

Självförvaltningens effekter i vår gemensamma utemiljö



Emma Johansson

Sveriges Lantbruksuniversitet
Självständigt arbete vid LTJ-fakulteten
Landskapsarkitektprogrammet, Alnarp 2010



SLU, Sveriges Lantbruksuniversitet, Alnarp, Fakulteten för
landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap
Författare: Emma Johansson
Titel: Självförvaltningens effekter i vår gemensamma utemiljö.
Engelsk titel: The affect of self-management in our outdoor environment.
Program/utbildning: Landskapsarkitektprogrammet
Examen: Landskapsarkitektexamen
Huvudområde: Landskapsarkitektur
Handledare: Marie Larsson, landskapsarkitekt, Agr Dr och statskonsulent, SLU Alnarp
Huvudexaminator: Eva Kristensson
Biträdande examinator: Karl Lövré
Kurskod: EX0375
Kurstitel: Examensarbete för landskapsarkitekter
Omfattning: 30 hp
Nivå och fördjupning: Avancerad E
Utgivningsort: Alnarp
Utgivningsår: 2010
Nyckelord: landskapsarkitekt, självförvaltning, gestaltning, bostadsmiljö, enkätundersökning
Serie: Självtändigt arbete vid LTJ-fakulteten
Omslagsbild: Kullarna i Kroksbäcksparken intill bostadsområdet Holma.

förord

I december 2007 flyttade vi till Malmö. Vi hörde att gården sköts av den gemensamma självförvaltningen och att ersättningen var 390 kronor per månad. Perfekt, två studenter och två, eller åtminstone ett trädgårdsintresse. I februari 2008 skrev vi på och fick ett område tilldelat oss. Samordnaren var mycket entusiastisk och glad över att jag läste till landskapsarkitekt och hade en del kunskaper inom trädgårdsskötsel.

Vi såg med spänning fram emot säsongen och vad som skulle dyka upp i våra rabatter. Först vårblommor av alla de slag, vintergäck, snödroppar, krokus, liljekonvalj, påsklilja, hyacinter, tulpaner och ett par forsythior blommade. Senare kom rosor, de flesta rödrosa men också några gula, någon slags klint, jätteprästkraze, rudbeckia, pioner, kärleksört och en kvittenbuske blommade, planteringen kantades av frodig kantnepeta. Men planteringen var ganska gles och en hel del bar jord mellan plantorna gjorde att ogräsresning blev det huvudsakliga arbetet.

Sen kom sommaren och all vattning. Vi gick ihop med kvinnan som hade rabatten bredvid oss så vi vattnade bådars, varannan gång var. Hennes rabatt hade lite annorlunda innehåll och inte lika mycket bar jord.

Vi upptäckte snart att ingen rabatt var den andra lik. Vår ena granne hade dragit upp alla sina rosor och planterat pioner i stället. Jag blev lite fundersam och började genast spekulera i vad som "skulle" vara där, vad hade landskapsarkitekten ritat dit? Som det såg ut nu så blev ju helheten och sammanhanget lidande.

Vi blev erbjudna att få köpa in blommor till vår något glesa rabatt,

det var bara att bestämma vad vi ville ha. Men vad "skulle" där vara? Jag blev genast frustrerad över denna frihet att göra som man ville. Men Joel, min sambo han tyckte det var super, han såg bara positiva saker med att alla satte sin egen prägel på sina rabatter. Men vad begriper han, han är ju bara en amatör. Men hur många självförvaltare är egentligen landskapsarkitekter? Hur många tänker som jag? Och hur många tycker som Joel?

Detta blev fröet som planterades och växte inom mig och som till slut resulterade i detta examensarbete. Tack till alla som diskuterat, argumenterat och hjälpt mig i mitt arbete. Tack till Karina, Lena och Ove, de tre samordnare som ställt upp och berättat och förklarat.

Ett särskilt tack till Joel som stått ut med mig under hela min utbildning, alla utflykter med lignosbeskrivningar och perennfotograferande, alla underliga frösamlingar och sticklingsodlingar. Och tack till min farfar Nils-Åke, som tyvärr inte längre finns med oss, det var han som sa att jag skulle bli landskapsarkitekt.

Emma Johansson
E-post: emma@jahrl.com

sammandrag

När vi flyttade till Holma, Malmö vid årsskiftet 07/08 gick jag och min sambo genast med i självförvaltningen på vår gård, dels för att vi båda saknat trädgård sen vi flyttade till lägenhet och dels pga. hyresreduktionen. Syftet med arbetet är att undersöka hur den gemensamma utemiljön på bostadsgårdar till hyreshus påverkas när de boende själva ansvarar för skötseln. Men också att se vilka sociala effekter självförvaltning medför. Målet är att öka förståelsen för hur självförvaltning fungerar i praktiken och hur vi som landskapsarkitekter behöver anpassa oss och vår gestaltning för att ge bostadsgårdarna en hållbar design som fungerar när de boende själva förvaltar sin utemiljö.

Jag har studerat tre bostadsgårdar med självförvaltning, både kommunala och privata hyresfastigheter. Jag har både studerat gårdarnas gestaltning och deras självförvaltning, hur den fungerar och är organiserad dels genom djupintervjuer men också med hjälp av enkäter till hyresgästerna kring de berörda gårdarna.

Jag fann tre gårdar med en hel del skillnader men också en del likheter. Fosiedal är ett radhusområde med den äldsta självförvaltningen, sedan 1985. Där bor många barnfamiljer som utnyttjar gården till både lek och rekreation. Gården är väl anpassad för alla med flera lekplatser, bollplan, basketplan och tätt mellan bänkarna. Utformningen på deras gård och skötseln av den är till de allra flestas belåtenhet.

Nydala är ett miljonprogramsområde från 1960-talet. Där har bedrivits självförvaltning sedan 1997 med samma samordnare under alla åren. Det bor en hel del ensamstående vuxna i

området och det är många som nästan inte vistas på gården över huvudtaget. Men de som vistas på gården gör det för att umgås med sina grannar, koppla av eller för att pyssla med trädgården.

Ystadsgatan 13 är lite annorlunda, gården ligger helt privat innanför huset, bakom en låst port ett stenkast ifrån Møllevångstorget. Det finns 14 lägenheter i huset och på gården bedrivs en form av frivillig självförvaltning som inte ger någon ersättning, snarare tvärt om. Gården som är helt asfalterad är sedan 2002 ett grönt paradis tack vare engagerade hyresgäster.

Det som slutligen framkom genom enkätundersökningen och intervjuerna var vikten av en bra och kontinuerlig samordnare som är engagerad i gården och dess hyresgäster som på ett bra sätt tillsammans med övriga självförvaltare planerar och organiserar arbetet. Den absolut främsta anledningen till att man engagerar sig är umgänget med grannarna, andra anledningar är bland annat att det är en trevlig sysselsättning eller för att bostadsgården ska bli ordentligt skött. En del av hyresgästerna tycker även att det är viktigt att få vara med och påverka bostadsgårdens utseende.

Landskapsarkitekter behöver se fördelarna och möjligheterna det innebär att ha självförvaltning på en gård samt hur de kan gå till väga för att på bästa sätt gestalta en bostadsgård med självförvaltning. Att skapa en grön hållbar stomme som tillåter förändringar av perenner och geofyter samt inbjuder och uppmuntrar till kreativitet är att föredra. Ytor som lätt går att anpassa efter antalet självförvaltare är också fördelaktigt då det kan variera kraftigt från år till år.

