

RAPPORT 2021:30



Förutsättningar för stärkt platssamverkan

Titel: Förutsättningar för stärkt platssamverkan
Rapportnummer: 2021:30
Utgivare: Boverket december, 2021
ISBN pdf: 978-91-7563-773-0
Diarienummer: 3.4.1 932/2021

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats: www.boverket.se
Alternativa format kan beställas från Boverket.
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Förord

Lokal samverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna förekommer i dag i olika former, så väl i Sverige som i andra länder. Genom en samordning av olika aktörers resurser kan insatser få större genomslag. I en platssamverkan aktualiseras flera frågor som kopplar till det geografiskt avgränsade området; vilken organisation som samverkan ska bedrivas, vilka aktörer som ska ingå samt vad som är syftet – det vill säga vad aktörerna vill åstadkomma genom sin samverkan.

Boverket fick i februari år 2021 regeringens uppdrag att undersöka förutsättningarna för stärkt platssamverkan i Sverige. Kartläggningen visar exempel och erfarenheter från platssamverkan i Sverige. Den visar också ett urval av exempel från Kanada, Nederländerna, Storbritannien, Sydafrika, Tyskland och USA. En genomlysning av juridiska frågor kopplat till platssamverkan har också utförts, liksom en redogörelse av forskningsläget.

Boverket vill rikta ett stort tack till alla som har bidragit med underlag och deltagit i intervjuer.

Rapporten är framtagen av Mirja Ranesköld (projektledare), Kerstin Andersson, Helene Bogren, Maria Eggertsen Teder, Hans Jonsson, Jörgen Lundqvist och Micael Nilsson. Ansvarig enhetschef har varit Sofie Adolfsson Jörby.

Karlskrona december 2021

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

Begrepp	5
Författningar som förekommer i uppdraget.....	6
Sammanfattning.....	7
Inledning och uppdragsbeskrivning.....	11
Precisering och tolkning	12
Definition.....	13
Avgränsning	13
Genomförande	13
Läsanvisning	14
Kapitel 1 Platssamverkan är en metod för samordning av aktörer	15
Platssamverkan formas av sin kontext.....	16
Platssamverkans rättsliga status.....	18
Erfarenheter från platssamverkan i Sverige.....	20
Erfarenheter från platssamverkan i andra länder.....	21
Fastighetsägarstrukturerna i ett urval av landets mest socialt och ekonomiskt utsatta områden	22
Forskning kring platssamverkan	23
Konsekvenser av platssamverkan	24
Finns det ett behov av och efterfrågan på stärkt platssamverkan? ...	26
Boverkets ställningstaganden	29
Kapitel 2 – Exempel på platssamverkan	31
Modeller som används för platssamverkan i Sverige	31
Exempel på platssamverkan i Sverige	34
Exempel på platssamverkan i andra länder	59
Kapitel 3 - Fördjupning av problembeskrivning.....	64
Svenska erfarenheter av platsbaserad samverkan.....	64
Fördjupad analys av de utländska exemplen.....	69
Basnivån är olika i ett internationellt BID och en svensk platssamverkan	72
Gällande lagstiftning och möjligheter för stärkt platssamverkan.....	74
Forskning kring platssamverkan	79
Förutsättningar för platssamverkan i utsatta områden.....	84
Kontakter	88
Referenser.....	91
Bilagor	95

Begrepp

Allmän plats	Allmän plats är en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.
Friåkarbeteende	Friåkarbeteende är ett beteende som beskriver aktörer som drar nytta av en åtgärd utan att själva bidra till dess tillkomst, finansiering och underhåll.
Platssamverkan	En metod att uppnå samordning av aktörers resurser för att gemensamt göra förändringar, åtgärder och tillhandahålla service inom ett geografiskt avgränsat område.
Platsutveckling/Placemaking	Placemaking är en internationellt använd beteckning för platsutveckling som kombinerar fysiskt platsbyggande och skapande av platsrelationer. Metoden tar sikte på relationer mellan människor, samt relationer mellan människor och platser (Boverket 2019).
Platsanalys	Platsanalyser består av såväl observationer och intervjuer på plats, som studier av kart- och ritningsmaterial (Boverket 2020).

Författningar som förekommer i uppdraget

Inom ramen för regeringsuppdraget har följande lagstiftning beaktats:

- Lag (1904:48) om samäganderätt.
- Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.
- Lag (1957:259) om rätt för kommun att ta ut avgift för vissa upplåtelser av offentlig plats med mera.
- Jordabalk.
- Fastighetsbildningslag (1970:988).
- Anläggningslag (1973:1149).
- Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.
- Kungörelse om beslutad ny regeringsform.
- Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag.
- Lag (1981:533) om fiskevårdsområden.
- Polislag (1984:387).
- Ordningslag (1993:1617).
- Stiftelselag (1994:1220).
- Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser för vattenverksamhet.
- Bokföringslag (1999:1978).
- Lag (2000:592) om viltvårdsområden.
- Socialtjänstlag (2001:453).
- Lag (2003:778) om skydd mot olyckor.
- Aktiebolagslag (2005:551).
- Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.
- Skollag (2010:800).
- Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
- Plan- och bygglag (2010:900).
- Lag (2016:1145) om offentlig upphandling.
- Kommunallag (2017:725).
- Förvaltningslag (2017:900).
- Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Sammanfattning

Boverket har på uppdrag av regeringen undersökt förutsättningar för och möjliga konsekvenser av det som kallas för ”stärkt platssamverkan” i Sverige. Syftet med en sådan platssamverkan ska enligt uppdragsbeskrivningen vara att bekämpa utanförskap, skapa tryggare bostadsområden och stärka det lokala näringslivet. Många aktörer kan bidra till att öka attraktiviteten i stadskärnor eller lyfta utsatta eller eftersatta områden, men behovet av samordning mellan dem är stort för att kunna effektivisera arbetet. Platssamverkan kan ske i många olika former och konstellationer. Det offentliga kan involveras genom kommunen eller polisen, men även fastighetsbolagen, näringslivet, föreningar, intresseorganisationer med flera. Redan i dag finns det i Sverige platssamverkan som liknar den som förekommer utomlands¹, fast på frivillig basis. Det saknas dock en enhetlig bild av vad platssamverkan innebär och begreppet får därför olika betydelse i olika sammanhang.

Definition av begreppet och avgränsning

Boverket har under kartläggningen kommit fram till en definition av platssamverkan enligt följande:

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

En geografisk avgränsning är alltså en av förutsättningarna för platssamverkan. Enligt Boverkets definition bestäms inte i förväg vilka aktörer som behöver samordnas. Det är snarare något som är avhängigt både ändamålet med platssamverkan och vilka aktörer som finns inom det geografiska området. Eftersom en plats alltid ägs av någon, är fastighetsägarna – oavsett om de är privata eller offentliga – självskrivna aktörer.

Boverket har inte tagit ställning till vad den mer specifika innebörden av ”stärkt” platssamverkan innebär, utan har i stället tagit fasta på de övergripande syftena som platssamverkan ska uppnå enligt uppdraget – att bekämpa utanförskap, skapa tryggare bostadsområden och stärka det lokala näringslivet.

Boverkets kartläggning är vidare avgränsad till ett urval av exempel på lokal samverkan mellan det privata och offentliga. Den juridiska översikten avgränsas till att utreda hinder och möjligheter i befintlig lagstiftning avseende stärkt platssamverkan mellan privata och offentliga aktörer,

¹ Vanligen kallad BID – Business Improvement District

samt till en genomgång av befintlig lagstiftning som kan vara relevant när det gäller lokal platssamverkan.

Platsens läge, syftet och organisationsformen definierar ramarna för platssamverkan

Den geografiska avgränsningen kan ringa in en centrumnära stadsdel, men även ett mindre område som ett torg eller en del av en stadskärna, är vanligt förekommande idag. Platsen kan också vara ett storskaligt bostadsområde eller en mindre ort på landsbygden.

Syftet med platssamverkan i bostadsområden är vanligen att öka tryggheten och minska brottsligheten för att göra området mer attraktivt. När det gäller stadskärnor är syftet ofta bredare än så och handlar även om att stärka det lokala näringslivet. Det är främst platssamverkan som drivs genom fastighetsägarföreningar och stadsutvecklingsbolag i utsatta områden som syftar till att skapa ökad delaktighet och att de boende ska känna samhörighet och tillhörighet med sitt område och sina grannar.

Samverkan kan organiseras genom en platsspecifik ideell förening, eller som citysamverkan, som i grunden också är en ideell förening men som har hela stadskärnan som sitt insatsområde. Därutöver finns möjlighet att formalisera platssamverkan i form av ett utvecklingsbolag eller genom att skriva ett samverkansavtal. Fastighetsägarstrukturen i utsatta områden – ofta en stor aktör, allmännyttan – gör att den ideella föreningen, som är vanlig i BID-inspirerad platssamverkan, inte alltid är den givna organisationsformen för områdesutveckling och förvaltning av de offentliga miljöerna.

Det juridiska perspektivet

Det finns i dagsläget inte någon särskild lag om platssamverkan och inte heller någon juridiskt fastslagen definition. Den rådande rättsordningen innebär dock inte något hinder för platssamverkan. Tvärtom påbjuds samverkan mellan myndigheter i förvaltningslagen (2017:900). I polislagen (1984:387) betonas vikten av brottsförebyggande samverkan och samarbete mellan samhällets aktörer. Oberoende av platssamverkan mellan olika intressenter är det bara fastighetsägaren som i princip har fullständig rådighet över sin mark och dess användning. Det råder avtalsfrihet, och de grundlagsfästa principerna om föreningsfrihet och mötesfrihet skyddar var och en mot tvångsanslutning till en organisation som inte är fritt vald. Förutom föreningsfriheten återfinns förmodligen det främsta hindret mot tvångsanslutning i grundlagens egendomsskydd, också garanterat av Europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna, samt i tolkningar av det likaledes grundlagsfästa kommunala självstyret.

Svenska och utländska erfarenheter

Flera av de branschorganisationer, myndigheter och intervjupersoner med erfarenhet av olika platssamverkansformer som Boverket har intervjuat

ser ett behov av platssamverkan. De är samtidigt noga med att poängtera att platssamverkan dock inte kan, eller ska, ersätta annan samhällsservice. Det handlar snarare om att, med samordnade resurser inom platssamverkan, göra det möjligt att göra något extra utöver grundservicen som det allmänna ska tillhandahålla. Engagemanget för platsen bland aktörerna anses vara en av de viktigaste framgångsfaktorerna. Därför ställer sig majoriteten av dem som Boverket varit i kontakt med tveksamma till effekterna av en eventuell tvingande lagstiftning, trots att det skulle kunna skapa en ökad ekonomisk stabilitet.

I Sverige har vi god kommunal och polisär service, och det är därför möjligt att här främst lägga fokus på ett samhälleligt främjande av trygghet och näringslivsfrågor. Mindre resurser från kommunala myndigheter till offentlig service i andra länder leder till att privata aktörer där tar på sig ett större ansvar för exempelvis bristande renhållning och skötsel av publika miljöer, samt för att göra insatser kopplade till att motverka upplevd otrygghet. Även om möjligheten finns att använda sig av BID i andra länder, visar de exempel som Boverket tagit del av² att aktörerna inte alltid använder sig av den tvingande möjligheten. I de länder där BID-lagstiftningen har använts har ägarstrukturen i området varit komplex i den bemärkelsen att det finns ett stort antal fastighetsägare. I andra exempel på platssamverkan har det i stället valts frivilliga former så som kooperativ eller ett utvecklingsbolag. Ett lagstiftat deltagande hjälper inte om de berörda aktörerna är oengagerade i frågan, och medför även att det ibland blir svårare att involvera dem som bor i det aktuella området.

Forskning

Det finns relativt lite forskning kring effekterna av olika former av platssamverkan i Sverige. Särskilt saknas jämförelser mellan olika svenska exempel, liksom det saknas vetenskaplig diskussion kring andra länders BID-lagstiftning visavi den svenska kontexten. Den kritiska forskningen som finns (i Sverige företrädesvis Valli och Hammami, 2020; Stalevska och Kusevski 2019; Törn och Holgersson 2014; Hedin 2010)) pekar på risker med gentrifiering liksom att boende och näringsidkare inte kommer till tals gällande beslut som rör deras närmiljö. En studie av den BID-modell som Föreningen Svenska Stads kärnor har utarbetat visar att effekterna på affärsverksamheten (omsättning och sysselsättning) är störst det första året, för att sedan avta igen. För antalet anmälda brott är förhållandet det motsatta – efter fyra år märktes en statistisk minskning. (Daunfeldt, Mihaescu och Rudholm, 2021) De kriminologiska studier som finns visar på positiva effekter på bostadsrelaterad brottslighet (inbrott och vandalisering), men inte på några nämnvärda effekter på antalet våldsbrott (Kronkvist och Ivert, 2017; 2020). Det finns också forskning som visar att bolagsdriven stadsutveckling i kombination med en rad andra

² USA, Kanada, Tyskland, Sydafrika, Nederländerna, Storbritannien

samverkansgrupper har ökat bland annat fastighetsvärdena och tryggheten i centrala Landskrona (Blomé och Annadotter, 2020) och sägs ligga bakom den positiva utvecklingen i Gårdsten, i nordöstra Göteborg (Salonen, 2021).

Ställningstaganden

Boverket har utifrån kartläggning och analys gjort följande ställningstaganden gällande detta uppdrag:

- Möjligheter och begränsningar med platssamverkan behöver bli mer kända.
- Inga formella juridiska hinder för att bedriva frivillig platssamverkan.
- Inget behov av särskild lagstiftning.
- Aktörernas engagemang kan ökas genom ny kunskap.
- Platssamverkan stärks med delaktighet.
- Mer uppföljning, utvärdering och forskning behövs.

Inledning och uppdragsbeskrivning

Boverket har fått regeringens uppdrag att undersöka stärkt platssamverkan. En platssamverkan kan ske i många olika former och konstellationer. Dessa kan involvera det offentliga genom kommunen eller polisen, fastighetsbolagen, näringslivet, föreningar, intresseorganisationer och så vidare. Det finns ett stort intresse av platssamverkan i olika typer av områden, även om det kan vara svårt att i vissa fall få alla aktörer att medverka och bidra till platsutvecklingen. Regeringens mål för boende och samhällsplanering är att alla människor i alla delar av landet ska ges en från social synpunkt god livsmiljö där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringen har även målsättningen att minska och motverka segregation, samt att skapa jämlika och jämställda uppväxt- och levnadsvillkor och goda livschanser för alla. Regeringen har samtidigt ett stort fokus på det kriminalpolitiska målet att minska brottsligheten och öka människors trygghet.

Många aktörer kan bidra till att lyfta utsatta områden, öka attraktiviteten i stadskärnor och arbeta brottsförebyggande. Behovet av samordning mellan dem är stort. Regeringen pekar på att det i andra länder finns former för lokal samverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna som syftar till att exempelvis bekämpa utanförskap, skapa tryggare bostadsområden samt stärka det lokala näringslivet. Ett exempel på en sådan platssamverkan är Business Improvement District (BID). Det innebär att lokala myndigheter utifrån vissa omständigheter kan besluta om obligatorisk samverkan kring ett geografiskt avgränsat område. Redan i dag finns det i Sverige platssamverkan som liknar den som förekommer utomlands, fast på frivillig basis.

Det är inte självklart vad som menas med platssamverkan i svensk kontext. Det saknas en enhetlig bild och begreppet ges olika betydelse i olika sammanhang. Regeringen har därför gett Boverket i uppdrag att undersöka bland annat hur platssamverkan används i andra länder och de svenska förutsättningarna för vad regeringen kallar stärkt platssamverkan.

Regeringen uppdrar till Boverket att:

- Kartlägga hur olika former av lokal samverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna används i andra länder i syfte att bekämpa utanförskap, skapa tryggare bostadsområden och stärka det lokala näringslivet.
- Kartlägga svenska erfarenheter av lokal, långsiktig och platsbaserad samverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna med ovan angivna syften.

- Redogöra för det aktuella forskningsläget avseende sådan platssamverkan.
- Se över behovet av och efterfrågan på stärkt platssamverkan i Sverige.
- Undersöka om det finns några hinder, till exempel i relevant lagstiftning, för stärkt platssamverkan i Sverige.
- Undersöka hur platssamverkan kan bidra till en positiv utveckling i områden som i dag präglas av både hög otrygghet och socioekonomiska utmaningar.
- Vid behov föreslå åtgärder och lösningar för stärkt platssamverkan i Sverige, samt ökade möjligheter för boende till inflytande över utvecklingen i området, med utgångspunkt i lösningar som är möjliga att anpassa till lokala förhållanden, i syfte att stärka lokal analys, närvaro och medbestämmande.
- Analysera konsekvenserna av en stärkt platssamverkan för det allmänna, näringslivet och enskilda.

Precisering och tolkning

Boverkets uppdrag är att undersöka förutsättningarna för att främja och utveckla formerna för platssamverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna.

Platssamverkan i sig saknar en juridisk definition men det finns ett flertal modeller och arbetssätt i Sverige som Boverket har studerat utifrån delsyftena ökad trygghet, stödja den lokala företagsamheten och minska utanförskap.

Uttrycket ”stärkt” i begreppsparet ”stärkt platssamverkan” kan dessutom bjuda in till flera tolkningar. Fokus kan läggas på en reformering av gällande rättsregler för platssamverkan både inom befintliga avtalsformer, associationsrätt och rättsordningens möjligheter och begränsningar. Det kan också innebära att initiera förslag till en ny lagstiftning. Ytterligare en tolkning är att ”stärkt” kan betyda att de delar av befolkningen som är berörda i ökad utsträckning involveras i någon form av medbestämmandeprocess.

Denna kartläggning har inte tagit ställning till vad innebörden av ”stärkt” platssamverkan innebär. Rapporten har i stället tagit fasta på de övergripande syftena som platssamverkan ska uppnå enligt uppdraget - bekämpa utanförskap, skapa tryggare bostadsområden och stärka det lokala näringslivet. Boverket kan notera att det finns få modeller som täcker samtliga dessa syften, och att val av modell och sätt att arbeta behöver anpassas efter vad syftet med platssamverkan är. I regeringsuppdraget klargörs också att en lokal anpassning av platssamverkan är önskvärd. Denna

anpassning följer enligt Boverket av syfte, platsens förutsättningar, aktörer och vald organisationsform. Det tydliggör att platssamverkan behöver se olika ut men också att åtgärder och insatser kommer att skilja sig åt.

Definition

Som nämns i uppdraget finns det ingen enhetlig bild över vad som i Sverige benämns som platssamverkan. Boverket har tagit del av olika definitioner som olika aktörer använder sig av och har under kartläggningen kommit fram till följande definition:

”Platssamverkan är en metod att uppnå samordning av aktörers resurser för att gemensamt göra förändringar, åtgärder och tillhandahålla service inom ett geografiskt avgränsat område.”

Definitionen innebär att vilka aktörer som behöver ingår i platssamverkan alltid bestäms av ändamålet med platssamverkan och vilka som finns inom det geografiska området. Då det vanligen handlar om åtgärder som ska ske på en plats, och den platsen ägs av någon, är fastighetsägarna – oavsett om de är privata eller offentliga – självskrivna aktörer.

Avgränsning

Boverkets kartläggning är avgränsad till lokal samverkan mellan det privata och offentliga. Exempelen är valda för att undersöka om det finns behov av och efterfrågan på stärkt platssamverkan i syfte att bekämpa utanförskap, skapa tryggare bostadsområden samt stärka det lokala näringslivet. De exempel som har valts ut representerar en blandning av erfarenheter från olika samverkansmodeller, samt geografisk belägenhet i staden: centrum, stadsdelsnära områden, eller bostadsområden i stadens utkant. En närmare beskrivning av exemplen presenteras i kapitel 2.

När det gäller kartläggningen av utländska erfarenheter har fokus varit att få fram en bredd av samverkansmöjligheter och organisationsmodeller.

Den juridiska studien har avgränsats till att utreda hinder och möjligheter i befintlig lagstiftning avseende stärkt platssamverkan mellan privata och offentliga aktörer, samt till en genomgång av befintlig lagstiftning som kan vara relevant när det gäller lokal platssamverkan.

Boverket har även kartlagt fastighetsägarstrukturer i de 60 områden som finns på polisens lista från 2019 över utsatta områden. I dessa områden har Boverket bedömt behovet av att arbetet med att bekämpa utanförskap, otrygghet och brottsförebyggande åtgärder är som störst.

Genomförande

Boverket har genom litteraturstudier, intervjuer och digitala seminarier inhämtat kunskap kring platssamverkan både nationellt och

internationellt. Inledningsvis arrangerade Boverket en digital workshop för att inhämta synpunkter från de aktörer som står omnämnda i uppdraget. Utöver dessa har ytterligare kontakter tagits med ett urval av kommuner, kommunala bostadsbolag, privata fastighetsägare, centrumföreningar och forskare.

Två studier med koppling till uppdraget har utförts av externa parter. I den ena studien har WSP anlåtats för att kartlägga hur olika former av lokal samverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna används i andra länder i syfte att bekämpa utanförskap, skapa tryggare bostadsområden och stärka det lokala näringslivet. I den andra studien har juridiska institutionen vid Uppsala universitet anlåtats för att undersöka om det finns några hinder i relevant lagstiftning för stärkt platssamverkan i Sverige. Studien finns i sin helhet i bilaga 1.

Läsanvisning

I kapitel 1 *Platssamverkan är en metod för samordning av aktörer*, ges en redogörelse för uppdraget i sin helhet inklusive Boverkets ställningstaganden.

I kapitel 2 *Exempel på platssamverkan* finns en kort sammanställning av några modeller som används i Sverige för platssamverkan. Där presenteras också ett antal svenska och utländska exempel.

I kapitel 3 *Fördjupning av problembeskrivning*, presenteras kartläggningen mer utförligt och ett fördjupat resonemang förs kring platssamverkan i Sverige och internationellt, inklusive lagstiftning och forskningsläge. Där förs även ett resonemang kring fastighetägarstrukturer i utsatta områden. I detta kapitel finns det underlag som resonemangen och slutsatserna i kapitel 1 bygger på.

I bilagor finns en översikt av platssamverkans möjligheter utifrån en juridisk genomgång, en rapport om platssamverkan i andra länder, en sammanfattning av den akademiska forskning som legat till grund för Boverkets analys och ställningstagande samt en översikt av fastighetsägarstrukturen i utsatta områden.

Kapitel 1 Platssamverkan är en metod för samordning av aktörer

Platssamverkan ges olika betydelse i olika sammanhang. Utöver Boverkets definition, som nämnts i inledningen, har organisationer³, utifrån sina erfarenheter av ett BID-inspirerat arbetssätt, kommit fram till följande förslag på kvalitetskriterier för vad som bör definiera ett BID på svenska:

- ”Ett BID på svenska är en samarbetsorganisation, som verkar i ett definierat geografiskt område – en stadsdel, en stadskärna eller ett samhälle, bygger på fastighetsägarnas organisering, och omfattar minst 50 procent av fastighetsägarna inom det geografiska området, mätt till yta och/eller antal.
- Ett BID på svenska verkar långsiktigt, är lokalt förankrat, är transparent i beslutsfattande, prioriteringar och ekonomi, har egen verkställande kapacitet, och drivs utan vinstintresse.
- Den verksamhet ett BID driver är förankrad i lokala förhållanden och lokal analys, och bygger på kunskapsbaserade arbetssätt, i form av nulägeskartläggning, implementering, uppföljning, revidering och kontinuerlig och systematisk utvärdering.
- Ett BID har en syftesformulering som bygger på ett förverkligande av samhällsnyttiga värden, och är förenlig med demokratins värden och respekt för de mänskliga rättigheterna.”

BID Sofielund i Malmö har också tagit fram en definition utifrån en svensk kontext. Deras förkortning av BID står för Boende, Integration och Dialog. Det menar föreningen ”tydliggör att BID har som syfte att stärka attraktivitet, trivsel, folkliv och seriöst fastighetsägande i verksamhetsområdet. Ett BID har inget kortsiktigt mål, utan bygger på en långsiktig process. BID driver verksamheter och processer, som bygger på en respekt för demokratiska värden, de mänskliga rättigheterna och de globala hållbarhetsmålen.”

Västra Götalandsregionen förklarar platsutveckling som ”en lokalt ledd, långsiktig organisering på en avgränsad plats där civilsamhälle, näringsliv och offentliga aktörer samverkar för att lösa gemensamma behov.”

Stiftelsen Tryggare Sverige, Föreningen Svenska Stadskärnor och Länsstyrelserna i Dalarnas och Västmanlands län har tagit fram en gemensam

³ Fastighetsägare Centrala Hisingen, Innerstaden Göteborg, Fastighetsägarna GFR, Fastighetsägare i Järva, Fastighetsägarna Stockholm, Styrgrupp BID Gamlestaden, Fastighetsägare i Gamlestaden samt BID-samordnare i Gamlestaden, Göteborgs stad.

definition kring platssamverkan. Deras definition lyder: ”Platssamverkan handlar om att kommunen, fastighetsägare och andra aktörer går samman i en fristående, icke-vinstdrivande organisation och tar gemensamt ansvar för ett lokalt avgränsat område. Platssamverkan handlar om att skapa en levande och attraktiv miljö genom att ta ansvar för säkerhet, renhållning, planteringar, evenemang, design, belysning, förtäring, med mera” ([Om Trygga platser - Trygga platser](#)).

Begreppen platssamverkan, BID och platsutveckling verkar således användas synonymt, men det förekommer också resonemang där platsutveckling ingår i en platssamverkan. Gemensam nämnare för de olika definitionerna är att de anger vilka aktörer som ska ingå, samt att det finns en koppling till en geografisk plats.

Platssamverkan formas av sin kontext

Platssamverkan kan se ut på många olika sätt. Den fysiska platsen för förändring kan vara olika stor och belägen i olika typer av områden. Syftet kan variera liksom aktörerna och organisationsformen.

Platsen för samverkan

För att bedriva platssamverkan behöver området avgränsas geografiskt. Det kan handla om en centrumnära stadsdel, men även ett mindre område som ett torg eller en del av en stadskärna. Platsen kan också vara ett storskaligt bostadsområde eller en mindre ort på landsbygden. Oavsett storlek och lokalisering är det behovet av enade krafter för att åstadkomma en utveckling som en enskild aktör – offentlig eller privat – inte ensam mäktar med, som motiverar satsningen. Centrumnära stadsdelar kännetecknas ofta av en mångfald av fastighetsägare. De har en blandad struktur av bostäder, verksamheter och service.

I centrala stadskärnor samverkar fastighetsägarna, näringsidkarna och kommunen ofta i så kallad citysamverkan. Det är avgränsade områden med blandad bebyggelsestruktur. Citysamverkans arbete är ofta inriktat på besöksnäring, attraktivitet och upplevelser. Det är också vanligt att citysamverkan är engagerad i trygghetsskapande åtgärder. Citysamverkan har alltid ett kommersiellt fokus som kommer till uttryck på olika sätt beroende på om det är en stor stadskärna eller ett mindre samhälle.

Så kallade utsatta bostadsområden kännetecknas vanligtvis av stora geografiska områden med homogen bebyggelsestruktur. Fastighetsägarstrukturen kan variera, men vanligen är den dominerande bostadsaktören i området allmännyttan. Det finns ofta en centrumanläggning i området, men handeln och samhällsservicen är vanligtvis mindre utvecklad.

Syftet med platssamverkan

För att kunna ena aktörer kring gemensamma mål och strategier, behöver syftet med platssamverkan klargöras – vad är det för problem som ska hanteras och lösas? Vilka aktörer kan vara med och bidra?

I utsatta bostadsområden är syftet med platssamverkan vanligen att öka tryggheten och minska brottsligheten för att göra området mer attraktivt. Insatser handlar ofta om att rusta upp otrygga platser, göra trygghetsvandringar eller ordna så att väktare rör sig i området. Ett annat syfte är att bistå polisen med information som kan bidra till deras brottsförebyggande arbete.

När det gäller stadskärnor generellt, är syftet med en platssamverkan ofta bredare, jämfört med de områden som i huvudsak består av bostäder. Det kan handla om att stärka citykärnans varumärke och att öka attraktiviteten så att besökare stannar längre och får uppleva mer. Oftast bedrivs samverkan som citysamverkan, vilket är en plattform med syfte att stärka attraktiviteten, stärka det lokala näringslivet och att öka fastighetsvärdet. Även i mindre orter på landsbygden sker samverkan utifrån samma syfte – då ofta också kopplat till att stärka ortens identitet.

