



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R12:1991

**Från hyresrätt till bostadsrätt
i ett miljonprogramsområde**

**Ett förnyelseprojekt i
Södertälje**

Curt-Olof Mann

Byggforskningsrådet

R12:1991

FRÅN HYRESRÄTT TILL BOSTADSRÄTT
I ETT MILJONPROGRAMSOMRÅDE

Ett förnyelseprojekt i Södertälje

Curt-Olof Mann

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 880569-8
från Statens råd för byggnadsforskning till Sociologiska
institutionen, Stockholms universitet, Stockholm.

REFERAT

Rapporten redovisar en studie av ett förnyelseprojekt i miljonprogramsområdet Hovsjö i Södertälje. Riksbyggen övertog 1985 ett kvarter av elva i området från allmännyttiga Telgebostäder. Husen byggdes om till nybyggnadsstandard samt ombildades till bostadsrättsförening. Bakgrunden var bl a Telgebostädernas ekonomiska problem, Hovsjös dåliga rykte, den stora andelen tomma lägenheter och den ensidiga boendesammansättningen i området.

Syftet med studien har dels varit att beskriva följderna av projektet ur de boendes perspektiv, dels att beskriva sociala följder ur ett "förvaltningsperspektiv", dvs framför allt i boendestatistiska termer. De berörda boendegrupperna är de som evakuerades inför ombyggnaden, de som flyttade in efter densamma och de som bor i de delar av Hovsjö som inte omvandlades. Dessutom har omvandlingens betydelse för omvärldens syn på Hovsjö studerats. Postenkäter, intervjuer, registerdata samt diverse tryckta källor har använts i studien.

Två av de evakuerade hushållen återflyttade. Av de övriga inflyttarna kom merparten från Södertälje utanför Hovsjö samt från andra orter. Kvarteret har nu en helt annan boendesammansättning än innan omvandlingen. Resultaten visar att många inflyttare av olika anledningar har svårt att finna sig till rätta i Hovsjö. I Hovsjö i övrigt är det många som trivs bättre tack vare det omvandlade kvarteret. Slutligen verkar Hovsjös status eller anseende inte ha förbättrats.

I Bygghälsningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R12:1991

ISBN 91-540-5300-5

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

gotab 93196, Stockholm 1991

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
Förord	7
Sammanfattning	8
1. Syfte och uppläggning	11
2. Allmänt om förnyelseåtgärder i miljonprogramsområden	12
3. Hovsjö - en bakgrund	15
3.1 - Fakta om området	15
3.2 - Fakta om dem som bor i Hovsjö	19
3.3 - Problem	23
3.4 - Åtgärder för förbättringar i Hovsjö	27
4. Vårdkaseprojektet - ett medel att förnya Hovsjö	30
4.1 - Motiven för omvandlingen	30
4.2 - Målsättningar för omvandlingen	31
4.3 - Förarbete, avtal och beslut	33
4.3.1 - Kritik mot omvandlingsplanerna	35
4.4 - Information, uppsägning och evakuering	36
4.5 - Ombyggnaden	37
4.6 - Marknadsföring, förmedling och försäljning	39
5. Segregation, förankring samt mål och effekter vid omvandling av förortsområden	41
6. Hur har vi gått tillväga med studien?	46
6.1 - Frågeställningar	46
6.2 - Undersökningar	46
6.2.1 - Ramundersökningen	47
6.2.2 - Vårdkassen-enkäten	48
6.2.3 - Utflyttar-undersökningen	48
6.2.4 - Kringboende-enkäten	50
6.3 - Något om sammanställning, analys och redovisning av data	51

7.	Vilka bodde i kvarter 4 och vilka bor i Vårdkasen?	52
7.1	- Var och hur bodde Vårdkaseborna tidigare?	52
7.2	- Aldrar	53
7.3	- Hushållssammansättningen	54
7.4	- Sysselsättning och yrkesgrupper	54
7.5	- Nationaliteter	55
7.6	- Boendetid och omflyttning	56
7.7	- Sociala problem	58
7.8	- Sammanfattning	58
8.	Trivsel, flyttplaner och förankring i kvarter 4 och Vårdkasen	60
8.1	- De boendes trivsel i kvarteret före och efter omvandlingen	60
8.1.1	- Trivsel i stort	61
8.1.2	- Trivsel med olika inslag i boendsituationen	61
8.1.3	- Fördelar och nackdelar med att bo i kvarteret	62
8.2	- Flyttplaner och orsaker till dessa	64
8.3	- Vårdkasebornas förankring i Hovsjö jämförd med kvarter 4-bornas	66
8.3.1	- Hur, när och varför vistas/vistades man i övriga Hovsjö?	67
8.3.2	- Förankring mätt med index	68
8.4	- Sammanfattning	69
9.	Vad hände med kvarter 4-borna vid omvandlingen?	71
9.1	- Vart flyttade de?	71
9.1.1	- Varför flyttade de som de gjorde?	72
9.1.2	- Har de flyttat igen?	73
9.1.3	- Orsaker till flyttning från evakueringsbostaden	73
9.2	- Vilka förändringar innebar flyttningen?	74
9.2.1	- Hur skiljde sig evakueringsbostaden från lägenheten i kvarter 4?	74
9.2.2	- Hur upplevde de i övrigt flyttningen och den nya bostaden?	75
9.2.3	- Hur bor de i dag?	76

9.3	- Utflyttarnas syn på omvandlingen	78
9.3.1	- Hur fungerade informationen?	78
9.3.2	- Förmedlingen av evakueringsbostäder	80
9.3.3	- Utflyttarnas erfarenheter av evakueringen	80
9.3.4	- Utflyttarnas inställning till omvandlingen och till att bo i Vårdkasen	81
9.4	- Sammanfattning	84
10.	Vårdkasen och övriga Hovsjö - likheter, olikheter, attityder och förbindelser	86
10.1	- Vad skiljer Vårdkasen från övriga Hovsjö?	86
10.1.1	- Boendesammansättning	86
10.1.2	- Trivsel	88
10.1.3	- Förankring	89
10.1.4	- Stabilitet	90
10.2	- Relationer mellan Vårdkasen och övriga Hovsjö	91
10.2.1	- Attityder	92
10.2.2	- Förbindelser, umgänge	94
10.3	- Sammanfattning	94
11.	Hur bidrar olika grupper i Vårdkasen till omvandlingens målsättningar?	96
11.1	- Boendekategorier och relationer till övriga Hovsjö	97
11.1.1	- Hur trivs olika grupper med övriga Hovsjö?	97
11.1.2	- Skillnader i förankring mellan grupper	99
11.2	- Boendekategorier och flyttbenägenhet	100
11.2.1	- Vilka tänker stanna och vilka tänker flytta?	100
11.3	- Samband mellan boendekategorier, relationer till övriga Hovsjö och flyttbenägenhet	102
11.3.1	- Vad avgör olika gruppers trivsel och förankring?	102
11.3.2	- Vilka samband finns mellan trivsel, förankring och flyttplaner?	104
11.4	- Sammanfattning	107
12.	Har Vårdkasen bidragit till att stabilisera Hovsjö?	108
12.1	- Har tillkomsten av Vårdkasen påverkat Hovsjöbornas trivsel och vilja att bo kvar i området?	109

12.2	- Hovsjöbornas syn på Vårdkasens betydelse för området i stort	110
12.3	- "Områdesexperter" syn på Vårdkasens betydelse	111
13.	Vad har hänt med Hovsjö i omvärldens ögon?	113
13.1	Har efterfrågan på Hovsjö-lägenheter förändrats?	113
13.2	Har attityden till Hovsjö förändrats?	113
14.	Slutdiskussion	115
14.1	- Omvandlingsprojektet formas	115
14.2	- Omvandlingen, kvarter 4 och dess invånare	117
14.3	- Omvandlingen, Vårdkasen och dess invånare	119
14.4	- Omvandlingen och Hovsjö	121
14.5	- Omvandlingen och omvärlden	122

Bilagor

1. Händelseförloppet vid omvandlingen i sammanfattning
2. Tabellbilaga
3. Enkätformulär

Källor och referenser

Litteratur

Övriga tryckta källor

Muntliga källor

Referensgrupp för studien

Förord

Ursprunget till denna rapport var Riksbyggens intresse av en utvärdering av den egna omvandlingsinsatsen i Hovsjö. Byggnadsforskningsrådet bedömde att detta låg inom ramen för ett samfinansieringsavtal mellan rådet och Riksbyggen. De båda intressenterna betalade hälften var av anslaget som lades på Sociologiska institutionen, Stockholms universitet.

Arne Modig har varit projektledare och handlett mig genom det drygt ett år långa arbetet med denna studie. Tack Arne, för ett suveränt och inspirerande projektledarskap!

Kenan Unesi i Hovsjö, har varit till mycket stor hjälp i kontakterna med den stora assyrisk/syrianska gruppen i området. Han har dessutom lärt mig en hel del om Hovsjö. Tack!

Tack även till tio personer som bistått mig med att genomföra intervjuer med människor som evakuerades från kvarter 4.

Jag vill också tacka ett antal personer som hjälpt mig att hitta material till undersökningen. Det gäller personal på Telgebostäder, kommunens planeringskontor, bostadsförmedlingen, Hyresgästföreningen, Länstidningen, samtliga i Södertälje, samt Riksbyggens Stockholmskontor.

Slutligen ett stort tack till alla utflyttare från, inflyttare till och kringboende runt kvarter4/Vårdkasen, som ställt upp i intervjuer och enkätundersökningar.

Stockholm i juletid 1989

Curt-Olof Mann

Sammanfattning

Denna studie är en utvärdering ur sociala aspekter av ett genomgripande omvandlingsprojekt i förhållandevis liten skala. Ett kvarter med 170 lägenheter i miljonprogramsområdet Hovsjö, Södertälje, såldes 1985 av kommunala Telgebostäder till Riksbyggen. Det byggdes om radikalt och ombildades till bostadsrättsförening.

Efter att de första kontakterna tagits i december 1984, förbereddes projektet under våren året därpå. De hyresgäster som skulle evakueras från kvarteret i fråga, informerades i april varpå de första flyttade ut i maj. De som fortfarande inte flyttat i mitten av juni, blev uppsagda till den första oktober.

Bakgrunden var att Telgebostäder hade en svår ekonomisk situation, till följd av ett stort antal outhyrda lägenheter samt stora behov av kostsamma ombyggnader och upprustningar i fastighetsbeståndet. Företaget tog kontakt med Riksbyggen och föreslog ett övertagande av fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Man kom överens om att även ombyggnad skulle ingå i projektet. Båda företagen betraktade det hela som ett experiment eller pilotprojekt som skulle ge nyttiga erfarenheter. För Riksbyggens del var projektet intressant bland annat av olika marknadsmässiga skäl.

Stora förhoppningar knöts till projektet från de ansvarigas sida. Man hade tankar om att det omvandlade kvarteret skulle bidra till att förbättra hela Hovsjö som bostadsområde. Dels vad gällde status och attraktivitet och dels i fråga om boendekvalitet i området.

Kvarteret skulle "balansera" övriga Hovsjö genom en hög och attraktiv fysisk standard, genom sin upplåtelseform, genom sin boendesammansättning, genom att vara trivsamt och socialt välfungerande och slutligen genom sin status och attraktivitet.

Projektet syftade alltså inte primärt till att tillgodose uttalade behov och önskemål hos de boende i Hovsjö. Det handlade i stället om att genomföra en total förvandling av ett kvarter i Hovsjö, som ett försök att vända vad man såg som en negativ social och statusmässig utveckling. Det hela framställdes i huvudsak som en engångsföreteelse.

Inför ombyggnaden evakuerades samtliga 115 hushåll som då bodde i kvarteret. Merparten flyttade inom Hovsjö, mestadels till andra kvarter längs samma väg. Tillgången på lediga lägenheter i Hovsjö var god och det fanns möjligheter för många hushåll att byta till större och på andra sätt bättre lägenheter. Däremot innebar flyttningen försämrade grannrelationer för många. Evakueringen ledde till att 90 tomma lägenheter i övriga Hovsjö blev uthyrda.

Intresset för återflyttning till det omvandlade kvarteret - vilket de evakuerade hushållen hade förtur till - var mycket svagt. Många uppger att de ökade boendekostnaderna var en viktig orsak till att de inte ville återvända. Två hushåll av samtliga flyttade tillbaka. Däremot har många flyttat vidare

efter evakueringen. Meningarna är delade om huruvida det var positivt eller negativt att flytta från kvarteret.

Många av utflyttarna ansåg att åtgärden inte var motiverad. De flesta kände sig inte införstådda med motiven för omvandlingen eller orsaken till att just deras kvarter valdes.

Intresset för omvandlade lägenheter har ökat bland utflyttarna. I dag är det flera som skulle kunna tänka sig att flytta in i en omvandlad lägenhet om de fick motsvarande erbjudande igen.

Inflyttarna till det omvandlade kvarteret - med det nya namnet Vårdkasen - är en ganska heterogen grupp, vilket också eftersträvades av de ansvariga för projektet. Bland annat gäller detta tidigare bostadsort och boendeform. Drygt hälften av Vårdkaseborna bodde tidigare i Södertälje utanför Hovsjö. En knapp femtedel bodde i området. Av dem som inte bodde i Hovsjö innan Vårdkasen, hade en tredjedel villa eller radhus och två femtedelar bodde med bostads- eller äganderätt. Andelen svenskfödda, andelen förvärvsarbetande samt andelen tjänstemän och egna företagare är väsentligt större i Vårdkasen än i Hovsjö i övrigt. Det finns färre ensamhushåll i kvarteret, men också färre barnfamiljer.

Så gott som samtliga Vårdkasebor trivs med sitt boende i stort, den egna lägenheten och det egna kvarteret. Det är emellertid endast runt en tredjedel som uppger att de trivs ganska eller mycket bra med Hovsjö utanför Vårdkasen.

Bland Vårdkaseborna finns en dubbelt så stor andel med förhållandevis svag förankring i Hovsjö utanför det egna kvarteret, som bland övriga Hovsjöbor. Det rör sig om två femtedelar av Vårdkaseborna. Däremot skiljer sig andelarna med god förankring inte alls lika markant mellan Vårdkasen och det omgivande Hovsjö.

Generellt gäller för Vårdkaseborna att sämre trivsel och förankring i Hovsjö hänger samman med en större benägenhet att flytta från Vårdkasen. De som tidigare bodde i Södertälje utanför Hovsjö både trivs sämre och har sämre förankring i övriga Hovsjö än andra. Den yngsta åldersgruppen samt familjer med förskolebarn är mer benägna att flytta från kvarteret. De grupper som har den bästa trivsels- och förankringen samt är minst benägna att flytta, är de som tidigare bodde i Hovsjö och de som är födda utanför norden.

Fyra femtedelar av de boende i övriga Hovsjö har bott längre i området än de som flyttade "utifrån" till Vårdkasen. I den mån Vårdkaseborna stannar, kan det finnas förutsättningar för att deras trivsel och förankring i området ökar med tiden.

Vårdkasens tillkomst har bidragit till ökad trivsel i övriga Hovsjö och även en ökad vilja att bo kvar, framför allt bland de kringboende längs Vårdkasens sida av området. Många är positiva till Vårdkasen och tycker att fler kvarter i området borde omvandlas på liknande sätt. Dock förefaller det som om många antingen är likgiltiga för omvandlingens effekter eller inte känner sig berörda av dem.

Slutligen kan vi konstatera att Hovsjös status eller anseende i omvärldens ögon, inte verkar ha förändrats till följd av Vårdkaseomvandlingen. Den ökning av efterfrågan på lägenheter i Hovsjö som skett, är uppenbarligen endast ett resultat av den rådande bostadsbristen.

1. Syfte och uppläggning

Syftet med denna studie är att utvärdera ett förnyelseprojekt i ett bostadsområde från miljonprogrammets sista år. Området heter Hovsjö och är ett av Södertäljes mest problembelastade och beryktade. Förnyelsen innebar en grundlig ombyggnad kombinerad med ombildning till bostadsrätt i ett av Hovsjös elva kvarter. Parallellt bedrevs en intensiv marknadsföring av de nya bostäderna.

Vår utvärdering beskriver främst de sociala följderna av förnyelseprojektet. Dels för de boendegrupper som berörts av det - de som evakuerades inför ombyggnaden, de som flyttade in efter densamma och de som bor i övriga Hovsjö - och dels för det omvandlade kvarteret och bostadsområdet Hovsjö ur ett "förvaltningsperspektiv".

Utgångspunkten för utvärderingen är ett antal målsättningar för förnyelsen som ställdes upp av de ansvariga. Dessa rörde boendesammansättning, andel bebodda lägenheter, trivsel, stabilitet och status i kvarteret och området.

Efter denna inledning följer fyra kapitel som tillsammans ger en bakgrund till omvandlingen och vår studie av densamma (kapitel 2-5). Därefter följer en redovisning i kapitel 6 av de frågeställningar vi formulerat för utvärderingen och som legat till grund för framställningen i rapporten. I samma kapitel redogör vi för de undersökningar som genomförts inom ramen för studien. Vi tar kort upp datainsamling och -hantering.

I kapitel 7-13 presenteras undersökningsresultaten med inslag av sammanfattande och analyserande resonemang.

Det avslutande kapitlet (14) innehåller en diskussion av de samlade resultaten och en sammanfattande utvärdering i resonerande ordalag.

2. Allmänt om förnyelseåtgärder i miljonprogramsområden

Det bostadsområde vi riktar blickarna mot i denna studie är ett av de sista som byggdes under miljonprogrammet. Mellan 1965 och -75 producerades i runda tal en miljon bostäder i Sverige, många av dem i områden liknande Hovsjö. Alltså flerfamiljshus i en skala som man tidigare inte skådat. Utmärkande för dessa områden är att stora mängder bostadshushåll koncentrerats till förhållandevis små geografiska ytor. Ofta har områdena dessutom inte många andra funktioner för sina invånare än det rena boendet. I dag bor var fjärde svensk i något av miljonprogrammets områden.

Miljonprogrammets tio år var det allmännyttiga boendets stora expansionsperiod i Sverige. Ett av de idémässiga fundament som det hela vilade på var att boendet var en social rättighet för alla medborgare och att det var samhällets skyldighet att tillhandahålla bostäder till alla som behövde. De kommunala bostadsstiftelserna runt om i landet satsade stort på att bygga bort bostadsbristen i sina respektive kommuner. Mest byggdes det naturligtvis i storstadsregionerna eftersom 60-talet var en tid av omflyttning från landsbygden till centralorterna.

Detta har lett till att allmännyttiga bostadsföretag i dag står med en gigantisk förvaltningsuppgift, vilket de inte alla gånger är rustade för. Att bygga bostäder i stor skala har visat sig vara en helt annan sak än att - efter färdigställandet - få dessa att fungera som hem och boendemiljöer för människor. Alltmer intresse har riktats mot att förbättra förvaltningen och att hitta nya former för den.

Boendet i miljonprogrammets områden har i många fall - kanske de flesta - visat sig vara förknippat med större problem än vad man föreställde sig när programmet planerades. Dessutom har problemen på många håll stadigt förvärrats. Det kan röra sig om brister i byggmaterial och konstruktion, eftersatt underhåll och dålig förvaltning eller olika bostadssociala problem. Från slutet av 70-talet har därför större och större resurser satts in för att åtgärda detta. Under senare år har åtgärderna blivit alltmer radikala och somliga områden har förändrats så genomgripande att de i stort sett kan betraktas som nybyggda.

Bland ansvariga i bostadsföretag, kommuner etc, har det efter hand vuxit fram en övertygelse - till stor del grundad på erfarenhet och även forskning - om att viktiga orsaker till problemen står att finna i olika former av ensidighet, likformighet och opersonlighet. Det kan gälla husens och utemiljöns utformning och standard, ägarform, upplåtelseform, lägenhets- och befolkningssammansättning, aktiviteter och verksamheter i områdena. Blandning och mångfald har därför blivit honnörsord i förnyelsesammanhang. Således syftar många åtgärder till att introducera sådant som kan bidra till att ett bostadsområde på olika sätt blir mer komplett och varierat. Med andra ord mer likt sin omvärld. Dessutom värdesätts nu förmåga till anpassning efter den enskilde hyresgästens önskemål.

Dock tenderar projekt med ett annat slags ambitioner att bli

dominerande. Totalförnyelser som mestadels innebär omfattande ombyggnader av hela områden eller delområden, och ibland även byte av upplåtelseform, är en ihållande trend. I en tid av liten nyproduktion av bostäder har ombyggnadsverksamheten i stället trappats upp. Samtidigt finns många allmännyttiga bostadsföretag som gärna tar tillfället i akt och säljer ut delar av sitt bestånd när spekulanter med ombyggnadsplaner hör av sig. Detta har gjort att andra mer varsamma och mindre resursslukande förnyelseåtgärder fått stå tillbaka.

I kommunerna har man alltmer börjat ifrågasätta den allmännyttiga hyresrättens tillräcklighet och okränkbarhet som upplåtelse- och förvaltningsform för att tillgodose kommuninvånarnas behov av goda bostäder. Detta har lett till överlåtelser till bland annat de så kallade rikskooperativa företagen HSB och Riksbyggen för omvandlingar till bostadsrätt. Det har i andra fall lett till att man anlitat utomstående företag för en förnyelse av förvaltningen i problembelastade områden.

Parallellt med detta har det länge funnits en strävan mot att utveckla den egna förvaltningen och "föra den närmare hyresgästerna" samtidigt som man satsat på att öka boinflytandet inom den kommunala hyresrättens ram. Detta är en form av mer varsam förbättring av villkoren för de boende i allmännyttan generellt.

En annan typ av varsam förnyelse är projekt med primär inriktning på förbättringar av de sociala förhållandena med och för de boende i områdena. Här kan fysiska förbättringar och förändringar komma in som en följd av de boendes beskrivningar av sociala problem och dikteras av dessa.

Inom alla typer av förnyelseprojekt förekommer varierande grader av hänsynstagande till - och inflytande för - de boende i planerings- och genomförandeprocesserna.

Som avslutning vill vi peka på det faktum att de boende å ena sidan och bostads- och byggnadsföretagen å den andra ofta beskriver problemen i dessa bostadsområden i olika termer. Det som för de boende är problem med trivsel, hemhörighet och trygghet yttrar sig för bostadsföretaget som problem med stor omflyttning och - om bostadskonjunkturen är sådan - outhyrda lägenheter. Det som för hyresgästerna är en ogästvänlig miljö och uttryck för förakt och vanmakt inför denna som endast förvärrar ogästvänligheten - exempelvis vandalisering, nedskräpning och klotter - innebär för bostadsföretaget problem med höga underhålls- och reparationskostnader. Detta behöver inte utesluta att de två parterna kan komma till samma slutsatser om vad som bör göras, men många gånger verkar bostadsföretagets problemdefinition leda till åtgärder som de boende inte skulle ha valt. Ofta för att det - när man väl ska till att göra något - har hunnit bli rejält bråttom.

(I tidningen Arkitektur nr 8/1981 och nr 9/1986 beskrivs förnyelseprojekt i Kroksbäck i Malmö respektive bland annat Länsmansgården (Solstaden), Bergsjön och Lövgärdet i Göteborg. Perspektivet är brett forskningsmässigt. I det senare numret finns även en presentation av två

konsultföretag - Närbo och Formator - som representerar två olika synsätt på (förvaltnings-)förnyelse i allmännyttan. I Arkitekttidningen nr 5/1986 kan man läsa om omfattande ombyggnadsprojekt i Brandbergen, Tyresö och Norsborg utanför Stockholm. Projektansvarigas och boendes syn på saken presenteras. Slutligen har tidningen Byggindustrin i nr 3, 14 och 34/1987 artiklar om Brandbergen samt Bredsand i Sundsvall, ur just byggindustrins synvinkel.)

3. Hovsjö - en bakgrund

Bostadsområdet Hovsjö i Södertälje och dess invånare är detta arbetes främsta studieobjekt. Därför behövs en presentation av området, dem som bor där och de problem som funnits och fortfarande finns med boendet i Hovsjö.

Omvandlingen av kvarter 4 i området, som det är vårt uppdrag att utvärdera, måste ses mot bakgrund av den utveckling som området gått igenom sedan det byggdes. Omvandlingen är en av de senaste i en rad åtgärder med syftet att göra Hovsjö till ett - ur olika aspekter - bättre bostadsområde. Den är också den hittills mest genomgripande. I detta kapitel presenterar vi de flesta av de övriga åtgärder som vidtagits under åren.

Detta kapitel ska emellertid inte bara ge en bakgrund eller förhistoria till omvandlingsprojektet i kvarter 4. Genom att spegla Hovsjös utveckling under framför allt 80-talet fram till i dag, vill vi ge en möjlighet att sätta in omvandlingen i ett större sammanhang för att kunna bedöma dess betydelse och konsekvenser för Hovsjö. I det avslutande diskussionskapitlet (14) återkommer vi sedan till detta.

Kapitlet bygger på följande typer av källor: Personer som genom sitt arbete har särskild kännedom om Hovsjö och dess invånare, hyresgäster i Hovsjö, tidningsartiklar, diverse statistik, utredningsrapporter samt informationsmaterial.

3.1 Fakta om området

Hovsjö ligger i den södra utkanten av Södertälje tätort, 10 minuters bil- eller bussväg från Södertälje centrum. Hovsjö sägs betyda "höjd över sjön" och är alltså ett gammalt namn på det berg eller högplatå där det nuvarande bostadsområdet ligger. Sjön, som heter Måsnaren, är fiskrik och kan ses från många av lägenheterna i området. Invid sjön finns badplats och camping på promenadavstånd från Hovsjö. Tidigare var Hovsjö-berget i stort sett obebyggt och terrängen oländig, vilket ledde till omfattande sprängningar för att få plana ytor att bygga på. Fortfarande är Hovsjö till stora delar omgivet av orörd natur och uppodlad mark.

Bostadsområdet byggdes under miljonprogrammets sista år (1973 -75) av det kommunala bostadsföretaget i Södertälje - Telgebostäder. Ungefär 2.000 lägenheter inrymdes i flerfamiljshus. Elva kvarter med två åttavåningshus och två trevåningshus i varje byggdes i två klart avgränsade rader på var sin sida av en parkanläggning. Längs den södra sidan ligger sju kvarter med adress Granövägen och längs den norra - Gröndalsvägen - ligger fyra kvarter. Ca 200 lägenheter byggdes i form av hyresradhus i utkanterna av området. Hovsjö är det nyaste och största av Telgebostädernas fyra miljonprogramsområden.

Vid infarten till Hovsjö ligger områdets centrumanläggning. Där finns livsmedelsbutiker, postkontor, kiosk, gatukök och sedan ett par år tillbaka en lunchrestaurang. I centrum ligger också kvarterspolisens expedition samt bibliotek, fritidsgård och högstadieskola.

Det finns en väl utbyggd kommunal och landstingskommunal service i området: fyra skolor från årskurs ett till nio, fyra daghem, sex fritidshem, tre deltidsförskolor, parklek och en öppen förskola. Vad gäller äldreomsorg finns ett servicehus med 121 lägenheter (ca 150 boende) och dagcentral samt hemtjänst. Bostadsförmedlingen har dessutom strävat efter att erbjuda fler pensionärer bostad i närheten av servicehuset.

Vårdcentral finns med mödra- och barnavårdscentral samt folktandvård. Där finns även en socialmedicinsk öppenvårdsmottagning.

Tidigare låg socialkontoret för socialdistrikt 1 (som även innefattade grannområdet Saltskog) i Hovsjö, men efter kommunaliseringen som trädde i kraft vid årsskiftet 88/89 finns hela kommunalförvaltningen i området. (Kommundelen Hovsjö/Tveta innefattar befolkningsmässigt endast ca 200 personer utöver dem som bor i Hovsjö.) Även kommunens centrala fastighetskontor ligger i Hovsjö sedan några år tillbaka. Det flyttade till området samtidigt med Telgebostädens huvudkontor efter att man kontoriserat två av låghusen vid Gröndalsvägen. Utöver de arbetsplatser vi redan nämnt, finns ett antal i Hovsjö arbetsområde en bit från bostadsbebyggelsen.

I området finns ett rikt föreningsliv (20-talet aktiva föreningar) med invandrar-föreningarna som ett viktigt inslag.

Figur 3.3 Kvarter 2 i Hovsjö sett inifrån området



Figur 3.4 Gård och fasader i ett kvarter i Hovsjö



Figur 3.5 Kontoriserat låghus vid Gröndalsvägen



Figur 3.6 Kvarter 5, 6, 7 (Granövägen) och 9, 10, 11 (Gröndalsvägen). Centrumanläggningen skymtar i höger bildkant.



För fritidsaktiviteter finns gymnastiksalarna i två av skolorna, en större bollhall strax utanför området, fritidsområde med motionsspår, bad, med mera. Hyresgästföreningen disponerar ett antal kvarterslokaler samt fyra större lokaler som upplåts för olika verksamheter. Fritidsgårdens lokaler nyttjas enligt uppgift i stor utsträckning även för "vuxen-aktiviteter".

Hovsjö har goda vägförbindelser med både Södertälje centrum och Stockholm (ligger nära E3:an mot Stockholm). Via buss kan man nå pendel- och fjärrtågsstationerna i Södertälje och turtätheten för de två busslinjer som trafikerar Hovsjö är var tionde minut i rusningstrafik.

3.2 Fakta om dem som bor i Hovsjö

Folkmängden i Hovsjö har varierat kraftigt. Från att kring 1980 ha varit den största hittills (ca 5.100), minskade den med närmare 15% på mellan tre och fyra år. Under 1985 vände utvecklingen och folkmängden började öka igen, för att slutligen stabiliseras under de senaste två åren.

Omflyttningen har alltid varit stor i Hovsjö. Dels är det vanligt med flyttningar inom området, men framför allt har flyttningar till och från Hovsjö legat på en hög nivå. Den största utflyttningssiffran under 80-talet hittar vi 1980, då nästan en fjärdedel av Hovsjös befolkning flyttade därifrån - drygt 1200 personer. Samtidigt var dock inflyttningen nästan lika stor.

Nettoflyttningen från området var som störst 1983, då det var 550 personer fler som flyttade ut än som flyttade in. Året efter fortsatte folkminskningen, men i långsammare takt, för att under 1985 plötsligt helt avstanna. 1986 är första året under 80-talet med en klar folkökning i Hovsjö. 1988 kan vi se tecken på att utvecklingen eventuellt är på väg att vända ännu en gång. Så länge den nuvarande bostadsbristen består är det emellertid knappast någon risk för en betydande folkminskning. Södertälje kommuns planeringskontor säger i sin befolkningsprognos för Hovsjö att folkmängden i området kommer att vara i stort sett oförändrad under de närmaste åren. (Jfr tabell 3.1 nedan.)

Tabell 3.1 Folkmängd och flyttningar i Hovsjö 1980-88

År	Befolkning den 31/12	Flyttnings- netto, antal personer	Inflyttade från utlandet, antal personer
1980	5145	-51	356
1982	5028	-232	171
1983	4465	-550	78
1984	4367	-164	81
1985	4412	2	128
1986	4669	193	143
1987	5006	241	133
1988	5006	-37*	166*

* Flyttningssiffrorna för 1988 gäller kommundelen Hovsjö/Tveta, men skiljer sig endast marginellt från Hovsjö. (Vi återkommer till inflyttningen från utlandet.)

Tabell 3.2 Antalet outhyrda lägenheter i Hovsjö 1980-88

År, månad	Antal
1980	
Januari	174
December	134
1982	
Januari	117
December	220
1984	
Januari	458
December	430

1986	
Januari	127
December	50
1988	
Januari	21
December	25

1984 var det totala antalet tomma lägenheter i Telgebostäders bestånd ungefär 1.200 st. 35-40% av dessa fanns i Hovsjö. Detta kan jämföras med Hovsjös andel av Telgebostäders samtliga lägenheter som (i dag) är ca 13%. När omvandlingen i kvarter 4 började planeras vid den tiden, fanns fortfarande lägenheter i Hovsjö som aldrig varit uthyrda.

Hovsjö byggdes med en stor andel smålägenheter, nästan hälften en- och tvårummare, vilket ledde till att andelen ensamhushåll blev oproportionerligt stor. Ändå verkar efterfrågan på smålägenheter ha varit större än tillgången, eftersom Telgebostäder i flera fall plomberat ett rum i trerumslägenheter och hyrt ut dem som tvåor. I tider av lägenhetsöverskott har främst trerumslägenheterna stått tomma. Å andra sidan har Hovsjö en stor andel riktigt stora hushåll och samtidigt en stor andel trångbodda.

Folk- och bostadsräkningen 1985 visade att 38% av hushållen var ensamhushåll, vilket var något mer än kommungenomsnittet på 35%. Enligt de siffror vi räknat fram för övriga år (på grundval av folk- och bostadsräkningarna 1980 och 85) har andelen ensamhushåll varit konstant under senare delen av 80-talet efter en ökning under de första åren. Andelen hushåll i Hovsjö med 5 eller fler personer var 1985 13% medan den i hela kommunen var 6%. Enligt våra beräkningar har andelen barnfamiljer i området minskat under hela 80-talet. (Se tabellen nedan.) 1988 var 11% av hushållen i Hovsjö trångbodda, vilket är en mer än dubbelt så stor andel som i kommunen i stort.

1983 gjordes en utredning om Södertäljekvinnornas arbetsmarknad, där det konstaterades att 38% av alla Hovsjökvinnor i åldrarna 16-64 år, var ensamstående med barn under 17 år.

Tabell 3.3 Hushålls- och ålderssammansättning

År	Ensamstående utan barn, % av hushållen	Gifta/sammanboende med barn, % av hushållen	Medelålder, år	Personer 65 år och över, % av befolkningen
1980	35	32	28	6
1982	35	32	28	6
1983	36	31	29	7

1985	38	28	30	8
1986	38	27	30	7
1987	38	27	30	7
1988	38	25	31	8

Andelarna ensamhushåll är för 1980 och 85 hämtade från folk- och bostadsräkningarna. För övriga år är siffrorna beräknade. Andelarna barnfamiljer är beräknade för alla år utom 1985 där uppgiften är hämtad från folk- och bostadsräkningen. 1988 års siffror gäller kommundelen Hovsjö/Tveta.

Hovsjö är ett ungdomligt område, med en medelålder som 1988 var 5 år lägre än i Södertälje totalt. Andelen äldre är förhållandevis låg, medan andelen personer under 30 år är den största i kommunen. Dock har genomsnittsåldern ökat under 80-talet och även andelen 65-åringar och äldre har visat en svag tendens till ökning.

Inkomstmässigt har Hovsjös invånare i genomsnitt fått det sämre under 80-talet, jämfört med Södertälje i sin helhet. Även när det gäller andelen som inte förvärvsarbetar ser läget ut att ha förvärrats för befolkningen i området, med en viss förbättring under 1987 (som tyvärr är det sista år som det än så länge finns uppgifter för). Vi kan dock se att skillnaden mellan Hovsjö och kommunen fortfarande är mycket stor under 1987, då kommunen i sin helhet har återgått till 1980 års nivå. (Se tabellen nedan.)

I den utredning vi nämnde ovan kom man också fram till att 58% av kvinnorna i Hovsjö förvärvsarbetade 1983, vilket var den lägsta siffran i kommunen.

Tabell 3.4 Inkomster och andel ej förvärvsarbetande

År	Sammanräknad inkomst per person, 16- år Index (Kommunens medelbelopp är index 100)	Ej förvärvsarbetande, 20-64 år	
		%	Index (Kom- munens andel är index 100)
1980	86	19	127
1982	85	25	158
1984	81	28	172
1986	80	28	180
1987	80	25	170

Av invandrarna i Hovsjö är finnarna den största gruppen. De utgjorde 1988 41% av alla Hovsjöbor med utländsk bakgrund. Nästan lika stor är den assyrisk/syrianska gruppen. Sammanlagt 39% har sin bakgrund i Turkiet, Libanon eller Syrien, varav så gott som alla är assyrier/syrianer. 6% har chilensk bakgrund. Resterande 14% har sin bakgrund i bland annat Jugoslavien och andra östeuropeiska länder. Således är Hovsjö mer "homogent" när det gäller invandrargrupper, än många andra liknande områden. (Jfr tabellen nedan.)

Tabell 3.5 Utländska medborgare och personer med utländsk bakgrund (födda utomlands och/eller med utländskt medborgarskap eller barn (under 18 år) med minst en förälder född utomlands)

År	Andel utländska medborgare %	Andel personer med utländsk bakgrund %
1980	49	-
1982	47	57
1984	41	56
1986	37	56
1988	36	56

Andelen personer med utländsk bakgrund har hållit sig konstant under 80-talet, medan andelen utländska medborgare har minskat stadigt. I tabell 3.1 över folkmängd och flyttningar ovan, ser vi att inflyttningen från utlandet under 1988 var den största sedan 1982, men att den ändå är mindre än hälften av vad den var 1980. Hovsjö är med sina 56% invånare med utländsk bakgrund det invandrartätaste området i Södertälje.

