

Bevarande som mål och strategi för att motverka gentrifiering

En fallstudie av utvecklingen i
Sofielunds verksamhetsområde

Gustaf Bofält och Mattias Csanady

Sammanfattning/abstract

Denna uppsats undersöker möjligheter och risker med att bedriva urban förnyelse vars intention är en utveckling som bygger på ett bevarande. Vår forskning bygger på en fallstudie av Sofielunds verksamhetsområde, en områdestyp bestående av verksamheter och industri i en central del av staden. Detta är en områdestyp som präglas av låga hyror, rationell byggnadsstruktur och tillåtande atmosfär som möjliggör för en mångfald av aktörer med knappa ekonomiska resurser att etablera sig. Vid urban förnyelse tenderar denna områdestyp och dess aktörer att trängas bort för att ge plats åt nybyggnation av bostäder och/eller aktörer av starkare ekonomisk karaktär. Planprogrammet i vår fallstudie förespråkar en annan utveckling. Här är intentionerna att bevara, men samtidigt utveckla områdets sociala och fysiska karaktär. Planerna förespråkar en utveckling som även i fortsättningen ska vara en plats med låga hyror som möjliggör för ekonomiskt svagare aktörer att finnas till i en central del av staden.

Utvecklingen och planerna präglas av nätverksstyrning där kommunen i samarbete med lokala och dialogskapande aktörer, fastighetsägare och verksamheter, ska bedriva utvecklingen. Således är intentionen med vår forskning att undersöka hur planerna för utvecklingen av verksamhetsområdet kan förhindra en utträngningseffekt med hjälp av en governanceprocess. För att svara på våra frågeställningar bygger vår forskning på en analys av planeringsdokument samt intervjuer med nyckelaktörer i utvecklingsprocessen för Sofielunds verksamhetsområde. Planprogrammets formuleringar, fokus och strategier har tillsammans med kompletterande svar från våra respondenter, ställts mot vårt teoretiska ramverk för att analyseras. Resultatet visar på att governanceprocessen delvis möjliggjort för planernas ambition om ett bevarande. Samtidigt visar resultatet på hur de olika nyckelaktörernas roller, intressen och såvida insatser i utvecklingen kan ha följder som i vissa fall hindrar eller främjar ett bevarande.

Gustaf Bofält och Mattias Csanady

Vi vill tacka Chiara Valli för handledningen samt våra respondenter.

“I heard a gunshot coming from my neighbors’ yard late at night a few weeks after I moved in. I went to check it out. When I approached him, he told me he does it once every month or so just to keep the property value and taxes at a reasonable level. I’m used to it now”

- Anonym användare på Twitter, 20 juli 2018, USA

Innehåll

1.1 Bakgrund	6
1.2 Syfte och frågeställning	6
2 Metod.....	9
2.1 Fallstudie	9
2.2 Dokumentanalys	9
2.3 Intervju	9
2.4 Etiskt övervägande	11
2.5 Arbetsfördelning	11
3. Teoretiskt ramverk	13
3.1 Urban förnyelse i den samtida staden.....	13
3.2 Governance inom urban förnyelse	15
3.2.1 BID.....	15
3.3 Gentrifiering	17
3.3.1 Emancipatorisk och revanchistisk gentrifiering	18
3.3.2 Rantegasteorin	19
3.3.3 Habitus.....	21
3.3.4 Kulturen och autenticiteten	21
4. Sofielunds verksamhetsområde	25
4.1 Planprogrammet.....	26
4.2 Nyckelaktörerna	27
5. Analys	29
5.1 Nätverksstyrningen.....	29
5.2 Låga hyror	35
5.3 Kulturen	39
5.4 Autenticiteten	42
5.5 De oönskade aktörerna	45
6. Slutsats	51
7. Reflektioner över processen och vidare forskning.....	56
9. Referenslista.....	58
9.1 Böcker.....	58
9.2 Forskningsartiklar	59
9.3 Nyhetsartiklar	60
9.4 Hemsidor.....	61
9.5 Dokument.....	61
9.6 Lagar och författningar	61
9.7 Grafiskt material.....	61



1. Inledning

1.1 Bakgrund

I den samtida västvärlden har det skett ett skifte i storstäderna från en industriell till en kulturell produktion av varor. Denna omställning leder till att industrierna lämnar städerna och kvar blir industribyggnaderna. Dessa områden brukar karaktäriseras av att inte vara kapitaliserade och ses som slitna och nedgångna, vilket kan leda till låga hyror. Dessa karaktärsdrag ger då nya verksamheter en möjlighet att frodas i dessa områden.

Detta märks även i Sverige när flera storstäder börjar få upp ögonen för sina gamla industriområden där det finns tillgänglig, billig och lönsam mark. Exempel på detta är Göteborg med området Kvillebäcken, vilket var ett centralt industriområde som till slut kapitaliserades och revs i förmån för bostäder (Despotovic & Thörn, 2015). Ett annat exempel är Slakthusområdet i Stockholm som ska transformeras från ett industriområde till en urban stadsdel med bostäder (Stockholm Stad, 2021).

I Malmö märks samma tendens där industriområden som gamla Kockumsvarven rivs i förmån för blandstad då dessa områden blir alltmer attraktiva för att bedriva samtida urban förnyelse i. I planprogrammet för utvecklingen av industriområdet i Sofielund presenteras ett alternativ som bygger på bevarandet av denna områdestyp. Ett planprogram som presenterar en utveckling där den fysiska och sociala miljön skall bevaras och där en kulturljudzon skall inrättas för att hindra byggandet av bostäder inom planområdet. Syftet med detta planprogram är att låta området utvecklas till ett kultur-, fritids- och näringslivs center år 2040 baserat på ett bevarande, med hjälp av de aktörer som finns inom området idag. En utveckling där målbilden beskriver ett främjande av det befintliga istället för en utträngning och nytt innehåll.

Vi finner denna viljeriktning intressant och ser positivt på bevarandet som mål men vid sidan av möjligheterna uppmärksammar vi dock risker i planprogrammets strategi. Uppsatsens intention är därför att undersöka möjligheter till att uppnå den beskrivna målbilden om bevarandet och belysa risker i utvecklingsprocessens strategi för att uppnå målbilden.

1.2 Syfte och frågeställning

Med detta som bakgrund har vi valt att studera det nytugivna planprogrammet för det centralt belägna industriområdet Sofielunds verksamhetsområde i Malmö. Ett planprogram som presenterar en utveckling baserad på ett socialt och fysiskt bevarande och ett bevarande av områdets befintliga karaktär och aktörer. Planen går att läsa som ett alternativ på den form av stadsbyggnadsdiskurs som bygger på att riva och bygga nytt i denna områdestyp. I planprogrammet skildras områdets befintliga funktion, karaktär, heterogenitet och låga hyresnivåer som både viktigt och positivt för området och staden som helhet. Stadens incitament är därför att bevara befintlig bebyggelse, fastigheter, aktörer och låga hyror. Samtidigt förespråkar planerna både upprustning och ekonomiska investeringar i området, likväl trygghetsskapande satsningar som bland annat nedstängning av illegala aktörer. Planprogrammet syftar till att fullfölja bevarandet av området genom en styrningskonstellation som ser ett mer framträdande engagemang från privata aktörer och organisationer i det civila samhället där samarbeten kräver privat-offentliga partnerskap genom exempelvis governance och nätverksstyrning.

Trots målbilden om bevarande och utveckling av det befintliga ser vi brister i styrningen samt motsättningar och delade intentioner med områdets framtid som riskerar en potentiell gentrifieringsprocess. Vi vill därmed kritiskt undersöka planprogrammets strategi samt nätverksstyrningens förutsättningar att bedriva utveckling och samtidigt förhindra gentrifiering. Således är våra frågeställningar:

Vad i planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde talar för ett hämmande eller främjande av en framtida gentrifieringsprocess?

Vilken roll har governanceprocessen och nätverksstyrningen inom området för att uppnå målet om ett bevarande och låga hyror?



2 Metod

2.1 Fallstudie

Patel och Davidsson (2019:77) förklarar att undersökningsmetoden fallstudie passar när det som skall undersökas är en avgränsad mindre grupp där ett fall kan vara individer, en organisation eller en situation. Denna typ av undersökningsmetod passar även när syftet är att studera förändringar eller processer (ibid.). Med detta som bakgrund är valet av att göra en fallstudie väl grundat, då syftet med denna uppsats är att undersöka utvecklingsprocessen i Sofielunds verksamhetsområde som bygger på en förändring över tid i ett avgränsat område. Fallstudien involverar även en undersökning av planernas nyckelaktörer bestående av mindre grupper individer och organisationer.

2.2 Dokumentanalys

För att konstruera vår fallstudie använder vi oss av en dokumentanalys för att samla in sekundärdata. Den bygger på planprogrammet över Sofielunds verksamhetsområde vilket är ett officiellt dokument från Malmö stad. Intresset av att analysera officiella dokument ligger enligt Bryman (2016:664) i att man får en bredare förståelse över fallet samt eventuella motsättningar som kan framkomma i dokumenten. Det vanligaste sättet att genomföra en dokumentanalys är enligt Bryman (2016:677) att söka efter bakomliggande teman i dokumenten för att sedan kategorisera dessa. I vår analys har vi gått igenom planprogrammet för att hitta underliggande teman som kan kopplas till vår teori samt teman som motsätter varandra (se figur 1).

Valet av att enbart använda oss av planprogrammet och inte några andra dokument i vår dokumentanalys baseras på att det är i huvudsak planprogrammets vision av utvecklingen vi grundar vår forskning på, vilket därmed blir vår avgränsning. Det är planprogrammets redogörelser vi kommer analysera och det är planprogrammets vision och strategi som kompletteras med intervjuer med nyckelpersoner.

2.3 Intervju

Patel och Davidsson (2019:77) nämner att intervjuer är en av metoderna som används för att komplettera fallstudier. För att få en djupare bild av planprogrammet samt utvalda bakgrundsdokument väljer vi att samla in primärdata med att genomföra semistrukturerade intervjuer, vilket betyder att det inte enbart är förutbestämda frågor som skall besvaras utan bygger på öppna frågor vilket kan leda till ett bättre samtalsklimat (Kvale & Brinkmann, 2009:137). Under intervjuerna använder vi oss av intervjuguider som berör olika teman såsom gentrifiering och governance, vilket underlättar för att få en bredare syn på hur de olika respondenterna ser på de berörda teman enligt Kvale och Brinkmann (2009:43).

Syftet med de kvalitativa intervjuerna är att identifiera intervjupersonens uppfattning om problemformuleringen men för att undvika ensidiga åsikter och svar från intervjuerna på grund av potentiell partiskhet, är målet att även intervjua utomstående personer med expertis på området (Patel & Davidsson, 2019:107). Utomståendes åsikt om frågan i allmänhet, och i relation till fallstudien i synnerhet, ger en mer nyanserad bild. Vi har identifierat nyckelaktörer för utvecklingsprocessen i området och har således inte använt oss av ett snöbollsurval, vilket istället innebär att våra respondenter föreslår ytterligare respondenter (Bryman, 2016:504). Vi har

identifierat nyckelaktörerna baserat på delaktighet genom planprogrammet och tillhörande bakgrundsdocument. Samtliga intervjuer har blivit transkriberade och citat har blivit renskrivna. Det fonetiska talet har tagits bort då den intervjuade, enligt Bryman (2016:581), annars kan framstå som ointelligent. Nedan redogörs våra respondenter.

Ann-Katrin Sandelius: Enhetschef på planenhet 1 i Malmö stad och har arbetat som styrgruppsordförande för planprogrammet.

Nicklas Johansson: Projektledare på fastighets- och gatukontoret i Malmö Stad samt facilitator och medlem i kulturföreningen NGBG. Johansson är en del i arbetsgruppen som har skapat planprogrammet.

Iain Dace: Ordförande för kulturföreningen NGBG. Dace har inte varit delaktig i framtagandet av planprogrammet men NGBG är en framstående förening i Sofielunds verksamhetsområde.

Hjalmar Falck: Verksamhetschef för BID Malmö som både innefattar BID Sofielund samt BID Möllervången. Falck har tidigare varit anställd av fastighets- och gatukontoret i Malmö stad men har inte varit delaktig i framtagande av planprogrammet. BID Sofielund har dock haft en framstående roll i arbetet som ligger till grund för planprogrammet och Falck är beställare av dokumenten Stadsdelsatlas Sofielund och Destinationsanalys Sofielund. Två rapporter som använts som underlag vid framtagandet av planprogrammet.

Victoria Percovich Gutierrez: Hållbarhetsutvecklare på White arkitekter. Percovich Gutierrez en av två huvudansvariga för framställandet av rapporten *Stadsdelsatlas Sofielund*.

Peter Juterot: Arbetade tidigare för ÅF och tog fram rapporten *Destinationsanalys Sofielund*.

Intervjuerna med Percovich Gutierrez och Juterot motiveras då bakgrundsdocumenten *Stadsdelsatlas Sofielund* och *Destinationsanalys Sofielund* framställs som tongivande vid utformandet av planprogrammet. Bryman (2016:666) skriver även att genomföra intervjuer med de som ligger bakom privata dokument som dessa är ett bra tillvägagångssätt för att få trovärdigheten bekräftad. Intervjuerna med Percovich Gutierrez och Juterot representerar även röster från utomstående expertis inom fältet då deras inblandning i planprogrammet och utvecklingsprocessen av området ej varit direkt på samma sätt som de övriga respondenterna.

Det finns flera tillvägagångssätt för att genomföra intervjuer då de kan genomföras face-to-face, grupp, mejl eller via chatt tjänster som zoom (Merriam & Grenier, 2019:14). Vi genomförde två intervjuer fysiskt, vilka bestod av en gruppintervju med Johansson och Dace på ett fik samt en enskild intervju med Falck i BID Sofielunds lokaler. Resterande intervjuer genomförades på distans via videokonferens-programmet Zoom till följd av den rådande pandemin, då social distansering förespråkades. Vi skulle ha föredragit att genomföra samtliga intervjuer fysiskt då det ger ett mer naturligt samtalsklimat samt att det finns en större chans att respondenterna svarar på frågorna (Bryman, 2016:590).



Norra Grängesbergsgatan. Foto: Bofält & Csanady, 2021.

3. Teoretiskt ramverk

I detta kapitel kommer vi i tre avsnitt att presentera vårt teoretiska ramverk som bygger på tidigare forskning berörande utveckling och styrning av samtida urban förnyelse. Därav integrerar vårt teoretiska ramverk med tidigare forskning och framställs således här i ett och samma kapitel.

För att besvara våra forskningsfrågor bygger uppsatsens teori på två bärpelare; det första är neoliberalismens avtryck i styrning av urban förnyelse, i synnerhet med fokus på *governanceprocesser* och det andra är *gentrifieringsteori* som berör frågan om utträngning av det befintliga. De två bärpelarna har mycket gemensamt som inneboende komplexitet och motsättningar, vilket gör teorierna nödvändiga att ställa intill varandra för att få svar på vår forskningsfråga. För att komplettera och förstå de teoretiska bärpelarna i relation till vår forskning kommer vi även att behandla centrala begrepp inom ramen av forskningsfältet såsom; *hållbar urban förnyelse*, *BID*, *habitus*, *kultur* och *autenticitet*.

3.1 Urban förnyelse i den samtida staden

Inom ramen för stadsplanering och stadsutveckling är det man kallar för urban förnyelse vanligt förekommande. Det kan ses som synonymt med varandra, men förekomsten av samtida urban förnyelse präglad av både hållbar utveckling och investeringsvilja, är i flera avseenden ett resultat av neoliberalismen. Den neoliberal grundtanken går enligt Harvey (2007:64) ut på att öka människors välmående genom att luckra upp statens inflytande över marknaden. Inom urban utveckling går tanken delvis ut på att locka till sig privata investeringar genom att göra skattelättnader för att få dessa investerare till att *investera* i särskilda områden inom städer. Neoliberalismen försöker öka flödet av ekonomiskt kapital genom att locka till sig privata kapital. För att locka till sig privata aktörer som vill investera, ger man det privata mer makt att bestämma över planeringen av staden (Harvey, 2007:64).

Exempel på *investeringsvilja* och ekonomiska incitament i samtida stadsutveckling ger sig uttryck i det Thörn talar om när hon beskriver *entreprenörurbanism* som kan ses som en del av neoliberal stadsutveckling och urban förnyelse där det är viktigt att sälja staden (2016:9).

Entreprenörurbanism förklaras som den nya politiska viljan som handlar om att göra staden så konkurrenskraftig som möjlig. Detta görs genom att upptäcka samt utnyttja stadens möjligheter till ekonomisk frammarsch, med andra ord hitta nya sätt att sälja en stad på (2016:22).

Entreprenörurbanism kopplas samman med begreppen *image*, *place marketing*, *city branding* (2016:24). Dessa begrepp går att koppla samman med främjandet av kreativitet och den kreativa staden inom stadsutveckling. Colantonio och Dixon (2010:8) beskriver hur samtida urban förnyelse bland annat bygger på en affärsdriven strategi med ett fokus på underskattade marknader samt hur en kulturindustri med kreativa och kulturella verksamheter, kan ses som motorer för urban stadsförnyelse. Vidare talar geografen Jamie Peck (2009:6) om att kreativitet används som ett ord för att måla över neoliberalismens egentliga ekonomiska incitament. Med hjälp av att bygga nya trendiga områden som lockar till sig den *kreativa klassen*¹ skall det underlätta

¹ Ekonomen Richard Florida myntade termen om den *kreativa klassen* som en ekonomisk stark grupp som identifierar sig med estetiska värden och konsumtion av kreativ karaktär. Det är konsumtion av kultur för produktion av kultur som identifierar denna grupp. Således lockas människor och företag till platser med en kreativ urban miljö. (Florida, 2006).

att bygga en skattestark bas. Konkurrens mellan städer handlar om en kamp om att locka till sig de rätta investerarna, verksamheterna och invånarna. Peck (2009:5) kallar detta fenomen för "endless war for talent", vilket betonar hur dagens kunskapsstäder arbetar för att locka till sig den kreativa industrin.

Colantonio och Dixon (2010:7) menar att ambitionen inom samtida urban förnyelse om att göra städer mer *investerbbara* har lett till att behovet av investeringar i städer är större än någonsin. Detta investeringsbehov har lett till framväxten av innovativa investeringsformer och samarbeten som exempelvis *privat-offentliga partnerskap*. De privatoffentliga styrningssamarbetena är även ett resultat av hållbara utvecklingsprocesser som skapat särpräglade strategier för styrning av samtida urban förnyelse. Strategier som förklaras som en omfattande och samordnad vision med aktiviteter som ska lösa problem genom en konstant förbättring av ekonomiska, fysiska, sociala och miljömässiga förhållanden i ett utvalt område (Colantonio & Dixon, 2010:8). Många områden som hamnar i fokus vid urban förnyelse idag är nedgångna områden som missgynnats av globalisering och strukturell förändring, så som centralt belägna industriområden, innerstadsområden med stagnerade ekonomier eller bostadsområden med hög koncentration av sociala och ekonomiska utmaningar (Colantonio & Dixon, 2010:6). Hall och Barrett (2012:155) styrker detta i beskrivningen av hur områden som påverkas av dessa planer ofta är äldre industriområden där fastigheterna är billiga och vinsten kan bli stor genom investeringar i dess fysiska miljö.

I den samtida urbana förnyelsens hållbarhetsorienterade ansats till stadförnyelse ges det lokala och grannskapet ett centralt fokus, där *social hållbarhet* har blivit allt viktigare att ta i beaktning (Colantonio & Dixon, 2010:9). Medan traditionell *stadsutveckling* fokuserar på ekonomisk vinst och kommersiell grund ska *urban förnyelse* också innehålla inslag av *social och ekonomisk mångfald* som ska gynna det befintliga samhället i området. Colantonio och Dixon (2010:8) beskriver det som en områdesbaserad utveckling med en social dimension - en grannskapsbaserad och socioekonomisk strategi som betonar vikten av att involvera lokalsamhället och nätverksutveckling av socialt kapital. Ganser (2010:200) nämner exempel på hur hållbar samtida urban förnyelse bygger samarbeten där intressenter som allmänheten, stadskontoret och det privata möts för dialog, rekommendationer och samarbeten. Ett samarbete som både fungerar som *bottom-up* och *top-down*², där en grannskapsorganisation grundas med syfte att inkludera gräsrotsprojekt och för att kommunicera med staden.

