergsjövägen

Komplettering av bebyggelse, service, mötesplats.

Bostäder: 200 - 300 st

J. Norr om Rymdtorget, Tellusgatan och Merkuriusgatan

Koppla samman och komplettera med bostäder, verksamheter, förskola/skola samt ytterligare service vid torget.

Bostäder: 250 st

K. Koppling från Rymdtorget till Sandeklev.

Bostäder ca 200 st

L. Entré och förtätning Atmosfärsgatan.

Bostäder 50-70 st.

Bilaga 2

Slutpris	Yta (m²)	Avgift/månad	Kvadratmeterpris	Datum
1 400 000,00 kr	75	4 772,00 kr	18 667,00 kr	24-mar
2 100 000,00 kr	82	3 997,00 kr	25 610,00 kr	22-mar
1 320 000,00 kr	81,2	6 117,00 kr	16 256,00 kr	22-mar
1 500 000,00 kr	81,2	6 114,00 kr	18 473,00 kr	21-mar
2 025 000,00 kr	82	3 997,00 kr	24 695,00 kr	20-mar
2 050 000,00 kr	82	3 997,00 kr	25 000,00 kr	13-mar
1 500 000,00 kr	63	4 225,00 kr	23 810,00 kr	12-mar
1 360 000,00 kr	81,2	6 114,00 kr	16 749,00 kr	08-mar
1 495 000,00 kr	123,6	9 115,00 kr	12 095,00 kr	06-mar
1 170 000,00 kr	61,8	4 874,00 kr	18 932,00 kr	01-mar
1 450 000,00 kr	116	8 026,00 kr	12 500,00 kr	01-mar
1 579 090,91 kr	84,5	5 577,09 kr	19 344,27 kr	

Slutpris	Yta (m²)	Avgift/månad	Kvadratmeterpris	Datum
1 725 000,00 kr	62	3 240,00 kr	27 823,00 kr	28-feb
1 350 000,00 kr	63	4 189,00 kr	21 429,00 kr	17-feb
1 775 000,00 kr	62	3 240,00 kr	28 629,00 kr	16-feb
1 050 000,00 kr	61,8	5 053,00 kr	16 990,00 kr	13-feb
1 450 000,00 kr	74	5 050,00 kr	19 595,00 kr	12-feb
1 510 000,00 kr	81,2	6 114,00 kr	18 596,00 kr	07-feb
1 040 000,00 kr	61,8	4 985,00 kr	16 828,00 kr	05-feb
1 875 000,00 kr	62	3 240,00 kr	30 242,00 kr	03-feb
1 471 875,00 kr	66,0	4 388,88 kr	22 516,50 kr	

Slutpris	Yta (m²)	Avgift/månad	Kvadratmeterpris	Datum
1 010 000,00 kr	61,8	4 733,00 kr	16 343,00 kr	31-jan
1 450 000,00 kr	97	5 952,00 kr	14 948,00 kr	29-jan
1 200 000,00 kr	72,5	5 772,00 kr	16 552,00 kr	29-jan
1 430 000,00 kr	78,5	4 808,00 kr	18 217,00 kr	09-jan
1 550 000,00 kr	110	7 916,00 kr	14 091,00 kr	04-jan
1 100 000,00 kr	61,8	5 091,00 kr	17 799,00 kr	02-jan
1 408 000,00 kr	78,5	4 963,00 kr	17 936,00 kr	02-jan
1 306 857,14 kr	80,0	5 605,00 kr	16 555,14 kr	

Månad	Med. Slutpris	Med. Avgift	Med. Kvmppris	Med. Yta	Antal sålda
Januari	1 306 857,14 kr	5 605,00 kr	16 555,14 kr	80,0	7
Februari	1 471 875,00 kr	4 388,88 kr	22 516,50 kr	66,0	8
Mars	1 579 090,91 kr	5 577,09 kr	19 344,27 kr	84,5	11
Total	4 357 823,05 kr	15 570,97 kr	58 415,92 kr	230,4	26
Total medel	1 452 607,68 kr	5 190,32 kr	19 471,97 kr	76,8	8,67

https://www.hemnet.se/salda/bostader?location_ids%5B%5D=474333&item_types%5B%5D=bostadsratt