3.3 Problem

I detta avsnitt återger vi relativt utförligt olika problem som har att göra med boendet och de boende i Hovsjö. Beskrivningen består i huvudsak av intryck från egna och andras intervjuer med boende och yrkesverksamma i området. Detta innebär en del detaljsynpunkter, men vi gör inga försök att värdera dessa. Däremot har vi valt ut sådana synpunkter som haft en tendens att återkomma i olika sammanhang. Vår avsikt är att med hjälp av skilda perspektiv på problemen måla upp en "problembild" för Hovsjö.

Det visade sig att när ungefär halva Hovsjö var färdigbyggt 1974, var plötsligt bostadsbristen avhjälpd och det fanns inte längre någon efterfrågan på de lägenheter som återstod att bygga i Hovsjö. Området färdigställdes dock som planerat

och således fanns det redan från början ett överskott på lägenheter som blev stående tomma, enligt uppgift ca 1.500 totalt i Södertälje. Detta medförde en betydande omflyttning och dåliga förutsättningar för framtida stabilitet.

I mitten på 70-talet kom stora grupper av flyktingar till Södertälje. Många av dessa fick bostad i Hovsjö, till följd av att Telgebostäder och kommunen hade intresse av att minska andelen tomma lägenheter i området. Detta lade grunden till framför allt den koncentration av assyrier/syrianer som finns i Hovsjö.

En uppgift säger också att man för att i möjligaste mån fylla lägenheterna i Hovsjö, avskaffade mycket av den sedvanliga prövningen av bland annat de bostadssökandes betalningsförmåga. Detta ledde till att många "resurssvaga" hushåll fick bostad i området.

Ett problem uppges vara att det är de förhållandevis "resursstarka" hushållen som i första hand flyttar från Hovsjö. Området "töms på vanliga människor" menade socialförvaltningen i en rapport 1984. Kvar blir, något tillspetsat, de svaga och problembelastade. I samma rapport betecknas Hovsjö som ett område med en kombination av hög arbetslöshet, låga inkomster och höga hyror.

Dessutom har Hovsjös dåliga rykte gjort att hushåll som kunnat välja något annat - det vill säga i första hand "resursstarka" - i regel inte har valt Hovsjö.

En uppgift från 1983 säger att en tredjedel av alla avhysningar från Telgebostäders bestånd då skedde i Hovsjö.

Många anställda vid Södertäljes största industri - SAAB-Scania - bor i Hovsjö. Till följd av detta blev det ett stort bortfall av hyresgäster när företaget 1982 skar ned sin personalstyrka med ca 1.000 personer. En annan konsekvens är att det finns många i området som på grund av skiftarbete är extra känsliga för störningar under dagtid när de behöver sova.

Det uppges att Hovsjö fick ett märkbart tillskott av problemhushåll när grannområdet Saltskog evakuerades för ombyggnad. Detta skedde ungefär samtidigt med evakueringen av kvarter 4.

Rent fysiskt finns det vissa brister i området som framhålls av många, både boende och yrkesverksamma. En del av dessa brister menar man har påtagliga sociala konsekvenser. Fler lokaler för fritidsaktiviteter, framför allt för ungdomar, är något som efterfrågas. Bristen på organiserad och meningsfull sysselsättning bland ungdomarna ses som en viktig orsak till att det bildas gäng som betar sig våldsamt och destruktivt. Vidare är ett vanligt önskemål är att varje trapuppgång skulle ha en egen tvättstuga. Som det är i dag uppstår många konflikter på grund av att reglerna i tvättstugorna inte följs och alltför många hushåll är hänvisade till samma tvättstuga. Om färre hushåll nyttjade en och samma tvättstuga skulle man inte ständigt möta nya ansikten, det skulle uppstå en effektivare social kontroll och även kunna fungera

kontaktskapande. Känslan av att tvättstugan är en gemensam angelägenhet skulle bli starkare, menar man.

Ett sätt att karakterisera Hovsjö är att beskriva olika grupper av människor som är mer eller mindre typiska för området. Som vi sett ovan finns det en stor grupp ensamhushåll. Av dessa finns en grupp män med missbruksproblem som till en del umgås sinsemellan och uppfattas som störande av omgivningen. Det förekommer att de i grupp flyttar mellan olika lägenheter och betar sig högljutt och störande.

Det finns också många unga ensamstående mammor som ofta är ensamma och isolerade i området.

En grupp psykiskt sjuka, varav några är störande, men flertalet anonyma och isolerade. De flesta är före detta patienter vid Sundby mentalsjukhus i Strängnäs. För dessa saknas i många fall meningsfull sysselsättning och dagvård.

Gäng av sysslolösa ungdomar som ofta driver omkring i området och ägnar sig åt klotter, vandalisering och liknande. Vissa kan också uppträda på ett sätt som uppfattas som hotfullt av framför allt äldre. Under somrarna - som många ungdomar tillbringar hemma - är sysslolösheten än mer markant och detta uppges ofta leda till en upptrappning av vandalisering och busliv.

De yrkesverksamma som i arbetet kommer i kontakt med invandrarfamiljer menar att det stora problemet inom framför allt den assyrisk/syrianska gruppen i Hovsjö är generationsmotsättningar. Dessa uppstår när barnen anammar ett svenskt sätt att leva, inklusive det svenska språket. Motsättningarna kan leda till att de annars starka familjebanden försvagas eller rycks av.

Ett annat problem är den stora andelen invandrarbarn i Hovsjös skolor. Dels uppges många svenska barnfamiljer ha flyttat från området på grund av rädsla för dålig svenskspråkighet i skolorna. Dels bekräftar skolpersonal att det skulle behövas en större andel svenska elever för att bibehålla en god "svensk" skola.

Det verkar finnas ett stort mått av oförståelse hos de olika nationaliteterna för de andra gruppernas sätt att leva. Syrianerna tycker det är besynnerligt att svenskarna lever så isolerat och så sällan träffar bekanta, medan "finnarna bara super". Svenskarna däremot erkänner att syrianerna i och för sig har en gemenskap som de själva saknar, men att deras sätt att leva och umgås är för stöjt och påfrestande för omgivningen. En stor invändning verkar vara att de ofta är för många på samma ställe när de umgås och att de bor för många i samma lägenhet. Och barnen är för många och för livliga, ofta utan tillsyn av någon vuxen.

Vad gäller de boendes uppfattning om vad som är påfrestande och otrivsamt i området, finns det vissa punkter som ofta tas upp. Det är för det första vissa hyresgästers oförmåga att rätta sig efter reglerna i tvättstugorna. Det är nedskräpningen utomhus. Det är bilkörning och parkering på

gårdarna, som ska vara bilfria. Det är ständiga inbrott i bilar och källarförråd och även bilstölder. Det är vandalisering och klotter i portar och trappuppgångar. Det är, slutligen, missnöje med att det finns för många boende i området som hör till den ena eller andra gruppen, framför allt "fyllon", "knarkare", "socialfall" och invandrare.

Många för, i samband med en del av dessa punkter, också fram kritik mot Telgebostäders sätt att förvalta området. Man menar att förklaringen till de boendes hänsynslöshet mot miljön och husen till stor del hänger samman med att bostadsföretaget inte satsar tillräckligt på städning, skötsel, underhåll och annan service.

En sorts beskrivning av boendet i Hovsjö som ofta aktualiseras ur olika vinklar är bristen på mänskliga kontakter, gemenskap och känsla för det gemensamma. Man uttrycker detta på olika sätt och man ger det olika förklaringar. Det uttrycks exempelvis i termer av brist på umgänge, anonymitet, otrygghet, rädsla och främlingskap gentemot grannarna. Det uttrycks också i form av brott mot gemensamma regler och normer samt klagomål mot sådant. Det uttrycks slutligen som att man saknar hemkänsla eller förankring i området. En illustration till detta som nämns, är att människor inte bryr sig om att ingripa när de ser att barnen klättrar i träd och bryter av grenar eller förstör planteringar på andra sätt, medan det i själva verket borde vara en gemensam angelägenhet att få dem att sluta med detta.

Förklaringarna som uppges är till exempel att det bor för många människor i Hovsjö på för liten yta, att området på andra sätt inte är byggt för kontakter mellan människor, att det är för stor omsättning på grannar, att det finns språkbarriärer och kulturskillnader mellan grupper som är svåra att övervinna, att man helt enkelt inte vill eller har tid att ägna sig åt grannkontakter eller gemensamma angelägenheter, att det finns för många människor i ens omgivning som man känner sig skrämdd av eller inte förstår sig på.

Enligt uppgift från Vårdcentralen i Hovsjö kommer ofta personer med psykosomatiska besvär dit som uppger boendemiljön som en orsak till dessa.

En företeelse som av många upplevs som påfrestande, är den nedsättande attityd som de menar att många utomstående visar gentemot Hovsjö. Det är inte roligt att bo eller arbeta i ett område som andra betraktar som slum, när man inte själv ser det så. Här har Södertäljes enda dagstidning spelat en viktig roll, enligt många, med skrivelser som betecknas som rena förtalskampanjer. Man ger tidningen en god del av skulden till Hovsjös dåliga rykte. Många menar att ryktet är helt oförtjänt och att det bygger på okunnighet. Dock finns det Hovsjöbor som inte vill be vänner och bekanta komma på besök, eftersom de skäms för att de bor i Hovsjö.

Ganska samstämmiga uppgifter från boende och yrkesverksamma talar om att området stabiliserats med tiden. Framför allt under senare år, när bostadsbristen gjort att omflyttningen minskat. Det framhålls också att de flesta av de narkomaner

och tungt kriminellt belastade som tidigare bodde i området, nu har flyttat eller flyttats därifrån. En annan förklaring menar man är att de som yrkesmässigt arbetar med problemen i området har etablerat fungerande arbetssätt och samarbetsformer. Den ansvarige områdesförvaltaren har erfarenheten att man i dag mycket mer sällan än tidigare stöter på sönderslagna lägenheter.

Reparationskostnaderna för vandalisering bedöms också ha minskat per invånare. Däremot har slitaget generellt ökat på grund av så gott som alla lägenheter är uthyrda i dag.

3.4 Åtgärder för förbättringar i Hovsjö

Vi ska i detta avsnitt ge en bild av vad som gjorts - från offentligt håll - för att förbättra förhållandena i Hovsjö. Alltså utöver den omvandling som denna studie ska behandla. Nedan sammanfattar vi merparten av de åtgärder som kommunen, Telgebostäder med flera vidtagit.

Redan 1976 - året efter att Hovsjö var färdigbyggt - hade regelbundna möten, med utgångspunkt från skolans och skolungdomarnas problem, kommit igång. Dessa informella möten kom snart att utvidgas - både vad gällde deltagare och diskussionsämnen - till att röra problem och företeelser i hela området. Olika kategorier av yrkesverksamma, elever i skolan, föreningsaktiva med flera, deltog.

Ett antal marknadsföringskampanjer med olika innehåll har under åren genomförts för att öka antalet uthyrda lägenheter i Hovsjö. Den första intensiva kampanjen - med bland annat utställning hos Storstockholms bostadsförmedling, daglig annonsering i Dagens Nyheter, affischer i tunnelbanan och särskilt visningskontor i Hovsjö - genomfördes under första halvåret 1978. Antalet outhyrda lägenheter minskade tack vare denna med drygt 100, vilket innebar att 460 tomma lägenheter återstod vid kampanjens slut. I slutet av 1983 gick Telgebostäder ut med att ungdomar som kunde tänka sig att hyra lägenhet i en bottenvåning i Hovsjö, skulle få en evig hyresreduktion med 25%. Något senare drev man under en period en kampanj där den som kunde komma med ett bra förslag till lösning på problemet med tomma lägenheter skulle få en månads gratis hyra.

1978 startades områdestidningen Hovsjöbladet som fortfarande ges ut och är öppen för bidrag från boende och verksamma i Hovsjö. Den är tänkt som en kommunikations- och informationskanal för boende och aktiva i området.

1978 tecknades ett boendeinflytandeavtal mellan Telgebostäder och Hyresgästföreningen, vilket bidrog till att antalet kontaktkommitéer i Hovsjö under åren därefter ökade från tre till åtta.

I slutet av 70-talet inredde man ett antal lägenheter i Hovsjö och Saltskog till kvartersskolor respektive kvartersförskolor/fritidshem.

1979 inrättades en kvarterspolistjänst i Hovsjö, med syftet att öka tryggheten och trivseln i området.

Samma år startades ett särskilt boendemiljöprojekt i Hovsjö, Ronna, Geneta och Saltskog, som pågick fram till 1983. Det faktum att de outhyrda lägenheterna var koncentrerade till dessa fyra områden såg man som ett uttryck för att boendemiljön uppfattades som dålig. Arbetet skedde i nära samarbete med de boende och deras förslag utgjorde grunden för de miljöförbättringar som genomfördes. Vid ett antal inledande möten (ett i varje kvarter) deltog i Hovsjö i genomsnitt 5% av de boende, med syftet att göra så kallade bristinventeringar för respektive kvarter. Därefter hölls nya bostadsmöten där grovskisser för miljöförbättringarna presenterades av anlitade konsulter. Efter att planerna godkänts av kommunstyrelsen och erforderliga tillstånd och bidrag beslutats, vidtog detaljplanering där de boende återigen engagerades. De boende deltog även i utförandet av vissa arbeten. Några exempel på genomförda åtgärder är: upprustning av entréer, portar och trappuppgångar; förstärkning och säkrare låsning av källarförråd; en lägenhet i varje kvarter byggdes om till kvarterslokal; diverse hinder för att motverka biltrafik och parkering på gårdarna; förbättrade lekmiljöer; mer vegetation, planteringar; fler odlingslotter; fler uteplatser, bänkar; paviljong med "unik" vindflöjel till respektive kvarter; utedansbana. Sammanlagt satsade kommunen och Telgebostäder ungefär 10 miljon kronor i Hovsjö inom ramen för detta projekt. En utvärderingsrapport från projektet gick på remiss till berörda kommunala nämnder och styrelser samt Telgebostäder och Hyresgästföreningen. Dessa fick utifrån sina erfarenheter av miljöförbättringsarbetet lämna synpunkter på framtida förvaltning och verksamhet i områdena, samt hur erfarenheterna kan användas för insatser i andra områden.

Telgebostädernas förvaltning decentraliserades i början av 80-talet, vilket innebar att Hovsjö blev ett eget förvaltningsområde med kontor i området. Detta för att föra fastighetsförvaltningen närmare hyresgästerna. Socialförvaltningen organiserades på ett liknande sätt under samma tid. Fritidsförvaltningen hade några år tidigare ändrat inriktning på sitt arbete mot en starkare områdesanknytning och ett synsätt där hela bostadsområdet är arbetsfält, inte endast fritidsgården. Dessa förändringar har lett till olika former av samarbete för att fortlöpande arbeta med de sociala problemen i området. Ett exempel är den så kallade samrådsgruppen med medlemmar som är verksamma inom skolan, socialdistriktet, Telgebostäder, kulturförvaltningen, fritidsförvaltningen, hyresgästföreningen och kvarterspolisen i området.

Under 1981 och 82 byggdes sammanlagt 54 lägenheter i området om till fyra- och tvårumslägenheter. Detta för att anpassa lägenhetstillgången till efterfrågan på framför allt större lägenheter. I flerfamiljshusen i Hovsjö byggdes från början endast ett fåtal lägenheter större än tre rum och kök, medan samtliga 200 radhus i området är fyrrummare. 1984 byggde Telgebostäder om kvarter 1 på Granövägen med bland annat etagelägenheter längst ned i husen. Drygt 100 hushåll evakuerades från kvarteret. Antalet lägenheter i kvarteret

minskades med 40. 1985 byggde man om marklägenheterna i kvarter 5 till lägenhetsförråd, tvättstugor och samlingslokaler. Under 1985-86 kontoriserades 54 lägenheter (två låghus) och Telgebostäders huvudkontor samt kommunens fastighetskontor flyttade in i lokalerna.

Hovsjöborna har genom påtryckningar på landstinget drivit igenom förbättrade bussförbindelser till Hovsjö och tillsammans med Telgebostäder åstadkommit säkrare parkeringsdäck och ett antal nya garage.

Kulturnämnden har gjort satsningar på biblioteket i Hovsjö, för att det på olika sätt ska bli en resurs i området. Det har även satsats på verksamheten i fritidsgården för att göra den till en naturlig samlingspunkt för ungdomarna i området.

I områdets högstadieskola driver man dels det så kallade Hovsjö-projektet med utvidgade temastudier inom områden som eleverna själva väljer. Dels finns sedan läsåret 87/88 Projektskolan, som i nära kontakt och samarbete med föräldrarna arbetar med ett fåtal särskilt problematiska ungdomar.

Telgebostäder fattade i början av 80-talet beslut om att införa ett ökat boinflytande, först som försöksverksamhet i delar av beståndet och efter en utvärdering inom företagets hela bestånd.

I oktober 1984 började ett kabel-TV-program att produceras och sändas lokalt i Hovsjö, sedan ett kabelnät installerats i området. Sändningarna upphörde i december 1988.

På initiativ av kvarterspolisen startades föreningen BOJ (Brottsofferjouren) i Hovsjö för hjälp och stöd till människor som utsatts för olika typer av brott.

I mitten på 80-talet öppnades en socialmedicinsk öppenvårdsmottagning i området. Ett samarbete mellan kommunen och landstinget som var en följd av en bostadssocial inventering i Hovsjö, gjord av socialförvaltningen i början av 1984. Denna ledde också till att socialekreterarna började arbeta mer specialiserat i området, bland annat i form av en särskild "ungdomsgrupp".

Hovsjö var det första av Telgebostäders områden som fick så kallat hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, med möjligheter till tillval av hushållsutrustning.

Samma år infördes så kallade kvartersvärdar som var och en ansvarar för skötsel och lättare underhåll av ett kvarter.

I september 1988 startade, i samarbete mellan Telgebostäder och socialtjänsten, det bostadssociala projektet "Leva i Hovsjö". Syftet är att på lång sikt bidra till bättre förutsättningar för människor att bo och trivas i Hovsjö, genom att framför allt öka kunskaperna om hur Hovsjö fungerar för de boende samt praktiskt arbeta med störande människor i området.

4. Vårdkaseprojektet - ett medel att förnya Hovsjö

I slutet av 1984 tog Telgebostäder kontakt med Riksbyggen och HSB och föreslog ett övertagande av fastigheter för omvandling från hyresrätt till bostadsrätt. Detta ledde till att Riksbyggen ungefär ett år senare påbörjade en grundlig ombyggnad av kvarter 4 i Hovsjö. Ytterligare ca ett år senare, i november 1986, flyttade de första hushållen in i den nybildade bostadsrättsföreningen Vårdkasen.

I det förra kapitlet redogjorde vi för Hovsjös utveckling under 80-talet och de problem som funnits och fortfarande finns i området. Mot den bakgrunden ska vi i detta kapitel presentera hur Vårdkaseomvandlingen förbereddes och genomfördes.

Inledningsvis går vi igenom motiven och målsättningarna för omvandlingsprojektet så som de formulerades av de inblandade intressenterna; Södertälje kommun, Telgebostäder och Riksbyggen. Detta följs av en sammanfattning av förberedelse- och beslutsprocessen och avtalet mellan parterna. Vi tar även upp kritik som riktades mot projektet från olika håll.

Därefter beskriver vi själva genomförandet i tre avsnitt, varav det första handlar om information, uppsägning och evakuering inför omvandlingen. Det andra handlar om hur kvarteret förändrades rent fysiskt och det tredje om marknadsföringen och försäljningen av lägenheterna.

Kapitlet baseras på intervjuer med representanter för de tre intressenterna, informationsmaterial, mötesprotokoll, interna arbetshandlingar, marknadsföringsmaterial och tidningsartiklar.

4.1 Motiven för omvandlingen

Det som förefaller ha varit avgörande för Telgebostäders initiativ att kontakta Riksbyggen, var bostadsföretagets svåra ekonomiska ställning. Ungefär 1200 lägenheter i Telgebostäders bestånd stod under 1984 outhyrda. 500 av dessa fanns i Hovsjö. Totalt uppgick företagets hyresförluster vid den tiden till ca 25 miljoner kronor per år. Man räknade med att det skulle behövas omfattande investeringar i ombyggnader och upprustning för att råda bot på detta. Bland annat stod man inför en total ombyggnad av Hovsjös grannområde Saltskog. Genom att överlåta en del av sitt bestånd i Hovsjö till ett annat företag, skulle Telgebostäder kunna minska sina egna investeringsbehov och dessutom utan kostnad få hjälp med att förnya området. Man menade att tack vare detta skulle omdaning av Hovsjö i sin helhet kunna gå snabbare.

Motiven var också vad man kallade "strategiska", eftersom man var intresserad av långsiktiga förändringar i Hovsjös sätt att fungera som bostadsområde. Man ville på sikt öka den "sociala stabiliteten" i hela området, vilket den planerade omvandlingen skulle bidra till.

Figur 4.1 Telgebostäders motiv för projektet

Försäljning	----->	Omedelbara ekonomiska förbättringar
Hjälp till förnyelse av Hovsjö	----->	Ekonomiska förbättringar på sikt
	-----> Förbättrade förhållanden i Hovsjö	

Från Riksbyggens sida fanns det starka marknadsmässiga skäl att gå in i projektet. Man ville etablera sig fastare i Södertälje, som dittills varit en begränsad marknad för företaget. Insatserna i Hovsjö skulle lägga grunden för fortsatta engagemang i kommunen. Man såg också möjligheten att (i Stockholmsområdet) inleda en ny typ av uppdrag, som i sig var en tillämpning av idéer om kooperativ utveckling i boendet. Dessa idéer formulerades bland annat i en rapport inför Riksbyggens kongress 1985. Där framhålls omvandling till bostadsrätt i delar av det allmännyttiga beståndet som en väg att förnya allmännyttan och förbättra och stabilisera boendet i problembelastade bostadsområden. Vidare påpekas i rapporten att eftersom Riksbyggen är en stor förvaltare av allmännyttiga bostäder har företaget även "ett affärsmässigt intresse av att den allmännyttiga upplåtelseformen inte kommer i vanrykte" (Riksbyggen, 1985).

Figur 4.2 Riksbyggens motiv för projektet

Uppdrag i Södertälje	----->	Vidare engagemang i Södertälje och andra orter, samt andra affärsmässiga effekter
Ny typ av uppdrag	----->	
Kooperativ utveckling i ett problemområde	----> Etablera bostadsrätten som ett alternativ	
Förnyelse av allmännyttan	----->	

Gemensamt för Telgebostäder/kommunen och Riksbyggen var att man såg omvandlingen som ett experiment eller pilotprojekt som skulle kunna ge nyttiga erfarenheter inför framtida förnyelseinsatser i områden av Hovsjös typ.

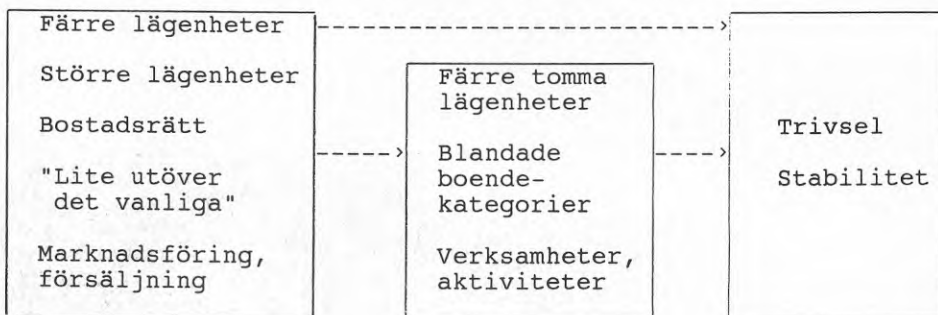
4.2 Målsättningar för omvandlingen

Ett mål för omvandlingsprojektet var att bidra till att öka

stabiliteten i kvarteret och på sikt också i Hovsjö i övrigt. Förutom att omvandla till bostadsrätt skulle man slå ihop lägenheter för att minska det totala antalet och samtidigt åstadkomma en större variation i lägenhetssammansättningen. Detta innebar färre små och fler stora lägenheter. Därigenom räknade man med att påverka hushållssammansättningen så att förhållandevis färre ensamhushåll och fler barnfamiljer skulle bo i kvarteret efter omvandlingen. Stora hushåll antogs vara stabilare än små. I övrigt ville man se en blandning av olika boendekategorier. Grupper som var underrepresenterade i kvarteret och i Hovsjö var särskilt välkomna, eftersom man ville bidra till att "balansera" boendesammansättningen i det övriga området. Sådana grupper var exempelvis "svenska" barnfamiljer med förhållandevis goda inkomster och/eller kvalificerade yrken, men också pensionärer och "svenska" ungdomar. Man utgick från att detta i kombination med bostadsrätten som upplåtelseform skulle ge ett stabilare boende.

Ett viktigt inslag i "åtgärdspaketet" för kvarteret var också att det rent fysiskt skulle bli "lite utöver det vanliga". Det var viktigt att visa att det kunde ske en radikal förbättring av den fysiska boendemiljön i Hovsjö och att något "var på gång" i det illa beryktade området.

Figur 4.3 Åtgärder och målsättningar för Vårdkasen

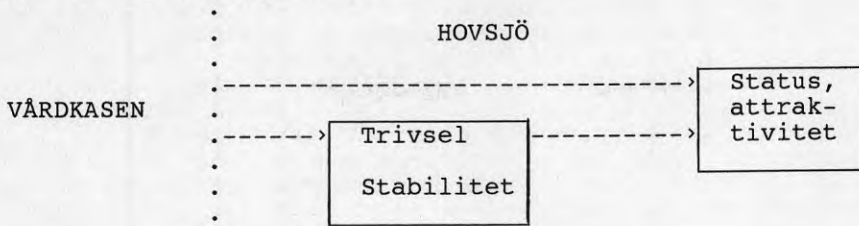


Man ansåg att ett inslag av bostadsrätter i Hovsjö skulle ha en gynnsam effekt på området i stort. Tidigare erfarenheter av blandade upplåtelseformer pekade mot att detta på sikt skulle kunna öka den "sociala stabiliteten". Detta i kombination med Vårdkasens övriga egenskaper hoppades man skulle få positiva "spridningseffekter" i Hovsjö, som ökad trivsel och stabilitet. Dessutom räknade man med att Vårdkasen i sig skulle ge den allmänna bilden av Hovsjö ett mer tilltalande innehåll. Ambitionen var att höja Hovsjös status och få bort problemstämpeln på området. Detta sammantaget skulle bidra till att vända den nedåtgående trenden för området. Hovsjö skulle leda in i en "god cirkel" med ökad attraktivitet, ett minskande antal tomma lägenheter, "nya" kategorier av hyresgäster och ökad trivsel.

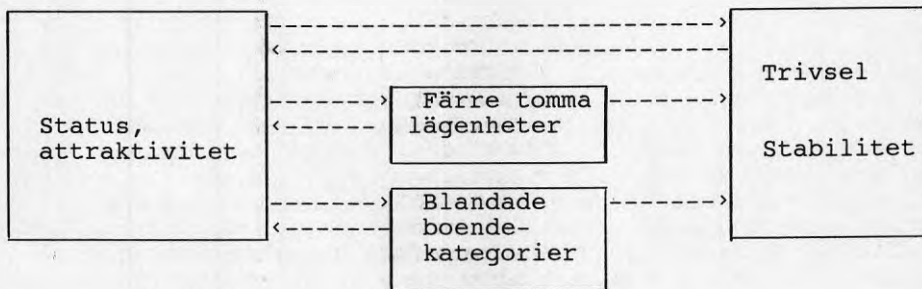
Nedanstående figur är ett sätt att åskådliggöra hur man tänkte sig att Vårdkasens skulle bidra till att förbättra Hovsjö som bostadsområde.

Figur 4.4 Målsättningar för Hovsjö

Fas 1: "Spridningseffekter"



Fas 2: Följdeffekter



Avsikten var emellertid också att förvandlingen av kvarter 4 skulle kompletteras med andra förnyelseåtgärder i Hovsjö. Telgebostäder placerade in omvandlingsprojektet som en del i ett större åtgärdsprogram för området. Detta innehöll bland annat en ombyggnad av ett kvarter, liknande den i Vårdkasen, samt kontorisering av två låghus. I kapitel 3 berättar vi mer utförligt om dessa och andra åtgärder som Telgebostäder vidtagit.

4.3 Förarbete, avtal och beslut

Redan i inledningen av diskussionerna mellan Telgebostäder och Riksbyggen talade man om att kombinera bytet av upplåtelseform med en grundlig ombyggnad. Dels var inte Riksbyggen beredda att ta över husen i befintligt skick för endast en ombildning till bostadsrätt, dels räknade Telgebostäder med att en ombyggnad skulle innebära möjligheter till ytterligare förbättringar av det svåra läge man befann sig i. Framför allt genom att en nödvändig evakuering under ombyggnadstiden skulle bidra till att fylla tomma lägenheter i företagets övriga bestånd, främst i Hovsjö. Samtidigt skulle en förhöjd standard i kvarteret kunna locka boende "utifrån" som förutom ett ökat antal bebodda lägenheter i Hovsjö också antogs kunna medföra andra mer långsiktiga positiva effekter för området (se ovan).

Efterhand träffades en överenskommelse mellan de båda bostadsföretagen samt Södertälje kommun. Till stor del innebar denna en gemensam "strategi" för genomförandet. En tanke var att bostadsrättsföreningen i minsta möjliga mån skulle konkurrera med Telgebostäder om samma kategorier av

boende. Detta var en av anledningarna till att man i marknadsföringen i stor utsträckning vände sig till målgrupper som normalt inte bor i allmännyttan. Samtidigt var man mån om att skillnaden mellan hyresrätt och bostadsrätt i området inte fick bli för stor, vad gällde standard och boendekvalitet i övrigt. Ombyggnaden av kvarter 4 skulle därför utföras i liknande stil som Telgebostäders tidigare ombyggnad av kvarter 1 i området. Dessutom ansåg man att det var nödvändigt att planera för parallella åtgärder i hyresbeståndet. Också för att markera att man hade för avsikt att satsa på Hovsjö i stort och inte bara på detta enda kvarter. Omvandlingen skulle inte få framstå som ett tecken på en kursändring från Telgebostäders sida. Man ville i stället se den som en utmaning för företaget att förbättra och effektivisera sin egen förvaltning.

Det betonades att Telgebostäder och Riksbyggen i samverkan skulle göra en insats för att försöka komma till rätta med en del av Hovsjös problem, bland annat höja dess status och anseende. Riksbyggen skulle komplettera allmännyttan i arbetet med att utveckla Hovsjö och ta till vara de möjligheter som man ansåg fanns i området. Man sade sig också vilja etablera samarbete och samförstånd med inblandade parter som de boende, Hyresgästföreningen och de politiska partierna. Omvandling av allmännyttiga hyresbostäder till bostadsrätt hade tidigare föreslagits av de borgerliga partierna i Södertälje, men skarpt avvisats av hyresgäströrelsen och det socialistiska blocket. Överlåtelsen av kvarter 4 skulle bli den första utförsäljningen av allmännytta över huvud taget i kommunen. Detta sammantaget betydde att man måste gå varsamt fram med förberedelser och genomförande och undvika konfrontationer. Man ville inte hamna i konflikt med hyresgäströrelsen, eftersom man fruktade att detta skulle kunna försvåra fortsatt förändringsarbete i allmännyttans bestånd.

Frågan om utförsäljning och omvandling var alltså kontroversiell och detta gjorde att omfattningen av affären inte kunde bli för stor. Riksbyggen förklarade sig inte vara intresserat av att överta fler lägenheter av Telgebostäder under de påföljande två åren. Om försöket med kvarter 4 skulle visa sig slå väl ut, kunde det finnas intresse för en mycket begränsad fortsättning, sade man.

Konkret innebar uppgörelsen att de befintliga hyresgästerna i kvarteret skulle ha återflyttningsrätt, förtur och möjlighet att välja upplåtelseform (hyres- eller bostadsrätt) för sin lägenhet. Telgebostäder skulle svara för evakueringen inför ombyggnaden och för att fullgoda ersättningslägenheter ordnades till de evakuerade hushållen (i samarbete med bostadsförmedlingen). Riksbyggen skulle överta Telgebostäders befintliga lån för kvarteret (ca 16 milj kr), vilket utgjorde hela köpeskillingen. I en separat överenskommelse mellan Södertälje kommun och Riksbyggen ingick att kommunen skulle ersätta eventuella hyresförluster i kvarteret med 100% under det första året och med 50% under de två åren därefter. Vidare skulle Riksbyggen och kommunens bostadsförmedling förmedla hälften var av lägenheterna i Vårdkasen. Kommunen gav också sitt medgivande till att Riksbyggen självt skulle få bestämma lägenhetssammansättningen i kvarteret.

I övrigt hade Riksbyggen stor frihet att självt utforma och genomföra omvandlingen.

Händelseutvecklingen fram till att omvandlingsprojektet började verkställas, kan sammanfattas i följande punkter:

- * Diskussionerna mellan Telgebostäder och Riksbyggen inleddes strax före årsskiftet 84/85.
- * I januari 1985 påbörjade Riksbyggen arbetet med ett förslag till ombyggnad av kvarter 4 i Hovsjö.
- * Under februari diskuterades och förankrades projektet i Södertälje arbetarekommuns styrelse och verkställande utskott.
- * I slutet av mars informerades Telgebostädernas styrelse om planerna och ett principbeslut om försäljningen fattades, enligt vilket man gav företagens VD fullmakt att förhandla med Riksbyggen.
- * Dagen efter (den 27/3) hölls en presskonferens där planerna på affären offentliggjordes.
- * I mitten av april hölls ett informationsmöte för kontaktkommittéerna i Hovsjö samt Södertälje-avdelningen av Hyresgästföreningen.
- * En vecka senare (den 22/4) hölls ett första informationsmöte med de boende i kvarteret, där Telgebostäder informerade om bakgrund och motiv till den planerade försäljningen. Riksbyggen presenterade ombyggnadsförslaget.
- * Dagen efter beslutade Telgebostädernas styrelse om försäljningen.
- * Den 2 maj tar hyresgästavdelningens styrelse slutgiltig ställning för en försäljning
- * I slutet av samma månad (24/5) beslöt kommunstyrelsen hemställa att fullmäktige skulle godkänna avyttringen av kvarter 4, samt att kommunen skulle ta på sig en hyresförlustgaranti.
- * Den 12 juni hölls ett andra informationsmöte med hyresgästerna i kvarter 4.
- * Kommunfullmäktige beslutade om försäljningen den 19 juni.

4.3.1 Kritik mot omvandlingsplanerna

Vägen fram till beslutet i fullmäktige var inte helt konfliktfri. Flera socialdemokrater ställde sig tveksamma till idén att sälja ut och omvandla allmännyttan till bostadsrätter. De menade att det inte fanns något som tydde på att bostadsrättsboende skulle bidra till att lösa Hovsjös problem. Tvärtom såg de en risk för ökad segregation och att evakueringen kunde medföra sociala problem för dem som skulle

tvingas lämna sina bostäder. Det skulle varit bättre att satsa helhjärtat på att fortsätta utveckla boendeinflytandet och förvaltningen inom ramarna för den allmännyttiga hyresrätten, ansåg de.

Också från Vpk och Hyresgästföreningen kom kritik. Bland annat ansåg de att tillvägagångssättet vid planering och beslut inför omvandlingen, stred mot idéerna bakom det utökade boendeinflytande som Telgebostäder sagt sig vilja arbeta för. Ett inflytande som man för övrigt tecknat avtal om. De framhöll att de berörda hyresgästerna - och Hyresgästföreningen - informerades först när allt i praktiken redan var beslutat. Det definitiva beskedet om försäljningen fick de flesta genom Länstidningen, dagen efter att de fått en kallelse till ett informationsmöte, med anledning av att - som det hette - husen kanske skulle säljas. Det påpekades också att människor som tidigare evakuerats på grund av andra ombyggnader i Hovsjö, nu skulle bli tvungna att flytta igen.

Frågan om överlåtelsen kom alltså upp i fullmäktige på förslag från socialdemokraterna. En socialdemokrat och fyra vpk-ledamöter röstade mot förslaget.

De berörda hyresgästernas åsikter presenterar vi i kapitel 9.