Nyckelord: landskapsarkitekt, självförvaltning, gestaltning, bostadsgård, Nydala, Fosiedal, Ystadsgatan 13.

Abstract

When we, in the turn of the year 07/08 moved to Holma, Malmö, I and my cohabiter immediately joined the self-management on our tenement yard, partly because we both missed having a garden since we moved to an apartment, partly because of the rent reduction. The aim with this thesis is to examine how the common outdoor environment in tenement yards is affected when the tenets themselves are responsible for the maintenance. But also to see what social affects self-management brings. The purpose is to increase the understanding of how self-management works in practice and how we as landscape architects need to adjust ourselves and our design to create a lasting design that works when the tenets are in charge of their own outdoor environment.

I have been studying a number of tenement yards with self-management, both municipal and private tenement houses. I have studied both their design and their self-management, how it is working and how it is organized partly trough deep interviews and also by questionnaires to the tenets of the yards in question.

I found three tenement yards with some differences. Fosiedal is a yard with terrace houses, with the oldest self-management and it's existed since 1985. Many families with children live here who use the yard for both playing and recreation. The yard is well adapted for everyone with multiple playgrounds, a soccer field, a basketball field and lots of benches. The design and maintenance of the yard is to most tenets satisfaction.

Nydala is a million program area from the 1960s. They have had self-management since 1977 with the same coordinator. Quite a

few single adults live here and many do not use the yard at all. But the once that do they do so to see ones neighbour, to relax or to work in the garden.

Ystadsgatan 13 is a bit different as the tenement yard lies completely private inside the house, behind a locked gate, a stone's throw from Möllevångstorget. There are 14 apartments and the self-management is completely voluntary and does not give any rent reduction, rather the other way round. The yard which is completely covered with asphalt is since 2002 a green paradise thanks to interested tenets.

The result from the poll and from the deep interviews where the importance of a good and consistent coordinator who is engaged in the yard and its tenets, who successfully plan and organizes the work together with the tenets. The number one reason to get involved in the self-management is to socialize with the neighbours, other reasons is that it is a pleasant occupation or so that the yard would be properly maintained. Some of the tenets also think that it is very important to be able to influence the design of the yard.

Landscape architects needs to see the benefits and possibilities with self-management and how to proceed to get the best result when designing a tenement yard with self-management. To create a green durable frame that allows changes in perennials and annuals and tempt and encourage to creativity is preferable. Areas that can easily be altered to fit the number of tenets engaged are also preferable as it can vary substantially.

Keywords: landscape architect, self-management, design, tenement yard, Nydala, Fosiedal, Ystadsgatan 13.

innehållsförteckning

inledning	s. 13
bakgrund	s. 13
syfte och mål	s. 13
målgrupp	s. 13
avgränsningar	s. 14
metod och material	s. 14
begreppsdefinitioner	s. 16
teori	s. 16
rapportens upplägg	s. 17
tre bostadsgårdar	s. 18
Fosiedal	s. 19
de visuella studierna	s. 20
intervjuresultat	s. 22
enkätresultat	s. 23
summering och analys Fosiedal	s. 23
Ystadsgatan 13	s. 24
de visuella studierna	s. 25
intervjuresultat	s. 25
enkätresultat	s. 27
summering och analys Ystadsgatan 13	s. 28
Nydala	s. 29
de visuella studierna	s. 30
intervjuresultat	s. 32
enkätresultat	s. 33
summering och analys Nydala	s. 33
diskussion & slutsatser	s. 35
referenslista	s. 41

inledning

bakgrund

Genom att själv vara engagerad i självförvaltningen som bedrivs på den bostadsgård i Malmö där jag bor upptäckte jag en stor skillnad mellan gårdens olika delar, ingen rabatt var den andra lik. Ansvar för skötsel och därigenom gestaltningen var uppdelat mellan de hyresgäster som engagerat sig och det fanns ingen övergripande plan och inga gemensamma mål.

Jag började fundera på hur det såg ut på andra bostadsgårdar med självförvaltning, hur påverkar självförvaltningen den gemensamma utemiljön där? Och vad beror det på? Beror det på hur självförvaltningen är organiserad? Beror det på vem som engagerar sig? Eller beror det på hur gestaltningen på platsen är? Beror det på oss landskapsarkitekter?

Redan 1985 började ett av MKB Fastighets AB:s radhusområden i södra Malmö, Fosiedal med självförvaltning. På 1990-talet började MKB Fastighets AB se hyresgästerna i stället för att bara se husen. Självförvaltning började som ett projekt främst för att synliggöra människorna och för att stärka deras självkänsla. I början av 1993 fick MKB Fastighets AB jobba hårt för att få hyresgästerna i bostadsområdet Holma i södra Malmö att inse att detta inte var ett sätt för MKB Fastighets AB att föra över arbete till hyresgästerna utan ett försök till att stärka deras självförtroende, öka gemenskapen, minska skadegörelsen samt förbättra bostadsområdets dåliga rykte. Flera möten samt ett samarbete med hyresgästföreningen krävdes för att MKB Fastighets AB skulle övertyga hyresgästerna att de har betydelse, de är viktiga. När man såg de positiva resultaten följde flera

bostadsområden efter; Bellevuegården, Gullviksberg, Kulladal, Limhamn och Nydala där de boende idag helt eller delvis själva sköter utemiljön (Larsson, muntligen 2009).

syfte och mål

Syftet med arbetet är att undersöka hur den gemensamma utemiljön på bostadsgårdar till hyreshus påverkas när de boende själva ansvarar för skötseln. Men också att se vilka sociala effekter självförvaltning medför. Hur påverkas den sociala kontakten mellan hyresgästerna? Vad får hyresgästerna att engagera sig? Har ersättningen en betydande roll? Hur är självförvaltningen organiserad? Hur påverkas bostadsmiljön av självförvaltningen? Vad tycker de hyresgäster som inte är engagerade i självförvaltningen om skötseln av gården? Har de engagerade hyresgästerna tillräckliga kunskaper?

Målet är att öka förståelsen för hur självförvaltning fungerar i praktiken och hur vi som landskapsarkitekter behöver anpassa oss och vår gestaltning för att ge bostadsgårdarna en hållbar design som fungerar när de boende själva förvaltar sin utemiljö.

målgrupp

Rapporten riktar sig främst till landskapsarkitekter och andra yrkeskategorier som arbetar med gestaltning av bostadsgårdar där det ska bedrivs eller redan bedrivs självförvaltning. Men också till hyresvärdar och andra som är intresserade av självförvaltningens effekter på vår gemensamma utemiljö.

avgränsningar

Det bedrivs en form av självförvaltande i en del bostadsrättsföreningar men eftersom den bedrivs på helt andra villkor och av andra anledningar har jag valt att koncentrera mig på den självförvaltning som bedrivs i bostadsområden med hyresrätter.

metod och material

Examensarbetet är i huvudsak ett kvalitativt arbete. Jag har läst böcker, tidigare examensarbeten och avhandlingar som berör ämnet. Jag har studerat tre bostadsgårdar till hyreshus där det bedrivs självförvaltning. Jag har visuellt studerat gårdarnas gestaltning och skötsel samt planer över de två kommunala gårdarna. Vidare har jag, genom djupintervjuer, studerat självförvaltningen, hur den fungerar och är organiserad. Jag har även gjort en enkätstudie där jag har undersökt självförvaltningsmedlemmarnas och övriga boendes åsikter och uppfattningar om sin bostadsgård. På detta sätt baseras rapporten på kvalitativ empiri men kompletteras med kvantitativ empiri för att ge ett så fullständigt resultat som möjligt.