Organisationsformen

En platssamverkan kan organiseras på olika sätt. Det är vanligt att organisera platssamverkan i en ideell förening. Det finns också möjlighet att organisera platssamverkan i utvecklingsbolag. Platssamverkan kan även formaliseras genom ett samverkansavtal mellan två och flera parter.

I ett urval av landets mest socialt och ekonomiskt utsatta områden, visar Boverkets kartläggning av ägarstrukturer att det endast är ett fåtal fastighetsägare (oftast allmännyttan) som dominerar i de allra flesta områden. I dessa fall är det enklast att platssamverkan utgår i överenskommelser eller avtal mellan de få aktörerna.

Det finns också möjlighet att kombinera olika former av samverkansmodeller i platssamverkan. Till exempel kan avtal mellan kommuner och föreningar tecknas för att tillsammans verka för att lösa samhällsutmaningar som exempelvis integration och inkludering. Dessa avtal kallas Idéburet offentligt partnerskap, IOP.

I Sverige finns ingen motsvarighet till tvingande lagstiftning som finns i flera andra länder kring BID. Det är här frivilligt att sluta sig samman och en ideell förening verkar enligt Boverkets kartläggning vara den vanligaste formen när olika aktörer i Sverige idag vill arbeta med platssamverkan.

Varför ska platssamverkan formaliseras?

Fördelen med en formaliserad grupp är att den kan företräda flera aktörer och intressenter, och då kan agera med en större tyngd och effektivitet än

om samtliga agerar var för sig i olika sammanhang, exempelvis i förhandlingar med kommunens förvaltningar, lokaltrafiken med flera. En sådan samverkan kan också stärka den sociala tilliten mellan fastighetsägare, näringsidkare och de boende. Bostadsbolag har även som övergripande mål att påverka fastigheternas värdeutveckling positivt, vilket en medverkan i platssamverkan kan bidra till.

Om platssamverkan ska vara en effektiv metod för att samordna relevanta aktörer på en bestämd plats, behöver det säkerställas att aktörerna arbetar mot samma mål. När samverkan formaliseras, till exempel i en ideell förening, följer en ordningsstruktur med styrelse, stadgar och årsmöten. Medlems- och serviceavgifter lägger grunden för föreningens aktiviteter. Av detta skäl är det viktigt att så många fastighetsägare som möjligt är delaktiga och beredda att avsätta resurser för att kunna nå dessa mål.

I Boverkets intervjuer har det framkommit att på flera ställen har fler aktörer anslutit sig efter ett tag, när de har insett att den pågående platssamverkan har varit framgångsrik. Det gäller exempelvis när de ser vinsterna av stödet med trygghetsbesiktningar och fastighetskartor som visar ansvarsfördelningen. Det finns exempel på en respondent som tar stöd i ekonomiska kalkyler för att visa på nyttan för icke anslutna fastighetsägare att gå med i en platssamverkan.

Vad är det som gör att aktörer väljer att stå utanför en samverkan?

Skälen till att aktörer inte vill ingå i platssamverkan kan bero på att de inte ser det som lönsamt att göra något kring den egna fastigheten eller investera i områdets gemensamma miljöer. Ett annat skäl kan vara att det saknas tillit till övriga aktörers intentioner och vilja att investera och att den aktören därför väljer att hålla sig passiv. Vissa fastighetsägare kanske inte anser sig ha råd med att bidra till genomförandet av de kollektiva åtgärderna som beslutats, eller att aktören har ett kortare tidsperspektiv i sitt förvaltningskap. I många fall är bostadsrättsföreningar vanligtvis tveksamma till att gå med i en platssamverkan eftersom de oftast arbetar ideellt i styrelsen. En fastighetsägare som väljer att ställa sig utanför en platssamverkan kan dra nytta av en åtgärd utan att själv bidra till dess tillkomst och underhåll. Ett sådant beslut kan försämra möjligheterna för området att utvecklas.

Platssamverkans rättsliga status

Det finns i dagsläget inte någon särskild lag om platssamverkan och inte heller någon juridiskt fastslagen definition. Den rådande rättsordningen innebär dock inte något hinder för platssamverkan med avtalslagen som grund. Tvärtom påbjuds samverkan mellan myndigheter i förvaltningslagen. I polislagen betonas vikten av brottsförebyggande samverkan och samarbete mellan samhällets aktörer.

Lagar som idag reglerar aktörer och former för platssamverkan

De grundläggande principerna om avtals- och föreningsfrihet gör avtalslagen till det centrala regelverket i detta sammanhang. Aktörerna och valet av genomförandeorganisation för platssamverkan påverkas också av ett antal andra lagar, särskilt om några av aktörerna är offentliga myndigheter. Detta gäller också bildandet av privaträttsliga organisationer som exempelvis ekonomisk förening eller aktiebolag. Ordningslagen, plan- och bygglagen, förvaltningslagen, bokföringslagen, lagen om offentlig upphandling, jordabalken och anläggningslagen ger var för sig spelregler som kan främja platssamverkan, men samtidigt också medföra restriktioner för vad som är generellt tillåtet för vissa aktörer. Jordabalken utgör, och avgör, gränserna för fastighetsägandet och även för fastighetsägares mellanhavanden (grannelagsrätten). Fastighetsbildningslagen behandlar hur marken territoriellt indelas i fastigheter.

Oberoende av platssamverkan mellan olika intressenter är det bara fastighetsägaren som i princip har fullständig rådighet över sin mark och dess användning. Fastigheter kan ägas av offentliga eller enskilda aktörer. Det är fastighetsägaren som råder över fastighetens skötsel och nyttjande även om fastigheten hyrs eller arrenderas ut till en nyttjanderättshavare. Bygglov kan sökas av en byggherre som inte har äganderätt till fastigheten, men åtgärder i enlighet med ett beviljat bygglov kan bara verkställas av fastighetsägaren eller med dennes godkännande. Vidare är det bara kommunen som kan besluta om planläggning av mark- och vattenområden oavsett vem som äger marken (det kommunala planmonopolet).

Föreningsfriheten gör det möjligt för var och en att fritt välja att ingå i olika samarbetskonstellationer, exempelvis ideella föreningar för platssamverkan.⁴ Den ideella föreningen är en mycket vanlig samverkansform, och den är till skillnad från den ekonomiska föreningen eller aktiebolag inte reglerad i lag. De grundlagsfästa principerna om föreningsfrihet och mötesfrihet, skyddar var och en mot tvångsanslutning till en organisation som inte är fritt vald.

Om möjlighet till tvångsanslutning genom befintlig lagstiftning

Förutom föreningsfriheten återfinns det främsta hindret mot tvångsanslutning i grundlagens egendomsskydd, också garanterat av Europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna. Möjligheten att tvinga en fastighetsägare att ingå i någon form av samverkan, förutsätter ett mycket starkt allmänintresse och kan bara ske med lagstiftning. Den svenska rättsordningen har därför varit mycket restriktiv till införandet av tvångsanslutning. Genom anläggningslagen går det att bilda en

⁴ En ideell förening utgör en juridisk person om den har stadgar och en vald styrelse.

gemensamhetsanläggning med hjälp av tvångsanslutning. En gemensamhetsanläggning är avsedd för stadigvarande bruk och förutsätter en ny fastighetsbildning med samäganderätt för fastighetsägarna, vilket inte platssamverkan vanligtvis avser att inrätta. Gemensamhetsanläggningen förutsätter också föregående prövning och beslut av myndighet, vilket inte heller platssamverkan primärt förutsätter eller syftar till. Sammantaget får tvångsanslutning av enskild till platssamverkan utifrån nuvarande lagstiftning ses som ett tveksamt tillvägagångssätt och anläggningslagen är inte optimal för det ändamålet.

Grundlagsändring för att möjliggöra en inskränkning av egendomsskydd eller kommunal självstyrelse måste utgå från den så kallade proportionalitetsprincipen och kan föranleda sådan ändring av grundlag som påkallar två beslut med mellanliggande allmänt val till riksdagen (och en eventuell folkomröstning som riksdagen kan ta initiativ till).

Erfarenheter från platssamverkan i Sverige

Boverket har genom intervjuer tagit del av erfarenheter från ett urval av den platssamverkan som pågår runt om i Sverige. Omfattningen och inriktningen av platssamverkan varierar och det är inte någon som till fullo innefattar alla syften som nämns i Boverkets uppdrag: bekämpa utanförskap, ökad trygghet i bostadsområden och stärkt lokalt näringsliv. Gemensamt för de exempel på platssamverkan som Boverket tagit del av är att samtliga berör någon form av trygghetsaspekter. Offentliga platser ska vara tillgängliga för allmänheten och i ett utsatt bostadsområde, där trångboddhet vanligen är stor, utgör utemiljöer extra rum att vistas i. Med den utveckling som råder kring gängkriminalitet och brottslighet i övrigt, är det inte längre självklart att en offentlig plats känns tillgänglig för alla. Det påverkar också de boende och det finns en risk att ungdomar kommer i kontakt med kriminella miljöer och dras in i kriminalitet. Det är en viktig fråga att hantera i platssamverkan och det är något som också görs. Polisen är en aktör som vanligtvis behöver involveras i platssamverkan, men på vilket sätt det ska ske får de lokala förutsättningarna bestämma.

Det är främst platssamverkan som drivs genom fastighetsägareföreningar och stadsutvecklingsbolag i utsatta områden som syftar till att skapa ökad delaktighet och att de boende ska känna samhörighet och tillhörighet med sitt område och sina grannar. När de som är berörda får möjlighet till inflytande över en plats som ska utvecklas, får det ofta en mängd positiva effekter, samt ger underlag för mer välgrundade beslut. I Boverkets intervjuer med fastighetsägareföreningar och bostadsbolag konstateras att dessa värderar de boendes synpunkter och engagemang högt. Medbestämmande i platssamverkan behöver dock omfatta alla grupper som är berörda, vilket innebär fler än de boende. När det gäller graden av medbestämmande i platssamverkan har forskare påtalat att den generellt bör öka (Stalevska & Kusevski 2018).

För att bekämpa utanförskap krävs insatser utöver vad en platssamverkan kan åstadkomma inom det geografiskt avgränsade området. Det behöver ske dels med ett kommunalt förvaltningsöverskridande arbete utifrån ett hållbarhetsperspektiv, dels utifrån ett regionalt perspektiv. Arbetet med att bekämpa utanförskap behöver ske långsiktigt.

Flera av de fastighetsägare som Boverket varit i kontakt med framhåller vikten av näringslivets närvaro i utsatta områden och försöker stärka det. Dock visar statistiken att det är få som bedriver näringslivsverksamhet i utsatta områden. Där det finns en centrumanläggning är det en fördel, för att inte säga av avgörande betydelse, för områdets utveckling att den fastighetsägaren ingår i en platssamverkan. Cityföreningar har starkt fokus på att stärka det lokala näringslivet.

Erfarenheter från platssamverkan i andra länder

Boverket har låtit WSP kartlägga olika former av lokal samverkan mellan olika parter i andra länder samt belysa relevant utländsk lagstiftning med koppling till platssamverkan. Gemensamt för de sex länder som ingår i kartläggningen är att samtliga har ett juridiskt ramverk som bemyndigar lokala myndigheter eller kommuner att besluta om införande av platssamverkan i form av Business Improvement Districts (BID). Internationellt förekommer även andra förkortningar (exempelvis Neighbourhood Improvement District, NID). De olika förkortningarna indikerar att arbets sättet har implementerats i olika kontexter, men oavsett förkortning finns vissa gemensamma drag i lagstiftningen.

Ett BID verkar inom tydligt definierade gränser och godkänns av lokala myndigheter. Av kartläggningen framgår att BID-lagstiftningen vanligen tillämpas när det rör sig om avgränsade områden, exempelvis en innerstad, och inte vid större utvecklingsprojekt som exempelvis utvecklingen av en hel stadsdel. Alternativen till BID kan vara att fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna samverkar i konstellationer där kommunen driver projekt, att de bildar ett kooperativ, eller skapar ett utvecklingsbolag (ofta i privat-offentlig samverkan). Det finns exempel på kommun som har gett mandat och ekonomiska förutsättningar för en invånardriven platssamverkan i ett socio-ekonomiskt utsatt område. Det finns också exempel på kommun som samarbetar med en lokal ideell organisation för att aktivera nyttjandet av bakgator, så kallade laneways, och bortglömda offentliga utrymmen. Ett tredje exempel samverkar kommunen med en privat, men kommunfinansierad, fastighetsagentur för att rusta upp övergivna fastigheter i staden.

Valet av samverkansplattform påverkas, som nämns ovan, av den lokala kontexten. Det avgörs också av vilken typ av åtgärder eller problem som fordrar samordning av gemensamma resurser, hur fastighetsägarstrukturen ser ut, vad det råder för politiskt system eller hur

planeringssystemet ser ut. En vanlig orsak till organiserad platssamverkan utomlands är att aktörer inte anser att den offentliga förvaltningen räcker till. För att förbättra en plats eller ett område är det därför vanligt att privata aktörer engagerar sig i platsutvecklingen och bidrar finansiellt. Orsakerna till de eftersatta offentliga miljöerna kan böttna i en fragmenterad och otydlig ansvarsfördelning. Samverkan innebär dock inte per automatik att medlemmarna känner ägandeskap för en platsutveckling. Vissa aktörer har kanske tvingats att betala då ett BID införs, men det innebär inte att alla aktörer är intresserade av att medverka i olika samverkansprocesser.

I flera länder upprättas ett så kallat Baseline Agreement vid skapandet av ett formellt BID, vilket anger vilken servicenivå som kommunen ska stå för i området samt hur de privata aktörerna tänker komplettera denna nivå. Erfarenheten av de 13 exemplen hämtade från sex länder, är att det är vanligast att platssamverkan organiseras på frivillig väg. Även om samtliga länder har bemyndigat sina kommuner och gett dem möjlighet att besluta om BID så är det alltså inte självklart att den möjligheten används. Kartläggningen visar tydligt att det är möjligt att på frivillig basis skapa förutsättningar och sätta ramar för ett strategiskt områdesutvecklingsarbete genom ett organiserat och långsiktigt samarbete mellan lokala fastighetsägare, näringsliv och kommunala förvaltningar.

Både internationellt, och i Sverige, kan således en organiserad och ändamålsenlig platssamverkan bedrivas på frivillig grund. Genom frivilliga avtal kan samverkansparterna tillförsäkras ett starkt mandat att fatta operativa beslut, och det finns andra sätt att finansiera verksamheten, som inte bygger på att kommunen tar ut avgifter eller genom en extra fastighets- eller omsättningsskatt. De internationella exemplen visar alltså att platssamverkan i områden som beskrivs som komplexa är möjlig att implementera och kan bedrivas långsiktig även utan BID lagstiftning.

Fastighetsägarstrukturerna i ett urval av landets mest socialt och ekonomiskt utsatta områden

Den gemensamma nämnaren i många av exemplen på BID-inspirerad platssamverkan i Sverige är att fastighetsägarna har gått samman och bildat en fastighetsägareförening. Sådana föreningar får störst betydelse som samverkansplattform i områden med många fastighetsägare. I nästan alla 60 områden på polisens lista från 2019 över utsatta områden, finns det minst ett allmännyttigt bostadsföretag. De kommunala bostadsföretagen har fler lägenheter än alla de privata tillsammans i 43 av områdena och de har mer än dubbelt så många lägenheter i 20 av områdena. I 14 av de 60 områdena finns det enbart hyresbostäder.

Inräknat bostadsrättsföreningar finns det en mer komplex ägarstruktur i 24 områden, eftersom det där finns tio eller fler fastighetsägare. Räknas

inte bostadsrättsföreningarna in finns det 14 utsatta områden som har tio eller fler fastighetsägare. Sammanlagt är det 46 av 60 områden som har färre än fem större fastighetsägare i området. Med andra ord är det ett fåtal fastighetsägare (oftast allmännyttan) som dominerar i de allra flesta av de utsatta områdena. Fastighetsägarestrukturen talar därmed mot att en stärkt platssamverkan i dessa områden behöver organiseras inom ramen för en fristående ideell förening.

Forskning kring platssamverkan

Det finns relativt lite forskning kring effekterna av olika former av platssamverkan i Sverige. Särskilt saknas jämförelser mellan olika svenska exempel, liksom det saknas vetenskaplig diskussion kring andra länders BID-lagstiftning visavi den svenska kontexten. Den kritiska forskningen (i Sverige företrädesvis Valli och Hammami, 2020; Stalevska och Kusevski, 2019; Törn och Holgersson, 2014; Hedin, 2010) lyfter fram att boende och näringsidkare i områden med BID-inspirerad samverkan mellan privata fastighetsägare och kommunala företrädare har haft svårt att komma till tals gällande beslut som rör deras närmiljö. Även konsekvenser av ett ökat fastighetsvärde lyfts av dessa forskare – när ett område förändras så att dess attraktivitet ökar kan socioekonomiskt svagare grupper trängas undan till förmån för mer kapitalstarka hyresgäster (så kallad gentrifiering).

I en begränsad studie av den svenska varianten av ”frivillig” BID-inspirerad platssamverkan analyseras effekterna av den BID-modell som Föreningen Svenska Stads kärnor har utarbetat och som 2015 infördes i fem mindre kommuner. Resultatet visar att effekterna på affärsverksamheten (omsättning och sysselsättning) var störst det första året, för att sedan avta igen. För antalet anmälda brott var förhållandet det motsatta – först efter fyra år märktes en statistisk minskning. Trenden verkade enligt forskarna vara att brotten minskade i BID-områdena men att den samtidigt ökade i andra områden utanför. Vad gäller fastighetsvärdena såg forskarna inte någon mätbar effekt. (Daunfeldt, Mihaescu och Rudholm, 2021)

De kriminologiska studier som finns är gjorda i BID Sofielund i Malmö och visar på positiva effekter på bostadsrelaterad brottslighet (inbrott och vandalisering), men inte på några nämnvärda effekter på antalet våldsbrott. Studierna visade inte några tecken på att brottsligheten skulle ha omfördelats, det vill säga flyttat, till det direkta närområdet (en buffertzon på 200 m). Snarare syntes positiva spridningseffekter, det vill säga minskad bostadsrelaterad brottslighet även i närområdet. Det är enligt forskarna dock svårt att helt säkerställa vilken roll just fastighetsägarorganisationens arbete spelade för utvecklingen, då det samtidigt pågick andra insatser i området (bland annat polisiär kamerabevakning). (Kronkvist och Ivert, 2017; 2020)

Annan forskning visar att bolagsdriven stadsutveckling i kombination med en rad andra samverkansgrupper bland annat har ökat fastighetsvärdena och tryggheten i centrala Landskrona (Blomé och Annadotter, 2020) och sägs ligga bakom den positiva utvecklingen i Gårdsten, i Nordöstra Göteborg (Salonen, 2021). Enligt författaren är det inte platssamverkan i bemärkelsen samordning av ett flertal aktörers resurser som har gett resultat i Gårdsten. Slutsatsen är att Gårdstensbostäder snarare med tiden utvecklades till att bli en tydlig aktör och garant för den sociala ordningen i bostadsområdet. I Landskrona lyfter forskarna en gemensam uthyrningspolicy för alla fastighetsägare i området för att motverka inflyttning av hushåll utan inkomster från arbete, ett avtal gällande tilldelning av bostadssociala kontrakt samt en handlingsplan för att utveckla handeln i Landskrona som viktiga åtgärder för att öka områdets attraktivitet.

För en utförligare beskrivning av den forskning Boverket har tagit del av, se kapitel 3 samt bilaga 3.

Konsekvenser av platssamverkan

En platssamverkan kan få såväl positiva som negativa konsekvenser för en rad olika aktörer, oavsett vilken innebörd begreppet stärkt ges. Nedan följer några möjliga konsekvenser för det allmänna, näringslivet och enskilda baserat på Boverkets kartläggning i detta uppdrag (svenska och utländska erfarenheter samt forskning).

Det allmänna

En formaliserad platssamverkan kan göra att kommunen får en aktör att samtala med i stället för att ta enskilda kontakter med varje fastighetsägare eller näringsidkare. Det innebär en mindre resurskrävande process för kommunen för att inhämta lokal kunskap. Samtidigt som det kräver lyhörda representanter för att representanten för platsens samlade aktörer förmedlar en rättvis och balanserad bild av de lokala aktörerna så att den bild som förmedlas till kommunen av lokala behov och önskemål blir rättvisande. Platssamverkan kan vidare vara ett sätt för en kommun att kunna hålla i gång en platsutveckling under en längre tid – oberoende av mandatperioder och budgetprioriteringar – eftersom kommunen då inte ensam står för alla resurser eller all finansiering av offentliga miljöer. Kommunen kan få draghjälp med att uppnå en servicenivå utöver den basnivå som kommunen själv är skyldig att hålla, exempelvis gällande trygghet och renhållning. Gemensam upphandling av servicetjänster kan innebära en ökad kostnadseffektivitet för alla inblandade.

Platssamverkan kan också innebära nya arbetsuppgifter och organisationsformer för kommunen vilket i sin tur kräver ny kunskap (till exempel inom ekonomi och juridik). Regionerna kan då, som exempelvis i Västra Götaland, få en utökad roll som regional processtödjare och kan dessutom bidra med ett utifrånperspektiv i en platssamverkan. Kommunen

behöver vidare samordna sig internt kring sin representation i platssamverkansorganisationen så att den kunskap som utvecklas lokalt kan tas tillvara inom kommunens olika förvaltningar.

Fastighetsägare och näringsidkare

En lagstiftning kring obligatorisk medverkan för alla fastighetsägare inom ett geografiskt avgränsat område skulle kunna göra det enklare att starta upp platssamverkan och att få en ekonomisk stabilitet i utvecklingsarbetet. Samtidigt skulle en konsekvens av det kunna bli att vissa av deltagarna saknar det engagemang och den lokala förankring som av många pekas ut som en av de viktigaste framgångsfaktorerna för platssamverkan.

En platssamverkansorganisation kan ge fastighetsägare och näringsidkare möjlighet att påverka närområdets utveckling på ett annat sätt än om var och en arbetar enskilt. Väl genomförda gemensamma insatser främjar hela områdets utveckling, kan skapa ökad trivsel och ökade fastighetsvärden. Den ekonomiska stabiliteten och kostnadseffektiviteten i åtgärderna kan öka ytterligare om alla parter inom det avgränsade området är med i platssamverkan. Det kan till exempel handla om tjänster som renhållning, skadedjursbekämpning, parkeringsövervakning, marknadsföring och trygghetstjänster som kan upphandlas gemensamt. Att ingå i platssamverkan medför samtidigt en årlig kostnad för medlemskapet, något som mindre fastighetsägare, näringsidkare och bostadsrättsföreningar kan ställa sig tveksamma till, även om en ökad trygghet till följd av platssamverkan skulle kunna innebära en förbättrad boende- och arbetsmiljö. Detta kan i sin tur skapa bättre förutsättningar för nyetablering av näringsverksamhet. Platssamverkan utanför processen enligt plan- och bygglagen kan vidare innebära att önskvärda förändringar och förbättringar sker snabbare i den fysiska miljön. Det kan även bli lättare för fastighetsägare och andra aktörer att få tillstånd att genomföra exempelvis genomföra evenemang på kommunens mark.

Platssamverkan kan ge konkreta effekter, men det kräver långsiktigt arbete. Små butiksägare har inte alltid ekonomiskt utrymme eller personell kraft att ingå i långsiktig platssamverkan och kan därför vilja att stå utanför. Det samma kan gälla för bostadsrättsföreningar. En ökad trygghet innebär å andra sidan en bättre arbetsmiljö, vilket gör att platssamverkan kan vara intressant även för mindre verksamheter. Platssamverkan som bland annat syftar till att öka tryggheten och minska risken för rån och inbrott bidrar till ökade förutsättningar för nyetablering av näringsverksamhet.

Enskilda

Den kritiska forskningen pekar på att en ökning av fastighetsvärdena i ett område inte sällan resulterar i en gentrifieringsprocess, det vill säga i att boendesammansättningen i området förändras genom att mer resursstarka

individer flyttar in. Det kan vara en medveten strategi från kommunens eller fastighetsägarnas sida för att höja platsens eller områdets attraktivitet. För den enskilda kan det vara en mer indirekt och oönskad konsekvens av platssamverkan som får till följd att vissa individer eller hushåll trängs undan från platsen eller området.

Både förbättrad och försämrade representativitet vid beslut som rör områdets offentliga miljöer kan bli en konsekvens för de boende beroende på hur platssamverkan organiseras och om det finns utrymme för inslag av medbestämmande eller ej. Om det finns en ömsesidighet i arbetet och en möjlighet att påverka utifrån lokala önskemål ökar sannolikheten att de åtgärder som vidtas och de beslut som fattas blir mer långsiktigt verkningfulla.

Finns det ett behov av och efterfrågan på stärkt platssamverkan?

För att kunna svara på frågan om det finns behov av och efterfrågan på en stärkt platssamverkan behöver ”stärkt” inledningsvis definieras. Boverket har konstaterat att det kan bjuda in till flera tolkningar. ”Ordet ”stärkt” kan till exempel avse en förändring av gällande rättsregler för platssamverkan både inom befintliga organisationsformer inom associationsrätten, avtalsfriheten och rättsordningens möjligheter och begränsningar, exempelvis med syfte att tvinga in någon berörd aktör i platssamverkan för att på detta sätt förhindra så kallat friåkarbeteende. ”Stärkt” kan också tolkas som att de som bor och verkar i området i ökad utsträckning involveras i någon form av medbestämmandeprocess.

Tveksamt att lagstiftning behövs

Det finns inga formella juridiska hinder för att bedriva platssamverkan i Sverige idag. Det råder avtalsfrihet och det står fastighetsägare fritt att gå samman och bilda ideella föreningar eller andra associationsrättsliga överenskommelser. Inga formella hinder finns heller för privat och offentlig samverkan. De som har fört fram önskemål om en lagstiftning menar att det skulle bidra till en tydligare definition, struktur och mandat. Detta lyfts som särskilt betydelsefullt vid uppstart av en platssamverkan. En del av detta skulle kunna uppfyllas genom kunskapsspridning och erfarenhetsutbyte. Andra som vill ha en specifik lagstiftning om platssamverkan lyfter det som en möjlighet att sätta stopp för slumförvaltning och friåkarbeteende. Med en samordnad myndighetstillsyn vad gäller miljö- och hälsoskyddsfrågor, räddningstjänst och brandsäkerhet med mera kan det eventuellt gå att komma till rätta med en del av den här problematiken utan ny lagstiftning. Boverket kan dock konstatera att det är ett fåtal av respondenterna som efterfrågar lagstiftning, trots att de känner till friåkarbeteendet. Snarare framhålls frivilligheten som en styrka, då respondenterna menar att frivillig medverkan leder till större engagemang och vilja

att investera i gemensamma åtgärder. Förutom möjlighet till tvångsanslutning har inga konkreta förslag till lagstiftningens innehåll framförts.

Den kartläggning som Boverket har gjort av fastighetsägarstrukturen i 60 utsatta områden visar att det inte är ett utbrett problem med en komplex fastighetsägarstruktur. 46 av områdena har färre än fem större fastighetsägare. I dessa finns minst ett allmännyttigt bostadsföretag. Med andra ord förefaller det vara ett fåtal fastighetsägare (och oftast allmännyttan) som dominerar i de allra flesta utsatta områden.

Eftersom majoriteten av respondenterna inte ser ett behov av eller efterfrågar en lagstiftning, samt att de utsatta områdena generellt inte heller uppvisar någon komplex fastighetsägarstruktur, ser Boverket ingen anledning att i dagsläget föreslå en särskild lagstiftning. I områden med endast en dominerande fastighetsägare, eller möjligtvis två jämnstora, kan samverkan i stället komma till stånd genom exempelvis avtal.

Frågan om ett behov av stärkt platssamverkan finns eller efterfrågas i Sverige ställs mot bakgrund av god kännedom om att en ”tvingande” lagstiftning (BID) finns i andra länder. I regel finns det inga juridiska lagrum i andra länder som kan hindra en frivillig platssamverkan, men det finns utmaningar som skiljer sig från den svenska kontexten. Det kan till exempel handla om den långsiktiga finansieringen. En insikt som växer fram ur de internationella exemplen är att ett juridiskt ramverk som grund för platssamverkan inte innebär att de parter som ingår i BID-organisationen behandlas som jämlikar eller att arbetsmodellen inte blir hierarkisk. Lagstiftningen tydliggör heller inte rollfördelning och ansvar. Av lagtekniska skäl kan det dessutom bli svårt att säkerställa att de mest utsatta grupperna i samhället hörs och att deras intressen och rätt till offentliga utrymmen inte äventyras. Kartläggningen av utländska exempel visar tydligt att det är fullt möjligt att på frivillig basis skapa förutsättningar och sätta ramar för ett strategiskt områdesutvecklingsarbete genom ett organiserat och långsiktigt samarbete mellan lokala fastighetsägare, näringsliv och kommunala förvaltningar. Trots att lagstiftningen om BID alltså finns har aktörerna i flera fall valt en annan organisationsform som bättre passar deras syften och mål med platssamverkan.