4.4 Information, uppsägning och evakuering

Hyresgästerna i kvarter 4 informerades om omvandlingsplanerna för första gången i en kallelse till ett informationsmöte som delades ut i slutet av mars månad 1985. Mötet skulle hållas den 22 april och anledningen var, enligt kallelsen, att husen i kvarter 4 eventuellt skulle säljas. Omedelbart därefter kunde Länstidningen meddela att det vid en presskonferens offentliggjorts att Riksbyggen skulle köpa kvarter 4 av Telgebostäder för att bygga om och omvandla till bostadsrättsförening.

Ett möte med kontaktkommittéerna i Hovsjö hölls den 16 april, där Telgebostäder redovisade sina planer samt motiv för dessa. Man tog även upp att styrelsen fattat ett principbeslut om försäljningen. Riksbyggen redogjorde för ombyggnadsförslaget. Frågan om hur invandrargrupperna skulle informeras, ställdes.

Det första mötet med hyresgästerna i kvarter 4 hölls en knapp vecka senare. Hundratalet hyresgäster samt representanter från Telgebostäder, Riksbyggen, bostadsförmedlingen och Hyresgästföreningen deltog. Mötet tolkades för assyrier/syrianer. Inledningsvis gavs samma information som till kontaktkommittéerna. Telgebostäder informerade därefter om att samtliga hushåll måste evakueras och hur detta skulle ske, vad gällde ersättningsbostad, flytthjälp och uppsägning. De som inte flyttade före den 15 juni skulle bli formellt uppsagda till den 1 oktober. Riksbyggen informerade om en del praktiska detaljer kring försäljningen av de ombyggda lägenheterna, bland annat möjligheter till förmånliga lån till insatsen. Man nämnde även att de tidigare hyresgästerna skulle kunna välja mellan att flytta tillbaka med hyresrätt eller att köpa bostadsrätt. Emellertid kunde man inte ge

några besked om insatser och hyror. Från hyresgästernas sida kom bland annat följande synpunkter: att inget samråd skett med hyresgästerna; att ombyggnaden medför dyra insatser och hyror; att några tvingats flytta redan tidigare på grund av ombyggnad i andra kvarter i Hovsjö - vågar man nu flytta inom området utan att riskera ytterligare flyttningar?; att gemenskap inom kvarteret slås sönder; att boinflytande räcker - varför ska det vara bostadsrätt?

Den 12 juni hölls ännu ett möte med de boende i kvarteret. Ett 40-tal deltog.

Redan i mitten av maj flyttade de första hushållen. Vid det första informationsmötet hade hyresgästerna uppmanats att vända sig till bostadsförmedlingen för att finna en ny bostad. Där skulle deras ansökningar prioriteras och en person ansvara särskilt för evakueringen. Flyttningen bekostades av Telgebostäder, antingen kontant eller i form av hjälp från en flyttfirma. Hyresgäster som investerat i fasta inventarier eller växter fick ekonomisk ersättning för detta av Telgebostäder. Besiktning av lägenheterna skedde på sedvanligt vis, men ersättningskrav uppges ha ställts på hyresgästerna endast vid ren vandalisering.

Uppenbarligen var det lättast att få ersättningslägenhet inom Hovsjö. Bostadsförmedlingen hade dock ambitionen att försöka ordna ersättningsbostad även utanför Hovsjö, om någon önskade det. Det stora antalet tomma lägenheter i Hovsjö uppges ha underlättat evakueringen, genom att man ofta kunde erbjuda de evakuerade hushållen flera likvärdiga alternativ.

4.5 Ombyggnaden

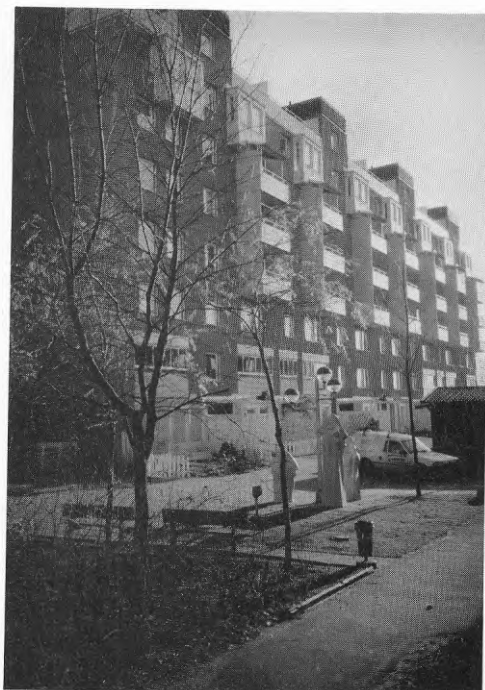
Ombyggnadsarbetena startade i december 1985, efter att de sista hushållen flyttat ut under oktober. I korthet innebar ombyggnaden följande:

- * De 170 lägenheter som fanns i kvarteret innan omvandlingen blev 126 genom att små lägenheter slogs samman till större. Drygt hälften av lägenheterna var tidigare ett eller två rum och ett kök och ett fåtal var större än tre rum och kök. Den nya lägenhetsfördelningen ser ut som följer: 46 tvåor, 38 treor, 20 fyror, 19 femmor och tre sexor. Här är alltså en tredjedel av lägenheterna större än tre rum och kök.
- * I bottenplanen skapades etagelägenheter genom sammanslagningar "på höjden". Även högst upp i höghusen tillkom etagelägenheter, där också delar av de översta våningsplanen gjordes om till takterasser.
- * I trevåningshusen installerades hiss i varannan port. Via loftgångar fick även övriga trapphus tillgång till hiss.
- * Fritidslokaler och tvättstugor inrymdes i bottenplanen, medan lägenhetsförråden i källarvåningarna avgränsades trapphusvis.

- * Burspråk gjorde matplatserna rymligare i vissa lägenheter. I vissa användes en del av lägenhetsytan till inglasade balkonger. Balkongerna gjordes överlag större än tidigare.
- * Gården planerades om och två separata hus uppfördes för områdeexpedition respektive grovtvättstuga. I övrigt kompletterades utemiljön med odlingslotter, uteplatser för marklägenheterna, sittgrupper, planteringar, lusthus, lekplatser etc. Det tidigare parkeringsdäcket blev gårdsyta med lekplats, planteringar, bollplan med mera.
- * Parkeringshuset fick låsta portar för att minimera inbrottsrisken.
- * I lägenheterna revs i stort sett all inredning ut och ersattes med nybyggnadsstandard. Det gavs stora möjligheter till tillval av inredning och utrustning.
- * Kvarteret gavs en konstnärlig utsmyckning, bland annat med individuella träskulpturer ovanför varje port, samt en skulpturgrupp mitt på gården. För barnen byggdes en lekskulptur.
- * Fasaderna fick ny puts och målades i en klarare färg än tidigare.

Ombyggnaden kostade sammanlagt strax under 50 miljoner kronor.

Figur 4.5 Utemiljö med skulpturgrupp i kvarteret Vårdkasen



Figur 4.6 Entré och marklägenhet med uteplats i Vårdkasen



4.6 Marknadsföring, förmedling och försäljning

En konsult anlätades för att sköta marknadsföring och försäljning av kvarteret Vårdkasen. Samtidigt med att ombyggnadsarbetena pågick genomfördes ett omfattande marknadsföringsprogram. Riksbyggen hade övertygelsen att detta var nödvändigt för att projektet skulle lyckas. Det sågs som en stor utmaning att försöka bryta människors negativa inställning till Hovsjö, genom att visa att något positivt höll på att hända i området.

Man slog tidigt fast vilken "image" man ville att Vårdkasen skulle ha. Denna sammanfattades i följande punkter:

- Attraktiva lägenheter. Modern utrustning. Lite flottare. Lite exklusivt.
- Bostadsrätt. Ägandet ger fördelar. Man bestämmer själv.
- Det händer något i Hovsjö. Det kommer att bli ett bra bostadsområde.

Utöver att man tidigt gav kvarteret och bostadsrättsföreningen namnet Vårdkasen, skapade man också en symbol i form av en signaleld (vårdkase). Vidare kom man fram till en slogan som tillsammans med symbolen kom att användas genomgående i marknadsföringen: Vårdkasen - lite utöver det vanliga.

Man satte upp ett antal mål för marknadsföringsaktiviteterna. Förutom att sälja lägenheterna skulle verksamheten också syfta till att förbättra Hovsjös status genom bland annat gemensamma arrangemang med Telgebostäder, kommunen, föreningar i området, med flera. Man skulle dessutom informera mer generellt om bostadsrätten och Riksbyggen, för att därigenom bereda marken för fortsatta engagemang i Södertälje. Dessa mål medförde att man på olika vägar vände sig till allmänheten i stort i kommunen, samt till politiker och opinionsbildare, inklusive massmedia. Man vände sig även i viss utsträckning utanför kommunen. Vidare knöts exempelvis kontakter med arbetsplatser och yrkesverksamma i Hovsjö.

Som huvudmålgrupper för den rena marknadsföringen av lägenheterna definierade man följande: tidigare boende i kvarteret, övriga boende i Hovsjö, de större företagens personalavdelningar, olika föreningar, pensionärer med villa, ungdomar i bostadsförmedlingens kö.

Länstidningen i Södertälje hade bland annat en ledarkommentar och ett antal artiklar om Vårdkasen under det att arbetena med kvarteret pågick. Här var också annonseringen livlig med både stora annonser inne i tidningen och radannonser.

De insatser som rent försäljningsmässigt uppges ha gett bäst resultat var de som riktades mot bostadskön (främst ungdomar och pensionärer) samt mot villaägare (pensionärer och några yngre familjer). Satsningen på företagen i kommunen gav däremot inte någon större utdelning.

Ett försäljningskontor öppnades i Hovsjö samtidigt med att ombyggnaden påbörjades och därifrån utgick all praktisk verksamhet med marknadsföring, visningar, försäljning och service till de blivande invånarna i kvarteret.

Man uppger att man i första hand vände sig till människor som inte hade någon anknytning till Hovsjö. Vad gäller ren marknadsföring i Hovsjö, valde man medvetet att "ligga lågt". Lägenheterna såldes också utan att man behövde gå in för att värva köpare bland Hovsjö-borna. Möjligheten för de evakuerade hushållen att flytta tillbaka som hyresgäster, marknadsfördes inte heller efter att information om detta lämnats i samband med evakueringen.

Strävan var att insats och månadsavgifter skulle ligga lägre än i nyproducerade bostadsrätter. Man uppnådde detta, åtminstone vad gäller insatserna. Exempelvis kostade en tvårummare med kök i andra inflyttningsetappen 14 900 kr och månadsavgiften var 2 200 kr. En fyrrummare i etage på 107 kvm hade en insats på 23 400 kr och en månadsavgift på 3 450 kr.

De första medlemmarna i brf Vårdkasen flyttade in i november 1986. I mars året efter flyttade den resterande hälften av hushållen in i sina lägenheter.

5. Segregation, förankring samt mål och effekter vid omvandling av förortsområden

Det finns inget i denna studie som man skulle kunna kalla ett genomgående teoretiskt perspektiv. Det har att göra med utgångspunkterna eller kriterierna för vår utvärdering, som är de målsättningar som ställdes upp av de ansvariga för omvandlingsprojektet. Det har också att göra med att studien innehåller flera delundersökningar som behandlar olika aspekter av omvandlingen.

Däremot finns det ett antal teoretiska begrepp och synsätt som aktualiseras i olika delar av studien. Dessutom finns det bitar som anknyter till annan forskning på området. I detta kapitel ska vi kort peka på ett antal teoretiska och empiriska beröringspunkter med andras arbeten. Vissa av resonemangen förs sedan vidare i kapitel 14.

I likhet med andra studier av problembelastade bostadsområden behandlar denna segregationsfenomen. Den åtgärd som vi utvärderar var avsedd att minska Hovsjös prägel av segregerat bostadsområde. Man ville åstadkomma - åtminstone en början till - integration mellan omvärlden och Hovsjö genom att "ympa in" en grupp boende med radikalt annorlunda sammansättning än området i övrigt. En av de frågor som aktualiseras i studien är huruvida man uppnått integration eller om man infört en ny typ av särboende eller segregation inom Hovsjö (jfr kapitel 10). En annan fråga är vilka eventuella segregationseffekter omvandlingen kan få på sikt, till följd av värdestegring på bostadsrätterna i Vårdkasen.

Här ställs vi inför svårigheten att avgöra när segregation är ett negativt fenomen - ett problem - och när detta inte är fallet. Bland annat har detta att göra med i vilken utsträckning särboendet är självvalt respektive påtvingat och hur särboendet står i förbindelse med andra samhällsfenomen och -tendenser. Dessa frågor diskuteras i skriften "Boendesegregation - underlag för diskussion om framtida forskning". Där konstaterar man att segregation ofta kommit att betraktas som något som är endast av ondo. Detta har till exempel fört med sig en tendens att se en mer allsidig hushållssammansättning i olika stadsdelar som ett mål i sig. Till stor del är det så att de med minst valfrihet på bostadsmarknaden hamnar i de minst eftertraktade områdena. Men en sådan tendens, som delvis är negativ och tvångsbetonad kan också ha positiva och självvalda inslag. Författarna påpekar också att även en varierad hushållssammansättning kan vara en följd av inskränkt valfrihet, exempelvis i form av medveten styrning mot en blandning av hushållstyper (Walldén, Modig 1981). Marja Walldén har senare i en uppsats ifrågasatt segregationsbegreppets användning och hävdar att denna blivit ett hinder för en nyanserad diskussion av såväl positiva som negativa särboendefenomen (Walldén 1985).

Boendeförankring är ett teoretiskt begrepp som flitigt kommer till användning i denna studie. Det har även gjorts en distinktion mellan fyra olika former av sådan, som vi använder oss av. Vi har operationaliserat begreppet och skapat ett index för förankring i Hovsjö utanför det egna bostadskvarteret. I kapitel 8 presenterar vi närmare hur Eva

Öresjö respektive Robert Erikson beskriver förankring (Öresjö 1988, Erikson 1977). Vi redogör där också för de komponenter som ingår i vårt index och hur vi i övrigt har konstruerat detta.

Förankring är på många sätt ett nyckelbegrepp i studien. Bland annat eftersom det - redan på det teoretiska planet - mycket åskådligt visar på problem med att skapa en integrerad ny del av ett befintligt bostadsområde. I vår studie handlar det om att människor som till stor del är totala främlingar i Hovsjö flyttar in i en "ny" del av området; ett avgränsat kvarter med egenskaper som avviker från och kontrasterar mot omgivningen.

Nyckeln till Vårdkasens integration i Hovsjö är att dess invånare blir förankrade i det omgivande området. Här finns det dock kritiska punkter i fråga om framför allt de båda former av förankring som kallas lokal respektive kulturell (jfr kapitel 8). Detta gäller i synnerhet de inflyttare till Vårdkasen och Hovsjö som kommer från helt andra typer av kulturella och fysiska miljöer. Exempelvis ett villaområde med prägel av svenskt medelklassliv i något mindre samhälle utanför Stockholmsregionen. För dessa människor finns det en uppenbar tröskel att övervinna för att uppnå en god förankring i Hovsjö. Samtidigt är olika betingelser för förankring inom kvarteret sannolikt betydligt bättre. Från denna ytterlighet finns en skala där den andra ändpunkten representeras av de inflyttare som tidigare bodde i Hovsjö och därför redan från början var kulturellt, socialt och lokalt förankrade i området.

I kapitel 8, 10 och 11 presenteras undersökningsresultat som visar på skillnader mellan grupper vad gäller förankring i Hovsjö. I kapitel 14 för vi sedan resonemanget om förankring vidare i mer generella termer.

Ett forskningsperspektiv som bidrar med en viktig aspekt av vårt studieobjekt Vårdkaseomvandlingen, är förnyelseåtgärders relationer till - och konsekvenser för - förnyelseområdets omgivning. I detta fall är det givet redan i målsättningarna för förnyelsen att relationerna till kvarterets omvärld är centrala. Göran Cars och Göran Carlén har forskat bland annat kring "spridningseffekter" vad gäller sociala problem i samband med ombyggnadsprojekt i områden liknande Hovsjö. De har belyst frågan om vilka konsekvenser det får för kringliggande områden att "resurssvaga" och problembelastade hushåll tvingas flytta inför ombyggnad (Cars och Carlén 1988a,b). Vi följer i denna studie upp de hushåll som evakuerades från kvarter 4 (jfr kapitel 9). Bland annat resonerar vi kring hur dessa hushålls fortsatta flyttningar efter evakueringen påverkar stabiliteten i Hovsjö.

Cars och Carlén har också pekat på att ett områdes attraktivitet är ett relativt begrepp. Om det förnyade området blir mer attraktivt så blir andra områden relativt sett mindre attraktiva. Detta visar på ett principiellt problem med att försöka göra hela Hovsjö mer attraktivt genom förnyelse av ett kvarter. Risken är uppenbar att kontrasten mellan den del av området som inte förnyats och Vårdkasen får den förra att framstå i en ännu sämre dager än innan förnyelsen.

En omständighet som rör fundamentet för omvandlingsprojektet och som vi kort har berört i kapitel 2, är de skilda sätt att definiera problem som finns hos bostadsföretag, planerare och beslutsfattare å ena sidan och de boende å den andra. Det är självfallet så att om två parter uppfattar ett bostadsområdes problem på olika sätt, så är också sannolikheten stor att de har skilda uppfattningar om vad som bör göras. Vårdkaseprojektet är ett exempel på en åtgärd där initiativet grundades på behovet av att lösa bostadsföretagets problem i en viss situation. Om i stället de boendes beskrivningar av problem i Hovsjö hade fått råda, så hade åtgärden säkerligen fått en annan utformning. Således gäller det för oss att ha rätt sorts förväntningar på vad åtgärden har potential att åstadkomma. Det är inte rimligt att vänta sig att en åtgärd ska kunna ha väsentliga positiva effekter med de boendes ögon sett, när den inte är utformad efter deras önskemål om förändringar. Detta är viktigt att ha i minnet när vi ska belysa omvandlingens effekter ur de boendes perspektiv.

Resonemang kring "problembekrivningens problem" finner vi bland annat hos Eva Öresjö. Hon betecknar mötet mellan planerare/bostadsföretag och boende i samband med ett förnyelseprojekt, som en direkt konfrontation mellan två föreställningvärldar (Öresjö 1988:70). I boken "Planerna och verkligheten", menar författarna att problemformuleringar på planerar- och beslutsfattarnivå ofta påverkas av hänsynstaganden och överväganden som gör att de mer speglar diverse konventioner än verkligheten. De begränsas också av vad man tror är möjligt att åtgärda (Bjur, Göransson, Werne 1985:199). En annan vinkel hittar vi i rapporten "Att förändra förorten" där olika ideal för hur "det goda livet" i förörtern borde te sig, diskuteras. Beroende på vilket ideal man utgår från formuleras bostadsområdets problem på olika sätt, olika brister framhålls och olika lösningar föreslås (Andersson, Olsson 1986).

Vår utvärdering innebär att vi använder sociala kriterier på en åtgärd som i grunden var ekonomiskt - alltså inte socialt - betingad. Den var med andra ord inte primärt motiverad av en önskan om att förbättra de sociala förhållandena för de boende i Hovsjö, även om sociala målsättningar formulerades utifrån de ansvarigas problemuppfattning. Detta gör att vi inte kan förvänta oss samma sorts positiva sociala effekter, som av en åtgärd med utgångspunkt i sociala mål. Vi kan alltså inte ställa samma krav på effektivitet som på ett projekt med primärt sociala motiv. I princip bildar detta en återvändsgränd för en social utvärdering av projektet. Exempelvis säger alla rön om förnyelseåtgärder med sociala mål, att de ska genomföras i samråd med de boende för att vara effektiva. I "vårt" projekt skulle samråd med de boende säkerligen inte gett önskad effektivitet i förhållande till de ekonomiska motiven. Det som är ändamålsenligt och effektivt för att uppnå sociala mål, är här det motsatta när det gäller de ekonomiska målen. Viktigt i detta fall är att det var de sistnämnda som utgjorde motiven för projektet.

Således är det enda rimliga att vi begränsar oss till att tala om omvandlingens sociala **effekter**, till skillnad från dess **effektivitet** i förhållande till de formulerade sociala målsättningarna. Härdraget betyder det dessutom att de

sociala effekterna bör betraktas som bieffekter. Frågan om åtgärdens effektivitet får besvaras i ekonomiska termer. Den ekonomiska utvärderingen av projektet - med dess motiv som kriterier - har säkerligen de inblandade intressenterna själva klarat av.

Slutligen vill vi hänvisa till några andra forskningsprojekt och forskare som berört liknande frågor som denna studie.

Etnologen Åke Daun har i en uppsats påpekat att man inte får förväxla orsak med verkan när det gäller den mänskliga misär som finns koncentrerad till bostadsförorter med lågt anseende. Även om det sker ett visst växelspel. Bostadsmiljön har ingen skuld till exempelvis arbetslöshet, kropps- sjukdomar, psykiska avvikelser, missbruk och kriminalitet, menar han. Däremot tar sig dåliga livschanser uttryck i boendet (Daun 1985:51). Dauns slutsatser har sin givna betydelse för prioriteringar bland olika typer av förnyelse- åtgärder i områdena.

En avgörande skillnad mellan nybyggnad och ombyggnad är att man i den senare griper in i människors hem och liv, samt ofta i ett fungerande socialt och kulturellt sammanhang. I nyproducerade bostadsområden görs samtidigt stora ansträngningar för att upprätta den resurs som en väl fungerande social miljö innebär. Detta framhålls i ett kapitel i "Bostadsboken", en av fyra böcker i en kunskapsöversikt från Byggforskningsrådet. Författarna skriver vidare att "en lång evakuering erfarenhetsmässigt leder till att få boende flyttar tillbaka efter ombyggnad. Hänsyn till dem som bor i husen är vanligen svår att förena med en radikal ändring av lägenhetssammansättningen" (Blomberg, Schönning, Wikström 1985:24,46).

Ett förnyelseprojekt som delvis påminner om Vårdkase- omvandlingen, är Solstaden i stadsdelen Länsmansgården i Göteborg. Här var det dock frågan om en än mer omfattande ombyggnad vad gäller husens yttre. Däremot förändrades inte lägenhetsstorlekarna. Två av de tre ombyggda husen med sammanlagt 188 lägenheter, ombildades till bostadsrätt. Det tredje huset (165 lägenheter) upplåts fortfarande med hyresrätt. Husen ligger något avskilt och betraktas som ett område i sig. Projektet beskrivs i tidningen "Arkitektur" nr 9/1986.

En studie av omvandlingens sociala följder har utförts vid Chalmers tekniska högskola. I denna framgår att förändringen sågs som något som rörde endast de tre husen och inte det omgivande grannskapet. Inflyttningarna skedde succesivt under 1986 och 1987. Nära hälften av dem som bor i bostadsrätts- husen bodde i området (dvs något av de tre husen) innan omvandlingen. I hyreshuset är motsvarande siffra endast en femtedel. Detta förklaras i rapporten med att tidigare boende i husen och även människor från grannskapet sökte sig till bostadsrätterna, medan många av hyresgästerna i det tredje huset anvisats lägenhet av bostadsförmedlingen. Antagligen bidrog också att hyreshuset var det som sist blev inflytt- ningsklart och att bostadsrätterna i första hand erbjöds de tidigare boende, med grundavgifter på mellan 25-35 000 kr.

"Resurssvaga" och problemgrupper har i stort sett försvunnit från området - främst beroende på evakueringen och de ökade boendekostnaderna - vilket har konsekvenser både för dem själva och det område de hamnar i. Författarna är kritiska mot detta och menar att man hade kunnat "lyfta" området med mindre genomgripande och resursslukande åtgärder. Detta hade tagit längre tid, men varit bättre ur human och samhällelig synvinkel. Man invänder också mot att bostadsrättsformen genom värdestegringen på sikt kan få segregera effekter, även om formen som sådan är positiv (Johansson, Mattsson, Olsson 1988).

6. Hur har vi gått tillväga med studien?

Utifrån målsättningarna för omvandlingsprojektet formulerade vi ett antal frågeställningar (jfr målsättningarna i kapitel 4). Dessa ska belysas med hjälp av de fyra delundersökningar som ingår i denna studie.

I de kapitel som följer efter detta redovisar vi undersökningsresultaten i en ordning som - i möjligaste mån - succesivt flyttar "fokus" från kvarteret och utåt. Här ska vi först presentera frågeställningarna i motsvarande ordningsföljd och därefter hur vi har gått tillväga i de fyra undersökningarna.

6.1 Frågeställningar

Den första frågeställningen rör sociala förändringar som skedde i kvarter 4 i och med omvandlingen. För det första vad gäller boendesammansättning och sociala problem. För det andra stabiliteten i boendet. För det tredje de boendes trivsel och förankring.

Den andra frågeställningen rör omvandlingens betydelse för dem som evakuerades från kvarteret inför ombyggnaden. Hur förändrades deras situation? Hur upplevde de genomförandet av evakueringen? Hur ser de på omvandlingsprojektet?

Den tredje frågeställningen är i vilken mån Vårdkasen kan betraktas som en socialt integrerad del av Hovsjö. Hur skiljer sig Vårdkasen från det övriga området? Vilka är relationerna mellan kvarteret och dess närmaste omvärld i fråga om attityder och personliga kontakter?

Den fjärde frågeställningen rör i vilken mån Hovsjö utanför kvarteret har förändrats till följd av de förändrade förhållandena i Vårdkasen. Bidrar Vårdkasen till trivsel och stabilitet bland dem som bor i övriga Hovsjö? Finns det andra sociala förändringar i området som man kan koppla till Vårdkasen inflytande?

Den femte och sista frågeställningen är huruvida Vårdkasen har bidragit till att Hovsjös status och anseende har förändrats i omvärldens ögon. Har efterfrågan på Hovsjö-lägenheter förändrats till följd av omvandlingen?

Utöver dessa frågeställningar kommer vi att belysa hur olika grupper av Vårdkasebor skiljer sig åt i fråga om att bidra till stabilitet i kvarteret. Vi försöker även hitta förklaringar till sådana skillnader, främst i termer av trivsel och förankring i Hovsjö samt boendebakgrund.

6.2 Undersökningar

Eftersom vår studie främst rör konsekvenser av omvandlingen för olika grupper av boende, är det uppgifter om och från dessa vi i första hand behöver. Av frågeställningarna ovan har det framgått att vi i huvudsak särskiljer tre boendegrupper. Dessa är för det första de boende i kvarteret

Vårdkasen, för det andra de som evakuerades från kvarter 4 inför omvandlingen och för det tredje de som bor i Hovsjö utanför Vårdkasen.

Huvuddelen av de data som vi använder oss av har samlats in med hjälp av olika former av samtal och intervjuer samt postenkäter. Utöver detta har vi emellertid hämtat uppgifter från en rad olika källor. Exempelvis diverse register och tryckta källor som informations- och reklammaterial, tidningar, utredningar och mötesprotokoll.

6.2.1 Ramundersökningen

Studien inleddes med att vi på olika vägar hämtade in information av mer allmän karaktär om Hovsjö och omvandlingsprojektet. Detta arbete har sedan fortgått under hela undersökningsperioden. Dessa data har framför allt kommit till användning i kapitlen 3 och 4. Här ingår också statistiska uppgifter som genom att beskriva utvecklingen i Hovsjö får tjäna till att delvis belysa frågan om Vårdkasens betydelse för Hovsjö utanför kvarteret.

Till stor del har datainsamlingen här bestått av intervjuer med initierade personer. Dels sådana som varit direkt inblandade i omvandlingsprojektet från de tre intressenterna Telgebostäders, Södertälje kommuns och Riksbyggens sida. Dels personer som har särskild kännedom om Hovsjö och dess invånare, framför allt anställda inom olika kommunala förvaltningsgrenar och annan offentlig verksamhet i området.

I inledningen av studien fick vi på platsen en praktisk introduktion till Hovsjö i stort respektive Vårdkasen, genom rundvandringar med representanter för Telgebostäder och Riksbyggen.

Tillbakablicken på Hovsjös historia, tillfördes viktiga dimensioner i en genomgång av Länstidningens klipparkiv.

Södertälje kommuns planeringskontor och socialkontor samt Telgebostäder har bistått med statistiska och andra uppgifter för beskrivningen av Hovsjös utveckling.

Från Telgebostäder och Riksbyggen har vi fått upplysningar i olika former om förberdelser och genomförande av omvandlingsprojektet. Tryckt hyresgästinformation, protokoll och minnesanteckningar från informations- och andra möten, arbetshandlingar bland annat rörande marknadsföringen av Vårdkasen samt marknadsförings- och informationsmaterial, pressmeddelanden. Vi har även fått en del material från Hyresgästföreningen.

Vad gäller förändringar i Hovsjös status och anseende har vi hämtat uppgifter om efterfrågan på Hovsjö-lägenheter från bostadsförmedlingen samt Länstidningens annonser för lägenhetsbyten. (Jfr kapitel 13)

6.2.2 Vårdkasen-enkäten

Fredagen den 3 februari 1989 delades ett frågeformulär ut till samtliga hushåll i kvarteret Vårdkasen. Detta hade föregåtts av ett informationsmöte som vi ordnade i kvarteret i december månad, förberedande intervjuer med några Vårdkasebor samt en provomgång med ett preliminärt frågeformulär till samtliga tio medlemmar (ordinarie och suppleanter) i bostadsrättsföreningen Vårdkasens styrelse. Styrelsemedlemmarna var särskilt ombedda att lämna sunpunkter på formuläret samt eventuella kompletterande upplysningar. Detta gjordes i samband med att vi samlade in deras formulär.

Formuläret var i slutversion 11 sidor långt och innehöll sammanlagt 55 frågor. Frågorna behandlade - förutom person- och hushållsuppgifter - i huvudsak följande fem ämnesområden: uppgifter om lägenheten i Vårdkasen samt tidigare bostad; anledningar att flytta till Vårdkasen; trivsel med boendet i Vårdkasen och Hovsjö samt flyttplaner; typer och omfattning av aktivitet och vistelse i Hovsjö; syn på Vårdkasen och Hovsjö. Merparten (ca 3/4) av frågorna hade fasta svarsalternativ, medan övriga frågor gav möjlighet till egna formuleringar.

Kuvert och följebrev var märkta "Till lägenhetsinnehavaren". Påminnelser skickades ut efter en respektive två veckor. Den andra tillsammans med ett nytt exemplar av formuläret. Efter exakt en månad hade 95 av de 126 hushållen besvarat enkäten. Detta gav en svarsprocent på 75,4%.

Vad gäller bortfallet har vi liten möjlighet att kontrollera om det finns någon boendekategori som i större utsträckning än andra har avstått från att svara. Vi har inga person- eller hushållsuppgifter för hela populationen Vårdkasebor, annat än en uppskattning av antalet hushåll av olika nationaliteter. Denna har gjorts av ordföranden i bostadsrättsföreningen utifrån förteckningen över medlemmar. Vid en jämförelse med andelarna av respektive kategori bland dem som svarat, förefaller endast de som är födda i Norden utanför Sverige vara något överrepresenterade. Det motsatta gäller de svenskfödda. I övrigt får vi förlita oss på den helt tillfredsställande svarsprocenten.

Resultat från denna undersökning redovisas i kapitel 7, 8, 10 och 11.

6.2.3 Utflyttar-undersökningen

Genom att gå igenom lägenhetshandlingar i Telgebostäders arkiv fick vi uppgifter om vilka hushåll som bodde i kvarter 4 före omvandlingen. Det rörde sig om hyreskontrakt, uppsägningshandlingar och besiktningsprotokoll. Här hämtade vi bland annat uppgifter på adresser till de evakuerade hushållens ersättningsbostäder, hur många dessa hushåll var samt deras in- och utflyttningsdatum i de lägenheter de lämnade vid evakueringen. Vi kunde också sammanställa en del person- och hushållsuppgifter för samtliga utflyttarhushåll, vilket även kommit till användning vid bortfallsanalysen för intervjuundersökningen (se nedan).

I Telgebostäders hyresgästregister kunde vi få aktuell adress till samtliga som fortfarande hyrde av företaget. Övriga aktuella adresser bidrog länsskattemyndighetens personregister med.

Intervjuundersökningen inleddes med en förberedande del där vi besökte och intervjuade fem av utflytttarhushållen grundligt om deras boende i kvarter 4, erfarenheter av evakueringen och omvandlingsprojektet i stort samt hur deras boendesituation förändrades vid flyttningen och hur den ser ut i dag. Här var intervjuerna av helt informell karaktär.

Utifrån dessa intervjuer utarbetades ett standardiserat intervjuformulär för besöksintervjuer med samtliga utflytttarhushåll. Formuläret innehöll 78 mer eller mindre omfattande frågor på sammanlagt 17 sidor. Ämnesområdena var desamma som i de förberedande intervjuerna samt person- och hushållsuppgifter. Drygt en fjärdedel av frågorna saknade fasta svarsalternativ.

Totalt elva intervjuare engagerades för att utföra en stor del av intervjuerna. Bland dessa fanns personer som behärskar invandrarspråken finska, serbo-kroatiska, turkiska, arabiska och syrioyo. Sex av intervjuerna var studenter vid Stockholms universitet, medan övriga arbetade som bland annat hemspråkslärare och tolkar i Södertälje. Vad gäller den latinamerikanska gruppen bland utflyttarna behärskade samtliga svenska.

Den 11 mars 1989 fick samtliga utflytttarhushåll (den som varit kontraktsinnehavare i kvarter 4) ett informationsbrev om undersökningen med en förvarning om att de inom de närmaste veckorna skulle komma att kontaktas för en eventuell intervju. Undersökningen pågick under mars och april. Bland annat på grund av att några hushåll flyttat utanför Stockholmsområdet skedde vissa intervjuer per telefon. Det förekom även i ett par fall att svarspersoner föredrog att själva fylla i formuläret som postenkät.

83 av 115 evakuerade hushåll (72,2%) besvarade undersökningen. Bortfallet hade varierande orsaker. Förutom att man inte ville delta förekom att personer var bortresta, sjuka eller inte gick att nå på angiven adress eller telefonnummer. I några fall ersatte barn eller make/maka den som varit kontraktsinnehavare i kvarter 4.

Vid en jämförelse mellan jämförbara uppgifter för hela populationen utflytttarhushåll respektive dem som intervjuats, finner vi några mindre skillnader. För det första är de som flyttade från Hovsjö vid evakueringen något underrepresenterade bland dem som svarat (23% av samtliga, 18% av svararna). Detta kan ha sin förklaring i att två hushåll flyttade utomlands och att några som flyttat från Södertälje kommun inte gått att nå. Åldersmässigt är gruppen mellan 40 och 49 år underrepresenterad bland svararna (18% jämfört med 23,5% av samtliga), medan motsatsen gäller gruppen 29 år och yngre (22% respektive 17%). Detta kan delvis förklaras av att vuxna barn i några fall svarat i stället för en förälder. Slutligen förefaller det som att gruppen svenskfödda är något underrepresenterad i

intervjumaterialet. Dock är fördelningen mellan utrikes födda och svenskfödda bland samtliga hushåll något osäker, på grund av att den baseras på en bedömning utifrån kontraktshavarnas namn. Enligt denna är andelen med utländskt namn 65%, medan andelen utrikes födda bland de som svarat är 67,5%.

I kapitel 7, 8 och 9 presenteras resultat från utflyttarundersökningen.

6.2.4 Kringboende-enkäten

I december 1988 gjorde tre studenter vid samhällsplanerarlinjens femte termin, Stockholms universitet, en kvalitativ intervjuundersökning med åtta hushåll i Hovsjö. Arbetet var samordnat med denna studie, men uppläggning, analys och avrapportering utfördes som ett självständigt projektarbete av studenterna (Edfeldt, Silow, Yilmaz, 1989). Undersökningsmaterialet användes av oss som förstudie till enkätundersökningen i Hovsjö utanför Vårdkasen (kringboende-enkäten).

Ovan har vi gått igenom två undersökningar som omfattat alla hushåll i de respektive populationerna - de som evakuerades från kvarter 4 samt de som bor i Vårdkasen i dag. Enkätundersökningen bland Hovsjö-hushållen måste emellertid av tids- och resursskäl bli en urvalsundersökning. Urvalet gjordes av Telgebostäder med förutsättningarna att det inte skulle omfatta radhusbebyggelsen i området och inte heller hushåll som flyttat in under 1989. Var femte kontraktshavare i hyreslängden som föll innanför urvalsramen valdes, vilket gav ett antal på 364 jämnt fördelade över Hovsjö. Efter strykningar av hushåll som förekommit i andra undersökningar (utflyttare från kvarter 4 samt urvalet till ovanstående projektarbete) kom urvalet att omfatta 334 lägenheter.

Ett enkätformulär på 7 sidor med 38 frågor (se bilaga) skickades ut den 5 juni 1989. Formuläret innehöll frågor om följande ämnen: trivsel med boendet i Hovsjö och flyttplaner; aktivitet och vistelse i Hovsjö; åsikter om och betydelse av omvandlingen i kvarter 4; syn på Hovsjö och förändringar i området; person- och hushållsuppgifter. Tre av frågorna saknade fasta svarsalternativ.