De utvalda bostadsgårdarna valdes dels med hjälp av Göran Larsson, mannen som startade självförvaltningen inom MKB fastighets AB. Han rekommenderade två gårdar, Fosiedal och Nydala där han visste fanns samordnare som troligtvis skulle vara mycket hjälpsamma i mitt arbete. Båda bostadsgårdarna har haft självförvaltning under en längre tid och har på så sätt hunnit etablera sig och fått viktiga erfarenheter. Då jag även ville studera en privatägd bostadsgård fick jag genom en

kurskamrat tips om Ystadsgatan 13. Efter samtal med deras ägare och fastighetsskötare blev detta den tredje bostadsgården som jag studerat. Jag är själv engagerad i självförvaltningen på den bostadsgård jag bor, men då jag har en personlig relation till många av mina grannar har jag valt att inte studera den eller någon av de angränsade bostadsgårdarna med självförvaltning. Det finns en viss risk att hyresgästerna inte är lika uppriktiga och bekväma med att svara på de frågor jag ställer, samt att anonymiteten blir lidande.

Den kvantitativa metoden är mer strukturerad och kännetecknas bland annat av statistik, exempelvis genom enkäter med fasta svarsalternativ. Forskaren är en observatör och iakttar utifrån. Medan den kvalitativa metoden fokuserar på "mjuka" data insamlat bland annat genom djupintervjuer som sedan tolkas. Forskaren observerar fenomenet inifrån och är medveten om den påverkan han eller hon har på resultatet. Att kombinera kvalitativ och kvantitativ metod kan leda till en mer nyanserad uppfattning om det vi studerar (Holme 1997, s. 78, 86; Patel 2003, s. 14).

I en djupintervju styr jag vilka undersökningspersonerna är samt ämnet som intervjun handlar om men i övrigt ges mycket utrymme för den intervjuade att fritt tala om det som känns relevant för denne. I enkäterna ger jag möjlighet för en större grupp av människor att svara på samma frågor med fasta svarsalternativ för att sedan kunna jämföra dessa, dels inom bostadsgården men framför allt mellan bostadsgårdarna. Att komplettera enkäten med öppna frågor gör att jag även här får svar som är relevanta för uppgiftslämnaren och som jag själv inte frågade om.

Vid djupintervjuerna, av gårdarnas samordnare, har jag koncentrerat mig på att ta reda på hur självförvaltningen är

organiserad, hur den fungerar i praktiken och om samarbetet mellan hyresgäster och hyresvärdar är tillfredställande. Jag har inlett med ett tiotal frågor till samtliga samordnare bland annat angående deras roll i självförvaltningen men jag har lämnat mycket utrymme för deras egna berättelser och beskrivningar av bostadsgården, hyresvärden och de andra hyresgästerna. Ofta har det blivit personligt och ibland privat.

I enkäten har jag velat ta reda på de boendes åsikter och uppfattningar om den egna gården samt hur de hyresgäster som är engagerade i självförvaltningen upplever att just deras gårds självförvaltning fungerar. När det gäller Ystadsgatan 13 har jag fått omformulera en del av frågorna i enkäten då det inte bedrivs formell självförvaltning på deras gård. För att få in så många svar som möjligt funderade jag på att lotta ut biocheckar bland de som svarat på enkäten men eftersom det skulle kunna kompromissa anonymiteten avrådde Tim Delshammar mig från detta. Jag har i stället talat med samordnarna på respektive gård och fått hjälp med både att samla in enkäterna men också att påminna hyresgästerna om att fylla i dem. Alla tre bostadsgårdar fick påminnelser, antingen via deras samordnare eller via e-post.

När det kom till konstruerandet av enkäten till hyresgästerna har jag undvikit negationer, förkortningar, svåra ord, facktermer samt formulerat frågorna på ett så neutralt sätt som möjligt. Ställt korta och konkreta frågor, frågat om en sak i taget och undvikit summerande frågor. Delat upp enkäten i logiska block och försökt att ställa de frågor som kan vara svårare att svara på eller är känsliga i slutet. Varit konsekvent vad gäller svarsalternativen, använt samma indelning och placering. Allt enligt Lindströms Fråga rätt! (2001, s. 30). Se bilaga 1 för enkätfrågorna.

Svarsfrekvens på enkäten varierade mellan de olika

bostadsområdena, Fosiedals svarsfrekvens låg på 19 % (13 av 68) och Nydalas på 13 % (24 av 192) medan Ystadsgatan 13:s svarsfrekvens var betydligt högre, 54 % (7 av 13), se bilaga 2 för enkätresultaten. Detta kan bero på att Ystadsgatan 13:s enkät skickades ut och svarades på via e-post (den fjortonde lägenhetens hyresgäst har inte internet och talar inte heller svenska). Men det kan också bero på hyresgästerna själva, bostadsgården betyder mycket för dem och de är mycket involverade i dess utveckling. Både Fosiedals och Nydalas låga svarsfrekvens kan bero på att hyresgästen själv inte inser att deras svar är betydelsefullt, att just deras svar är viktigt. Av Nydalas 24 svar var endast två svar från familjer med barn vilket kan indikera att övriga barnfamiljer inte haft tid, lust, ork att fylla i enkäten. Eftersom en del av enkätsvaren inte riktigt stämde överens med frågan indikeras att några troligtvis har missuppfattat frågan vilket kan betyda att språket också har varit en anledning, inte alla kan läsa svenska och fann ingen anledning att be om hjälp. Mina slutsatser bygger dock inte på det statistiska materialet från enkäten utan jag har snarare använt även enkätsvaren på ett kvalitativt sätt. I de inledande frågorna har jag velat kartlägga vem som bor i området och hur de använder sin bostadsgård. Vidare har jag använt svaren från enkäten för att få reda på hyresgästernas åsikter kring olika aspekter, exempelvis skötseln, utformningen och hur självförvaltningen är organiserad. Jag har använt både frågorna med svarsalternativ och de öppna frågorna på ett kvalitativt sätt då det är av större betydelse vad hyresgästen svarat än hur många som svarat liknande. I nästan alla frågor med svarsalternativ har det funnits utrymme för ett " eget " svar. Enkäten har varit ett redskap att nå ut till ett större antal hyresgäster och den individuella åsikten har varit av stor vikt.

Vad det gäller de visuella studierna har jag tittat på följande sex

punkter på gårdarna, hur de är gestaltade samt hur god skötseln av dessa är.

Hårdgjorda ytor och markmaterial, så som asfalt, grus, sten, betongplattor och gräs.

Fasta objekt, exempelvis cykelskjul, sopsortering, staket, bänkar och belysning men också utrustning så som gungor, klätterställningar och fotbollsmål.

Den gröna stommen; träd, häckar och buskar.

Perenner, geofyter och annueller. Perenner är de örtlika rabattväxter som återkommer varje år, exempelvis flox, aster och rudbeckia. Geofyter är ett samlingsnamn för alla lök-, knöl- och rhizomväxter som till exempel snödroppar, liljor, dahlior och iris. Annueller är det som i dagligt tal kallas sommarblommor, tagetes, lejongap och pensé.