Tydliga vinster med inflytande och medbestämmande

Ett sätt att stärka platssamverkan kan vara att arbeta med delaktighet. Arbete med inflytande och medbestämmande kan spänna över ett brett spektrum med olika metoder, frekvens, långsiktighet och grad av medbestämmande. Ofta innebär det en möjlighet att vara med och påverka förändringar i utemiljön, vilket kan resultera i exempelvis tryggare belysning, odlingslådor, eller en aktivitets-/lekplats. Om det ska göras ett större och mer långsiktigt utvecklingsarbete i ett område kan de grupper som är berörda av utvecklingen vara med och formulera de problem som

önskas tas om hand, och på så sätt påverka inriktningen på arbetet, beslut och åtgärder.

Oavsett hur strukturerat eller omfattande arbetet med inflytande eller medbestämmande är, är det viktigt att det görs tydligt på vilket sätt deltagarna kan påverka. Redan i ett tidigt skede behöver deltagarna veta *varför* beslutsfattarna inom platssamverkan vill arbeta med inflytande, *på vilket sätt* de själva har möjlighet att påverka, samt *vad* de kan ha inflytande över. Det förekommer inslag av inflytande i den platssamverkan som görs i Sverige, och Boverket har kännedom om ett exempel där representanter för de boende har beslutanderätt i styrelsen. Att graden av inflytande och medbestämmande generellt är låg har kritiserats av den kritiska forskningen. Graden av inflytande eller medbestämmande påverkar arbetet och resultatet av platssamverkan, och hur omfattande det ska vara påverkas exempelvis av syftet med arbetet och möjligheten till fördelning av makt. Ökat medbestämmande kan vara ett sätt att utveckla arbetet med platssamverkan.

Svagt intresse för privata investeringar i offentlig miljö

I uppdraget nämns att platssamverkan ofta innebär att den privata sektorns inflytande över den offentliga miljön ökar. Så är ofta fallet i andra länder där lokala myndigheter har beslutat om att bilda BID. Då bemyndigas privata aktörer att vidta åtgärder som annars det offentliga hade haft ansvar för, vanligen renhållning, trygghets- och säkerhetsåtgärder. Intresset för detta är inte påtagligt stort hos dem som Boverket varit i kontakt med, men det finns några privata aktörer som kan tänkas vara villiga att ta på sig ett större ansvar och med det också få ett större inflytande över offentliga platser. Det som har lyfts av respondenterna är exempelvis att rusta upp en allmän plats i anslutning till deras fastighet. Dock väcker det en del frågor om hur det ska finansieras, vem som bestämmer och hur underhåll/skötsel av platsen kommer ske över tid? Att det behöver bygga på en affärsmässig grund har poängterats.

Ökad platssamverkan efterfrågas

Sammantaget har de som Boverket intervjuat fört fram flera fördelar med frivillig platssamverkan. Det kan handla om att uppfylla ett behov av något som tidigare har saknats. Exempelvis ett ökat idé- och kunskapsutbyte mellan centrala aktörer i stadsutvecklingsprocessen, men också mellan boende, näringsidkare /företrädare för näringslivet med flera. Ur kommunens synpunkt kan det vara värdefullt med en platssamverkan även ur en annan aspekt, till exempel när kommunen inte är markägare och annars har begränsad möjlighet att påverka utvecklingen i området. Det finns en efterfrågan bland fastighetsägarna på ökad kommunal närvaro och på att kommunerna ska vara mer skyndsamma att åtgärda exempelvis felanmälningar, skadegörelse och bortforsling av skrotbilar inom utsatta områden, men även att fler förvaltningar är aktiva. Socialtjänstens

fältassistenter och skolan är värdefulla parter att ingå i samverkan på många håll, men som alltid behöver aktörerna ges av syfte och plats. I en platssamverkan där det finns en tydlig ansvarsfördelning är det enklare att få kontakt med rätt person eller förvaltning, vilket kan underlätta processerna och minimera risken för att saker hamnar mellan stolarna. Detta har framkommit som ett ömsesidigt behov från såväl platssamverkansorganisationer som kommuner.

Boverkets ställningstaganden

Boverket har utifrån kartläggning och analys gjort följande ställningstaganden gällande detta uppdrag:

Möjligheter och begränsningar med platssamverkan behöver bli mer kända

Boverket bedömer att platssamverkan kan ge goda resultat när det gäller ökad trygghet, ökad trivsel och ökade fastighetsvärden. Kunskapen om vilka problem platssamverkan kan bidra till att lösa och vilka problem som inte löses med hjälp av platssamverkan behöver öka hos alla berörda aktörer. Att bekämpa utanförskap är till exempel en problematik som sträcker sig långt utanför förändringar i den lokala kontexten och som kräver en helhetssyn och en annan kunskap. Platssamverkan kan utveckla och lyfta den fysiska miljön lokalt, men för att bekämpa utanförskapet behövs andra åtgärder på samhällsnivå.

Inga formella juridiska hinder för att bedriva frivillig platssamverkan

Boverket konstaterar att det inte finns några formella juridiska hinder för att bedriva frivillig platssamverkan. Det råder avtalsfrihet och föreningsfrihet. Det finns därför inte några möjligheter att tvinga in någon i en samverkan, vilket i några fall har uppfattats som en nackdel.

Inget behov av särskild lagstiftning

Boverket kan med stöd av branschorganisationer, myndigheter och intervjuer av personer med praktisk erfarenhet av olika platssamverkansformer konstatera att behovet av och efterfrågan på en särskild lagstiftning om platssamverkan är mycket lågt. Däremot har några av de intervjuade framfört andra behov av regler som till exempel möjligheter att snabbt forsla bort skrotbilar, eftersom sådana bidrar till en känsla av otrygghet.

Aktörernas engagemang kan ökas genom ny kunskap

Boverkets kartläggning visar att merparten av de aktörer som idag är verksamma inom platssamverkan i olika delar av landet, ser det långsiktiga engagemanget som kärnan i arbetet. I stället för lagstiftning ser Boverket därför större möjligheter att främja intresset, attraktionskraften och delaktigheten med kunskapshöjande incitament - att sprida lärande

exempel och att utbyta erfarenheter på olika samhällsnivåer, speciellt kring uppstartsskedet av platssamverkan.

Platssamverkan stärks med delaktighet

Genom att involvera flera i platssamverkan skapas en bredare kunskapsbas kring behoven i området, gällande såväl problem som möjligheter. När boende och näringsidkare är aktiva i arbetsgrupper, deltar i trygghetsvandringar och liknande aktiviteter, kan det lokala engagemanget stärkas. Om alla berörda involveras tidigt i processen kan de vara med och formulera önskemål och problem, och bli delaktiga i de beslut som de berörs av. Då blir också de åtgärder som vidtas och de beslut som fattas mer verkningsfulla. Arbetet med delaktighet behöver alltid vara långsiktigt, men i utsatta områden är det än viktigare än på andra platser att bygga tillit.

Mer uppföljning, utvärdering och forskning behövs

Uppföljning, utvärdering och forskning behöver utvecklas mera för att undersöka vilka insatser inom platssamverkan som ger olika effekter i den svenska kontexten. Det behövs också mer kunskap om hur medbestämmande och boendeinflytande kan påverka arbetet med platssamverkan, liksom om hur olika organisationsformer fungerar på olika typer av platser.

Kapitel 2 – Exempel på platssamverkan

Modeller som används för platssamverkan i Sverige

Det finns flera aktörer, såväl privata organisationer som myndigheter, som erbjuder processtöd för att starta upp platssamverkan. Stödet kan till exempel vara i form av att coacha, erbjuda en modell för hur en platssamverkan kan byggas upp eller vägledning i form av en checklista. Här nedan följer ett urval.

BID inspirerat arbetssätt

Business Improvement District, BID, är en organiserad samverkan inom ett geografiskt avgränsat område som syftar till att öka attraktiviteten och fastighetsvärden i området. Vad ett BID gör för insatser beror på hur området ser ut och vilka förutsättningar som finns. Utomlands finns lagstiftning som möjliggör tvångsanslutning, men i Sverige bygger samverkan på frivillighet. Därför används ofta i stället begreppet BID-inspirerad samverkan (Fastighetsägarna 2017).

Citysamverkan

En citysamverkan formaliseras vanligen som en ideell förening och har ett servicebolag kopplat till sig, där verksamheten bedrivs. Bolaget ägs vanligen till lika stora delar av fastighetsägarförening, handelsförening och kommun tillsammans. Området för samverkan är avgränsat till stadskärnans centrum. Åtgärder som drivs i samverkan kan vara gemensam marknadsföring, event, upplevelser, att hålla rent och snyggt, insatser för trygghet med mera. Föreningen brukar även internutbilda sina medlemmar.

Lokalekonomisk modell, LEA

Lokalekonomisk analys (LEA) är en metod för att analysera den lokala ekonomin på en avgränsad plats med hjälp av statistiska data. Metoden är särskilt inriktad på arbete baserat på självorganisering som till exempel byalag, intresseföreningar och lokala utvecklingsbolag. Analysen bygger på data från Statistiska centralbyrån (SCB) Statistiken hjälper till att analysera situationen på platsen och ger en mer underbyggd analys för en lokal handlingsplan. (Mistra Urban Futures 2018).

Effektiv samordning för trygghet, EST

EST bygger på kunskapsbaserad brottsprevention och går ut på att medverkande parter kontinuerligt samlar in information, skapar gemensamma lägesbilder, föreslår och bestämmer om åtgärder, informerar berörda samt genomför och utvärderar insatser. Den är tänkt att fungera i områden för att stärka tryggheten när problem uppstår, eller är på väg att kunna hända.

Den kan användas som ett komplement till övrig långsiktig platssamverkan som bedrivs hos kommun, polis och andra aktörer. (Boverket 2019).

Idéburet offentligt partnerskap, IOP

Idéburet offentligt partnerskap, IOP, är en form av samverkan mellan offentlig och idéburen verksamhet. Samverkan handlar ofta om att tillsammans lösa samhällsutmaningar som till exempel integration och inkludering, att minska segregation och datt höja resultaten i skolor i utsatta områden. Utgångspunkten är att både den idéburna organisationen och den offentliga verksamheten bidrar med erfarenhet och kunskap. På så vis skiljer det sig från upphandling där det finns en beställarsida och en utförarsida. En IOP skiljer sig också från bidragsgivning där relationen är ojämlig mellan dem som ger och dem som tar emot föreningsbidrag. Modellen har tagits fram av intresseorganisationen Forum idéburna organisationer med social inriktning. (Forum idéburna organisationer med social inriktning 2021).

Samverkansöverenskommelser och medborgarlöften

Brå, polisen och SKR har tagit fram en samverkansmodell för polis och kommun. Modellen kan också omfatta fler aktörer.

Samverkansöverenskommelsen är ett verktyg för att skapa struktur och systematik i samverkan mellan polis och kommunen. Den utgör ett gemensamt dokument, som beskriver de problem som parterna har valt att samverka om. Överenskommelsen bidrar till att ge ett helhetsperspektiv och skapa samsyn på brotts- och/eller otrygghetsproblem, liksom på olika roller och arbetsfördelningen mellan parterna. Medborgarlöften är en utveckling och förstärkning av samverkansöverenskommelserna. Samverkansprocessen är indelad i fem steg: initiera samverkan, egna förberedelser, gemensamma förberedelser, genomförande och uppföljning (Boverket 2019). Medborgarlöftet är ett sätt att kommunicera till medborgarna om valda delar i det brottsförebyggande arbetet. Tanken är att medarbetare och medborgare får möjlighet till insyn i och inflytande på det lokala brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet (Brå 2021).

Stiftelsen Tryggare Sverige och Föreningen Svenska Stadskärnors modell för platssamverkan

Stiftelsen Tryggare Sverige och Föreningen Svenska Stadskärnor har gemensamt tagit fram en modell för att starta och driva platssamverkan för säkra, trygga och attraktiva platser som är anpassad till svenska förhållanden. Med utgångspunkt i en analys av brottsligheten och otryggheten och utifrån en kartläggning av platsens aktiviteter och förutsättningar erbjuder modellen underlag, vägledning, processtöd och coaching för att skapa en fungerande samverkansorganisation mellan intressenterna. Modellen testas nu i fyra kommuner i Mellansverige i samarbete med Länsstyrelserna i Dalarna och Västmanland. Modellen är utformad så att de offentliga och privata aktörerna på platsen inkluderas i varje steg. Genom

aktörernas delaktighet i arbetet kan modellen anpassas till den aktuella lägesbilden och platsens förutsättningar. Modellen är uppdelat i fyra steg (nulägesanalys, samverkansorganisation, platsutveckling, uppföljning) och pågår under cirka tolv månader med en uppföljning efter 24 månader. De fyra stegen är: nulägesanalys, bildande av en samverkansorganisation, platsutveckling samt uppföljning (Trygga Platser 2021).

Föreningen Svenska Stads kärnors BID-modell

Föreningen Svenska Stads kärnors BID-modell bygger på samverkan på frivilliga grunder, där olika aktörer inom ett geografiskt avgränsat område, enas kring en gemensam målbild och vision. Resultaten uppnås genom en strukturerad processledd BID-samverkan, som pågår under cirka 18 månader. Processen är uppdelad i sju steg och fem fokusområden. Arbetet går ut på att ta fram systematisk kunskap om lokala förhållanden (nulägesanalys), och se till att beslutsfattare inom olika arenor har tillgång till denna lokala kunskap. Detta gör det möjligt för lokala aktörer att förverkliga idéer och initiativ (affärsplan). Checklistor tas fram för att underlätta det dagliga arbetet lokalt. Föreningen Svenska Stads kärnor vägleder processen (Föreningen Svenska Stads kärnor 2021).

Centrum för Affärs- och Medborgarplats (AMP)

Affärs- och medborgarplatsmodellen (AMP-modellen), är en platsutvecklingsmodell som lanserades av Trygghetskommissionen år 2018. Modellen har tagits fram av Centrum för AMP, som är en idéburen organisation grundad av Svensk Försäkring, Svensk Handel, AMF Fastigheter, Atrium Ljungberg, Humlegården Fastigheter och Vasakronan. Ordet "affär" i modellens namn pekar på de kommersiella krafternas potential för att få en plats att upplevas som levande och attraktiv. "Medborgare" lyfter betydelsen av att skapa offentliga rum som är tillgängliga för alla. "Plats" betonar behovet av att skapa en levande, attraktiv offentlig miljö där människor vill uppehålla sig. AMP-modellen bygger på avtalsbaserat samarbete inom ett avgränsat geografiskt område.

Centrum för AMP:s samarbetspartners är kommunen och lokala fastighetsägare, eller andra lokala näringsidkare. Dessa tar genom överenskommelsen gemensamt ansvar för platsen i fråga och finansierar utvecklingen. Avtalet med kommunen upprättas som ett idébaserat offentligt partnerskap (IOP). Till skillnad från en del andra platsutvecklingsinitiativ tar Centrum för AMP inte över några drift- och underhållsfunktioner från kommunen (så som renhållning, klottersanering och dylikt), utan verksamheten handlar snarare om olika aktiveringar av platsen.

Genom överenskommelserna bildas en lokal platsorganisation som är en egen ekonomisk enhet inom Centrum för AMP. Centrum för AMP utser en verksamhetsledare i den lokala AMP:n. Denne fungerar som spindeln i nätet och driver platsutvecklingen. Genom pilotprojekt prövar nu

Centrum för AMP vilken förändring som går att åstadkomma med hjälp av frivilliga avtal.

Exempel på platssamverkan i Sverige

I uppdraget ingår att kartlägga svenska erfarenheter av lokal, långsiktig och platsbaserad samverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna i syfte att bekämpa utanförskap, skapa tryggare bostadsområden och stärka det lokala näringslivet. Nedan ges några exempel, baserade i huvudsak på intervjuer.

BID Gamlestaden i Göteborg

Gamlestaden i nordöstra Göteborg beskrivs som en stadsdel där det i slutet av 1990-talet fanns en synbar vanskötsel av offentliga miljöer, organiserad kriminalitet och hög omsättning av hyresgäster. Därefter har en långsiktig och målmedveten platssamverkan lett till stora förändringar. Detta lyft tillskrivs i mångt och mycket den modell för platssamverkan som har varit verksam i 20 år.

År 2001 bildades Fastighetsägare i Gamlestaden, en ideell fastighetsägarförening, som med tiden har kommit att etiketteras som en BID-inspire-rad samverkansplattform.⁵ BID-etiketten signalerar att det är fråga om en ett långsiktigt partnerskap mellan aktörer – företrädesvis fastighetsägare – som är verksamma inom ett avgränsat geografiskt område och som samlas kring en gemensam målbild och en gemensam utvecklingsstrategi. Denna organiserade platssamverkan har sin grund i ett gemensamt mål att lyfta utvecklingen i stadsdelen Gamlestaden. Den skapades bland annat för att få aktörer med olika ansvar att höja nivån på den dagliga förvaltningen i stadsdelen. År 2018 ingick Fastighetsägare i Gamlestaden ett samarbetsavtal med Göteborgs stad. Detta förnyades år 2021 och omfattar, förutom Fastighetsägare i Gamlestaden, elva förvaltningar och bolag inom Göteborgs stad samt Polismyndigheten Lokalpolisområde Nordost. Avtalet kallas för BID Gamlestaden. Med avtalet som grund skulle det BID-inspirerade arbetet ges tydligare mål och strukturer och genom att resurserna lades i en gemensam pott skulle summan av det som kan presenteras bli mycket större än om var och en jobbar på sitt håll (Svensk Byggtidning 2018).

Kort beskrivning av Gamlestadens ”resa” från förfall till pånyttfödelse.

Bakgrunden till att föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden bildades var att stadsdelen under många år gradvis tilläts förfalla (Holmberg 2016). Den negativa spiralen beskrivs som sprungen ur en kombination av brister i skötsel av fastigheter och offentlig miljö, kommunal socialpolitik och brutal stads- och trafikplanering. Över Gamlestadstorget uppfördes exempelvis en överdimensionerad trafikviadukt. Utemiljöer och

⁵ BID beteckningen dyker upp i media första gången 2014.

enskilda fastigheter vansköttes och socialförvaltningarna placerade en oproportionerligt hög andel människor med sociala problem i Gamlestaden. Enligt uppgift var en tiondel av bostäderna uthyrda med olika former av sociala kontrakt, det vill säga till socialtjänsternas klienter med missbruksproblem och liknande. Området plågades av hög kriminalitet och det fanns lokala verksamheter som drevs av personer med kopplingar till organiserad kriminalitet. I takt med ökad otrygghet, rädsla och otrivsel valde många skötsamma hushåll på 1990-talet att flytta från Gamlestaden. Vid denna tidpunkt fanns det en påtaglig kriskänsla kring stadsdelens utveckling.

Gamlestaden präglas av en komplex fastighetsägarstruktur. I området finns det ett sextiotal bostadsfastighetsägare (hyreshus, bostadsrättsföreningar). Utöver bostäderna finns det även ett trettiotal ägare av verksamhetslokaler med flera. Den största bostadsfastighetsägaren i Gamlestaden är det kommunala bostadsbolaget Bostads AB Poseidon, som äger och förvaltar 1 600 lägenheter. Sammanlagt finns det 5 000 bostäder i stadsdelen.

Det kommunala bostadsbolaget Bostads AB Poseidon initierade år 2000 den process som ett år senare ledde fram till bildandet av Fastighetsägare i Gamlestaden. Andra aktörer som i efterhand sägs ha varit betydelsefulla i mobiliseringsarbetet är Fastighetsägarna i Göteborg, enskilda privata fastighetsägare och enskilda företrädare för bostadsrättsföreningar. Kommunen stod bakom processen och kommunala tjänstemän har sedan dess varit adjungerade i föreningens styrelse. Bostads AB Poseidon löste dessutom ut tre fastighetsägare som tillämpade olika grader av slumförvaltning, samt förvärvade en verksamhetslokal. Fastighetsöverlåtelseerna ses i efterhand som viktiga för den samlade platsutvecklingsstrategin och för trovärdigheten i det övergripande utvecklingsarbetet.

Fastighetsägare i Gamlestaden är en ideell förening som bedriver näringsverksamhet, innehar F-skattsedel och är registrerad hos Bolagsverket. Det finns stadgar och årsmötet är högsta beslutande organ. Föreningens verksamhetsberättelse och ekonomiska redovisning är offentlig och styrelsen ansvarar för den löpande verksamheten.

Medlemmarna finansierar verksamheten genom medlems- och serviceavgifter. Medlemsavgiften är 500 kronor per år och medlem. Serviceavgiften baseras på fastigheternas bostadsyta. Serviceavgiften har sänkts över tid med motivering att situationen i Gamlestaden har förbättrats. Föreningen uppger på hemsidan att fler än 50 aktörer i nuläget (2021-11-16) är betalande medlemmar. Sedan starten 2001 har det också funnits en eller flera personer som har verkat som verksamhets- eller projektledare.

Som nämnts instiftades år 2018 ett samarbetsavtal som kallas för BID Gamlestaden. Ansvarsfördelningen mellan BID-samarbetets parter och Fastighetsägare i Gamlestaden innebär att styrelsen i

fastighetsägarföreningen bestämmer över föreningens pengar och agerande. Utöver föreningen så finns det en gemensam styrgrupp som består av parterna som ingår i samarbetsavtalet. Där fattas beslut om gemensamma insatser.

Upprustning av stadsmiljön

Med Fastighetsägare i Gamlestaden som pådrivande aktör har ett stort antal gator, torg, parker och platser i stadsdelen omvandlats till trivsamma och välskötta stadsmiljöer. Den fysiska upprustningen har skett i samverkan mellan Fastighetsägare i Gamlestaden, enskilda fastighetsägare, boende, föreningsliv och olika kommunala förvaltningar. Upprustning av miljöer utanför respektive fastighetsägares tomtgräns har skett gemensamt med övriga fastighetsägare och med respekt för deras rådighet. Den fysiska upprustning som har kommit till stånd på allmänna eller offentliga platser tillskrivs ett framgångsrikt relationsbygge med nyckelpersoner som ansvarar för den kommunala förvaltningen. Det man ville göra fick man respons för (ibland efter påtryckning) av de som var ansvariga för de kommunalt förvaltrade ytorna. Föreningen tog bland annat fram rapporter och planer för platsupprustning, ökad trygghet och förbättrad belysning. I många fall har platsutvecklingen samplanerats och samfinansierats av privata och offentliga parter.

Trygghet och säkerhet

Trygghetsmöten sker en gång i halvåret. Företag, civila organisationer, hälso- och sjukvård, kommunala förvaltningar och polis träffas för att byta information. En person arbetar med säkerhetsfrågor och samordnar ordningsvakter i ordningsvaktsområde Centrala Gamlestaden (sex finansierar, inga skattemedel). På så sätt har man försökt möta och motverka den öppna droghandeln. Ordningstvakterna finansieras inte av Fastighetsägare i Gamlestaden.

Bostadsrättsföreningar erbjuder hjälp och stöd i sin lokalförvaltning. Ett syfte är att få hjälp med att hitta seriösa lokalhyresgäster till sina butikslokaler.

Erfarenheterna

Föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden har varit i gång i 20 år, medan Samarbetsavtalet BID Gamlestaden har funnits i fyra år.

Samverkansmodellen och metoderna för att lösa problemen som har utvecklats under dessa år anses av de berörda parterna vara innovativa. Tidigare otydligheter beträffande ansvaret för renhållning av gångbanor, trottoarer och trappor utanför de enskilda fastigheternas tomtgränser har lösts genom att platssamverkan institutionaliserades i form av en fastighetsägarförening och genom samarbetsavtalet med kommunens olika förvaltningar och bolag.

BID Gamlestaden är ett exempel på ett sätt att arbeta platsbaserat för att förebygga och motverka kriminalitet. Metoder för att förbättra renhållning av gator och klottersanering diskuteras och prövas också praktiskt. Ett samlat grepp har tagits kring parkeringsplatser och skrotbilsuppställning och ett arbetssätt för att stödja lokala affärsidkare i syfte att höja deras attraktionskraft har utvecklats.

De inblandade parternas uppfattning är att de brottsförebyggande åtgärder som har vidtagits, tillsammans med punktvisa insatser för att fysiskt rusta upp torg, parker och gator, ronderande ordningsvakter med mera har haft effekt. Den tidigare kriskänslan och farhågan om att Gamlestaden var på väg att föras upp på polisens lista över särskilt utsatta områden har vänts till en positiv känsla, då investeringsviljan har ökat och området inte längre löper risk att klassificeras som ett av polisens utsatta områden.

Som nämnts tog den institutionaliserade samverkan ett nytt steg år 2018. Socialförvaltningen Nordost har ett särskilt utpekat samordningsansvar för BID Gamlestaden. Samarbetet anses ha fungerat bra. Revisionskonsulten PWC utvärderade BID Gamlestaden 2021. Konsulterna kom fram till att samarbetsavtalets målsättningar i hög grad hade nåtts. Samverkansformen ansågs ha underlättat samarbete och minskat dubbelarbete. Via samarbetsavtalet kunde de komma fram till en gemensam lägesbild. I utvärderingen vittnade de berörda parterna om en rationell samarbetsform som upplevs vara effektiv. Samarbetsavtalet anses därför ha haft stor betydelse. Alla relevanta aktörer har blivit medvetna om att utvecklingsarbete måste ske tillsammans. Samarbetsavtalet tydliggör vad olika kommunala förvaltningar har för åtaganden. BID Gamlestaden är en modell för gemensamt beslutsfattande mellan privata och offentliga aktörer.

Att det byggs nytt i Gamlestaden uppfattas som ett tecken på att utvecklingen har vänt. Gamlestaden är numera en av de stora knutpunkterna för nybyggnation i Göteborg, och ett tiotal nya detaljplaner är under framtagande. Talespersoner för BID Gamlestaden räknar med att befolkningen på sikt ska fördubblas.

Det läggs stor vikt vid kontinuerlig utvärdering och olika typer av forskningsinsatser. Över tid har sex enkätundersökningar riktade till boende genomförts, den senaste under 2021. Resultaten visar både på positiva och negativa utvecklingstendenser, och fungerar styrande för verksamheten.

Friåkarbetende ställer till problem

Det finns en friåkarproblematik i utvecklingsprocessen i Gamlestaden. Många fastighetsägare och bostadsrättsföreningar har varit medlemmar i Gamlestadens fastighetsägareförening i många år, medan andra väljer att stå utanför. Trots att det finns ett samarbetsavtal (BID Gamlestaden) kan

enskilda fastighetsägares ovilja att delta i stadsomvandlingsprojekt alltså försvåra önskvärda förbättringar av offentliga miljöer.

Fastighetsägare i Järva

Fastighetsägare i Järva är en ideell förening vars arbetssätt är inspirerat utifrån BID-modellen. Syftet med arbetsmodellen är att lokala fastighetsägare i Järva arbetar tillsammans med Stockholms stad och polisen mot en gemensam målbild för att öka tryggheten och attraktiviteten i Järva.

Bakgrund

Fastighetsägare i Järva bildades 2007 på initiativ av det allmännyttiga bostadsbolaget Svenska Bostäder. Underhållsbehovet var stort och det fanns ett politiskt tryck i att komma till rätta med många av områdets utmaningar, inte minst trygghetsfrågan. Järva består av stadsdelsområdena Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta. Föreningen hade år 2021 29 medlemmar bestående av allmännyttiga hyresbolag, privatägda hyresbolag, bostadsrättsföreningar, lokaluthyrare, men också en samfällighet. Tillsammans hade föreningens medlemmar drygt 18 600 lägenheter. De fastighetsägare som hade de största bestånden var Svenska Bostäder med cirka 5 800 lägenheter och Familjebostäder med cirka 2 300 lägenheter (Urban Utveckling 2021) Polisen och kommunen (stadsdelen) är adjungerade i styrelsen.

Ett övergripande mål för föreningen är att positivt påverka värdeutvecklingen på hyresfastigheter, bostadsrätter och lokalfastigheter i Järva. De olika bostadsområdena i Järva varierar i storlek, bebyggelsemönster och socioekonomi. Områdena Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta/Hjulsta är karaktäristiska för miljonprogrammet med storskalig bebyggelse och trafikseparering. Samtliga av dessa områden figurerar på polisens lista för särskilt utsatta områden.