Ett följebrev med en presentation av undersökningen, samt en kortare text på vart och ett av språken spanska, turkiska, arabiska och finska, bifogades. I denna text ingick information om kontaktpersoner, för vart och ett av språken, som fanns tillgängliga för hjälp med översättning av formuläret med mera. Vidare informerades om att översättningshjälp och annat stöd för ifyllandet av formuläret skulle finnas att få vid två bestämda tillfällen under undersökningsperioden. Det första i kvarterslokalen i kvarter 1 och det andra några dagar senare i kvarter 11.

Efter en vecka skickades en påminnelse ut och efter ytterligare en vecka en påminnelse med nytt enkätformulär.

Under andra veckan i juli kom det sista enkätsvaret in och

sammanlagt hade då 181 personer svarat. Detta innebär en svarsprocent på 54,2%.

Inte någon av dem som mottagit enkäten hade hört av sig till kontaktpersonerna eller kommit vid något av "mottagningstillfällena". Däremot hade ett tjugotal assyrisk/syrianska svars personer intervjuats enligt formuläret av en person som själv är syrian och arbetar som hemspråkslärare och tolk i Södertälje. (En stor del av denna befolkningsgrupp är analfabeter, vilket gör dem "immuna" för all sorts skriftlig information.)

Vad gäller analys av det stora bortfallets betydelse för enkätresultaten kan vi hänvisa till kapitel 10. Där jämförs sammansättningen av vissa person- och hushållsegenskaper bland dem som besvarat enkäten med motsvarande registerdata för Hovsjö i sin helhet. Vi ska endast kort nämna att det finns en överrepresentation av äldre personer bland enkätsvaren, samt i mindre utsträckning svenskfödda. Vi har också gjort en kompletterande bortfallsanalys som säger oss att hushållen längs Granövägen varit något flitigare med att besvara enkäten än vad man varit på Gröndalsvägs-sidan. Urvalet består till 56% av Granövägshushåll, medan motsvarande siffra bland svararna är 60%.

Resultat från denna undersökning presenteras i kapitel 10 och 12.

6.3 Något om sammanställning, analys och redovisning av data

Data från undersökningarna redovisas så gott som uteslutande i procenttabeller, trots att basen för procentberäkning för många delgrupper är långt under 100. Detta för åskådlighetens och jämförbarhetens skull.

Inga korrelationsmått eller andra statistiska metoder har använts. Undersökningarna är inte upplagda med tanke på den typen av analys och dessutom omfattar materialen alltför få individer för att det ska vara meningsfullt.

Några olika typer av index har konstruerats och används i analysen. Vi redogör närmare för dessa i respektive kapitel.

De yrken som svars personerna uppgett har klassificerats enligt Socioekonomisk indelning (SEI) från Statistiska centralbyrån (SCB, 1983). Detta ger oss en grov indelning i socioekonomiska statusgrupper. I övrigt använder vi oss inte av inkomstmått eller dylikt.

7. Vilka bodde i kvarter 4 och vilka bor i Vårdkasen?

Förutom att kvarter 4 byggdes om och ombildades till bostadsrättsförening, förde omvandlingen också med sig att kvarteret fick andra invånare än tidigare. I detta kapitel ska vi studera skillnader mellan de som nu bor i Vårdkasen och de som evakuerades inför ombyggnaden.

Vi inleder med att presentera Vårdkasebornas boendebakgrund. Det vill säga var och under vilka förhållanden de bodde, innan de flyttade till Vårdkasen.

Därefter följer några avsnitt där vi beskriver hur boendesammansättningen i kvarteret förändrades i och med att de 115 evakuerade hushållen ersattes med 126 andra hushåll (egentligen 113 respektive 124, eftersom 2 hushåll av de evakuerade flyttade tillbaka efter ombyggnaden).

Ett avsnitt behandlar hur stabiliteten i boendet hittills ser ut att ha förändrats, det vill säga i vilken mån de boende nu stannar i sina lägenheter och i vilken mån de flyttar, jämfört med innan omvandlingen. Här berör vi också andelen tomma lägenheter i kvarteret.

Slutligen tar vi kort upp hur förhållandena har förändrats vad gäller socialtjänstinsatser, vandalisering och brottslighet.

Antalet svarande Vårdkasebor är i princip genomgående 95, vilket gör att vi inte anger detta i tabellerna. På några frågor förekommer dock små bortfall. Vad gäller kvarter 4-borna varierar antalet svarande också beroende på om uppgifterna är hämtade från intervjuer eller från lägenhetshandlingar. Antalet anges därför i respektive tabell.

Det bör påpekas att samtliga personuppgifter gäller endast kontrakts- och lägenhetsinnehavare. Detta gör exempelvis att man inte kan räkna ut medelåldern för Vårdkaseborna utifrån våra uppgifter.

7.1 Var och hur bodde Vårdkaseborna tidigare?

De hushåll som flyttade in i kvarteret efter ombyggnaden kom till knappt en femtedel från Hovsjö, varav två hushåll från kvarter 4. De flesta bodde tidigare i andra delar av Södertälje kommun.

Tabell 7.1 Vårdkasebornas tidigare bostadsorter

Ort	%
Hovsjö	17
Södertälje kommun, utom Hovsjö	56
Stockholms län, utom Södertälje	10
Utanför Stockholms län	18

Av dem som tidigare bodde utanför Hovsjö, är det en betydande del som hade ett väsentligt annorlunda boende än Hovsjöborna. Detta framgår av tabellen nedan där vi presenterar hur Vårdkasehushållen bodde tidigare, vad gäller typ av bostad och upplåtelseform.

Tabell 7.2 Vårdkasebornas boendebakgrund

Typ av bostad	%	Upplåtelseform	%
Lägenhet	66	Hyresrätt	62
Radhus e.d.	8	Bostadsrätt	12
Villa	20	Äganderätt	22
Övrigt	5	Övrigt	4

Om vi räknar bort de tidigare Hovsjöborna, vars boendebakgrund vi ju känner väl (två hushåll bodde i radhus, övriga i flerfamiljshus, samtliga med hyresrätt), visar det sig att av de hushåll som kommit "utifrån" (fyra femtedelar av Vårdkaseborna) bodde 32% i villa eller radhus och 40% med bostadsrätt eller äganderätt.

7.2 Aldrar

Åldersmässigt skiljer sig Vårdkaseborna inte nämnvärt från de tidigare hyresgästerna i kvarteret. Siffrorna i tabellen gäller 1985 (året för evakueringen) för kvarter 4 och 1989 för Vårdkasen.

Tabell 7.3 Kontrakts-/lägenhetsinnehavarnas ålder i kvarter 4 (n=115) respektive Vårdkasen

	Ålder, år				
	-29 %	30-39 %	40-49 %	50-64 %	65- %
Kvarter 4	28	23	20	13	16
Vårdkasen	30	17	26	11	17

7.3 Hushållssammansättningen

Tabellen nedan visar tre sätt att kategorisera hushållen i kvarteret före och efter omvandlingen.

Tabell 7.4 Hushållssammansättningen i kvarter 4 (n=83) och Vårdkasen

	Civilstånd		Barn		Antal personer i hushållet		
	Gift/sammanboende %	Ensamstående %	Ja %	Nej %	1 %	2-4 %	5- %
Kvarter 4	61	39	48	52	24	57	19
Vårdkasen	61	39	37	63	30	60	11

Andelarna gifta/sammanboende och ensamstående är exakt lika stora i de två grupperna, medan vi kan se att andelen ensamstående utan barn (enpersonshushåll) är större bland Vårdkaseborna.

Vi kan också se att det fanns en större andel barnfamiljer i kvarter 4 - nästan hälften av hushållen innehöll då minst ett barn, medan drygt en tredjedel av Vårdkase-hushållen har barn.

Andelen stora familjer var större före omvandlingen. Om vi jämför det genomsnittliga antalet medlemmar per hushåll visar det sig att detta i och med omvandlingen minskade från 3,0 (vid evakueringen) till 2,4 i början av 1989.

7.4 Sysselsättning och yrkesgrupper

När det gäller sysselsättning har vi frågat utflyttarna om deras nuvarande situation. Vi utgår från att denna inte avviker i någon betydande utsträckning från situationen i kvarter 4. Dessa uppgifter jämförs med motsvarande för Vårdkaseborna i tabellen nedan.

Tabell 7.5 Huvudsaklig sysselsättning i kvarter 4 (n=83) och Vårdkasen

	Anställd el. egen företagare %	Pensionär (inkl. för- tidspens.) %	Studera- nde, arbetslös, "hemmafru" etc. %
Kvarter 4	68	20	12
Vårdkasen	81	18	1

Andelen förvärvsarbetande är större i Vårdkasen, medan andelen pensionärer är i stort densamma i båda grupperna.

De som förvärvsarbetar eller tidigare har förvärvsarbetat har tillfrågats om yrke, vilket betyder att även pensionärer och andra som för närvarande inte arbetar räknats med i nedanstående tabell över yrkesgrupper.

Tabell 7.6 Yrkesgrupper i kvarter 4 (n=74) och Vårdkasen

	Arbetare %	Lägre tjänstemän %	Övriga tjänste- män, egna före- tagare %
Kvarter 4	72	12	16
Vårdkasen	46	21	33

Här framstår en betydande skillnad i yrkessammansättning mellan kvarter 4-borna och Vårdkaseborna. Tydligast är detta kanske i kategorin med tjänstemän på mellannivå, högre tjänstemän och egna företagare som är relativt sett dubbelt så stor bland Vårdkaseborna som bland kvarter 4-borna.

7.5 Nationaliteter

Slutligen ska vi jämföra sammansättningen av nationaliteter i kvarteret före och efter omvandlingen. För detta ändamål tillfrågades svarspersonerna om var de är födda.

Tabell 7.7 Nationaliteter i kvarter 4 (n=83)
och Vårdkasen

	Födelseort Sverige %	Norden utom Sverige %	Utanför norden %
Kvarter 4	33	13	54
Vårdkasen	68	22	10

Proportionerna svenskfödda respektive icke-svenskfödda är alltså omvända efter omvandlingen och andelen som är födda utanför nordn har minskat till en knapp femtedel av vad den var innan omvandlingen.

7.6 Boendetid och omflyttning

För att beskriva stabiliteten i boendet före respektive efter omvandlingen, ska vi här använda oss av flyttningssiffror som dels visar kvarter 4-bornas boendetid i kvarteret innan evakueringen och dels Vårdkasebornas flyttningar.

Innan ombyggnaden fanns det totalt 170 lägenheter i kvarter 4. Vid evakueringen var 117 av dessa bebodda av sammanlagt 115 hushåll, vilka alltså evakuerades. (Två av hushållen hyrde vardera två lägenheter.) Således stod 53 lägenheter (mer eller mindre) tomma i kvarteret, vilket betyder att 69% av lägenheterna var uthyrda till "vanliga" hyresgäster. Ett fåtal lägenheter utöver dessa hyrdes av socialtjänsten samt användes av Telgebostäder som personalutrymmen. En lägenhet disponerades som fritidslokal av hyresgästföreningen.

I tabell 7.8 visas de evakuerade hushållens boendetid i den lägenhet i kvarter 4 som de lämnade vid evakueringen.

Tabell 7.8 Boendetid i den evakuerade lägenheten för
utflyttarhushållen (n=114)

Boendetid	%	Kumulativ %
1-12 månader (-1 år)	19	19
13-24 månader (1-2 år)	18	37
25-48 månader (2-4 år)	24	61
49-72 månader (4-6 år)	21	82
73 månader och längre	18	100

Av de 115 hushållen hade nästan två femtedelar (38%) flyttat till sina dåvarande lägenheter som mest två år före evakueringen. En majoritet hade bott fyra år eller mindre i de lägenheter de evakuerades från. Dessa siffror tyder på att omflyttningen i kvarter 4 var ganska livlig.

Efter omvandlingen är samtliga 126 lägenheter i kvarteret bebodda. I maj 1989 hade 22 lägenheter av dessa bytt ägare åtminstone en gång. Detta betyder att på mellan två och två och ett halvt års tid har 17% av lägenheterna fått andra ägare än de ursprungliga, eller att 17% av de nuvarande Vårdkase-hushållen inte bott i kvarteret "från början". Ser vi så på det totala antalet flyttningar i Vårdkasen visar det sig att under samma period skedde 27 flyttningar, vilket innebär att några lägenheter har bytt ägare fler än en gång. (Dock är ett fåtal fall överlåtelse inom hushållet, således endast på papperet.)

Tabell 7.9 Flyttningar (överlåtelse) i kvarteret Vårdkasen

Period	Antal flyttningar	
1987	Maj-juni	4
	Juli-december	6
1988	Januari-juni	7
	Juli-december	4
1989	Januari-maj	6

Källa: Riksbyggen Stockholm

Om vi räknar ut medelantalet flyttningar per månad, finner vi att flyttningsfrekvensen har hållit sig ganska konstant på ungefär ett hushåll i månaden alltsedan de ursprungliga hushållen flyttade in. I genomsnitt flyttade 0,92 hushåll per månad under 1988.

Det är emellertid av flera orsaker problematiskt att uttala sig om hur omvandlingen har påverkat flyttnings-stabiliteten.

För det första finns det tecken som tyder på att omflyttningen inom Hovsjö har varit stor, åtminstone innan omvandlingen och bostadsbristens dagar. 44% av de evakuerade hushållen uppger att de hade bott två år eller längre i Hovsjö innan de flyttade till den lägenhet som de evakuerades från. Vissa hade troligen flyttat endast inom kvarteret. Endast en fjärdedel hade inte tidigare bott i Hovsjö. Detta betyder att ut- och inflödet av hushåll över Hovsjös (och kvarterets) gränser inte var så stort som flyttningssiffrorna verkar antyda. (Vi vet emellertid inget om omflyttningen i de lägenheter som inte var bebodda vid evakueringen.)

Däremot har sannolikt samtliga utflyttade Vårdkase-hushåll, lämnat både kvarteret och området. Av dem som kommit i stället är det några enstaka som tidigare bodde i övriga Hovsjö.

Vi kan alltså se att de siffror vi presenterat över flyttningar före och efter omvandlingen har olika kvalitativa innebörder. Av denna anledning är de inte direkt jämförbara, åtminstone inte om vi ser dem som mått på stabiliteten i kvarteret.

För det andra är de yttre förutsättningarna i fråga om tillgången på bostäder, helt annorlunda nu än de var innan omvandlingen. Bostadsmarknaden i Södertälje har förändrats radikalt. Det råder numera bostadsbrist i kommunen, vilket innebär att andelen tomma lägenheter - också i Hovsjö - har minskat till praktiskt taget noll. Folks benägenhet att byta bostad har minskat generellt. Detta gör att vi - bortsett från reservationerna i stycket ovan - visserligen kan konstatera skillnader i flyttningsfrekvenser, men att omvandlingens betydelse för att stabilisera boendet i kvarteret blir mycket svår att slå fast. Vi gör dock ett försök i kapitel 10 där vi jämför flyttningarna i Vårdkasen med dem i övriga Hovsjö under samma period.

7.7 Sociala problem

Det har varit omöjligt att få fram användbar statistik över socialtjänstinsatser, skadegörelse och brottslighet i kvarteret. Vi måste därför lita till bedömningar från insatta personer, när det gäller förekomsten av den sortens sociala problem.

Det övergripande intrycket är att Vårdkasen är ett förhållandevis mycket problemfritt kvarter i Hovsjö. Från socialtjänstens sida bedömer man att det finns något enstaka eller ett litet fåtal ärenden i Vårdkasen. Detta gäller både förebyggande och kurativa insatser och socialbidrag.

Kvarterspolisen har inte märkt någon påtaglig förändring i antalet egna ingripanden i kvarteret, men han anser att det nu är färre lägenhetsbråk och liknande än före omvandlingen. Han säger också att han inte hört några klagomål från Vårdkasen om källarinbrott, som annars är ett vanligt problem i Hovsjö.

Vårdkaseborna själva uppskattar i hög grad att kvarteret är problemfritt, lugnt och välordnat. Många vittnar om att det förekommer ytterst lite skadegörelse, klotter och liknande.

Vad gäller kvarter 4 före omvandlingen är intrycket att det inte verkar ha varit mer problembelastat än något annat kvarter i Hovsjö. Ingen av de yrkespersoner vi talat med i Hovsjö säger sig ha noterat att kvarter 4 skulle ha utmärkt sig i det avseendet. Några menar tvärtom att det fanns andra kvarter längs Granövägen som de uppfattade som mer problembelastade.

7.8 Sammanfattning

Det är en knapp femtedel av Vårdkaseborna som har erfarenheten av att bo i det "vanliga" Hovsjö gemensam med övriga Hovsjöbor. Nästan tre av de övriga fyra femtedelarna

bodde i andra delar av Södertälje innan de flyttade till Vårdkasen.

Många har också en annan **typ** av boende bakom sig. En tredjedel bodde inte i flerfamiljshus och en fjärdedel bodde med någon annan upplåtelseform än hyresrätt.

Annars skiljer sig boendesammansättningen i Vårdkasen från den som var i kvarteret innan omvandlingen bland annat genom att det finns fler ensamhushåll och färre barnfamiljer i Vårdkasen. Det finns en större andel förvärvsarbete och en helt annan yrkesfördelning med en betydligt större andel tjänstemän och egna företagare. Andelen invandrarrushåll är nu endast hälften så stor som före omvandlingen.

Samtliga lägenheter i Vårdkasen är bebodda, allt sedan ombyggnaden. Det har varit en viss omflyttning, som dock är klart lägre än under åren strax före omvandlingen. Det är emellertid av olika anledningar svårt att avgöra vilken betydelse de olika fysiska och sociala förändringarna i kvarteret har haft för den synbarligen ökade stabiliteten.

Vårdkasen kan uppenbarligen sägas vara så gott som problemfritt ur socialtjänstens perspektiv. Polisingripanden förekommer - bland annat på grund av bilinbrott - men anses ha minskat. Slutligen är det mycket ovanligt med fysisk åverkan, enligt de boende själva.

8. Trivsel, flyttplaner och förankring i kvarter 4 och Vårdkassen

I kapitel 7 behandlade vi olika förändringar inom kvarteret, som har det gemensamt att de inte rör invånarnas relationer till omvärlden. Alltså boendestatistiska uppgifter som visar på omvandlingens betydelse för kvarteret som isolerad enhet, men som inte säger oss något om hur det fungerar som en del av Hovsjö. I målsättningarna för omvandlingsprojektet var emellertid följderna i kvarterets omvärld centrala.

Vi vill i detta kapitel se kvarteret ungefär som en maskindel som tagits ur funktion, renoverats och konstruerats om och sedan satts på plats igen. Hur fungerar den "nya" delen i sitt sammanhang (maskinen), jämfört med den gamla?

En viktig avsikt med kapitlet är således att beskriva hur det kvarter i Hovsjö som vi studerar har förändrats när det gäller de boendes relation till det kringliggande området. Vi skulle kunna tala om kvarteret som en avgränsad social enhet inom den större enheten Hovsjö. Vad vi intresserar oss för blir då i vilken mån förhållandet dem emellan har förändrats i och med omvandlingen av kvarteret. Mer konkret handlar det om kvarter 4-bornas respektive Vårdkasebornas trivsel och förankring i det omgivande bostadsområdet. (Antalet svarande är oftast 83 respektive 95, men mindre bortfall kan förekomma.)

Vi börjar med att beskriva skillnader i trivsel och hur de båda grupperna trivs/trivdes med olika inslag i boendesituationen. Vi jämför också upplevda för- och nackdelar med boendet i kvarteret, före och efter omvandlingen. Därefter behandlar vi i vilken utsträckning man planerar/planerade att flytta från kvarteret och orsaker till dessa planer. Slutligen presenterar vi begreppet boendeförankring och jämför kvarter 4-bornas förankring i Hovsjö utanför kvarteret med Vårdkasebornas.

8.1 De boendes trivsel i kvarteret före och efter omvandlingen

Grundläggande för "stabilitet" i ett bostadsområde är att människorna som bor där trivs med sitt boende. Trivsel ökar sannolikheten för att man ska bo kvar och även för att man ska engagera sig i sitt bostadsområde och de människor som bor där. Således är en förbättrad trivsel ett av de väsentligaste målen vid förnyelse av bostäder och boendeförhållanden. Inte minst - som i detta fall - som en viktig förutsättning för att andra målsättningar ska uppnås.

I detta avsnitt kommer vi att presentera resultat från undersökningarna bland utflyttarna respektive Vårdkaseborna som behandlar deras trivsel i kvarteret och eventuella planer på att flytta därifrån. Vi kommer att diskutera i vilka avseenden och i vilken utsträckning de boendes trivsel har förändrats i kvarteret, till följd av omvandlingen. Detta gör vi alltså utifrån en jämförelse mellan utflyttarnas uppgifter om hur de trivdes i kvarteret innan evakueringen och Vårdkasebornas motsvarande uppgifter om hur de trivs i dag.

8.1.1 Trivsel i stort

Tabell 8.1 Trivsel med boendet i stort, före och efter omvandlingen

	Bra %	Varken bra eller dålig %	Dålig %
Kvarter 4	78	13	9
Vårdkasen	90	8	2

Vi finner att trivseln i genomsnitt förefaller att ha ökat i kvarteret. Nästan hälften av alla Vårdkasebor (46%) uppger att de trivs mycket bra, medan motsvarande andel bland utflyttarna är ungefär en tredjedel.

8.1.2 Trivsel med olika inslag i boendesituationen

Det finns från våra utgångspunkter vissa intressanta frågor om trivsel som kan visa på viktiga skillnader mellan de båda grupperna. Det handlar om hur de trivs med olika inslag i sin boendesituation, från grannarna i den egna trappuppgången till naturen i Hovsjös omgivning. I tabell 8.2 nedan presenteras hur respektive grupp svarar på ett antal sådana frågor.

Man kan se en markant skillnad mellan kvarter 4-bornas och Vårdkasebornas förhållande till Hovsjö utanför det egna kvarteret. Det finns rakt motsatta tendenser i de båda grupperna. Ett överväldigande flertal av Vårdkaseborna trivs bra med de boende och miljön i kvarteret samtidigt som de boende och miljön i övriga Hovsjö inte uppskattas av på långt när så många. Bland kvarter 4-borna däremot var det, både vad gäller de boende och miljön, något fler som trivdes bra med Hovsjö utanför kvarteret än som trivdes med kvarteret i sig.

Överlag ger siffrorna ett intryck av att Vårdkasebornas trivsel i den egna lägenheten och det egna kvarteret har en "negativ motpol" i det omgivande området. Detta spänningsförhållande hittar man inte bland kvarter 4-borna, åtminstone inte betraktade som grupp. Där kombineras i stället en relativt god trivsel i framför allt den egna trappuppgången, med trivsel med området i sin helhet.

Tabell 8.2 Trivsel med olika inslag i boendesituationen

	Kvarter 4			Vårdkasen		
	Trivdes			Trivs		
	Bra %	Varken eller %	Dåligt %	Bra %	Varken eller %	Dåligt %
Lägenhetens standard och storlek	71	23	6	92	6	2
De boende i trappuppgången	73	18	9	80	19	1
De boende i övriga kvarteret	57	41	2	80	19	1
De boende i Hovsjö utanför kvarteret	68	27	5	28	42	31
Miljön i kvarteret	60	14	26	95	4	1
Miljön i Hovsjö utanför kvarteret	67	15	18	35	19	46
Hovsjös omgivning	94	6	0	88	10	1

8.1.3 Fördelar och nackdelar med att bo i kvarteret

Det finns ett annat sätt att illustrera skillnaden mellan de båda gruppernas sätt att förhålla sig till det kringliggande området. I intervjuer och frågeformulär har svarspersonerna med egna ord fått beskriva vad de uppskattar/uppskattade mest med att bo i kvarteret. Vi återger först två av de mer utförliga svaren från Vårdkase-enkäten:

"Lugnt och tyst. Relativt få lägenheter, vilket gör att man känner igen de flesta grannarna. Hela Vårdkasen har fått en högklassig profil, det känns ganska flott att bo här. Nära till naturen. Att det ligger i utkanten av Södertälje, men ändå ganska centralt."

- ** Seriösa bostadsinnehavare
- * God skötsel av planteringar
- * Att vilja hälsa på varandra
- * Bra städning i trappor/källargångar
- * Att kunna röra sig utan att stöta på felparkerade bilar och skräp"

Därefter två svar från utflyttar-intervjuerna:

"Fin utsikt. Nära till buss, centrum, affärer.
Bra grannar."

"Bekanta, grannar. Inga alkoholister. Alla kände varandra."

Bland Vårdkaseborna är det två typer av svar som dominerar; dels sådana som handlar om att kvarteret på olika sätt är välordnat och problemfritt (56% ger svar av denna typ) och dels sådana som rör olika fysiska kvaliteter (55%), till största delen tillkomna vid ombyggnaden och upprustningen av husen och utemiljön. Här ingår också den egna lägenheten.

Bland kvarter 4-borna är det framför allt sociala kvaliteter i kvarteret, mestadels grannrelationer, som framhålls (38%). Detta följs av fysiska kvaliteter förutom den egna lägenheten (35%). 15% tar upp den egna lägenheten. Dock är det även här flera som tar upp att kvarteret i deras ögon var välordnat och förhållandevis problemfritt (20%).

Utflyttarna svarade också på en fråga om de tycker att det fanns några speciella för- eller nackdelar med kvarter 4 jämfört med andra kvarter i Hovsjö. De vanligaste typerna av fördelar handlar här om kvarterets läge i Hovsjö (18%) och dess sociala egenskaper (17%), där många upplevde kvarter 4 som lugnare än andra.

"Något lugnare än många andra kvarter. Ligger lite avskilt."

7% menar att det fanns sociala nackdelar med kvarter 4 jämfört med andra kvarter. Det rör sig här i första hand om boendesammansättningen och störande grannar.

Som motvikt till fördelarna med boendet i kvarteret har vi de främsta nackdelarna så som de uppfattas av respektive grupp.

För Vårdkaseborna dominerar övriga Hovsjös sociala egenskaper totalt bland nackdelarna med att bo i kvarteret. Ganska precis hälften (49%) av samtliga framhåller minst en nackdel av detta slag. Det kan röra sig om boendesammansättningen, missbruk, sociala problem, bråk och skadegörelse etc. Näst vanligast är fysiska egenskaper hos övriga Hovsjö (28%). Främst områdets planering, utseende och utförande.

"Att inte övriga hyresgäster i Hovsjö är lika skötsamma, drar ner helhetsintrycket för föreningen [brf Vårdkasen]. Låg den någon annanstans vore allt perfekt."

"Att det bor för mycket invandrare, för barnen som är svenska får det besvärligare i skolan och på dagis."

Vanligast bland utflyttarna är att man anger olika sociala förhållanden inom kvarteret (23%). Till denna kategori skulle vi också kunna lägga den som inbegriper vandalisering, brott etc. (13%). Den näst vanligaste typen av nackdelar är fysiska egenskaper hos kvarteret (15%). Det är här endast 7% som anger att sociala förhållanden i övriga Hovsjö var en nackdel med att bo i kvarteret.

"Omsättningen på grannar. Människornas nedslitning av miljön."

Vi konstaterade tidigare att Vårdkasebor och kvarter 4-bor verkar skilja sig åt i fråga om relationen till Hovsjö utanför kvarteret. Den sammantagna bilden av hur de båda grupperna uppfattar för- och nackdelar med boendet i kvarteret, stärker detta. Även här framstår övriga Hovsjö som en "negativ motpol" till Vårdkasen, medan såväl för- som nackdelar med boendet i kvarter 4 dominerades av förhållanden inom kvarteret.

Det som de flesta Vårdkaseborna uppskattar mest med att bo i kvarteret är att det är välordnat, lugnt och tyst, fritt från förstörelse etc. Detta menar vi kan vara ett resultat av att invånarna i kvarteret jämför med det kringliggande Hovsjö och tycker sig se en **kontrast** till Vårdkasens fördel. Delvis kan detta gälla också andra faktorer i sammanhanget, som "fysiska Vårdkase-egenskaper" och "sociala" dito.

8.2 Flyttplaner och orsaker till dessa

Det finns en klar koppling mellan trivsel, de för- och nackdelar man upplever med sitt boende och planer på att flytta från den nuvarande bostaden. Naturligtvis finns mycket annat som påverkar flyttplaner och beslut om flyttning, men ofta är en flyttning den yttersta konsekvensen av att man inte trivs med sitt boende.

Ett av nyckelorden i denna utvärdering av Vårdkaseomvandlingen är "stabilitet". Grunden för stabilitet i ett bostadsområde är att dess invånare bor kvar och i möjligaste mån inte heller har någon önskan eller avsikt att flytta från området. Så många som möjligt av invånarna ska räkna med och "satsa på" att bo kvar. De sociala kvaliteterna i boendet är till en avgörande del beroende av detta. Således är de boendes flyttplaner viktiga i sig, oavsett om och när de förverkligas.

I kapitel 7 presenterade vi siffror över flyttningar dels i kvarter 4 innan omvandlingen, dels i Vårdkasen efter densamma. Här ska vi koncentrera oss på de boendes flyttplaner - före och efter omvandlingen - och orsakerna till dessa.

Kvarter 4-borna tillfrågades om de, innan de fick veta att kvarter 4 skulle byggas om och evakueras, hade några planer

på att flytta från kvarteret. Till Vårdkaseborna ställde vi en fråga som var något annorlunda formulerad och som handlade om huruvida de planerar att flytta inom de närmaste åren. I tabellen nedan visas hur de båda grupperna svarar på respektive fråga.

Tabell 8.3 Flyttplaner

	Planer på att flytta från kvarter 4 innan omvandlingen blev känd		Planer på att flytta från nuvarande lägenhet under de närmaste åren		
	Ja %	Nej %	Ja %	Kanske %	Nej %
Kvarter 4	27	73	-	-	-
Vårdkasen	-	-	25	34	41

Vi ser här att det är ungefär lika stora andelar i båda grupperna som uppger att de har/hade planer på att flytta. Till detta kommer en tredjedel av Vårdkaseborna som uppger att de kanske kommer att flytta. Tyvärr kan vi inte presentera någon motsvarande siffra för kvarter 4. Att döma av detta har flyttbenägenheten i kvarteret inte minskat till följd av omvandlingen. (Vi måste dock väga in den verkliga omflyttningen i bilden, som enligt resultaten i kapitel 7 har minskat.)

Vilka är då orsakerna till att man planerar/planerade att flytta? För oss är det framför allt intressant att se i vilken mån Hovsjö utanför kvarteret har/hade betydelse för de båda gruppernas flyttplaner. Detta borde säga oss något om betydelsen av de boendes relationer till det kringliggande området före respektive efter omvandlingen.

I båda grupperna är det vanligast att man uppger olika "yttre" osaker till sina flyttplaner. Till dessa räknar vi sådana som inte är direkt relaterade till den egna boendesituationen, alltså inte är formulerade som att man vill flytta **från** något, utan tvärtom **till** något. Exempelvis villa eller radhus, annan ort etc. Bland Vårdkaseborna är sådana orsaker helt dominerande, medan de visserligen är de vanligaste även hos kvarter 4-borna. Dock med minsta möjliga marginal till att man vill ha en bättre bostad än den man har. "Hovsjö-faktorer" spelar en undanskymd roll i båda grupperna, vilket är något oväntat med tanke på Vårdkasebornas bristande trivsel med de boende och miljön i övriga Hovsjö. Eventuellt kan detta tyda på att det positiva med Vårdkasen till stor del överskuggar missnöjet med omgivningen. I kapitel 11 går vi närmare in på vilken betydelse relationerna till Hovsjö utanför Vårdkasen har för invånarnas benägenhet att flytta från kvarteret.

8.3 Vårdkasebornas förankring i Hovsjö jämförd med kvarter 4-bornas

När man talar om ett väl fungerande boende kan man resonera i termer av **förankring** som t ex Eva Öresjö gjort i samband med att hon studerade stadsförnyelse i ett 40-talsområde i Borås (Öresjö, 1988). Hon refererar till en artikel av Robert Erikson där han definierar begreppet "förankring" som en varaktig relation som en individ har till sin omgivning. Erikson menar att förankringens viktigaste funktion för en människa är att den kan ge trygghet. Han urskiljer fyra olika former av förankring. För den materiella förankringen har det egna hemmet en grundläggande betydelse genom att det ger "en bas i livet och stabilitet i tillvaron". Den sociala förankringen avser gemenskap med andra, på olika plan. Lokal förankring beror av i vilken grad den fysiska omgivningen i bostadsområdet, staden, byn eller bygden, är välkänd och tolkbar för individen. Detta är i sin tur beroende av den tid han eller hon har bott på ett visst ställe eller något som liknar detta. Slutligen definierar Erikson kulturell förankring som det sätt på vilket individen förhåller sig till språk, symboler, sedvänjor, normer etc i sin omgivning. Erikson menar vidare att "de olika formerna av förankring delvis kan ersätta varandra som betingelser för trygghet" (Erikson 1977:94).

Öresjö framhåller att dessa fyra former av förankring utgör aspekter av boendet som knyter människor till en viss boendemiljö och en viss bostad. Således är det, påpekar hon, "inte bara bostaden som fysiskt element, som binder en människa till en viss lägenhet utan också det sociala sammanhang den fungerar i". Dock är det "svårt att urskilja vad i människors bindning till sin bostad som är av rent fysisk art och vad som är knutet till det sociala sammanhang en bostad fungerar i" (Öresjö 1988:19).

De boendes förankring bidrar uppenbarligen till bostadsområdets mått av "stabilitet". Nämligen; ju bättre förankrad den boende är i sin bostad, desto större är hans eller hennes benägenhet att stanna i bostaden och, dessutom, att fungera som en positiv kraft för området och andra boende. Om området fungerar väl för den boende, fungerar den boende väl för området.

I själva verket har vi här snuddat vid två olika innebörder av begreppet "stabilitet i boendet". Dels en kvantitativ som lätt låter sig mätas i form av flyttningsfrekvenser. Dels en kvalitativ som anknyter till Robert Eriksons användning av begreppet ovan; "stabilitet i tillvaron". Det handlar alltså om i vilken mån den boende är tillfreds med sin boendesituation, känner sig trygg och "förankrad" i bostaden och boendemiljön. Hans eller hennes upplevelse av boendesituationens beständighet eller varaktighet är inte minst viktig.

Det finns slutligen ett uppenbart samband mellan förankring och trivsel. Man trivs normalt bättre med sitt boende ju bättre förankrad man är. Samtidigt ökar sannolikheten för att man förbättrar sin förankring om man trivs bättre.

I detta avsnitt kommer vi att ägna oss åt att jämföra Vårdkasebornas och kvarter 4-bornas förankring i bostadsområdet Hovsjö. Man skulle också kunna uttrycka det som att vi ska jämföra de boende i kvarter 4 före omvandlingen med de boende i Vårdkasen, med avseende på (vissa av) deras egenskaper **som Hovsjöbor**. Vi har i det syftet studerat hur och hur mycket de kom/kommer i kontakt med övriga Hovsjö, utanför kvarteret.

Inledningsvis ska vi nämna något om Vårdkasebornas förutsättningar att nå en god förankring i Hovsjö. Som framkommit i kapitel 7 verkar Vårdkaseborna vara en grupp människor som genomsnittligt på åtminstone två väsentliga punkter skiljer sig från den "vanliga" Hovsjöbon. Den första - och viktigaste - är att 83% av Vårdkaseborna inte var Hovsjöbor innan de flyttade till Vårdkasen, vilket betyder att de (sannolikt) inte har erfarenheten av att bo i det "riktiga" Hovsjö gemensam med övriga Hovsjöbor. Poängen i detta resonemang är att det är möjligt för många Vårdkasebor att bo i Hovsjö endast "geografiskt", utan att veta vad det innebär att bo i det Hovsjö som inte är Vårdkasen.

Den andra punkten som i detta sammanhang skiljer Vårdkaseborna från övriga Hovsjöbor är att drygt en fjärdedel tidigare bodde i villa eller radhus och en tredjedel bodde med bostadsrätt eller äganderätt. Detta betyder att många Vårdkasebor dessutom har sin bakgrund i en helt annan typ av boende än den som Hovsjö utanför Vårdkasen representerar.

Innan omvandlingen var kvarter 4 sannolikt ett kvarter bland andra i Hovsjö och dess invånare var Hovsjöbor i samma mån som andra Hovsjöbor.

8.3.1 Hur, när och varför vistas/vistades man i övriga Hovsjö?

Sammanlagt 10 gemensamma frågor i Vårdkase-enkäten respektive utflyttarintervjuerna rörde på olika sätt svarspersonernas kontakt med - och förankring i - övriga Hovsjö. Vilka frågorna är och hur de fallit ut framgår av tabell 8.4 nedan.