Colantonio och Dixon (2010:242) betonar dock att det finns en risk för att samtida hållbar förnyelse kan pådriva gentrifiering när de socialt hållbara intentionerna får en motsatt effekt och i det långa loppet tränger undan de befintliga. För att undvika detta krävs samhällets och lokalbefolkningens åsikter och deltagande redan från första början. Det krävs också ett fokus på återinvestering, bevarande av områdets specifika karaktär och att detta ska präglas av en gradvis förbättring, följt av ett starkt ekonomiskt stöd (Colantonio & Dixon 2010:242-243).

² *Bottom-up* betyder i detta fall att styrningskraft och utveckling formas nedifrån och upp exempelvis genom engagemang från gräsrotsrörelser och lokala aktörer. *Top-down* betyder att styrningskraft och utveckling formas uppförifrån och ned av exempelvis statliga eller kommunala institutioner.

3.2 Governance inom urban förnyelse

För att förstå planeringsstyrningen *governance* behöver vi förstå *government*. Government är det planeringsstyre som betonas av formella nätverk där beslutet tas inom ett hierarkiskt ramverk där gränserna mellan privat och offentligt är tydliga. Inom denna hierarkiska styrning finns tydliga avgränsningar inom ansvarsområdena och detta sker inom de politiska institutionerna (Dannestam, 2009:71). Government förklaras som ett formellt styre enligt den representativa demokratin, vilket menas med att det är de folkvalda politikerna som styr (Dannestam, 2009:28). Denna typ av styrning kan ses som en *top-down* styrning där de med makten bestämmer vad som skall göras och med hjälp av en tydlig avgränsning kan hålla andra aktörer utanför beslut. Government framhålls dock som viktig enligt *Kommissionen för ett socialt hållbart Malmö* då den representativa demokratin är en hörnsten av vårt samhälle. Försättningsvis påpekar kommissionen att government behöver kompletteras med det som klassas governance (Malmö stad, 2013:32).

För att motverka en för stark *top-down* styrning inom urban förnyelse arbetar städer idag efter governanceprincipen. Dannestam (2009:69) förklarar governance som en styrnings- samt organisationsform som ligger nära *nätverksstyrning*. Denna nätverksstyrning förklarar Dannestam (ibid.) som en samling av olika aktörer som tillsammans bildar ett nätverk för att koordinera ett arbete tillsammans, hon förklarar dessa nätverk som flexibla samt innefattande en horisontell maktstruktur. Detta ses då som *bottom-up* styrning. Inom ramen av nätverket rör det inte enbart nätverk mellan privata aktörer utan även offentliga, så som kommuner. Det är denna samverkan och nätverksstyrningens flexibla karaktär som gör gränsen mellan det privata och offentliga otydlig, menar Dannestam (ibid.). Dannestam (ibid.) påpekar även att begreppet governance är svårnavigerat och anklagas för att vara ett modebegrepp inom forskningen då det är svårt att se vilket ansvar de olika aktörerna har inom nätverksstyrningen, samt hur maktbalansen ser ut.

3.2.1 BID

BID-processer verkar inom governancesfären och är ett exempel på ett *privat-offentligt partnerskap*. BID kommer ursprungligen från Toronto under 1960-talet och står för *business improvement district*. Det började som en reaktion mot stagnerande stadskärnor där verksamheterna hade det svårt att överleva och ingick ett samarbete med staden för att få i gång stadskärnorna (Wall, 2007:660). BID bygger på en *privat-offentligt partnerskap* där verksamhetsägare samt fastighetsägare går samman för att underhålla och marknadsföra en specifik stadsdel (Ward, 2007:658). Vidare talar Ward (2007:657-658) om att BID-verksamheterna ser olika ut samt arbetar efter olika medel då BID anpassas efter vart de befinner sig i världen. Dock påpekar Ward (2007:665) att det finns tre strategier som ofta används inom BID-verksamheterna. Det första är ingrepp inom den fysiska miljön, vilket bygger på att göra områden renare och trevligare genom att exempelvis sätta ut mer urbana möbler eller belysning. Det andra är att bygga ett marknadsföringsnätverk genom att arrangera evenemang för att tilltala konsumenter, men även för att bedriva lobbyism inför politiker och företag. Det sista handlar om en utbyggnad av övervakningsinfrastrukturen, denna tar sig i uttryck i övervakningskameror, synliga väktare eller nattvandrare.

I Sverige är BID inte lagstadgat utan bygger på ett ideellt samarbete mellan aktörer, däremot uppmuntrar BID i Sverige forskning kring deras arbete för att befästa deras roll inom *stadsutveckling* (Stalevska & Kusevski, 2018:34). Då målet med BID är att förbättra tryggheten,

genom ingrepp på den fysiska miljön samt att erbjuda ett större kommersiellt utbud, skall detta i sin tur öka värdet på fastigheterna som finns inom det berörda området menar Valli och Hammami (2020:2). Valli och Hammami (2020:3) skriver i sin artikel om hur BID får sitt starka genomslag i Sverige då BID har ett omfattande *kontaktnät* där de både har kontakt med de som står ovanför, det vill säga kommunen samt de som står under, vilket är fastighetsägarna. Varför BID sitter i denna position är då dess medlemmar representerar både politiken samt det privata näringslivet. Utöver BID:s starka position mellan det privata och publika anses deras arbetsmetoder som lyckade och innovativa med arbetet att locka till sig privata investerare samt skapa trygghet inom städerna (Valli & Hammami, 2020:4).

Däremot skriver Valli och Hammami (2020:8) att trots BID:s starka kontaktnät är de även en *exkluderande förening*, då de enbart representerar fastighetsägarna. Detta leder till att de representerar åsikterna ifrån en grupp och att andra grupper, så som hyresgästerna, inte kan göra sina röster hörda. Förutom detta menar Stalevska och Kusevski (2018:18) att BID representeras som ett flexibelt sätt att arbeta på då deras arbetsmetoder genomförs snabbare och billigare än vad en offentlig process skulle innebära. Denna flexibilitet menar Stalevska och Kusevski (2018:32) bygger på att BID-processen som ett privat initiativ ej hämmas av det publika ansvaret som offentliga verksamheter gör, detta betyder även att det blir svårare att se vilket ansvar BID faktiskt har för sitt verkande inom staden. Stalevska och Kusevski (2018:23) tar upp att denna oklara gräns inom den sfär av *privat-offentligt partnerskap* där BID verkar, gör det svårt att hålla dem ansvariga för sina handlingar. Stalevska och Kusevski (2018:18) tar även upp att det finns krafter som argumenterar att de positiva effekter som BID har kan leda till att områden som ligger i anslutning till ett område som har en aktiv BID-process blir positivt påverkade, att en *nedsippringseffekt*³ skapar en ömsesidig vinstsituation mellan områdena. På detta vis kan fler delar av staden bli positivt influerad av en BID-process.

Trots att BID anses som en lyckad process för att skapa trygghet är det på bekostnad av undanträngningen av befintliga oönskade invånare och verksamheter från området som då förknippas med denna otrygghet menar Valli och Hammami (2020:4). Typiska områden där BID-verksamheter bildas är ofta inom områden som har en låg socioekonomisk status samt är betygda av kriminalitet vilket innefattar att priserna är låga och efter en BID-process kan således vinsterna bli höga (Stalevska & Kusevski, 2018:24). Ward (2007:666) kritiserar BID-processerna för att vara en del av en neoliberal *urban förnyelse* samt driva på gentrifisering då BID-processens grundstenar bygger på att förnya stadsdelar genom att locka till sig privata investeringar och fokus ligger inom den fysiska miljön där det viktigaste är att få ett område rent och städat genom övervakning. Områden som har aktiva BID-processer löper även en risk att hamna i konkurrens med andra områden som drivs av BID-föreningar. Styrmedlet att locka till sig privata medel genom marknadsföring kan leda till en inre konkurrens mellan stadsdelar inom staden menar Ward (2007:667). Vidare skriver Stalevska och Kusevski (2018:30) eftersom att BID arbetar inom områden som anses ha ett dåligt rykte är ett områdes *stigma* en förutsättning för att BID skall lyckas så bra som möjligt då desto större stigma ett område har desto större blir *räntegapet* och möjligheterna att göra en vinst. De menar att BID kan kapitalisera på att porträttera områden som farliga för att rättfärdiga deras inblandning i området (Stalevska & Kusevski,

³ *Nedsippringseffekt* bygger på en neoliberal idé om hur investeringar och satsningar som gynnar de förmögna i samhället även kommer de lägre samhällsklasserna till del.

2018:27). Avslutningsvis påpekar Stalevska och Kusevski (2018:37) genom att BID fokuserar på särskilda områden och lobbar för att förbättra dem med hjälp av offentligt samt privat stöd, kan andra utsatta områden som inte har en BID, utsättas av en devalvering. Det betyder att om det finns en vinnare, måste det finnas en förlorare.

3.3 Gentrifiering

Gentrifiering är ett välkänt begrepp och något som i flera fall talas om som både uttjatat och oundvikligt. Begreppet har sin grund i en form av högst problematiska processer som ständigt sker i våra städer. Förenklat handlar gentrifiering om hur ett områdes boende eller brukare trängs undan och byts ut. En rumslig utträngningsprocess både förklarad pådriven av kulturella och konsumtionsbaserade aspekter och/eller på grund av tillförsel av kapital i den byggda miljön och produktionsbaserade aspekter. Begreppet gentrifiering myntades av Ruth Glass (Magnusson & Andersson, 2001:197) under 1960-talet och betyder att *gentry*, det vill säga att folk med en stark socioekonomisk bakgrund, flyttar in i ett område och börjar renovera fastigheterna som i sin tur ökar värdet på dessa. Detta leder till att de ursprungliga boende av en lägre socioekonomisk status ej har råd att bo i eller bruka platsen som innan. Glass teori lade grunden till den gentrifieringsforskning vi känner idag och hennes förklaring av processen betonar två huvudaspekter av gentrifieringens effekt: bortträngningen av tidigare hyresgäster eller renoveringen av äldre bebyggelse. Hennes tankar lade även grunden till två olika förklaringsmodellerna som under en tid delade upp gentrifieringsforskningen i två lag; den efterfråge- och konsumtionsbaserade gentrifieringen och den utbuds- och produktionsbaserade gentrifieringen.

Den efterfråge- och konsumtionsbaserade gentrifieringen förklaras som att den skapas i skärningspunkten mellan utbud och efterfrågan på mark och fastigheter. Här anses bostadskonsumenterns preferenser gällande specifika typer av byggnader och urbana miljöer spela en avgörande roll (Thörn & Holgersson, 2014:15). Denna teori menar att det främst är olika grupper av människors efterfrågan och konsumtionen av en viss typ av miljö och område som lockar vilket på så sätt blir den huvudsakliga faktorn som främjar gentrifiering.

Den utbuds- och produktionsbaserade gentrifieringen förklaras som att det är fastighetskapitalets rörelsemönster och bakomliggande orsaker till att förfall och nyinvesteringar uppstår och blir en del av gentrifieringsprocessen (Thörn & Holgersson, 2014:15). Denna förklaring talar för att det inte är människans konsumtion som styr, utan att gentrifieringsprocesser främst bedrivs av produktion och exploatering av mark och fastigheter pådriven av fastighetskapital.

Uppdelningen av de olika förklaringsmodellerna som antingen betonar gentrifieringen som en effekt av sambandet mellan produktion/ekonomi eller konsumtion/kultur, har beskrivits som att under en tid, befunnits sig i ett kulturellt och ekonomiskt dödläge (Paton, 2014:135). För att förstå gentrifieringsprocesser är man idag överens om att båda dessa perspektiv behövs tillsammans med en förståelse för aktörerna som driver den urbana förnyelsen (Thörn & Holgersson, 2014:15).

I samtida gentrifieringsforskning kopplas gentrifiering ofta nära samman med stadsutveckling, neoliberalism och privat-offentliga partnerskap som resultat av både ekonomiska och kulturella incitament. Som Thörn och Holgersson (2014:167) belyser måste gentrifiering idag ses som en global företeelse med lokala variationer. Däremot är man överens om att gentrifiering skapar bortträngning som gynnar vissa invånare på bekostnad av andra. Thörn och Holgersson (2014:74) belyser även att en anledning till att gentrifieringsprocesser fått ta så mycket plats inom stadens rum är att det länge har förknippats med social blandning, mångfald och olikhet. Thörn och Holgersson (2014:138) menar att städer ofta efterfrågar gentrifieringsprocesser då det kan öka mängden ekonomiskt kapital till staden. Denna tanke bygger på att kapitalet som uppstår i områden som genomgår gentrifieringsprocess, kommer sippra ner till resterande områden i staden. Vidare förklarar Thörn och Holgersson (2014:78) att idén bakom denna nedsippringseffekt baseras på att dessa socialt blandade områdena erbjuder ett brett underlag av utbud som till exempel fritidsaktiviteter och närservice som i sin tur kommer att locka till sig en socioekonomiskt stark befolkning som har ekonomin att underhålla verksamheterna som finns, men även bidra till en starkare skattebas. På samma sätt menar sociologen Kirsteen Paton (2014:134) att gentrifiering i samtiden kan ses som en aktivt planerad process som en del av förnyelsestrategier. Paton (2014:136) talar om hur makthavare använder gentrifiering som ett verktyg för att komma till rätta med konsekvenser från avindustrialiseringens ojämna utveckling. Detta görs genom att platser genomgår en omvandling för att locka investeringar och skapa överensstämmelse mellan produktion och reproduktion (2014:136).

3.3.1 Emancipatorisk och revanchistisk gentrifiering

Inom gentrifieringsdiskursen finns två inriktningar som förenklat kan ses som en positiv och en negativ diskurs. Den emancipatoriska positiva gentrifieringsdiskursen handlar om att ge invånare tillbaka rätten till staden genom att bryta institutionaliserade mönster samt socialt förtryck (De Cesari & Dimova, 2018:866). Genom att bryta dessa mönster har den emancipatoriska gentrifieringen en frigörande samt tillåtande effekt på staden där invånarna får mer makt att styra över sina egna liv och bygga en bättre tillvaro för sig själva, menar De Cesari och Dimova (2018:865). Smith (1996:43) skriver hur den emancipatoriska diskursen ser att staden är “the space of freedom and critical spirit of the city” och ser sig som stadens själ och är således en väsentlig och viktig del av staden.

De Cesari och Dimova (2018:866) påpekar dock att den emancipatoriska gentrifieringen med sin frigörande och tillåtande effekt bidrar till en urban förnyelse av staden vilket kan ha som konsekvens att det sker en urban klasskamp, där socioekonomiskt starka individer börjar återvända till staden. Denna återvändo sker dock i förlust för de socioekonomiskt svaga individerna som bor i staden. Denna process är vad Neil Smith (1996:44) myntade som den revanchistiska gentrifieringen som belyser den negativa aspekten. Smith förklarar den revanchistiska diskursen som en reaktion över vad som ansågs som stölden av staden. Staden hade blivit stulen av socioekonomiskt svaga grupper så som minoritetsgrupper och arbetarklassen. För att bli kvitt dessa grupper förs en propaganda av revanchisterna för att förespråka säkerhet och trygghet. Genom att föra en hård propaganda mot arbetarklassen och minoriteter med stöd av media som sänder tv-program som till exempel *Cops* som illustrerar staden som en farlig och laglös *urban front* motiverar de sitt ingripande (Smith, 1996:211). Denna bild som målas upp menar Smith (1996:13) visar på hur den revanchistiska gentrifieringen kan

ses som urbana pionjärer i media som räddarna av ett område. Genom att inta denna urbana front kan de erövra farliga platser och göra dem trygga samt städade och således lever den urbana fronten på myten om att områden behöver hjälp.

Den *urbana frontens* myt rationaliserar på detta vis att områden behöver räddas och skall räddas av revanchisterna. Försättningsvis förklarar Smith (1996:27) hur den *urbana fronten* rör sig mellan områden som klassificeras som problematiska och behöver erövrats och med hjälp av media och andra aktörer förändras dessa områdens historiska kontext för att rättfärdiga ingreppen som sker.

Aalbers (2010:1696) påpekar att med skiftet från emancipatorisk till revanchistisk gentrifiering ändras synen på invånarna. Den skiftar från en tillåtande dager till en mer nedsättande där de som inte hänger med i skiftningarna och blir utkonkurrerade och därmed ska överlåta sin plats till aktörer som kan bidra ekonomiskt till samhället. Den revanchistiska gentrifieringen utger sig för att göra staden bebolig för medelklassen igen men även tillgänglig för arbetarklassen med hjälp av ingreppen inom ramen av den *urbana fronten*. Dock har städerna alltid varit beboliga av medelklassen samt arbetarklassen. Den nya staden med lovande ord om beboligt för medelklassen visar dock på att arbetarklassen inte får plats på grund av de höga hyrorna som kommer med *urban förnyelse* menar Smith (1996:89). Dessa utkonkurrerade individer ses inte som offer för den neoliberal diskursen utan blir straffade på en grund som baseras av deras oförmåga att hänga med i utvecklingen menar Aalbers (2010:1696-1697). Smith (1996:32) tar även upp urbana frontens ideologi om att områden behöver förnyas tyder det på att dessa områden besitter en problematik som måste rättas till, vilket sätter en stigmatiserande stämpel på dessa. Även om *urbana fronten* kan finnas i vilken del av staden som helst, är det främst aktivt i centralt belägna delar av staden menar Smith (1996:52). Detta menar Smith (ibid.) beror på att det anses mer lönsamt att bevara det befintliga och kapitalisera på det än att bygga nytt, vilket har som konsekvens till *back to the city*-rörelsen. På detta vis stöper den *urbana fronten* om den fysiska samt den sociala miljön i form av klass och etnicitet där folk som tillhör fel klass samt etnicitet inte längre har en plats i staden menar Smith (1996:15).

Aalbers (2010:1697-1698) påpekar att det inte bara är utomstående krafter som kommer in i en emancipatorisk gentrifieringsprocess och pådriver en revanchistisk sådan, utan även de befintliga bonde i ett område som är en del av den emancipatoriska processen kan efterfråga en revanchistisk process. Varför detta sker menar Aalbers (2010:1717) har att göra med att de som tillhör arbetarklassen samt medelklassen också vinner på att bli av med individerna som anses mest oönskade och störande av samhället, då deras område blir mer attraktivt. Smith (1996:102) påpekar däremot att det är viktigt att ha i åtanke att det inte enbart är *en* kraft som gentrifierar, utan det är *flera* krafter som samverkar för att uppnå en gentrifieringsprocess samt att denna process inte är en statisk företeelse som alltid ser likadan ut utan att den alltid anpassar sig. Den *urbana fronten* utspelar sig på olika arenor och anpassar sig således efter dessa menar Smith (1996:104).

3.3.2 Räntegapsteorin

Det är en tro på den utbuds- och produktionsbaserade förklaringsmodellen som ligger till grund för räntegapsteorin. Geografen Neil Smith (1979), som myntade teorin, talar om hur räntegapet skapas av en process där fastighetsvärden och markvärden påverkas av områdets förfall och

aktiv nedrustning. Rantegapet är förenklat förklarat ett glapp i den generella hyresnivån i ett område i relation till övriga delar av staden. Ett gap mellan det aktuella markpriset och ett så kallat potentiellt markpris. Gapet, med det potentiella markpriset i sikte, gör områden intressant att kapitalisera på, vilket om det händer i sin tur får en betydande roll för gentrifieringsprocesser i städer. Det är i detta gap denna förklaringsmodell menar att gentrifiering sker (Holgerson & Thörn, 2014:166).