Medlemskap i Fastighetsägare i Järva

Föreningen arbetar aktivt med samverkan för att rusta upp problematiska platser. Genom att identifiera och konstatera var fastighetsgränser är dragna är det lättare att förmå fastighetsägare att ta ansvar för sina ytor. Det är även en grund för att öka samarbetet mellan olika fastighetsägare. För ökad trygghet utanför medlemmarnas fastigheter genomför föreningen trygghetsvandringar i samarbete med polisen och stadsdelsförvaltningen som resulterar i protokoll med åtgärds- och förbättringsförslag.

Föreningen erbjuder trygghetsbesiktningar till sina medlemmar med förslag på brottsförebyggande åtgärder. Dessa besiktningar kan på sikt leda till en trygghetscertifiering av fastigheten. Besiktningen utförs med hjälp av en checklista med 55 viktade frågor uppdelade i tio kategorier. De behandlar fastighetens skick, invändigt och utvändigt, samt etablerade förvaltningsrutiner. Om fastigheten uppnår en totalsumma på minst 125 poäng kan fastigheten bli trygghetscertifierad. Ett initialt syfte med att

uppnå trygghetscertifiering är att främja ökad attraktivitet i bostadsområdet och på sikt generera ett ökat fastighetsvärde. Föreningen utgår ifrån en så kallad situationell brottsprevention, vilket innebär att fastighetsägare ses som de bäst lämpade för att främja trygga boendemiljöer genom att minska möjligheten att begå brott genom förändringar av den fysiska miljön. De åtgärder som besiktningarna har bidragit till är exempelvis allmän uppfräschning av gemensamma utrymmen och utemiljöer samt upprustning av skalskydd, till exempel installation av lås som styrs med elektronik. Den mest centrala trygghetspunkten enligt Svenska Bostäder är att hålla ”rent och snyggt” efter Broken Windows-principen. Det sker därför en daglig tillsyn i området. Mycket handlar om att snabbt ta bort klotter, plocka upp fimpar och burkar, och att allmänt hålla rent i området.

Medlemmarna har möjlighet att ansluta sig till gemensamma upphandlingar och entreprenader för bevakning, parkeringsövervakning/parkeringsautomater, grovavfallshämtning samt städtjänst för miljöstugor. Föreningen erbjuder också sina medlemmar seminarier kring aktuella ämnen.

Medlemsavgiften i föreningen varierar. Hyresfastighetsägare betalar exempelvis mer än bostadsrättsföreningar. Föreningen har en budget på 4,5 miljoner. När fysiska åtgärder ska genomföras i utemiljön, bekostas dessa av kommunen/fastighetsägaren. Ett exempel på detta handlade om att minska buskörningen i ett bostadsområde i Akalla, där Trafikkontoret installerade pollare i området.

Boendeinflytande

I Järva är det de boende som identifierar många av problemen. Boendeinflytandet sker bland annat genom medlemmar i bostadsrätter, trygghetsvandringar och kontakt med medborgarvärdar. Efter en trygghetsvandring får alla fastighetsägare ett protokoll och en hemläxa att åtgärda det som eventuellt tas upp. Fastighetsägareföreningen gör också aktiva boendeundersökningar för att identifiera problem i fastigheterna. En av grunderna till att föreningen bildades var att de boende hade identifierat problem i området.

Uppföljningar och utvärderingar

Fastighetsägareföreningen har gjort stora framgångar med det brottsförebyggande arbetet. Bostadsinbrotten i Järva ligger till exempel under Stockholmsgenomsnittet. Föreningen har fått medel från BRÅ för att följa upp och utvärdera bostadsinbrott.

Fastighetsägareföreningen gör också kontinuerliga uppföljningar av bostadsområdena. Det ska vara helt rent och snyggt. Via samarbete med Stockholms stad har det skapats ökad trygghet i utemiljön, inte bara med hjälp av skalskydd, utan även genom bland annat perennodlingar och stor omsorg av utemiljön med syfte för att förbättra den sociala kontakten.

BID Malmö – Sofielund och Möllevången i samverkan

Fastighetsägare BID Sofielund i Malmö är en samverkansförening för områdesutveckling som har fått stor uppmärksamhet. Den process som ledde fram till bildandet av en fastighetsägareförening i Sofielund och sedermera samverkansparaplyet BID-Malmö, startade åren 2011 och 2012. Mellan åren 2010 och 2015 pågick en satsning i fem utsatta områden i Malmö som kallades för Områdesprogram för ett socialt hållbart Malmö. Ett av dessa var Södra Sofielund (ibland kallat för Seved). Södra Sofielund uppfattades då som sjangserat och skräpigt. Vid denna tidpunkt fanns det cirka 15 oseriösa fastighetsägare som kritiserades för att missköta sina fastigheter och ta ut oskälig hyra. Vid inspektioner fann exempelvis hyresgästföreningen och en områdeskoordinator kackerlackor, råttor och sönderslagna tvättstugor. Narkotikahandel skedde på öppen gata och familjer vittnade om att de inte vågade lämna sina lägenheter under vissa tider på dygnet på grund av drogförsäljning i trappuppgångarna. Trapphus och tvättstugor användes som gömmor för droger och vapen och det förekom skottlossningar och sprängningar. Socialtjänsten i andra stadsdelsförvaltningar placerade dessutom många av sina klienter med svåra sociala eller psykiska problem i lägenheterna i området.

En fastighetsägareförening bildas

Inspirerade av föreningarna Fastighetsägare i Järva och Fastighetsägare i Gamlestaden i Göteborg formades 2013 planen på att bilda ett liknande samverkansorgan i Sofielund. Efter att först ha studerat möjligheten att skapa ett "BID" enbart runt kvarteret Seved i Södra Sofielund, enades man om att området behövde vara större och inkludera fler fastighetsägare för att få tillräckligt med styrka i föreningen. År 2014 bildades den ideella föreningen Fastighetsägare BID Sofielund. Det geografiska området bestämdes att innefatta både Södra, Norra Sofielund samt industriområdet, Annelund och Lönngården. I hela området finns det i nuläget cirka 120 fastighetsägare, 60 bostadsrättsföreningar, 980 näringsverksamheter och 150 ideella föreningar.

Protester ledde till ny definition av begrepp

Efter protester från medborgargrupper som reagerade negativt på begreppet Business, beslöts att göra en översättning till svenska som också passade Malmömodellen bättre. Till skillnad från den vanliga termen "Business Improved District" bestämde sig föreningen för att använda begreppen Boende, Integration och Dialog, som också förkortas BID.

Fokus på renhållning och skötsel

Forskare från Malmö universitet kopplades in och ställde frågan i enkäter till boende och verksamheter vad en långsiktig utvecklingsprocess borde fokusera på. Svaret blev det som kallas för *Tryggt och säkert* samt *Rent och snyggt*. En städpatrull skapades och den bemannades med

långtidsarbetslösa personer. Ett avtal upprättades mellan Malmö stad och BID Sofielund. Staden tog på sig ansvaret att städa ända in till fastighetsägarnas husväggar, samtidigt som det i avtalet fastställdes att fastighetsägarna inte fick dra ner på sin städning och renhållning.

Att ett renhållningsproblem hade uppstått i Södra Sofielund berodde bland annat på att den kommunala förvaltningen hade dragit ner på den ordinarie städningen till följd av att renhållningsarbetare bemöttes med hot från kriminella personer som uppehöll sig på eller omkring områdets allmänna eller offentliga platser. I efterhand bedöms satsningen på städpatrullen ha haft en mycket god påverkan på området. Många ansåg att det blev rent och snyggt i stadsdelen. Boende gav tydliga signaler om ökad trygghet som effekt av städpatrullens insats. Detta har sedan lett till att fem likande patruller, numera kallade Trygghetspatruller, har startats upp i staden.

Kriminaliteten minskar

Vändningen började bli synlig 2016 och 2017 då en stor insats med kamerabevakning i området, fastighetsägare som säkrade upp sina fastigheter, och en uppsnyggning av gator och torg gav resultat. Kriminaliteten och drogförsäljningen minskade, fastighetsvärdarna ökade och bostadsrättpriserna steg.

Föreningen började ställa krav på att alla fastighetsägare skulle trygghets-säkra sina fastigheter. En egen trygghetscertifieringsmodell togs fram där inspiration bland annat hämtades från den trygghetscertifiering som Fastighetsägare i Järva använder sig av. För att bli certifierad behöver fastighetsägaren uppfylla runt 70 kriterier som till exempel att se till att det är snyggt och trevligt i dennes fastighet, att det är ordning och reda i förvaltningen och att det ser fint ut på bakgården eller förgårdsmarken. Följden blev att antalet oseriösa fastighetsägare minskade till endast ett fåtal år 2018. Både morot och piska användes för att sätta press på vad som i allmänt språkbruk kallades ”slumvärdarna”. En effekt av detta var att BID Sofielund och Hyresgästföreningen vann ett mål om tvångsförvaltning i Hyresnämnden samt en ökad mediebevakning kring att strama åt de oseriösa fastighetsägarna. Om det inte gick att övertyga en oseriös hyresvärd att gå med i samverkan användes kommunens myndighetsmakt och hot om vitesföreläggande. Resultatet blev att några av de så kallade slumfastighetsägarna sålde sina fastigheter.

Många åtgärder har genomförts

BID Sofielund har genomfört en rad olika insatser av varierande karaktär för att öka tryggheten; nattvandringar, nya övergångsställen, utökad boendeparkering, bortforsling av målvaktsbilar, klottersanering med mera. Ett synligt tecken på positiv förändring är att man har fått Postnord att inrätta ett paketutlämningskontor. Fastighetsägarna har bekostat

väktarinsatser. En butiksägare som inhyste brottslighet blev efter förlikning med hyresvärden av med sitt hyreskontrakt.

BID Malmö

Polisen har flaggat för att nästa område som skulle kunna betraktas som ett särskilt utsatt område är Möllevången. Fastighetsägarna i område har därför gått samman och bildat en fastighetsägareförening. Detta skedde år 2019, då Fastighetsägare BID Möllevången bildades. Föreningen omfattar: Rådmansvången, Södervärn, Sjukhusområdet samt Möllevången. Föreningarna Fastighetsägare BID Sofielund och Fastighetsägare BID Möllevången samverkar under samlingsnamnet BID Malmö. Verksamhetsledaren är nu anställd av båda föreningarna som verksamhetschef för BID-processen.

Även om utgångspunkten är den samverkansmodell som utvecklats i Sofielund så är olikheterna mellan områdena stora. I BID Möllevången finns det minst 100 fastighetsägare, över 100 bostadsrättsföreningar; mer än 12 000 hushåll bor i området, samt att det finns över 3 000 verksamheter och närmare 400 föreningar. Malmö stad är medlem i båda föreningarna och betalar 750 000 kr per år i medlemsavgift.

En stor skillnad är att det i Möllevången finns betydligt fler verksamheter som bedrivs på kvällstid (restauranger, pubar, nattklubbar etcetera) än i Sofielund. Merparten av de kriminella personer som vistas i området har inte heller sin hemvist i Möllevången.

Trygghetscertifiering av fastigheter har börjat tillämpas även i Möllevången och hittills har över 25 privatägda fastigheter blivit certifierade. BID Malmö har en egen städpatrull vars arbetskläder är märkta med föreningarnas logotyp. På så sätt syns det att fastighetsägarna är engagerade i området och att de bidrar till att hålla stadsdelen ren och snygg. Det har tagits fram ett boendesocialt program för medlemmarna i Fastighetsägare BID Sofielund och Möllevången. Programmet har kommit till för att öka kunskapen och trivseln kring boendet. Stöd erbjuds vid konflikter mellan grannar kring störningar och programmet kan även bidra med stöd för att minska nedskräpning i och runt fastigheterna.

Socialt utsatta personer utnyttjas av oseriösa hyresvärdar

Tio procent av hyresvärdarna i Möllevången betraktas som oseriösa och hyr ut undermåliga bostäder i andra hand till socialt utsatta personer. Dessa personer saknar besittningsskydd och kan inte räkna med att hyresvärden åtgärdar problem som uppstår i deras lägenheter. Den som protesterar mot den undermåliga förvaltningen eller vill få hyran sänkt, riskerar att bli av med sitt andrahandskontrakt.

De så kallade slumvärdarna sänker värdet på fastigheterna och kvalitén på området. Det finns en oro för att den oseriösa fastighetsförvaltningen

kan komma att leda till att Møllevången hamnar på listan över utsatta områden

Tryggare Malmö

Ett nytt verktyg har utvecklats som bygger på att de kommunala förvaltningarna med myndighetsmakt, polisen, Försäkringskassan, och Skatteverket samordnar sina insatser (tillslag) mot misstänkt kriminell verksamhet i fastigheter. Det kallas för Tryggare Malmö. Ansvar för samordningen ligger hos miljöförvaltningen. En effekt vid en samlad myndighetsinsats är att vitesbeloppen samlas på hög och kan bli mycket kännbara för den brottsmisstänkte. Det är inte ovanligt att viten hamnar på belopp mellan 100 000 – 150 000 kr. Detta har lett till att cirka tio svartklubbar (klubbar som inte följer svensk lagstiftning) och ett antal butiker som fuskat med livsmedel har fått stänga igen.

Frivillig BID-samverkan är en metod för att samordna resurser

Förändringar som blev möjliga tack vare BID Sofielund har lett till att ledande politiker i Malmö har fört in BID-resonemanget och processen i kommunstyrelsens budgetdirektiv. En önskan finns att BID-konceptet ska kunna användas i andra delar av stadens områden.

BID Kville

BID Kville är verksam inom de tre primärområdena Lindholmen, Kvillebäcken och Rambergsstaden i Göteborgs stad. Totalt bor där cirka 27 500 personer i nästan 16 300 bostäder. Stadsdelsområdet Kville kommer under ett antal år genomgå en kraftig förändring och förtätning. Detta ställer höga krav på övrig stadsdelsutveckling, för att inte ökade barriäreffekter, minskad trygghet och ytterligare segregation ska bli resultatet.

Syfte

BID Kville bildades 2021 med syftet att skapa en hållbar plattform för lokal samverkan i syfte att samordna olika intressen och aktörer för en lokal och långsiktig områdesutveckling på en geografiskt avgränsad plats. BID Kville ska arbeta med åtgärder som bidrar till en god livsmiljö i stadsdelen och medverkar till att Kville upplevs som en trivsamt, trygg och välskött stadsdel i Göteborg.

Organisering

Parterna i BID Kville är Föreningen Fastighetsägare Centrala Hisingen (FCH), Göteborgs stad och Polisen. Ett samarbetsavtal har tecknats mellan parterna.

FCH är en ideell förening, vars medlemmar är fastighetsägare i Lundbys primärområden Kvillebäcken, Lindholmen och Rambergsstaden. Föreningen påbörjade sin verksamhet 2002. Medlemmar i fastighetsägareföreningen är såväl allmännyttan som bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Anslutningsgraden är cirka 65 procent av det totala antalet

lägenheter i området. Under de år som föreningen hittills varit verksam har en mängd olika aktiviteter och projekt ägt rum. Förutom flertalet åtgärdsplaner för skötsel och underhåll, arrangerar också föreningen aktiviteter och projekt, till exempel tillsynsvandringarna, trygghetsvandringar, trygghetskontroller av fastigheter, ett flertal utvecklade mötesplatser i form av både torgmiljöer och parker.

Göteborgs stad representeras med förvaltningarna: Socialförvaltningen Hisingen, Park- och naturförvaltningen och Trafikkontoret. Sedan i höstas är också Polisen en part i samarbetet.

Det görs även enskilda samarbeten med andra aktörer från till exempel näringsliv och civilsamhälle. Samverkan med föreningar verksamma i området sker kontinuerligt.

Organisatoriskt är BID Kville inte ett eget rättssubjekt utan ett interorganisatoriskt samarbete och drivs med en informell ledningsstruktur. Samtliga parter bemannar tillsammans en styrgrupp för BID Kville och varje medverkande organisation/förvaltning har vardera en röst. Beslut tas genom konsensus för de aktiviteter och åtgärder som ska prioriteras i handlingsplanen. Varje organisation bemannar även en verksamhetsgrupp, där förslag på handlingsplan och aktiviteter tas fram till styrgruppen, där det konkreta arbetet läggs upp. I verksamhetsgruppen kan flera från respektive organisation ingå.

FCH ansvarar för samverkansledningen och tillhandahåller verksamhetsytor för möten och workshops. De ansvarar även för administration och fakturering.

Finansiering av aktiviteter och åtgärder inom BID Kville sker inom ramen för respektive organisations, förvaltningars och bolags egen budget och kan hanteras inom ramen för befintlig organisation och uppdrag. I den mån ett genomförande kan komma att kräva större resurser från berörda styrelser och nämnder, hanteras det i respektive organisations eller nämnds ordinarie budgetprocess. Styrgruppen sammanträder vid behov, antingen på eget initiativ eller efter behov från verksamhetsgruppen.

BID-avtalet löper under tre år och kan sedan förlängas med ett år i taget.

Ärlig handlingsplan

Lägesbilder tas fram inför prioritering av handlingsplan. Dessa baseras bland annat på statistik och de boendes upplevelser och utifrån dem formuleras mål och aktiviteter för året.

Uppföljning och utvärdering

Arbetet följs upp och utvärderas. Detta gäller såväl enskilda insatser, som en årlig översyn av måloppfyllelse av övergripande mål och syfte. Den

årliga uppföljningen gäller även för de resurser som har lagts ned i arbetet.

Boende och verksamma som resurser

Grunden i BID Kvilles arbete är att utgå från boende och verksamma i Kville. Allt arbete utgår från deras upplevelser, antingen genom olika former av direktkontakt, eller via enkäter eller företrädare som hyresgästföreningen, fastighetsskötare, förskolepersonal med flera. Deras kunskap och engagemang behövs för att utveckla området, men också för att prioritera vilka åtgärder och aktiviteter som ska genomföras. Målsättningen är att arbetet i första hand ska prioriteras kring de platser eller stråk som de boende och verksamma pekar ut som viktiga för att stärka livet i stadsdelen. FCH lånar utan kostnad ut en lokal till boendeföreningar i området. Genom detta får boende på Centrala Hisingen en möjlighet att träffas och diskutera boendemiljön utan att det kostar något. Utöver detta arbetar de med medborgarbudgetar som till exempel din Idé på 150 000 kronor. Den budgeten bygger på att de boende har fått lägga förslag och rösta på aktiviteter i området runt Bjurslättskolan. Din Idé fick ett hedersomnämmande av The International Observatory on Participatory Democracy (IOPD) som uppmärksammar projekt för ökat medborgarinflytande runt om i världen.

Samverkansprojektet Trygga platser

Projektet Trygga platser har erhållit medel från Vinnova för att ta fram en platssamverkansmodell för att skapa säkra, trygga och attraktiva platser. Modellen testas och utvecklas i fyra pilotkommuner. Den kombinerar Stiftelsen Tryggare Sveriges trygghetsanalys med Föreningen Svenska Stadskärnors arbete med coaching för att skapa samverkan kring attraktiva offentliga miljöer. Länsstyrelserna i Dalarna och Västmanlands län koordinerar projektet, ansvarar för modellutveckling och resultatspridning

Modellen kombinerar befintliga verktyg inom brottsprevention, platsutveckling och samverkan mellan aktörer. Med utgångspunkt i en trygghetsanalys av brottsligheten och otryggheten, samt utifrån en kartläggning av platsens aktiviteter och förutsättningar, erbjuder modellen processtöd och coaching för att identifiera de mest effektiva åtgärderna och skapa en fungerande samverkansorganisation mellan intressenterna för att genomföra dessa.

Pilotkommuner är Avesta, Falun, Hallstahammar och Sala. Kommunerna har olika förutsättningar i form av befolkningsmässig storlek, utmaningar kopplat till säkerhet och trygghet samt tidigare erfarenhet av platssamverkan. Här nedan följer en kort presentation av de fyra kommunernas arbete inom ramen för projektet samt några exempel på åtgärder från de olika kommunernas handlingsplaner.

Avesta kommun

I Avesta är det centrumområdet inklusive stråket till busstorget som har valts ut som ett lokalt avgränsat område för platssamverkan. Området karakteriseras av shopping- och restaurangstråk samt ytor för parkering.

I styrgruppen ingår aktörer från kommunen (säkerhetsamordnare, teknisk service och näringslivsutvecklare), fastighetsägare, representanter från handeln och polisen.

Enligt den trygghetsanalys som gjordes vid uppstarten av arbetet framkom det att "social kontroll" var en aspekt för styrgruppen att arbeta vidare med. I området finns också platser och miljöer som är i behov av upprustning. Det sker bland annat genom borttagning av klotter, förbättrad belysning och konstnärlig utsmyckning på fasader. Busstorget upplevs av många som en otrygg plats att vistas på, framför allt under kvällstid. Genom att byta ut det mörka glaset i vänthallen till ett klart glas och röja vegetationen utanför vänthallen, finns förväntningar på att busstorget ska upplevas som tryggare. Polisen utökar också sin patrullering i området.

Falu kommun

I Falu kommun är det området runt Knutpunkten, där de flesta bussar ankommer och Holmtorget längs Falu å, som har valts ut som ett lokalt avgränsat område att samverka kring. Området har under många år varit föremål för brott, inklusive skadegörelse, och upplevs av många som otryggt.

I styrgruppen ingår representanter från kommunen (trafik och mark, näringsliv, exploatering, Brå-samordnare), kommunpolis, centrumutvecklare, handeln och fastighetsägare.

Av trygghetsanalysen framgick att social kontroll och en mix av funktioner var två aspekter att arbeta vidare med för att öka tryggheten. Det finns många butiker i området, men antalet bostäder och aktivitetsytor är få. Det resulterar i att färre människor uppehåller sig där under kvällstid när butikerna har stängt. Flera av byggnaderna har slutna fasader som saknar entréer och fönster. Bebyggelsens placering och utformning med så kallade skarpa hörn försämrar siktlinjer. Genom att skapa funktioner som är öppna olika tider under dygnet och är riktade till olika målgrupper kan den sociala kontrollen förbättras. För att aktivera Holmtorget har bänkar ställts ut. Det finns också ett samarbete med en närbelägen matvaruaffär, som ger rabatt på fika för dem som fikar ute på torget. Olika brädspel finns att låna i kiosken på torget.

Hallstahammars kommun

I Hallstahammars har centrum med koppling till stationsområdet valts ut som ett lokalt avgränsat område. Platsen kännetecknas av stora fastigheter på stora ytor, där bland annat handel bedrivs.

Projektet har till skillnad från övriga testkommuner valt att organisera sig i en arbetsgrupp i stället för styrgrupp. Arbetsgruppen består av representanter från kommunens förvaltningar (kultur & fritid, tekniska förvaltningen och kommunstyrelsen) och näringslivet. Det finns förhoppningar på att gruppen ska kompletteras med fastighetsägare framöver.

I den trygghetsanalys som har tagits fram framgick att viss information saknas om vem som äger och förvaltar en del av fastigheterna på centrumstråket. Gestaltning och mix av funktioner är två andra aspekter som arbetsgruppen kommer att arbeta vidare med. På platsen finns stora öppna ytor som kan upplevas som ödsliga. En upprustning av centrumstråket kommer att ske, och det kommer att tillföras mer grönska och ekosystemtjänster, något som förväntas locka fler människor att vistas där.

Sala kommun

Centrum i Sala med angränsande grönområden och trafiknoder har valts ut för att testa platssamverkansmodellen. I Sala består styrgruppen av representanter från Sala kommun, Salabostäder, polisen, näringslivet och köpmannaföreningen. Av trygghetsanalysen framgick att belysning och mixen av människor som rör sig kvällstid i centrum, var två aspekter att arbeta vidare med för att öka tryggheten. Vid stationsområdet har kommunen förvärvat en nedlagd pizzeria. På platsen kommer det i stället att byggas en ny cykelparkering, omgärdad av en blomsterrabatt. För att öka genomströmningen av människor på torget, har stolar och bord samt cornhole-spel ställts ut. Spelpåsarna till dessa spel hämtas inne på Medborgarkontoret. En antik telefonkiosk har placerats på torget och fungerar numera som bokbytarhörna (Trygga platser 2021).

Projektid för Trygga platser

Projektet pågår mellan april 2020 och avslutas i juni 2022.

Helsingborg Citysamverkan

Den ideella föreningen Citysamverkan i Helsingborg bildades år 2010 av tre parter: Helsingborgs Cityförening, Fastighetsägarna City samt Helsingborgs stad. Helsingborgs Citysamverkan AB är ett bolag (samverkansbolaget) som ägs av den ideella föreningen. Bolaget har till uppdrag är att göra city levande och att skapa förutsättningar för de som verkar i staden att verka tillsammans. Syftet att bilda ett bolag, är att tillsammans jobba med olika insatser för att öka attraktiviteten i city. I styrelsen finns staden, fastighetsägarna och cityföreningen representerade med en tredjedel var. Staden representeras av Stadsledningsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen samt Kulturförvaltningen och ordförandeposten innehas av näringslivsdirektören. Cityföreningen har cirka 300 medlemmar som betalar medlemsavgift beroende på storlek på verksamheten. I området finns ett tjugotal fastighetsägare, och alla de kommersiella fastighetsägarna är med i föreningen. Det finns även någon bostadsrättsförening

som är medlem i Citysamverkan, men intresset från dessa är ganska svalt. I de fall de är med har de ofta en kommersiell lokal i bottenvåningen att hyra ut.

Viktigt med gemensamma strategier

Samverkansbolaget arbetar med intern information och utbildning, men samordnar också externa aktiviteter och insatser. Bolaget kan liknas vid en dirigent i en orkester – som ska få alla att spela samma melodi men med olika instrument. När var och en bidrar till samma insats kan effekten bli större. En viktig uppgift i Citysamverkan är att skapa gemensamma strategier för att utveckla stråk och platser. På gågatan finns till exempel ett samarbete med butiksägarna att skyltfönsterna ska vara tända även efter stängningstid. Detta för att stråket vara upplyst och upplevas tryggare även under sena timmar. Butiksägarna har också enats om uppspelning av musik längs gångstråket.

Ett annat exempel är betydelsen av en strategi är när ett stråk med en viss genre eller koncept eftersträvas. Då kan det vara viktigare att hitta en hyresgäst med rätt innehåll till en tom butik eller restaurang, även om det medför att det tar längre tid innan lokalen blir uthyrd. Vid en sådan situation har föreningen samarbetat med konstnärer som fått ställa ut sina verk, i väntan på ny hyresgäst i den kommersiella lokalen. På flera av husgavlarna runt om i staden har dessutom väggmålningar av konstnärer uppförts. De har bekostats av fastighetsägarna, men Citysamverkan har hjälpt till med kontakter och administrationen.

De senaste åren har det skett stora investeringar i stadskärnan. Staden har byggts om, byggt nytt och förtätats. De kommersiella fastighetsägarna har investerat för cirka 6 miljarder i stadskärnan de senaste fem åren och kommunen nästan lika mycket. Till exempel har stadens paradgata, Drottninggatan, byggts om för något år sedan och ombyggnaden syftade bland annat till att öka trivseln, minska genomfartstrafiken och förbättra luftkvaliteten. Körväg bort och mer plats gavs till fotgängare och cyklister. Samtidigt som staden stod för ombyggnationen av gatan gjordes privata investeringar längs med gatan, till exempel ny- och ombyggnationer av fastigheter samt investeringar i fasadbelysning. Detta exempel visar på hur det privata och offentliga samordnar sina insatser som leder till en större utväxling av investerade resurser.

Jämställt, tryggt och attraktivt

Citysamverkan arbetar också med att skapa jämställda, trygga och attraktiva platser med ett varierat utbud och aktiviteter för alla även under kvällstid. Särskilt lyckat har arbetet varit kring Maria Torg, som har omdanats från en mörk, otrygg och ödlig plats till en destination – ett restaurangtorg med Mariakyrkan i mitten. Inom området finns flera nattklubbar, butiker, skolor, kontor och bostäder. Nära Maria Torg ligger Bruksgatan som nu ingår i en testbädd. Där ges möjligheter för

verksamheter och eldsjälar, till exempel en kaffebar med ett unikt café-koncept, att vara med och påverka samt bidra till att utveckla stråket. Under året har det prioriterats aktiviteter med fokus på helt, rent och snyggt. Det innebär högre prioritering av renhållning, varuexponering och uteserveringar, men även mer konst, belysning och växter.