Det var så gott som genomgående väsentligt större andelar bland kvarter 4-borna än bland Vårdkaseborna som hade olika typer av kontakter med övriga Hovsjö. Det enda undantaget är att nästan tre gånger så många av dem som bor i kvarteret i dag arbetar i Hovsjö, jämfört med innan omvandlingen.

Vi kan inte bortse helt från boendetidens betydelse för vissa av dessa typer av kontakt och aktiviteter. Umgänge och bekantskaper kan antas öka med den tid man bor i området, detsamma gäller sannolikheten att man deltagit i någon gemensam aktivitet (i formuläret ges följande exempel: "Midsommarfest, fotbollsturnering, löpartävling, Hovsjö-dagen m.m.") och att man har någon fritidsaktivitet i området.

Tabell 8.4 Kontakt med övriga Hovsjö

Typ av kontakt	Andel av Kvarter 4- borna	Andel av Vårdkase- borna
Har/hade sin arbetsplats i Hovsjö	5%	13%
Minst ett barn har barnomsorg i Hovsjö	18%	11%
Minst ett barn har/hade skola/ fritis i Hovsjö	31%	18%
Brukar/brukade handla mat i Hovsjö	99%	85%
Har/hade regel- bunden fritids- aktivitet i Hovsjö	32%	27%
Hälsar/hälsade på minst en boende i övriga Hovsjö	94%	82%
Brukar/brukade umgås med någon i övriga Hovsjö	84%	51%
Brukade titta på "Godmorgon Hovsjö" (lokalt kabel-TV-program, upphörde dec -88)	64%	31%
Har deltagit i gemensam akti- vitets för hela Hovsjö	51%	15%
Brukar/brukade åka buss till och från Hovsjö	82%	65%

8.3.2 Förankring mätt med index

För att kunna jämföra de båda grupperna med avseende på hur de är sammansatta av individuella "grader av förankring" i Hovsjö, har vi fört samman de tio frågorna i tabell 8.4 till ett "förankringsindex".

För varje svarsperson har vi räknat fram ett indextal mellan 0 och 1, som alltså visar hur mycket kontakt och samröre han eller hon har med övriga Hovsjö. Genom att för varje besvarad fråga av de tio sätta "1" för positivt (jakande) svar "0" för negativt, har vi fått ett summavärde. Detta har sedan dividerats med antalet besvarade frågor. För vårt syfte har vi inte ansett det vara nödvändigt med en inbördes viktning av de ingående frågorna.

Därefter har vi bildat fem kategorier med 0,2 poängs intervall. I tabellen nedan presenteras fördelningen mellan dessa kategorier för de två grupperna.

Tabell 8.5 Förankringsindex för kvarter 4-borna och Vårdkaseborna

	Förankringsindex (F)				
	0,0 = < F <	0,2 = < F <	0,4 = < F <	0,6 = < F <	0,8 = < F < =
	0,2 %	0,4 %	0,6 %	0,8 %	1,0 %
Kvarter 4	4	6	22	41	28
Vårdkasen	10	27	25	32	5

Även här visar sig en klar skillnad mellan de båda grupperna, där kvarter 4-borna i väsentligt större utsträckning var personer med en god förankring i Hovsjö, enligt vårt index.

8.4 Sammanfattning

I detta kapitel har vi placerat fokus på skillnaderna mellan kvarter 4-borna och Vårdkaseborna vad gäller relationer till det omgivande området. Vi inledde med att konstatera att så gott som alla Vårdkasebor trivs med sitt boende i stort, vilket inte gällde fullt så många av kvarter 4-borna. När vi så studerade trivseln med olika inslag i boendesituationen, upptäckte vi att den goda trivseln i Vårdkasen verkar vara ett resultat av att de boende uppskattar kvarteret som sådant. Hovsjö utanför kvarteret verkar utgöra en "negativ motpol" i fråga om trivsel. Bland kvarter 4-borna däremot, var trivseln med de boende och miljön i övriga Hovsjö genomsnittligt något bättre än trivseln med motsvarande inom kvarteret.

Polariseringen mellan Vårdkasen och omvärlden har belysts även på andra sätt. Vårdkaseborna sammantaget anser att de främsta fördelarna med boendet i kvarteret är dess fysiska kvaliteter samt att det är välordnat och problemfritt. De främsta nackdelarna är olika sociala egenskaper hos Hovsjö utanför kvarteret. Även här framstår kvarter 4-bornas förhållande till det kringliggande området som betydligt mer spänningsfritt. Sociala förhållanden inom kvarteret är

vanligast både som fördelar och nackdelar, medan endast ett fåtal uppger sociala förhållanden i övriga Hovsjö som en nackdel.

Vi har också sett att kvarter 4-borna hade en väsentligt bättre förankring i Hovsjö utanför kvarteret än vad Vårdkaseborna har.

Enligt vad vi har sett här verkar dock inte relationen till det kringliggande området vara avgörande för Vårdkasebornas benägenhet att flytta. Vi återkommer till detta i kapitel 11.

Vi har slutligen inte kunnat konstatera några betydande förändringar i flyttbenägenhet till följd av omvandlingen.

9. Vad hände med kvarter 4-borna vid omvandlingen?

Sammanlagt 115 hushåll, eller drygt 300 personer, evakuerades under perioden maj till oktober 1985 från kvarter 4. För dessa människor var flyttningen i sig den första påtagliga konsekvensen av omvandlingsprojektet. Men flyttningen innebar också att deras boendesituation förändrades på olika sätt och i olika hög grad. Detta kan i sin tur ha haft betydelse för deras livssituation i övrigt.

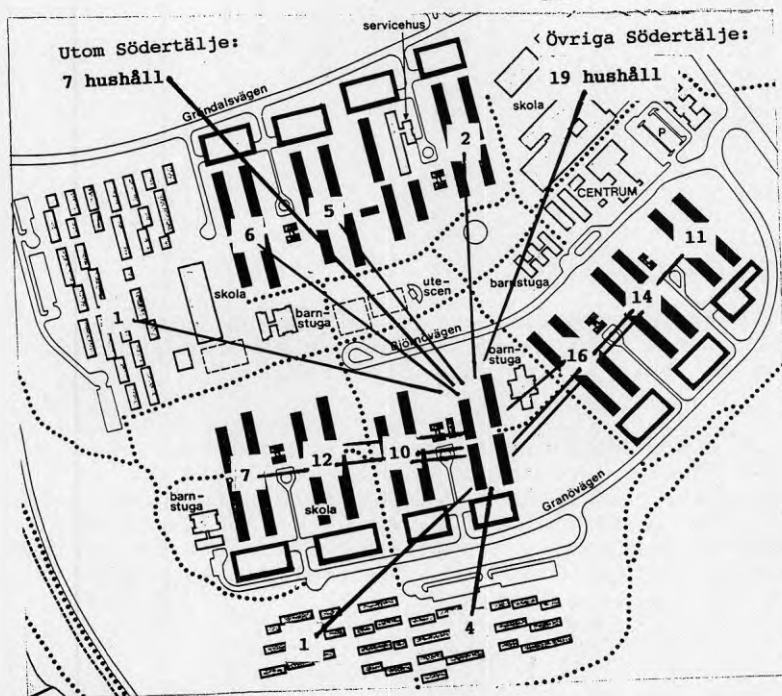
I detta kapitel behandlar vi följderna av omvandlingsprojektet för de evakuerade hushållen. Vi inleder med att beskriva vart de har flyttat och varför. Inklusive eventuella flyttningar vidare från evakueringsbostaden. Därefter tar vi upp de förändringar i boendet som evakueringen inneburit. Slutligen speglar vi utflyttarnas syn på olika aspekter av omvandlingsprojektet.

Antalet svarande är för det mesta 83, men mindre bortfall kan förekomma.

9.1 Vart flyttade de?

Nästan fyra femtedelar av samtliga 115 evakuerade hushåll flyttade inom Hovsjö, medan en knapp femtedel flyttade till andra delar av Södertälje. Ett fåtal lämnade således kommunen. Nedanstående kartskiss visar hur hushållen från kvarter 4 "spreds ut" i kvarterets omvärld vid evakueringen.

Figur 9.1 Flyttningar från kvarter 4 vid evakueringen



9.1.1 Varför flyttade de som de gjorde?

För vissa av utflyttarna blev evakueringen uppenbarligen ett tillfälle att byta bostad till en som bättre passade deras behov och önsknningar. Även i fråga om geografiskt läge. Exempelvis kunde några som så önskade, flytta från Hovsjö. Det förekom dock att hushåll önskade flytta från området, utan att få detta önskemål tillgodosett. I vissa fall har önskemål om standard och storlek måst stå tillbaka för att man valt att prioritera evakueringsbostadens adress. I andra fall har det varit tvärt om. Således fick olika hushåll sina önskemål om evakueringsbostad olika väl tillgodosedda.

Vi ska här försöka visa i vilken mån evakueringsbostäderna uppfyllde hushållens önskemål och behov, respektive i vilken mån de var "nödlösningar" i brist på bättre alternativ. Vi skiljer mellan de hushåll som flyttade inom Hovsjö och de som flyttade från området, eftersom detta markerar en grundläggande skillnad i fråga om förändringar för hushållen.

I tabellen nedan redovisas de anledningar som hushållen som flyttade **inom** Hovsjö anger till att de gjorde detta.

Tabell 9.1 De vanligaste enskilda anledningarna till att flytta **inom** Hovsjö (n=68)

Typ av anledningar	Anges av %
Sociala Hovsjö-egenskaper	49
Trivdes i Hovsjö	23
Svårt få bostad utanför Hovsjö	15
Fysiska Hovsjö-egenskaper	9
Fick bra ersättningslägenhet i Hovsjö	3

"Fysiska Hovsjö-egenskaper" rör oftast närhet och tillgänglighet till skola, dagis och annan offentlig verksamhet samt service av olika slag.

Ungefär hälften anger olika sociala anledningar - exempelvis släkt, familj eller vänner i Hovsjö - till att de ville bo kvar i området, medan en dryg femtedel uttryckligen uppger att de trivdes i Hovsjö och därför ville stanna. Emellertid finns även de som uppger att det var svårt att få tag i en (bra) bostad utanför Hovsjö, vilket betyder att de inte helt av fritt val stannade i området.

Tabell 9.2 De vanligaste enskilda anledningarna till att flytta **från** Hovsjö (n=15)

Typ av anledningar	Anges av %
"Yttre" anledningar	40
Sociala Hovsjö-egenskaper	20
Inga bra lägenhetsalternativ i Hovsjö	20
Vantrivsel	13

Vad gäller den femtedel av hushållen som flyttade från Hovsjö vid evakueringen, anger två femtedelar av dessa olika "yttre" anledningar till detta, alltså att de ville flytta **till** ett boende med vissa egenskaper utan att direkt relatera detta till boendet i Hovsjö. Exempelvis villa eller radhus eller någon annan ort. En femtedel uppger att lägenhetsalternativen som erbjöds dem inom Hovsjö inte var tillräckligt bra. I övrigt anges diverse negativa egenskaper hos Hovsjö som man ville slippa ifrån genom att flytta. Det rör sig här främst om missnöje med boendesammansättningen i området. Ett särskilt fall är det hushåll som berättar att evakueringen från kvarter 4 var andra gången på två år som man tvingades att flytta från en lägenhet i Hovsjö på grund av ombyggnad. Första gången bodde man i kvarter 1 när Telgebostäder skulle bygga om detta och flyttade då till kvarter 4. Nu såg man det för gott att lämna Hovsjö.

9.1.2 Har de flyttat igen?

För vissa av hushållen blev evakueringsbostaden av olika anledningar en mer eller mindre tillfällig lösning. Dessa har alltså flyttat vidare till andra bostäder. När knappt fyra år förflutit efter det att evakueringen påbörjades, har ungefär 30% av hushållen flyttat från sina evakueringsbostäder.

9.1.3 Orsaker till flyttning från evakueringsbostaden

Av de hushåll som flyttat vidare från evakueringsbostaden uppger nästan hälften att de gjort detta av olika "yttre" anledningar (jfr 9.1.1 ovan). Drygt en fjärdedel uppger att de ville ha en bostad som bättre passade deras behov och önskemål och en sjättedel uppger uttryckligen att de av olika skäl inte trivdes i evakueringsbostaden. Det förekommer även att man uppger att boendekostnaderna i evakueringsbostaden var för höga.

9.2 Vilka förändringar innebar flyttningen?

Frågan om hur de evakuerade hushållens situation förändrades i och med flyttningen från kvarter 4, har flera aspekter. Till största delen rör dessa naturligtvis boendet, men ett förändrat boende medför ofta även andra förändringar i människors liv. Avståndet mellan den gamla och den nya bostaden är här av helt avgörande betydelse.

I fallet med utflyttarna från kvarter 4 kan vi utgå från att majoriteten kunde bibehålla stora delar av sitt "livsmönster" efter evakueringen. Detta eftersom de flyttade inom det närmaste grannskapet. Flertalet dessutom till något av kvarteren längs Granövägen, det vill säga den sida av Hovsjö där kvarter 4/Vårdkasen ligger. Ett fåtal flyttade till Gröndalsvägen (andra sidan av Hovsjö) eller till radhusen i ytterkanten av området.

Vad gäller själva bostaden och boendet skiljer vi mellan å ena sidan rent "fysiska" egenskaper och förhållanden och, å den andra, mer sociala aspekter av boendet. Samtliga dessa kan förändras vid en flyttning. Förändrade fysiska förhållanden kan inbegripa både bostadens egenskaper och den fysiska miljö som omger denna.

För den egna upplevelsen av trivsel före och efter en flyttning, spelar både "fysiska" och sociala förhållanden in, men också en rad andra faktorer som ofta inte så lätt låter sig mätas eller beskrivas. Till exempel kan man av olika anledningar känna längtan tillbaka till sin gamla bostad på ett sätt som gör att man har svårt att finna sig till rätta och trivas i den nya bostaden. Detta trots att de fysiska och sociala förutsättningarna verkar vara goda.

9.2.1 Hur skiljde sig evakueringsbostaden från lägenheten i kvarter 4?

Bland de evakuerade hushållen har vi alltså dels de som fortfarande när intervjuerna genomfördes bodde kvar i sina evakueringsbostäder (ungefär 70%) och dels de som flyttat ytterligare minst en gång efter evakueringen. Båda dessa grupper ombads att på vissa punkter jämföra sina evakueringsbostäder med sina respektive lägenheter i kvarter 4. I tabellen nedan visas hur jämförelserna utfallit.

Vi kan se att på de flesta av jämförelsepunkterna uppger kring hälften av hushållen att det inte skedde någon förändring varken till det bättre eller till det sämre vid evakueringen. Vi kan också se att en stor del av hushållen verkar ha "bytt upp sig", främst vad gäller lägenheternas storlek, standard, skick och läge. Däremot uppger en tredjedel att boendekostnaden i evakueringsbostaden är/var sämre (dyrare) än i kvarter 4 och nästan två femtedelar tycker att de fick sämre grannar efter evakueringen.

Tabell 9.3 Evakueringsbostaden jämförd med lägenheten i kvarter 4

	Bättre %	Varken bättre eller sämre %	Sämre %
Storlek	34	53	13
Standard	30	56	14
Skick	34	43	23
Kostnad	12	56	32
Omgivning /miljö	24	49	28
Grannar	21	41	38
Läge	36	39	25

9.2.2 Hur upplevde de i övrigt flyttningen och den nya bostaden?

I tabellen nedan redovisar vi hur utflyttarna uppger att deras trivsel förändrades i och med flyttningen.

Tabell 9.4 Trivsel i evakueringsbostaden den första tiden efter flyttningen, jämförd med trivseln i kvarter 4

Trivdes	Anges av %
Mycket bättre	26
Lite bättre	12
Varken bättre eller sämre	19
Lite sämre	15
Mycket sämre	27

Här ser vi att de som trivdes bättre i den nya bostaden än i kvarter 4, är i stort sett lika många som de som trivdes sämre - ca två femtedelar. Uppenbarligen innebar flyttningen till stor del antingen en kraftigt försämrad trivsel eller en kraftigt förbättrad. Endast en femtedel uppger att den inte påverkade deras trivsel.

Vilka positiva eller negativa förändringar i övrigt upplevde de evakuerade? Bland de positiva framhålls främst sådana som har med olika "fysiska" förhållanden eller kvaliteter att göra (21% uppger minst en sådan positiv förändring). Sociala förhållanden (t.ex. grannrelationer, boendesammansättning, grad av störningar) framhålls dock i nästan lika hög grad (18%). Vad gäller förändringar till det sämre däremot, är det de sociala aspekterna som dominerar helt (22%).

13% uppger minst en typ av negativa konsekvenser av flyttningen som de fortfarande i dag känner av. Det kan röra sig om vantrivsel, problem med grannkontakter eller fysiska egenskaper hos evakueringsbostaden.

Som ett sammanfattande omdöme uppger 40% antingen att det var mycket eller ganska positivt för dem att flytta från kvarter 4. 34% uppger att det var ganska eller mycket negativt. 25% anser att det var varken positivt eller negativt. Även här ser vi alltså en tudelning i gruppen.

9.2.3 Hur bor de i dag?

Det är självfallet vanskligt att spekulera i hur de evakuerade hushållens boendesituation hade sett ut i dag om inte evakueringen hade varit. Det är emellertid tämligen riskfritt att påstå att evakueringen har haft en avgörande betydelse för deras nuvarande boende.

I det förra avsnittet behandlade vi framför allt evakueringens omedelbara effekter för kvarter 4-borna och i detta avsnitt gör vi ett försök att antyda effekterna på lite längre sikt, det vill säga tre till fyra år efter evakueringen.

När ungefär tre och ett halvt år förflutit, bor 70% av hushållen fortfarande kvar i sina evakueringsbostäder. För dessa är den nuvarande boendesituationen en direkt följd av evakueringen, medan övriga 30% genom att flytta vidare, har gjort sig mer oberoende av evakueringens effekter.

Här kan nämnas att två hushåll av de evakuerade har flyttat tillbaka till sitt tidigare kvarter och numera är bostadsrättsinnehavare i Vårdkasen.

I nedanstående tabell visas några sammanfattande uppgifter över utflyttar-hushållens nuvarande bostadssituation.

Lite drygt en tiondel av hushållen bor inte längre i flerfamiljshus och en än mindre andel bor med någon annan upplåtelseform än hyresrätt. Således är förändringarna ganska marginella vad gäller dessa grundläggande boendefaktorer.

Tabell 9.5 Utflyttarnas nuvarande boende

Hustyp	%	Upplåtelse- form	%
Fler- familjshus	88	Hyresrätt	93
Radhus eller dylikt	8	Bostadsrätt	2
Villa	2	Äganderätt	5
Övrigt	1		

Vi har tidigare sett hur samtliga utflyttare menar att deras evakueringsbostad står sig (eller stod sig, för de som flyttat från denna) i en jämförelse med hur de bodde i kvarter 4 (jfr tabell 9.3). Gruppen som flyttat vidare från sina evakueringsbostäder har även jämfört sitt nuvarande boende med boendet i kvarter 4. I tabellen nedan visas resultaten av dessa jämförelser samt motsvarande siffror för de som bor kvar i evakueringsbostaden.

Tabell 9.6 Nuvarande bostaden jämförd med lägenheten i kvarter 4 för de som flyttat vidare från evakueringsbostaden (n=24)(A), samt de som bor kvar (n=58)(B)

	Bättre		Varken bättre eller sämre		Sämre	
	A %	B %	A %	B %	A %	B %
Storlek	79	28	21	60	0	12
Standard	74	31	26	59	0	10
Skick	84	34	16	43	0	22
Kostnad	26	10	21	58	53	32
Omgivning /miljö	53	18	32	54	16	28
Grannar	56	14	33	49	11	37
Läge	53	35	32	40	16	25

Det är helt klart att gruppen som lämnat sina evakueringsbostäder i långt högre grad än övriga, anser att de bor bättre i dag än vad de gjorde i kvarter 4. Det är endast boendekostnaderna som bryter mönstret något.

Bland de som bor kvar i sina evakueringslägenheter är det en dryg tredjedel som uppger att de i stort trivs bättre i dag än vad de gjorde i kvarter 4. Samtidigt är det en lika stor andel som uppger att de trivs sämre. Bland de som flyttat vidare däremot är det 70% som trivs bättre, medan 15% uppger att de trivs sämre.

9.3 Utflyttarnas syn på omvandlingen

I och med att vi intresserar oss för omvandlingsprojektets följd för de tidigare hyresgästerna i kvarter 4, vill vi ge en bild av hur genomförandet av projektet och framför allt evakueringen tedde sig ur utflyttarnas perspektiv.

Man kan urskilja tre olika "faser" i den del av projektet som särskilt utformades för och riktades mot de boende i kvarter 4. Det handlar för det första om informationen kring omvandlingen och evakueringen (även marknadsföringen av lägenheterna i Vårdkasen), för det andra om förmedlingen av evakueringsbostäder och för det tredje om genomförandet av evakueringen. I detta avsnitt ska vi kort ta upp utflyttarnas erfarenheter av - och syn på - var och en av dessa. Vi kommer också att återge deras inställning till omvandlingen som sådan och till att själva flytta in i kvarteret Vårdkasen.

9.3.1 Hur fungerade informationen?

När vi har studerat informationen till hushållen i kvarter 4 kring omvandlingen och evakueringen, har vi utgått från ett "mottagarperspektiv" enligt vilket vi betraktar och definierar "information" som ett tillskott av kunskap hos mottagaren. Detta till skillnad från ett "avsändarperspektiv" där ett avsänt budskap betraktas som "information" oavsett om det tas emot och förstås av en mottagare eller inte.

En av de första frågor vi ställer oss i detta sammanhang är hur informationen om att kvarter 4 skulle evakueras och byggas om först nådde hyresgästerna i kvarteret. Tre femtedelar av de evakuerade hushållen svarar att de fick beskedet genom officiell information från Telgebostäder. En fjärdedel uppger antingen att de fick reda på det genom tidningsuppgifter, genom grannar, genom hyresgästföreningen eller på diverse informella vägar, före eller efter Telgebostäders första information. Resterande uppger att de inte minns hur de fick denna första information.

En annan fråga handlar om huruvida de tycker att den första officiella informationen kom i (god) tid eller ej. Drygt hälften anser att den kom i (god) tid, medan en tredjedel menar att den inte gjorde det. Övriga minns ej.

Går man sedan in på innehållet i den information som erbjöds totalt sett - alltså vilka kunskaper som förmedlats till informationsmottagarna i kvarter 4 - kan vi konstatera att drygt hälften av mottagarna anser att informationen antingen besvarade alla eller de flesta frågor de hade i samband med omvandlingen (se tabellen nedan). Samtidigt anser nästan en tredjedel antingen att informationen inte besvarade en stor

del av deras frågor eller att den knappast besvarade någon av deras frågor.

Tabell 9.7 Hur besvarade informationen mottagarnas frågor?

Besvarade informationen Dina frågor om ombyggnaden och evakueringen?	%
Ja, den besvarade alla de frågor jag hade	28
Ja, den besvarade de flesta frågor jag hade	26
Nej, den besvarade inte en stor del av mina frågor	22
Nej, den besvarade knappast någon av mina frågor	9
Minns ej, inget svar	15

Vad gäller det specifika innehållet i den avsända informationen har vi valt att koncentrera oss på sådant som rörde kvarter 4-bornas rättigheter och möjligheter vad gäller återflyttning till kvarteret efter ombyggnaden:

- * För det första svarar knappt hälften att de vid evakueringen kände till möjligheten att flytta tillbaka till kvarteret som hyregäst ("hyra en lägenhet på vanligt vis (utan att betala insats)").
- * För det andra uppger fyra femtedelar att de visste om att de evakuerade hushållen hade förtur till att köpa bostadsrätterna i Vårdkasen.
- * För det tredje visste knappt hälften att de hade möjlighet att få hjälp med banklån till insatsen för en lägenhet i Vårdkasen.

Det är alltså en av dessa tre punkter som verkar ha gått fram till det stora flertalet av de tänkta mottagarna. När det gäller de två övriga punkterna är de som förblivit okunniga nästan lika många som de som tagit del av informationen.

För att i någon mån pröva i vilken utsträckning informationen bidragit till att involvera kvarter 4-bornas i bakgrunden till och omständigheterna kring omvandlingsprojektet, har vi valt att fråga om de genom informationen fick veta varför man skulle omvandla kvarter 4, alltså motiven för omvandlingen. Det har här visat sig att begreppet "motiv" har olika innebörd för olika personer. Emellertid anser knappt två femtedelar att de genom informationen fått reda på motiven för omvandlingen, oavsett vad de lägger in i begreppet. En något större andel anser att de inte informerades om motiven.

Övriga svarar att de inte minns. Vi frågade också om de genom informationen fick veta varför just kvarter 4 valdes ut för omvandlingen. Här svarar en knapp sjättedel att de fick veta detta. Ungefär fyra gånger så många svarar nekande. Övriga minns ej.

Som ett sammanfattande omdöme om informationen anser slutligen två femtedelar av hushållen att informationen sköttes bra av de ansvariga. En dryg fjärdedel anser att den sköttes dåligt, medan lika många svarar "varken bra eller dåligt".

9.3.2 Förmedlingen av evakueringsbostäder

Eftersom kvarter 4 måste "tömmas" inför den grundliga ombyggnaden, ingick det i uppgörelsen mellan Riksbyggen, Telgebostäder och Södertälje kommun att hyresgästerna i kvarteret skulle erbjudas fullgoda ersättningsbostäder. Man uppgav att detta prioriterades, eftersom man ville agera i största möjliga samförstånd med de boende och Hyresgästföreningen. Ett annat skäl var ambitionen att locka "nya" boendegrupper till Vårdkasen. Det var således viktigt att utflyttarna fick ersättningsbostäder som inte endast fungerade som tillfälliga lösningar under ombyggnadstiden, utan som dessutom uppfyllde deras krav på nya permanenta bostäder.

Vi har tidigare sett att det storleks- och standardmässigt var en betydande del av utflyttarna som "bytte upp sig" vid evakueringen. En absolut majoritet (drygt fyra femtedelar) fick den storlek och standard de hade i kvarter 4 eller bättre.

De evakuerade hushåll som uppger att de hade flera bostäder att välja på vid evakueringen är lika många (drygt två femtedelar) som de som uppger att de inte hade denna möjlighet. Detta säger emellertid ingenting om tillfredsställelsen med de alternativ som erbjöds. Därför ställde vi en fråga om huruvida det var lätt eller svårt att få en ersättningsbostad som de ville ha, som alltså motsvarade deras önskemål. Nästan hälften svarade att detta var lätt, medan en knapp tredjedel ansåg att det var svårt.

Slutligen uppger det stora flertalet att de fick tag på sin ersättningsbostad antingen via bostadsförmedlingen eller via Telgebostäder. Ett fåtal skaffade ersättningsbostad på annat vis.

9.3.3 Utflyttarnas erfarenheter av evakueringen

Om vi så ägnar oss åt utflyttarnas upplevelser av evakueringen, kan vi börja med att konstatera att drygt två tredjedelar uppger olika negativa känslor som första reaktion på beskedet om att de måste flytta från kvarter 4 (se tabell 9.8 nedan). Drygt en tiondel reagerade varken positivt eller negativt. Bara ett fåtal tyckte att beskedet var positivt.

Tabell 9.8 Reaktion på beskedet om evakuering

Reagerade	%
Positivt	6
Varken positivt eller negativt	12
Negativt	69
Minns ej	12

Däremot verkar de flesta vara nöjda med hur evakueringen gick till. Hälften av hushållen tycker att evakueringen sköttes bra av de ansvariga, medan ungefär en sjättedel tycker att den sköttes dåligt.

Slutligen ville vi ta reda på vad utflyttarna anser i stort om evakueringen och andra delar av projektet. Därför ställde vi en fråga om huruvida de anser att Telgebostäder och Riksbyggen skulle gjort annorlunda på något sätt vad gäller information, evakuering och service i samband med utflyttningen. Hälften svarar att man tycker att det hela var bra som det var. Dock är det en dryg fjärdedel som tycker att informationen skulle varit annorlunda, bland annat att den skulle kommit tidigare och att de ansvariga skulle lagt ned större möda på att informera invandrargrupperna. Vad gäller förmedlingen av ersättningsbostäder, anmärker några på att hushållen själva var tvungna att gå till bostadsförmedlingen och anmäla sig som bostadssökande (dock med evakueringsförtur). I övrigt anser några att servicen vid själva flyttningen borde varit bättre.

9.3.4 Utflyttarnas inställning till omvandlingen och till att bo i Vårdkasen

Som avslutning på detta avsnitt ska vi presentera resultat som på olika sätt speglar utflyttarnas inställning till omvandlingen av kvarter 4 och ett eventuellt eget boende i Vårdkasen.

För att fånga kvarter 4-bornas inställning till att själva bo i Vårdkasen, ställde vi för det första en fråga om de viktigaste anledningarna till att hushållen inte flyttade tillbaka till kvarteret efter omvandlingen. I tabell 9.9 redovisas hur svaren fördelar sig på olika kategorier.

Den överlägset vanligaste enskilda anledningen var boendekostnaden i Vårdkasen, som således ansågs vara för hög. I övrigt är det några som uppger att upplåtelseformen bostadsrätt var en anledning för dem att inte flytta tillbaka till kvarteret. För några var bristande information och kommunikation från Riksbyggens sida en anledning.

Tabell 9.9 De vanligaste enskilda anledningarna till att inte återflytta

Typ av anledningar	%
Boendekostnader	62
Bra ersättningsbostad	14
Vårdkasen ligger i Hovsjö	8
Jobbigt att flytta	4

För det andra frågade vi om det fanns något som gjorde att de funderade på att flytta till Vårdkasen efter omvandlingen. De flesta - tre femtedelar - svarar nekande på denna fråga. I övrigt fördelar sig svaren som i tabellen nedan.

Tabell 9.10 De vanligaste enskilda faktorerna som talade för en återflyttning. Andel av samtliga utflyttare

Typ av faktorer	%
Upprustningen, ombyggnaden	14
Trivdes i kvarter 4	12
Förväntningar på ett bra boende	4
Bostadsrätt	4

Vi kan se att den fysiska upprustningen av kvarteret var det som drog till sig de flesta hushållens intresse, men det var nästan lika många som funderade på att flytta till Vårdkasen tack vare att de hade trivts i kvarter 4 innan ombyggnaden.

Det finns tecken som tyder på att intresset för ett boende i Vårdkasen - eller av "Vårdkasetyp" - har ökat bland de evakuerade hushållen. Drygt två femtedelar svarar att de skulle vilja flytta in i Vårdkasen som hyresgäster om omvandlingen av kvarter 4 hade varit i dag. (Vi måste dock reservera oss för att innebörden i uttrycket "flytta in som hyresgäst" kan ha misstolkats av vissa svarspersoner, eftersom det visade sig vara såpass många (42%) som inte kände till möjligheten att just **hyra** en lägenhet i Vårdkasen.) En tredjedel svarar att de skulle försöka köpa en bostadsrätt i kvarteret om omvandlingen hade varit i dag.

Denna uppenbart ändrade inställning skulle kunna bero på dels en ökad kunskap om vad bostadsrättsboende innebär - med bland annat kraftiga prisökningar på Vårdkase-lägenheterna, vilket

gjort dem till oväntat goda investeringsobjekt - och dels en uppskattning av de uppenbara synliga kvaliteter hos kvarteret Vårdkasen som delvis kontrasterar klart mot övriga Hovsjö.

När det sedan gäller utflyttarnas syn på omvandlingen visar det sig att nästan hälften tycker att det inte var motiverat att bygga om kvarter 4 på det sätt man gjorde. Ungefär lika många har motsvarande uppfattning om ombildningen till bostadsrättsförening. Upp emot en tredjedel tycker dock motsatsen, i båda fallen.

Tabell 9.11 Åsikter om huruvida det var motiverat att omvandla kvarter 4

Del av omvandlingen	Var motiverad				
	Ja, absolut	Ja, i stort sett	Nej, i stort sett inte	Nej, absolut inte	Tveksam, inget svar
	%	%	%	%	%
Ombyggnaden	16	13	28	18	24
Ombildningen till bostadsrätt	11	20	18	29	20

Här blir det intressant att studera vilka uppfattningar utflyttarna har om motiven för omvandlingsprojektet. Tidigare har vi visat att ungefär två femtedelar av dessa anser att de fått information om motiven för omvandlingen. Den egna uppfattningen om motiven behöver emellertid inte stämma överens med de officiella motiv som formulerats i informationen. Drygt tre femtedelar uppger att de inte har någon uppfattning om motiven. I tabellen nedan presenteras hur de övriga svar fördelar sig på olika kategorier.

Tabell 9.12 Uppfattningar om motiven för omvandlingen. Andel av samtliga utflyttare

Typ av motiv	%
Ekonomiska motiv	16
Statushöjning	11
Förändra boendesammansättningen	9
Skapa ett bättre boende i kvarter 4	4

Den vanligaste uppfattningen är således att ekonomiska motiv låg bakom det hela, framför allt från Telgebostädernas sida.

Slutligen tillfrågades utflyttarna också om sin uppfattning om varför just kvarter 4 valdes för omvandlingen och inte något annat kvarter. Här är det nästan tre fjärdedelar som inte har någon uppfattning. En knapp fjärdedel anger olika positiva egenskaper hos kvarteret som de menar att man ville ta tillvara genom att välja just detta. Exempelvis dess läge i Hovsjö och att det var i gott skick. En bråkdel menar att valet motiverades av att man ville åtgärda problem i kvarteret.

9.4 Sammanfattning

Vi har i detta kapitel behandlat omvandlingsprojektets följder och konsekvenser för de hushåll som evakuerades från kvarter 4.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att följderna varken har varit entydigt positiva eller entydigt negativa. Troligen undveks mer omfattande negativa konsekvenser genom att alla som ville bo kvar i Hovsjö, kunde göra detta. Fyra femtedelar flyttade inom området. Däremot fanns det de som önskade lämna Hovsjö, men som inte kunde få en godtagbar lägenhet annat än inom området. Emellertid tyckte nästan hälften att det var lätt att få ny bostad enligt sina önskemål.

Uppfattningarna om betydelsen av att flytta från kvarter 4 är mycket delade. De som anser att det var positivt att flytta är något fler än de som anser att det var negativt - 40% respektive 34%. En fjärdedel anser att det var varken positivt eller negativt.

För många verkar flyttningen ha fört med sig fysiska förbättringar vad gäller den nya lägenhetens storlek, standard, skick och läge. Däremot är det vanligt att man menar att grannrelationer och andra sociala förhållanden försämrades.

Ungefär 30% av utflyttarhushållen hade, när knappt fyra år förflutit efter att evakueringen inleddes, flyttat från sina evakueringsbostäder. Dessa anser i betydligt större utsträckning än övriga evakuerade hushåll, att de i dag bor bättre än vad de gjorde i kvarter 4.

Vad gäller utflyttarnas syn på omvandlingen som åtgärd, har vi sett att nästan hälften tycker att det inte var motiverat att bygga om kvarteret på det sätt som gjordes. En ungefär lika stor andel menar att det inte var motiverat att ombilda det till bostadsrätt. I båda fallen är det något mindre än en tredjedel som har motsatt uppfattning.

De flesta har ingen uppfattning om motiven för omvandlingen och inte heller om orsakerna till att just kvarter 4 valdes.

De flesta av utflyttarna uppger att de inte funderade på att flytta tillbaka till kvarteret efter omvandlingen. Den överlägset viktigaste anledningen till detta, var de ökade

boendekostnaderna i Vårdkasen.

Vi har emellertid sett att det i dag verkar finnas ett ökat intresse för ett boende av "Vårdkasetyp", bland utflyttarna. En tredjedel menar att de skulle försöka köpa en bostadsrätt om omvandlingen var i dag, medan något fler säger att de skulle vilja flytta in som hyresgäster. Detta kan jämföras med att två hushåll återflyttade till det omvandlade kvarteret.

Fyra femtedelar uppger att de kände till att de hade förtur, när det gällde att köpa bostadsrätt i Vårdkasen. Däremot var det knappt hälften som visste att förturen också innebar möjlighet att flytta in med hyresrätt. Ungefär lika många kände till möjligheten att få hjälp med banklån för insatsen i bostadsrätterna.

10. Vårdkasen och övriga Hovsjö - likheter, olikheter, attityder och förbindelser

Utgångspunkten för omvanlingsprojektet var att det på olika sätt skulle bidra till att förnya och förbättra hela Hovsjö och inte bara det kvarter som det rent fysiskt skulle omfatta. Man betraktade omvandlingen som en i en rad förnyelseåtgärder i området och målsättningarna för projektet formulerades uteslutande i "Hovsjö-termer" (jfr kapitel 4). Det var alltså Hovsjö man skulle åtgärda och inte endast kvarter 4.