Smith (1979:543) menar att det potentiella markpriset är ett särskilt viktigt begrepp för att förklara gentrifiering. Han talar om markpris, kapitaliserat aktuellt markpris och potentiellt markpris. Markpris är hyran för att använda marken, kapitaliserat markpris är den aktuella hyran baserat på den nuvarande markanvändningen och potentiellt markpris är den, av bland annat lokaliseringsskäl, potentiellt högre markhyran som skulle kunna kapitaliseras under en annan markanvändning. Här talar Smith (1979:543) om hur värdet kan kapitaliseras och grundas på den så kallade "högsta och bästa användningen". Rantegapet som kan uppstå i områden är då skillnaden mellan den potentiella markhyresnivån och den aktuella markhyran kapitaliserad av nuvarande markanvändningen (Smith, 1979:545).

Rantegapsteorin baseras på att det finns samband mellan landvärde och distansen till städernas stadskärnor och teorin bygger på hela områdets potentiella värde och inte enskilda fastigheter. Idag styrs fastighetsvärden till hög av lokalisering av de områden de finns i och det finns en stark korrelation mellan fastighetsvärde och hur centralt läget är. Andra aspekter som också påverkar fastighetsvärden kan vara områdets skick och rykte. Stigmatisering av ett område kan således påverka och sänka värdet på det aktuella markpriset. Smith (1979:545) menar att gentrifiering inom rantegapsteorin sker när gapet är tillräckligt stort för att utvecklare ska kunna köpa billigt, finansiera upprustning och sedan sälja slutprodukten till ett högt försäljningspris som ger utvecklaren en god vinst efter betalda omkostnader. Han menar att denna process sprider sig i grannskap och leder till att hela områden kan rustas upp av utvecklare som kapitaliserar på rantegapet.

Likaledes menar Holgerson och Thörn (2014:167) på att det finns en relation mellan förfall och gentrifiering när de beskriver hur "förfallet kan, om platsen är den rätta, skapa ekonomiska incitament för omfattande nyinvesteringar". Geografen Tom Slater (2014:121) menar att gentrifieringsteorin visar att rantegapet är som störst i områden som inte har gentrifierats. När den systematiska nedrustningen i ett område har nått en punkt där det genom rantegapet, går att göra som högst vinst på att rusta upp det, kommer resultatet vara en hög omflyttning och vräkningar – alltså utträngning menar Slater (ibid.). Urban förnyelse sker där rantegapet har öppnats, förnyelsen sker antingen för att det förfallna beståndet är strukturellt osunt eller så är de återstående strukturerna olämpliga för nya användningar (Smith, 1979:546).

Genom rantegapsteorin menar Smith (1979:546) att gentrifiering inte är en tillfällighet. Nedrustningen av stadsdelar kombinerat med fortsatt urban förnyelse leder till förutsättningar för lönsam återinvestering. Rantegapsteorin förklarar gentrifiering som en strukturell produkt av mark- och bostadsmarknaderna där kapital kan flöda och producera ett rantegap för att ge utrymme för investeringar och locka kapital med säker avkastning för utvecklaren (ibid.). Denna förklaringsmodell där rantegapen driver kapital och lockar investeringar till den byggda miljö förklarar det stora kapitalet och fastighetsinvesteringar som de främsta aktörerna som skapar gentrifieringsprocesser. Dock belyser sociologen Andrej Holm (2014:227) med tidigare forskning

av en gentrifieringsprocess i en stadsdel i Berlin, hur räntegapen på fastighetsmarknaden inte enskilt skapar incitament till investeringar, utan att det också finns bakomliggande effekter skapade av stadspolitikerna och dess pådrivning av stadsförnyelse.

3.3.3 Habitus

Flera forskare inom gentrifieringsteori tar upp sociologens Pierre Bourdieus teori *habitus* för att få en djupare förståelse av hur gentrifieringens mekanismer fungerar inom *urban förnyelse* (Valli, 2017:22; Möllerström, 2011:135; Slater, 2010:577; Thörn & Holgersson, 2014:139; Zukin, 2010:233). Enligt Bourdieus är habitus sambandet mellan olika aktörers positioner inom det sociala rummet samt hur dessa aktörer placerar sig inom detta sociala rum (Järvinen, 2007:269). Detta habitus byggs upp genom hur aktörernas världsbild ser ut och hur den påverkas av deras handlingar. Det betyder att habitus är ett förändligt system som följer med och anpassar sig efter individernas upplevelser (ibid.). Beroende på om en situation utmanar eller bekräftar en individs habitus leder det till att de antingen undviker situationen eller ej. Detta beteende förklarar Bourdieu (ibid.) som anledningen till att folk umgås med likasinnade.

Inom ramen av habitus rymmer Bourdieus teorier kring individers *kapital* som existerar inom fyra olika kategorier, *sociala*, *kulturella*, *ekonomiska* samt det *symboliska* (Crompton, 2008:99). Det *sociala kapitalet* bygger på ens individs sociala kontaktnät. Det *kulturella kapitalet* bygger på individens kulturella kompetens och det *ekonomiska kapitalet* bygger på de materiella tillgångarna som en individ har. Det är olika konstellationer av dessa kapital som bildar människors habitus menar Bourdieu och hur dessa konstellationer möjliggör eller omöjliggör för folk att lyckas i samhället (Crompton 2008:100). Crompton (2008:99) skriver även att Bourdieu menar att eftersom habitus är föränderligt är givetvis dessa kapital också det, en individs kapital återskapas och förändras ständigt inom det dagliga livet.

Möllerström (2011:135) betonar att med hjälp av Bourdieus teori kring habitus skapas det en bredare analysram som är användbar när det kommer till gentrifiering och hur det påverkar folks habitus inom staden och hur en gentrifieringsprocess kan rubba invånarnas kapital. När det kommer in nya invånare till ett område kan det ha som effekt att de boende upplever att deras bostadsområde börjar bli främmande, att då de ej känner igen sig längre menar Valli (2017:45). Försättningsvis skriver Valli (2017:46) hur de ursprungliga boende försöker differentiera sig ifrån nykomlingarna genom att försöka stämpla dem som främmande för att stärka sina positioner i staden, men eftersom den kulturella invånaren besitter ett starkare kapital faller detta ofta.

3.3.4 Kulturen och autenticiteten

Kultur är ett begrepp som används inom stadsutveckling för att sälja in områden och därmed kan det användas som ett verktyg för att driva på en gentrifieringsprocess. Kultur börjar spela en alltmer viktig roll för att marknadsföra staden inom den globala världen där fokus ligger på att locka till sig kulturella verksamheter för att profilera sig som en kreativ stad (Valli, 2017:80). Det finns även ett överhängande fokus på att locka till sig den kulturella klassen till den kreativa staden då denna grupp anses bidra till ett ökat socialt och kulturellt kapital till staden. I sin tur påverkar detta staden ekonomiskt positivt då gruppen som lockas är välmående (Valli, 2017:21).

Detta skifte visar även på hur västerländska städer går ifrån industriell kapitalism mot en kulturell kapitalism där kulturen är den nya varan (Hall & Barrett, 2012:164).

Enligt Möllerström (2011:22) betyder detta skifte att staden alltmer börjar likna en *koncern* och stadens marknadsföring över dess fördelar kan ses som *produkter* som skall locka till sig *kunder*. Denna marknadsföring av staden är till för att locka till sig investerare och besökare till ett område, eller för att skapa en autenticitet. Med hjälp av marknadsföring över vad ett område är för ställe kan det påverka hur folk ser på platsen (Hall & Barrett, 2012:225). Evenemang används som marknadsföring och är till för att locka till sig besökare genom en föreställning om en händelserik stad. Dessutom kan evenemangen manifesteras en föreställd gemenskap med andra människor för att sälja ett område menar Möllerström (2011:208). Kritik mot denna marknadsföring är dock att den inte behandlar de riktiga problemen utan sätter på en mask på området som försöker dölja de riktiga problemen (Hall & Barrett, 2012:228). Denna taktik med hård marknadsföring inom dessa kreativa områden visar även på att kringliggande problem skall lösas genom nedsippringseffekter menar Möllerström (2011:149). Den snabba omvandlingen till kunskapsstaden har även som effekt att lämna vissa efter sig som inte ”hinner med tåget”. De passar längre inte in i det tänkta framtida stadsrummet (Möllerström, 2011:214).

Zukin (2011:222) förklarar att områden med en låg investeringsgrad, det vill säga som investerare och staden har ett lågt intresse av, ger goda förutsättningar för att etablera kulturella verksamheter. Denna förutsättning framstår av att området har låga hyror som en reaktion av det bristande ekonomiska intresset av området. Det är områden som dessa som besitter de nödvändiga egenskaperna för att en gentrifieringsprocess skall ske påpekar Valli (2017:100). Att bevara dessa områden kan även ligga i städernas intresse eftersom de ger en god förutsättning för att få kulturella verksamheter att etablera sig och då kan områdena fungera som kulturella inkubatorer (Valli, 2017:83). Vidare förklarar Valli (2017:83) att det finns en trend i Europa där städer aktivt främjar kulturella verksamheter i områden som väntar på en *urban förnyelse*. Denna trend visar sig bland annat i jakten efter att få titeln Europas kulturhuvudstad (Cesari & Dimova, 2018:866). Detta sker eftersom staden är medveten om att etableringen av kulturella verksamheter, såsom nattklubbar och musikscener, men även möjligheten för motkultur att frodas gör att människor lockas. Fortsättningsvis påpekar Valli (ibid.) hur denna typ av kultursatsningar utnyttjas av städerna för att skapa attraktivitet samt att driva upp hyror. I takt med att antalet kulturverksamheter inom ett område växer, desto lättare blir det att sälja in området menar Smith (1996:19). När området blir etablerat kan fastighetsägarna höja hyrorna trycka ut befintliga verksamheten och ersätta den med en mer socioekonomiskt stark kulturell verksamhet.

Deutsche och Ryan (1984:101) tar dock upp att det är viktigt att inte se människorna bakom kulturverksamheterna som en aktivt drivande aktör i gentrifieringsprocessen utan att se hur staden samt fastighetsägare använder sig av kulturarbetarna för att gentrifiera ett område, däremot har kulturarbetarna låtit sig bli en del av gentrifieringsmekanismen. Avslutningsvis berättar Deutsche och Ryan (1984:104) om hur kulturen själv faller för gentrifieringsprocessen som de själva varit en del i av att skapa.

Zukin (2011:14) tar upp begreppet autenticitet som en drivande kraft inom gentrifieringen där vikten ligger i att behålla samt skapa en känsla av en autentisk stad, dock är autenticitet något som bör förstås subjektiv. Zukin (2011:22) menar att betydelsen av autenticitet ligger i betraktarens ögon och att en stadsdel kanske besvarar en individs preferenser om vad som är autentiskt medan för en annan ses stadsdelen ej som det. Zukin (ibid.) poängterar att vare sig autenticiteten är äkta eller inte blir den ett maktredskap. Då autenticitet är subjektivt kan det även styras anser Zukin (2011:16). Media kan tillexempel vara en faktor som kan försöka styra folks tycke om vad som anses autentiskt och vad som inte anses vara det. Genom att styra var den autentiska staden finns dras folk dit, då den kreativa klassen anses eftersöka autenticitet. Detta leder till att områden som stämplas som autentiska löper en större risk att bli gentrifierade på grund utav en tillströmning av den kreativa klassen säger Zukin (2011:22).

Thörn och Holgersson (2014:250) skriver att områden som har en blandning mellan fattigdom, prostitution och migranter ses som ett tecken på att det är ett autentiskt område. Thörn och Holgersson (2014:15) menar att kommuner då kan stämpla dessa blandade och mångkulturella områden som autentiska och då börja marknadsföra dem som en autentisk del av staden, vilket löper en risk att gentrifiera området samt göra det mer homogent. Cameron och Coaffee (2005:43) skriver i sin artikel om hur Ley och Zukin är kritiska till hur autenticiteten går förlorad i staden när kulturen blivit kommodifierad av gentrifiering. De menar att med hjälp av kulturen skall områden bli autentiska men när de ekonomiska intressena blir allt större kommer kulturen bli uttryckt av annan mer kapitalstark aktör. Således blir det en paradox att området inte blir ett autentiskt område i slutändan, menar Ley (Cameron & Coaffee, 2005:43). En annan paradox inom autenticiteteten är att försöka behålla platsers autenticitet genom att motverka gentrifiering inom städerna menar Zukin (2010:222). Denna paradox bygger på att genom bevarandet av platsers autenticitet löper det en risk att det blir autenticitet som lockar till sig folk till området som söker den autentiska staden som ska bevaras. Dessa områden är ofta billiga och tillgängliga för gentrifiering att ta i anspråk (ibid.) Det blir således en mer homogen grupp som flyttar in och ersätter de ursprungliga (Zukin, 2010:223). Denna homogena grupp är ofta socioekonomiskt stark och bidrar då till skatteintäkter till staden, vilket är en förklaring till varför städer strävar efter att locka till sig denna grupp (ibid.).



4. Sofielunds verksamhetsområde

Sofielunds verksamhetsområde har anor från förindustriell tid som återspeglar sig i kvarlevan av Annetorpsgården som är en traditionell skånelänga som byggdes innan områdets industrialisering. Under denna tid utgjorde industriområdet odlingsmark till de kringliggande byarna (Malmö stad, 2020:17). År 1874 anlades järnvägen som passerar genom området som gav industrin en möjlighet att etablera sig i området (Malmö stad, 2020:18). Industrialiseringen började under det tidiga 1900-talet då AB Bleckvarufabriken samt Metzens färgeri flyttade in. Byggnaderna som uppfördes var dekorativa tegelbyggnader som ännu finns kvar idag (Malmö stad, 2020:12). Området fortsatte att expandera fram till 1980-talet då flera större verksamheter lämnade eller gick i konkurs (Malmö stad, 2020:15-16). Detta ledde till att Pågen, som är den största aktiva industrin i området idag, kunde expandera samt att det småskaliga närings-, kultur samt föreningslivet kunde ta plats inom området (White, 2018:31).

Idag är området fortfarande ett aktivt industriområde som ligger i Malmös geografiska mittpunkt (Se figur 2). Idag samsas dock industrin med en mångfald av verksamheter och aktörer som inte bedriver industriverksamhet. I planområdet finns knappt trettio fastigheter fördelat över ca 20-25 olika fastighetsägare och ca 300 verksamheter och föreningar är registrerade inom området. Utöver industri och småindustri finns här verksamheter som handel, kultur, musik, caféer, trossamfund, sport & fritid, bryggeri, bilmekaniker, kontor, utbildning med mera (Malmö stad, 2021:36). Området är avsett för verksamheter och inte bostäder och en av områdets väsentliga kvaliteter är de låga hyrorna som möjliggör för resursfattiga aktörer att husera i en så pass central del av staden. Rimliga hyresnivåer har gjort att nystartade företag och företag med låg vinstmarginal haft möjlighet att etablera sig i området. Området klassas som ett av innerstadens sista områden med lägre hyresnivåer (Malmö stad, 2021:33). De låga hyrorna i kombination med tillåtande atmosfär kan ses som en anledning till områdets diversitet och heterogenitet. Området huserar en stor del aktörer vars verksamheter drivs och brukas av människor med olika etniska bakgrunder. Området har de senaste åren varit under diskussion och platsens dynamiska karaktär är både känd och okänd. Olika röster och narrativ har genom åren lyfts i debatten om området och Malmös politiker har kommit med olika förslag på tänkta planer och viljeriktningar för området. I allmänhet har uppfattningen och känslan för området varit delad och präglad av både rädslor och entusiasm. De senaste åren har kritiska röster mot gentrifiering av området hörts sida vid sida med varningar och rädslan för oseriösa fastighetsägare och förslumning, med en utbredning av kriminalitet och illegala verksamheter som följd. Diskussionen har gett staden incitament att agera och på så sätt kontroll över området.

Stadsdelen Sofielund har under många år varit påverkad av hög kriminalitet och en del oseriösa hyresvärdar som låtit fastigheter förfalla, ofta i kombination med olovlig uthyrning av bostäder. I början av 2010-talet beslutade kommunen tillsammans med polismyndigheten, fastighetsägare och civilsamhället att kriminalitet och förslumning måste upphöra. Effekterna av dessa insatser har varit betydande och efterhand har Sofielund utvecklats i en positiv riktning (Malmö stad, 2021:31).

Områdets negativa mediala bild har baserats på en upplevd otrygghet samt den andel verksamheter i området med illegal status som delvis existerar kvar idag (White, 2018:14). Den mediala bilden har de senaste åren ändrats till det mer positiva, bland annat tack vare insatser som gatufesten som kulturföreningen NGBG arrangerar. Det finns en stor blandning av

verksamheter som bidrar till en heterogenitet inom området vilken har kunnat frodas tack vare dess centrala placering samt låga lokalhyror. Däremot har den låga hyran och det centrala läget lockat till sig större företag som vill investera i området, som exempelvis MKB (White, 2018:14). MKB är Malmös kommunala bostadsbolag som år 2014 köpte fastigheten *Kampen 25* inom planområdet (se figur 3) med målet att bygga ca 1000 bostäder (Gillberg, 2021). Det nyttigivna planprogrammet ställer sig dock emot planer för bostadsbyggande och på så sätt ställer sig emot MKB:s planer.

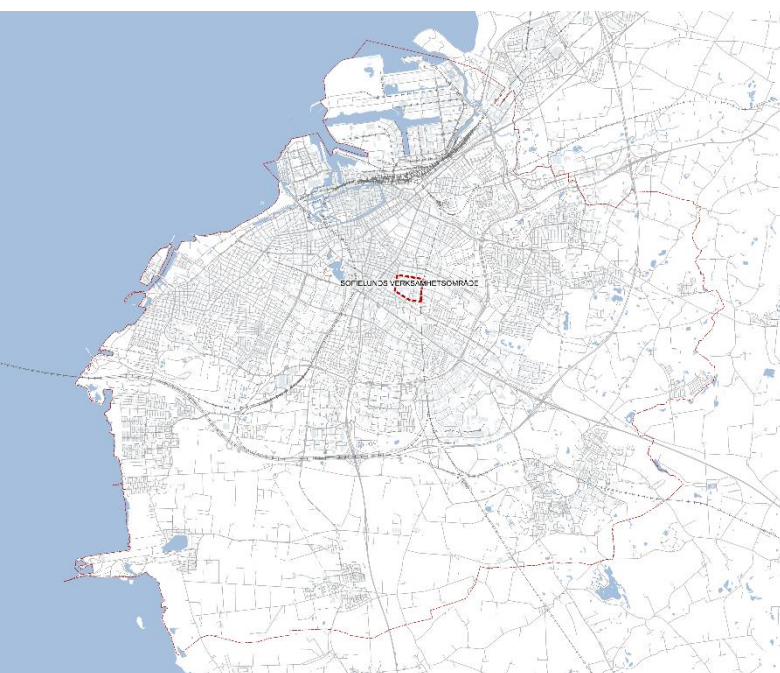
4.1 Planprogrammet

Planprogram kan ses som ett i vissa fall nödvändigt mellansteg mellan kommunernas övergripande översiktsplaner och de mer specifika detaljplanerna. På Boverkets hemsida framgår det att planprogram vanligen upprättas inför större nybyggnads- eller omvandlingsområden som underlag inför detaljplanearbete (Boverket, 2020). I plan och bygglagen motiveras framtagandet av planprogram med om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program (2010:900).

Planprogrammet är inte juridiskt bindande, men utgör viktiga strategiska underlag som underlättar för efterkommande arbete med framtagning av detaljplaner. Det beskrivs som ett planinstrument för att utreda samband, åtgärder och konsekvenser inom ett avgränsat geografiskt område med en högre detaljeringsgrad än den mer övergripande översiktsplanen. Planprogram skickas ut på samråd för att studeras och för att samla in synpunkter från parter som inte tidigare involverats i planläggningen. Ibland hålls samrådsmöten även med allmänheten som ges tillfälle att diskutera förslaget med kommunala tjänstepersoner och förtroendevalda (Boverket, 2020).

Planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde är framtaget på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden i Malmö. Uppdraget, som gavs våren 2020, var att ta fram en samlad målbild för en fortsatt fysisk stadsutveckling av verksamhetsområde (Se figur 4).

Planprogrammet fördjupar sig inte i tekniska eller ekonomiska aspekter utan dess fokus ligger på nödvändiga avvägningar och prioriteringar för att uppnå den beskrivna målbilden. Syftet är en



Figur 2. Malmö kommun med fokusområde.



Figur 3. Sofielunds verksamhetsområde.

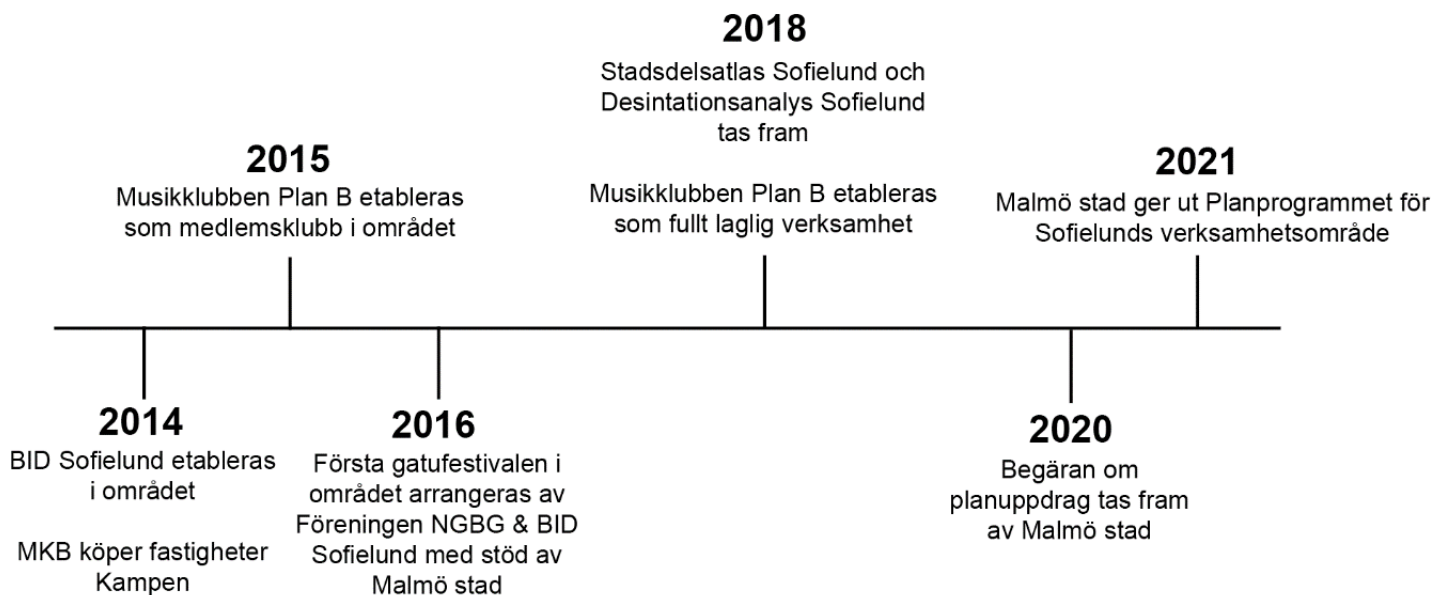
samlad målbild och tillhörande strukturplan för utvecklingen av Sofielunds verksamhetsområde fram till 2040. Planprogrammet ska ses som kommunens viljeinriktning över området där kommunen har möjlighet att göra strategiska vägval om markanvändning och i ett tidigt skede upplysa om viktiga planerings- och genomförandefrågor (Malmö Stad, 2021:3).

4.2 Nyckelaktörerna

Malmö stad har det yttersta ansvaret för planeringen i staden och innehar planmonopol som kommun. Det är Malmö stad som ansvarar för framtagningen av planprogrammet över Sofielunds verksamhetsområdet. Malmö stad äger inga fastigheter inom planområdet utöver de offentliga gaturummen.

BID Sofielund är en lokal förening i Malmö där BID står för *boende, integration och dialog* och har som syfte att bedriva utveckling i området. I föreningen är fastighetsägare inom området Sofielund välkomna att bli medlemmar. BID representerar således fastighetsägarna inom planområdet men även fastighetsägare i Norra och Södra Sofielund.

Föreningen NGBG är en lokal ideell kulturförening vars syfte är att verka för en inkluderande hållbar stadsutveckling samt att stärka kulturlivet i Malmö genom att stödja den kultur som finns inom Sofielunds verksamhetsområde. NGBG representerar verksamheter och aktörer som är medlemmar i föreningen, men deras uppdrag bygger också på att föra medborgardialog för utvecklingsarbetet i området.



Figur 4. Tidslinje över utvecklingsprocessen fram till planprogrammet.



Kv. Kampen Foto: Bofält & Csanady, 2021.

5. Analys

I detta kapitel kommer vi framföra vår analys samt koppla vårt teoretiska ramverk med vår empiri i fem olika avsnitt. Analysen tar avstamp i hur planprogrammet beskriver planområdets nuläge och tänkta utveckling. Planprogrammets beskrivning kompletteras därefter med respondenters tankar och åsikter kring frågorna som rör utvecklingsprocessen samt med inslag från nyhetsartiklar som kan styrka vår analys. Ett avsnitt fokuserar uteslutande på nätverksstyrningen och nyckelaktörernas roll och relation inom governanceprocessen. Samtidigt präglas alla avsnitt, i olika grad, av governanceprocessens roll i utvecklingsarbetet av Sofielunds verksamhetsområde. Trots avsnittsuppdelningen återkommer vissa begrepp och teorier i flera avsnitt. Anledningen till detta är att det är svårt att helt avskilja dem från varandra, då dessa är nära relaterade.

5.1 Nätverksstyrningen

I planprogrammet framgår det att målbildsarbetet för utvecklingen i Sofielunds verksamhetsområde har utgått från den BID-process som pågått i området sedan ett flertal år tillbaka. Processen har drivits av föreningen BID Sofielund där Sofielunds företagsförening har samlat föreningslivet och fastighetsägare för att arbeta för ett tryggare område och skapa utvecklingsmöjligheter (Malmö stad, 2021:30). Här belyser även planprogrammet (2021:30) hur i synnerhet två rapporter har använts vid framtagandet av planprogrammet: *Stadsdelatlas Sofielund* och *Destinationsanalys Sofielund*. Båda dessa rapporter är utförda på uppdrag av BID Sofielund under 2018. Detta gör det tydligt att BID-processen har haft en betydande roll för planprogrammets målbild, vilket ger föreningens arbete en väsentlig vikt för områdets utveckling.

En förutsättning för att planprogrammets målbild ska kunna förverkligas är att en utvecklings- och investeringsvilja finns i området hos berörda fastighetsägare. Förverkligandet ses som en naturlig fortsättning på den BID process som pågått i området sedan 2014 (Malmö stad, 2021:28).

BID Sofielund och fastighetsägarna legitimeras en central roll inom planprogrammet som en naturlig aktör som representerar fastighetsägarna inom planområdet. Det framkommer även i planprogrammets kapitel att respektive fastighetsägare ansvarar för investeringar och genomförande av de delar som utgörs av kvartersmark (Malmö stad, 2021:28). Sandelius på planenheten menar att BID kan ses som en genväg till att tala med flera fastighetsägare samt att de haft en särskild samrådssittning med dem.

Ja, det är bra för då har vi haft en ingångsport till de här fastighetsägarna för det är det som är så svårt när det är väldigt många fastighetsägare och det inte alltid är så lätt att veta vem man skall prata med. Så absolut, BID är en genväg att prata med många fastighetsägare (Sandelius, 2021).

Även Juterot från dåvarande ÅF ser styrkan hos BID som en gemensam organisation som får fastighetsägare att samverka i stället för att motverka varandra.

Styrkan i BID-processen tänker jag också är att man faktiskt försöker gå samman och försöker hitta en väg framåt. Snarare än att du har 50 fastighetsägare som jobbar åt olika håll (Juterot, 2021).

Däremot påpekar Sandelius att BID Sofielund är en spretig organisation där det finns många medlemmar med egenintressen, vilket kan påverka strävan efter den gemensamma målbilden. Det spretiga inom BID Sofielunds medlemmar skulle kunna ses som en nackdel med governanceprocessen – som försvårar nätversstyrningen i området.

Den är en ganska spretig organisation också, det är ju alltifrån Pågen och Stadex med till de små fastighetsägarna. Så de pratar inte med en röst utan de har också egna intresseområden att bevaka (Sandelius, 2021).

En av nackdelarna med just denna typ av *nätverksstyrning* är att det blir svårt att veta vilka som kommer till tals, vilket framkommer av Dannestam (2009:69). Sandelius fortsätter med att påpeka maktdimensionen hos BID Sofielund.

Sen är det svårt att få vad alla tycker, demokratiskt där. Det är alltid vissa som är mer tongivande än andra (Sandelius, 2021).

Hon ser en risk med BID-processens roll i att vara kontakten mellan fastighetsägarna i området då det kan finnas en maktdimension mellan medlemmarna (*fastighetsägarna*), där vissa är väldigt stora medan vissa är mindre och där de mindre riskerar att inte få sin röst hörd.

När vi frågar Falck från BID Sofielund om MKB kommer att ställa sig emot planerna i planprogrammet på grund av deras intresse av att bygga bostäder svarar Falck att de har en god dialog med MKB, som är medlemmar i BID Sofielund. MKB skulle kunna klassificeras som en tongivande aktör inom BID Sofielund.

Det tror jag inte [...] MKB är väldigt lyhörda på detta. Jag har diskuterat med dem om de här frågorna, vi var väldigt noga med att vi representerar MKB. De är ju medlemmar hos oss också, så vi representerar MKB också i den här debatten [...] vi är ärliga mot varandra. Men jag upplever MKB som väldigt positiva i den diskussionen (Falck, 2021).

Han beskriver att BID Sofielund har en god relation med MKB, vilket är bostadsbolaget som innehar en av de större fastigheterna inom planområdet. Eftersom MKB är medlemmar i BID Sofielund anser Falck att relationen mellan dem är god. Dock framkommer det i Fastighetstidningen (Redaktionen, 2021) att MKB inte har involverats alls i framtagandet av planprogrammet trots att kommunen haft en särskild samrådssittning med BID som skall representera MKB. Sydsvenskan (Gillberg, 2021) har även rapporterat om att MKB inte ser positivt på detta planprogram utan vill att deras fastighet Kampen skall undantas i den planerade kulturljudzonen vilket förhindrar möjligheten att bygga bostäder. Sandelius säger sig själv vara intresserad utav hur den politiska diskussionen har gått till mellan stadsbyggnadsnämnden och MKB.

Det är ju intressant också för MKB är ju ett kommunalt bolag [...] kommunstyrelsen är ju politiker och det är samma politiker egentligen som styr min nämnd (Sandelius, 2021).

Sandelius tar även upp att MKB, vars intention var att bygga bostäder på fastigheten Kampen, men som med planförslaget och dess kulturljudzon förhindras att utföra detta, nu kommer vilja

sälja fastigheten till en annan aktör. Ovanstående visar på en klivenhet inom planerna som kan vara ett resultat av governanceprocessen och dess svårnavigerade natur (Dannestam, 2009). Att samma politiska nämnd står bakom både planförslaget samt MKB – vars intressen nu motsätter sig varandra – visar på en klivenhet i governanceprocessen. Att situationen har uppstått behöver inte nödvändigtvis vara negativt, men det är en situation skapad av en krock mellan planprogrammets ambition om *bottom-up* styrning och viljan om bevarandet med MKB:s vilja att bygga bostäder.

Malmö Stad har stort mål med MKB att bygga många bostäder här blir det mycket svårare för dem att uppfylla det önskemålet för det här var en stor tomt de tänkt förverkliga. Det som blir nästa steg är vem det är som skall äga denna mark, hur ska det gå till (Sandelius, 2021).

Brister finns även i vilken roll och relation BID Sofielund faktiskt har gentemot sina medlemmar och andra aktörer när det råder oklarhet i vad de faktiskt vill med området. Detta kan visa på att BID Sofielunds roll inom områdets framtida utveckling blivit överskattad och ett resultat av detta kan göra att stadens vision om planområdets utveckling blir svår att nå.

Utvecklings- och investeringsviljan hos berörda fastighetsägare är en förutsättning för att planprogrammet ska kunna genomföras i sin helhet. För genomförandet behöver även samverkan ske mellan olika parter från civilsamhället, föreningsliv och kommunen (Malmö stad, 2021:3).

Utöver BID Sofielunds roll inom planområdet har kulturföreningen NGBG, med stöd av Malmö stad, under ett flertal år främjat samverkan i området (Malmö stad, 2021:18). NGBG har bland annat, delvis tillsammans med BID Sofielund, drivit en gatufestival längs Norra Grängesbergsgatan⁴ - en festival med kulturinriktning och dialogfunktion. Föreningen har även bidragit till ett flertal andra initiativ som exempelvis att organisera verksamheter i föreningsform (Malmö stad, 2021:18). Detta tyder på att NGBG har haft en väsentlig roll för utvecklingen inom planområdet samt varit en viktig samarbetsaktör till Malmö stad. Stödet föreningen har från Malmö stad kan klassificeras som en del av en nätverksstyrning och ett privat-offentligt samarbete. Föreningens arbete har bidragit till att utvecklingen av planområdet till synes präglats av en *bottom-up* struktur, samtidigt som samverkan med kommunen är tydlig.

Den ideella föreningen Norra Grängesbergsgatan (NGBG) har som syfte att föra en medborgardialog för utvecklingsarbetet i området tillsammans med fastighetsägarna [...] Malmö stads fastighets- och gatukontor har under flera år samverkat med föreningen för ett medskapande av gemensamma upplevelser längs gatan (Norra Grängesbergsgatan) (Malmö stad, 2021:36).

Johansson från föreningen NGBG samt Malmö stads fastighets- och gatukontor styrker vikten av dialogarbetet i arbetet.

⁴ Norra Grängesbergsgatan är en central gata i Sofielunds verksamhetsområde där flera av områdets karaktäristiska verksamheter ligger vid. Gatans aktörer representerar en stor del av den mångfalden av de mindre aktörerna verksamma inom området. Den ideella kulturföreningen NGBG fokuserar främst sin verksamhet längst denna gata.

Men det innebär ju att i dialogprojekt, om vi är överens om en viss riktning och det sker i form utav dialog. Vad är det privata, civila och det offentliga intresset, som jag representera och vad är våra intressen. Kan vi få det att gå i samma riktning annars så kommer det uppstå en massa målkonflikter, att den ena gruppen skall använda sina muskler för att köra över andra. Därför är det igen, dialog, dialog och dialog (Johansson, 2021).

NGBG:s roll i utvecklingsarbetet tillsammans med fastighetsägarna är intressant utifrån den närvarande nätverksstyrningen, då planprogrammet antyder på ett samband mellan NGBG och BID Sofielund. Dace som är ordförande för NGBG säger däremot att BID Sofielunds roll inte är lika stor i området då de fokuserar främst på bostadsområden, vilket tyder på en oklarhet i denna relation gällande utvecklingen av området.

BID fokuserar mer på bostäder och hyresvärdar, det är annat på Norra grängesbergsgatan då det är ett industriområde. Jag tror att många som är i industriområdet känner att BID inte är något för dem och nu när de flyttat fokus (till BID Möllervången) är de (BID Sofielund) mindre aktiva (Dace, 2021).

Planprogrammet lyfter samnyttjande, medskapande och hållbar stadsplanering utifrån ett *underifrånperspektiv* som ledord för deltagarkulturen i området (Malmö stad, 2021:18). Colantonio och Dixon (2010:8) menar att för att lyckas med styrning av samtida hållbar urban förnyelse med intentioner om social hållbarhet, är åsikter och deltagande från lokalsamhället för första början fundamentalt. Colantonio och Dixon nämner också hur samtida urban planering präglas både av top-down och bottom-up styrning. Percovich Gutierrez från White Arkitekter ser brister med planprogrammets underifrånperspektiv då hon anser att delar av kommunens dialogarbete har varit bristfälligt. Detta påverkar goveranceprocessen utifrån idén om att aktörer på plats ska driva utvecklingen.

Men, det finns ju olika sätt att göra planprogram och det här har varit väldigt mycket Malmö stads planprogram. Det här har inte varit ett planprogram som man har gjort väldigt mycket i dialog med andra, man har haft några dialoger, men det har inte varit en öppen process (Percovich Gutierrez, 2021).

Hon är kritisk till att det inte har varit en öppen process och hon ser planprogrammet som en produkt av staden, trots att den delvis bygger på flera aktörers arbete och exempelvis rapporten *Stadsdelsatlas Sofielund*, som Percovich Gutierrez själv tagit fram. Hon menar att det finns brister på hur dialogprocesserna har gått till med att nå ut till de som är verksamma i området. Hon lägger vikt på att flera av dessa aktörer i planområdet inte känner till sina rättigheter.

Vi är tillbaka i samtalen vi hade för 15 år sedan när vi pratade om vem som deltar i medborgardialogen. Här är det någon som är välutbildad, välinformerad, har språket sin sida och vet vilka rättigheter de har. Det är de som kommer ta sig in i det här planprogrammet. Då kan man titta på det här området - kännetecknas detta område av sådana aktörer? Min känsla är nej. Då kanske en annan dialogform skulle vara att föredra (Percovich Gutierrez, 2021).

Percovich Gutierrez tar även upp möjligheten att göra sig hörd om planprogrammet och den tänkta utvecklingen. Här tar Percovich Gutierrez upp brister i kontakten med delar av hyresgästerna inom planområdet som på grund av legal status eller språkbrist inte har samma möjlighet att yttra sig om planerna.

Av de som har verksamheter som inte är lagliga eller inte behärskar språket - kommer de inkomma med ett formellt yttrande till planprogrammet? (Percovich Gutierrez, 2021).

På så sätt riskeras vissa verksamma aktörer inom området att exkluderas i utvecklingsplanerna trots governancearbetets ambition om *bottom-up styrning*. Percovich Gutierrez lyfter här en risk i att allas röst inte kan bli hörd i denna utvecklingsprocess, då en stor del av de befintliga aktörerna i området inte har kunskapen som krävs, eller på grund av deras olaglig status. I det teoretiska ramverket belyser Colantonio och Dixon vikten av de lokals åsikter och deltagande för att undvika en gentrifieringsprocess vid urban samtida förnyelse (2010:242). Om planprogrammet inte når eller inkluderar alla befintliga aktörer i utvecklingsprocessen, riskeras en gentrifieringsprocess. Dessutom lyfter Percovich Gutierrez problematiken med att planprogrammet inte fördjupar sig i de tekniska och, i synnerhet de ekonomiska genomförandefrågorna.

Hur man ska uppnå detta är inte beskrivet. Vem som ska drifva, förvalta, driva de här frågorna är inte beskrivet och framför allt är det inte budgetsatt. Vilket innebär att det är jättemycket härliga och bra ord. [...] man pekar vart man vill, men man pekar inte hur och det kräver medel, för ingenting av det man skriver är någonting som sker av sig själv. Allt det man vill uppnå, i de områdena man har lyckats med, så har det varit en väldigt tydlig strategi och den strategin har haft en väldigt tydlig budget och det saknas i detta. Det står inte så här ”och det här ansvarar den här och den här och den här för och därför behöver vi budget till detta, detta, detta” och det är egentligen så man får de här tydliga resultaten (Percovich Gutierrez, 2021).

Governanceprocessen i området har lett fram till att planprogrammet tar vara på befintliga värden och kvaliteter. Men för att utveckling baserad på bevarandet av detta ska kunna genomföras behövs en tydlig strategi. Det är detta Percovich Gutierrez ställer sig frågande till, vem som ansvarar för vad och hur det ska genomföras.