Citysamverkan är även aktiv i mångkulturella Söder

Stadsdelen Söder i Helsingborg är ett område som är uppsatt som riskområde på polisens lista över utsatta områden. Stadsdelen är mångkulturell och har flera mindre privata fastighetsägare inklusive många bostadsrättsföreningar. Sedan 2019 har extra fokus lagts på att förbättra trivseln och tryggheten på Söder. Det sker i samarbete mellan näringsidkare, fastighetsägare, Citysamverkan, polis, Helsingborgs stad, föreningar och församlingar samt boende och besökare. Ombyggnader av gator har skett, antalet skräpkorgar har blivit fler och belysningen har förbättrats. Här finansieras även ordningsvakter gemensamt via Citysamverkan. Citysamverkan genomför även aktiviteter på söder. I samarbete med nätverket för bostadsrättsföreningarna på Söder, öppnades under en eftermiddag deras innergårdar upp och välkomnade besökarna med olika upplevelser. Det bjöds på kultur, mat och musik. Evenemanget började med en guidad tur. De som sedan gick tipspromenaden tävlade om fina vinster från olika verksamheter på söder.

Idéburet offentligt partnerskap mellan Sigtuna kommun och BID-föreningen "Vi är Valsta"

Vi är Valsta är en ideell förening som bildades 2017 med syfte att verka för en positiv utveckling av stadsdelen Valsta i Sigtuna kommun.

I den ideella föreningen, som drivs enligt en BID-liknande modell, ingår fastighetsägare – både allmännyttiga bostadsbolaget Sigtuna Hem och privata fastighetsägare, hyresgästföreningar, föreningar och samfund samt publika verksamheter. Även kommunen är representerad i föreningen genom att biträdande kommundirektör är adjungerad i styrelsen samt att kommunen medverkar i föreningens arbetsgrupper. Genom samverkan kan insatserna i området stärkas för att öka attraktivitet, trygghet och fastighetsvärden. Föreningen arbetar med fyra teman och där de boende kan anmäla sig till olika arbetsgrupper. De olika teman är:

- Trygghet och gemenskap.
- Valsta centrum.
- Projekt med fastighetsanknytning.
- Kommunikation.

Partnerskap med kommunen

Under 2021 ingick kommunen i ett idéburet offentligt partnerskap (IOP) med Vi är Valsta i syfte att förstärka kommunens trygghetsarbete i

Valsta. IOP-avtal har funnits mellan staden och föreningen sedan 2018. Sigtuna kommun har ett-årsbudget och därför skrivs också avtalen för samma period. En viktig del i att stärka kommundelens attraktivitet som bostads- och vistelseplats är att öka den upplevda tryggheten. Medborgardialogerna som genomfördes under 2018 och 2019 utgör ett betydelsefullt underlag för den satsningen. Nedan beskrivs några av respektive parter åtaganden enligt 2021 års avtal.

Sigtuna kommun ska

- Finansiera trygghetsskapande aktiviteter i Valsta som ökar trivsel och gemenskap och som bidrar till att uppnå syftet med kommunens satsning Trygga Valsta, nämligen att öka trygghet, motverka utanförskap och skapa en ännu mer levande stadsdel i Valsta.
- Besluta genom biträdande kommundirektör om verksamhetsplan och budget i enlighet med förslag från Valsta Utveckling i de fall där kommunen är medfinansiär.
- Utbetala maximalt 400 000 kr under 2021 avseende finansiering av i verksamhetsplan redovisade aktiviteter samt dess kommunikation.
- Utse en kontaktperson för samarbetet på Kultur- och fritidsförvaltningen.
- Tillhandahålla lämpliga lokaler för Valsta utvecklings aktiviteter i enlighet med kommunens regelverk och taxor för föreningar.

Valsta Utveckling ska

- Vara huvudman för aktiviteter och ha samordningsansvar för planering och utvärdering.
- Upprätta verksamhetsplan och budget för aktiviteterna.
- Utföra aktiviteterna i enligheten med verksamhetsplan.
- Aktivt arbeta för att andra medlemmar i föreningen bidrar till finansiering av aktiviteterna.
- Upprätta kontakt med andra föreningar verksamma i Valsta för gemensam planering och utförande av aktiviteter.
- Utse en kontaktperson för samarbetet.

I överenskommelsen anges också att både Sigtuna kommuns och Vi är Valstas delaktighet ska framgå av all extern kommunikation samt att parterna ska verka för kontaktskapande med andra aktörer som kan bidra till att nå syftet med Trygga Valsta.

Sigtuna kommuns värdegrund ligger som en grund för samarbetet. Aktiviteter ska ske utifrån den, nämligen ”Invånaren först”, ”allas lika värde” och ”kvalitet i fokus”. Det innebär att aktiviteterna som finansieras av kommunen ska bygga på Valsta invånarnas delaktighet och ske i harmoni

med Sigtuna kommuns egen verksamhet i Valsta. Genom föreningen Vi är Valsta ges alla möjlighet att delta i föreningens arbete.

Under 2020 ställdes på grund av Coronapandemin aktiviteter såsom Valstadagen, midsommarfirande, skördefesten med flera in. Dock anordnades idrottsaktiviteter för barn varje dag under sommarlovet. Satsningen var lyckad och cirka 50 barn deltog på eftermiddagarna och cirka 25–30 ungdomar på kvällarna. Denna satsning där fler aktörer går samman ledde också till att 24 ungdomar från kommunen fick sommarjobb och totalt deltog ett tiotal av kommunens ideella föreningar.

Landskrona Stadsutveckling AB – platssamverkan i aktiebolagsform

Till följd av stora industrinedläggningar i Landskrona under 1980- och 1990-talen uppstod ett stort överskott av hyreslägenheter, framför allt i de centrala delar av staden som tidigare hade bebotts av industriarbetare. Stadsdelen brottades med sociala problem och år 2008–2011 kom stadsdelen att ingå i den statliga satsningen på stadsdelar med utbredd utanförskap (Förordning 2008:348 om urbant utvecklingsarbete), samt fortsatte att ingå i den statliga satsningen på Urbana utvecklingsområden som löpte till år 2015.

Ett stadsutvecklingsbolag bildades

År 2012 bildade Landskrona kommun, tillsammans med de största privata fastighetsägarna i området, Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB). Bolagets bildande var en del av kommunens långsiktiga och strategiska utvecklingsplan. Kommunen gick in med 100 miljoner i aktiekapital. Inledningsvis ägdes bolaget av kommunen tillsammans med sex fastighetsägare – vilket är en annan organisationsform för samverkan mellan fastighetsägare än exempelvis samverkan inom ramen för en ideell fastighetsägareförening. Aktiebolagsformen medför att utvecklingsarbete och samverkan mellan det privata och det offentliga kan bedrivas på ett marknadsmässigt sätt. En förutsättning är dock att det finns seriösa fastighetsägare som är villiga att sätta in kapital och som är intresserade av att ta ett gemensamt ansvar för områdets långsiktiga utveckling.

Det var viktigt att de privata fastighetsägarna blev delägare i bolaget. Dels därför att de ägde merparten av lägenheterna i Centrum/Öster, dels därför att de besatt en branschkunskap som kommunen saknade. För att markera att det var fastighetsägarnas erfarenheter och kunskap som skulle styra verksamheten beslutades att ordförande i bolaget skulle vara en representant från fastighetsägarsidan.

Stor inflyttning av personer med försörjningsstöd

Ett av skälen till att bolaget kom till, var att socialtjänsten i angränsande kommuner överlät ansvaret för de mest resurskrävande klienterna på Landskrona kommun. De angränsande kommunerna drog fördel av att det

var enkelt att anskaffa bostäder i Centrum/Öster. Det sammanföll med problem med oseriöst fastighetsägande i området. Kommunen hade länge försökt komma åt problemet med att oseriösa fastighetsägare erbjöd boende till klienter från socialtjänster i andra kommuner, utan att lyckas.

Områdesarbetet försvårades av fastighetsägarestrukturen

I centrala Landskrona fanns över 200 fastighetsägare. Det fanns ett antal seriösa fastighetsägare som var intresserade av att utveckla området, men som till följd av den komplexa fastighetsägarestrukturen hade svårt att få till en förändring. Befolkningen i området hade inte heller råd att efterfråga högre kvalitet i boendet. Bildandet av Landskrona Stadsutveckling AB blev ett redskap som utformades just för att lösa det platsspecifika problem som då fanns i Centrum/Öster. Genom bolag som organisationsform förstärktes också samarbetet och dialogen mellan kommunen och de privata fastighetsägarna. Aktiebolagsformen var en metod som tydliggjorde ansvaret och tvingade delägarna att dra åt samma håll.

Den gemensamma uthyrningspolicyn begränsar social inflyttning

Den strategi som användes för att ta kontrollen över hyresmarknaden blev att utforma en gemensam uthyrningspolicy. Framtagandet av en hyrespolicy, som många slöt upp kring, ledde till att den sociala inflyttningen från andra kommuner minskade kraftigt. En uthyrningsgrupp, under ledning av LSAB, hanterar nu socialtjänstens behov av att skaffa fram lägenheter till klienter som har beviljats bistånd i form av ett socialt hyreskontrakt. När fler fastighetsägare tar ett bostadssocialt ansvar undviks att de sociala hyreskontrakten samlas i vissa bostadsfastigheter.

Med bildandet av bolaget följde en legitimitet för arbetet med att ta fram en gemensam uthyrningspolicy som annars hade varit svår att uppnå. Den kollegiala gemenskapen medförde också att många mindre fastighetsägare anslöt sig till uthyrningspolicyn.

En viss förändring av befolkningsstrukturen i Centrum/Öster ansågs nödvändig och eftersträvansvärd. I takt med insatser för att lyfta området minskade omflyttningen. Hushåll med ordnad ekonomi valde också att bosätta sig i Centrum/Öster. Någon oro för gentrifiering har, enligt Landskrona Stadsutvecklingsbolag, inte förekommit. Tvärtom menar de att inflyttningen av något mer resursstarka hushåll sågs som positivt även bland de som redan bodde i området.

Samordnad myndighetsutövning har gett resultat

Det fanns, när bolaget bildades, ett flertal fastighetsägare med så kallat friårkarbeteende, och några av dem finns fortfarande kvar. Det finns inga medel för att tvinga in ovilliga fastighetsägare i en samverkan med utvecklingsbolaget. Om övertalning inte fungerar, kan så kallad samordnad myndighetsutövning användas, som ett sätt att försvåra för fastighetsägare som missköter sina fastigheter att verka i Landskrona. Det innebär,

att Landskrona Stadsutveckling AB, tillsammans med bland annat representanter från miljöförvaltningen, räddningstjänsten, stadsbyggnadsförvaltningen och polisen, samarbetar för att kartlägga de oseriösa fastighetsägarnas fastigheter och samordna olika myndighetsinsatser.

Antalet oseriösa fastighetsägare i Centrum/Öster har minskat sedan bolaget började arbeta med detta. De ansvariga för bolaget och kommunledningen anser att det fortfarande finns problem med oseriösa fastighetsägare, men att utvecklingen generellt är positiv. Bolaget jobbar också med att få balans i bostadsbeståndet i Centrum/Öster. Utbudet av bostäder i centrala Landskrona består av 86 procent hyresrätter. Målet är att utbudet av bostadsrätter ska öka, som ett sätt att tillföra ytterligare stabilitet i området.

Dialog med polis och medborgare

Idag ligger mycket av bolagets fokus på trygghet och säkerhet och stadsutvecklingsbolaget träffar regelbundet olika avdelningar inom polisen. Dels sker samarbete med den lokala polisen om problem som rör bostadsfastigheter, dels samarbetar stadsutvecklingsbolaget med gränspolisen vad gäller olovliga boenden.

Medborgardialog har använts för att få kunskap om vad medborgarna tycker ska prioriteras. Initialt bjöd Landskrona stadsutveckling AB in cirka 1 200 boende i Centrum/Öster till informationsmöten, där bolaget berättade om sina planer. På mötet gavs möjlighet att lämna tips om otrygga platser. De boende fick även berätta om vad som var bra eller dåligt i deras stadsdel. Inspelen från de boende låg sedan till grund för den handlingsplan som bolaget tog fram. Att de boendes önskemål prioriterades gjorde att förtroendet ökade. När de boende såg att saker förändrades ökade också deras stöd för den pågående omdaningsprocessen.

Offentlig/privat samverkan i centrala Göteborg

Göteborgs stad och fastighetsägare i cityområdet har sedan 1990-talet samverkat för att lyfta stadens offentliga miljöer. Den ekonomiska krisen i varvsindustrin blev startskottet för en omfattande omvandling i offentlig/privat regi.

Fastighetsägarna blir en central aktör

Inom ramen för olika samverkansorgan har fastighetsägare, butiksägare och Göteborgs stad de senaste 30 åren arbetat gemensamt för att utveckla stadens centrala delar. På 1990-talet fanns det många och trånga smågator i centrala Göteborg som behövde rustas upp. Befintliga gator blev, bland annat genom en ny trafikförordning om gårdsgata (gångfartsområde), möjliga att förändra och med relativt små medel kunde bakgator göras om till promenadstråk med butiker och ny gatubeläggning. Vallgatan blev den första gatan att omvandlas i samverkan mellan kommunen och fastighetsägarna, som bekostade hälften var av ombyggnaden. Även

Magasinsgatan (en tvärgata till Vallgatan) byggdes om till gågata för att bli tryggare och mer attraktiv.

Innerstaden Göteborg bildas

År 2005 bildades innerstadsföreningen, Innerstaden Göteborg, som ägs av fastighetsägarna och köpmannaförbundet. Kommunen blev en samverkanspart och delfinansierar kostnaderna för centrumledning och administration. Representanter från Göteborgs Stad är också adjungerade i styrelsen. Innerstaden Göteborg fungerar som en samverkansplattform, där de privata aktörerna och det offentliga tar fram gemensamma handlingsplaner för att bygga om innerstadens gator och torg/platser. Polisen är varken medlem eller adjungerad i styrelsen men är med i arbetet i de fall då föreningen arbetar med trygghets- och brottsförebyggande projekt.

Att innerstadsföreningen bildades beskrivs som fördelaktig ur ett kommunalt perspektiv, eftersom kommunens samarbete med fastighetsägarna därigenom kunde samordnas. Utan föreningen hade de kommunala förvaltningarna behövt föra samtal med varje enskild fastighetsägare var för sig. En avsiktsförklaring och en femårs-plan togs initialt fram för vilka gator som skulle byggas om när. Detta för att underlätta kostnadsfördelningen mellan det offentliga och de privata fastighetsägarna. De ombyggnader som planerades i den ursprungliga avsiktsförklaringen var genomförda 2013.

Avsiktsförklaringen - ett verktyg för att dela på kostnaderna

Innan Innerstaden Göteborg bildades kunde gatuombyggnaderna ta lång tid. Kommunen bekostade förvisso halva satsningen, men det var upp till de privata fastighetsägarna att sinsemellan fördela sin del av kostnaden. Ibland fanns det fastighetsägare som inte ville ha någon upprustning alls. I något fall gick någon fastighetsägare in och tog grannfastighetens kostnad för att processen skulle kunna fortsätta. Genom att skriva gemensamma avsiktsförklaringar tydliggörs det nu på ett tidigt stadium för alla parter vilka fastighetsägare inom ett avgränsat område som har ställt sig positiva till föreslagna förändringar. När det sedan blir dags att bygga om tecknar kommunen ett samverkansavtal med varje enskild fastighetsägare där det framgår vilket belopp respektive fastighetsägare ska bidra med.

En ny samverkansplattform skapas

För att hantera strategiska frågor som är gemensamma för Göteborgs stad, fastighetsägare och handel, inrättades ytterligare ett samverkansorgan 2018. Göteborg Citysamverkan är en ideell förening som beskrivs som en strategisk samverkansplattform och ägs av Göteborgs Stad samt centrumorganisationerna Avenyn Paradgatan AB, Innerstaden Göteborg AB och Nordstans Samfällighetsförening.

Citysamverkan är en paraplyorganisation för att samordna arbetet i det geografiska område som kallas för ”city”. I styrelsen ingår sex politiker

från Göteborgs Stad utsedda av kommunstyrelsen och två personer från varje centrumorganisation. Frågor som berör fler än en centrumorganisation tas upp i Citysamverkan. I övrigt fortsätter man samverka inom respektive organisation.

Samverkansorganens finansiering

När det gäller upprustning av och investering på gatumark avsätter kommunens trafikkontor investeringsmedel, projekterar och handlar upp entreprenaden. Berörda fastighetsägare blir sedan fakturerade för sin respektive del.

Ibland tar centrumföreningen initiativ till ett projekt och då kan kommunen gå in och bidra med ekonomiska medel. Föreningen kan i dessa fall handla upp tjänster utan kommunal inblandning, medan kommunen går in med ett ekonomiskt bidrag till tjänsten.

Det finns också tillfällen då kommunens park- och naturförvaltning samverkar med centrumföreningarna, exempelvis kring blomsterutsmyckning. Föreningen bekostar då vanligtvis blomsterarrangemang i en del av innerstaden, medan kommunen tar kostnaderna för en annan del. På vissa ställen faktureras i stället föreningen för delar av kommunens kostnad.

Erfarenheterna

Göteborg Citysamverkan och centrumföreningarna (Avenyn, Innerstaden, Nordstan) utgör en plattform för att skapa gemensamma målbilder. Detta främjar en samordning av resurser som gemensamt kan åstadkomma mer än vad var och en enskilt kan mobilisera. Genom att aktivt samverka kring gemensamma målbilder skapas engagemang och en anda av samförstånd, som främjar att de olika aktörerna drar åt samma håll.

Uddebo

Uddebo är en före detta bruksort några kilometer utanför Tranemo, 10 mil från Göteborg. När textilindustrin avvecklades under 1980–90-talen fick orten en negativ befolkningsutveckling och en stor del av servicen lades ned. De senaste 15 åren har befolkningsutvecklingen vänt när många yngre människor har flyttat till Uddebo för ett alternativt liv utanför storstaden. Under åren 2016–2019 var Uddebo en del av projektet ”Samverkan för regional serviceutveckling” inom det regionala serviceprogrammet i Region Västra Götaland, som har stöttat samverkan mellan civilsamhälle, näringsliv och offentliga aktörer för att utveckla mindre orters näringsliv, serviceutbud och attraktivitet.

Uddebo arbetar med målbilden - nära gemenskap och ett aktivt kulturliv på landet och några av de gemensamma intressena hos de cirka 400 invånarna är hållbarhet, kultur och tid. Utvecklingsprocessen drivs av en löst organiserad grupp som har arbetat med stormöten för att ta fram förslag på hur de kan stärka utvecklingen i samhället. De har bland annat ordnat

kulturella evenemang samt kurser, föreläsningar och workshops inom musik, politik, snickeri med mera. De ordnar även fikor, delar bilar och odlar mat. De har även haft fokus på att öka trafiksäkerheten vid den genomfartsled som går igenom samhället (Västra Götalandsregionen 2021).

AMP i Uppsala – det första pilotprojektet

Det första pilotprojektet startades hösten 2020 på Forumtorget i Uppsala. Hos Uppsala kommun fanns en politisk vilja att aktivera Forumtorget och befolka platsen i en större omfattning än vad som genereras av befintlig handeln och café/restaurangverksamhet.

Uppsala kommun och Centrum för AMP har ingått en överenskommelse om tvåårigt IOP-samarbete (2021-03-01 – 2022-02-28). Parterna har gemensamt definierat syftet med platssamverkan på Forumtorget, det vill säga vilken typ av förändring som är önskvärd. Kortfattat handlar det om att göra Forumtorget till en trevligare och tryggare plats. Avtalet tydliggör det politiska mandatet för platssamverkan under pilotstudien. Avtalet reglerar rätt till användning av mark samt kommunens finansiella bidrag till AMP-processen. Ytan omfattar Forumtorget och gatustråk i anslutning till platsen. Tillstånd enligt ordningslagen hanteras av Centrum för AMP:s jurist.

Ett kunskapsråd har etablerats, där fler kommunala förvaltningar (Gata park, Näringslivskontoret, Kulturförvaltningen, Kommunledningskontoret och Säkerhet och trygghet) ingår. Kunskapsrådets medlemmar delar information med varandra om läget på platsen (exempelvis gällande tryggheten), bevakar att medborgarna får möjlighet att vara delaktiga i utvecklingen på olika sätt och att uppföljning kring satsningarnas effekter görs. Fastighetsägarna, som har egna avtal med Centrum för AMP, är också med i det gemensamma kunskapsrådet. Även Uppsala Citysamverkan är med genom kommunens representant. Kommunen och fastighetsägarna runt platsen kan därigenom sägas stå för problemformuleringen, medan Centrum för AMP organiserar och samordnar de insatser och aktiviteter som görs på den fysiska platsen.

Centrum för AMP har etablerat ett platskontor vid Forumtorget, en så kallad hubb, och anställt en verksamhetsledare. Under våren och sommaren 2021 gjordes stora satsningar på den fysiska gestaltningen. Det tidigare lite hårda intrycket på Forumtorget, med mycket sten och metall, mjukades upp med växtlighet, tyg och belysning. Vidare installerades ett stort antal nya sittplatser med bord. Verksamheten var i inledningen med anledning av pandemin begränsad till aktiviteter som inte skapar folksamlingar, så som exempelvis brädspelel.

Från och med augusti 2021 har Centrum för AMP:s aktiviteter utökats. Enligt veckoschema bedrivs aktiviteter inom träning, dans, spel och pusselsamt barnaktiviteter på torget. Samarbete med ett flertal olika aktörer

är upprättat, inom bland annat schackspel, dans och handarbete. I samband med Halloweenhelgen hölls disco på torget vid två tillfällen med sammanlagt 500 anmälda barn från alla delar av Uppsala. Under december hölls en liten julmarknad, med försäljning av lokala aktörer. på helgerna anordnas uppträdanden med lokala körer, band och trubadurer på ”platån”, den permanent installerade scenen på torget. Vid årsskiftet växlas över till en isbana på samma plats, med åkning för allmänheten, utlåning av skridskor och andra dagliga aktiviteter på temat is.

Många av fastighetsägarna runt Forumtorget är med i Uppsala Citysamverkan och vissa har i uppstartsskedet inte sett värdet av att gå med i ytterligare en avgiftsbelagd samverkansprocess. Kommunen är därför tydlig med att Centrum för AMP inte är tänkt att ersätta Uppsala Citysamverkan, som fortsatt arbetar för ett levande och attraktivt city som helhet.

AMP i Lund – platssamverkan på ett torg i behov av utveckling

Kommunstyrelsen beslutade 2020 att tillsätta en lokal trygghetskommission och diskussionerna kring dess årsrapport satte fokus på Knut den stores torg⁶. Platsen är det första besökare möter när de kommer till Lund, men torget har länge varit eftersatt och är dåligt belyst. Det är ett mindre, slutet torg som har funktionen av en passage till centrum. Det finns en bred flora av näringslivsaktörer i bottenvåningarna. Platsen upplevs av många som otrygg på kvällarna och ordningsstörningar är vanligt förekommande. Kommunen har dock hitintills behövt prioritera andra platser.

Ett beslut har tagits i Kommunstyrelsen om en avsiktsförklaring att arbeta med AMP-modellen (december 2021). Förslaget är att skriva avtal om ett pilotprojekt på två år för att aktivera och utsmycka torget. Finns en gemensam målbild för kommunen och Centrum för AMP.

Citysamverkan har haft samtal med Centrum för AMP kring gränssnittet för deras respektive aktiviteter och insatser i den fysiska miljön samt för att se vilka synergier som kan skapas tillsammans. Citysamverkans forum skulle kunna användas som en dialogplattform för att dela erfarenheter och skapa ringar på vattnet i övriga staden. AMP i Lund skulle kunna beskrivas som en brygga mellan citysamverkan och stadsplanering – att höja tryggheten och attraktiviteten med lite enklare åtgärder än vid traditionell stadsomvandling. Kommunen kan av naturliga skäl inte investera stora summor överallt hela tiden, och då kan AMP vara ett sätt att driva utvecklingen framåt även på platser som inte hamnar högst upp på den kommunala prioriteringslistan.

⁶ Kommunen har ett pågående arbete och lägger ner mycket resurser på att förbättra stadens torg.

AMP i Haninge – platssamverkan parallellt med att en stadskärna växer fram

Centrala Haninge definieras som en central stadskärna i den regionala utvecklingsplanen, och har en stadsutvecklingsplan i form av en fördjupad översiktsplan. Arbetet med stadsutveckling är prioriterat i kommunen och det pågår därför sedan tidigare ett kontinuerligt samarbete med fastighetsägarna. För att ta nästa steg i utvecklingen och bli mer konkreta diskuteras olika former av platssamverkan (utöver AMP exempelvis Purple Flag och BID).

Förvaltningssidan på kommunen (det vill säga tjänstepersoner) inledde samtalet med Centrum för AMP. Politiken var positiv till initiativet och ett intentionsavtal skrevs. Detta avtal möjliggjorde för tjänstepersonerna att utreda frågan vidare⁷. Många olika platser diskuterades i en förvaltningsövergripande dialog innan valet föll på platsen framför Handens pendeltågsstation (vid den så kallade Haningeterrassen). Ett formellt avtal med Centrum för AMP har nu skrivits på två år (2022–2023) som ett första steg i att utveckla platsen. Efter det kommer arbetet att utvärderas innan beslut tas om eventuell förlängning (alternativt att kommunen arbetar vidare med att utveckla platsen på något annat sätt).

Citysamverkan finns inte i Haninge. Det har funnits formella samarbeten tidigare, men inte Citysamverkan. I samband med att centrala Haninge utsågs till regional stadskärna startade kommunen en formell samverkan med fastighetsägare för att ta fram gemensamma mål och vision för området. Samverkan ledde också till i ett gemensamt arbete med att ta fram den fördjupade översiktsplanen för stadskärnan. AMP ses som en fortsättning och ett sätt att arbeta konkret på platsen för att nå uppsatta mål. Det övergripande målet är att skapa en trygg och attraktiv plats som är aktiverad och där det finns anledning att stanna upp. Idag är det till stor del en byggarbetsplats. Nya bostäder och verksamhetslokaler kommer att tillkomma. AMP-arbetet i Haninge är därför ett sätt att forma platsen under tiden som området byggs. Aktiviteterna ska hjälpa till att visa att något händer, att sätta platsen på kartan för allmänheten redan nu och ge dem chans att påverka utvecklingen genom att testa olika aktiviteter.

Kommunens deltagande under den tidsperiod som avtalet med Centrum för AMP finns innebär att en handfull personer från olika förvaltningar (stadsbyggnad, näringsliv och kultur & fritid) kommer sitta med i kunskapsrådet tillsammans med fastighetsägarna för att ge input till Centrum för AMP:s lokala organisation. Projektledaren på Kommunstyrelseförvaltningen håller ihop beredningen inom kommunen på chefsnivå samt med de förvaltningar som var med i dialogen kring valet av plats.

⁷ I Haninge drivs arbetet av Näringslivskontoret/Kommunstyrelseförvaltningen eftersom ett fastighetsägarsamarbete sedan tidigare drevs därifrån.

Exempel på platssamverkan i andra länder

Som framgått så har Boverket via en extern utförare (WSP) kartlagt olika former av lokal samverkan mellan olika parter i andra länder samt belyses relevant utländsk lagstiftning med koppling till plats-samverkan. Rapporten innehåller 13 exempel på platssamverkan i USA, Kanada, Nederländerna, Storbritannien, Sydafrika och Tyskland. Exemplen har valts ut för att de innehåller inslag av samverkan mellan offentliga och privata aktörer, men också för att dessa speglar en bredd av samverkansformer.

Nedan följer en kort sammanfattning av tre exempel på platssamverkan som ingår i den internationella kartläggningen, se bilaga 2. Dessa tre exempel har valts ut eftersom de i någon mån har vissa likheter med några av de svenska exemplen. I vad mån dessa tre exempel på platssamverkan är representativt för respektive land kan inte besvaras utan ska ses som fallstudier som visar på några alternativ till den tvingade lagstiftning, som finns att tillgå i dessa länder.

Urban Nature, Kaiser-Friedrich-Straße i Pforzheim

Pforzheim är en stad i den tyska delstaten Baden-Württemberg. Staden har under många år haft problem med hög arbetslöshet och brottats med integrationsproblem. Delar av stadens offentliga miljöer var nedgångna, och det fanns ett eftersatt fastighetsunderhåll. Ett område kring Kaiser-Friedrich-Straße – ett långt gatustråk – hade i början av 2000-talet fått dåligt rykte. Behovet av stadsförnyelse var stort och analyser visade att det skulle krävas både om- och nybyggnad av bostäder och gatumiljön för att öka attraktivitet. Nyckelord som användes för att beskriva önskvärd förändring var bland annat: identitet, samexistens, aktivt medborgarskap och allmänna platser.