I ljuset av detta måste vi utgå från att avsikten var att Vårdkasen i alla avseenden ska betraktas och fungera som en del av Hovsjö, i samma mån som kvarter 4 innan omvandlingen och det övriga området i dag. Alltså inte en avgränsad enklav inom Hovsjös geografiska område. Detta innebär också att vår utgångspunkt ska vara att Vårdkaseborna är Hovsjöbor.

Vi har tidigare - i kapitel 4 - beskrivit vad som utmärker Vårdkasen rent fysiskt jämfört med andra kvarter i Hovsjö. Vi vet också att upplåtelseformen är en annan, än i det kringliggande området. Vad vi ska intressera oss för här, är likheter och olikheter på ett socialt plan. Vad utmärker Vårdkasens invånare jämfört med dem som bor i övriga Hovsjö? Hur ser de på Hovsjö och hur ser Hovsjöborna på dem? Har de två grupperna någonting med varandra att göra?

De resultat vi kommer fram till kan tjäna som utgångspunkt för en diskussion kring i vilken mån Vårdkaseborna verkligen är Hovsjöbor. Eller formulerat på annat sätt; i vilken mån Vårdkasen är en - socialt integrerad - del av Hovsjö.

Vi inleder med att kort jämföra Vårdkasen med övriga området vad gäller boendesammansättning och några aspekter av de boendes situation, bland annat deras trivsel och förankring i sitt bostadsområde. Därefter beskriver vi relationerna mellan kvarteret och det omgivande Hovsjö, såväl attityd- som beteendemässigt.

10.1 Vad skiljer Vårdkasen från övriga Hovsjö?

Efter genomgången i kapitel 7 och 8 av sociala förändringar i kvarteret i och med omvandlingen, har vi anledning att vänta oss att Vårdkasen på väsentliga punkter skiljer sig också från övriga Hovsjö. Vi ska här göra jämförelser på fyra sådana punkter: boendesammansättning, trivsel, förankring och stabilitet.

10.1.1 Boendesammansättning

Först kan vi konstatera att ungefär fyra femtedelar av övriga Hovsjöbor har bott längre i området än de allra flesta Vårdkasebor (alltså de som inte tidigare bodde i Hovsjö). Två femtedelar har bott tio år eller mer i området. Detta har naturligtvis sin betydelse för de skillnader i trivsel och förankring som vi kommer att presentera senare. Det första som särskiljer Vårdkaseborna som grupp är alltså att de är

nykomlingar i Hovsjö. Som vi nämnde i kapitel 7 har många av dem, för det andra, sin bakgrund i helt andra typer av boende än den som omger deras kvarter i Hovsjö.

I bilaga 2 finns ett antal tabeller som jämför vissa person- och hushållsuppgifter från undersökningarna i Vårdkasen och övriga Hovsjö. Här är det viktigt att påpeka att det urval av Hovsjöborna som besvarat vår enkät, uppenbarligen i alltför stor utsträckning utgörs av äldre personer (jfr tabell 10.A i bilagan) och även personer av svenskt ursprung. Detta gör att undersökningsresultaten är missvisande, när det gäller förhållandena i Hovsjö totalt. De kommentarer vi tillfogat under respektive tabell visar, i de fall vi har tillgång till jämförbara uppgifter, vad som gäller för Hovsjö i sin helhet.

Det finns några väsentliga skillnader i boendesammansättning som vi kort ska sammanfatta. För det första skiljer sig Vårdkasen från Hovsjö när det gäller andelarna äldre personer. Den näst äldsta kategorin är underrepresenterad i Vårdkasen, medan personer som är 65 år eller äldre tvärtom är överrepresenterade. Det förefaller alltså som att den större andelen ålderspensionärer bland Vårdkasens invånare kan komma att minska och skillnaden mot Hovsjö i stort utjämnas. Detta om inga större förändringar sker på grund av in- och utflyttningar. (Jfr tabell 10.A i bilagan)

Andelen ensamhushåll är lägre i kvarteret, men inte så markant som enkätsvaren ger intryck av (jfr tabell 10.B). I och med att äldre personer är överrepresenterade bland dem som besvarat enkäten, finns det också anledning att tro dels att andelen gifta/sammanboende i själva verket är klart större i Hovsjö än enkätresultatet visar - dock inte på Vårdkasens nivå - och dels att det finns förhållandevis fler barnfamiljer i Hovsjö totalt än i kvarteret. Likaså lär andelen stora hushåll vara större.

Vid årsskiftet 87/88 var det en tredjedel av samtliga invånare i Hovsjö över 19 år som inte förvärvsarbetade. Detta ska jämföras med en femtedel bland lägenhetsinnehavarna i Vårdkasen, varav det absoluta flertalet är ålderspensionärer. (Jfr tabell 10.C)

Möjligen är uppgifternapå yrkesgrupper utanför kvarteret mindre missvisande än andra enkätuppgifter. Fördelningen är i stort sett identisk med den i kvarter 4 innan omvandlingen (jfr tabell 10.D). Detta innebär en stor övervikt för arbetaryrken, medan tjänstemän och egna företagare överväger i Vårdkasen. Här finns alltså ingen officiell statistik att tillgå.

Slutligen är fördelningen mellan svensk- och utrikesfödda en helt annan i Vårdkasen än i Hovsjö i övrigt. En tredjedel av lägenhetsinnehavarna i kvarteret hör till den senare kategorin. Av Hovsjös hela befolkning över 19 år är tre femtedelar födda utomlands. (Jfr tabell 10.E)

10.1.2 Trivsel

När det gäller de uppgifter från kringboende-enkäten som presenteras i resten av kapitlet, finns ingen statistik eller större undersökning att jämföra med. Det är således svårt att bedöma vilken inverkan skevheterna i urvalet har på resultatet. Vi kan endast försöka hålla i minnet framför allt att äldre är överrepresenterade bland dem som besvarat enkäten. Antalet svarande är för det mesta 181. Mindre bortfall förekommer på några frågor. Antalet svarande Vårdkasebor är oftast 95.

Vi kan som en inledning konstatera att nio av tio Vårdkasebor trivs bra i stort, till skillnad från två tredjedelar av de kringboende. För oss är det dock mer belysande att studera vad i deras respektive boendesituationer som de trivs med och vad de inte trivs med. I tabell 10.1 nedan presenteras de två gruppernas svar på ett antal frågor om hur de trivs med olika inslag i sin boendesituation.

Tabell 10.1 Trivsel med olika inslag i boendesituationen i Vårdkase respektive övriga Hovsjö

	De boendes trivsel i Vårdkase			Övriga Hovsjö		
	Mkt/ g-a bra %	Varken bra el. dåligt %	G-a/ mkt dåligt %	Mkt/ g-a bra %	Varken bra el. dåligt %	G-a/ mkt dåligt %
Lägenhetens standard och storlek	92	6	2	73	13	14
De boende i trappuppgången	80	19	1	60	25	16
De boende i övriga kvarteret	80	19	1	51	30	19
De boende i Hovsjö utanför kvarteret	28	42	31	52	31	17
Miljön i kvarteret	95	4	1	47	21	33
Miljön i Hovsjö utanför kvarteret	35	19	46	62	21	17

Vårdkaseborna är i genomsnitt mycket entusiastiska inför allt som rör den egna lägenheten och det egna kvarteret. När det däremot gäller deras trivsel med Hovsjö i övrigt är bilden en helt annan. Både miljön och de boende utanför kvarteret är för en stor del av Vårdkaseborna klart negativa inslag i boendesituationen.

För de kringboende däremot bidrar övriga Hovsjö till trivsel i ungefär samma utsträckning som lägenheten och dess närmaste omgivning. Det mest negativa inslaget totalt sett är miljön i det egna kvarteret, medan miljön utanför detta upplevs mycket mer positivt. Emellertid är det, som vi nämnde ovan, en mindre andel av de kringboende än av Vårdkaseborna som trivs med sitt nuvarande boende i stort. Detta svarar mot att det också genomgående är mindre andelar som trivs med lägenheten och kvarteret.

Som vi sett i kapitel 8 finns motsvarande tendenser i jämförelsen mellan Vårdkaseborna och dem som bodde i kvarteret innan omvandlingen.

10.1.3 Förankring

Vi har tidigare sett att det finns stora "objektiva" skillnader mellan Vårdkasen och den närmaste omvärlden. Vi har också sett att de inslag i boendesituationen som bidrar till trivsel för Vårdkaseborna, till största delen är koncentrerade till kvarteret. Det är sannolikt att detta hänger samman med en tendens att begränsa vistelse och aktiviteter i Hovsjö till det egna kvarteret. I kapitel 8 fick vi stöd för detta genom jämförelsen mellan Vårdkasebornas och de tidigare kvarter 4-bornas förankring i Hovsjö utanför kvarteret.

Bland Hovsjöbor i övrigt, verkar däremot det kringliggande området bidra till trivsel i samma utsträckning som det egna kvarteret. Utifrån sett är det också små skillnader mellan de enskilda kvarteren i övriga Hovsjö (med undantag för kvarter 1 som är ombyggt). Detta tyder på att den förankring som hyresgästerna har i sitt boende, kan vara förknippad lika mycket med området i stort som med det egna kvarteret. Detta till skillnad från invånarna i Vårdkasen, som troligen har sin huvudsakliga förankring inom kvarteret (jfr genomgången av förankringsbegreppet och de fyra formerna av förankring i kapitel 8).

Nedan jämför vi index för de båda boendegruppernas förankring i Hovsjö utanför det egna kvarteret. Av "enkättekniska" skäl är två komponenter i det förankringsindex som vi introducerade i kapitel 8, strukna ur det formulär som de kringboende besvarat. Det gäller de två frågor som behandlar dels var eventuella förskolebarns barnomsorg är belägen och dels eventuella skolbarns skola och/eller fritis. Detta innebär att index för de kringboende grundas på åtta komponenter i stället för tio. För att göra jämförelsen så rättvisande som möjligt, räknar vi om index för Vårdkaseborna med samma åtta komponenter.

Tabell 10.2 Förankringsindex för Vårdkaseborna respektive kringboende

	Förankringsindex (F)				
	0,0 =<F< 0,2 %	0,2 =<F< 0,4 %	0,4 =<F< 0,6 %	0,6 =<F< 0,8 %	0,8 =<F<= 1,0 %
Vårdkasen	12	28	22	34	4
Övriga Hovsjö	4	17	33	32	14

Ett slags sammanfattning av siffrorna i tabellen är medelvärdena, som för Vårdkaseborna är 0,47 och för de kringboende 0,57. Vi kan också konstatera att det finns en tendens bland Vårdkaseborna till att man antingen har en relativt stark förankring eller en relativt svag. Det är något ovanligare att man befinner sig i mitten av skalan. Hos de kringboende däremot liknar det hela mer en normalfördelning med en förskjutning mot de högre indextalen.

Eventuellt kan övervikten av äldre personer bland dem som besvarat kringboende-enkäten medföra att indextalen här ligger på en lägre nivå än bland samtliga Hovsjöbor. Det är sannolikt att äldre personer inte rör sig så mycket i området som yngre. Många av dem bor i eller intill servicehuset vid Gröndalsvägen och har både umgänge och andra delar av sitt liv förlagda dit.

Vad som är viktigt att konstatera, är att det finns en stor grupp bland Vårdkaseborna som har en relativt svag förankring i Hovsjö utanför kvarteret. Här är det framför allt denna grupp som skiljer Vårdkasens invånare från de boende i övriga Hovsjö.

10.1.4 Stabilitet

I kapitel 7 kom vi fram till att omflyttningen till och från Vårdkasen hittills ser ut att vara mindre än hälften av vad den var innan omvandlingen av kvarteret. Då kunde vi emellertid inte avgöra hur mycket av denna minskning som kan tillskrivas omvandlingen och hur mycket som orsakats av att bostadsmarknaden förändrats i Södertälje.

Här ska vi försöka klargöra detta genom att jämföra den omflyttning som hittills varit i kvarteret Vårdkasen med omflyttningen under samma period i övriga Hovsjö. Dessutom gör vi en jämförelse mellan Vårdkasebornas och övriga Hovsjöbornas flyttplaner.

De kringboende har (juni 1989) besvarat en fråga om hur många år de sammanlagt bott i Hovsjö. Cirka 10% uppger att de bott tre år i området, varav vi uppskattar att en mindre del "rundat av uppåt" så att de kan tänkas ha flyttat in efter de

första inflyttningarna i Vårdkasen. 18% uppger att de bott ett eller två år i Hovsjö. Detta ger oss sammantaget en andel på runt 20% som har flyttat till Hovsjö under den period Vårdkasen varit bebott (ca 2-2,5 år beroende på inflyttnings-etapp). En siffra i samma storleksordning som de 17% av Vårdkasehushållen som inte är de första innehavarna av sina lägenheter, det vill säga flyttat in under samma period.

Vi kan alltså konstatera att den minskning av omflyttnings-takten i kvarteret som skett efter omvandlingen inte ser ut att vara nämnvärt mycket större än den som samtidigt skett i Hovsjö i övrigt. Vi måste dock återigen reservera oss för inflytandet av de många äldre bland dem som besvarat kringboende-enkäten. Det är tänkbart att enkätresultatet ger ett "stabilare" intryck av övriga Hovsjö än de verkliga förhållandena.

Om vi i stället ser på de båda gruppernas planer på att flytta från sina bostäder, blir bilden annorlunda.

Tabell 10.3 Planer på att flytta från den nuvarande bostaden under de närmaste åren

	Planer på att flytta under de närmaste åren		
	Ja %	Kanske %	Nej %
Vårdkasen	25	34	41
Övriga Hovsjö	37	35	28

Här visar det sig att Vårdkaseborna i större utsträckning är inställda på att stanna i sina bostäder, vilket tyder på att omflyttningen i Vårdkasen kan komma att vara lägre än i Hovsjö i övrigt under de närmaste åren. Om man drar bort dem av de kringboende som uppger att de i första hand vill flytta inom Hovsjö, återstår 32% (av 37%) som planerar att flytta från området.

Eftersom äldre personer sannolikt inte är lika flyttbenägna som yngre, är det troligt att den verkliga andelen av hushållen i övriga Hovsjö som planerar att flytta är större än vad ovanstående tabell visar. Det är dock tänkbart att många av de yngre hushåll som inte är representerade bland de svarande, i relativt stor utsträckning vill flytta inom området. Dessa har i större utsträckning än äldre hushåll anledning att flytta för att "byta upp sig" till större lägenheter.

10.2 Relationer mellan Vårdkasen och övriga Hovsjö

Vi inledde detta kapitel med att konstatera att vi här samlar på oss underlag för att kunna diskutera i vilken mån

kvarteret Vårdkasen är en socialt integrerad del av Hovsjö. Frågan är viktig när vi så småningom - i kapitel 14 - ska försöka sammanfatta vad som åstadkommits med omvandlingsprojektet.

Vårdkasens tänkta stabiliserande effekt på omgivningen är sannolikt till stor del beroende av att kvarterets invånare på olika sätt integreras i Hovsjö. Att de i möjligaste mån blir Hovsjöbor bland andra Hovsjöbor. Inte minst för att omflyttningen i kvarteret ska stanna på en föredömligt låg nivå (jfr kapitel 11 om sambanden mellan förankring och flyttplaner bland Vårdkaseborna).

I föregående avsnitt har vi behandlat skillnader mellan Vårdkasen och övriga Hovsjö. Dessa kan i sig säga oss något om i vilken utsträckning kvarteret fungerar som en socialt integrerad del i det större området. Den kanske viktigaste frågan i detta sammanhang är emellertid hur relationerna mellan kvarteret och omgivningen ser ut. Dels i fråga om attityder hos Vårdkaseborna gentemot övriga Hovsjö och vice versa, dels i fråga om förbindelser i form av framför allt umgänge "över gränserna".

10.2.1 Attityder

I kapitel 8 visade vi att ungefär hälften av Vårdkaseborna anser att olika sociala egenskaper (boendesammansättning, sociala problem) hos övriga Hovsjö är en nackdel med att bo i Vårdkasen. Vi har även i övrigt kunnat konstatera att Vårdkaseborna till stor del ser det egna kvarteret som ett mycket positivt inslag i boendesituationen. Detta till skillnad från det omgivande området som för många verkar utgöra ett slags negativ motpol.

Ungefär 70% av Vårdkaseborna svarar nekande på frågan om de i dag skulle kunna tänka sig att bo i övriga Hovsjö (18% "ja" varav drygt hälften tidigare bodde i Hovsjö, 11% "vet ej"). Detta visar på att man i hög grad betraktar det kringliggande området som ett betydligt sämre boendalternativ. Intrycket förstärks av att Vårdkaseborna i genomsnitt värderar övriga Hovsjö till ca 2 poäng och det egna kvarteret till ca 7 poäng på en skala från 0 till 9. 0 står för det bostadsområde där svarspersonen minst av allt vill bo och 9 för det område där han eller hon allra helst skulle vilja bo.

Vårdkasebornas inställning till sitt bostadsområde avspeglas också i deras svar på frågan om vad de helst säger, när de ska berätta för någon annan Södertäljebo var de bor någonstans (se tabell 10.4 nedan). Vi menar att detta i någon mån belyser i vilken utsträckning Vårdkaseborna identifierar sig som Hovsjöbor, alternativt inte känner sig som sådana eller tar avstånd från att de bor i Hovsjö.

Tabell 10.4 Vårdkasebornas svar på frågan "Om Du ska berätta för någon annan Södertäljebo var Du bor någonstans, vad säger Du då helst?"

Typ av svar	%
"Hovsjö"	25
"Hovsjö" med precisering	18
"Vårdkasen i Hovsjö" o.d.	29
Nämner ej Hovsjö	21
Tveksam, vet ej	8

Vissa svarar lite mer utförligt på denna fråga som följande exempel visar:

"Jag svarar som distriktssköterskan sa: 'Du bor ej i Hovsjö, du bor i Vårdkasen'."

"Berättar helst inte att jag bor i Hovsjö."

"I det fina Vårdkasen, samt adress."

"Hovsjö naturligtvis, jag bor ju där."

"Jag bor i Vårdkasen. Hovsjö låter nervärderat."

"Hovsjö. Vi Hovsjöbor har ingen anledning att skämmas för vår stadsdel."

I linje med vad vi tidigare sett, visar det sig också här att Vårdkaseborna har skilda uppfattningar. En relativt stor grupp verkar identifiera sig med Hovsjö och betrakta sig själva som Hovsjöbor, medan en ungefär lika stor grupp förefaller se sig själva som något annat än Hovsjöbor eller åtminstone en särskild sorts sådana. Det visar sig också att detta delvis svarar mot skillnader mellan Vårdkaseborna vad gäller trivsel och förankring i Hovsjö utanför kvarteret (jfr kapitel 11).

När det sedan gäller vad de boende i övriga Hovsjö anser om Vårdkasen kan vi konstatera att de till stor del verkar vara positivt inställda. Exempelvis svarar drygt hälften att de tycker att man borde omvandla fler kvarter i Hovsjö på det sätt som gjorts i kvarter 4/Vårdkasen. Ungefär lika många svarar att omvandlingen har varit ganska bra eller mycket bra för Hovsjö i stort. Det är även upp emot hälften som tycker att Vårdkasen hör till Hovsjö på samma sätt som de andra kvarteren i området. Här är det emellertid nästan en fjärdedel som svarar det motsatta.

Det är i stort sett genomgående mellan en tredjedel och hälften av de kringboende som svarar "varken eller" eller "vet ej" på de frågor i enkäten som rör Vårdkasen. Detta

skulle kunna tyda på att förvandlingen i kvarter 4 för många har gått relativt obemärkt förbi. (Se även kapitel 12 om Vårdkasens betydelse för att stabilisera Hovsjö.)

10.2.2 Förbindelser, umgänge

Vi har tidigare (kapitel 8) sett att så många som runt hälften av Vårdkaseborna uppger att de brukar umgås med någon som bor i övriga Hovsjö. Ungefär fyra femtedelar känner minst en person som bor i området utanför kvarteret så att de hälsar när de möts. Däremot är det endast ca 15% som har deltagit i någon gemensam aktivitet med andra boende i Hovsjö (detta är dock en siffra som kan antas öka med tiden). Emellertid saknas alltså inte umgängeskontakter mellan de båda grupperna.

När vi diskuterar Vårdkasens integration i Hovsjö, kan vi inte bortse från att vissa Vårdkasebor redan tidigare bodde i området. Dessa har sannolikt behållit sitt umgänge och stora delar av sitt övriga "livsmönster" i Hovsjö, även efter flyttningen till Vårdkasen. Detta ska vi gå närmare in på i nästa kapitel, där vi behandlar skillnader mellan olika grupper av Vårdkasebor.

10.3 Sammanfattning

Här har vi sett, för det första, att Vårdkasens boendesammansättning skiljer sig på flera väsentliga punkter från Hovsjös i övrigt.

Det finns en större andel boende som är 65 år och äldre i Vårdkasen, en skillnad som dock kan komma att utjämnas med åren. Andelen ensamhushåll är mindre i Vårdkasen, liksom andelarna barnfamiljer respektive stora hushåll. Det finns en klar dominans av arbetaryrken i Hovsjö i stort, medan det i Vårdkasen finns en knapp majoritet som är tjänstemän eller egna företagare. Andelen som förvärvsarbetar är lägre i det omgivande området än i Vårdkasen, där de ej förvärvsarbetande nästan uteslutande är ålderspensionärer. Slutligen är andelen utrikes födda endast ungefär hälften så stor i Vårdkasen som i omgivningen.

Sammantaget trivs Vårdkaseborna bättre med sitt boende än vad övriga Hovsjöbor gör. En trivsel som för de flesta verkar vara förknippad främst med det egna kvarteret. Det omgivande området är för många Vårdkasebor ett mer eller mindre negativt inslag i boendesituationen. Detta verkar bekräftas av att en stor grupp bland dem har en svag förankring i området. Det är främst denna grupp som skiljer Vårdkaseborna från övriga Hovsjöbor i fråga om förankring. Övriga Hovsjöbor däremot, trivs i större utsträckning med de boende och miljön utanför kvarteret än inom.

Vi har inte konstaterat några större skillnader i omflyttning mellan de båda boendegrupperna. Däremot är det en större andel bland Vårdkaseborna som planerar att bo kvar under de närmaste åren.

Vi har också nämnt att en bidragande orsak till skillnaderna mellan Vårdkaseborna och de som bor i det omgivande området, kan vara att de förra till fyra femtedelar är nykomlingar i Hovsjö. Många har också sin bakgrund i helt andra typer av boende.

En klar majoritet av Vårdkaseborna kan inte tänka sig att bo i övriga Hovsjö. De värderar i genomsnitt det omgivande området mycket lågt i jämförelse med det egna kvarteret.

Däremot är många av dem som bor runt Vårdkasen positiva till omvandlingen och kvarteret. De anser att fler kvarter i Hovsjö borde omvandlas på liknande vis och att omvandlingen varit bra för området i stort. Ungefär lika många anser att Vårdkasen hör till Hovsjö på samma sätt som övriga kvarter i området, men här finns också flera som har motsatt uppfattning.

Slutligen är det genomgående ganska stora andelar av Hovsjöborna som förhåller sig neutrala eller avstår från att svara på frågor om Vårdkasen. Detta kan tyda på att kvarterets betydelse i omgivningen varit begränsad.

11. Hur bidrar olika grupper i Vårdkasen till omvandlingens målsättningar?

Vårdkasen planerades att bli ett välfungerande bostadskvarter med trivsel och stabilitet som främsta kännetecken. Vi har i tidigare kapitel (8 och 10) granskat dels olika aspekter av Vårdkasebornas trivsel, dels deras förankring i Hovsjö utanför det egna kvarteret. Vi har också behandlat flyttningar och flyttplaner.

Det har visat sig att det finns en stor samstämmighet bland Vårdkaseborna om att de i stort trivs bra med sitt boende i Vårdkasen och att de likaledes trivs bra med de boende, miljön och lägenheterna i kvarteret. När det gäller trivseln med de boende och miljön i Hovsjö i övrigt, finns det dock mycket delade åsikter. Vi har även upptäckt stora skillnader inom kvarteret vad gäller invånarnas förankring i det omgivande området. Slutligen planerar en fjärdedel av Vårdkaseborna att flytta inom de närmaste åren och ytterligare en tredjedel säger att de kanske kommer att flytta.

Som vi påpekade i kapitel 8 är sannolikheten för att man ska bo kvar i sin bostad och engagera sig i sitt bostadsområde och andra människor som bor där, större ju bättre man trivs med sitt boende. Vi förde i samma kapitel ett resonemang där vi konstaterade att de boendes förankring är en grund för ett bostadsområdes stabilitet. Förankring knyter människor till en viss boendemiljö och en viss bostad, vilket ökar deras benägenhet att bo kvar och därigenom områdets stabilitet.

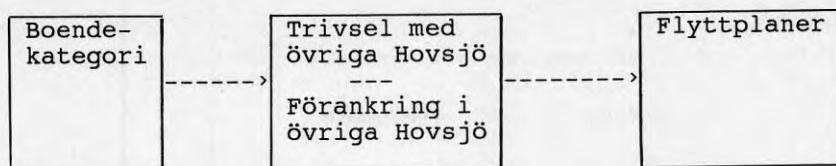
Förutom att Vårdkaseborna sinsemellan skiljer sig åt på de punkter vi nyss nämnde, har vi tidigare sett att de är olika i fråga om boendebakgrund, ålder, hushållstyp, yrke och nationalitet.

I detta kapitel riktar vi fokus mot Vårdkasen och de skillnader som finns mellan olika boendekategorier när det gäller relationer till övriga Hovsjö och flyttbenägenhet. Det vi här kallar "relationer till övriga Hovsjö", innebär alltså dels sådana som uttrycks i trivseltermer och dels sådant som ryms i begreppet förankring och som har att göra med hur man lever i området och utnyttjar det.

Vi kommer att belysa följande frågor:

- * Kan man se skillnader mellan olika kategorier av boende i kvarteret vad gäller deras trivsel och förankring i Hovsjö? Hur skulle dessa skillnader i så fall kunna förklaras?
- * Går det att urskilja grupper som är mer benägna att flytta än andra? Och vice versa; mer benägna att bo kvar? Går detta i så fall att förklara i termer av trivsel och förankring? Alltså att de grupper som planerar att flytta trivs sämre och har en sämre förankring än de som planerar att bo kvar? I vilken mån verkar det vara faktorer som står utanför vår undersökning som avgör flyttbenägenheten?

Figur 11.1 Studerade samband



Av svaren på ovanstående frågor kan vi lära oss något om vad som verkar vara viktigt för att en människa ska trivas och bo kvar i Vårdkasen, med andra ord bidra till stabilitet i kvarteret.

11.1 Boendekategorier och relationer till övriga Hovsjö

Syftet med detta avsnitt är framför allt att identifiera sådana grupper bland Vårdkaseborna som har antingen avgjort bättre eller avgjort sämre trivsel respektive förankring i övriga Hovsjö än andra grupper.

11.1.1 Hur trivs olika grupper med övriga Hovsjö?

Vårdkaseborna tillfrågades hur de trivs dels med miljön och dels med de boende i övriga Hovsjö. I tabellen nedan visas hur Vårdkasebor med olika tidigare bostadsorter svarar.

Tabell 11.1 Trivsel med övriga Hovsjö efter tidigare bostadsort

Bodde tidigare i	Trivs med de boende (B) och miljön (M) i övriga Hovsjö					
	Mycket/ ganska bra		Varken bra el. dåligt		Ganska/ mycket dåligt	
	B	M	B	M	B	M
	%	%	%	%	%	%
Hovsjö (n=16)	44	62	31	12	25	25
Södertälje utom Hovsjö (n=53)	19	19	40	21	40	60
Stockholms län utom Södertälje (n=9)	44	67	33	11	22	22
Utanför Stockholms län (n=17)	29	41	59	24	12	35

Här finns alltså ganska stora skillnader mellan grupperna. Det är framför allt den största - de som tidigare bodde i

Södertälje utanför Hovsjö - som utmärker sig genom att i snitt trivas mycket sämre än övriga, både med de boende och med miljön i Hovsjö utanför kvarteret.

Om vi delar upp Vårdkaseborna i åldersgrupper finner vi att den yngsta gruppen (upp till 29 år) genomsnittligt trivs sämre med miljön och de boende i övriga Hovsjö än andra åldersgrupper.

Tabell 11.2 Trivsel med övriga Hovsjö efter ålder

Åldersgrupp	Trivs med de boende (B) och miljön (M) i övriga Hovsjö					
	Mycket/ ganska bra		Varken bra el. dåligt		Ganska/ mycket dåligt	
	B %	M %	B %	M %	B %	M %
-29 år (n=28)	18	18	36	14	46	68
30-39 år (n=16)	31	31	31	25	38	44
40-49 år (n=24)	29	42	38	12	33	46
50-64 år (n=10)	50	40	40	20	10	40
65- år (n=16)	27	56	67	31	7	12

Siffrorna visar på markanta skillnader mellan olika grupper. Drygt två femtedelar (44%) av dem som är födda utanför norden svarar att de trivs mycket bra eller ganska bra med de boende i övriga Hovsjö. Motsvarande andelar bland svensk-födda respektive födda i övriga nordens är betydligt mindre. En liknande tendens finns också vad gäller miljön.

När det gäller yrkesgrupper förefaller det som om gruppen mellan- och högre tjänstemän samt egna företagare är den som genomsnittligt trivs bäst med de boende och miljön i Hovsjö sammantaget, medan gruppen med arbetaryrken trivs sämst.

Slutligen kan det vara intressant att se om barnfamiljer skiljer sig från övriga. Barnfamiljer är ofta bundna till och förankrade i sitt bostadsområde på ett annat sätt än hushåll utan barn, särskilt om området - som Hovsjö - är barnrikt och dessutom självt försörjer sina invånare med såväl skola som barnomsorg (jfr nästa avsnitt).

Att döma av enkätsvaren har barnfamiljerna, i högre grad än andra, bestämda uppfattningar om sin trivsel i området. Vi kan konstatera att de i ungefär dubbelt så stor utsträckning som övriga trivs ganska bra eller mycket bra med de boende i Hovsjö utanför Vårdkasen (40% respektive 21%). Miljön i Hovsjö tilltalar barnfamiljerna i något mindre utsträckning än den tilltalar övriga hushåll.

11.1.2 Skillnader i förankring mellan grupper

Om vi för det första relaterar indextalen för förankring i Hovsjö utanför Vårdkassen (jfr kapitel 8) till tidigare bostadsorter får vi nedanstående tabell.

Tabell 11.3 Förankringsindex (F) efter tidigare bostadsort

Bodde tidigare i	Förankringsindex				
	0,0 =<F< 0,2 %	0,2 =<F< 0,4 %	0,4 =<F< 0,6 %	0,6 =<F< 0,8 %	0,8 =<F<= 1,0 %
Hovsjö (n=16)	0	6	19	50	25
Södertälje utom Hovsjö (n=53)	11	34	30	25	0
Stockholms län utom S-tälje (n=9)	11	22	22	44	0
Utanför Stockholms län (n=17)	18	29	18	29	6

Vi kan här se att tre fjärdedelar av dem som tidigare bodde i Hovsjö befinner sig i de två högsta kategorierna, vilket gäller endast en fjärdedel av dem som tidigare bodde i Södertälje utanför Hovsjö. De som tidigare bodde i Stockholms län utanför Södertälje, har den näst bästa förankringen.

Detta hindrar inte att det kan finnas andra indelningar av Vårdkaseborna som visar på större skillnader mellan olika grupper, vad gäller deras Hovsjö-förankring.

Tabell 11.4 Förankringsindex (F) efter födelseort

Födelseort	Förankringsindex				
	0,0 =<F< 0,2 %	0,2 =<F< 0,4 %	0,4 =<F< 0,6 %	0,6 =<F< 0,8 %	0,8 =<F<= 1,0 %
Sverige (n=65)	14	32	23	26	5
Norden utom Sverige (n=21)	5	14	38	43	0
Utanför nordén (n=9)	0	22	11	44	22

Det finns markanta skillnader mellan framför allt de som är födda i Sverige (68% av Vårdkaseborna) och de som är födda utanför Norden. Två tredjedelar av de senare har index på 0,6 och högre, vilket är en mer än dubbelt så stor andel som bland svenskarna.

Tittar vi så på skillnaden mellan yrkesgrupper, så visar det sig att man kan se en tydlig tendens till att ju högre yrkesstatus man har, desto högre genomsnittligt indextal.

En stor skillnad framträder om man jämför barnfamiljer med övriga hushåll. Nästan tre femtedelar av de hushåll som har hemmavarande barn har indextal på 0,6 och högre, till skillnad från en fjärdedel av övriga hushåll. Detta sammanfaller väl med skillnaderna mellan åldersgrupper, där åldrarna mellan 30 och 49 år ligger på en klart högre nivå vad gäller förankring, än övriga grupper.

11.2 Boendekategorier och flyttbenägenhet

I detta avsnitt ska vi ta reda på om framför allt de som planerar att bo kvar i Vårdkasen under de närmaste åren - och alltså ser ut att svara mot målsättningen om stabilitet - har något gemensamt vad gäller till exempel boendebakgrund, hushållstyp eller nationalitet. Är det de grupper som här ovan har visat sig ha den bästa trivsels- och förankringen i Hovsjö som planerar att bo kvar i Vårdkasen? Eller finns det variationer mellan grupperna som komplicerar bilden?

11.2.1 Vilka tänker stanna och vilka tänker flytta?

Vi ska alltså gå igenom hur benägenheten att flytta från Vårdkasen varierar mellan olika boendekategorier. Finns det något eller några sätt att kategorisera kvarterets invånare som ger större variationer i flyttbenägenhet än andra? Genom att konstatera detta kan vi säga vad de som planerar att bo kvar, alternativt planerar att flytta, framför allt har gemensamt.

Vi börjar med en uppdelning efter tidigare bostadsort i tabell 11.5 nedan.

Enligt dessa siffror skulle de som tidigare bodde i Hovsjö vara den grupp som är mest benägen att stanna i Vårdkasen. Drygt tre femtedelar planerar att bo kvar. Gruppen som tidigare bodde i Stockholms län utanför Södertälje är avgjort mest benägen att flytta.

Tabell 11.5 Flyttplaner efter tidigare bostadsort

Bodde tidigare i	Planer på att flytta under de närmaste åren		
	Ja %	Kanske %	Nej %
Hovsjö (n=16)	19	19	62
Södertälje utom Hovsjö (n=53)	28	38	34
Stockholms län utom Södertälje (n=9)	44	33	22
Utanför Stock- holms län (n=17)	12%	35%	53%

Vad gäller åldersgrupper är det, som man kanske kunde vänta sig, den yngsta gruppen som är mest flyttbenägen. Endast en femtedel planerar att bo kvar i Vårdkasen under de närmaste åren. I alla de övriga grupperna är motsvarande andel ungefär hälften.

Svenskfödda svars personer svarar i något större utsträckning än de som är födda i Norden utanför Sverige (63 respektive 57%) antingen att de planerar att flytta eller att de kanske kommer att flytta inom de närmaste åren. Övriga (födda utanför Norden) svarar däremot till två tredjedelar att de inte kommer att flytta under de närmaste åren.

Om vi så tittar på yrkesgrupper finner vi att gruppen lägre tjänstemän är den som till övervägande delen (knappt tre femtedelar) planerar att stanna i Vårdkasen inom de närmaste åren. Samtidigt är det en nästan lika stor andel bland dessa som i gruppen övriga tjänstemän och egna företagare som planerar att flytta. Den senare gruppen är den sammantaget mest flyttbenägna.

Tabell 11.6 Flyttplaner efter yrkesgrupp

Yrkesgrupp	Planer på att flytta under de närmaste åren		
	Ja %	Kanske %	Nej %
Arbetare (n=41)	20	41	39
Lägre tjänstemän (n=19)	32	11	58
Övriga tjänstemän och egna företagare (n=29)	34	31	34

Det är en större andel bland barnfamiljerna än bland övriga som uppger att de planerar att flytta inom de närmaste åren (35% respektive 20%).

Om vi så delar upp barnfamiljerna i sådana med förskolebarn och sådana med skolbarn hittar vi en betydligt större flyttbenägenhet bland familjer med förskolebarn (se tabell 11.7 nedan). Nästan hälften av dessa svarar att de planerar att flytta, medan detta gäller endast en femtedel av familjerna med skolbarn. I den senare gruppen finner vi även en betydligt större andel som planerar att bo kvar, än bland hushåll utan barn.