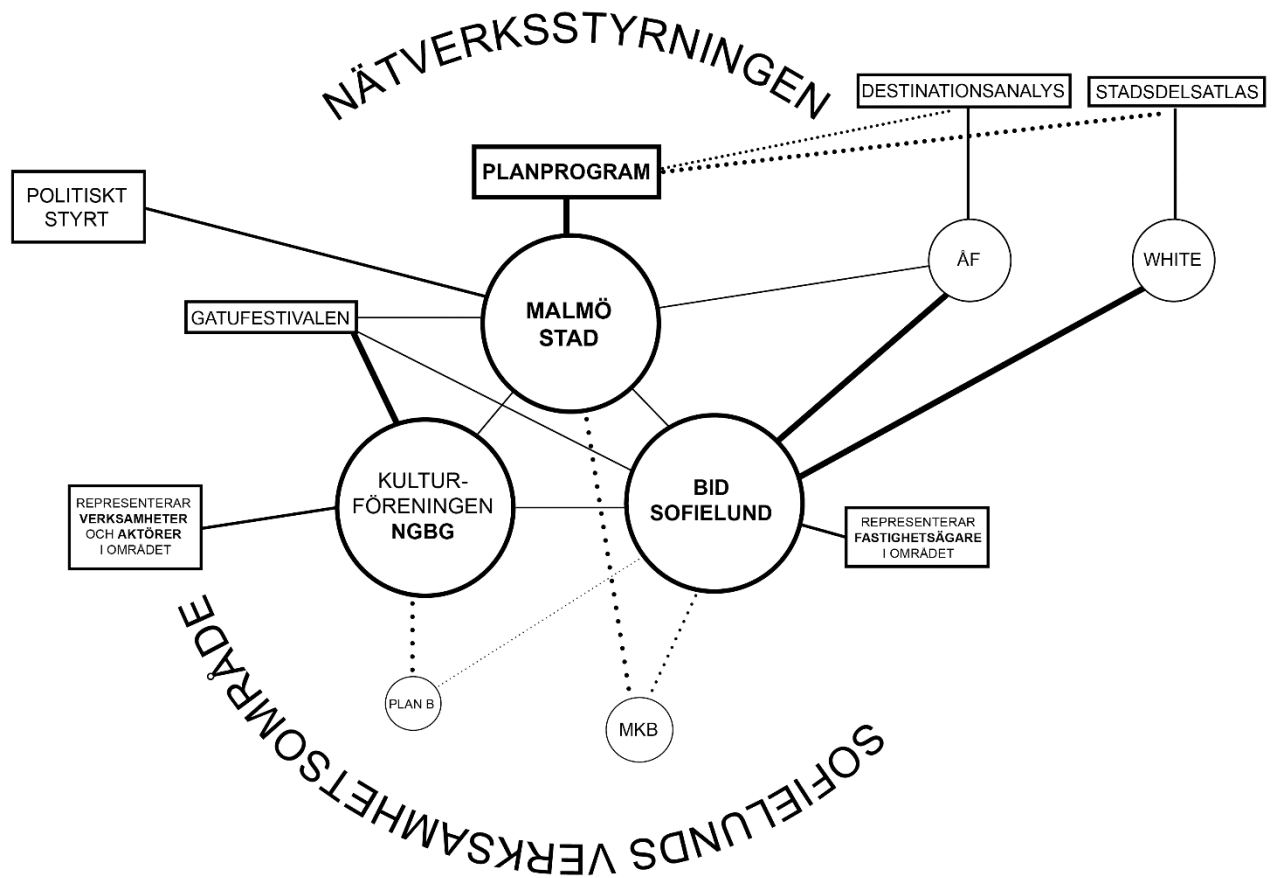
Governanceprocesser har kritiserats för hur stat och kommun lämnar ifrån sig ansvar, vilket kan leda till otydliga ansvarsområden där det är svårt att avgöra hos vem ansvaret ligger, något Dannestam (2009:69) nämner som en av bristerna inom nätverksstyrning. Samtidigt går det att argumentera för positiva aspekter av styrning präglad av *governance* ställt mot exempelvis styrning präglad av *government*. I synnerhet när det kommer till den strävan efter *bottom-up* styrning som finns vid utvecklingen av Sofielunds verksamhetsområde.

Sen är det så att i vissa aspekter, så lämnas inte ansvaret över, utan det handlar om att flera aktörer tar ett gemensamt ansvar för att det händer saker i området. Det är fortfarande, i flera avseenden, staden som sitter på centrala beslut osv. Det här gör bara att aktörer som verkar i området blir mer effektiva i ett samarbete. De kan genomföra saker lättare, de blir ett tydligt påverkansinstrument gentemot staden, men sen om det finns risker i det. Vi har ju diskuterat rätt mycket att om man

vänder på det; om det finns risker i att inte göra det. Det vill säga att inte släppa fram dom aktörer som faktiskt kan bidra till utveckling. Både social och ekonomiskt sett, osv. När stadens organisation slimmas, när uppdraget bara blir bredare och bredare, det är svårt att möta dom utmaningarna, [...] att möta samhällets utmaningar och det är inte möjligt för staden att göra det på egen hand. Så snarare nästan vända på det, vad finns det för risker att inte jobba så här? Men, det finns säkert hårdnackade typer som skulle kunna argumentera för att det absolut inte är rätt väg att gå (Juterot, 2021).

Juterot talar här för fördelarna med en governanceprocess och nätverksstyrning vid utvecklingsarbete. Han betonar dock en fundamental komplexitet i arbetet där governance inte alltid är optimalt, men att alternativen eventuellt är sämre på att möta de utmaningar som både samhället och planeringen idag står inför.

Samtidigt är tydliga roller viktigt för en lyckad utvecklingsprocess och vid utvecklingen av Sofielunds verksamhetsområde gör governanceprocessen det svårt att identifiera *en* specifik aktör som bär ansvaret för områdets utveckling. Dessutom visar avsaknaden av en tydlig ekonomisk genomförandeplan på en väsentlig brist i utvecklingsarbetet. Detta visar samband med hur Colantonio och Dixon (2010:242) beskriver att det är viktigt att komplettera planer med en tydlig ekonomisk plan för att inte riskera en gentrifieringsprocess i det långa loppet, trots intentioner om det motsatta. I utvecklingen av Sofielunds verksamhetsområde kan detta betyda att trots arbetet med den lokala förankringen och grannskapsbaserade återinvesteringen kan målbilden om bevarandet brista eftersom ansvarsrollerna för utvecklingen är otydliga och för att det saknas en ekonomisk genomförandeplan.



Figur 5. Nätverksstyrningen.

5.2 Låga hyror

Hyresnivåerna inom planområdet är låga i relation till övriga delar av staden (Malmö stad, 2021:33). Planprogrammet belyser betydelsen de låga hyrorna som präglar området har för befintliga aktörer och områdets diversitet. De låga hyrorna i planområdets effekt på stadens näringsliv och antalet arbetstillfällen beskrivs även som av vikt för hela Malmö (Malmö stad, 2021:8). Planprogrammet utnämner tydligt en målsättning för en fortsatt låg hyresnivå när det i den sammanfattande målbilden beskrivs hur området ska bli en *ännu viktigare* plats för det fria kultur- och fritidslivet och en plats för nyetablerade kapitalsvaga kulturproducenter i behov av rimliga hyror (Malmö stad, 2021:4). I en nulägesbeskrivning av planområdet belyser planprogrammet hur nystartade företag och företag med låg vinstmarginal har möjliggjorts att etablera sig i området just på grund av de rimliga hyrorna (Malmö stad, 2021:8). I planprogrammets målbild beskrivs hyresnivån som en av de viktigaste etableringsfaktorerna även i fortsättningen och att det är områdets stora industribyggnader, med sin flexibilitet i att möta hyresgästernas behov, som särskilt ska möjliggöra för denna fortsatta låga hyressättning (Malmö stad, 2021:6).

Hyresnivåerna för lokalerna är låga med ca 500 – 1 300 kr per kvadratmeter. Det kan jämföras med nyutvecklade område där hyror ligger på 1 200 - 6 000 kr per kvadratmeter. Den låga hyresnivån gör att Sofielunds verksamhetsområde är en plats där nya verksamheter kan vara och växa i (Malmö stad, 2021:33).

Planprogrammet beskriver hur den låga hyressättningen i området gör det till en områdestyp som blivit alltmer sällsynt i staden (Malmö stad, 2021:6). Detta i kombination med områdets centrala läge visar tendenser till att området befinner sig ett *räntegap*, likt de områden som Smith (1979) förklarar i sin räntegapsteori. Detta hade kunnat göra planområdet till ett prospekteringsområde där starka ekonomiska krafter hade kunnat se investeringsmöjligheter i marken genom att köpa billigt och sälja dyrt. Malmö stad och planprogrammet föreslår dock en utveckling som bygger på att bevara, istället för att riva och bygga nytt. Istället belyser planprogrammet en samtida problematik med hur premieringen av att bygga blandstad i denna områdestyp ofta resulterar i en undanträngning av nyetablerade och mindre vinstdrivande verksamheter till stadens yttre delar (Malmö stad, 2021:30-31). Att förhindra blandstadsbygge går således att se som en viktig strategi för att motverka undanträngning av befintliga aktörer, som i många fall är beroende av lägre hyresnivåer. Denna viljeriktning motiveras med att det finns en stor efterfrågan på lokaler med rimlig hyra för dessa verksamheter och aktiviteter (Malmö stad, 2021:10). Enligt en utbuds- och produktionsbaserad gentrifieringsprocess utifrån räntegapsteorin hade siktet varit att kapitalisera på områdets potentiella markpris genom att riva och bygga nytt - att skapa ny markanvändning med god avkastning. En process som idag annars ofta leder till att tidigare industriområden ofta görs om till just blandstad. Däremot kan planprogrammets bevarandestrategi störas av det som framkommer av vårt teoretiska ramverk där Smith (1996:52) förklarar att centrala platser som bevaras fysiskt löper en större risk att ses som en *urban front* och därmed bli utsatta av en revanchistisk gentrifiering då vinstmarginalerna ofta är högre.

En av huvudstrategierna för att hålla hyrorna låga är bevarandet och återanvändningen av befintlig byggnation. Återanvändning istället för nybyggnation kan förhindra allt för stora investeringar (Malmö stad, 2021:8). Trots strategin om bevarandet kommer utvecklingen kräva

investeringar. Sandelius från Malmö stads planenhet ser utmaningar i detta baserat på de investeringar som kan behövas göras.

Den är ju också på utmaningslistan. Överlag så är det att investera i dessa byggnader. Att det ändå känns att där är någon investeringskraft i dem, istället för riva och bygga nytt [...] den kommer vi säkert brottas med. Det är ofta så, som ni vet, att i ett industriområde så är det mycket rationellt byggande med mycket plåt. Industriområden är inte de finaste, så att känna att industriområdena har något typ av värde och inte bara ska vara funktionella och lätta att bygga. Det kommer vi säkert brottas med mycket. Så det är inte den lätta vägen vi gått om man säger så (Sandelius, 2021).

Att skicket och byggnationstypen inom planområdet inte håller måttet för framtiden kan innebära hinder för strategin om bevarandet av det fysiska, för att hålla hyrorna låga. I kapitlet om ekonomiska konsekvenser lyfter planprogrammet de estimerade kostnaderna för fastigheten Kampen, där den tänkta utvecklingen för fastigheten kommer kräva investeringar vilket kommer leda till ökade hyreskostnader för både befintliga verksamheter och kommunen, trots ett bevarande av byggnaden (Malmö stad, 2021:24). Detta tyder på en motsättning, att investeringar och upprustning av fastigheter i samband med den tänkta utvecklingen i planområdet kan leda till högre hyror, trots bevarandestrategin. Vidare lyfter planprogrammet investeringarna för fastigheten Kampen som nödvändiga för att möta den planerade utvecklingen. Detta behöver inte vara unikt för fastigheten Kampen, utan kan likväl generellt gälla fler fastigheter inom planområdet då planområdets utveckling har en gemensam målbild.

För att området (Kvarteret Kampen) ska kunna utvecklas mot den önskade målbilden som näringslivs- och kulturcentrum behöver det finnas en fastighetsägare och hyresvärd som är beredd att göra de investeringar som krävs, bära driftkostnader och ha en affärsidé som samspelar med föreslagna verksamhetstyp (Malmö stad, 2021:29).

Under planprogrammets avsnitt om fastighetsrättsliga genomförandefrågor framgår att en generell utvecklings- och investeringsvilja hos berörda fastighetsägare i området är en förutsättning för att planprogrammets målbild ska kunna uppnås (Malmö stad, 2021:28). Detta går i hand med vårt teoretiska ramverk där Colantonio och Dixon (2010:7) skriver om samtida urban förnyelse som lägger vikt på att göra staden *investeringsbar*. Där *privat-offentligt partnerskap* ligger som grund för *entreprenörurbanismen* vars syfte är att sälja staden för att locka de rätta investeringarna. Att locka till sig investeringar betyder även att locka till sig ett större *ekonomiskt kapital* till området, vilket kan vara svårförenligt med visionen om bevarandet av låga hyror. Planprogrammet förespråkar således en utveckling som delvis kräver investeringar från fastighetsägare i området. Falck från BID Sofielund är även medveten om att investeringar ofta leder till ökade hyror då fastighetsägare behöver finansiera investeringarna.

Nu när vi väl börjar städa upp och bestämmer att vi ska ha ordning och reda, så går det heller inte att en fastighetsägare går in och investerar och kanske då ska krävas på en förlust på flera miljoner för att en verksamhet måste vara kvar. Utan då kanske man får hitta alternativa lösningar (Falck, 2021).

När Falck använder sig av ordet *städa* insinuerar han att det har funnits problem med området som nu ska bli omhändertaget. Som vi förklarar i vårt teoretiska ramverk går detta att se i ljuset av Smiths (1996:13) teori den *urbana fronten* som bygger på myten om att staden behöver återerövrats med stöd av en *revanchistisk gentrifiering* för att locka till sig ekonomiskt kapital. Falck menar också att det inte går att kräva från fastighetsägarna att de skall behålla låga hyror om de skall göra investeringar i sina fastigheter, då detta kan leda till att de gör en förlustaffär. Falck öppnar dock upp för möjligheten för andra lösningar som att föra en dialog med fastighetsägarna och få dem att behålla verksamheter som är värdeökande i det långa loppet.

Men där gäller det att fastighetsägarna är väldigt lyhörda nu för att inte lyxrenovera och hålla på att överrenovera, utan gör detta i samband med verksamheterna som verkligen vill vara kvar här och att fastighetsägarna faktiskt ser värdet, det värdeskapande i området. [...] kultur och konstliv i området är det som är värdeskapande i sig och skapar trygghet och då ökar området i värde och på sikt ökar fastigheterna i värde (Falck, 2021).

Falck presenterar en lösning att hålla hyrorna nere genom att försöka få fastighetsägarna att förstå att vissa verksamheter i området är värdeskapande. Han specificerar kulturverksamheterna som värdeökande då de skapar trygghet. Genom att behålla dessa verksamheter kan även fastighetsvärdet öka utan att fastighetsägarna gör investeringar, som att rusta upp lokaler. Här betonas *nätverksstyrningen* inom governanceprocessens roll i att få fastighetsägarna att gemensamt se vilka verksamheter som är värdeökande och således värda att behålla. Eftersom BID har ett omfattande *kontaktnät* med det privata samt det offentliga kan de ha en viktig del i denna dialog med fastighetsägarna. Det kan dock svårt att garantera en lösning som detta eftersom BID-processernas roll ofta är oklara (Dannestam, 2009:69).

Johansson från fastighets- och gatukontoret samt föreningen NGBG talar på samma vis som Falck om hur planområdets hyressättning skulle påverkas av de investeringar som kan tänkas göras i områdets fastigheter för att möta ny standard och funktion.

Sen är det såklart en överenskommelse om det är någon som kommer in och du ska ha fettavskiljare, du ska ha ventilation, du ska ha brandlarm, så innebär det [...] Ja, jag vill driva den här puben eller restaurangen, och att jag ska komma överens med min fastighetsägare vad min hyra blir när alla de här investeringarna är på plats, eftersom det innebär att den lokalen kostade 500:- kvadratmetern innan. Men det var betongväggar, betonggolv och ingenting mer. Så innan du har fått in el, vatten, fettavskiljare, ventilation, brandlarm, så kan man inte säga att det här ska kosta 500:- kvadratmetern när investeringen kanske ligger på 2-3 miljoner (Johansson, 2021).

Johansson argumenterar, på samma vis som Falck, om alternativa lösningar för hur fastighetsägarna kan planera investeringar annorlunda när det handlar om att utveckla fastigheter som har ideella föreningar som hyresgäster. Där statliga stöd från Boverket ekonomiskt kan hjälpa fastighetsägare med vissa uppgraderingar i fastigheter, utan att investeringar ska behövas slås ut på hyresgästernas hyror.

Genom att man har en ideell förening som hyresgäst som du eventuellt kan få halva kostnaden för att handikappanpassa, eller för att göra vissa åtgärder för att förbättra i den typen av möteslokaler

som vi har ganska mycket av. Så där har vi ju redan påbörjat en diskussion med privata fastighetsägare istället för att göra som de gör då. För de visste inte heller; okej, men spännande, intressant. Kan man alltså. För att de tänker, men det här är min fastighet, om jag ska sätta in en hiss då för att göra en handikappanpassning till ovanvåningen, då ringer jag någon och så kostar en hiss en miljon och så betalar jag det och sen så slår jag ut det på hyrorna, men i det här fallet kanske det är så att man kan söka 500,000 från Bokverket för att då tillgängliggöra en samlingslokal. Då innebär det ju att då driver inte det hyran på samma sätt i och med att hela investeringen inte måste tas ut på X antal år på X antal hyresgäster som använder den här hissen (Johansson, 2021).

Denna subventioneringsmetod för att renovera fastigheter utan att ta ut hyran på hyresgäster hade kunnat gynna en viss kategori av verksamheter i området; ideella föreningar samt deras hyresvärdar och fastighetsägare.

Genom nätverksstyrning kan föreningen NGBG som aktör i governanceprocessen mobilisera kulturaktörer i områdets parti i frågan om hyror. Dace från föreningen förstår att hyreshöjningar kan uppstå, men vill kunna hjälpa kulturaktörer i området om de drabbas av orimliga hyreshöjningar.

Att finns hyreshöjningar är en sak, om det är rimligt eller inte, det är frågan. Jag ser inte att de kommer dubbla hyran direkt, men ja, då får du snacka med hyresvärderna, men om de skulle (höja hyran) skulle de få smaka på oss (NGBG). I och med att de hyr hur till kulturmänniskor kommer vi (NGBG) ha mycket mer inflytande (Dace 2021).

Johansson instämmer gällande NGBG:s roll som aktör för dialog och samverkan i området gällande hyresfrågan.

Vi hoppas att detta goda samarbete mellan olika parter någonstans gör att om man nu skulle få idén om att skruva upp den typen av hyra för befintliga hyresgäster, så innebär det ju att okej, fine, priset kan vara att man hamnar på fel sida av oss två (NGBG). Då får man sätta sig och okej, är det värt det här priset, är det värt 10,000 kr extra i månaden i form av att du maximerar ut din hyra, gentemot att ha så mycket människor emot dig. Då får de åtminstone ha det med sig i kostnadsberäkningen på andra sidan (Johansson, 2021).

Om denna makt mot hyresvärdar är reell, skulle NGBG som dialogskapande aktör i governanceprocessen eller genom aktivism kunna ha en roll för att hålla hyrorna i området nere och på så sätt motverka gentrifiering. Som det framkommer i teoretiska ramverket där Dannestam (2009:69) påpekar att karaktäristiska drag för aktörer inom governancearbetet och nätverksstyrningen är att det är svårt att få en tydlig syn på hur maktbalansen ser ut mellan dessa, vilket gör det svårt att se vilket ansvar aktörerna har. Detta kan ses med osäkerheten kring vilka verksamheter som går under föreningen NGBG:s radar för att få denna typ av stöd. Vidare menar Dace att det finns andra sätt att få ekonomiskt stöd, i alla fall som kulturaktör.