Från top-down styrning till bottom-up samverkan

Stadens stadsförvaltning startade en rad utvecklingsprojekt 2007 men det gick till en början trögt att få till förändringar. År 2011 prövades ett nytt grepp då ett lokalt distriktsråd bestående av en mindre grupp personer bestående av boende och butiksägare bjöds in till samtal. Distriktsrådet och staden började träffas en gång i månaden för att utbyta idéer och förslag till åtgärder för att förnya området. När samverkan etablerats gav stadsdelsförvaltningen distriktsrådet stor frihet och ekonomiska förutsättningar för att aktivt delta i förnyelsearbetet. Ett behov som lyftes av distriktsrådet var att det behövdes mer grönska och konst längs med Kaiser-Friedrich-Straße. Samtalen mynnade ut i projektet ”Urban Nature”, där en lokal konstnär gick med på att skapa konstverk till områdets huvudgata, medan staden bidrog med att planera 100 nya träd.

Förhandling mellan offentlig och privat

Distriktsrådet ledde projektet men det genomfördes i nära samverkan med stadsdelsförvaltningen. Stadsförvaltningen ansvarade för att lägga grunden för skulpturerna, planera träden och ordna med belysning längs med

gatan. Den lokala konstnären skapade fem skulpturer och gick med på att låna ut dem till staden. Invånarna i området tog på sig ansvaret för att sköta träden (trädmentor) och skulpturerna. Lokala företag sponsrade projektet. I och med stadsdelsförvaltningens deltagande säkerställdes att regelverk kopplat till den fysiska miljön efterlevdes. Tanken är att konstverken ersätts med nya vart tredje år.

Stärkt engagemang för områdets utveckling

Distriktsrådets och invånarnas relativt stora frihet att styra projektet gav upphov till ett stort engagemang, anser av en tjänsteman vid staden Pforzheims planeringsavdelning. Ansvariga för projektet visade på både ekonomisk medvetenhet såväl som god förmåga att leda arbetet och involvera flera intressenter med intresse att utveckla området. Tjänstemannen menar att detta är ett exempel på samverkan där invånarna ges förtroende, reellt handlingsutrymme och mandat att leda projekt. Där resultatet blev en ekonomiskt överkomlig insats med stora positiva effekter, samt ett stärkt engagemang för områdets utveckling hos boende och verksamma företagare. Handlarna upplever att området har stabiliserats samt att fler personer vistas i den offentliga miljön, vilket gör att den upplevs som mer trygg.

Neighbourhood Improvement Districts (NID) i Steilshoop, Hamburg

För att exemplifiera hur en lagstiftning som är nära besläktad med BID kan se ut och hur den kan fungera, lyfts bostadsområdet Steilshoop i nordöstra Hamburg fram. I Tyskland infördes en NID (Neighbourhood Improvement Districts) lagstiftning år 2007 och Steilshoop valdes ut som pilotförsök. Steilshoop domineras av större flerbostadshus och ett shoppingcentrum. De offentliga miljöerna hade vid tidpunkten för pilotprojektets start tillåtits förfalla, områdets köp- och stadsdelscentrum, var nedgången och området hade ett allmänt dåligt rykte. När några av de större fastighetsägarna tog tag i taktpinnen med målet att lyfta området, föreslog Hamburgs stadsdelsförvaltning att Steilshoop skulle utses till ett NID-pilotprojekt, samt erbjöd sig staden att delfinansiera satsningen på områdesförnyelse.

En omständighet som bidrog till att Steilshoop blev en NID pionjär var att det offentligt ägda bostadsbolaget GAGFAH (Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten) såldes till ett investmentbolag 2004. När den största ägaren GAGFAH lämnade området blev resultatet en diversifierad och komplex ägarstruktur med ett stort antal hyresvärdar, samtidigt som kommunens inflytande över bostadsområdets utveckling minskade.

Samordning av ansvar i form av NID

Genom att instifta ett NID löstes flera samverkansproblem som hade hindrat samordning av de privata fastighetsägarnas och den kommunala

stadsdelsförvaltnings resurser. Innan NID infördes hade försök gjorts för att hitta en gemensam lösning för underhåll av bostadsområdets samtliga privata och offentligt ägda ytor. Det visade sig vara svårt att dela på underhållsansvaret för de offentligt ägda ytorna. Lagen satta stopp för privat finansiering och förvaltning av ytor som ägdes av kommunen och vice versa. Dessutom fanns ytor där ansvaret var oklart. Temporärt löstes samordningsproblemet genom att stadsdelsförvaltningen tog på sig uppgiften att samordna de olika aktörernas underhållsansvar. När NID Steilshoop infördes anställdes en person med särskilt områdesansvar och parallellt tog fastighetsägarna på sig ansvaret för vissa delar av förvaltningen av de offentliga platserna såsom att klippa träd och häckar.

Formellt inrättandet NID Steilshoop i november 2012. Då hade pilotförsöket med samverkan mellan bostadsbolagen och kommunens stadsdelsförvaltning pågått sedan början på 2007. I och med det formella ikraftträdandet förband sig fastighetsägare och handlare att finansiera NID:en medan stadsdelsförvaltningen å sin sida förband sig att göra investeringar som motsvarar NID:ens budget såsom investeringar i infrastruktur.

Arbetet för att förnya området leddes av en styrkommitté som bestod av personer från både privata och offentligt ägda (social housing) bostadsbolag, samt ägaren till köpcentret, tjänstepersoner på kommunen (distriktsförvaltningen) och från delstaten (ministeriet för stadsutveckling och miljö). Sedan samverkansförsöket inleddes 2007 har man samordnat arbetet med gemensamma marknadsföringskampanjer, trygghets- och säkerhetsinsatser, omvandlat den centrala gågatan, gjort insatser för att förbättra dialogen mellan aktörer verksamma i området och tagit fram en plan för utveckling av köpcentret.

Samordnad platssamverkan med fortsatta utmaningar

Notabelt är att det var Hamburg stad som tog initiativet – inte fastighetsägarna som är brukligt – vilket medförde att engagemanget och betalningsviljan skilde sig åt fastighetsägare emellan. Förutsättningarna för att kunna samverka skiljer sig åt mellan privata bostadsbolag och det kommunalt ägda. Kommunala bostadsbolag är delvis politiska styrda vilket anses bidra till olika stort handlingsutrymme och skillnader i drivkrafter. De större privata bostadsbolagen blev av kommunen inbjudna tidigt i processen vilket bidrog till ett övertag. Parallellt hade det kommunalt bostadsföretaget Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona (SAGA) med Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GWG) vetorätt på grund av sitt stora bostadsbestånd i Steilshoop.

Allt som allt visar NID Steilshoop hur ett en BID-liknande lagstiftning kan fungera i praktiken. Trots att ett NID formellt sett är en tvingande lagstiftning löses ändå inte alla samverkansproblem. Exempelvis kan lagstiftningen inte göra något åt att beslutsbefogenheter kan variera både på den privata och den offentliga sidan i fråga om ekonomiska åtaganden.

Kontentan är att fastighetsägarna haft svårt att nå enighet om mål och aktiviteter. Även om det är möjligt att genom en NID-lagstiftning tvinga medlemmarna att betala så innebär det inte att det går att tvinga dem att samarbeta.

Zomerhofkwartier (ZOHO), Rotterdam

Ett annat exempel för att belysa hur platssamverkan kan utformas i andra länder, men där samverkan inte utgår från BID-lagstiftningen, är Zomerhofkwartier i nederländska Rotterdam. Zomerhofkwartier, eller ZOHO som det också kallas för, är ett äldre företags- och kontorshusområde som även innefattar bostäder. Trots det centrala läget finns det flera fysiska barriärer mellan ZOHO och centrum. Området räknas som socialt utsatt och har länge ansetts vara en no-go zon. Stadsmiljön beskrivs som nedgången med en stor andel vakanta byggnader, stängda butikslokaler och eftersatt offentlig miljö. Staden Rotterdam planerade att riva stora delar området, vilket ytterligare förstärkte den negativa spiralen av förfall och nedskräpning. Ställda inför rivningshotet valde flera företag att flytta därifrån. Någon omfattande rivning kom dock inte tillstånd. Bostadsbolaget Havensteder, som i mitten av 2000-talet hade köpt det flesta av byggnaderna i Zomerhofkwartier med omnejd med målet att riva merparten av dem, kom att ändra sina planer till följd av den globala finanskrisen 2008. Istället för att riva byggnader och ersätta dessa med bostadshus, sökte Havensteder kontakt med stadsutvecklingsbolaget STIPO.

STIPO föreslog att Havensteder skulle etablera ett kontor i området och bli den drivande kraften bakom en långsam (10 år) omvandling av stadsdelen. STIPO, Havensteder och Rotterdams kommun ingick en överenskommelse om att samverka för att gemensamt arbeta för att utveckla området. I botten fanns en överenskommelse om att samverka, men i övrigt fanns det få dokument som beskrev arbetsprocessen och relationerna mellan de olika parterna. Detta var ett medvetet val från arbetsgruppen för att öka snabbheten i beslutsleden och undvika tidskrävande förankring.

Att hitta rätt aktörer för området var en nyckelfaktor

STIPO:s villkor för att delta i omvandlingsprocessen var att bolagets representant fick bestämma över vilka verksamheter som skulle etableras i området. Krav som ställdes på blivande lokalhyresgäster var att dessa skulle bidra till att återuppliva gaturummet genom att butiks innehavare eller hantverkare förband sig att öppna upp bottenvåningarna, för att på så sätt skapa mer liv på gatorna. För att hitta rätt aktörer och hyresgäster till områdets lokaler var man mycket selektiv i urvalet: de som var intresserade av att hyra en lokal i området fick lägga fram sin idé för en jury och förklara varför de ansökte om att få hyra i Zomerhofkwartier. Blivande lokalhyresgäster förväntades bland annat vilja engagera sig i den lokala gemenskapen och vilja bidra till områdets utveckling. Ryktet om det ”nya” ZOHO spred sig i Rotterdam. Det blev attraktivt att befinna sig där

och två år efter att man startat platssamverkan hade cirka 100 företag etablerat sig i området.

En huvudsaklig fastighetsägare med mandat att styra bostadsutbudet

Havensteder är en bostadsaktör som verkar inom den sociala bostadssektorn i Nederländerna (een woningcorporatie). Förenklat är Havensteder en organisation som fokuserar på att bygga, förvalta och hyra ut bostäder, med överkomliga hyra för människor på en begränsad budget (sociala bostäder). En viktig del i Havensteders engagemang i ZOHO är att skapa ett bostadsområde med en variation av bostäder. När området är färdigomvandlat är målet att det ska finnas en blandning av sociala bostäder (cirka 30 procent), hyres- och ägarbostäder i mellanprissegmentet (cirka 35 procent) samt dyrare bostäder (cirka 35 procent). Totalt planeras cirka 560 nya bostäder.

Tillit i stället för BID-lagstiftning

Den 1 januari 2015 infördes i Nederländerna en BID-lagstiftningen. Möjligheten att tillämpa ett nytt juridiskt ramverk påverkade inte samarbetet mellan de tre samverkansaktörerna i ZOHO – Havenstedt, STIPO och kommunen – utan det är tillit som utgör grunden för samverkan. Eftersom Havenstedt är den dominerade fastighetsägaren i stor del av området så fanns det heller inget behov av att samverka med andra aktörer på det sätt som ett BID avser. Personerna som kom att ingå i organisationen bakom platssamverkan var relativt liten och bestod av nyckelpersoner från Havensteder, Rotterdams kommun och STIPO. Dessa personer kände varandra sedan tidigare och därför fanns redan initialt ett förtroende dem emellan.

Den platssamverkan som verkar inom BID-lagstiftningens ramverk i Nederländerna rör främst stadskärnor eller shoppinggator och fokuserar på enklare sysslor som julbelysning och gemensam marknadsföring.

Kapitel 3 - Fördjupning av problembeskrivning

I denna del presenteras en fördjupning av de resonemang som har förts i kapitel 1 och från de exempel som presenterats i kapitel 2.

Svenska erfarenheter av platsbaserad samverkan

I de exempel som Boverket har studerat i uppdraget har syftena med platssamverkan varierat. Genomgående för samtliga har dock varit att det har handlat om att öka tryggheten. Andra syften så som ökad attraktivitet, delaktighet, minskad brottslighet förekommer också. Detta för att på sikt öka fastighetsvärde, näringslivsutveckling och de boendes trivsel.

Ramen för platssamverkan

Lokal samverkan kan bedrivas genom olika arbetssätt och med olika aktörer. I ett utsatt bostadsområde är platssamverkan vanligen organiserad i en fastighetsägareförening. Ordförandeposten i styrelsen innehåses i flera fall av ett kommunalt bostadsbolag, åtminstone när bolaget äger det största beståndet. En chefsbefattning inom kommunen är vanligen adjungerad i styrelsen och samverkan sker med olika kommunala förvaltningar oftast trafikkontoret, park- och natur, stadsbyggnadskontoret och räddningstjänsten. Med socialtjänsten, arbetsförmedlingen och skolförvaltningen önskas ofta tätare samarbete än vad som bedrivs idag. I centrumnära stadsdelar gäller även ovanstående, men det är vanligen fler fastighetsägare involverade samt bredare deltagande av näringsliv och service, vilket kan öka komplexiteten i samverkan. I utsatta bostadsområden samt i centrumnära stadsdelar finns bostadsrättsföreningar som inte i lika hög grad ser nytta av att delta i platssamverkan, trots att de ofta betalar en lägre medlemsavgift för att ingå i platssamverkan. Stadsutvecklingsprocesser tar lång tid och den enskilde ägaren till en bostadsrätt kanske inte har samma långsiktiga perspektiv. Styrelsemedlemmarna i dessa föreningar är vanligen engagerade på ideell basis.

I stads kärnor kan samverkan formaliseras på olika sätt. Vanligt är att samverkan bedrivs i en ideell förening, som brukar kallas citysamverkan, där de ingående parterna oftast är fastighetsägareförening, handelsförening och kommun. Några exempel på detta är Föreningen Svenska Stads kärnor och Stiftelsen tryggare Sverige, som i samarbete med länsstyrelserna i Dalarna och Västmanlands län bedriver utvecklingsprojektet Trygga platser. Föreningen Svenska Stads kärnor har sedan tidigare en svensk BID-modell. För att aktivera en plats och få in invånarnas synpunkter och engagemang används i flera fall platsutveckling. Centrum för AMP (Affärs- och Medborgarplats) har en modell som är utvecklad för det.

I en platssamverkan är det viktigt att besluta om vem som gör vad: ekonomiskt, projektmässigt och vem som bestämmer och för vad. Flertalet har framfört behovet av tydliga kommunikationskanaler med och inom kommunens förvaltning. Det kan till exempel handla om felanmälningar och snabbare beslut.

Platssamverkan önskas vara frivillig

De olika fastighetsägarna bidrar efter sina förutsättningar och förmågor. I de utsatta bostadsområdena är oftast allmännyttan ägare till det största beståndet. Nästan alla bostadsbolag och fastighetsägareföreningar som Boverket har intervjuat förordar en frivillig platssamverkan. De menar att den goda drivkraften och engagemanget kan utebli med tvång. Dessutom behöver en platssamverkan utgå från lokala förutsättningar. Något som däremot har lyfts fram i intervjuerna är önskemål om ändrad lagstiftning för att få bort målvaktsbilar. Någon har också framfört att det vore bra med utökad myndighetsutövning, till exempel inom miljö- och hälso-skydd, brand med mera.

Insatser för tryggare bostadsområden

De kommunala bostadsbolagen har genom sina ägardirektiv ett boendesocialt ansvar. På senare tid har även vissa privata fastighetsägare utökat sitt arbete inom detta område. I intervjuerna framgår att de brotts- och ordningsproblem som påverkar tryggheten är att det finns gäng som bråkar och stör, olovlig körning och öppen narkotikahandel.

I en platssamverkan är de boendes engagemang i frivilliga aktiviteter betydelsefullt. Trygghetsvandringar tillsammans med fastighetsägarna är exempel på en sådan aktivitet. Genom att de vanligtvis utförs i grupp med berörda fastighetsägare och att de gemensamt går i genom varandras områden, blir vandringarna extra lärorika. Med det arbets sättet skapas en överblick över områdets lägesbild. Vandringen summeras i ett protokoll som åtgärdas av berörd fastighetsägare.

För att möjliggöra olika fysiska åtgärder är markägarförhållandena samt parternas intentioner och samarbetsförmåga avgörande. Dessa tydliggörs i platssamverkan genom att parterna gemensamt formulerar syfte och mål men också genom att flera fastighetsägareföreningar har tagit fram kartor över fastighetsgränserna. Det underlättar samordning av skötseln av gemensamma ytor såsom gräsklippning, snöröjning och sandupptagning.

Det är viktigt att snabbt åtgärda trasiga lampor, plocka fimpar, ta bort klotter och allmänt hålla rent i området. Flera bostadsbolag framhåller Broken Windows-teorin. Det har i Boverkets intervjuer framkommit kritik på att kommunen ibland är för långsam att städa upp på sin mark. Oftast har bostadsbolagen som mål att utföra sina åtgärder inom 24 timmar.

Flera fastighetsägareföreningar har i sitt medlemskap att det ingår en trygghetsbesiktning av fastigheten och plan för yttre skalskydd. Statistik visar att inbrott förekommer i mindre utsträckning i deras fastigheter, än i fastigheter som inte är anslutna till fastighetsägareföreningen (Föreningen fastighetsägare Centrala Hisingen 2021).

I de flesta kommuner har polis och kommun tecknat samverkansavtal. Sådan överenskommelse bidrar till att ge ett helhetsperspektiv och skapar samsyn på brotts- och/eller otrygghetsproblem. Dessutom tydliggörs roller och arbetsfördelningen mellan parterna. Särskilda överenskommelser kan skrivas för visst geografiskt avgränsat område, så kallade medborgarlöften. Dessa skrivs på vanligen ett år. Medborgarlöftet är ett sätt att kommunicera till medborgarna om valda delar i det brottsförebyggande arbetet (Brå 2021). För det mesta har polisen en uppdaterad lägesbild över var kriminella gäng rör sig i utsatta områden. Det kan ske bland annat genom den samverkan som bedrivs inom effektiv samordning för trygghet (EST). Offentliga platser ska vara tillgängliga för allmänheten och i ett utsatt bostadsområde, där trångboddhet vanligen är stor, utgör utemiljöer extra rum att visas i. Med den utveckling som råder med gängkriminalitet är det inte längre självklart att en offentlig plats känns tillgänglig för alla. Det är viktigt i platssamverkan att hantera dessa frågor när det gäller trygghet så att de boende åter kan känna sig trygga. Boverkets uppfattning är att trygghetsfrågan är en prioriterad fråga i platssamverkan i utsatta områden.

Det råder stor brist på lämpliga lokaler i socialt utsatta bostadsområden och civilsamhället och föreningslivet får ofta ta det som ”blir över”, såsom källarlokalerna och lokaler i industriområden. Engagemang kring lokalfrågorna hos de allmännyttiga bostadsbolagen varierar mellan landets kommuner, delvis beroende på vilket socialt ansvar eller uppdrag som de har tilldelats. Det finns flera exempel på att bostadsbolag tar ett brett ansvar och har ett nära samarbete med de boende och föreningslivet för att möta efterfrågan på lokaler och fritidsaktiviteter (Boverket 2019). I intervjuerna nämner flera att de tillhandahåller lokaler när de boende ska samverka för områdets utveckling.

Boendeinflytande för att stärka medbestämmandet

Alla bostadsbolag som Boverket har intervjuat använder sig av boendedialog i sina områden. Det är ett sätt för hyresgästerna att vara med och bestämma över sin närmiljö. Erfarenheterna från dialogerna tas med in i platssamverkan. När bostadsrättsföreningar ingår i platssamverkan, representerar de sina bostadsrättsägare.

En platssamverkan som Boverket har intervjuat lyfte att de boende är tongivande i de arbetsgrupper som finns. De har temagrupper för trygghet och gemenskap, områdets centrum, projekt med fastighetsanknytning och kommunikation. Ett annat bostadsbolag uttryckte att ”boendeinflytande är

vårt DNA”. Några andra nämner att de boende kan bestämma hur en del av områdets utvecklingsmedel kan användas, till exempel för att gestalta utemiljön. Ett exempel på detta är upprustning av en lekplats, där bostadsbolaget fick in över 1000 synpunkter. I andra fall tillämpas röstning, med en röst per lägenhet, för att sälla fram åtgärder. Det kan vara åtgärder för trivsel i området, matkvällar eller läsläsning både för vuxna och barn. De boende och lokala näringsidkare bjuds in till trygghetsvandringar och är på så vis delaktiga kring vilka åtgärder som behöver vidtas.

Det förekommer också att lokala hyresgästföreningar är med i platssamverkan, men de har inte kontor på alla orter. Några bostadsbolag har påtalat att det är svårt att engagera de boende och verksamma i området. ”Vi uppmanar kontinuerligt: Kom och prata med oss. Det är dock samma människor som engagerar sig. Vi når inte alla.”

Platssamverkan för att bekämpa utanförskap

Arbetet med att bekämpa utanförskap behöver ske långsiktigt med ett kommunalt förvaltningsöverskridande arbete, utifrån både ett kommunalt och regionalt perspektiv. I utsatta områden finns problem med utanförskap, organiserad brottslighet, arbetslöshet, trångboddhet med mera. Mycket av trygghetsinsatserna som görs i platssamverkan, liksom aktiviteter som engagerar boende i utsatta områden, kan i viss mån bidra till att bekämpa utanförskapet, men det krävs långt mer omfattande insatser. Exempel på åtgärder som görs handlar om att skapa mötesplatser vid odlingsytor på gården, gårdsfester, uppmuntra de boende att engagera sig i områdets utveckling bland annat genom att rösta om förslag på åtgärder i medborgarbudgeten och delta i temagrupper. Detta är aktiviteter som alla bidrar till delaktighet, trivsel, grannsamverkan och nya möten. Ett kontinuerligt underhåll och utveckling av den offentliga miljön utifrån önskemål från boende och näringsidkare i området är viktigt, liksom att sträva i samma riktning som åtgärder på samhällsnivå för att motverka utanförskapet.

Privata investeringar i offentliga miljöer

Vissa bostadsbolag har framfört att de skulle kunna tänka sig att göra förändringar utanför sin egen fastighet för att utveckla den gemensamma boendemiljön, men förutsättningen är att de kan räkna hem sin investering. Det kan handla om att investera i gröna miljöer, solpaneler, laddstolpar med mera. Någon har även lyft att bostadsbolaget har finansierat idéskisser och förslag kring offentliga miljöer, som sedan har lett till investeringar i miljön av respektive fastighetsägare, inklusive kommunala fastighetsägare. Flera bostadsbolag i utsatta områden, både privata och kommunala, har nämnt att kommunen ibland vill ta ett större helhetsgrepp över ett område i stället för att enbart göra en detaljplaneändring och att det har fått till följd att nybyggnation eller andra större investeringar som fastighetsägarna skulle vilja göra i närtid, drar ut på tiden.

Platssamverkan för att stärka det lokala näringslivet

Näringslivets utbud och fokus skiljer sig beroende på om platsen är ett utsatt område eller en välmående stadskärna. Den citysamverkan som finns i många städer, verkar dagligen för att stärka det lokala näringslivet genom dialoger med exploateringskontoren, dialog sinsemellan kring affärlägen, gemensam marknadsföring samt utvecklande av koncept för vissa stråk och platser i centrum. Detta är ett arbete som ökar attraktiviteten och får besökare att stanna längre. Centrumföreningar har även ett nationellt nätverk där de utbyter erfarenheter med varandra.

I utsatta områden är näringslivet mer begränsat och antalet arbetsplatser är i de flesta områden relativt få. Av de större arbetsplatser som finns, är de flesta kopplade till offentlig verksamhet såsom skolor, vård och offentlig förvaltning. Det finns också exempel på centrumanläggningar som fungerar väl och erbjuder ett nischat utbud. I samtal med Svenskt Näringsliv och Svensk Handel framkommer att de endast har ett fåtal medlemmar i utsatta områden. I allmänhet menar branschorganisationerna att det är svårt att nyetablera näringslivsverksamhet i ett område som präglas av hög brottslighet som rån, överfall och inbrott. Säkerheten för butiksinnehavaren och anställda behöver prioriteras för att de ska få en trygg arbetsmiljö. Platssamverkan, som har fokus på brottsförebyggande åtgärder och tätt samarbete med polis och kommun, kan på sikt bidra till att det lokala näringslivet kan stärkas. Det är därför viktigt att näringsidkarnas behov och önskemål kommer fram i platssamverkan. I områden med många små näringsidkare behövs en struktur för att fånga upp butiksinnehavares synpunkter och på en del håll finns det köpmanna-/företagarföreningar, som är en del av platssamverkan.

Det har också framförts att den ömsesidiga förståelsen mellan offentliga aktörer och näringsliv skulle kunna ökas på sina håll. Ett bostadsbolag har framfört önskemål om att de renodlade bostadsområdena ska tillföras arbetsplatser genom privat näringslivsverksamhet. Det kräver vanligen ändringar av detaljplan samt att området är nåbart, det vill säga att kollektivtrafiken är anpassad med rutter och turtäthet. Vissa föreningar som bedriver platssamverkan har därför fört fram att det inte bara är de kommunala förvaltningar som sköter gräsklippning och sandning som är relevant att föra samtal med, utan även de förvaltningar som hanterar fysisk planering samt regionen med tanke på kollektivtrafiken.

Flera bostadsbolag som Boverket har intervjuat kring utveckling av utsatta områden, menar att näringsidkarna är viktiga för utvecklingen av området och för att tillhandahålla närservice. För att öka investeringsviljan i en centrumanläggning krävs det att miljön är tillräckligt attraktiv för att locka dit kommersiella krafter. En förutsättning är också att centrumägaren har goda förvaltningsrutiner för drift och sanering och ser till att platsen är ren och snygg. Ett fastighetsbolag menar att de är noga med att få in rätt aktörer med en seriös affärsplan när nya verksamheter ska

startas upp i en centrumanläggning. Centrumanläggningen utgör ofta ett nav i ett utsatt bostadsområde. Därför är det en stor fördel om fastighetsägaren är medlem i en förening som bedriver platssamverkan. Våld och oroligheter i det offentliga rummet har en påverkan på stora grupper av de boende, och stöldrisk, hot och påtryckningar kan också drabba företagares vilja att etablera, utveckla eller fortsätta driva verksamhet i närområdet. Ett bostadsbolag har framhållit att de vill se mer kommersiell verksamhet i centrum, eftersom det för med sig att fler vuxna rör sig där. Med fler föräldrar och vuxna på platsen ökar den sociala kontrollen.

Fördjupad analys av de utländska exemplen

En grundprincip i andra länders BID lagstiftning är att eliminera snål-skjutsåkande, då ett område eller en plats utvecklas. ”Freeriders”, är som framgått tidigare, en term för att beskriva att aktörer kan dra nytta av en åtgärd utan att själva bidra till dess tillkomst och underhåll. Ett beslut att tvinga in ”alla” berörda aktörer i en platssamverkan är således tänkt att lösa snål-skjutsåkande inom ett avgränsat område. En omständighet som bör beaktas är att andra länders BID lagstiftning innehåller regler om finansiering som ofta innebär att verksamheten bekostas av medlemmarna själva genom att kommunen tar ut en avgift eller en skatt som alla måste betala. Därför krävs det också en möjlighet att ytterst tvinga in aktörer i en gemensam organisation.

I länder där lokala myndigheter har bemyndigats att fatta beslut om bildandet av en BID så finns även möjligheten att välja andra samverkansformer, där deltagandet (precis som i Sverige) bygger på frivillighet. Att det finns en lagstiftningsreglerad BID-modell innebär således inte att platssamverkan måste utgå från just detta juridiska ramverk. Precis som i Sverige påverkas valet av samverkansplattform av vilken typ av åtgärder eller problem som fordrar att berörda fastighetsägare och andra aktörer samverkar, samt komplexiteten i fastighetsägarestrukturen. Det vanligaste skälet till att platssamverkan initieras utomlands är att fastighetsägare, företagare inom handel eller kommunen uppfattar att det finns ett lokalt områdesproblem som inte kan åtgärdas vare sig av dem själva eller av den lokala offentliga förvaltningen, utan kräver samordnad insats. Ofta handlar det om förvaltningsmässigt eftersatta områden som upplevs som oattraktiva och/eller otrygga. För mer information, se bilaga 2.