För alla? Hur väl är trädgården anpassad för olika åldersgrupper, från barn och tonåringar till äldre med rullatorer?

Planer. Hur skiljer sig de planer som finns från dagens verklighet? Vad har förändrats?

begreppsdefinition

Självförvaltning handlar om hyresgästens möjligheter att påverka sina boendekostnader och sin boendemiljö, både i lägenheten och utanför vilket förutsätter en samverkan med grannarna, enligt Proposition 1996/97:119 Självförvaltning från Finansdepartementet Sveriges Riksdag (1997).

Självförvaltning är bostadsbolagets delegering av förvaltningsuppgifter till de boende, så som trappstädning eller skötsel av den gemensamma utemiljön. Beslut ska tas på en så låg nivå som möjligt (Delshammar 2005).

Enligt en rapport från Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO (2007), innebär självförvaltning att hyresgästerna i organiserad form tagit över delar av fastighetsskötseln. Detta ger en bättre bostadsmiljö eftersom de boende själva är ansvariga.

teori

Enligt både Berglund (1995) och Göransson & Lieberg (2000) tycks närvaron av en eldsjäl vara en av anledningarna till en väl fungerande självförvaltning då de engagerar de övriga hyresgästerna och bidrar starkt till en kontinuitet i arbetet. Ofta är dessa eldsjälar en förbisedd grupp som i själva verket borde uppmuntras och stödjas av bostadsbolagen, då de utgör en viktig länk mellan hyresgäster och bostadsförvaltare (Göransson & Lieberg 2000). Detta är intressant när det kommer till hur självförvaltningsgrupperna organiseras och planeras. Samordnarna är potentiella eldsjälar och de skulle kunna vara den avgörande faktorn för hur väl självförvaltningen fungerar, hur väl hyresgästerna samarbetar. Men eldsjälen skulle också kunna vara en icke samordnande hyresgäst som är entusiastisk över det engagemang som förekommer. Men precis som Bengtsson m.fl. (2003) börjar man undra vad som händer när eldsjälarna slutar.

Anledningarna till att hyresgäster engagerar sig i självförvaltning kan möjligtvis härledas till Kristensson (2007) som beskriver hur det skapas tillfällen till möten när vi befinner oss på gården och gör olika saker, att det är då man lär känna varandra. Man möts på lekplatsen, när man grillar eller sköter trädgården, odlar eller har trädgårdsfest. Enligt Bengtsson m.fl. (2003) upplever de flesta hyresgästerna en ökad trivsel och gemenskap på grund av självförvaltningen, dock har tryggheten bara förbättrats marginellt. Kontakten mellan hyresgästerna har ökat och har

blivit mycket bättre även bland de hyresgäster som själva inte är engagerade.

Enligt Proposition 1996/97:119 Självförvaltning (1997) ska alla som engagerar sig i självförvaltningen få samma ersättning, oavsett insats. Ersättningen ska motsvara den faktiska kostnad för skötseln som hyresgästen betalar genom hyran till hyresvärden. Denna ekonomiska drivkraft har en underordnad roll för hyresgästernas engagemang. Möjligen kan det ha att göra med att självförvaltningen inte lanserats som ett sätt att spara pengar. Det gemensamma arbetet har en viktigare roll (Bengtsson m.fl. 2003). I ett ideellt engagemang skapas en social gemenskap som är drivkraften bakom en gemensam trädgård (Larsson 2009) och om då den ekonomiska ersättningen inte har en betydande roll kan detta möjligen appliceras även på självförvaltning.

Bostadsgårdar med självförvaltning är allmänt kända för att vara välskötta, samt ha mindre skadegörelse och nedskräpning. Det tas ett slags kollektivt ansvar för gården, även bland de hyresgäster som inte är engagerade. Enligt Göransson & Lieberg (2000) är eldsjälens den som ofta lägger ner mycket arbete på gården, ser till att det inte skräpas ner eller vandaliseras samt håller uppsikt över vilka som rör sig i området. För MKB Fastighets AB innebär självförvaltning minskade sociala merkostnader och minskad kriminalitet och vandalisering (Martinson 2001). Delshammars fallstudier (2005) visar exempel på att brukarmedverkan leder till en högre skötselintensitet och mindre nedskräpning.

Löfström (2006) i hennes examensarbete listar avgörande kompetenser som är av värde när man som landskapsarkitekt arbetar tillsammans med brukarna. Bland annat förmågan att inspirera, kunna hålla en god kontakt med brukarna, filtrera bland brukarnas önskemål, att vara genuint intresserad och

öppen för andras idéer och förslag. Larsson (2009) menar att landskapsarkitektens roll kan komma att ändras från att vara en gestaltare till att bli processledare, att vi kan hjälpa till att möjliggöra och ge rum för en kreativ process.

rapportens upplägg

Efter det inledande kapitlet redogör jag i andra kapitlet för min empiri. Jag redovisar mina visuella studier, resultaten från intervjuerna, enkätresultaten samt summerar och analyserar den empiri som framkommit på varje bostadsgård.

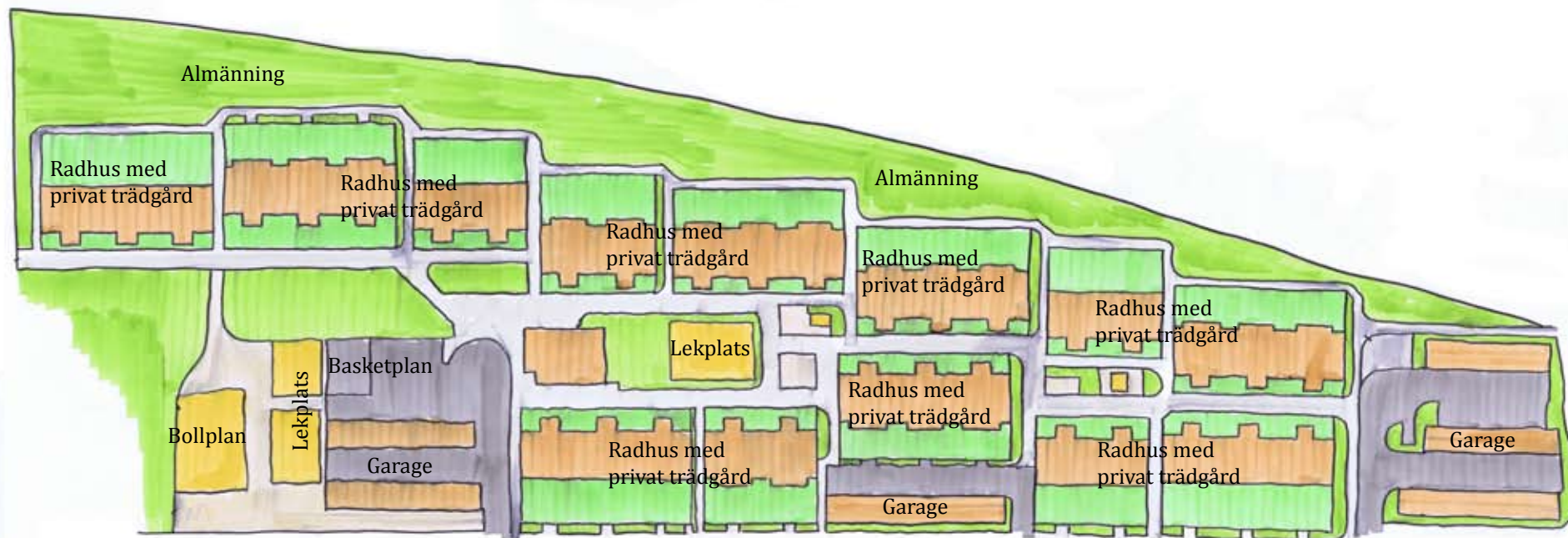
I det tredje kapitlet diskuterar jag och drar slutsatser kring mina resultat samt redogör för skillnader och likheter mellan de tre olika bostadsgårdarna. Jag ser även till att knyta ihop arbetet och tar även upp nya frågor som eventuellt kommit fram under arbetets gång.