Eftersom två femtedelar av familjerna med förskolebarn också har skolbarn, kan vi anta att de med enbart förskolebarn i genomsnitt är än mer benägna att flytta. Sannolikt blir incitamenten att stanna i Vårdkasen starkare, när väl något barn i familjen börjat skolan.

Tabell 11.7 Flyttplaner hos barnfamiljer med skolbarn respektive förskolebarn

Hushållstyp	Planer på att flytta under de närmaste åren		
	Ja %	Kanske %	Nej %
Utan barn (n=59)	20	39	41
Med förskolebarn (n=19)	47	26	26
Med skolbarn (n=21)	19	14	67

11.3 Samband mellan boendekategorier, relationer till övriga Hovsjö och flyttbenägenhet

I detta avsnitt ska vi diskutera de variationer vi funnit mellan boendegrupperna och hur de stämmer med den förklaringsmodell som vi ställde upp i början av kapitlet. Vi sammanfattar först skillnader i trivsel och förankring samt resonerar kring tänkbara förklaringar till dessa. Därefter går vi igenom hur trivsel och förankring i sin tur ser ut att kunna förklara skillnader i flyttplaner. Där det visar sig vara nödvändigt försöker vi finna alternativa förklaringar.

11.3.1 Vad avgör olika gruppers trivsel och förankring?

Det finns således några grupper som utmärker sig genom att trivas sämre och/eller ha en sämre förankring än övriga. För det första de som tidigare bodde i Södertälje utanför Hovsjö, för det andra den yngsta åldersgruppen (t.o.m. 29 år), för

det tredje de svenskfödda och slutligen de med arbetaryrken.

Likaså finns det grupper som trivs bättre och/eller har en bättre förankring än andra. Dessa är: de före detta Hovsjöborna; de som är födda utanför norden; gruppen med högre tjänstemän, tjänstemän på mellannivå och egna företagare; barnfamiljer (även åldersgruppen 30-49 år).

Naturligtvis finns här samband. Till exempel kan nämnas att drygt hälften av dem som är födda utanför norden, tidigare bodde i Hovsjö.

Vi ska här föreslå ett antal tänkbara förklaringar till att variationerna i trivsel och förankring ser ut som de gör.

Vad gäller de före detta Södertälje-borna kan man tänka sig att de under lång tid fått ta del av ryktesspridningen och det negativa nyhetsflödet kring Hovsjö. Detta har troligen färgat deras förväntningar och förhållningssätt gentemot området. Anledningen till att de ändå flyttade dit kan ha varit att de helt enkelt behövde en bostad och av de alternativ som stod till buds - i den begynnande bostadsbristen - hade Vårdkasen trots allt många fördelar. Därtill innebar flyttningen inom samma stad att de hade möjlighet att bibehålla stora delar av sitt tidigare liv, utan större ansträngningar. Varför då anstränga sig för att bli hemmastadd i Hovsjö?

Det är svårt att hitta en omedelbar förklaring till att den yngsta åldersgruppen trivs sämre än andra med de boende och miljön i Hovsjö utanför Vårdkasen, annat än att många av dessa kommer från övriga Södertälje. Vad gäller de svenskfödda och de med arbetaryrken är det likaledes svårt att hitta någon avgörande förklaring.

När vi så kommer in på grupperna med en bättre trivsel och förankring än övriga, har vi först de som bodde i Hovsjö innan de flyttade till Vårdkasen. Här går det att hitta ett flertal - i och för sig beslättrade - förklaringar. Gruppen visste vid flyttningen vad det innebar att bo i området, vilket gjorde att det var ett medvetet val att flytta just till Vårdkasen i Hovsjö. De visste i större utsträckning än andra vad de "gav sig in på". Förankringen i området hade de med sig när de kom till kvarteret. Troligen också trivseln, eftersom de valde att bo kvar i Hovsjö. För många av dessa kan det ha varit avgörande att Vårdkasen ligger just där och inte någon annanstans.

Drygt hälften av dem som är födda utanför nordens bodde - som vi nämnde ovan - tidigare i Hovsjö. Dessutom kan vissa av dem som kom utifrån ha sökt sig till Hovsjö för att komma i närheten av familj, släktingar eller landsmän.

För gruppen med den högsta yrkesstatusen - liksom för andra grupper - kan ett antal personer och hushåll som har vissa kombinationer av egenskaper göra att vi hittar liknande tendenser som i andra grupper. Exempelvis kan en stor andel av hushållen i denna kategori vara barnfamiljer och av den anledningen ha god trivsel och förankring. Det kan också vara att många i gruppen tidigare bodde i Hovsjö. Det är

tänkbart att "högstatushushåll" i Hovsjö såg en möjlig - och kanske på flera sätt idealisk - boendekarriärväg i Vårdkasen. Vi återkommer till denna grupp längre fram.

Slutligen har vi barnfamiljerna som har otaliga tillfällen att vistas och bygga upp en förankring i sitt eget bostadsområde. Dels skapar barn alltid sina egna sociala nätverk som föräldrarna ofta har anledning att involveras i. Dels innebär föräldraansvaret att man deltar i olika inslag i barnens liv, som av naturliga skäl till stor del är knutna till det egna bostadsområdet. Det gäller till exempel skola, dagis, fritidsaktiviteter, läkar- och tandläkarbesök. För mindre barn också utelek med mera. Allt detta innebär upprepade kontakter med miljöer och människor i omgivningen. För Vårdkasebornas del är denna omgivning Hovsjö.

11.3.2 Vilka samband finns mellan trivsel, förankring och flyttplaner?

Nedan presenterar vi två tabeller som visar sambanden mellan förankring och flyttplaner respektive trivsel och flyttplaner i Vårdkasen. Detta för att belysa hur giltig vår förklaringsmodell är, oberoende av boendekategorier.

Tabell 11.8 Flyttplaner efter förankring i Hovsjö utanför Vårdkasen

Förankringsindex (F)	Planer på att flytta under de närmaste åren		
	Ja %	Kanske %	Nej %
0,0=<F<0,2 (n=10)	30	70	0
0,2=<F<0,4 (n=26)	31	38	31
0,4=<F<0,6 (n=24)	29	42	29
0,6=<F<0,8 (n=30)	20	13	67
0,8=<F<=1,0 (n=5)	0	20	80

Tabell 11.9 Flyttplaner efter trivsel med de boende och miljön i Hovsjö utanför Vårdkasen

Trivs med de boende (B) och miljön (M) i övriga Hovsjö		Planer på att flytta under de närmaste åren		
		Ja %	Kanske %	Nej %
Mycket/ ganska bra	B (n=26)	12	31	58
	M (n=33)	6	18	76
Varken bra eller dåligt	B (n=39)	18	33	49
	M (n=18)	17	33	50
Ganska/mycket dåligt	B (n=29)	48	38	14
	M (n=44)	43	45	11

I ovanstående tabeller framgår klart att Vårdkasebornas benägenhet att flytta från sina bostäder har starkt samband med deras trivsel och förankring i Hovsjö utanför kvarteret.

Om man talar om Vårdkaseborna generellt som grupp, gäller tendensen att ju bättre de trivs med de boende och miljön i det omgivande Hovsjö respektive ju mer förankrade de är där, desto mindre benägenhet har de att flytta från Vårdkasen.

Gäller då detta resultat för alla boendekategorier i Vårdkasen? Eller måste vi söka andra förklaringar till vissa gruppers flyttbenägenhet?

Vi finner för det första att trivsel och förankring verkar vara avgörande för följande gruppers flyttbenägenhet:

- * De tidigare Hovsjoborna, som är minst benägna att flytta om vi delar in Vårdkaseborna efter tidigare bostadsort.
- * De som förut bodde i övriga Södertälje som - näst efter den lilla gruppen från Stockholms län - är mest benägna att flytta.
- * De som är 29 år och yngre, som är den klart mest flyttbenägna åldersgruppen.
- * De svenskfödda som är mest flyttbenägna bland grupperna med olika födelseorter.
- * De som är födda utom nordnorden som är klart minst flyttbenägna.
- * Familjerna med skolbarn som är mer benägna att bo kvar än övriga.

För det andra finns ett antal grupper som har en annan flyttbenägenhet än vad man kan vänta sig utifrån resultatet för Vårdkaseborna sammantaget:

- * De båda grupperna som tidigare bodde i Stockholms län respektive utanför länet, varav den första är mer flyttbenägen än väntat och den andra mindre.

Det är svårt att hitta entydiga förklaringar till detta. En som dock är tänkbar handlar om att många av de som tidigare bodde utanför länet kan ha kommit från en sorts boende som skiljde sig markant från boendet och boendemiljön i Hovsjö. I kapitel 6 nämnde vi att man framgångsrikt marknadsfört och sålt Vårdkase-lägenheter bland framför allt äldre villaägare i några mindre samhällen i Södermanlands län. Detta skulle kunna betyda att vissa har svårigheter att finna sig till rätta och trivas med den främmande miljön i Hovsjö. Det faktum att de är äldre gör emellertid att de inte gärna flyttar. Dessutom trivs de med Vårdkassen i sig.

När det gäller dem som kommit från Stockholms län, är det troligt att Hovsjö inte var lika obekant som boendemiljön. Dessa människor är eventuellt också i yngre åldrar vilket innebär att de troligen är rörligare, både flyttningsmässigt och lokalt i Hovsjö. För dessa kan det också finnas en investeringsaspekt av lägenhetsköpet i Vårdkassen, det vill säga att boendet i kvarteret främst är ett led i en boendekarriär.

- * De med den högsta yrkesstatusen som är den mest flyttbenägna av yrkesgrupperna, samtidigt som de har de bästa relationerna (trivsel och förankring) till övriga Hovsjö.

Som vi nämnt tidigare kan investerings- och karriäraspekten även här vara en giltig förklaring. I övrigt är det dock svårt att hitta något i vårt material som kan bidra till att belysa detta. En allmän fundering är att denna grupp av statusmässiga skäl kanske inte kan tänka sig att stanna någon längre period i en omgivning av klart lågstatussnitt. Detta behöver inte nödvändigtvis ha något att göra med deras faktiska trivsel och förankring i denna omgivning, bland annat eftersom de troligen inte behöver vara rädda att "fastna" i området.

- * Familjerna med förskolebarn, som trots att barnfamiljer har mycket bättre relationer till det omgivande Hovsjö än övriga, är markant mer flyttbenägna än hushåll utan barn och framför allt familjer med skolbarn.

I intervjuer med barnfamiljer i Vårdkassen har det visat sig att flera (svenska) familjer verkar tveka inför att låta sina barn börja skolan i Hovsjö. De anser att svenska barn riskerar att bli åsidosatta i undervisningen i och med att andelen invandrarbarn är så stor och speciella hänsyn måste tas till detta. De vill av den anledningen inte bo kvar i Vårdkassen när det är dags för skolstart. Vi har tidigare konstaterat att familjerna med skolbarn är långt mer benägna att bo kvar i Vårdkassen. En reflektion i detta sammanhang kan dock vara att det framtida tillskottet av nya skolbarn i Vårdkassen ser något ovisst ut.

11.4 Sammanfattning

De första avsnitten av detta kapitel ägnas åt en genomgång av hur olika boendekategorier i Vårdkasen skiljer sig åt vad gäller relationer till Hovsjö utanför kvarteret samt flyttbenägenhet. Därefter anger vi ett antal tänkbara förklaringar till skillnader i trivsel och förankring mellan grupperna. Slutligen försöker vi förklara olika gruppers flyttplaner. I första hand i termer av trivsel och förankring och i andra hand med hjälp av olika tänkbara alternativa förklaringar.

I allt väsentligt finns kapitlets resultat sammanfattade i avsnitt 11.3.

12. Har Vårdkasen bidragit till att stabilisera Hovsjö?

Rubrikens fråga är en av kärnpunkterna i utvärderingen av omvandlingsprojektet, men den är samtidigt en av de frågor som är allra svårast att belysa och besvara. Vi kan visserligen konstatera förändringar i Hovsjö om vi jämför förhållandena före omvandlingsprojektet med dem som råder i dag. Men den stora svårigheten ligger i att slå fast huruvida dessa förändringar har orsakats av Vårdkaseprojektet eller av något annat.

I kapitel 3 återger vi utvecklingen i Hovsjö, bland annat med hjälp av översiktlig statistik.

De undersökningsresultat som är mest tillförlitliga vad gäller orsakssamband är de som rör Hovsjöbornas intryck av Vårdkasens betydelse för området och det egna boendet. Om vi däremot lägger ett "förvaltningsperspektiv" på förändringarna i Hovsjö - det vill säga hur framför allt kommunens och Telgebostäders olika omkostnader för området samt andelen bebodda lägenheter, flyttningsmönstret och boendesammansättningen har förändrats - så möter vi stora svårigheter med att knyta detta till just omvandlingen i kvarter 4. Det vi här har att förlita oss på, är bedömningar från personer som har haft anledning att följa utvecklingen i området ur ett överblickande perspektiv, i första hand i sin yrkesroll.

Vad gäller andelen bebodda lägenheter så tänkte man sig att Vårdkasen skulle bidra till att öka trivseln och stabiliteten i Hovsjö, vilket skulle få människor att bo kvar. Samtidigt skulle en ökad attraktivitet få människor att flytta dit (jfr kapitel 4). I detta sammanhang behöver vi endast konstatera att det i dag inte finns något överskott på bostäder, vare sig i Hovsjö eller i något annat område i Södertälje. Bostadsbristen - och därmed en ökad efterfrågan - uppkom redan under själva omvandlingsprocessen i kvarter 4. Därför är det omöjligt att ens urskilja exakt vilken effekt omvandlingen har haft för att fylla kvarteret. Än mindre kan vi avgöra hur mycket den bidragit till att de tidigare tomma lägenheterna i Hovsjö utanför Vårdkasen numera är bebodda. Det vi kan säga är att fyra femtedelar av de 115 hushåll som evakuerades, flyttade inom Hovsjö och således bidrog till att minska antalet outhyrda lägenheter i området med 90.

I fråga om vilka förändringar av boendesammansättningen i Hovsjö som föranletts av Vårdkaseprojektet, kan vi kommentera att hushållen i Vårdkasen utgör 6% av samtliga hushåll i Hovsjö. Förändringarna i kvarteret har således betydelse i proportion till detta när de slås ut på hela området.

Ytterligare en kommentar gäller omvandlingsprojektets påverkan på omflyttningen i området. De 115 evakuerade hushållen blev, som vi nämnt, till övervägande delen kvar i Hovsjö. Deras flyttningar efter evakueringen, som kan betraktas som en följd av omvandlingen, har därigenom betydelse för Hovsjös omflyttningssiffror. Dock är det mycket svårt att veta hur de skulle ha flyttat under samma period, om inte evakueringen hade varit.

Som vi tidigare diskuterat (kapitel 8) kan man i boendesammanhang lägga åtminstone två olika innebörder i begreppet stabilitet. Den ena är ordets rent kvantitativa betydelse och mäts med flyttningsfrekvenser från och till ett bostadsområde, kvarter eller hus. Den andra är de kvalitativa (och subjektiva) aspekter på boendet som kan illustreras med uttrycket "stabilitet i tillvaron". Dessa två typer av stabilitet kan tillsammans bilda vad man skulle kunna kalla en "god cirkel". Stabilitet i fråga om flyttningsfrekvenser kan uppstå antingen som ett resultat av att de boende upplever en bättre "stabilitet i tillvaron" eller på grund av yttre omständigheter, som till exempel bostadsbrist. I fallet Vårdkasen ville man bidra till en större "stabilitet i tillvaron" för de boende i Hovsjö, för att på så vis minska flyttningsfrekvensen.

Vårdkasens betydelse för trivsel och stabilitet i området behandlar vi i detta kapitel. Vi kommer också in på förändringar i Hovsjös status, så som de uppfattas "inifrån" området av boende och yrkesverksamma. Statusen och attraktiviteten i omvärldens ögon tar vi upp i nästa kapitel.

12.1 Har tillkomsten av Vårdkasen påverkat Hovsjöbornas trivsel och vilja att bo kvar i området?

Vi tänker oss att det finns två möjliga sätt på vilka Vårdkasen kan ha betydelse för de boende i övriga Hovsjö. Det ena är att omvandlingen helt enkelt har gjort området trivsammare att bo i. Det andra, som är en följd av det förra, är att Vårdkasen minskar folks benägenhet att flytta från Hovsjö. Naturligtvis kan man även tänka sig motsvarande negativa effekter, alltså att folk trivs sämre i Hovsjö, respektive har fått en större benägenhet att flytta därifrån, på grund av Vårdkasen.

Vi antog - vilket visade sig vara helt riktigt - att Vårdkasen skulle ha större betydelse för sin omgivning längs Granövägen, alltså Vårdkasens sida av Hovsjö, än längs Gröndalsvägssidan (jfr kartskiss, kapitel 3). Orsaken till detta är främst att sidorna bildar två klart avgränsade stråk på ett visst avstånd från varandra. Men vi menar att det också kan ha en viss betydelse att det stora flertalet av de hushåll som evakuerades från kvarter 4 (ungefär tre fjärdedelar) flyttade till andra kvarter längs Granövägen (jfr kapitel 9). Detta kan på olika sätt ha bidragit till att uppmärksamma de boende där på förändringen i kvarter 4.

Tabell 12.1 nedan visar hur svaren på två frågor kring detta fördelar sig bland de boende längs Granövägen respektive Gröndalsvägen. Vi har delat kvarteren längs Granövägen i två grupper, med de tre som ligger närmast Vårdkasen i en och de tre övriga i en annan.

Tabell 12.1 Vårdkasens betydelse för trivsel och vilja att bo kvar i Hovsjö efter bostadskvarter

Bor i	Upplever att kvarteret Vårdkasen betyder något för... den egna trivseln i Hovsjö?			den egna viljan att bo kvar i Hovsjö?		
	Ja %	Nej %	Vet ej %	Ja %	Nej %	Vet ej %
Kvarter 3, 5 och 6 (Granö- vägen)	31	39	31	19	58	23
Kvarter 1, 2 och 7 (Granö- vägen)	30	45	25	17	65	17
Kvarter 8-11 (Grön- dalsvägen)	14	41	45	7	65	28

Genom att korrelera svaren på ovanstående två frågor med övriga frågor om synen på Vårdkasen, har vi kunnat konstatera att de som svarar att Vårdkasen har betydelse också genomgående har en positiv inställning.

Vårdkasen tycks, både vad gäller trivsel och flyttbenägenhet, ha betydelse för en drygt dubbelt så stor andel av de boende på Vårdkasens sida av Hovsjö som på den motsatta sidan. Att döma av vår uppdelning av kvarteren gäller detta längs hela Granövägen, oavsett avstånd till Vårdkasen. Nästan en tredjedel svarar där att Vårdkasen förbättrar deras trivsel. En knapp femtedel anser att kvarteret ökar deras vilja att bo kvar i Hovsjö.

För att anknyta till resonemanget om stabilitet ovan, så är det naturligtvis positivt för de boende att deras trivsel ökar, inte minst för deras "stabilitet i tillvaron". Det är emellertid ytterligare ett steg till att deras benägenhet att flytta ska påverkas, vilket resultatet här visar. Det förefaller som om det krävs mer än den ökade trivsel som Vårdkasen åstadkommit för att i samma mån påverka "kvarboende-stabiliteten" i området.

12.2 Hovsjobornas syn på Vårdkasens betydelse för området i stort

Vi ställde två närbesläktade frågor till Hovsjoborna som rör Vårdkasens betydelse för Hovsjö. Den ena som är mer allmän handlar om huruvida de anser att omvandlingen varit bra eller dålig för området i stort. Den andra, mer specifika, är hur de anser att kvarteret Vårdkasen har påverkat hela Hovsjös status eller anseende. Vad gäller den förstnämnda frågan

svarar drygt hälften (53%) att de anser att omvandlingen varit mycket bra eller ganska bra för Hovsjö. Även här är andelarna större i kvarteren vid Granövägen, även om skillnaden mot Gröndalsvägen är långt ifrån lika stor som när det gäller trivsel och flyttbenägenhet. Svaren på statusfrågan presenteras i tabellen nedan.

Tabell 12.2 Uppfattning om hur tillkomsten av kvarteret Vårdkasen har påverkat Hovsjös status eller anseende, efter bostadskvarter

Bor i	Uppfattning om påverkan på status			
	Mycket/ ganska positiv %	Varken pos. el. neg. %	Ganska/ mycket negativ %	Vet ej %
Kvarter 3, 5 och 6 (Granöv.)	35	54	6	4
Kvarter 1, 2 och 7 (Granöv.)	49	49	2	-
Kvarter 8-11 (Gröndalsvägen)	41	48	2	9

Här kan vi se att fördelningen mellan Granö- och Gröndalsvägssidorna är ganska jämn. Tagna tillsammans är det 42% som anser att tillkomsten av Vårdkasen påverkat Hovsjös status eller anseende på ett positivt sätt. Exakt hälften av samtliga svarar att det inte har skett någon påverkan.

Sammantaget visar svaren på ovanstående två frågor kanske framför allt att det finns en välvillig inställning till Vårdkase-omvandlingen bland många av de boende i Hovsjö. Dessutom är det sannolikt så att det har betydelse för Hovsjöbornas trivsel och hemhörighet i området hur de uppfattar dess status och möjligheter att bli ett bättre bostadsområde. Anledningen till att det här inte är någon större skillnad mellan de båda sidorna i området, kan vara att svaren mer speglar principiella inställningar hos svarspersonerna och i mindre utsträckning verkliga upplevda förändringar.

12.3 "Områdesexperter" syn på Vårdkasens betydelse

Det finns yrkesgrupper med Hovsjö som arbetsfält som har anledning och möjlighet att följa framför allt områdets sociala utveckling. Deras perspektiv är mer överblickande än vad som är relevant för de flesta boende i området.

Vi har intervjuat sju yrkespersoner samt en representant för Hyresgästföreningen om bland annat Vårdkasens betydelse för övriga Hovsjö. De sju arbetar inom områdena skola,

socialtjänst, fritid, polis, kommundelskontor, fastighetsförvaltning och kultur. Ingen av dessa bor i Hovsjö, vilket dock hyresgästrepresentanten gör. Samtliga ingår i den så kallade samrådsgruppen i Hovsjö och många ståndpunkter är säkert av den anledningen på gott och ont gemensamma, men också väl underbyggda av diskussioner.

Ingen av de åtta intervjupersonerna kan ge konkreta exempel på positiva effekter av omvandlingen, men alla utom en tror att den har varit och är positiv för området. Man tycker att idéerna och tankarna bakom Vårdkasen är bra och man skulle gärna se att fler kvarter omvandlades på liknande sätt i Hovsjö. Bland annat för att man anser att Vårdkase-omvandlingen omfattade en för liten del av området för att den ensam skulle kunna ha några mer betydande effekter. Det betonas dock att det är just som inslag i allmännyttan som en omvandling är berättigad, inte som en förändring av hela området.

Det som framför allt betonas vad gäller Vårdkasens effekter, är att man tror att Hovsjös status har förbättrats i omvärldens ögon. Man nämner emellertid också att det kan ha varit positivt för området att boendekategorier som "normalt" inte flyttar till Hovsjö, nu har gjort det. Bland annat menar man att det har betydelse att dessa över huvud taget finns och syns i området.

Ett tema är också att Vårdkasen fungerar som ett positivt jämförelseobjekt, eller något av ett föredöme. Någon talar om att Vårdkasen kan innebära ett socialt tryck - i god bemärkelse - på att man "ska ha det på ett visst sätt". Andra menar att många boende uppskattar att det ser trevligt ut och att den fysiska "ansiktslyftning" som omvandlingen inneburit, i sig har en positiv betydelse. En erfarenhet är att människor som bor i Hovsjö jämför Telgebostäder med Vårdkasen och Riksbyggen. Man tycker sig dock inte ha märkt att Telgebostäder förändrat sitt sätt att förvalta och sköta övriga Hovsjö.

Någon tror att de boende inte i förväg visste att det skulle bli så stor skillnad mellan Vårdkasen och övriga Hovsjö. Han menar att Hovsjöborna nog i dag bättre inser "vad man kan få för pengarna om man satsar på bostadsrätt", när Vårdkasen finns som "solskens exempel".

En person anser slutligen att intresset bland de boende i Hovsjö för vad som händer vid omvandlingen visserligen var mycket stort, men att kvarteret har betydelse endast som "kosmetika". Det bidrar inte med något för att lösa Hovsjös problem, säger hon.

Ett sammanfattande intryck av intervjumaterialet är att de intervjuade personerna - med ett undantag - framför allt är principiellt positivt inställda till omvandlingsprojektet, vilket speglas i deras uppfattningar om Vårdkasens betydelse för Hovsjö.

13. Vad har hänt med Hovsjö i omvärldens ögon?

Under arbetet med denna studie har vi otaliga gånger hört vittnesmål om Hovsjös dåliga rykte. Efter hand har vårt intryck blivit att Hovsjö är ett med sitt rykte för många Södertäljebor. Att området har en stämpel som är lika kännetecknande för det som namnet Hovsjö.

Områdets rykte har betydelse inte bara för dess attraktivitet på bostadsmarknaden. Uppenbarligen finner många Hovsjöbor det mycket besvärande att ständigt höra och se uttryck för att Hovsjö i omvärldens ögon är ett lågstatusområde. Det är svårt att inte känna sig klassad som person efter det område man bor i, när det är frågan om ett med en så tydlig och definitiv stämpel som Hovsjö länge verkar ha haft. Många i Hovsjö anser att områdets dåliga rykte är överdrivet eller ogrundat. Trots en sådan inställning påverkas man lätt av omgivningens attityd i sin egen syn på det område man bor i. Av bland annat dessa anledningar har Hovsjös status en inverkan även på flyttningen därifrån.

I detta kapitel ska vi koncentrera oss på efterfrågan på Hovsjö-lägenheter hos bostadsförmedlingen samt de attityder till Hovsjö bland bostadssökande som gör sig gällande i lägenhetsbytesannonser. Vi är ute efter förändringar som skulle kunna spåras tillbaka till Vårdkasens inflytande.

13.1 Har efterfrågan på Hovsjö-lägenheter förändrats?

På bostadsförmedlingen i Södertälje gör man bedömningen att Hovsjös status inte har ändrats bland de bostadssökande. Man menar att det är lika vanligt nu som innan Vårdkaseomvandlingen att människor som söker bostad säger att de inte är intresserade av Hovsjö, Ronna eller Geneta. Om andelen ansökningar till Hovsjö skulle ha vuxit, så förklarar man det med att den stora omflyttningen i Hovsjö gör att det är lättare att få bostad där än i andra områden. Det förekommer också oftare nu att sökande ändrar sig och godtar en lägenhet i Hovsjö för att snabbare få en bostad. Således skulle den ökade efterfrågan vara en följd av bostadsbristen och inte av en statushöjning orsakad av Vårdkaseomvandlingen.

Vi fick huvuddelen av dessa uppgifter för första gången i oktober 1988. Senare bekräftades och kompletterades de av andra personer vid förmedlingen.

13.2 Har attityden till Hovsjö förändrats?

Många människor vi talat med i och utanför Hovsjö har hänvisat till bytesannonserna i Länstidningen som en spegling av den allmänna inställningen till Hovsjö. Man har där sett en bekräftelse på att Hovsjös status är låg bland folk i allmänhet, eftersom man så ofta ser tillägget "ej Hovsjö (Ronna, Geneta)" i dessa annonser.

En dag i veckan har Länstidningen en utökad annonssektion, med bland annat ett större antal lägenhetsbytesannonser. Vi har gått igenom några månaders annonser, dels före

omvandlingen och dels efter. Eftersom de är införda en bestämd dag i veckan, varierar antalet avläsningstillfällen per månad mellan fyra och fem. Vi redovisar det totala antalet bytesannonser respektive månad och den andel av dessa som innehållit tillägget "ej Hovsjö".

Tabell 13.1 Andel bytesannonser med "ej Hovsjö" i Länstidningens veckovisa annonsblock

Period	Antal bytes- annonser	Andel "ej Hovsjö" %
1984		
- Mars	50	8
- April	47	4
- September	47	6
- Oktober	70	10
1985		
- Mars	44	14
- April	55	5
- September	70	14
- Oktober	95	15
1988		
- Mars	131	2
- April	77	14
- September	108	16
- Oktober	93	15
1989		
- Mars	78	14
- April	119	19
- September	101	10
- Oktober	116	16

Vi kan se att andelarna annonser med "ej Hovsjö" ökade mellan 1984 och 1985. Därefter förefaller nivån att vara tämligen konstant, möjligen med en viss ökning 1989.

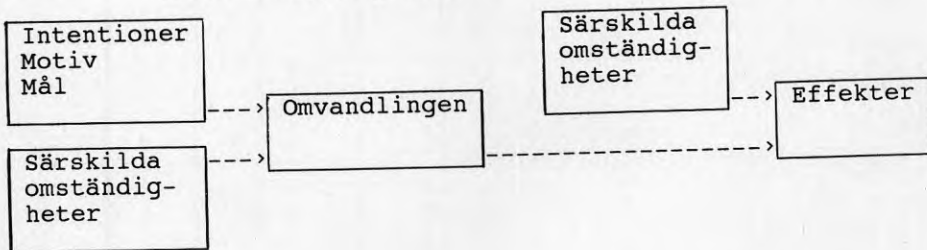
Att döma av detta ser det ut att finnas en liten långsiktig försämring av allmänhetens attityder till Hovsjö.

14. Slutdiskussion

Denna rapport har ägnats åt att beskriva vad som gjordes inom ramen för Vårdkaseomvandlingen och vilka sociala följder eller effekter detta har fått. I detta sista kapitel ska vi försöka samla trådarna från de föregående och diskutera hur omvandlingsprojektet - så långt vi nu har sett dess följder - skulle kunna bedömas ur olika synvinklar.

Vi inleder med att diskutera hur omvandlingen formades av dels olika intentioner, motiv och målsättningar från de ansvarigas sida och dels särskilda omständigheter i detta speciella fall. Därefter tar vi upp vissa förändringar och förhållanden efter omvandlingen som vi konstaterat och som vi anser vara väsentliga. Vi resonerar kring i vilken mån dessa är ett resultat av omvandlingsprojektet och/eller andra omständigheter.

Figur 14.1 Modell för en sammanfattande beskrivning av omvandlingsprojektet



Det som de ansvariga avsåg och hoppades att omvandlingen skulle åstadkomma, kan spaltas upp i följande tre mål:

Omvandlingen skulle...

- * i olika avseenden förbättra kvarter 4 i Hovsjö som fysisk och social boendemiljö.
- * fungera som ett medel för att förbättra boendet i Hovsjö i sin helhet, på kort och längre sikt.
- * fungera som ett medel för att uppnå ekonomiska och affärs-mässiga mål.

Inom vart och ett av dessa huvudmål ställde man upp ett antal - mer eller mindre klart uttryckta - målsättningar för projektet. Vi har valt att kommentera måluppfyllelsen invävt i resonemangen om effekterna av omvandlingen. I detta kapitel ägnar vi oss endast åt de två första målen, eftersom syftet med vår studie är att utvärdera aspekter av dessa.

14.1 Omvandlingsprojektet formas

Det var ett flertal olika faktorer som bidrog till att ge omvandlingsprojektet dess slutgiltiga utformning. Självfallet var de ansvariga parternas motiv och målsättningar

grundläggande och avgörande för huvuddragen i projektet. Det fanns dock omständigheter runt detta som framför allt bestämde vad som var möjligt att göra. I detta avsnitt resonerar vi kring de faktorer som vi anser hade den största betydelsen för projektets slutliga utformning och innehåll.

När de första idéerna om en överlåtelse och omvandling formulerades, föreföll de säkerligen mycket lovande. På idéplanet var detta en typ av förnyelseåtgärd som hade potential att bidra till lösningen av flera problem för Telgebostäder och kommunen. Man bedömde det som att tankarna var värda ett försök, för att praktiskt pröva vad en sådan åtgärd skulle kunna leda till. Det hela betraktades som ett experiment som skulle ge erfarenheter inför framtiden.

Den svåra uthyrningssituationen för Telgebostäder var ett tungt vägande argument för en försäljning av fastigheter. Detta förstärktes av att man framför sig såg kostsamma investeringar i upprustning och ombyggnad för att kunna konkurrera på bostadsmarknaden. Samtidigt skulle det hela kunna få starkt konstruktiva förtecken om man sålde till ett av de rikskooperativa bostadsföretagen för omvandling till bostadsrätt. Säkerligen var detta också en fråga om ideologi för de socialdemokratiskt präglade ledningarna i Telgebostäder och kommunen.

Försäljning och omvandling av allmännyttans bostäder hade börjat aktualiseras på flera håll i landet. Förespråkare för en åtgärd som för många varit otänkbar, började vinna gehör i allt fler läger. I Södertälje hade de borgerliga partierna länge drivit förslaget att ombilda delar av allmännyttan till bostadsrätt. Den socialistiska sidan, som var den starkare i kommunen, hade dock slagit vakt om allmännyttans okränkbarhet. Detta gällde både försäljning och ombildning.

Omvandling låg alltså i tiden. Det gjorde också tanken att bostadsområden vinner på en blandning av upplåtelseformer och att variation över huvud taget är av godo, särskilt som motvikt till de ensidigheter som präglat områden som Hovsjö.

Att ombildningen till bostadsrättsförening skulle kombineras med en ombyggnad, var något som parterna Telgebostäder och Riksbyggen snabbt enades om. Dels var detta ett krav från Riksbyggens sida, men det var också en utmärkt möjlighet för Telgebostäder att få hjälp med en "ansiktslyftning" av Hovsjö. Dessutom skulle en evakuering inför ombyggnaden innebära att ett antal av de tomma lägenheterna i området skulle bli uthyrda.

Planerna för projektet innebar i sin slutversion att det blivande kvarteret Vårdkasen skulle "kompensera" för de flesta av Hovsjös brister. Förutom att det fysiska utförandet skulle bli högklassigt och upplåtelseformen en annan än den kommunala hyresrätten, skulle också sammansättningen av kvarterets invånare bidra till att balansera övervikten för vissa kategorier i området som helhet. Dessa skilda beståndsdelar skulle tillsammans ge förutsättningar för ett trivsamt, "harmoniskt" och stabilt boende. Inte minst skulle kvarteret få den status och det anseende som Hovsjö saknade.

Telgebostäder kunde få omvandlingsprojektet att passa in i bilden av en mer långsiktig strategi för en omdaning av Hovsjö. Detta tack vare att man bland annat genomfört ombyggnader i andra kvarter längs Granövägen i egen regi.

Man kunde också se tillbaka på ett flertal åtgärder under åren som gett varierande resultat, men inte förmått lösa problemet med den stora omflyttningen och Hovsjös låga attraktionskraft. Det föreföll som att det måste till ett avgörande grepp för att förbättra Hovsjös status och ge begreppet Hovsjö ett mer positivt innehåll för gemene man i Södertälje. Flera tendenser vad gällde Hovsjös sociala och statusmässiga utveckling pekade vid den tiden i negativ riktning. Det är tänkbart att den enda rimliga möjlighet man såg att på kort sikt få till stånd en ändring, var just en åtgärd av det slag som genomfördes i kvarter 4.

Att frågan var kontroversiell var en anledning till att projektet fick en i själva verket blygsam omfattning. Den begränsade skalan var helt avgörande för att projektet politiskt och opinionsmässigt skulle gå att driva igenom och realisera.

De många tomma lägenheterna var ett faktum som uppenbarligen till stor del fick styra åtgärdens utformning. Man ville åstadkomma största möjliga effekt när det gällde antalet uthyrda lägenheter. Med den utgångspunkten hade det inte varit ändamålsenligt att vända sig till Telgebostäders hyresgäster med erbjudande om lägenhet i Vårdkasen, således inte heller till de boende i Hovsjö. Man försökte i linje med detta, så långt det var möjligt, nå boendegrupper som man inte såg som presumtiva hyresgäster hos företaget.

Med i bilden verkar också ha funnits en önskan från Telgebostäder att slå vakt om sin legitimitet och integritet som seriös allmännyttig bostadsförvaltare. Bostadsrättsföreningen skulle inte få skilja sig för mycket från sin omgivning i Hovsjö, vare sig fysiskt eller i fråga om andra boendekvaliteter. Kvarteret Vårdkasen skulle smälta in i området. Detta var emellertid också förknippat med att Telgebostäder tänkte sig att förbättra sin förvaltning och även ta andra förnyelsegrepp i Hovsjö. Man ville att omvandlingen skulle framstå som en engångsföreteelse - åtminstone innan man sett dess effekter - och inte som en ändrad inriktning på Telgebostäders "policy".