Frivillig eller tvingande platssamverkan i andra länder

Den internationella kartläggningen visar att motiven till att organisera platssamverkan på frivillig grund kan vara att det finns behov av att involvera en bredd av aktörer. BID-lagstiftningen är ofta begränsad till vissa aktörsgrupper som exempelvis fastighetsägare. Den juridiska begränsningen kan försvåra för dem som bor i det aktuella området, det vill säga det är svårt att involvera dem i samverkansprocesserna. Med stöd av lagstiftningen kan en kommun eller lokal myndighet visserligen instifta

en organisation som kan tvinga in alla berörda aktörer i den nybildade organisationen och därmed tvinga alla att bidra ekonomiskt, vilket alltså begränsar incitamenten till friåkarbeteenden. Vad som dock inte går att lagstifta fram är de berörda aktörernas engagemang. För att påbörjade utvecklingsprocesser inte ska tappa fart till följd av bristande engagemang kan det vara mer viktigt att ”rätt” aktörer tidigt är involverade i processen än att alla måste vara med. I andra länder förefaller det som att tvingande platssamverkan (BID) som metod för att samordna aktörers resurser, tycks lämpa sig bäst för mindre geografiska områden, främst stadskärnor, där det finns ett behov av få aktörer med olika fastighetsägaransvar att engageras sig för att höja platsens attraktivitet.

Några säkra slutsatser kring frågan om vad som är mest ändamålsenligt, frivillig eller tvingande platssamverkan, låter sig inte dras. En preliminär slutsats utifrån kartläggningen är att då platssamverkan organiseras i ett storskaligt företags- och/eller bostadsområde föredras frivillig platssamverkan – av det skäl som nämns ovan, det vill säga att BID lagstiftningens utformning hindra vissa aktörsgrupper från att ta plats i BID-organisationen. I många av exemplen ses möjligheterna att involvera både boende och lokala handlare med flera, som en avgörande framgångsfaktor för att platssamverkan ska lyckas med sina målsättningar.

I andra exempel har fastighetsägarstrukturen varit avgörande då man valt bort tvingande platssamverkan. När en dominerande fastighetsägare äger stora delar av bostadsbeståndet eller äger merparten av de kommersiella fastigheterna (eller både ock) anses inte samverkan enligt BID-modellen vara ändamålsenlig; likaså behövs det inte något samverkanstvång när kommunen går samman med privata bostadsbolag och bildar ett gemensamt utvecklingsbolag.

Bekämpa utanförskap med hjälp av platssamverkan

I Boverkets uppdragsbeskrivning till WSP beskrivs att kartläggningen ska innehålla exempel på olika sätt att organisera samverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna och där syftet är att bekämpa utanförskap, skapa tryggare bostadsområden samt stärka det lokala näringslivet. Inget av exemplen har udden riktad mot att bekämpa utanförskap, några handlar i viss mån om trygghetsaspekten och några behandlar stärkt näringsliv.

En förklaringarna till att de valda exemplen inte tycks ha som syfte att ”bekämpa utanförskap” är kontextuell: andra länder använder inte termen utanförskap på det sätt som görs i Sverige, utan där talas det om social inkludering (social inclusion) eller social sammanhållning (social cohesion). De utländska begreppen låter heller inte rakt av översättas till eller är synonyma med det svenska begreppet utanförskap.

De exempel som kommer närmast någon form av social inkludering eller social sammanhållning finns i exemplen Zomerhofkwartier (ZOHO) i Rotterdam, Acton Gardens i London, StadtWohnen och Kaiser-Friedrich-Straße i de tyska städerna Chemnitz respektive Pforzheim. Gemensamt för dessa exempel på platssamverkan (utom Pforzheim) är att det socialt inkluderande är knutet till sociala bostäder. Förenklat tänker man sig att ett utbud av ekonomiskt överkomliga bostäder (social housing) för familjer, äldre och marginaliserade grupper, bidrar till att stärka den sociala sammanhållningen och minskar grogrunden för olika typer av konflikter.

Genom att se till att det finns en blandning av sociala bostäder och lite dyrare hyres- och ägarbostäder anses den sociala inkluderingen/sammanhållningen bli stärkt. De exempel på platssamverkan som nämns ovan kan delvis sägas syfta till att minska omfattande sociala problem i området, genom att stärka den sociala sammanhållningen. En blandning av bostäder löser inte i sig problem med hög kriminalitet, drogförsäljning och social utsatthet. Men genom att riva, renovera eller bygga nya bostäder kan befolkningens sammansättning förändras. Med hjälp av social housingsystemet kan fördelningen och förhållandet mellan bostäder med olika upplåtelseformer också styras på ett sätt som inte är möjligt i Sverige. I ett av exemplen, Acton Gardens, framgår att man har som mål att öka andelen privatägda bostäder, dock utan förlust av sociala bostäder. Hälften av alla nya bostäder ska antingen ha en låg månadskostnad, delat ägandeskap eller ha en så kallad social hyressättning (social housing). Resterande bostäder ska säljas på den privata marknaden. När förnyelsen är genomförd i Acton Gardens beräknas det finnas 33 procent billigare bostäder än vad som fanns innan platssamverkan för att förnya området startade.

Tryggare bostadsområden

Bara ett exemplen syftar primärt till att skapa tryggare bostadsområden. Kapstaden i Sydafrika utgör ett undantag eftersom tillhandahållande av trygghet och säkerhet är BID-organisationens primära uppgift. Men det handlingsutrymme för att sköta säkerheten i området som Sydafrikas första BID har skaffat sig, ter sig främmande i en svensk kontext. Området plågades av hög brottslighet, illa skötta offentliga miljöer och hög arbetslöshet. Företag stängde ner sin verksamhet, lämnade området och fastighetsvärdena sjönk. För att möta otryggheten införde Cape Town Central City Improvement District (CCID) väktartjänster. Drygt hälften av organisationens budget går idag till insatser för att öka tryggheten och säkerheten i området. Utöver dygnet-runt-väktare och egen larmcentral har CCID anställda befogenheter att göra gripanden och utfärda böter. Sedan CCID:s inrättande har brottsligheten i stadsdelen minskat med 90 procent och ses idag som Sydafrikas tryggaste område. CCID:s framgång har blivit politiskt känslig och skapat en konkurrenssituation mellan CCID och kommunen.

Stärkt näringsliv

Det tydligaste exemplet på hur lokal samverkan mellan fastighetsägare, näringsliv och det allmänna kan se ut, finns i exemplet ZOHO i Rotterdam. Det som vid starten av processen var närmast tomt och otryggt företagsområde – en ”no go” zon - fylldes på bara några år med drygt 100 nya företag, varav många dessutom handplockades av samverkansorganisationen för att passa in i den övergripande målbilden.

Club Rhijnhuizen, i nederländska staden Nieuwegein är ytterligare ett exempel på hur ett tidigare nergånget område, som till stor del bestod av kontorsfastigheter, har omvandlats till ett lyckat exempel på stadsdelsförnyelse, som har fått stor uppmärksamhet i Nederländerna. Club Rhijnhuizen fungerar som en plattform för alla som bor, arbetar, tar initiativ, äger eller utvecklar fastigheter i området. En av klubbens uppgifter är att matcha lediga lokaler och fastighetsutvecklare eller organisationer som vill driva nya initiativ, och på så sätt vitalisera det lokala näringslivet.

Baseline Agreement gemensamt för BID i andra länder

Ett gemensamt drag som delas av de flesta länder som har BID lagsstiftningar är att det inför bildandet skrivs en så kallad Baseline Agreement (kallas ibland även för Baseline Statement). Det är en beskrivning av den kommunala servicens grundnivå i det aktuella området, som utfärdas av den myndighet som bemyndigats att besluta om en tvingande platssamverkan. Detta dokument ligger sedan till grund uppgifts- och ansvarsfördelningen mellan det offentliga och BID-organisationen.

Varför behövs det ett dokument som klargör vem som ansvarar för vad?

Som framgår av den internationella kartläggningen är en vanlig orsak till att organiserad platssamverkan initieras är att den offentliga servicen upplevs vara otillräcklig. För att privata aktörer ska engagera sig och bidra finansiellt till tjänster eller insatser som tillsammans med den offentliga höjer grundservicen till acceptabel, behövs ett dokument som säkerställer att kommunen inte lägger över mer ansvar på BID organisationen, än vad som initialt har avtalats. En detaljerad Baseline Agreement är således ett viktigt juridiskt dokument eftersom det garanterar att BID-organisationen är ett komplement till och inte en ersättning av det offentliga ansvaret för offentliga platser eller miljöer. Privata fastighetsägare och andra aktörer får på sätt en försäkran om att kommunen inte kommer att minska eller ta bort befintlig service i offentlig regi.

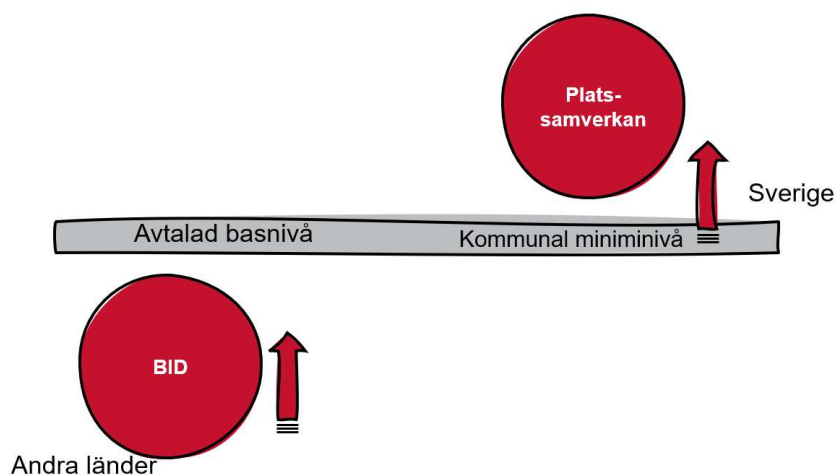
Basnivån är olika i ett internationellt BID och en svensk platssamverkan

Flera som Boverket har intervjuat ser ett behov av platssamverkan, men är noga med att poängtera att den inte kan eller ska, ersätta annan samhällsservice. Det handlar snarare om att med samordnade resurser inom

platssamverkan göra det möjligt att göra lite mer utöver den grundservice som det allmänna tillhandahåller.

I andra länder tillkommer BIDs ofta som ett sätt att bemöta förslumning som orsakas av brist på renhållning och dålig skötsel. Mindre resurser från kommunala myndigheter till offentlig service leder till att privata aktörer tar på sig ett större ansvar för exempelvis bristande renhållning och skötsel av publika miljöer, samt för insatser kopplade till att motverka upplevd otrygghet.

I Sverige har vi en god kommunal och polisär service, så det är möjligt att i stället lägga fokus på trygghet och näringslivsfrågor. Det hindrar dock inte att platssamverkan i Sverige kan omfatta extra insatser inom kommunala och polisiära ansvarsområden. Boverkets samlade bedömning är att den kommunala skötseln och förvaltningen av allmänna platser i Sverige som regel uppnår en acceptabel nivå. Därmed uppstår inte samma incitament för det privata att helt överta dessa uppgifter. Enligt plan- och bygglagen är kommunen ansvarig för de allmänna platserna. Utveckling och förvaltning av dessa finansieras bland annat av den kommunala inkomstskatten samt den kommunala fastighetsavgiften.



Figur 1. Schematisk bild över hur internationell BID och svensk platssamverkan förhåller sig till nivå på service. Illustration: Mirja Ranesköld/Boverket

Bilden ovan illustrerar att skillnaden mellan det som kallas för Baseline Agreements (i bilden kallad avtalad basnivå) i andra länder, det vill säga den service som det offentliga tillhandahåller i en stadsdel. Denna service kan vara så låg att ett område förslummas. I Sverige kan den offentliga servicenivå upplevas som otillfredsställande, men den tillåts aldrig underskrida en miniminivå som skulle innebära förslumning.

Privata investeringar i offentliga miljöer

Boverket har ställt frågan till ett antal fastighetsägare om det finns intresse och behov av att göra investeringar eller vidta åtgärder i miljöer

som det offentliga har ansvar för. Det förekommer att fastighetsägare vill göra en insats på kommunens mark, exempelvis rusta upp en allmän yta. Dock framhålls att det kan vara en utmaning. Hur skall det finansieras, vem bestämmer och hur skall det underhållas över tid?

Investeringar som lyftes som aktuella var investeringar i gröna miljöer, solpaneler, laddstolpar med mera. Någon framförde att bostadsbolaget har finansierat idéskisser och förslag kring offentliga miljöer, som sedan har lett till investeringar i miljön av respektive fastighetsägare, inklusive kommunala fastighetsägare. Flera bostadsbolag i utsatta områden, både privata och kommunala, nämnde att kommunen ibland vill ta ett större helhetsgrepp över ett område i stället för att enbart göra en detaljplaneändring och att det har fått till följd att nybyggnation eller andra större investeringar som fastighetsägarna skulle vilja göra i närtid, har dragit ut på tiden. Det kan finnas privata aktörer som är villiga att ta på sig ett större ansvar och vill ha ett större inflytande över offentliga platser, men de vill se en affärsmässig uppgörelse.

Gällande lagstiftning och möjligheter för stärkt platssamverkan

All mark är indelad i fastigheter

Platssamverkan berör alltid en plats. All mark är indelad i fastigheter och fastigheter har alltid en fastighetsägare oavsett om det handlar om en privatperson eller en juridisk person eller samäganderätt med flera fastighetsägare. Jordabalken är en antologi av lagar som lägger fast spelreglerna för fastigheters ägande och nyttjande i den svenska rättsordningen utifrån principen ”fast egendom är jord”.

Fastigheter kan ägas av både offentligrättsliga och enskilda aktörer. Det är fastighetsägaren som enligt lag har den avgörande rådigheten – det vill säga bestämmandet - över fastighetens skötsel och nyttjande, även om fastigheten hyrs eller arrenderas ut till en nyttjanderättshavare.

Platssamverkan handlar om mellanrummen, utrymmen ”mellan husen” och hur dessa gemensamt kan förvaltas och utvecklas. Många juridiska frågor aktualiseras i dessa sammanhang. Vem äger marken, vems skyldigheter, rättigheter och möjligheter kan eller måste beaktas – och hur?

Vad får externa aktörer göra på annans mark? Vilka tillstånd krävs? Under vilka former kan aktörerna samverka och med vilka rättsliga konsekvenser? Vilket ansvar kan utkrävas av parterna?

Lagen ger både friheter och begränsningar

Det finns i dagsläget inte någon särskild lagstiftning om platssamverkan. Förhållandet har ibland beskrivits som en svaghet eller en komplikation, och ibland som en möjlighet.

Utöver de grundläggande principerna om föreningsfrihet, näringsfrihet och egendomsskydd i grundlagen (Regeringsformen), utgör avtalsfriheten i avtalslagen ett dynamiskt och flexibelt regelverk som visat sig vara fullt tillräckligt i flertalet fall.

Aktörerna på platsen och val av en eventuell genomförandeorganisation för platssamverkan påverkas emellertid av ett antal andra lagar, särskilt om några av aktörerna är offentliga myndigheter.

Lagstiftningen omfattar också bildandet av privaträttsliga organisationer som exempelvis ekonomisk förening eller aktiebolag. Ordningslagen plan- och bygglagen, förvaltningslagen, bokföringslagen, lagen om offentlig upphandling, Jordabalken och anläggningslagen, ger var för sig spelregler som kan främja platssamverkan, men kan samtidigt också medföra restriktioner för vad som är generellt tillåtet för vissa aktörer.

Jordabalken utgör, och avgör, gränserna för fastighetsägandet och även för fastighetsägares egna mellanhavanden (grannelagsrätten). Fastighetsbildningslagen behandlar i sin tur hur marken indelas och ombildas till fastigheter.

Föreningsfriheten gör det möjligt för var och en av tillänkta aktörer att fritt välja och ingå i olika samarbetskonstellationer, exempelvis ideella föreningar för platssamverkan. Grundlagens garantier om föreningsfrihet, skyddar var och en mot tvångsanslutning till en organisation som inte är egenhändigt vald.

Begreppet ”platssamverkan” medför inte i sig någon rättsverkan. Samverkan måste regleras i ett avtal i vilket det framgår vilka specifika åtaganden och anspråk som gäller för parterna, vad som ska genomföras tillsammans, och ibland vad varje part ska fullfölja på egen hand. Avtal innehåller inte sällan upplysningar om hur tvister mellan parterna ska lösas.

Samverkansavtal är ofta beroende av beslut av andra än samverkanspartnerna. Det innebär att avtalet i sig inte kan innehålla alla lösningar. Externa beslut kan handla om bidrag, finansiering, bygglov, upplåtelse och tillträde till annans mark. Ett avtal om gemensamma lösningar på utformning av ett torg, eller en gågata, förutsätter att eventuella ansökningar om bygglov från respektive fastighetsägare godkänns. Samverkan kan finansieras genom ekonomiskt stöd från kommunen, kanske flera återkommande bidrag. Bidrag förutsätter prövning och det är inte säkert att kommunens beslutande instanser medger detta oavsett om det motiveras av en begränsad budget eller ifrågasättanden av ändamålet eller en tolkning av att den kommunala kompetensen lägger hinder i vägen för detta stöd. Beslut om sådana bidrag kan också överklagas.

Fastighetsrätten utgår från fastighetsägarens grundläggande rättigheter och skyldigheter, däribland hänsyn till grannelagsrätt, andra

fastighetsägare och hyresgäster. Beslutanderätten är därför inte helt självklar eller exklusiv för parterna i ett avtal om platssamverkan.

Oberoende av en överenskommelse om platssamverkan mellan olika intressenter, kvarstår det faktum att det bara är fastighetsägaren som har råddighet över sin mark och dess användning inom ramen för dagens lagstiftning.

Vidare är det enbart kommunen som genom plan- och bygglagen kan besluta om planläggning av mark- och vattenområden, oavsett vem som äger marken (det kommunala planmonopolet). Kommunen prövar också ansökningar om bygglov som kan aktualiseras vid åtgärder på ett torg eller på byggnadsverk i omgivningen.

Lagstiftning som påverkar platssamverkan

Ett stort antal lagverk har relevans för platssamverkan. Prioriteringsordningen mellan dessa lagar varierar, då lagstiftningen har högst skiftande bakgrund och ändamål, på samma sätt som syftet i sig med varje platssamverkan. Det finns också gällande lagstiftning som skulle kunna utvecklas för att främja platssamverkan utifrån delsyftet som att öka tryggheten, och minska utsattheten för boende och invånare i ett område eller främja lokal företagsamhet.

Denna rapport innehåller ingen fördjupad analys i detta avseende, men den juridiska kompetens som anlitas på konsultativ grund har också noterat att få krav ställs på fastighetsägare vad gäller tryggheten, till exempel i plan- och bygglagen eller i ordningslagen på allmän och offentlig plats. Anpassning av avtalslagen kunde också vara ett sätt att underlätta platssamverkan. Lika så gäller skattelagstiftningen och avdragsrätt för åtgärder för trygghet och boendeflytande. Anläggningslagen har fått ett nytt fokus för klimatanpassning, som också kunde föranleda en ny översyn för ett förenklat förfarande vid gemensamhetsanläggningar.

Bostadsbolag och konstellationer av fastighetsägare har också framfört att lag och praxis om flyttning av fordon i vissa fall, inte tillgodoser den skyndsamhet som behövs.

Finns det lagliga hinder mot platssamverkan?

På ett sätt kan platssamverkan bli vad parterna önskar att den ska bli, eftersom det saknas en allmän definition på vad platssamverkan utgör eller borde vara. Då det inte heller finns en särskild lagstiftning om platssamverkan, saknas också det som lagstiftningen kallar för en legaldefinition. Bedömningar om vad som skulle kunna utgöra ett hinder för denna samverkan får därför innehålla en reservation med hänsyn till de faktiska omständigheterna som i sig själva kan vara ett hinder.

Båda begreppen ”plats” och ”samverkan” kan tolkas på olika sätt och i skilda sammanhang. Vad som påstås vara platssamverkan skiljer sig åt

beroende på plats och deltagande aktörer. Begreppsförvirringen är dessutom utbredd. Två forskare vid Uppsala universitet har kartlagt den juridiska antologin på uppdrag av Boverket. Deras slutsats är entydig:

”Regleringen i vid mening som den ser ut idag innehåller inga hinder för att platssamverkan med olika aktörer, fastighetsägare, kommun, polis med flera ska kunna komma till stånd.”

Förvaltningslagen påbjuder därtill att offentliga myndigheter ska samverka inom sina ansvarsområden. Polislagen innehåller uttryckliga bestämmelser om samverkan med organisationer och myndigheter. I denna lag återfinns också en skyldighet för andra aktörer att vara polisen behjälplig. Det är dock givet att rättsordningen och dess principer och etablerade institut tillhandahåller både förutsättningar, möjligheter och begränsningar. Mixen av allmänna principer, lagar och praxis bildar ett sammanhang.

Kommunallagen upprätthåller den kommunala kompetensens gränser som innebär att kommunerna endast kan agera om det finns ett gemensamt intresse för kommunens invånare. Andra restriktioner finns i aktiebolagslagens krav på bolagsordning och revision, eller bokföringslagens krav på bokföring. Varje form av platssamverkan är dessutom beroende av parternas finansieringsvilja och hur långt var och ens frivilliga åtaganden sträcker sig.

Den lagstiftning som redan finns och kan tillämpas under vissa omständigheter är anläggningslagen. Genom denna kan fastighetsägare inrätta en gemensam anläggning som långsiktigt ska betjäna kringliggande fastigheter. En gemensamhetsanläggning förutsätter ansökan och prövning av myndighet (lantmäteriet) som bildar en ny fastighet som sedan samägs och bekostas av medverkande fastighetsägare för ett gemensamt ändamål. Initiativtagare till sådan gemensamhetsanläggning är fastighetsägare, men bara för fastighet för vilken anläggningen är av väsentlig och stadigvarande betydelse. Hyresgäster i berörda fastigheter, har tillförsäkrats inflytande i lagen och företräds av hyresgästorganisation. Gemensamhetsanläggningen kan enligt redovisad praxis från lantmäteriet omfatta enskilda vägar, parkeringsplatser, garage, grönytor, lekplatser, bryggor, badplatser eller bredband. Inför beslut om en gemensamhetsanläggning får de fastighetsägare som har störst nytta av anläggningen också störst genomslag för sina synpunkter. En part eller parter som önskar stå utanför denna ”platssamverkan” kan också överklaga beslut i rättsprocess. En gemensamhetsanläggning kan inte heller inrättas i strid med gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Gemensamhetsanläggningar kräver såväl tillräcklig betalningsförmåga som ett långsiktigt intresse av att långsiktigt driva och vårda anläggningen. Kortsiktiga projekt faller utanför, och denna platssamverkan tar också tid med myndighetsförrättning, fastighetsbildning och eventuella överklaganden av beslut.

I denna rapport har inte Boverket noterat ett enda exempel på tillämpning av anläggningslagen eller att det har prövats som alternativ till sedvanlig platssamverkan. I den mån lagstiftning med möjlighet till tvångsanslutning föreslås, är däremot anläggningslagen – och dess eventuella anpassning - mest näraliggande att tillgripa.

Begreppen allmän plats och offentlig plats

Redan urgammal hävd och medeltida landskapslagar har gjort åtskillnad mellan samfälligheter och privatägd mark långt innan det allmänna framträdde i bemärkelsen offentliga myndigheter, och senare kunde förvärva och förvalta större jordlotter. Idag är det inte ovanligt att kommunerna och andra offentliga myndigheter kan äga betydande fastighetsinnehav. För kommunerna handlar det inte minst om att trygga en långsiktig och strategisk bostadsförsörjning som ingår i plan- och bygglagens allmänna intressen.

Allmän plats och huvudmannaskap

Alltsedan den första byggnadsstadgan och de stads- och planlagar som sedan följt, har den kommunala äganderätten och markanvändningen, omfattat vad som kallas allmän plats. Plan- och bygglagen definierar allmän plats som en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

I första hand ska allmän plats förvaltas med ett kommunalt huvudmannaskap. För att överlåta allmän plats till enskilt huvudmannaskap, som en samfällighetsförening bestående av privata fastighetsägare, krävs särskilda skäl. I domstolspraxis har detta enskilda huvudmannaskap företrädesvis inrättas utanför stads- och centrummiljöer.

Ett enskilt huvudmannaskap har i domstolspraxis underlättats av platsens avstånd till tätort och en hög koncentration av fritidsbebyggelse och förekomsten av enskilda vägar. Motsatt har en mer stadsmässig struktur med parkytor och gator som används av andra än fritidsboende, och ibland bevarandeintressen knutna till en bykärna, vägt över till förmån för ett bibehållet kommunalt huvudmannaskap. Rättspraxis uppvisar således av tradition en betydande restriktivitet mot att allmän plats skulle överföras till privata aktörer i större bostadsområden eller förorter, varken som allmän plats med enskilt huvudmannaskap eller som en renodlad privatisering som kvartersmark.

Det är planläggning i detaljplan som avgör och avgränsar platsen och dess ändamål. Användningen av allmän plats är villkorad av ett gemensamt och specificerat ändamål som tydligt framgår av detaljplanen. Allmänna platser med ett enskilt huvudmannaskap kan vidare inrättas om de betraktas som särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. En allmän plats kan inte avyttras till enskilt

bruk om inte detaljplanen först ändras. Om en detaljplan endast upphävs, består allmän plats som sådan och med kommunalt huvudmannaskap.

Offentlig plats och tillgänglighet till plats

Begreppet offentlig plats används i många olika sammanhang, men den juridiska definitionen framgår av ordningslagen. Offentliga platser ska vara tillgängliga för allmänheten, även om tillgängligheten är begränsad till vissa tider för öppethållande och marken är helt privatägd.

En allmän plats är däremot alltid en offentlig plats. Ordningslagen benämner också områden som används för allmän trafik som offentlig plats, likaså kvartersmark för hamnverksamhet. Regeringen eller en kommun kan under vissa former ges rätt att jämställa anläggningar för lek, idrott, camping, friluftsliv och badplatser med offentlig plats.

I regeringens strategi för funktionshinderspolitiken har tillgänglighetskraven ökat i samhällslivet i stort. Principen är att samhället ska anpassas, inte funktionshindrade. Universell utformning innebär att alla ska kunna ta del av allmänna platser och offentliga platser.

Forskning kring platssamverkan

Nedan ges en kortfattad genomgång av den forskning som Boverket har tagit del av. För en utförligare sammanställning, se bilaga 3.

Forskningen har hitintills fokuserat på BID eller BID-liknande platssamverkan⁸ och har då oftast inte det breda anslag som efterfrågas i detta uppdrag - att utvärdera möjligheterna att bekämpa utanförskap, skapa tryggare bostadsområden och stärka det lokala näringslivet. Snarare har olika effekter studerats var för sig.

Internationellt finns tre huvudinriktningar som kan sägas utgöra en teoretisk bas för forskningsfältet. Det finns kritisk forskning som tar avstamp i ett social justice-perspektiv och inkluderar frågor som gentrifiering och graden av boende- eller medborgarinflytande. Det finns också forskning med fokus på trygghet och kriminalitet, exempelvis Broken Windows-teorin (teorin om att en välvårdad fysisk miljö, där skadegörelse åtgärdas omedelbart, minskar risken för ordningsstörningar som i sin tur leder till otrygghet). Slutligen finns det forskning inriktad på agglomeration (teorin om att skapa ekonomiska värden genom att samla likartade verksamheter geografiskt).

I Sverige finns än så länge relativt lite forskning kring effekterna av platssamverkan. Utvärderande studier har gjorts av BID Sofielund, BID Gamlestaden och BID Järva, liksom av Svenska Stadskärnors BID-modell i

⁸ Med begreppet BID-liknande avses här en platssamverkan som baseras på frivilliga avtal snarare än på en tvingande lagstiftning.

fem städer. En stor del av dessa utvärderingar är konsultrapporter med fokus på valda effekter och saknar perspektivet gällande exempelvis medborgarinflytande. En sammanfattning av några av de akademiska studier som har gjorts kring platssamverkan i en svensk kontext finns nedan. En utförligare redogörelse finns i bilaga 3 till denna rapport. Boverkets slutsats gällande forskningsläget är att ytterligare uppföljning, utvärdering och forskning behövs för att se vilka insatser som ger effekt samt vilken organisationsform för samverkan som passar givet platsen.