tre bostadsgårdar

I detta kapitel redogör jag för min i huvudsak kvalitativa empiri. Jag redovisar mina visuella studier av de tre bostadsgårdarna, Fosiedal, Ystadsgatan 13 och Nydala, resultaten från de emellanåt mycket personliga djupintervjuerna med samordnarna på respektive gård samt resultaten från enkäten till hyresgästerna. Slutligen summerar och analyserar jag den empiri som framkommit på varje bostadsgård.



Figur 1. Översikt över Malmö stad med de tre bostadsområdena inringade.



Figur 2. Översikt över Fosiedal.

Fosiedal är ett radhusområde på Södertorpsvägen 3-141, i Malmös södra delar, byggt på 1980-talet. Det finns 68 radhuslägenheter tillhörande MKB Fastighets AB, det kommunala bostadsbolaget i Malmö. Varje radhus har sin egen privata entréträdgård och även en liten privat trädgård på baksidan som längs en del av husen sitter ihop med en allmänning. De boende har själva ansvar för skötseln av de båda till lägenheten tillhörande trädgårdarna. De gemensamma och privata ytorna är tillsammans cirka 20'000 m², den största av de tre gårdarna. Bostadsområdet var den första att få självförvaltning 1985 hos MKB Fastighets AB. De boende som är engagerade i självförvaltningen får skattefri ersättning utbetalt två gånger om året, för närvarande är ersättningen dryga 300 kronor/månad. Samordnaren ansvarar för en budget som ska täcka alla kostnader för den gemensamma bostadsgården, så som gödning, sommarblommor, bensin till gräsklippare och eventuella projekt de tar sig för. Hyresgästernas ersättning kommer inte ur den tilldelade budgeten vilket medför att MKB Fastighets AB tjänar ekonomiskt på att få engagerar sig, eftersom de behöver betala ut mindre ersättning för samma skötsel, dvs. samma yta ska skötas oavsett hur många som är engagerade.

de visuella studierna

Hårdgjorda ytor och markmaterial. Större delen av bostadsgårdens gång- och cykelvägar är asfalterade men en del av gångarna, framför allt de som leder in mellan husen och till allmänningen på baksidan är grusade. Flera platser med sandlek är lagda med betongplattor liksom de sittplatserna med både bänkar och bord. Det finns även flera stora gräsytor.

Fasta objekt. Det finns gott om både papperskorgar och belysning

längs alla gångar och ett antal större krukor för säsongsväxter finns utplacerade. Källsortering finns i områdets norra delar intill de friliggande garagen. På området finns en hel del sittplatser med tillhörande vindskydd, oftast i form av ett lägre träplank. En och annan cementrörsgrill finns också i anslutning till dessa sittplatser. Två större lekplatser med gungor, klätterställning, rutschkana och sandlek finns inom området. Även en större inhägnad grusplan med två större mål samt en basketplan med plank kring. Det står även två blåmålade lekstugor utplacerade på gräsmattorna.

Den gröna stommen. Många av de träd och buskar som finns på området står i entréträdgårdarna till radhusen och sköts inte om av självförvaltningen. Dock finns det på en del ställen häckar, främst som vindskydd vid några av "uteplatserna" och ett antal större hästkastanjer står i den större gräsmattan i de södra delarna. Det finns också inslag av städsegröna buskar och mindre prydnadsträd i rabatterna.

Perenner, geofyter och annueller. I de privata entréträdgårdarna finns en stor variation av både perenner, geofyter och annueller. I de gemensamma rabatterna finns en stor mångfald av perenner och geofyter, bland annat rosor, lavendel, påskliljor och krokus. Krukorna är fyllda med annueller och planteras om flera gånger varje år.

För alla? På området finns rikligt med sittplatser, alla gångarna är hårdgjorda och därmed rullator-, rullstols- och barnvagnsvänliga. Bostadsgården ger ett välkomnande intryck med stora uppväxta träd och prunkande entréträdgårdar. Vid de allra flesta sittplatser finns någon form av växtlighet, antingen en perennplantering eller kruka med annueller. Området är bilfritt och har både flera lekplatser, grusplan, basketplan, två blå lekstugor och stora



Figur 3. Allmänningen bakom radhusen.



Figur 4. En av de gemensamma planteringarna som sköts av en hyresgäst.



Figur 5. Bord och bänkar står utplacerade på ett flertal ställen i området.



Figur 6. Den södra av de två lekplatserna.



Figur 7. Den norra lekplatsen.



Figur 8. Basketplanen.

gräsytor och är därmed utmärkt för barn. De egna trädgårdarna går att anpassa efter den som bor där och de allra flesta har ett mycket personligt uttryck som speglar hyresgästens egen kreativitet.

Planer. Enligt en Illustrationsplan (Jönsson 1979) har inte de stora strukturerna ändrats. Där de två större lekplatserna idag ligger finns på planen gräsytor avsedda för bollspel, lek och kvarterslek, idag är de dock mer tillrättalagda med sandlådor, klätterställning, rutschkana och mål för bollspel. En av de mindre sandlådorna är idag borta och ersatt av plantering. En del av den södra parkeringens västra delar har fått lämna plats för basketplanen samt viss återvinning, bland annat en container för trädgårdsavfall. På en Ytplan (Trulsson 1979) hittar jag en växtlista på lignosortimentet på platsen och upptäcker att den stämmer fortfarande ganska bra, bortsett ifrån en del almar som tagits ner och ett tillskott i form av hästkastanjer.

Området är välskött, jag hittar varken trasiga lekredskap, överfulla papperskorgar eller släckta lampor. Träden är välskötta och visar tecken på regelbunden beskärning, precis som häckar och buskage. Plank, staket etcetera visar tecken på underhåll, flera plankor och stolpar ser nya ut. Rabatterna är städade inget ogräs går att se, blommorna verkar välmående. Kanter mellan asfalt och gräs eller rabatt är trimmade och asfalt- och plattytorna sopade. Jag ser dock inga tydliga tecken på individuella viljor, rabatterna är enhetliga och den största variationen och kreativiteten hittar man i de privata entréträdgårdarna. Området sköts på ett traditionellt sätt, men av de boende själva. Området är ganska statiskt i sin gestaltning och i stort sett det enda som går att anpassa är krukorna för annueller. Dock har området stora gräsytor, förhållandevis få perennplanteringar, en mer friväxande allmänning och en stor del av området utgörs av de privata

trädgårdarna.

intervjuresultat

Jag träffade Ove Ohlsson en förmiddag hemma vid hans köksbord och han berättade för mig om hur han blev engagerad i självförvaltningen på Fosiedal. Ove flyttade hit med sin fru på 1990-talet och satt de första åren och tittade ut på självförvaltarna som stökade runt på gården och han bestämde sig för att hjälpa till. Han och två andra blev tillsammans samordnare för självförvaltningen och tog över planerandet och organiserandet av den gemensamma utemiljön. Det ska sägas att Ove vid den här tiden hade passerat 70 år. Snart byttes hans två medarbetare ut på grund av flytt och ännu några år senare fann han sig ensam som samordnare för ett 30-tal självförvaltare. I år är tionde året Ove är engagerad och på grund av åldern vågar han bara ta ett år i taget.