Det finns andra aktörer inblandade. Om du höjer upp hyror på en replokal. Det som kommer hända är att de banden (musikband) kommer att gå till ABF och säga våran hyra har gått upp vi behöver mer bidrag. Så det finns olika som kan hjälpa. Men priserna har inte gått upp (Dace, 2021).

Stöd från exempelvis ABF finns ju främst för vissa verksamheter, så som kulturaktörer och föreningar. Om områdets hyror går upp hade det påverkat fler aktörer än de som kan få stöd likt de beskrivna kulturaktörerna. Dace lyfter dessutom att flera av de värdeskapande verksamheterna inom området, som inte är kulturaktörer och på så sätt inte ABF-behöriga, också finns i området på grund av de låga hyrorna.

Du har Roots of Malmö Kambucha, Frasses Fulflytt, and you have Alternativa Kuriren, and there is a lot of new and interesting and innovative companies in this area. Because it is easier to do something new there 'cause it is gonna be cheaper (Dace, 2021).

Planprogrammet välkomnar initiativ och hänsyn som leder till ökad attraktivitet, positiva sociala effekter, ökad trygghet och kollektiv gemenskap (Malmö stad, 2021:6). Den form av utveckling som planprogrammet förespråkar har tydliga synergier med utvecklingsprocesser som BID förespråkar som har samband med den revanchistiska gentrifieringsdiskursen.

Utvecklingsprocesser som leder att området får en ny status och ett bättre rykte, vilket i det långa loppet kan leda till värdeökande mekanismer som i sin tur driver på hyreshöjningar i det berörda området. Ett samband mellan utvecklingsprocesser och värdeökande mekanismer som Johansson är medveten om.

Men om gatan (Norra grängesbergsgatan) får ett bättre rykte så innebär det så att attraktiviteten ökar och det innebär att fler vill vara där och det skapar en värdeökning eller tillväxt eftersom vi lever i en marknadsliberal värld, det finns en massa mekaniker som jag inte har en befogenhet över eftersom det är "the way of the world" (Johansson, 2021).

5.3 Kulturen

I planprogrammet beskrivs kultur och kreativitet återkommande, både i planområdets nulägesbeskrivning samt målbild. Planprogrammet legitimerar området som ett välbesökt kultur- och aktivitetsområde med en kulturkaraktär som präglat området i flera år. Området stimulerar kreativa funktioner samt ett brett kulturliv och kulturen ges en betydande roll och funktion för planområdets tänkta framtid (Malmö stad, 2021:34).

År 2040 är Sofielunds verksamhetsområde en kreativ och spännande miljö för kulturella och kreativa näringar, industrier och nystartade småföretag (Malmö stad, 2021:6).

Planprogrammet beskriver planområdets kulturliv och kulturaktörer som ett kluster i en central del av staden där bebyggelsen rent fysiskt stimulerar kulturliv och studieförbund samt lockar invånare från hela staden (Malmö stad, 2021:34). Dessutom spås områdets kulturproduktion spela en stor roll för hela Malmö, när man i målbilden beskriver hur utvecklingen av Sofielunds verksamhetsområde kommer bidra till att Malmö blir *européisk kulturhuvudstad 2029* (Malmö stad, 2021:10). De Cesari och Dimova tar upp hur städens strävan efter titeln som europeisk kulturhuvudstad driver på *urban förnyelse*, och i detta fall leder det till en jakt efter att locka till sig kulturverksamheter och dess konsumenter. Dace från föreningen NGBG bekräftar planområdets kulturprägel och menar att Sofielunds verksamhetsområde är stadens enda kulturindustri. Han poängterar också att kulturen behöver billiga förhållanden för att frodas.

Det finns ingen kulturindustri i Malmö förutom Norra Grängesbergsgatan. Vi kan räkna till 250 replokaler – när du börjar producera kultur så måste du börja någonstans billigt (Dace, 2021).

Även Johansson (2021) från fastighets- och gatukontoret bekräftar denna bild och menar att den föreslagna kulturljudzonen samt visionen om att bli årets kulturhuvudstad 2029 har gett området ett sigill som kulturområde. Falck från BID Sofielund ser också området som ett kulturområde och uttrycker sig positivt över att planprogrammet har fått detta kulturfokus.

Jag satt precis och pratade med näringslivskontoret om utvecklingen nu i planprogrammet och om hur vi nu kan arbeta mer med att attrahera nya kulturverksamheter och få in ännu fler sådana här spännande aktiviteter i området så vi jobbar vidare med detta hela tiden (Falck, 2021).

Falck berättar också att kulturaktörerna har varit viktiga för deras arbete med att skapa trygga destinationspunkter inom Sofielundsområdet.

När vi bildade fastighetsägare Sofielund 2014 [...] tanken föddes lite grann att vi skulle titta lite grann på kulturdestinationer i Sofielund. Vad finns i Sofielund, vad är intressant, vad bör vi tänka på, vad vill vi bevara? Sen när vi gick in i fastighetsägare Sofielund och bildade den [...] då var det för att vi ville ha med fastighetsägare för att skapa tryggare och trivsammare område och vi såg att något som vi kunde använda för att utveckla ett område var just kultur. Så kulturaktörerna har varit viktiga för oss (Falck, 2021).

Även planprogrammet motiverar kulturens positiva effekter när det beskrivs hur kultur i det offentliga rummet skapar närvaro och bidrar till öppenhet, ökad trygghet och en känsla av ägandeskap för människor som bor och vistas i området (Malmö stad, 2021:24). Denna beskrivning har mycket gemensamt med hur BID-talar om kulturens roll. Falck talar även om hur de skall locka till sig fler kulturaktörer inom området samtidigt som han säger att BID Sofielund inte vill ha in en massa nya kulturaktörer, utan att säkra dem befintligas existens i området.

Ja om det sker jättemycket kultursatsningar [...] finns kvar och växer i sin egen takt vilket jag hoppas den skall göra så vi inte skapar några nya [...] vi ska stödja dem och sen ska vi bara inte rusa i väg och dra in en massa nya kulturaktörer utan låt oss nu utveckla det som finns och trygga dem (Falck, 2021).

Falck talar tidigare om att locka till sig fler kultursatsningar men talar således mot sig själv med detta yttrande. Här är viljan att en långsam utveckling ska förhindra en uttryckning av de ursprungliga kulturverksamheterna. Detta visar på otydliga intentioner från BID Sofielunds sida hur vida kultursatsningen skall attrahera nya kulturverksamheter eller utveckla de befintliga. Detta hade påverkat bevarandestrategin då en inflyttning av nya, innebär en utflyttning av andra.

Tankar kring att planområdet är ett kulturområde bekräftas även av mediernas rapportering kring detta planprogram där kulturen hamnar i fokus med kulturljudzonen i fronten (Askerfjord, 2021; Carnhede, 2021; Da Silvia & Loftrup-Ericson, 2021; Malmhav, 2021; Thomasson & Gillberg,

2021; Gillberg, 2021a; Viksell, 2021). Detta betyder att även om området också beskrivs som ett näring- och fritidssatsning, säljs det in som en kultursatsning av media med hjälp av kommunens planerade kulturljudzon. Det är därmed viktigt att tänka på det som framkommer i det teoretiska ramverket där Zukin (2011:22) talar om vilken roll media spelar i skapandet av platsen och dess *autenticitet* och hur det påverkar människors bild av området. Att området får så stor roll i media kan ha negativa effekter eftersom kulturen kan användas som ett verktyg för att gentrifiera områden inom *entreprenörurbanismen*, med andra ord sälja områden. Här ser vi det Möllerström (2011:22) talar om hur staden kan ses som en *koncern* som försöker locka till sig kulturverksamheter som är *kunder* till staden genom att erbjuda planområdet som en kulturellinkubator för kulturella yttringar vilket blir *produkten* som lockar. Percovich Gutierrez från White Arkitekter berättar även att hon har sett hur den mediala bilden fokuserar på kulturen i området trots att planprogrammets näringslivsfokus.

Det ena är att man medialt pratat mycket om kulturen, men själva planprogrammet har ju egentligen ett jättestort fokus på näringsliv (Percovich Gutierrez, 2021).

Hon fortsätter med att berätta att detta mediala skifte som skett de senaste åren har öppnat upp ögonen hos investerare för planområdet.

Se liksom det här skiftet i berättelsen, den massmediala berättelsen, vi kunde se ett ökande fastighetsuppköpstempo, tempot på fastighetsaffärerna började öka, vi såg hur staden drev en annan berättelse om område (Percovich Gutierrez, 2021).

Hon berättar hur intresset för området ökat i takt med det mediala narrativet ändras till en alltmer positiv dager. Detta går att koppla till *entreprenörurbanism* och vikten av att sälja staden och att planprogrammet har blivit en del utav *city branding* med den mediala bilden över att detta är en kultursatsning. Det är dock inte enbart media som bidrar till att sälja området utan även staden med sin kulturljudzon, som egentligen är en bullerzon. Media får en stor makt i att skapa ett rykte över ett område och i detta område syns det att detta rykte börjar skifta till det positiva. Dock tyder det ökande fastighetstempot, som Percovich Gutierrez talar om, på att det finns starkare ekonomiska intressen över platsen då den mediala bilden har börjat sälja området. Johansson tycker det är positivt att planprogrammet säkrar kulturen, men är medveten om hur kulturen kan användas som en gentrifierande kraft.

Ni har säkert hört talas om begreppet kulturen i mellanrummet, ett traditionell gentrifieringsområde där det fanns industri och kulturen flyttar in medan detaljplaner och folk ritar upp ett bostads samt serviceområde så kan ni ju få vara här och ha det lite roligt, sen kommer vi och sparkar ut er allihopa och sen bygger vi ett generiskt tråkigt område (Johansson, 2021).

Han är således medveten om hur en urban förnyelseprocess kan använda kulturen som startskott för en gentrifieringsprocess. Han menar att kulturen får flytta in i ett område för att locka till sig *investeringar* för att sedan ge plats för annat i framtiden. Dock hamnar inte kulturen i mellanrummet i detta planprogram utan det hamnar i fokus, något som ska tas tillvara på och bevaras. Valli (2017:21) talar om hur kulturen används för att locka till sig mer socioekonomiskt starka individer vilket kan hända med detta överhängande kulturfokus som planprogrammet fått.

Eftersom kulturen ses som värdeskapande och desto fler kulturella verksamheter som flyttar in kan det leda till att området ökar i värde med högre hyror som följd. Denna värdeökning och hyreshöjning kan på sikt betyda att de befintliga kulturverksamheterna inom planområdet blir uttryckta av andra mer ekonomiskt starka kulturyttringar. Med andra ord kan de ursprungliga kulturverksamheterna ändå hamna i mellanrummet. Percovich Gutierrez visar även en oro över kulturfokuset området fått.

Vad händer då med de andra processerna i staden där vi egentligen just nu har en mycket större utmaning med att behålla kulturen i staden. Om man tittar på kvarteret Sämjan där Potato Potato, Malmö Dockteater, Karavan, Danscentrum, Glokala, alla de är på väg ut, de är på väg att försvinna och de finns ju fysiskt 100 meter ifrån detta planområde (Percovich Gutierrez, 2021).

Hon ser risken att andra områden i staden kan dräneras på sin kulturverksamhet på grund utav denna starka kultursatsning som är fokuserad på ett område i staden, trots stadens vilja om att erbjuda ett likställt kulturutbud i alla delar i staden. Detta går att koppla till det teoretiska ramverket och Wards (2007:667) tankar kring hur satsningar inom den samtida neoliberal urbana förnyelsen leder till intern konkurrens inom staden, där Ward ser risken med att organisationer som BID kämpar för att profilera områden. Percovich Gutierrez ser även risken med att en motsatt nedsippringseffekt kan ske där satsningarna i planområdet kan missgynna, istället för att gynna, de kringliggande områdena då kulturen försvinner ifrån dessa. Detta kan kopplas till Stalevska och Kusevski (2018:37) tankar kring att om det finns en vinnare, måste det finnas en förlorare. I citatet ovan uttrycker Percovich Gutierrez sin oro över att grannområdet kan bli förloraren. Samtidigt belyser planprogrammet hur planområdets kulturliv berikar intilliggande områden, i synnerhet bostadsområdet Rosengård, som har brist på kulturutbud och deltagande föreningsliv (Malmö stad, 2021:34). Således skulle kulturfokuset och kultursatsningarna kunna ha en positiv *nedsippringseffekt* för vissa omkringliggande områden, men en negativ effekt för andra.

5.4 Autenticiteten

Planprogrammet beskriver områdets fysiska karaktär positivt där karaktäristisk industrimiljö är bevarad vilket ger området en unik känsla (Malmö stad, 2021:6). En form av autenticitet som kan attrahera. Planprogrammet beskriver också sociala attribut från området som unika och värdefulla att ta i beaktning vid områdets utveckling. Detta är nedanstående beskrivna målbild ett exempel på.

En fortsatt utveckling av rådande Community nätverk har prioriterats. Det har lämnats plats för aktörernas egna initiativ i en etablerad ”deltagarkultur”. Det har lett till oväntade inslag och upplevelser i en miljö som inte går att finna någon annanstans i Malmö. Temporära besöksintensiva arrangemang och festivaler är regelbundet återkommande (Malmö stad, 2021:4)

Fortsättningsvis beskriver planprogrammet att man vill bevara aktörer som är måna om att bevara områdets särdrag inom planområdet. På samma plats beskrivs även att det finns ett stort intresse av att bevara attributen som industrimiljön kommer med (Malmö stad, 2021:18). Förutom planprogrammet, betonar flera av våra respondenter att området har en särskild karaktär, ett ekosystem som präglas av en unik atmosfär.

Vissa av dessa lokaliteter inom verksamhetsområdet är kopplat till denna strategi vi påbörjade för halvår sedan. Industrin på något sätt är ingen garant för kulturen, det är den symbiosen som funnits, detta grannskap som funnits där i 40 år, det är industrin som hållit borta bostäderna (Johansson, 2021).

Vidare beskriver Johansson från fastighets- och gatukontoret kulturen som präglar området, och i synnerhet Norra Grängesbergsgatan. En kultur som kan ses som producent av områdets autenticitet.

Det som finns är väldigt mycket replokaler och studieförbund som driver replokaler. Med det finns ett antal konstgallerier och människor som arbetar inom andra delar inom kulturen (Johansson, 2021).

Ett annat exempel på autenticitet från planprogrammet är hur Norra Grängesbergsgatan beskrivs som ruffig och mångfacetterad (Malmö stad, 2021:4). Denna bild bekräftas i respondenternas bild av området, som i linje med det mångfacetterade beskriver området byggt på en unik blandning. En blandning av verksamheter i området som skapar en viss känsla som många kan samsas om.

Abbass som har sin verksamhet där. Han vill inte vara någon annan stans, han älskar ju den här miljön, för att det är en väldigt speciell miljö, där ett folkliv som är, och allting är liksom punkbandet i källaren, doften av kanelgiffar från pågens, den afrikanska kyrkan, så det är alltid någonting på gång någonstans som gör att det är levande [...] Och där är drömmar, det är drömmar från punkband i källaren som vill bli, som vill slå och spela på Wembley stadion, [...] det är fredagsböner i moskéerna, [...] Sunni, shia, afrikanska kyrkan och hedningar som du och jag, och det är nåt vis, det funkas (Johansson, 2021).

Både Dace och Johansson nämner den mångfalden av verksamheter i området som de anser ha positiva inslag och bidrar med unika värden inom området.

Det har öppnat två restauranger på väldigt kort tid. En fantastiskt bra, om ni gillar turkiskt kaffe (Johansson, 2021).

Det är ganska många ovanliga former, du har, Frasses fulflytt, Alternativa kuriren [...]. Det finns sociala företag som projektbyrån [...] Reklambyråer, grafiska designers. Allt som vi har någon gång behövt, artister [...] webbdesigner, kakor, öl, vad som helst vi behöver, vi kan hitta det på gatan. Vi behöver inte gå utanför området (Dace, 2021).

Det framförs i teoretiska ramverket att Thörn och Holgersson (2014:250) talar om områden som ofta ses som autentiska ofta har en etnisk samt social blandning vilket det framkommer att planområdet har. Zukin (2011:22) bygger vidare med hur media kan bygga upp en autentisk plats som den goda historien om gatan för att sälja området som tryggt och autentiskt.

Det är ju flera olika. Hela grejen var ju att det var väldigt viktigt att skapa den goda historien om gatan och att någonstans att människorna som var där fick berätta den själva. Och där någonstans, och framförallt att vi har genomfört gatufesten då i Malmös utanförskapsområde med liksom noll våldsbrott och noll sexuella trakasserier med över 40,000 (besökare) (Johansson, 2021).

Från citatet ovan framkommer det att Johansson ser det som viktigt att skapa denna goda historia över området då det präglats av en överhängande negativ medial bild.

Annars fattar du beslut på felaktiga grunder, en mediabild från 2007 eller jag menar, den är inte aktuell längre (Johansson, 2021).

Autenticiteten i det mångfacetterade och blandade som både Johansson och planprogrammet beskriver skulle kunna tolkas som det Zukin (2011:22) talar om att vare sig autenticiteten är äkta eller inte blir den ett maktredskap. Enligt Zukin (2011:16) är dock autenticitet en subjektiv känsla vilket betyder att det område som Johansson efterfrågar med gatufestivalen eventuellt inte passar in i andras tolkning av ett autentiskt område.

Det finns en idé om att området ska bevaras autentiskt, baserat på det som finns där idag, men samtidigt städas upp. Områdets nulägesbeskrivning beskrivs som autentiskt, men även målbilden beskrivs som autentiskt, fast utan det olagliga och oönskade aktörerna i området. Det som idag till viss del klassas som olagligt och oönskat, finns i området på grund av att området har präglats av en tillåtande atmosfär. Det är också den tillåtande atmosfären som ligger till grund för mycket av det som ger området dess särprägel. Percovich Gutierrez från White talar om att området präglades av en tolerans som gett området sin karaktär.

Så den här toleransen tillåter jättemycket bra grejer, bra och dåligt. Just nu, man försöker väldigt mycket, eller det känns som att man försöker att styra upp det här, att man går in väldigt hårt för att reglera det som inte funkar. Väldigt många av våra politiker säger städa upp, man ska städa, städa, städa (Percovich Gutierrez, 2021).

Det kan vara denna tolerans som har gett möjligheten till denna vida blandning av verksamheter som Johansson talar om som gett området sin autentiska känsla, men Percovich Gutierrez berättar även om hur denna tolerans skiftar till en mer restriktiv och otillåtande eftersom det blir ett allt mer fokus på att städa upp i området.

Det är det är här som är så dubbelt i detta för att man pratar väldigt mycket om den tillåtande atmosfären [...] men senast i onsdag förra veckan gjorde de det största tillslaget som vi har sett någonsin i området (Percovich Gutierrez, 2021).

Percovich Gutierrez syftar på en myndighetsinsats mot kriminell aktivitet i området (Hansson, 2021). Hon lyfter en dubbelhet i viljan om områdets utveckling då staden vill bevara den tillåtande atmosfären, men även arbeta emot den, vilket gör att denna atmosfär förändras. Detta belyser det Zukin (2011:16) talar om att autenticitet inte är något statiskt utan är föränderligt och därav kan visionen av den autentiska staden vara problematisk.

Så absolut att man pratar om den tillåtande atmosfären fast det är inte jättetillåtande egentligen för man har en jättestriktiv politik kring väldigt mycket i området, så att det har varit mer tolerant än vad det har varit innan (Percovich Gutierrez, 2021).

Percovich Gutierrez fortsätter med att området blir allt mer restriktivt och att atmosfären numera inte är så tillåtande. Hon ser risken med att några verksamheter kan bevaras som några guldskrud som då ska återspegla områdets autenticitet. Hon menar att områdets identitet då går förlorad.