14.2 Omvandlingen, kvarter 4 och dess invånare

Följderna av omvandlingsprojektet för olika grupper av människor, började med evakueringen av de hushåll som bodde i kvarter 4 innan ombyggnaden. Uppenbarligen var konsekvenserna för dessa mycket varierande. Ett förhållande som underlättade evakueringen - även för de ansvariga - var att det fanns stora möjligheter att bo kvar i Hovsjö för dem som så önskade. Ett stort urval lediga lägenheter kunde erbjudas och detta förde med sig att många hushåll - när de ändå skulle flytta - passade på att byta till bättre och/eller större lägenheter än de tidigare haft. Många tycker att det var lätt att få en ny lägenhet efter egna krav och önskemål.

För några hushåll innebar evakueringen ett tillfälle att lämna Hovsjö. Dock erbjöds fullgoda ersättningslägenheter till största delen inom området, vilket gjorde att en del hushåll som önskat flytta därifrån, blev kvar.

Konsekvenserna av evakueringen blev för de flesta sannolikt inte så kännbara som om de tvingats flytta från Hovsjö. En stor del av dem hade tidigare flyttat inom området, troligen både en och flera gånger. Många hade bott endast en kort tid i den lägenhet de evakuerades från. Vi har också sett att de trivdes i Hovsjö utanför kvarteret i minst lika stor utsträckning som inom detsamma. Likaså hade de en god förankring i området. Detta sammantaget kan ha bidragit till att intresset för att flytta tillbaka till kvarteret var svagt. Eftersom de i viktiga avseenden aldrig lämnat sin invanda boendemiljö, saknade de ett viktigt motiv att återvända. Det var med andra ord kanske inte en tillräckligt betydande del av deras bindningar till området som var knutna just till kvarter 4 eller lägenheten där.

Andra bidragande orsaker till de svaga intresset för återflyttning var de ökade boendekostnaderna, den förhållandevis långa evakueringstiden och Telgebostäders ambition att inrätta boendet under denna så att det skulle kunna bli permanent.

Flyttningen hade för de flesta både positiva och negativa konsekvenser. De nya bostädernas fysiska kvaliteter verkar ha inneburit förbättringar för många, medan grannrelationerna ofta försämrats. Meningarna är delade om huruvida det totalt sett var positivt eller negativt att flytta från kvarter 4.

I och med att kvarter 4-borna inte själva valde att flytta och trots allt hade begränsade möjligheter att välja ersättningsbostad, kan man vänta sig att de som grupp uppvisar ett annat flyttningsbeteende efter evakueringen, än de skulle gjort under "normala" förhållanden. Vi har sett att ganska många av olika skäl har flyttat vidare från sina evakueringslägenheter. Det har också visat sig att de som gjort så är mycket mer tillfreds med sina nuvarande bostäder, än de som bor kvar. Det är troligt att vissa hushålls evakueringslägenheter inte hade de kvaliteter man krävde för ett mer permanent boende. Detta fick betydelse eftersom så gott som alla valde att inte återvända till det omvandlade kvarteret efter evakueringstiden.

Flertalet av utflyttarhushållen verkar inte ha varit införstådda med behovet av ombyggnad och byte av upplåtelseform i kvarteret. Detta gäller både åtgärderna som sådana och orsakerna till att välja just deras kvarter. Många menar att de stora förändringarna inte var motiverade.

Dock har vi sett att det i dag verkar finnas ett större intresse bland utflyttarna för omvandlade lägenheter, än vad som visade sig när Vårdkasen stod inflyttningsklart. Deras ändrade attityd är sannolikt en följd av att Vårdkasen på olika sätt konkret demonstrerar vad en omvandling (också) kan innebära. Faktiska erfarenheter av kvarterets förvandling har kanske ersatt information och samråd under planeringsstadiet, som en väg till förståelse av omvandlingens innebörd. Detta

skulle kunna visa på att samförstånd med hyresgästerna i kvarter 4 hade varit möjligt, innan förändringarna verkställdes.

14.3 Omvandlingen, Vårdkasen och dess invånare

Ett primärt mål för omvandlingen var självfallet att en grupp människor skulle flytta in i de "nya" lägenheterna. Omvänt var den viktigaste följden av omvandlingen, för dessa hushåll, att de kom att bo i Vårdkasen. Vi ska kort resonera kring vad detta innebär för dem.

Vi kan först konstatera att Vårdkaseborna i flera viktiga avseenden långt ifrån är en homogen grupp. Detta är till stor del ett resultat av de ansvarigas strävan att sätta samman kvarterets befolkning enligt vissa prioriteringar. Hushållen skiljer sig bland annat - och kanske främst - vad gäller tidigare boendeform och -ort.

Många av dem upplever säkerligen att Hovsjö - och även Vårdkasen - är en "främmande" fysisk och social boendemiljö. De har inga, eller små, tidigare erfarenheter av ett boende som liknar detta. Å andra sidan finns en mindre grupp som är väl hemmastadd i Hovsjö. Dessa valde vid flyttningen till Vårdkasen att bo kvar i Hovsjö, medan många av de övriga uppenbarligen flyttade till kvarteret **trots** Hovsjö.

Områdets rykte formade troligen förväntningar och förhållningssätt hos många av dem som flyttade från andra delar av Södertälje till Vårdkasen. Samtidigt fanns möjligheten för dessa att bibehålla större delen av sin förankring utanför Hovsjö. Vi har sett att denna grupp - den största bland inflyttarna till kvarteret - har både sämre trivsel och sämre förankring i Hovsjö än andra. Detta antyder betydelsen av att såpass många lägenhetsköpare rekryterades från Södertälje utanför Hovsjö.

Möjligen skulle förutsättningarna för trivsel och förankring - samt Vårdkasens integration i Hovsjö - varit bättre med en större andel boende som inte redan var förankrade i Södertälje och heller inte lika påverkade av Hovsjös dåliga rykte. Vi bortser då från möjligheten att fler Vårdkasebor skulle komma från Hovsjö. Sannolikt hade emellertid detta gett de bästa förutsättningarna för trivsel, förankring och integration av kvarteret i det omgivande området.

Den bostadsbrist som uppstod i Södertälje under den tid som omvandlingsprojektet pågick, medförde å ena sidan att marknadsföringen av Vårdkasen fick övriga "draghjälp". Det vill säga att efterfrågan på lägenheterna i kvarteret blev större. Å andra sidan flyttade troligen ett antal hushåll dit som inte skulle gjort det i ett läge med fler valmöjligheter. Jämfört med en situation där samtliga hushåll prioriterat Vårdkasen framför andra alternativ - om bostadsöverskottet skulle ha bestått -, innebär detta sannolikt sämre förutsättningar för trivsel, förankring och vilja att bo kvar.

Det har säkert varit tillfredsställande för alla Vårdkasebor att följa prisutvecklingen på de lägenheter som sålts i

kvarteret. Nyproducerade bostadsrätter i Stockholmsområdet har ju generellt förutsättningar att bli goda investeringar, vilket Vårdkaselägenheterna - trots farhågor hos vissa - inte avvikit från. Sannolikt har denna investeringsaspekt haft sin betydelse för många hushålls beslut att flytta till Vårdkasen, alltså ökat kvarterets attraktionsvärde. I större eller mindre utsträckning har den emellertid också betydelse för deras benägenhet att flytta från kvarteret. För vissa kan Vårdkasen exempelvis utgöra ett led i en boendekarriär, där man "bor ihop" grundplåten till en villa eller dylikt.

En viktig fråga är vad prisökningarna på sikt innebär för boendesammansättningen i kvarteret. Vi vet exempelvis att två grupper som i stor utsträckning planerar att flytta från Vårdkasen, är unga människor och familjer med förskolebarn. Det är sannolikt att de ökade priserna kommer att innebära att dessa hushåll, när de flyttar, inte ersätts av andra ur samma kategorier. Snarare kommer grupper med mer solida ekonomiska resurser att flytta in i deras ställe.

De allra flesta Vårdkasebor trivs med sitt boende, vilket förefaller vara ett resultat av att kvarteret i sig uppfattas oerhört positivt. Här finns det en klart större samstämmighet än bland både kvarter 4-borna och de boende i övriga Hovsjö. Vi har dock sett att en majoritet av Vårdkaseborna verkar ha svårt att finna sig tillrätta med miljö och människor i Hovsjö utanför Vårdkasen. Intrycket är att kvarterets invånare i vissa avseenden känner sig kringskurna, som på en ö eller kanske i en oas. Vissa verkar inte vilja kännas vid att de bor i Hovsjö.

Bostadsrättsformen gör säkerligen sitt till för känslor av gemenskap bland föreningsmedlemmarna och är samtidigt en identifikation gentemot omvärlden. "Bostadsrättsföreningen Vårdkasen" är något annat än Telgebostädens Hovsjö.

Vårdkasebornas förhållande till omgivningen är tillräckligt betydelsefullt för att till stor del vara avgörande för deras benägenhet att bo kvar i kvarteret. De som ser sig själva som Hovsjöbor, har mycket kontakt med och trivs i Hovsjö utanför kvarteret, ser i större utsträckning Vårdkasen som den plats där de har för avsikt att bo under överskådlig tid framöver. Med andra ord verkar boendet i Vårdkasen fungera bättre för människor för vilka kvarteret praktiskt och känslomässigt är en del av Hovsjö.

En intressant fråga är vad skillnaderna och kontrasterna mellan Vårdkasen och den närmaste omvärlden betyder för Vårdkasebornas syn på sitt kvarter. Eventuellt kan de medföra en benägenhet att idealisera Vårdkasen på ett sätt som kan förstärka ett upplevt motsatsförhållande till övriga Hovsjö. Något som verkar tyda på detta är att det som de flesta Vårdkaseborna uppskattar mest med att bo i kvarteret, är dess olika fysiska kvaliteter samt att det är välordnat och problemfritt. Det ligger nära till hands att se detta som en återspeglning av - vad de kan tänkas uppleva som - de mest påtagliga skillnaderna mot det omgivande området.

Robert Erikson menar att olika former av förankring delvis kan ersätta varandra som betingelser för trygghet (Erikson,

1977:94). (Han framhåller att förankringens viktigaste funktion för individen, är att den kan ge just trygghet.) I enlighet med detta skulle vi kunna se tecken på att många Vårdkasebors starka (materiella) förankring i den egna lägenheten och kvarteret, får kompensera en svag förankring i omgivningen.

Det mest problematiska vad gäller förankring för de Vårdkasebor som flyttat in "utifrån", förefaller vara deras lokala och kulturella förankring i Hovsjö. Det är för många av dem tveksamt om, med Eriksons ord, "den fysiska omgivningen (i Hovsjö) är välkänd och tolkbar". Det är också tveksamt i vilken mån de kan identifiera sig med levnadsmönster, språk och signaler i området (jfr Erikson, 1977:94). Detta gäller då inte bara etniska skillnader, utan även klassbetingade och andra skillnader inom den "svenska" kulturen. Det egna kvarteret verkar i jämförelse kunna erbjuda betydligt fler och bättre "betingelser för trygghet", även om kanske inte alla dess invånare kan känna sig omedelbart förankrade ens där.

Det är dock viktigt att påpeka att en majoritet av kvarterets invånare fortfarande är relativa nykomlingar i Hovsjö. I den mån de kommer att bo kvar är förankring och trivsel sådana kvaliteter som har förutsättningar att kunna växa med tiden.

14.4 Omvandlingen och Hovsjö

Den faktiska omvandlingen rörde endast en liten del av Hovsjö. En mer omfattande omvandling var av olika anledningar inte tänkbar. Därför var "spridningseffekter" utanför omvandlingsområdet väsentliga för att projektet skulle få några mer betydande följder för Hovsjö i sin helhet. Exempelvis har den "balansering" av boendesammansättningen som man åstadkommit i kvarteret, endast en helt marginell betydelse om man slår ut den på hela Hovsjös befolkning. Däremot kan den, menade man, ha betydelse dels på ett stabilitetsskapande plan och dels på sikt genom att göra Hovsjö intressant som boendeanternativ för "nya" grupper. Man utgick också från att det välfungerande boendet i Vårdkasen på olika sätt skulle mana till efterföljd i omgivningen. Utan dessa spridningseffekter vore omvandlingen en angelägenhet endast för det omvandlade kvarteret. Åtminstone i positivt avseende.

En speciell sorts spridningseffekt var att de evakuerade hushållen från kvarter 4 bidrog till att minska antalet outhyrda lägenheter i området. Om denna effekt ska bli varaktig och om man samtidigt vill att evakueringen inte ska motverka syftet att öka stabiliteten i området, så är bland annat tilldelningen av evakueringslägenheter ett mycket känsligt kapitel. Lägenheterna bör i så fall vara fullt tillfredsställande som permanentbostäder, enligt varje hushålls behov och önskemål. Detta förutsätter givetvis att valmöjligheterna är mycket stora. Även om så är fallet, kan det emellertid vara svårt att kompensera hushåll som inte själva valt att flytta från sina hem. Konsekvensen kan bli att evakuerade hushåll bryter upp ytterligare en gång, för en flyttning på egna premisser.

Vad man skulle kunna kalla en "omvänd spridningseffekt" är att ett mindre antal hushåll har flyttat från Hovsjö till Vårdkasen. Det visar sig att tjänstemän och egna företagare är väsentligt överrepresenterade bland dessa, jämfört med området i sin helhet. Om än i obetydlig skala är alltså tendensen här att omvandlingen bidragit till en ökad ensidighet i boendesammansättningen i övriga Hovsjö.

Inflyttning från Hovsjö till Vårdkasen skulle å andra sidan eventuellt kunna vara en långsiktig väg till gedigen social integration av kvarteret i området. Enligt vad vi har sett av de tidigare Hovsjöbornas förankring och kontakter i Hovsjö efter flyttningen, lever de i stort som om de skulle bo i vilket annat kvarter som helst i Hovsjö. Möjligen kan de fungera som "sociala länkar" till området för grannar som flyttat "utifrån" till Vårdkasen, bland annat genom att bidra till ändrade attityder hos dessa.

I fråga om övriga spridningseffekter har vi sett att många i Hovsjö verkar ha välkomnat Vårdkasen. Många är positiva till omvandlingen i allmänhet och främst bland dem som bor på samma sida av Hovsjö har kvarteret bidragit till trivsel och en ökad vilja att bo kvar i området. Samtidigt finns ett intryck av att Vårdkasens betydelse är begränsad. Förutom att ovanstående effekter är betydligt svagare längs områdets andra sida, är det också många som inte verkar ha haft anledning att fundera över Vårdkasen eller som inte känner sig berörda.

14.5 Omvandlingen och omvärlden

Omvandlingsprojektet syftade primärt inte till att tillgodose uttalade behov eller önskemål hos de boende i Hovsjö. Snarare ville man möta behov som man delvis trodde fanns och delvis tänkte sig att skapa, hos "målgrupper" utanför området. En följd av omvandlingen är alltså att människor i Hovsjös omvärld fick sina bostadsbehov tillfredsställda.

När det gäller effekter på Hovsjös status, anseende och attraktivitet, så är intrycket att det dåliga ryktet består. Vårdkasen verkar inte ha kunnat bryta igenom och förändra den allmänna bilden av Hovsjö.

I viss utsträckning hade omvandlingen konsekvenser för omvärlden också så till vida att hushåll från kvarter 4 flyttade utanför Hovsjö vid evakueringen. Dock vet vi inget om följderna av detta för de områden dit de flyttat. Vi kan endast säga att det generellt finns en risk för "export av problem" från det evakuerade området till andra områden (jfr Cars, Carlén 1988).

Bilaga 1

Händelseutvecklingen i omvandlingsprojektet, kan sammanfattas i följande punkter:

- * Diskussionerna mellan Telgebostäder och Riksbyggen inleddes strax före årsskiftet 84/85.
- * I januari 1985 påbörjade Riksbyggen arbetet med ett förslag till ombyggnad av kvarter 4 i Hovsjö.
- * Under februari diskuterades och förankrades projektet i Södertälje arbetarekommuns styrelse och verkställande utskott.
- * I slutet av mars informerades Telgebostädernas styrelse om planerna och ett principbeslut om försäljningen fattades, enligt vilket man gav företagens VD fullmakt att förhandla med Riksbyggen.
- * Dagen efter (den 27/3) hölls en presskonferens där planerna på affären offentliggjordes.
- * Samma dag informerades hyresgästerna skriftligt om att kvarter 4 eventuellt skulle komma att säljas och byggas om. Samtidigt kallades de till informationsmöte den 22 april.
- * Den 28/3 hade Länstidningen en artikel med innebörden att affären med Riksbyggen redan var klar. Det återstod endast att förhandla om köpesumman och att skriva kontrakt. I artikeln framgår även att kvarteret skulle omvandlas till bostadsrätt och att ombyggnaden planerades starta under hösten samma år.
- * I mitten av april hölls ett informationsmöte för kontaktkommittéerna i Hovsjö samt Södertälje-avdelningen av Hyresgästföreningen.
- * En vecka senare (den 22/4) hölls ett första informationsmöte med de boende i kvarteret, där Telgebostäder informerade om bakgrund och motiv till den planerade försäljningen. Riksbyggen presenterade ombyggnadsförslaget.
- * Dagen efter beslutade Telgebostädernas styrelse om försäljningen.
- * Den 2 maj tog hyresgästavdelningens styrelse slutgiltig ställning för en försäljning
- * I mitten av maj flyttade de första hushållen från kvarter 4 inför ombyggnaden.
- * I slutet av samma månad (24/5) beslöt kommunstyrelsen hemställa att fullmäktige skulle godkänna avyttringen av kvarter 4, samt att kommunen skulle ta på sig en hyresförlustgaranti.
- * Den 12 juni hölls ett andra informationsmöte med hyresgästerna i kvarter 4.

- * I mitten på juni blev de hyresgäster i kvarteret som inte hunnit flytta, uppsagda till den 1 oktober.
- * Kommunfullmäktige beslutade om försäljningen den 19 juni.
- * De sista hushållen evakuerades under oktober 1985.
- * Byggnadsarbetena i kvarteret påbörjades i december.
- * Ungefär samtidigt öppnades ett försäljningskontor i Hovsjö varifrån alla marknadsförings- och försäljningsaktiviteter för Vårdkasen utgick.
- * I november 1986 flyttade de första hushållen in i Vårdkasen. Den resterande hälften flyttade in i mars 1987.

Bilaga 2

Nedan följer några tabeller som visar jämförbara siffror över boendesammansättningen i Vårdkasen och övriga Hovsjö.

Tabell 10.A Ålderssammansättning för lägenhetsinnehavare i Vårdkasen (n=94) respektive övriga Hovsjö (vårt urval, n=181), samt Hovsjöbor äldre än 19 år

	Ålder, år			
	-34 %	35-49 %	50-64 %	65- %
Vårdkasen	40	32	11	17
(Övriga Hovsjö	42	21	14	23)
Hela Hovsjö*	42	31	15	12

* Siffrorna är hämtade från områdesbeskrivning för kommundelen Hovsjö/Tveta, 88-12-31

Tabell 10.B Hushållssammansättning i Vårdkasen (n=95) respektive övriga Hovsjö (n=181)

	Civilstånd		Barn		Antal personer i hushållet		
	Gift/sam- manboende %	Ensam- stående %	Ja %	Nej %	1 %	2-4 %	5- %
Vårdkasen	61	39	37	63	30	60	11
(Övr. Hovsjö	46	54	36	64	45	45	10)

Kommentar: Enligt våra uträkningar (grundade på kommunalsbeskrivning för Hovsjö/Tveta, 88-12-31, samt 1985 års Folk- och bostadsräkning för Hovsjö) är andelen enpersonshushåll i området totalt ca 38%

Tabell 10.C Sysselsättning i Vårdkasen (n=95) respektive övriga Hovsjö (n=180)

	Sysselsättning		
	Anställd el. egen företagare %	Pensionär (ä. för- tidspens.) %	Övriga ej förvärvs- arbetande %
Vårdkasen	81	18	1
(Övriga Hovsjö	60	30	10)

Kommentar: Enligt områdesbeskrivning för Hovsjö, 87-12-31, är andelen ej förvärvsarbetande i området av samtliga invånare över 19 år, 33%

Tabell 10.D Yrkesgrupper i Vårdkasen (n=89) respektive övriga Hovsjö (n=153)

	Yrkesgrupp	Lägre tjänstemän %	Övriga tjänste- män, egna före- tagare %
	Arbetare %		
Vårdkasen	46	21	33
(Övriga Hovsjö	71	14	15)

Tabell 10.E Nationaliteter i Vårdkasen (n=95) respektive övriga Hovsjö (n=181)

	Födelseort	Norden utom Sverige %	Utanför norden %
	Sverige %		
Vårdkasen	68	22	10
(Övriga Hovsjö	45	25	29)

Kommentar: Enligt områdesbeskrivning för Hovsjö/Tveta, 88-12-31, är andelen som är födda i utlandet av samtliga invånare i området över 19 år, ca 60%

Bilaga 3

Enkätformulär som användes för kringboende-undersökningen i Hovsjö.

1.

Först av allt kommer ett antal frågor som handlar om hur Du trivs med att bo i Hovsjö

1. Hur många år har Du sammanlagt bott i Hovsjö?

cå _____ år

2. Trivs Du i stort sett bra eller i stort sett dåligt som Du bor i dag?

- Jag trivs i stort sett mycket bra
- Jag trivs i stort sett ganska bra
- Jag trivs i stort sett varken bra eller dåligt
- Jag trivs i stort sett ganska dåligt
- Jag trivs i stort sett mycket dåligt

3. Trivs Du bra eller dåligt med de boende i din trappuppgång?

- Mycket bra
- Ganska bra
- Varken bra eller dåligt
- Ganska dåligt
- Mycket dåligt

4. Trivs Du bra eller dåligt med de boende i övrigt i Ditt kvarter?

- Mycket bra
- Ganska bra
- Varken bra eller dåligt
- Ganska dåligt
- Mycket dåligt

5. Trivs Du bra eller dåligt med de boende i Hovsjö utanför Ditt kvarter?

- Mycket bra
- Ganska bra
- Varken bra eller dåligt
- Ganska dåligt
- Mycket dåligt

6. Hur trivs Du med miljön i Ditt kvarter (dvs gårdens och husens utseende etc)?

- Mycket bra
- Ganska bra
- Varken bra eller dåligt
- Ganska dåligt
- Mycket dåligt

Enkät om att bo i Hovsjö

öguna igenom hela formuläret, inklusive svarsalternativen, innan Du börjar fylla i det. Då är risken mindre att Du känner Dig osäker på vad en fråga egentligen betyder.

Observera att det är viktigt att Du besvarar alla frågor - även om Du endast markerar att Du inte har någon uppfattning.

Återsänd formuläret i det bifogade portofria svarskuvertet, om möjligt inom en vecka.

När formuläret kommit tillbaka till oss noterar vi att Ditt svar kommit och stryker samtidigt över ovanstående nummer. Materialet kommer sedan att sammanställas i tabellform på ett sådant sätt att ingen enskild persons svar kan identifieras.

7. Hur trivs du med miljön i Hovsjö utanför Ditt kvarter (dvs områdets utseende, planering etc)?

- Mycket bra
 Ganska bra
 Varken bra eller dåligt
 Ganska dåligt
 Mycket dåligt

8. Hur trivs du med Din lägenhets standard och storlek?

- Mycket bra
 Ganska bra
 Varken bra eller dåligt
 Ganska dåligt
 Mycket dåligt

9. Har Du i dag några planer på att flytta från Din nuvarande bostad, inom de närmaste åren?

- Ja
 Har inga direkta planer på att flytta, men om det rått tillfället dyker upp kanske jag/vi flyttar inom de närmaste åren
 Om inget oförutsett inträffar, kommer jag inte att flytta inom de närmaste åren

10. Besvaras endast om Du svarade "ja" på föregående fråga:
Vill Du då i första hand flytta inom Hovsjö eller från Hovsjö?

- Inom Hovsjö
 Från Hovsjö
 Tveksam, vet ej

11. Besvaras endast om Du svarade "ja" på fråga 9.:
Vad är den/de viktigaste orsaken/orsakerna till att Du planerar att flytta?

De frågor som nu följer tar upp lite om hur det fungerar att bo i Hovsjö i Ditt dagliga liv.

12. Känner Du någon som bor i övriga Hovsjö (utanför Ditt kvarter) så att Ni hälsar när Ni stöter på varandra?

- Ja
 Nej

13. Brukar Du umgås (träffas och vara till-sammans) med någon som bor...

- Ja
 Nej
 ...i Din trappuppgång?
 ...i övriga kvarteret?
 ...i Hovsjö utanför Ditt kvarter?
 ...i kvarteret Vårdkasen?

14. Har Du deltagit i någon gemensam aktivitet för och med boende i hela Hovsjö, som t.ex. midsommarfest, fotbollsturnering, löpartävling, Hovsjö-dagen m.m.?

- Ja
 Nej

15. Har Du några regelbundna fritidsaktiviteter i Hovsjö? T.ex. sport/idrott, studiecirklar, föreningsverksamhet, kulturella aktiviteter etc.

- Ja
 Nej

16. Hur ofta vistas Du i övriga Hovsjö (utanför Ditt kvarter) för att göra något mer än att bara passera igenom? Kryssa för det alternativ som stämmer bäst.

- I stort sett varje dag
 Några gånger per vecka
 Några gånger i månaden
 Mer sällan
 Nästan aldrig

17. Brukar Du/Ditt hushåll ofta eller sällan handla mat i Hovsjö?

- Mycket ofta
 Ganska ofta
 Ganska sällan
 Mycket sällan
 Aldrig

18. Brukar Du åka buss till och från Hovsjö?

- Ja
 Nej

19. Fram till i december förra året sändes kabel-TV-programmet "Godmorgon Hovsjö" lokalt över Hovsjö. Brukade Du titta på detta program?

- Ja, ofta
 Ja, ibland
 Nej, aldrig

Nu kommer några frågor om den stora förändringen i kvarter 4, som sedan drygt två år tillbaka är kvarteret Vårdkasen

20. Anser Du att tillkomsten av kvarteret Vårdkasen har påverkat hela Hovsjös status eller anseende på ett positivt eller negativt sätt?

- Mycket positivt
 Ganska positivt
 Varken positivt eller negativt
 Ganska negativt
 Mycket negativt

21. Anser Du att det i stort sett var rätt eller fel att omvandla kvarter 4 till kvarteret Vårdkasen på det sätt som man gjorde?

- Rätt
 Fel
 Vet ej

22. Anser Du att kvarteret Vårdkasen betyder något för Din tryvsel i Hovsjö?

- Ja
 Nej
 Vet ej

23. Anser Du att kvarteret Vårdkasen betyder något för Din vilja att bo kvar i Hovsjö?

- Ja
 Nej
 Vet ej

24. Tycker Du att man borde omvandla fler kvarter i Hovsjö på det sätt som man gjort i kvarter 4 (nuvarande Vårdkasen)?

- Ja
 Nej
 Vet ej

25. Tycker Du att Vårdkasen hör till Hovsjö på samma sätt som de andra kvarteren i området?

- Ja
 Nej
 Vet ej

26. Anser Du att omvandlingen av kvarter 4 till kvarteret Vårdkasen har varit bra eller dålig för Hovsjö i stort?

- Mycket bra
 Ganska bra
 Varken bra eller dålig
 Ganska dålig
 Mycket dålig

Nu kommer några frågor som handlar om Din syn på Hovsjö och framför allt om Du anser att något behöver förändras i området

27. Tycker Du i dag att Hovsjö behöver förändras för att bli ett bättre bostadsområde för Dig att bo i?

- Ja
 Nej
 Vet ej

28. Besvaras endast om Du svarade "ja" på föregående fråga: Hur vill Du att Hovsjö ska förändras?

Ange gärna flera olika saker.

Vet ej

29. Vilken eller vilka tycker Du är den/de viktigaste förändring/förändringar som skett i Hovsjö under den tid Du bott här?

Tveksam, vet ej

30. Tycker Du att följande typer av tänkbara åtgärder för att göra Hovsjö till ett bättre bostadsområde, är bra eller dåliga?

Mycket bra Ganska bra Ganska Mycket dåligt
 bra Varken bra eller dåligt
 eller dåligt

Omvandla vissa hus till bostadsrätt

Omvandla hela området till bostadsrätt

Rusta upp, bygga om, höja standarden

Försöka få fler medel- och höginkomsttagare att flytta till Hovsjö

Försöka få fler icke-invandrare ("svenskar") att flytta till Hovsjö

Förbättra underhållet och städningen

Ordna "mönsterkvarter" - typ Vårdkasen - som föredöme för övriga Hovsjö

Försöka skapa en starkare gemenskap, hem-känsla, förståelse, trygghet etc. bland de boende i Hovsjö

Slutligen kommer några frågor om Dig och Ditt hushåll som är nödvändiga som bakgrund till de svar Du gett på övriga frågor.

31. Är Du man eller kvinna?

Man
 Kvinna

32. Hur gammal är du?

____ år

33. Var är Du född?

Sverige
 Norden utom Sverige
 Europa utom Norden
 Utanför Europa

34. Är Du gift/sammanboende eller ensamstående?

Gift/sammanboende
 Ensamstående

35. Denna fråga handlar om Din huvudsakliga sysselsättning. Vilket alternativ gäller för Dig?

Anställd
 Egen företagare
 Studerande
 Arbetslös
 Pensionerad
 Annat: _____

36. Vilket är Ditt yrke eller Din befattning? Om du inte förvärvsarbetar nu, ska Du ange vilket yrke eller vilken befattning Du tidigare huvudsakligen hade.

 Har aldrig förvärvsarbetat

37. Var har Du Din arbetsplats?

I Hovsjö
 I Södertälje kommun, men inte i Hovsjö
 Utanför Södertälje Kommun
 Varierande

Förvärvsarbetar inte

38. Ingår några barn i Ditt hushåll?

Förskolebarn (0-6 år)/Antal: ____
 Skolbarn (7-18 år)/Antal: ____
 Äldre barn/Antal: ____
 Nej, det ingår inga barn i hushållet

Här är formuläret slut! Kontrollera att Du besvarat alla frågor.

TACK FÖR DIN MEDVERKAN!

Källor och referenser

LITTERATUR

- Björn Andersson och Sören Olsson, 1986, Att förändra förorten. (Byggforskningsrådet) R30:1986. Stockholm.
- Arkitektur, 1981, Tema: Stadsförnyelse. (Arkitektur förlag) nr 8. Stockholm.
- Arkitektur, 1986, Tema: Förortsförnyelse. (Arkitektur förlag) nr 9. Stockholm.
- Hans Bjur, Jonas Göransson och Finn Werne, 1985, Planerna och verkligheten. (Liber) Stockholm.
- Ingela Blomberg, Klas Schönning och Tomas Wikström, 1985, Ombyggnad. I Sven Thiberg (red.), Bostadsboken. (Byggforskningsrådet) T8:1985. Stockholm.
- Göran Carlén och Göran Cars, 1988a, Renewal of Large Scale Post-War Housing Estates - Effects and Efficiency. (KTH-A, Regional planering) Stencil. Stockholm.
- Göran Carlén och Göran Cars, 1988b, Strategi för förnyelse. (Föreningen för samhällsplanering) Plan, nr 3. Stockholm.
- Åke Daun, 1985, Hur fungerar våra bostadsområden? I Forskare om samhälle, välfärd och boende. (Byggforskningsrådet) T5:1985. Stockholm.
- Mats Deurell, 1986, ROT i 70-talsområden. (SAR) Arkitekt-tidningen, nr 5. Stockholm.
- Robert Erikson, 1977, Social förankring - en välfärdsdimension. (Föreningen för samhällsplanering) Plan, nr 2-3. Stockholm.
- Ingrid Johansson, Birgitta Mattsson och Sören Olsson, 1988, Totalförnyelse - turn around - av ett 60-talsområde. (CTH, A-sektionen) 1988:2. Göteborg.
- Tidningen byggindustrin, 1987, Artiklar om förnyelseprojekt i miljonprogramsområden. (Byggförlaget) Nr 3, 14 och 34. Stockholm.
- Marja Walldén och Arne Modig, 1981, Boendesegregation - underlag för diskussion om framtida forskning. (Byggforskningsrådet) G18:1981. Stockholm.
- Marja Walldén, 1985, Boendesegregation och social miljö. I Forskare om samhälle, välfärd och boende. (Byggforskningsrådet) T5:1985. Stockholm.
- Eva Öresjö, 1988, Stadsförnyelse ur de boendes perspektiv - Norra Göta i Borås. (Lunds universitet, Arkitektursektionen) R1:1988. Lund.

ÖVRIGA TRYCKTA KÄLLOR

Länstidningen i Södertälje, 1976-1986, diverse artiklar.

Länstidningen i Södertälje, 1984, 1985, 1988, 1989, lägenhets-
bytesannonser.

* Riksbyggen:

Diverse marknadsförings- och informations-
material

Internt arbetsmaterial

Mötesprotokoll

Pressmeddelande

Uppgifter på flyttningar/överlåtelser i Vårdkasen

Kooperativ utveckling, 1985. (Riksbyggen) Utredningsrapport

Videofilm om Vårdkaseprojektet

* Telgebostäder:

Hyresgästinformation

Uppsägningsbesked

Pressmeddelande

Statistik över outhyrda lägenheter och flyttningar

Hyreskontrakt, besiktningsprotokoll och uppsägningsformulär
för hyresgästerna i kvarter 4

* Hyresgästföreningen:

Mötesprotokoll

* Bostadsförmedlingen, Södertälje:

Intresseanmälningar för bostadssökande

* Planeringskontoret, Södertälje kommun:

Slutrapport från boendemiljöberedningen, 1984, inkl. Rolf
Granberg, Bättre boendemiljö? - en utvärdering av boende-
miljöförbättrande åtgärder i Hovsjö, Ronna, Geneta och
Saltskog (Södertälje kommun)

SCB-statistik över befolkning, befolkningsförändringar och
inkomster i Hovsjö, FoB-uppgifter för Hovsjö

Kommundelsbeskrivningar

* Socialförvaltningen, Södertälje kommun:

Rapport från inventeringsarbetet vad avser sociala problem i Hovsjö, 1984, arbetsmaterial, stencil.

* Övrigt:

Christer Edfeldt, Marja Heininen Silow och Kemal Yilmaz, 1989, Hovsjö - ett miljonprogramsområde i förändring. (Sociologiska institutionen, Stockholms universitet) Projektarbete 5 poäng, stencil. Stockholm.

Tiina Palkonen, 1988, Resultat från en enkätundersökning bland de boende i Hovsjö, opublicerad stencil

MUNTliga KÄLLOR

Åke Forsberg, VD, Telgebostäder

Juris Smitmanis, vVD, Telgebostäder

Frank Hansen, ansvarig områdesförvaltare i Hovsjö, Telgebostäder

Atle Hansen, förvaltningsassistent, Hovsjö

Sten Olsson, styrelseordförande, Telgebostäder

Harry Larsson, ordförande, Brf Vårdkasen

Bo Grimborg, förvaltare, Riksbyggen

Lennart Svensson, kommunalråd, Södertälje kommun

Sven-Olof Sandberg, kommundelschef, Hovsjö

Inger Eriksson, planeringskontoret, Södertälje kommun

Lars Sandell, planeringskontoret, Södertälje kommun

Elisabet Haraldsdotter, bostadsförmedlingen, Södertälje

Monica Sjöblom, bostadsförmedlingen, Södertälje

Leif Elofsson, bostadsförmedlingen, Södertälje

Inger Åbonde, Ordförande i Hyresgästföreningens Södertäljeavdelning

Kenan Unesi, Syrianska föreningen, Södertälje

Angela Cortes-Bruna, Capolican, Södertälje

Per Svensson, kvarterspolis, Hovsjö

Karin Mård, socialtjänsten, Hovsjö

Tuula Eriksson, bostadssociala projektet Leva i Hovsjö

Ulla-Britt Persson, socialförvaltningen, Södertälje

Inga-Lill Emanuelsson, socialförvaltningen, Södertälje

Anders Hansson, fritidspedagog, Hovsjö

Veit G-son Berg, bibliotekarie, Hovsjö

Rolf Markström, fritidsgårdsföreståndare, Hovsjö

Bengt Palm, rektor, Hovsjöskolan

Christer Hedberg, ansvarig för marknadsföring och försäljning
av Vårdkasen-lägenheterna, Kolon AB, Södertälje

REFERENSGRUPP FÖR STUDIEN

Ulf Forsman, Telgebostäder

Harry Larsson, Brf Vårdkasen

Göran Rooth, planeringskontoret, Södertälje kommun

Sven-Olof Sandberg, Kommundelskontoret Hovsjö-Tveta

Kersti von Bahr, Riksbyggen

Bengt Strömberg, Riksbyggen

Göran Cars, KTH-A, Regional planering

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 880569-8
från Statens råd för byggnadsforskning till Sociologiska
institutionen, Stockholms universitet, Stockholm.

R12: 1991

ISBN 91-540-5300-5

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6811012

Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning

Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna

Cirkapris: 68 kr exkl moms