Gården är idag, till skillnad från tidigare, uppdelad och alla självförvaltare har sitt eget ansvarsområde, det kan vara en rabattbit, gräsklippning, papperskorgstömning, lampbyten eller tvättstugsstädning. Några gånger varje år går de ut tillsammans en lördag eller söndag för lite större gemensamma insatser som vår- och höststädning. Han försöker planera så att inget gemensamt behöver göras under sommarlovet när barnen är lediga och föräldrarna har semester. Då sköter man bara sitt delområde. Ska man resa bort gör man upp med en granne eller med Ove om vattningen.

När det gäller förändringar på gården har de i stort sett fria händer att komma med idéer och förslag och så länge det ryms i budgeten brukar det inte vara några större problem. Dock ska Ove

lämna in en verksamhetsplan inför varje säsong för godkännande av MKB Fastighets AB, där ska han specificera vad pengarna i budgeten ska gå till, snöröjning, sommarblommor, gödning etcetera. Det händer att den inte blir godkänd. De förändringar som skett på senare tid är bland annat tillkomsten av två blåmålade lekstugor till barnen, en basketplan, fler bänkar och sittplatser. När jag frågar om kunskaperna i gruppen berättar Ove att många inte har så mycket erfarenheter när de börjar men att de flesta är intresserade och villiga att lära sig. Själv kan han en del då han arbetat inom byggbranschen och alltid haft ett intresse för trädgård. Ibland tycker han att MKB Fastighets AB kunde ställa upp mer när det gäller större saker, som när ett större träd behöver beskäras.

Ove är pensionär och mycket av hans lediga tid går till att greja och dona på gården, vare sig det är någon som behöver hjälp eller om något av de delområden ingen har ansvar för behöver fixas till, så fixar Ove det.

enkätresultat

Majoriteten av hushållen består av barnfamiljer som spenderar mycket tid på den gemensamma gården, för att leka, umgås med grannar, familj och vänner, koppla av och givetvis även för att pyssla i trädgården. De flesta hyresgästerna är nöjda med skötseln av gården, speciellt den del de själva ansvarar för. Det som en del av hyresgästerna saknar är bland annat fler bord och bänkar, en mattpiskare (bom), bättre belysning och en paviljong. I övrigt är de nöjda med gårdens utformning.

En av de främsta anledningarna till att hyresgästerna engagerat sig i självförvaltningen är att gården ska bli ordentligt skött.

Många tycker även att det är roligt att pyssla i trädgården och ett trevligt sätt att umgås med grannarna. En del är även med för pengarnas skull. Det de boende själva tycker är viktigast med självförvaltning är gemenskapen, möjligheten att påverka sin boendemiljö men också att man sköter det man åtagit sig. En del av de engagerade har ingen tidigare erfarenhet medan andra har haft egen trädgård, har egen trädgård eller är uppväxta på landet. De allra flesta tycker att de kompletterar varandra med sina kunskaper, någon nämner att de skulle behöva hjälp med trädklippning.

Överlag ger området ett mycket välskött intryck, inga överfulla papperskorgar, trasiga lekredskap eller illa skötta växter. Detta håller även de flesta hyresgäster med om. Ett par enkäter visar ett missnöje både med utformningen och med skötseln av gården, inget av de hushållen är engagerade i självförvaltningen. Självförvaltarna själva tycker att det fungerar bra, en del nämner Ove som en starkt bidragande orsak till detta. Det är också bara ett fåtal som engagerar sig endast för pengarnas skull vilket tyder på att de allra flesta har ett genuint intresse för trädgård och skötseln av deras gemensamma utemiljö.

summering och analys Fosiedal

Området byggdes i början av 1980-talet och har sedan 1985 haft självförvaltning. Efter Lennart Trulssons ytplan (1979) och Ingemar Jönssons illustrationsplan (1979) har ingen professionell arkitekt varit involverad i gårdens utformning.

Arbetet planeras och organiseras dels av samordnare Ove Ohlsson dels av regelbundna möten. De är fria att själva bestämma över vilka förändringar som behöver göras på gården, men vid större

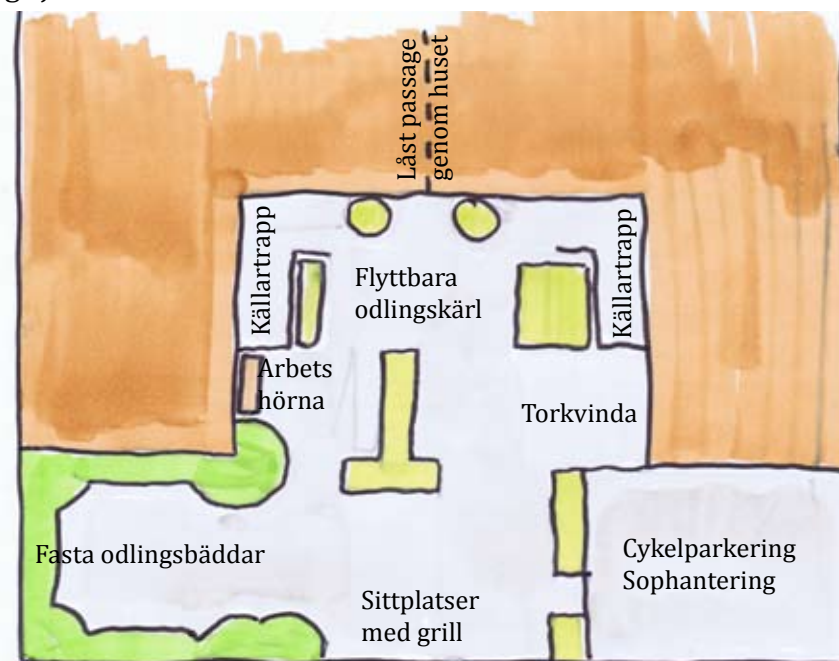
projekt kontaktas MKB Fastighets AB. En del förändringar har det blivit genom åren. Gården har anpassats till stor del till barnen men också till familjerna och de äldre. Två ordentliga lekplatser har tillkommit, liksom en grusplan för bollspel och en basketplan samt att antalet bänkar har ökat markant. Dock har inte grundfunktionerna ändrats något särskilt, platserna är fortfarande till för barnen, även om leken har blivit något mer tillrättalagd.

Det är Ove som fixar och håller i ordning de ytor som ingen har åtagit sig. Han tar sitt åtagande på största allvar och trivs med att vara samordnare, men då han är kommen lite till åren söker han sedan en tid tillbaka efter en efterträdare eller någon att dela bördan med. Det dröjer inte länge innan han tyvärr måste lämna sitt uppdrag på grund av fysiska begränsningar.

De flesta av de som engagerat sig i självförvaltningen gör så för att det ska bli ordentligt skött men gemenskapen med grannarna är också en starkt bidragande orsak. Många hyresgäster trivs på gården och spenderar mycket tid där med familjen, vänner och bekanta.