Då är det tillbaka till det här att man har tagit bort väldigt mycket så har man sparat några guldskrud eller hur man ska benämna det, som får bli de som blir identitetsskapande, men då tappar du egentligen identiteten för om 10 år så är de här verksamheterna kvar där lite på nåder (Percovich Gutierrez, 2021).

Som det framkommer i tidigare avsnitt är kulturell verksamhet att föredra och dessa guldskrud kan då ses som de värdes- samt autenticitetsskapande verksamheterna som får finnas kvar för att locka till sig folk till området. Som Zukin (2010:223) skriver används ofta kulturen som autenticitetsskapande för att locka till sig en socioekonomiskt starkare grupp, detta kan ses i ljuset av det Percovich Gutierrez säger i citatet ovan om att identiteten har försvunnit då områdets aktörer har bytts ut.

5.5 De önskade aktörerna

Planprogrammet belyser hur området historiskt varit drabbat av olagliga och oseriösa aktörer av olika slag, men att gemensamma satsningar sedan cirka ett decennium tillbaka har vänt på trenden av förfall och förslumning (Malmö stad, 2021:31). Här lyfts hur BID-processen som startade 2014 spelat en betydande roll, vars engagemang beskrivs som banbrytande för hur positiv utveckling för ett tryggare och mer trivsamt område kan ske (Malmö stad, 2021:34). Därav har den beskrivna positiva utvecklingen av trygghet inom planområdet till stor del varit en effekt av att städa bort det som klassas som oseriöst och olagligt. Att planprogrammet återger en tidigare stigmatiserad bild av området för att sedan belysa den positiva vändningen ger bilden av att nedstängningen av de oseriösa skapar en positiv utveckling. Detta är något man genom myndighetsövergripande ska fortsätta med för att skapa trygghet i det framtida planområdet (Malmö stad, 2021:8).

Det finns fortfarande en del olovliga verksamheter och oseriösa aktörer inom Sofielund verksamhetsområde som exempelvis saknas bygglov eller som inte följer annan gällande lagstiftning. Det myndighetsöverskridande samarbetet ”Tryggare Malmö” som syftar till att motverka oseriösa aktörer i området kommer fortsättningsvis arbeta för minskad upplevd otrygghet. En otrygghet som ofta varit förknippad med grovre brottslighet (Malmö stad, 2021:32).

Här beskrivs en otrygghet i området kopplat till olovliga och oseriösa verksamheter. Samtidigt beskriver man diversiteten på det som klassas som olagligt eller oseriöst, dock specificerar man inte detta. Däremot gör man det tydligt att man ska motverka det oseriösa och jobba för en minskad upplevd otrygghet för att sedan koppla otryggheten till grov brottslighet.

Detta bekräftas av vår teori där Ward (2007: 665) framför att BID arbetar efter att göra områden trygga och rena, genom att fokusera på de som missköter sig och arbeta för att få bort dem. Falck (2021) berättar att det är viktigt att få bort verksamheter som missköter sig och anses störande för området, men även det som är illegalt. Han betonar också vikten av att ha en seriös fastighetsförvaltning samt att tryggheten i området ökar genom att bli kvitt de oseriösa fastighetsägarna och verksamheterna.

Och då kanske man tvingar en del verksamheter att som finns där uppe att kanske avvecklas till och med, för vi har kriminella verksamheter där uppe som bryter mot alla lagstiftningar som finns (Falck, 2021).

Detta uttalande går att koppla till det Smiths (1996:13) teori den *urbana fronten* där den revanchistiska nedlåtande synen finns. BID Sofielund kan då ses som aktören som skall in och tygla området genom att städa bort oönskade verksamheter för att ge plats för bättre verksamheter. Falck (2021) nämner även att det finns en negativ samt positiv gentrifiering, där han ser positivt på att bli av med det oseriösa, men samtidigt påpekar risken som finns med att bli av med de verksamheter som anses värdeskapande i processen.

När det gäller att motverka gentrifieringsaspekter så finns det positiv och negativ gentrifiering. Den positiva är att vi tränger undan en massa skitverksamheter som jag inte vill ha i området och det tycker jag är jättebra, det är välkomnande. Den negativa gentrifieringen är att vi tränger undan dem, hela det ekosystemet av verksamheter som betyder något för området (Falck, 2021).

När Falck tar upp diskursen kring positiv samt negativ gentrifiering går det att koppla detta till den emancipatoriska samt den revanchistisk diskursen (Smith, 1996). Att Falck ser bortträngningen av de oönskade verksamheterna leder till ett tryggare och mer tillgänglig område för allmänheten, visar på en emancipatorisk gentrifiering (De Cesari & Dimova, 2018:866). Dock går det att tolka att han ser risken av att en revanchistisk gentrifiering kan ske då han yttrar en oro över att de önskade verksamheterna försvinner och på så sätt rubbar områdets ekosystem. Samtidigt ser BID Sofielund områdets framtid som en städad och korrigerad variant av vad området är idag, hur det ska ske utan att rubba områdets ekosystem framkommer inte. Genom att rubba områdets ekosystem kan områdets *habitus* förändras, vilket kan göra att befintliga verksamheter inte längre känner sig hemma (Järvinen, 2007). Detta betyder att utvecklingen kan leda till en gentrifieringsprocess i området, trots en potentiellt fortsatt låg hyresnivå.

Falck berättar att BID Sofielund har lyckats få bort en del oönskade verksamheter samt hjälpa andra verksamheter inom planområdet.

Vi fick bort kanske 8-9 verksamheter som vi betraktade som illegala spelklubbar eller svartklubbar har försvunnit från området och sen har vi kunnat hjälpa en hel del utifrån den fina atlasen (Stadsdelsatlas Sofielund) (Falck, 2021).

Falck (2021) fortsätter med att förklara hur viktigt Plan B⁵ var för området, men att de var tvungna att följa lagen för att få finnas kvar. Det är de illegala verksamheterna som skall bort från området menar Falck, samtidigt förklarar han att vissa av de nuvarande verksamheterna har fått stöd för att bli legala, som exempelvis Plan B. Med andra ord besitter BID Sofielund en makt som kan bevara de som anses vara bra för området och arbeta mot de som de inte anser har en plats. Johansson går även in på att flera verksamheter anses som illegala av anledningen att de inte har ett bygglov.

Det är egentligen om du inte får tillstånd så blir ju din verksamhet per definition olaglig och det innebär kan då staden möjliggöra, söka bygglov, installera brandlarm, ventilation, fettavskiljare. Men det kräver att du har en möjlighet att göra det (Johansson, 2021).

Johansson menar att flera av dessa verksamheter som är illegala inte nödvändigtvis behöver vara störande för området, då det illegala ofta grundas i att de inte besitter alla bygglov som krävs för att driva en laglig verksamhet. Det betyder att en jakt och nedstängning av illegala verksamheter kan skada områdets karaktär. Planprogrammet lyfter hur vissa av verksamheterna som strider mot detaljplanernas markanvändning också bidrar med värden för området och staden.

Flera lokaler i området nyttjas av hyresgäster med tidsbegränsade bygglov, som exempelvis en restaurang, teater och musikbar, eller av rent olagliga verksamheter utan bygglov. Det rör sig om verksamheter som inte är förenliga med detaljplanernas begränsning till industriändamål. Samtidigt bidrar vissa av dessa temporära aktiviteter till attraktionsvärden för staden (Malmö stad, 2021:8)

Percovich Gutierrez från White Arkitekter tar även upp att det illegala inom planområdet befinner sig i en gråskala.

Det andra handlar om väldigt många av de här verksamheterna. Det är inte bra eller dåligt, det finns inte två grupper av verksamheter, det är en gråskala där verksamheter rör sig fram och tillbaka och det är jätteviktigt att förstå. Att många av de verksamheter vi intervjuade (till Stadsdelsatlas Sofielund) har både jättebra grejer och katastrofgrejer (Percovich Gutierrez, 2021).

Hon ställer sig även frågan om varför Plan B fått stöd, men inte andra verksamheter inom området.

När vi började (Med arbetet av Stadsdelsatlas Sofielund) så var ju Plan B en svartklubb i en källare. De (Plan B) fyllde i varenda grej som egentligen de kaféerna (som klassas som olagliga) som man nu är ute efter. Varför går man och stödjer Plan B och inte något annat kafé (Percovich Gutierrez, 2021).

Här kan nyttan av ett governancearbete synas där det finns verksamheter som behöver stöd med att kunna bli lagliga och vara en del av områdets framtida utveckling. Dock ställer sig Percovich

⁵ Plan B är en musikklubb och central kulturaktör inom området. Plan B har gått från att vara en förening som bedrivit verksamhet av illegal karaktär, men som med hjälp från bland annat föreningen NGBG och BID Sofielund, idag en av områdets mest framstående kulturaktörer med legal status inom planområdet.

Gutierrez kritisk till att det är enbart vissa verksamheter som får stöd. I det teoretiska ramverket framkommer det att Dannestam (2009:69) påpekar att governance är ett svårnavigerat begrepp vilket gör det svårare att veta vilket ansvar aktörerna har. Detta framkommer även av citaten ovan att vissa aktörer som får stöd medan andra inte får det. Den illegala statusen av verksamheter i området ger här aktörer som BID och NGBG en indirekt makt att tränga undan de som är oönskat, och att hjälpa det som är önskat inom planområdet.

Ett annat sätt att forma framtiden för det oönskade inom området är att uppmuntra till anpassning. Dace från NGBG ser exempelvis biltvättarna som oönskade inom planområdet men ser att de successivt kan ändra sin verksamhetsinriktning och anpassas till områdets framtid.

Vi vill att saker ska ändras gradvis och organiskt, så jag ser att i framtiden blir det mindre bilverksamhet, bilverkstäder. De verksamheterna kan reparera hushållselektronik, jag tror de (kan bli) behovsverkstäder. Att de alla har fokuserat på bilar, det är inte behovs, men över tiden kan de se att de kan tjäna bättre pengar på andra saker (Dace, 2021).

Denna idé om anpassning går att koppla till det Möllerström (2011:214) talar om när omvandlingen till kunskapsstaden gör att vissa inte längre passar in i det tänkta stadsrummet. En omvandling som handlar om att en ny vision för en stad inkluderande dess innehåll och medborgare ska eftersträvas. Planprogrammet belyser symbiosen mellan industri och kultur och kreativa näringar och då industrin i området har legat till grund för områdets utveckling till vad det är idag, är den önskad även för framtiden (Malmö stad, 2021:33).

Industrin är i alla fall inte hyresdrivande så i nuvarande, men vi vet inte. Vi har fortfarande ett antal oseriösa fastighetsägare i området som också fungerar som någon sorts av hyresdämpande pga. på ett av ett fåtal platser finns den mesta ljusskygga verksamheten eller den kriminella verksamheten. Så länge det är så fungerar det som en prishämmande funktion (Johansson, 2021).

Johansson (2021) menar att industrin har en hyresdämpande funktion för området men menar samtidigt att de oseriösa verksamheterna fungerar som hyresdämpande för området. Om det oönskade försvinner, riskerar investeringsviljan i området att stiga och på så sätt även hyresnivåerna. I sin tur kan det leda till att starkare verksamheter lockas till området som i det långa loppet riskerar att trycka ut det man ville bevara från början. En annan typ av oönskad aktör i området är fastighetsägare som drivs av globala riskkapitalbolag, så som Blackstone⁶. Falck berättar att BID Sofielund inte vill ha in stora aktörer som Blackstone som skulle kunna skada områdets karaktär och driva en utträngning av det befintliga.

I andra delar av Harlem har det blivit en otrolig gentrifiering där Blackstone och andra kommit och chockhöjt hyrorna och tryckt bort andra. [...] Vi vill inte få in Blackstone eller den typen av verksamheter här. Vi är inte ett dugg intresserade av det (Falck, 2021).

Att BID Sofielund som aktörer för fastighetsägare inom planområdet kan skydda området från att starkt vinstdrivna fastighetsägare tar fäste i området, skulle kunna hindra gentrifiering till följd av omfattande renoveringar och chockhöjda hyror. Dock finns det inget som hindrar

⁶ Blackstone är ett amerikanskt riskkapitalbolag som investerar i bostadsbranschen.

riskkapitalbolag som Blackstone att investera i området då, som Falck själv tar upp, förvärvslagen är avskaffad, vilket innebär att vem som helst kan köpa fastigheter (Falck, 2021). Med andra ord är det idag omöjligt att hindra verksamheter som anses oseriösa eller oönskade att etablera sig inom planområdet. Johansson lyfter också hur risken för större fastighetsaktörer och investerare kan komma att etablera sig i området även om han belyser att detta inte är fallet idag.

Det kan komma in andra som vi inte känner till idag. Det kan komma in en grupp investerare på samma sätt som Massive⁷. Det kan komma in något stort och köper en massa grejer och har storslagna planer och riva bort saker och ting. Men det är inte fallet idag med de som är där idag, men det är om det skulle komma in en annan typ av bolagsform som har storhuggna planer så att säga att riva och bygga nya stora volymer då är det möjligt (Johansson, 2021).

Det betyder att oavsett om BID Sofielund samt NGBG arbetar för att bli kvitt verksamheter som inte anses höra hemma i planområdet, kan det etablera sig nya större aktörer som inte passar in inom den kulturella ramen och som kan rubba områdets karaktär. Förutom det indirekta kommunala ägandet av fastigheten Kampen, via MKB, äger Malmö stad inga fastigheter inom planområdet (Malmö stad, 2021:31). Detta betyder att staden direkt inte kan bestämma vilka aktörer som etablerar sig inom planområdet, dock kan kommunen genom detaljplaneinstrumentet delvis styra över den framtida markanvändningen. Detta framgår i planprogrammets beskrivning om hur man vill främja det mångfacetterade genom det tänkta detaljplanearbetet (Malmö stad, 2021:8). De nuvarande tillfälliga byggloven ska göras om till permanenta och planområdets markanvändning ska delvis utökas för verksamheter som handel, service, restaurang, vuxenutbildning, samlingslokaler samt nöjen (Malmö stad, 2021:4).

De verksamheter med tidsbegränsat bygglov - som upplevts tillföra området stora värden - har nu fått permanenta bygglov. Det öppnar upp för en större mångfald av aktörer liksom deras möjligheter för långsiktig planering (Malmö stad, 2021:8).

Här framgår det att detaljplanearbetet kan komma att premiera verksamheter om platsar in i planområdets tänkta framtid. Det kan betyda att man prioriterar bort det oönskade och premierar de önskade - det som anses värdeskapande. Den tänkta styrningen av markanvändningen genom detaljplanearbetet går, trots en motverkan om att bygga nytt, att koppla till omstrukturering av mark som anpassas efter kapitalet som framkommer av vårt ramverk där Smith redogör för i räntegapsteorin (1979). Då flertalet av de fasta detaljplanerna idag endast tillåter industriverksamhet och småhantverk präglas områdets detaljplaner av en homogenitet. Dock är det de tillfälliga byggloven som delvis ligger till grund för den mångfald av aktörer och verksamheter som ryms inom området idag. Så även om planprogrammet förespråkar att detaljplanearbetet ska främja det mångfacetterade, finns risken att när de tillfälliga regleras, kan området bli av en mer homogen karaktär där bara det önskade får ta plats. Denna tänkta detaljplaneprocess går även att koppla till Thörn och Holgerssons (2014:15) resonemang kring hur kommuner kopplar mångfald och mångkulturella områden som autentiska för att sedan börja marknadsföra dessa, vilket kan leda till att området blir mer homogent.

⁷ Massive är ett internationellt spelutvecklingsföretag som nyligen omlokiserat sig i ett helt kvarter på Möllevången

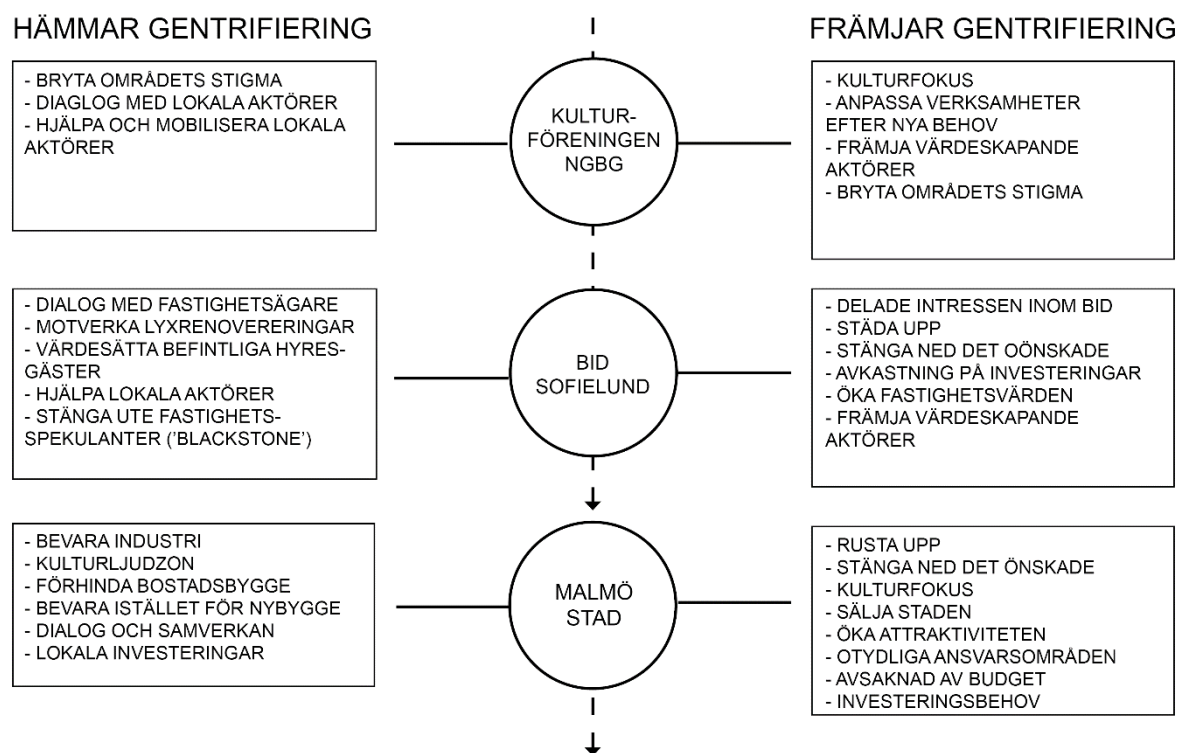


6. Slutsats

Vad i planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde talar för ett hämmande eller främjande av en framtida gentrifieringsprocess?

Vilken roll har governanceprocessen och nätverksstyrningen inom området för att uppnå målet om ett bevarande och låga hyror?

Med vår forskning har vi velat belysa risker för gentrifieringsprocesser i Sofielunds verksamhetsområde trots en viljeriktning och insatser för ett bevarande. Planerna går att tolka som samtida urban förnyelse med ambitioner om social hållbarhet som tar hänsyn till det befintliga. Planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområdet går att se som ett resultat av den governanceprocess och nätverksstyrning som varit aktiv i området sedan ca 7 år tillbaka. Även om planprogrammet i första hand är Malmö stads föreslagna utveckling för området, är presenterade tankar och förslag delvis påverkade och formade efter nyckelaktörernas intressen och insatser. Dock framgår det att det finns motsättningar kring målsättningen om ett bevarande i hur planprogrammet och nyckelaktörerna uttrycker sig om prioriteringar, visioner och insatser för områdets utvecklingsprocess och tänkta framtid. Figur 6 lyfter exempel på nyckelaktörernas insatser som talar för ett främjande eller hämmande av en gentrifieringsprocess. Insatser som påverkar strategin för att uppnå målbilden om ett fysiskt och socialt bevarande med planområdets tänkta utveckling.



Figur 6. Gentrifieringsfrämjande eller hämmande insatser.