Slutpris	Yta (m²)	Kvadratmeterpris	Datum
2 880 000,00 kr	115	25 043,48 kr	01-mar
1 200 000,00 kr	78	15 384,62 kr	29-mar
1 400 000,00 kr	75	18 666,67 kr	24-mar
1 350 000,00 kr	81	16 666,67 kr	22-mar
1 500 000,00 kr	81	18 518,52 kr	22-mar
3 000 000,00 kr	148	20 270,27 kr	01-mar
2 200 000,00 kr	79	27 848,10 kr	01-mar
1 500 000,00 kr	63	23 809,52 kr	12-mar
1 360 000,00 kr	81	16 790,12 kr	11-mar
1 170 000,00 kr	62	18 870,97 kr	01-mar
1 756 000,00 kr	86,3	20 186,89 kr	

Slutpris	Yta (m²)	Kvadratmeterpris	Datum
3 150 000,00 kr	115	27 391,30 kr	12-feb
2 275 000,00 kr	115	19 782,61 kr	21-feb
2 800 000,00 kr	135	20 740,74 kr	14-feb
3 150 000,00 kr	137	22 992,70 kr	27-feb
1 050 000,00 kr	62	16 935,48 kr	13-feb
1 350 000,00 kr	63	21 428,57 kr	18-feb
3 550 000,00 kr	112	31 696,43 kr	01-feb
1 350 000,00 kr	74	18 243,24 kr	12-feb
1 510 000,00 kr	81	18 641,98 kr	07-feb
1 050 000,00 kr	62	16 935,48 kr	05-feb
2 123 500,00 kr	95,6	21 478,85 kr	

Slutpris	Yta (m²)	Kvadratmeterpris	Datum
1 450 000,00 kr	80	18 125,00 kr	15-jan
1 010 000,00 kr	62	16 290,32 kr	31-jan
1 450 000,00 kr	97	14 948,45 kr	29-jan
2 150 000,00 kr	82	26 219,51 kr	15-jan
1 430 000,00 kr	79	18 101,27 kr	09-jan
1 110 000,00 kr	62	17 903,23 kr	01-jan
1 433 333,33 kr	77	18 597,96 kr	

Månad	Med. Slutpris	Med. Yta	Med. Kvmppris	Antal sålda
Januari	1 756 000,00 kr	86,3	20 186,89 kr	10
Februari	2 123 500,00 kr	95,6	21 478,85 kr	10
Mars	1 433 333,33 kr	77	18 597,96 kr	6
Total	5 312 833,33 kr	258,9	60 263,71 kr	26
Total medel	1 770 944,44 kr	86,3	20 087,90 kr	8,67

<https://www.booli.se/slutpriser/bergsjon/115316/?maxSoldDate=2019-03-31&minSoldDate=2019-01-01>

Bilaga 3

Alder	Antal
18-25 år	30
26-35 år	13
36-45 år	4
46-55 år	3
56-65 år	1
65+	0

Hur länge har du bott i området	Antal
0-2 år	5
5-2 år	9
5-10 år	2
10+ år	35

Hur nöjd är du totalt sett med området där du bor?	Antal
Mycket nöjd	7
Ganska nöjd	37
Missnöjd	4
Väldigt missnöjd	3

Hur nöjd är du totalt sett med bostaden du bor i?	Antal
Mycket nöjd	11
Ganska nöjd	28
Missnöjd	10
Väldigt missnöjd	3

Hur väl känner du till de här planerna sedan innan?	Antal
Mycket väl	6
Ganska väl	12
Inte så väl	17
Inte alls	15

Hur väl tycker du att information om dessa planer har nått ut till dig?	Antal
Mycket väl	4
Ganska väl	10
Inte så väl	15
Inte alls	23

Skulle du vilja att din bostad renoverades ifall det innebar en stegvis hyreshöjning på 20-50% under flera år?	Antal
Ja	10
Nej	38
Ja, nej	3

Skulle du vilja att ditt område ändrades från ett statsutvecklingsperspektiv?	Antal
Ja	45
Nej	6

Hur känner du inför Bergsjöns utveckling efter att ha tagit del av den här informationen?	Antal
Mycket positivt	8
Ganska positivt	22
Neutralt/vet ej	13
Ganska negativt	4
Mycket negativt	4