Ystadsgatan 13

På Ystadsgatan 13, ett stenkast ifrån Möllevångstorget i centrala Malmö, ligger ett hyreshus ägt av Akelius fastigheter, med 14 lägenheter och med en mindre innergård, endast cirka 200 m². Innergården ligger i söderläge men är delvis skuggad av ett intilliggande fyravåningshus. Gården förvaltas av Crendo och ligger innanför hyreshuset och kan enbart nås via en låst port. Crendo ansvarar för den övergripande skötseln såsom sophantering och snöröjning. Hyresgästerna som engagerar sig på gården får ingen ersättning av hyresvärden, det är tvärtom så att hyresgästerna bidrar till gårdens skötsel, antingen med pengar eller med material. Hyresvärden har gått med på att ge dem en liten budget till jord, växter etcetera, men utöver det får de klara sig själva.



Figur 9. Översikt över Ystadsgatan 13.

de visuella studierna

Hårdgjorda ytor och markmaterial. Hela gården är hårdgjord då det ligger en lokal undertill. Markmaterialet är mestadels asfalt med inslag av grå betongplatta på vissa ställen.

Fasta objekt. Det finns ett flertal fasta objekt på gården, en kombinerad plats för cykelparkering och sophertering döljs av ett träplank. De boende i huset har för några år sedan hjälpts åt att mura upp planteringsbäddar av återvunna tegelstenar på ett flertal ställen på gården. En större gemensam grill måste också betraktas som ett fast objekt.

Den gröna stommen. Då hela gården är hårdgjord är den gröna stommen begränsad, men det finns ändå ett antal större buskar och mindre träd på gården. Två syrener står planterade i vars en stor tunna på varje sida om passagen ut mot gatan. Ett mindre fikonträd står planterat i en av de murade bäddarna.

Perenner, annueller och geofyter. De boende har varit väldigt kreativa vad det gäller planteringskärl, allt som kan fyllas med jord och växter verkar ha använts. Dels är de upphöjda murade planteringsbäddarna fyllda till brädden med perenner, vårlökar, kryddor och en del köksväxter. Men också de gamla mangelkorgarna har fått nytt liv på gården. Ett par pallar med pallkragar fungerar som drivbänk, det hänger balkonglådor på räckena och krukor av alla de slag står utplacerade på gården.

För alla? Eftersom gården är hårdgjord har den mycket god tillgänglighet för cyklar, barnvagnar och rullatorer. Gården är också utrustad med flera sittplatser och då de flesta planteringarna är upphöjda är det lätt att komma åt att se, lukta och känna. På gården finns även en stor murad grill, som används

flitigt av hyresgästerna.

Gården kan lätt uppfattas som något rörig, då krukor, korgar och lådor står lite överallt, men det råder en spontan kreativitet som inbjuder alla till att engagera sig. Detta vittnar om ett aktivt liv på gården och denna relativt lilla yta är de boendes enda möjlighet att få utlopp för sin "gröna kreativitet" i direkt anslutning till sin bostad och det uppskattas av alla, oavsett om man interagerar eller observerar. Många av gårdens objekt är mobila och går att flytta på och anpassa efterhand som förutsättningarna förändras. Asfalten är lappad och lagad på ett flertal ställen, dock är detta inget hyresgästerna har påverkat. I övrigt är gården städad, ett tillsynes relativt nytt plank döljer cykelparkering och sophertering. Träd, buskar och övriga växter verkar välmående trots sitt begränsade utrymme under mark.

intervjuresultat

Jag har talat med Karina Brozinic som är den drivande kraften bakom den prunkande bostadsgården på Ystadsgatan 13. För snart sju år sedan började Karina tala med några av grannarna om en grön gård. På gården fanns redan några krukor med blommor någon ställt dit, men de ville bygga något mer permanent. De började tillsammans fundera och planera och kom fram till att bygga upphöjda växtbäddar av återvunnet tegel, billigt och bra! Sagt och gjort, efter mycket slit och släp stod äntligen växtbäddarna klara. Några större oljefat skänktes av handlare i närheten, de målades och gavs dräneringshål. I samma veva sade Karina upp sin kolonilott och då var det ju bara att flytta alla växterna till gården. Nu bestämde de sig även för att visa vad de åstadkommit för hyresvärden. Responsen blev till en början något tveksam, men sen kom ett godkännande samt en mindre summa



Figur 10. Planket som döljer sophantering och cykelparkering.



Figur 11. Den stora variationen av planteringsskärl.



Figur 12. En syrén planterad i ett gammalt oljefat.



Figur 13. De egenhändigt uppmurade planteringsbäddarna.



Figur 14. Allt går att plantera i, gamla cementrör...



Figur 15. ...och lastpallar med pallkragar.

pengar att köpa in möbler, en större grill och lite annat för.

Skötseln av gården sker på helt frivillig basis, man gör bara precis det man vill och tycker är roligt. Karina har en egen vision om gården som hon försöker förverkliga. När det är något som behöver göras på gården mejlar Karina de övriga boende och frågar om någon kan tänka sig att hjälpa till och oftast brukar alltid någon ställa upp. Ibland behövs det bara hjälp med att vattna när Karina själv har förhinder. Ett projekt har varit att flera hushåll har haft ansvar för vars en balkonglåda som hänger på ett räcke, detta har resulterat i att alla balkonglådorna har ett eget unikt utseende. Det är fritt fram att ställa ner vilka krukor som helst på gården, fylla de med det man vill, bara man sköter om dem. Inköpen av växter står de boende själva för, men en liten budget till jord, verktyg, slang etcetera brukar Karina kunna övertyga Akelius att bistå med, samtidigt som många av de boende gärna skjuter till med en slant årligen, helt frivilligt.

Efter några år bestämde sig Karina för att läsa till trädgårdsingenjör vid SLU i Alnarp och har nu tagit sin examen.

Jag frågar Karina om hon tror att det hade varit någon skillnad om de hade haft traditionell självförvaltning på gården, där varje engagerad hyresgäst får en hyresreduktion. Hon funderar och svarar sedan att det troligtvis inte hade varit någon större skillnad, en del hade kanske engagerat sig mer eftersom de i så fall ingått ett kontrakt med hyresvärden men hon står fast vid att allt måste ske på frivillig basis och vara lustfyllt. En fördel hade varit att hon visste att de fick en årlig budget och ungefär hur stor den var så att de bättre kunde planera inför säsongen.

Tyvärr är det så att under våren 2009 kommer gården att tömmas helt på grund av underhållsarbete rörande lokalen under gården.

Men hyresgästerna har envisats med att få vara med på möten, ta del av information och ha en röst i projektet. Detta har resulterat i att efter att underhållet är utfört kommer Akelius att genomföra hyresgästernas önskemål och då konkretiserade planer på gården. De kommer även att leverera jord när det behövs samt att det kommer att finnas ett kärl för trädgårdsavfall på gården.

Gemenskapen i huset har ökat markant sedan hela projektet med en grön gård drogs igång, nu hälsar alla på varandra, till skillnad från tidigare. Ser man att någon påtar i trädgården går man ner för att hjälpa till och att bjuda ner grannarna när man ska grilla är inga ovanligheter.

enkätresultat

Enligt enkäten bor det mestadels ensamstående vuxna i huset, färre sammanboende vuxna och endast ett fåtal barn och ungdomar. Gården används flitigt till både rekreation, nöje och arbete, man äter, vilar, leker, jobbar (bärbar dator) och umgås med varandra, både privat och grannar emellan. De flesta hyresgästerna är relativt nöjda med dagens utformning av gården, dock saknar en hel del av de boende en gräsyta och något större träd. Alla är mycket nöjda med hur de själva sköter om gården, men en del har negativa åsikter om den skötsel som utförs av Crendo, på uppdrag av Akelius, bland annat sophantering.