Planprogrammet förespråkar bevarandet som strategi för att hålla hyrorna låga, samtidigt som den tänkta utvecklingen kräver investeringar. Interna investeringar som bygger på fastighetsägarnas engagemang och åtgärder. Investeringar resulterar ofta i höjda hyror. För att förhindra att framtida investeringar skall driva upp hyrorna presenteras olika alternativ av BID Sofielund och föreningen NGBG. BID Sofielund betonar vikten av att fastighetsägarna inte ska höja hyrorna till följd av området utveckling, istället ska fastighetsägarna förstå det långsiktiga värdet av de autentiska och värdeskapande hyresgästerna. Kulturverksamheter betonas som värdeökande och viktiga för områdets trygghet och därför bör de bevaras i området. Då kan fastighetsvärdet öka på lång sikt. På så sätt kan de värdeskapande verksamheterna i längden finansiera de investeringar som utvecklingen kräver utan att hyrorna behöver höjas. Föreningen NGBG föreslår en lösning på investeringsbehovet som bygger på att subventioner ska täcka kostnader för nödvändiga investeringar. Subventioner som bygger på att hyresgästen är av en viss karaktär, i detta fall ideella föreningar. På så sätt kan kulturaktörer och ideella föreningar även här motiveras som värdeskapande hyresgäster för fastighetsägarna. Båda dessa presenterade lösningar ger incitament till fastighetsägare att hålla hyresnivåerna låga, problematiken ligger dock i att det gäller en viss typ av verksamhet. I detta fall handlar det om ideella föreningar och verksamheter av kulturell karaktär. Detta kan leda till att utvecklingen kommer att präglas av ett kulturfokus. Kulturen kan komma att fungera som en attraktionskraft för området som lockar både fler konsumenter och producenter av kultur. Detta i sin tur kan främst ha två gentrifieringsskapande effekter: höjda hyror till följd av områdets popularitet på längre sikt och/eller en skiftning i områdets habitus där det kulturella kapitalet premieras. Området definierat som kulturområde kan kopplas till idén om att sälja den *autentiska staden*. I den autentiska staden hamnar ofta kulturen i fokus då den anses autenticitetskapande. Detta riskerar att leda till att vissa aktörer och verksamheter är önskade och platsar in i områdets framtid, medan andra inte är det. Däremot är autenticitet ett problematiskt begrepp då det är subjektivt. Utifrån frågan om gentrifiering finns en tydligare möjlighet för de befintliga verksamheterna som klassas som värdeskapande att bevaras med områdets tänkta utveckling. Aktörer och verksamheter som inte klassas som kultur eller direkt värdeskapande i fastighetsägarnas ögon, men som förlitar sig på låga hyror, riskerar på så sätt i högre grad att trängas undan. Även om ett kulturfokus kan säkra de befintliga kulturaktörernas närmsta framtid i området finns en risk att även de trängs undan, på längre sikt. Befintliga kulturaktörer beroende av låga hyror riskerar att trängas undan av nya kulturaktörer med större ekonomiska resurser i takt med att områdets popularitet potentiellt ökar.

Den planerade utvecklingen om bevarandet samsas sida vid sida med ambitioner av upprustande och städande. Städande som rent fysisk kan göra området mer attraktivt, men även ett bortstädande av det oönskade. Området präglas i hög grad av verksamheter med illegal eller oseriös status som planerna förespråkar en nedstängning av. Den illegala och oseriösa statusen hos dessa verksamheter är dock en gråzon där orsaken till att verksamheterna inte är legala delvis kan beror på kunskapsbrist om lagar och regelverk, eller på grund av kriminell verksamhet. Jakten på de illegala och oseriösa riskerar att skada områdets habitus och autenticitet. Då

områdets status påverkas av det illegala och oseriösa har det, likt industrin, en hyresdämpande funktion. Om det oseriösa och illegala städas bort riskeras därför hyresnivåerna i området att öka till följd av en högre status.

Ett alternativ till att stänga ned och tränga undan dessa verksamheter i gråzonen är att hjälpa dem att nå en legal status. En resa som exempelvis musikklubben Plan B gjorde med hjälp av kommunen, BID Sofielund och föreningen NGBG. Plan B ansågs vara värdeskapande för området och kunde således få denna hjälp. Vi ser därför en risk att aktörer som inte anses värdeskapande i samma bemärkelse saknar en aktör som kan stötta dessa verksamheter med samma engagemang. Resan att gå från illegal och oseriös till legal och seriös handlar inte om att anpassa sig till områdets framtid genom att ändra verksamhetsinriktning. De lokala aktörerna har en betydande roll för utvecklingen och nätverksstyrningen i området. De kan via dialog och samarbete driva utvecklingen i samverkan med de befintliga aktörerna i området. För att området ska lyckas med ett bevarande av det befintliga och att undvika gentrifiering och utträngning kräver utvecklingen att denna nätverksstyrning är väl fungerande och representerar alla aktörer. Det är viktigt att vara medveten om att BID inte representerar alla fastighetsägare och att NGBG inte fångar upp alla verksamheter som är aktiva i området. Dessutom präglas dessa aktörer inom nätverksstyrningen av egenintressen som riskerar att splittra uppfattningen om vissa frågor både mellan och inom organisationerna – alla vill inte samma sak. Exempelvis kan det kan vara svårt för BID Sofielund att övertala alla fastighetsägare om att bevara hyrorna låga, på samma sätt som det kan finnas en risk att det överhängande kulturfokus i föreningen NGBG:s arbete riskerar att bortprioritera verksamheter vars intressen inte samstämmer med detta. I nuläget finns brister i vilka som blir hörda, sedda och förstådda. Det behövs således aktörer som kan fånga upp alla verksamheter inom området med dess egenintressen för att möjliggöra deras överlevnad i området med den tänkta utvecklingen.

Governanceprocessen och nätverksstyrningen i utvecklingen av Sofielunds verksamhetsområde har lett till att man presenterar en plan som faktiskt bygger på ett bevarande av de befintliga. Insatserna som under längre tid har implementerats i området har lett till att områdets befintliga kvaliteter höjs upp och legitimerar området som ett aktivt verksamhetsområde, som aktion mot byggandet av blandstad. Bevarandet av industrin och den föreslagna kulturljudzonen ska freda området från framtida bostadsbygge och skapa en centralt belägen frizon för verksamheter och aktörer beroende av låga hyror. Även den successiva förändringsprocessen som förespråkas ger bättre förutsättningar för verksamheter att följa med i utvecklingen, och såldes motverkas gentrifiering. Dock saknas en solid ekonomisk genomförandeplan för utvecklingen.

Även om respondenterna presenterar lösa förslag på hur hyresnivåer inte ska påverka en undanträngning av de befintliga, presenteras ingen ekonomisk genomförandeplan med planprogrammet. Således är ansvar och genomförandet otydligt i denna governanceprocess. Hur ska målbildens goda intentioner om bevarande och fortsatt låga hyror uppnås när strategin i nuläget förlitar sig på ett privat-offentliga samarbetet mellan staden, fastighetsägarna och aktörerna i området? Hur försäkras man att befintliga aktörer och fastighetsägare inom planområdet förstår värdet i planerna, som inte direkt behövs kopplas till ekonomiska incitament? Den gemensamma viljeriktningen och en fortsatt god dialog och samarbete mellan

nyckelaktörerna i utvecklingsprocessen betonas som vägen framåt. Men utan en tydlig genomförandeplan och budget, blir de informella överenskommelserna som de ser ut idag, bristfälliga.

Vi vill belysa att planprogrammet, som inte är juridiskt bindande, idag befinner sig i en samrådsprocess vilket betyder att både planerna och en eventuell genomförandeplan med tydliga ansvarsområden har möjlighet att formas. Det är dock viktigt att fånga upp åsikter från *alla* lokala befintliga aktörer samt att tillgängliggöra deras chans att påverka utvecklingen. Skulle en tydligare ekonomisk genomförandeplan uppföras tillsammans med en tydlig ansvarsfördelning i styrningsprocessen kan chanserna att uppnå målbilden om ett bevarande förbättras. Även om inte alla befintliga aktörer kan säkras en framtid i området.



7. Reflektioner över processen och vidare forskning

Vår insamlingsmetod av primärdata anser vi vara tillförlitlig då respondenterna har koppling till planprogrammet samt bakgrundsdocumenten. Utöver intervjuernas funktion att komplettera uppfattningen av planerna från dokumentanalysen kunde vi kartlägga de identifierade nyckelaktörernas roll inom utvecklingsprocessen. Här framkom att respondenterna Victoria Percovich Gutierrez och Peter Juterot haft en mer indirekt roll till planprogrammet än vi först trott. Rapporterna som enligt planprogrammet legat till grund för planprogrammets utförande var inte framtagna med vetskapen om det framtida planprogrammet. Således avgränsade vi oss till att avgränsa vår dokumentanalys till enbart planprogrammet och ej de två rapporterna från White och ÅF. För att få en bredare syn av fallstudien kunde vi ha genomfört fler intervjuer med aktiva aktörer inom planområde, både verksamheter och fastighetsägare. Detta hade kunnat ge oss en uppfattning om hur dessa, som aktiva aktörer inom planområdet, tycker och tänker kring områdets utveckling och framtid. Det hade varit intressant utifrån det faktiska ansvar som governanceprocessen lägger på aktörerna, i synnerhet på fastighetsägarna.

Sekundärdatan anser vi också vara tillförlitlig då dokumentanalysen baseras på planprogrammet som är ett officiellt dokument ifrån kommunen. Vårt teoretiska ramverk bygger på en relativt bred gentrifieringsteori för att fånga upp alla nyanser av potentiell gentrifiering med planerna. Detta har till viss del påverkat avgränsningen i teorin, men för att kunna lyfta exempel av både det som har möjlighet att hindra och det som riskerar att främja en gentrifieringsprocess behövs en bred uppfattning från dess forskningsfält. Många grenar av gentrifieringsteori relaterar till varandra inom sfären av samtida urban förnyelse, därav har vårt val av teori fallit naturligt. Med vår valda metod och teori har vi fått svar på våra frågeställningar vilket visar på att vi har valt ut adekvata metoder samt teorier för att komma fram till resultatet.

Under vår insamling av primärdata framkom intressanta aspekter rörande maktdimensioner och hur det finns en obalans inom nätverksstyrningen. Därav hade uppsatsen kunnat granska governanceprocessen på ett djupare plan då det finns mer att klarlägga inom denna process. Exempelvis hade man kunnat söka en djupare förståelse för relationerna mellan de identifierade nyckelaktörerna, men även mellan övriga aktörer inom planområdet, så som individuella fastighetsägare och verksamheter. Här hade forskningens fokus och teoretiska ramverk kunnat bygga på aspekter som makt och demokratiskt inflytande vid planområdets utveckling.

Då vår uppsats enbart innefattar ett antal identifierade nyckelaktörer vore det intressant att göra en djupdykning i verksamheternas åsikter och tankar om planprogrammet och den föreslagna utvecklingen. En uppsats med en djupare förståelse från de som faktiskt främst påverkas av planprogrammets beskrivna framtid. Det hade varit intressant att undersöka vilka som ställer sig positivt samt negativt till planerna. Hur ser de olika verksamheterna på vilka chanser som finns för de dem att följa en potentiell ökad hyreshöjning inom området och hur hade de ställt sig till att vara en del av områdets framtid som framställs i målbilden. Vilka av dem ser positivt på den föreslagna utvecklingen och kan se sig bedriva sin verksamhet inom området i framtiden och vilka ställer sig negativt till utvecklingen och ser sig inte vara en del av områdets framtid.



9. Referenslista

9.1 Böcker

Andersson, Eva & Lena Turner Magnusson (red.) (2001). *Den delade staden: segregation och etnicitet i stadsbygden*. Boréa, Umeå.

Colantonio, Andrea. & Timothy J Dixon (2010). Introduction I: Andrea Colantonio & Timothy J Dixon (red.) *Urban regeneration and social sustainability best practice from European cities*. Wiley-Blackwell, Oxford.

Crompton, Rosemary (2008). *Class and Stratification*. Polity, Cambridge.

Dannestam, Tove (2009). *Stadspolitik i Malmö: politikens meningsskapande och materialitet*. Statsvetenskapliga institutionen, Lunds universitet, Lund.

Despotovic, Katarina & Catharina Thörn (2015). *Den urbana fronten: en dokumentation av makten över staden*. Arkitektur förlag, Stockholm.

Florida, Richard (2006). *Den kreativa klassens framväxt*. Daidalos, Uddevalla.

Hall, Tim & Heater Barrett (2012). *Urban Geography*. Routledge, London.

Harvey, David (2007). *A Brief History of Neoliberalism*. OUP, Oxford.

Holgersson, Helena & Catharina Thörn (2014). *Gentrifiering*. 1. uppl. Studentlitteratur, Lund.

Järvinen, Margaretha (2007). Pierre Bourdieu. I: Heine Anderssen & Lars Bo Kaspersen (red.) *Klassisk och modern samhällsteori*. Studentlitteratur, Lund.

Kvale, Steinar & Svend Brinkmann (2009). *Den kvalitativa forskningsintervjun*. Studentlitteratur, Lund.

Künkel, Jenny & Margit Mayer (red.) (2012). *Neoliberal urbanism and its contestations: crossing theoretical boundaries*. Palgrave Macmillan, Basingstoke.

Lilja, Elisabeth (2011). *Den segregerade staden: tre kvarter i Stockholms innerstad*. Stockholmia, Stockholm.

Merriam, Sharan & Robin Grenier (2019). *Qualitative Research in Practice: Examples for Discussion and Analysis*. John Wiley & Sons.

Möllerström, Vaselinka (2011). *Malmö's omvandling: från arbetarstad till kunskapsstad*. Lunds Universitet, Lund.

Patel, Runa & Bo Davidson (2019). *Forskningsmetodikens grunder. Att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. Studentlitteratur AB, Lund.

Rienecker, Lotta & Peter Jørgensen (2018). *Att skriva en bra uppsats*. (Upplaga 4). Liber, Stockholm.

Ganser, Robin (2010). Leipzig East and the Socially Integrative City ('Soziale Stadt') Programme I: Andrea Colantonio & Timothy J Dixon (red.) *Urban regeneration and social sustainability best practice from European cities*. Wiley-Blackwell, Oxford.

Smith, Niel (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Routledge, New York.

Valli, Chiara (2017). *Pushing Borders: Cultural workers in the restructuring of post-industrial cities*. Uppsala Universitet, Uppsala.

Zukin, Sharon (2011). *Naken stad: autentiska urbana platser liv och förfall*. Göteborg: Daidalos.

Zukin, Sharon (2010). Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. I: Loretta Lees, Tom Slater & Elvin Wyly. (red.) *The gentrification Reader*. Routledge, New York.

9.2 Forskningsartiklar

Aalbers, Manuel (2010). *The Revanchist Renewal of Yesterday's City of Tomorrow*. Antipode. 42, 1696–1724.

Cameron, Stuart & Jon Coaffee (2005). *Art, Gentrification and Regeneration - From Artist as Pioneer to Public Arts*. European Journal of Housing Policy. 5, 39-58.

Deutsche, Rosalyn & Cara Ryan (1984). *The Fine Art of Gentrification*. October. 31, 91-111.

Hedin, Karin, Eric Clark, Emma Lundholm & Gunnar Malmberg (2012). *Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering, and Social Polarization*. Annals of the Association of American Geographers. 102:2, 443-463.

Peck, Jamie (2009). *The Creativity Fix*. Variant. 34, 5-9.

Smith, Niel (1979). *Toward a Theory of Gentrification, A Back to the City Movement by Capital, not People*. Journal of the American Planning Association. 45:4, 538-548.

Valli, Chiara & Feras Hammami (2020). *Introducing Business Improvement Districts (BIDs) in Sweden: A social justice appraisal*. European Urban and Regional Studies. 1-18.

Ward, Kevin (2007). *Business Improvement Districts: Policy Origins, Mobile Policies and Urban Liveability*. Geography Compass. 10, 657-672.

9.3 Nyhetsartiklar

Carnhede, Anna-Maria (2021). Malmös unika beslut – fredar kulturlivet med frizon för ljud. *ETC*. [<https://www.etc.se/kultur-noje/malmos-unika-beslut-fredar-kulturlivet-med-frizon-ljud>]. Hämtat: 2021-04-21].

Da Silva, Tali & Loftrup-Ericson, Ivan (2021). Fritt fram för höga ljud när bostäder byts mot kultur. *Svt Nyheter*. [<https://www.svt.se/kultur/i-malmos-nya-kulturljudzon-ska-kulturen-fa-lata-hogt>]. Hämtat: 2021-02-16].

Malmhav, Karin (2021). Malmö inför fri zon för hög musik. *Borås Tidning*. [<https://www.bt.se/kultur/malmo-infor-fri-zon-for-hog-musik-ec903eb5/>]. Hämtat: 2021-04-22].

Gillberg, Jonas (2021). MKB vill att Kampen undantas från kulturljudzonen. *Sydsvenskan*. [<https://www.sydsvenskan.se/2021-03-29/mkb-vill-att-kampen-undantas-fran-kulturljudzonen>]. Hämtat: 2021-04-02].

Gillberg, Jonas (2021a). Gaffa ger pris till Malmö stad för kulturljudzonen. *Sydsvenskan*. [<https://www.sydsvenskan.se/2021-04-26/gaffa-ger-pris-till-malmo-stad-for-kulturljudzonen>]. Hämtat: 2021-04-26].

Hansson, Tove (2021). Stor polisinsats på Norra Grängesbergsgatan i Malmö. *Svt Nyheter*. [<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/skane/stor-polisinsats-pa-norra-grangesbergsgatan-i-malmo>]. Hämtat: 2021-04-11].

Redaktionen (2021). Unikt beslut om frizon för buller i centrala Malmö. *Fastighetstidningen*. [<https://fastighetstidningen.se/unikt-beslut-om-frizon-for-buller-i-centrala-malmo/>]. Hämtat: 2021-04-15].

Thomasson, Therese & Gillberg, Jonas (2021). Kulturlivet och föreningarna får blomstra vid Norra Grängesbergsgatan. *Sydsvenskan*. [<https://www.sydsvenskan.se/2021-01-21/kulturlivet-och-foreningarna-far-blomstra-vid-norra>]. Hämtat: 2021-02-23].

Viksell, Emil (2021). Unikt beslut: Frizon för ljud mitt i stan – här får grannar inte klaga. *Gaffa*. [<https://gaffa.se/nyhet/147246/unikt-beslut-frizon-foer-ljud-mitt-i-stan-har-far-grannar-inte-klaga>]. Hämtat: 2021-04-22].

Askerfjord, Maria (2021). ”Kulturljudzon” ska öka kulturlivets förutsättningar i Malmö. *Sveriges Radio*. [<https://sverigesradio.se/artikel/7653227>]. Hämtat: 2021-03-12].

9.4 Hemsidor

Boverket (2021). Fördjupad översiktsplan (FÖP) och planprogram.

[<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/samhallsbyggnadsprocessen/fordjupad-oversiktsplanplanprogram/>].

Hämtad: 2021-04-29].

Stockholm stad (2021). Slakthusområdet.

[<https://vaxer.stockholm/omraden/soderstaden/slakthusområdet/>]. Hämtad: 2021-05-07].

9.5 Dokument

AFRY (2018). Destinationsanalys Sofielund. Fastighetsägare Sofielund. Malmö.

Malmö stad (2013). Malmös väg mot en hållbar framtid: hälsa, välfärd och rättvisa. Kommission för ett socialt hållbart Malmö. Malmö.

Malmö stad (2020). Sofielunds industriområde Kulturhistoriskt underlag för planprogram. Malmö

Malmö stad (2021). Planprogram Sofielundsverksamhetsområde år 2040. Stadsbyggnadskontoret. Malmö.

White Arkitekter (2018). Stadsatlas Sofielund. Fastighetsägare Sofielund. Malmö.

9.6 Lagar och författningar

SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*.

9.7 Grafiskt material

Figur 1. *Bofält & Csanady*.

Figur 2. *Bofält & Csanady*.

Figur 3. *Bofält & Csanady*.

Figur 4. *Bofält & Csanady*.

Figur 5. *Bofält & Csanady*.

Figur 6. *Bofält & Csanady*.