Kritisk forskning

En stor del av den internationella forskningen kring BID och BID-liknande platssamverkan har ett maktkritiskt angreppsätt. Urban social justice är en av de teorier kring social rättvisa som har fått störst spridning. Den lyfter fram vikten av att stadsutveckling sker på ett sätt som skapar livskvalitet för alla. Forskningen inom detta fält menar att offentliga investeringar bör användas så att de skapar rättvisa och inte så att de framför allt stödjer dem som redan har det bra ställt. Beslutsfattare och fysiska planerare uppmanas att se till social rättvisa samtidigt som materiellt välbefinnande, och ta hänsyn till frågor som mångfald och delaktighet så att det skapas ett mer jämlikt samhälle. Det är också viktigt att i förväg undersöka vilket resultat en handling eller åtgärd inom ramen för ett stadsutvecklingsprojekt kan få utifrån olika perspektiv och för olika grupper (Carmon and Fainstein, 2013; Fainstein, 2010) En annan fråga som har fått stort utrymme inom sociala rättviseteorier är frågan om vem som har rätt till staden och det offentliga rummet. Don Mitchell (2003) är en av de forskare som har lyft frågan och han menar att privatisering av offentliga rum, exempelvis genom BID, kan göra att personer eller grupper som anses vara oönskade på olika sätt utesluts eller motas bort från privatiserade offentliga rum av de som har makten över rummet.

Den kritiska forskningen om BID beskriver också gentrifieringsprocesser som en effekt. Gentrifiering innebär en social förändringsprocess där individer med hög socioekonomisk status flyttar till stadsdelar som traditionellt har dominerats av individer ur lägre sociala klasser eller från etniska minoriteter. Gentrifiering kan till exempel uppstå när ett bostadsområde med låginkomsttagare eller ett obebott område, som ett tidigare industriområde, omvandlas till ett bostadsområde med syfte att locka medelinkomsttagare eller den så kallade kreativa klassen. Det handlar då om en förändring av platsens användning och sammansättningen av dem som använder den genom att de personer som flyttar in har en avsevärt starkare socioekonomisk profil än de som flyttar ut. Svensk forskning inom området talar om en bortträngningseffekt, eftersom den gynnar vissa invånare på bekostnad av andra som inte har råd att bo kvar när områdena blir mer attraktiva och hyrorna går upp. (Hedin, 2010; Törn och Holgersson, 2014)

Den kritiska forskningen gällande platssamverkan är omfattande i en internationell kontext, men är än så länge begränsad i en svensk kontext. Valli och Hammami (2020) sätter i en studie av BID Gamlestaden fokus på maktförhållanden och relationen mellan olika aktörer som kommun, kommunala bostadsbolag, fastighetsbolag, media, politiker, lokala affärsverksamheter och invånare. I BID Gamlestaden har enbart fastighetsägare beslutanderätt, vilket exkluderar exempelvis boende och näringsidkare. Författarna konstaterar att det ger en effektiv beslutsprocess, men också brister i möjligheter till demokratisk deltagande eller medbestämmande i stadsutvecklingen. Stalevska och Kusevski (2019) kartlägger var i Sverige BID-liknande platssamverkan fanns vid tiden för publicering, samt hur de var organiserade och avgränsade. Fokus ligger på platssamverkan i bostadsområden – så kallade Neighbourhood Improvement Districts (NID) - och beskriver sju olika fastighetsägarsamarbeten mer ingående; Gamlestaden och Centrala Hisingen i Göteborg, Järva, Skärholmen, Rågsved och Hässelby-Vällingby i Stockholm, samt Sofielund i Malmö. Brottsförebyggande åtgärder, urbant förnyelsearbete och ägandestrukturer lyfts särskilt. Författarna pekar på en potentiell risk att NID:s kan leda till en gentrifieringsprocess med en undanträngning av de mest sårbara, som till exempel boende med sociala kontrakt, som en effekt av ett ökat fastighetsvärde och förbättrat rykte. I de sju NID:s som studerades fanns varken boende eller civilsamhället i övrigt representerade på beslutsfattarnivå (det vill säga i styrelsen), vilket betyder att de var mer eller mindre utestängda från beslut om sin närmiljö.

Kriminologisk forskning

Det finns ett tydligt behov av mer akademisk forskning kring effekterna på brottslighet och otrygghet när man implementerar ett BID i Sverige. Internationellt finns tongivande forskning bland annat i USA (exempelvis Mc Donald et al., 2010; Hoyt, 2005) och i Tyskland (exempelvis Kreutz, 2009). Forskningen i USA visar på signifikanta nedgångar i brottslighet i områden där BID implementerats, jämfört med kontrollområden utan BID. En vanlig och omdebatterad kritik mot BIDs och annat platsbaserat arbete (det vill säga situationell brottsprevention) är omfördelningseffekten av brott och ordningsstörningar – att problemen totalt sett inte minskar utan bara flyttar till andra platser (Caruso and Weber, 2008; Pack, 1992; Edlund och Westin, 2009). Samtidigt visar ett flertal studier på att platsbaserade insatser kan ha positiva spridningseffekter (dvs. minskad brottslighet) på det direkta närområdet (Johnson et al. 2012). Sammantaget är det är svårt att säkert säga om, och framför allt vart, problemen flyttar. Det anses dock troligast att brottslighet flyttar sig förhållandevis korta sträckor – till det direkta närområdet - eftersom gärningspersoner oftast söker sig till miljöer som är välbekanta för dem (Kronkvist och Ivert, 2020).

I en studie av förändringar i brottsligheten i Norra och Södra Sofielund i Malmö efter att en BID-inspirerad fastighetsägarorganisation funnits under en tid⁹ visade att införandet av fastighetsägarsamarbetet sammanföll med en minskning i bostadsrelaterad brottslighet, särskilt vandalisering (Kronkvist och Ivert 2020.). Våldsbrotten minskade däremot inte nämnvärt. Studien visade inte några tecken på att brottsligheten skulle ha omfördelats, dvs. flyttat, till det direkta närområdet (en buffertzona på 200 m). Snarare syntes positiva spridningseffekter, dvs. minskad bostadsrelaterad brottslighet även i närområdet, samtidigt som den ökade något i kontrollområden i andra delar av staden. Även den upplevda otryggheten i området tyckts ha minskat under tidsperioden 2012 – 2015, liksom den självrapporterad utsattheten för brott och antalet anmälda inbrott (Kronkvist och Ivert 2017). Det är enligt forskarna svårt att säkerställa vilken roll just fastighetsägarorganisationens arbete spelade för utvecklingen. Deras konklusion är att den ökade kontakten fastighetsägarna emellan och med de lokala myndigheterna troligtvis ändå har haft betydelse för den positiva trenden i området i stort.

Forskning hos Handelns forskningsinstitut

Daunfeldt, Mihaescu och Rudholm (2021) undersöker effekterna av frivillig platssamverkan baserad på den så kallade BID-modell som Föreningen Svenska Stadskämnor har utarbetat. Med fokus på BID-modellens effekter på företagets produktivitet (omsättning och sysselsättning), medborgarnas trygghet och områdesattraktivitet studeras införandet av denna modell i fem svenska kommuner: Filipstad, Ludvika, Orsa, Rättvik och Torsby. Genom att på detta sätt studera fem exempel på platssamverkan på olika orter som är organiserade efter samma modell och löper parallellt i tid, anser forskarna att denna studie har större möjlighet än tidigare studier, att kunna ringa in effekterna av just platssamverkan. Statistik gällande bland annat butikernas omsättning, antalet anställda, områdenas fastighetsvärden och rapporterad brottslighet har jämförts med en kontrollgrupp av kommuner där platssamverkan kommit i gång först senare.

Sammantaget visar studien att införandet av Föreningen Svenska Stadskämnors BID-modell i de undersökta kommunerna, ledde till positiva effekter på produktiviteten de första två åren¹⁰, men att de därefter upphörde. När det gäller brottslighetens förändring finns det en signifikant effekt i slutet av undersökningsperioden (2015–2018). Trenden verkade vara att brotten minskar i BID-områdena, men att den samtidigt ökar i andra

⁹ Studien jämför tidsperioden januari 2012 till juni 2014 med januari 2015 till december 2017.

¹⁰ Svenska Stadskämnors BID-modell innebär att de hjälper till med råd och stöd de första två åren.

områden utanför. När det gäller fastighetsvärdena såg forskarna inte någon mätbar effekt.

Forskning om bolagsdriven platssamverkan

Hösten 2012 initierade Boverket ett följeforskningsprojekt i Landskrona. Kommunen och några privata fastighetsägare hade vid denna tidpunkt bildat ett särskilt fastighetsbolag, Landskrona Stadsutveckling AB (LSAB). Syftet var att genom fastighetsägarsamverkan försöka vända utvecklingen i stadsdelen Centrum-Öster – ett område som vid tidpunkten fanns med på regeringens lista över urbana utvecklingsområden och där fastighetsägarstrukturen var komplex. Området dominerades av många mindre fastighetsägare, och ett antal av dessa var att beteckna så som så kallade *slumlords* - oseriösa och okunniga fastighetsägare som bland annat inte underhöll sina fastigheter. Det fanns även hyresgäster som olovligt hyrde ut undermåliga och utdömda lägenheter i andra eller tredje hand. I kvarteren runt husen i Centrum-Öster fanns kriminella strukturer, svartklubbar och en synlig gängproblematik. Följeforskningen utfördes av forskarna Blomé och Annadotter och kom att pågå till och med 2018 (publicerad 2020).

En av de första åtgärderna var att en gemensam uthyrningspolicy togs fram för att motverka inflyttning av hushåll utan inkomster från arbete. Det utarbetades också ett avtal gällande tilldelning av bostadssociala kontrakt och en handlingsplan för att utveckla handeln i Landskrona. Även en annan samverkansgrupp, kallad myndighetsgruppen, bildades i syfte att motverka den organiserade brottsligheten, vidta åtgärder mot oseriösa fastighetsägare, ta kontroll över nedgångna och hälsovådliga miljöer samt fusk med bidrag. Forskarnas övergripande slutsats är att sedan LSAB inrättades så har Centrum-Öster haft en mer positiv utveckling jämfört med Landskronas genomsnittliga utveckling. Forskarna har dock inte kunnat slå fast i vilken grad effekten är direkt kopplad till LSAB eller om den kommer sig av en allmänt gynnsam konjunkturförbättring. Polisens trygghetsmätningar tolkas som ett uttryck för att befolkningen i Landskrona generellt sett har varit nöjda med de satsningar som har gjorts. Andelen personer som uppger att de blivit utsatta för brott har också minskat från 22 procent år 2012 till 17 procent år 2018. Direktavkastningskraven för bostadsfastigheter har minskat från 6,75 till 4,5 i Centrum-Öster, vilket motsvarar en värdeökning på 50 procent. Det är en mycket högre värdeutveckling än för andra delar av Landskrona samt jämförbara lägen på andra orter, vilket möjliggör nyinvesteringar och utveckling.

Utvecklingsbolag i allmännyttig regi

Fallstudien Samhällsbygget Gårdsten Allmännyttans framtid? (2021) belyser och analyserar den omvandlingsprocess som lett till att polisen har nedgraderat miljonprogramsområdet Gårdsten från riskområde till utsatt

område.¹¹ Gårdstensbostäder etablerades som ett områdesbaserat utvecklingsbolag och med detta har följt ett handlingsutrymme och åtaganden som går långt utöver vad som är fallet i mer traditionell bostadsförvaltning – i studien kallas denna ansvarsutsträckning för ”samhällsbyggande”. Gårdstensbostäder har, i avsaknad av andra tydliga offentliga aktörer, kunnat ta kommando över samverkansprojekt med andra aktörer och därigenom kunnat återta kontrollen över offentliga platser i området. Om det finns en metod för att samordna aktörer i området så beskrivs denna som ett ”processororienterat arbetssätt med en decentraliserad organisation”, för att i första hand främja relationsbyggande med bolagets hyresgäster. På sätt har bolaget skaffat sig legitimitet och acceptans för sina förnyelseidéer. Gårdstensbostäder drev under en period en matvarubutik, samt finansierade en snabbusslinje mellan Gårdsten och Göteborgs centralstation. Ett annat exempel på agerande som går utöver traditionell bostadsförvaltning är att ett tidigare privatägt bostadsbestånd i den norra delen av området år 2002 införlivades i Gårdstensbostäder bostadsstock, genom att moderbolaget Framtidenkoncernen (för Gårdstensbostäders räkning) köpte lägenhetsbeståndet. Köpet motiverades av att det långsiktiga arbetet i Gårdsten äventyrades av att den privata fastighetsägaren inte vill vara en del av förnyelsen. Ytterligare exempel som nämns är Gårdstensbostäder driver en lokal ”arbetsförmedling”, där det ställs krav på utförarna att anställa arbetslösa Gårdstensbor och långtgående sociala hänsynstaganden vid renovering och hyressättning.

Drivande för omvandlingen har enligt författaren varit att hyresgästerna har getts inflytande och varit delaktiga i Gårdstensbostäders arbete, samt att bolaget har kunnat skapa en värdebaserad organisationskultur med långtgående delegation till de medarbetare som dagligen möter områdets hyresgäster. Det är inte platssamverkan i bemärkelsen samordning av ett flertal aktörers resurser som har gett resultat i Gårdsten. Författarens slutsats är att Gårdstensbostäder snarare med tiden utvecklades till att bli en tydlig aktör och garant för den sociala ordningen i bostadsområdet. Gårdstensbostäder har gradvis kunnat flytta fram sin position genom att andra aktörer, privata som offentliga, inte funnits där eller agerat passivt.

Förutsättningar för platssamverkan i utsatta områden

Som nämnts har fastighetsägarstrukturen kartlagts i de bostadsområden eller stadsdelar som polisen klassificerar som landets mest utsatta.¹² I dessa områden är utanförskapet som störst, och det betyder att det är där som behovet av att bekämpa utanförskap är mest påkallat. Alla de

¹¹ Utsatta områden karaktäriseras enligt polisen av låg socioekonomisk status där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Kan vara hot och utpressning, men även våld på gator och torg och öppen narkotikahandel. Läget anses allvarligt.

¹² Den lista som avses är från 2019.

områden som i dag brottas med problem, domineras av hyresrätter och de flesta områdena är också tydligt avgränsade från omgivningen. I ett utsatt område har en större andel av befolkningen en svag förankring på arbetsmarknaden. Det innebär sämre köpkraft och ett minskat kommersiellt utbud lokalt.

Kontexten för platssamverkan i ett utsatt område är således vitt skild från den kontext som till exempel en innerstads- eller cityförening verkar i. Däremot är behovet av att organisera lokal samverkan mellan fastighetsägare, kommunen och andra aktörer oberoende av den sociala kontexten. Finns det många fastighetsägare på platsen, ökar risken att någon eller några, väljer att ställa sig utanför en platssamverkan – alltså det som kallas för friäkarbeteende. I Sverige löses vanligen samordningen av aktörer i områden med många fastighetsägare, genom att en ideell fastighetsägarförening skapas. Idén om att lokal samverkan bäst bedrivs inom ramen för en fristående ideell förening, har fått starkt genomslag och det finns fastighetsaktörer som önskar en ideell förening som bas för platssamverkan, trots att aktören i fråga i praktiken är den enda ägaren och förvaltaren av bostäder i sitt område.

För att bringa klarhet i hur fastighetsägarstrukturen ser ut i kommuner i allmänhet och i det 60 mest utsatta områdena i synnerhet, har en kartläggning genomförts. Syftet med kartläggningen är att undersöka om det finns många utsatta områden med många fastighetsägare eller omvänt, många områden med få fastighetsägare, för att kunna bedöma om det finns ett strukturellt behov av en ”stärkt” platssamverkan.

Kartläggningen av fastighetsägarstrukturerna förstärker de svenska erfarenheternas representativitet.

Fastighetsägarstrukturen i utsatta områden

På en övergripande kommunal nivå, visar kartläggningen att det oftast finns många fastighetsägare i den centrala delen av kommunen (räknat per DeSO-område), men att antalet minskar ju längre avståndet är från kommunens centrum. I storstäderna inträder en brytpunkt ungefär fem kilometer från centrum. I större och mellanstora städer börjar antalet fastighetsägare minska utanför radien två kilometer. Eftersom många av de utsatta områdena ofta ligger i längre från kommunens centrum är det rimligt att anta att det finns få fastighetsägare i dessa områden. Antagandet bekräftas också av aktuell statistik. I 24 av de 60 områdena finns det tio eller fler fastighetsägare, inklusive bostadsrättsföreningar. Utan bostadsrättsföreningarna medräknade, är det endast i 14 av 60 områden som antalet fastighetsägare räknas i tiotal eller fler (kartläggningen som helhet återfinns i bilaga 4).

Totalt utgörs fastighetsägandet i de 60 områdena av 74 allmännyttiga bostadsföretag, 511 privata bostadsföretag och 371 bostadsrättsföreningar.

Sammanställningen i figur 2 visar att det finns minst ett kommunalt bostadsbolag i nästan samtliga 60 områden, jämfört med den privata sidan, där det finns minst en privat fastighetsägare i 51 områden.

Som framgår av figur 2 är de kommunala bostadsbolagen i regel större sett till innehav av fastigheter och bostäder, än de privata fastighetsägarna i de utsatta områdena.

	Ja	Nej	Andel ja
Det finns minst ett kommunalt bostadsföretag	57	3	95%
Det finns minst en privat fastighetsägare	51	9	85%
Det finns minst en bostadsrättsförening	46	14	77%
Kommunala bostadsföretagen har fler lägenheter än de privata fastighetsägarna	43	17	72%
De kommunala bostadsföretagen har mer än dubbelt så många lägenheter som de privata fastighetsägarna	20	40	33%

Figur 2. Översikt av ägarstrukturen i de utsatta områdena. Källa: SCB (baserad på fastighetstaxeringsregistret 2020).

I 43 områden har de kommunala bostadsföretagen fler lägenheter än alla de privata tillsammans och i 20 områden är deras lägenhetsbestånd dubbelt så stort.

De kommunala bostadsföretagen är den dominerande fastighetsägaren i nästan alla 60 områden. Exempelvis har 75 procent av alla kommunala bostadsbolag 553 eller fler lägenheter i de utsatta områdena medan motsvarande siffra för de privata hyresvärdarna är 19 lägenheter.

I cirka 75 procent av de 60 utsatta områdena finns det färre än fem större fastighetsägare i området.

Sammantaget visar kartläggningen att i nästan samtliga områden på polisens lista finns det ett fåtal fastighetsägare och att i de allra flesta områdena är det kommunala bostadsbolaget antingen den enda hyresvärden eller den dominerande bostadsaktören i området.

Fastighetsägarstrukturen talar emot en platssamverkanlagstiftning

Kartläggningen av fastighetsägarstrukturerna i de 60 utsatta områdena visar att det endast finns ett fåtal områden med många fastighetsägare. Med stöd av den vetenskapen, blir slutsatsen att det saknas strukturella förutsättningar för att enskilda friåkare i någon större omfattning ska kunna utgöra ett hinder, och därmed försvåra platssamverkan i utsatta områden. Finns det sådana, är dessa troligen mindre aktörer med ett litet bestånd av

hyresrätter eller bostadsrättsföreningar. Därmed finns det inget påtagligt behov av att införa en särskild lagstiftning. Beträffande de svenska erfarenheternas representativitet förefaller dessa vara av allmängiltig karaktär. I områden med en mångfald av fastighetsägare, har det följdriktigt tillskapats en föreningsorganiserad samverkan eller planeras att en sådan startas upp i en nära framtid. I de områden där en fastighetsägare är den dominerande aktören tar denne troligen på sig den samordnande rollen och detta oberoende om någon mindre fastighetsägare väljer att ställa sig utanför samverkan.

Kontakter

Boverket har enligt uppdraget inhämtat synpunkter från nedanstående:

Bostadsrätterna

Brottsförebyggande rådet

Delegationen mot segregation

Fastighetsägarna

Hyresgästföreningen

Jämställdhetsmyndigheten

Polismyndigheten

Statens centrum för arkitektur och design

Svensk Handel

Svenskt Näringsliv

Sveriges Allmännyttan

Sveriges Kommuner och Regioner

Länsstyrelsen Dalarna

Länsstyrelsen Skåne

Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen Västra Götalands län

Region Skåne

Region Västra Götaland

Skatteverket

Upphandlingsmyndigheten

Utöver dessa har Boverket även intervjuat:

Myndigheter:

Göteborg Stad

Malmö Stad

Uppsala kommun

Botkyrka kommun

Lunds kommun

Haninge kommun

Fastighetsägare:

Bostadsbolaget Göteborg
Botkyrkabyggen
Familjebostäder Göteborg
Familjebostäder Stockholm
Gårdstensbostäder
Malmö kommunala bostadsbolag
Sigtuna Hem
Örebrobostäder
Göteborgslokaler
Landskrona stadsutveckling AB
Balder
Hembla
Vasakronan

Föreningar / Platssamverkan:

Fastighetsägare i Järva
Fastighetsägare Centrala Hisingen
Trygga platser, Föreningen Svenska Stadskärnor, Stiftelsen tryggare Sverige samt länsstyrelserna i Dalarnas och Västmanlands län
BID Gamlestaden
BID Sofielund
BID Möllevången
City i samverkan, Stockholm
Helsingborg Citysamverkan
Vi är Valsta

Forskning:

Malmö Universitet (Kriminologen och Urbana studier)
Göteborgs Universitet (Förvaltningshögskolan)
Handelns forskningsinstitut
Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF)

Organisationer/ företag

Föreningen Svenska Stadskärnor

Stiftelsen Tryggare Sverige

Centrum för Affärs och medborgarplats

Urban Utveckling

Enkät till 15 centrumföreningar, varav nedan svarade.

Malmö Citysamverkan

Ljusdal i centrum

Västerås Citysamverkan

Simrishamns kommun

Stadsråd AB

Referenser

Blomé och Annadotter, *Urbant utvecklingsarbete i Landskrona. Balanse-rad gentrifiering i samverkan i riktning mot integration*, KTH, 2020

Brå. *Det brottsförebyggande arbetet i Sverige. Nuläge och utvecklingsbe-hov*. 2021

Carmon and Fainstein, *Policy, Planning, and People: Promoting Justice in Urban Development*, University of Pennsylvania press, 2013

Caruso and Weber, *Getting the max for the tax: An examination of BID performance measures*, Routledge, 2008

Daunfeldt, Mihaescu och Rudholm, *Effects of business improvement dis-tricts on firm performance, place attractiveness, and urban safety*, Han-delns forskningsinstitut, 2021

Edlund och Westin, *BIDs i Sverige? Internationella erfarenheter av "Bu-siness Improvement Districts*, Umeå universitet, 2009

Fainstein, *The just city*, Cornell university press, 2010

Fastighetsägare Centrala Hisingen (2021). *Verksamhet 2020*.

Malm, Ulf. *Trygghet och säkerhet i Gamlestaden*. Göteborg: Malm Kom-munikation AB. Bostads AB Poseidon, 2001.

Hedin, *Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte*, Lunds universitet, (2010)

Holmberg Helena (2016). *Gamlestaden 2016. Från förfall till pånyttfö-delse. Dags för BIDs i Sverige?*

Hoyt, *Do Business Improvement District Organizations Make a Diference? Crime in and Around Commercial Areas in Philadelphia*, Journal of Planning Education and Research, 2005

Johnson et al., *Crime displacement and diffusion of benefits*, The Oxford Handbook of crime prevention, 2012

Kreutz, *Urban Improvement Districts in Germany: New Legal Instru-ments for Joint Proprietor Activities in Area Development*, Journal of Ur-ban Regeneration and Renewal, 2009

Kronkvist och Ivert, *Utvecklingen av brott och otrygghet i norra och södra Sofielund*, Malmö Högskola, 2017

Kronkvist och Ivert, *A winning BID? The effects of a BID-inspired property owner collaboration on neighbourhood crime rates in Malmö, Sweden*, Crime Prevention and Community Safety, 2020

MacDonald et al., *The Effect of Business Improvement Districts on the Incidence of Violent Crimes*, Injury Prevention, 2010

Mitchell, *The Right to the City - Social Justice and the Fight for Public Space*, Routledge, 2003

Pack, *BIDs, DIDs, SIDs, SADs: Private Governments in Urban America*, The Brookings Review, 1992

Salonen, *Samhällsbygget Gårdsten Allmännyttans framtid?*, Premiss förlag, 2021

SOU 2021:85, *Vägar till ett tryggare samhälle*. Regeringskansliet, 2021

Stalevska och Kusevski, *Business Improvement Districts and Their Role in the Swedish Context*, Malmö universitet, 2019

Törn & Holgersson, *Gentrifiering*, Studentlitteratur, 2014

Urban Utveckling (2020). *Fastighetsekonomiska effekter av ett nytt Rågsved centrum – en analys av nuläge och framtid*.

Västra Götalandsregionen. *Hållbara platser – handbok för lokala processledare*.

Valli och Hammami, *Introducing Business Improvement Districts (BIDs) in Sweden: A social justice appraisal*, European Urban and Regional Studies, 2020

Digitala källor

Boverket (2019). *Brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv och åtgärder i samhällsbyggnadsprocessen*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2019/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-perspektiv/> Hämtad 2021-12-06.

Boverket (2019). *Effektiv samordning för trygghet – EST*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/metoder/samverkansmodeller/effektiv-samordning-for-trygghet/> Hämtad 2021-12-13.

Boverket (2019). *Samverkan i lokalt brottsförebyggande arbete*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande->

atgarder/metoder/samverkansmodeller/samverkan-i-lokalt-brottsforebyggande-arbete/ Hämtad 2021-12-13.

Boverket (2019). *Bostäder och platser för ungdomar*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2019/bostader-och-platser-for-ungdomar/> Hämtad 2021-12-04.

Boverket (2019). *Placemaking - gemensamt platsskapande*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/metoder/kunskapsinhamtning/placemaking/> Hämtad 2021-12-10.

Boverket (2020). *Platsanalyser*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/metoder/kunskapsinhamtning/platsanalyser/> Hämtad 2021-12-10.

Fastighetsägarna (2017). *BIDs på svenska*. [BIDs på svenska - Fastighetsägarna \(fastighetsagarna.se\)](https://www.fastighetsagarna.se) hämtad 2021-12-07.

Forum – idéburna organisationer med social inriktning. *Idéburet offentligt partnerskap*. [Idéburet offentligt partnerskap - Forum – idéburna organisationer med social inriktning \(socialforum.se\)](https://www.socialforum.se) Hämtad 2021-12-06.

Mistra Urban Futures (2018). *Hållbar Platsutveckling. Kunskapsöversikt Västra Götaland*. Mistra Urban Futures Papers 2018:3, [Mistra Urban Futures Rapport Hållbar Platsutveckling 2019.pdf](https://www.mistraurbanfutures.se/wp-content/uploads/2019/04/Mistra-Urban-Futures-Rapport-Hallbar-Platsutveckling-2019.pdf) Hämtad 2021-12-14.

SCB DeSO *demografiska statistikområden*. [DeSO – Demografiska statistikområden \(scb.se\)](https://www.scb.se) Hämtad 2021-12-14.

Sigtuna kommun (2020). *På väg mot ett hållbart Sigtna kommun. Hållbarhetsredovisning 2020*. Hämtad 2021-12-13.

Svensk Byggtidning (2018). *Sverigeunikt avtal i Gamlestaden*. <https://www.svenskbygggtidning.se/2018/04/26/sverigeunikt-avtal-gamlestaden> Hämtad 2021-12-14.

Svenska Stads kärnors webbplats. [Platssamverkan för säkra, trygga och attraktiva offentliga miljöer – Svenska Stads kärnor \(svenskastadskarnor.se\)](https://www.svenskastadskarnor.se) Hämtad 2021-12-06.

Trygga platsers webbplats, <https://tryggaplats.se/om-trygga-platser/>. Hämtad 2021-11-10.

Urban Utveckling (2021). *Trygghetsbesiktningar av fastigheter i Järva 2008–2020*. [Microsoft Word - Trygghetsbesiktningar av fastigheter i Järva 2008–2020_UU Brå-utredning.docx \(jarvafast.se\)](https://www.jarvafast.se) Hämtad 2021-11-21.

Västra Götalandsregionen. *Samverkan för regional serviceutveckling.*
[Samverkan för regional serviceutveckling - hållbara platser - Västra Götalandsregionen \(vgregion.se\)](#) Hämtad 2021-12-13.

Bilagor

- Bilaga 1 Juridik – Platssamverkan
- Bilaga 2 Internationell platssamverkan
- Bilaga 3 Redogörelse för det aktuella forskningsläget kring platssamverkan
- Bilaga 4 Utredning av fastighetsägarstruktur och näringsliv i utsatta områden



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se