De flesta är engagerade i gårdens skötsel, om inte fysiskt så ekonomiskt. Många har varit aktiva sedan de flyttade hit eller åtminstone i ett par säsonger. Den främsta anledningen till att engagera sig är antingen för att det är en trevlig sysselsättning eller för att umgås med grannarna, men ingen uppger att det är för att det ska bli skött ordentligt. Att kunna påverka sin

boendemiljö är också en anledning. Majoriteten av hushållen tycker att det viktigaste med att hyresgästerna själva sköter gården är att man får vara med och påverka, man får det som man vill ha det. Hälften av de boende har ingen tidigare erfarenhet av trädgårdsarbete medan andra har eller har haft trädgård. Trots detta tycker majoriteten att deras gemensamma kunskaper är tillfredställande och deras skötsel av gården fungerar mycket bra.

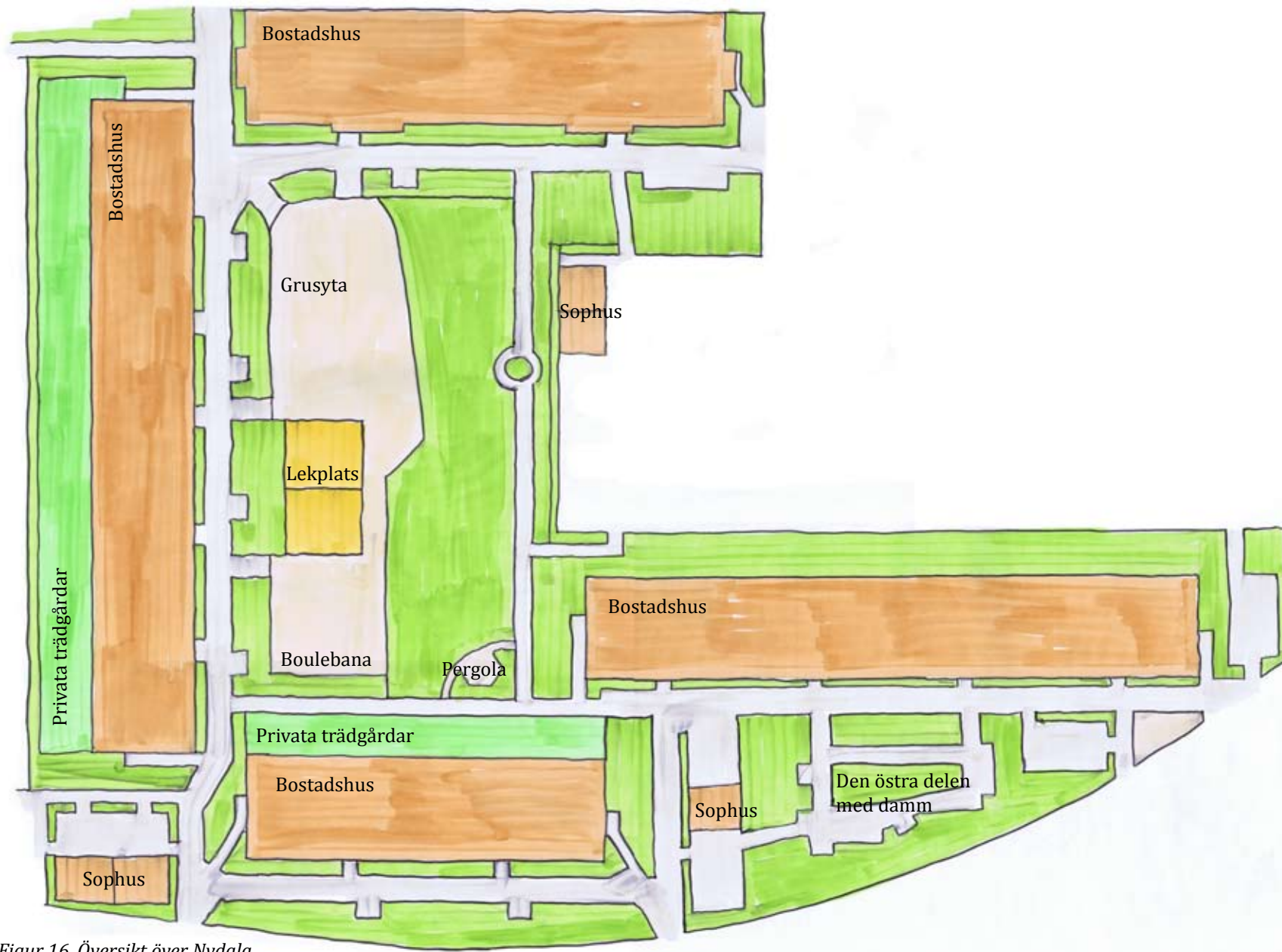
summering och analys Ystadsgatan 13

Bostadsgården på Ystadsgatan har ingen professionell gestaltning utan är en reaktion på dess tidigare utseende, en kal asfaltyta utan några inslag av liv. På hyresgästernas eget initiativ har gården på kort sikt förvandlats till ett paradiset som skapat gemenskap och odlarglädje bland hyresgästerna. En kvinna, Karina Brozanic, är gårdens eldsjäl och bär ensam ansvar för gårdens utomordentliga skick. Hon har sedan projektets början 2002 fått blodad tand och hunnit utbilda sig till trädgårdsingenjör i design. Gården sköts enbart genom frivilliga insatser, då ingen ersättning utgår från hyresvärden Akelius till de engagerade. De boende gör precis bara vad de vill, hur de vill och när de vill, alla får vara med. Detta fungerar mycket bra på denna relativt lilla privata gård med endast 14 tillhörande lägenheter. Gårdens hårdgjorda yta och de många mobila planteringskärlen gör gården flexibel och hyresgästerna har ett direkt och omedelbart inflytande över gårdens gestaltning. Gården är också flexibel i det avseende att antalet planteringskärl kan variera kraftigt mellan åren. Ett år när många är intresserade av att engagera sig fyller man bara på med flera krukor, korgar och lådor medan man andra år kan ställa undan planteringskärl.

En bidragande orsak till att många är engagerade är just denna

omedelbarhet och det faktum att de investerat i gården både personligen och ekonomiskt. En del av budgeten kommer ifrån hyresvärden men en del kommer även ifrån hyresgästerna, antingen genom ekonomiskt bidrag eller genom materiellt bidrag. Många av de engagerade har ingen tidigare erfarenhet av trädgård ändå känner de flesta att de tillsammans har tillräckliga kunskaper.

Då ett större underhållsarbete är nödvändigt på grund av lokalen under gården kommer hela gårdens utformning att göras om. Fastighetsägaren har, efter påtryckningar från hyresgästerna, gått med på att samarbeta och förverkliga hyresgästernas planer. Detta visar att hyresvärden insett fördelarna med denna typ av brukarmedverkan och är villiga att satsa ekonomiskt. Förhoppningsvis leder detta även till att deras del i gårdens skötsel blir bättre.



Figur 16. Översikt över Nydala.

