



Titanias omvandling av Albyberget

En effektutvärdering av arkitektonisk utformning och dess påverkan på brottslighet i miljonprogramsområden

Urban Utveckling i samarbete med Titania

Om rapporten

Den här rapporten sammanfattar resultatet från en studie som har utförts av Urban Utveckling på uppdrag av Titania. Studien har finansierats av Brottsförebyggande rådet (Brå) och är en offentlig handling inom ramen för Brå:s ekonomiska stöd för utvärdering och uppföljning.

Urban Utveckling specialiserar sig på socialt hållbar utveckling i bostadsområden med fokus på attraktivitet och trygghetsfrågor samt samhällsekonomisk nytta.

Projektledare och författare till rapporten har varit Tobias Karström, samhällsplanerare och utredningschef på Urban Utveckling.

Beställare har varit Carl Johan Casserberg, arkitekt A-MSA och chef för stadsutveckling på Titania.

Dnr hos Brå: 0470-23

Urban Utveckling står som ansvarig för rapportens utformning och innehåll.

– Stockholm
januari, 2026.



Kontakt:

info@urbanutveckling.se

Hemsida:

<https://urbanutveckling.se/>

Sammanfattning

Urban Utveckling har i denna utredning studerat sambanden mellan fysisk miljö, trygghet och brottslighet med fokus på Tingstorget på Albyberget i Botkyrka kommun. Syftet har varit att undersöka i vilken utsträckning stadsutveckling och arkitektonisk utformning enligt CPTED-principer kan bidra till ökad trygghet och minskad brottslighet i ett socioekonomiskt utsatt område. Titania är en byggentreprenör och ett fastighetsbolag som står bakom projektet Tingstorget. Projektet som stod klart 2019, har blivit prisbelönat och hyllat av flera aktörer inom samhällsbyggnadsbranschen.

Analysen bygger på en kombination av metoder: analys av anmäld brottslighet, en enkätundersökning bland boende på Albyberget, en trygghetsinventering av den fysiska miljön, samt intervjuer med projektledare och kommunpolisen. Utredningen tar avstamp i situationell brottsprevention och resultaten visar att det finns ett samband mellan stadsrummets utformning, trygghet och brottslighet. Platser med bättre fysisk utformning uppvisar lägre brottsnivåer och högre upplevd trygghet. Samtidigt framkommer det att brottslighet och upplevd otrygghet påverkas av fler faktorer, särskilt boendeförhållanden och platsens roll som kollektivtrafikhärad.

Utredningen för ett resonemang om att arkitektur och stadsstruktur är viktiga förutsättningar för trygghet, men att långsiktiga effekter kräver samverkan mellan fysisk gestaltning och proaktiv fastighetsförvaltning. Tingstorget framstår därmed som ett relevant exempel på hur stadsutveckling kan bidra till tryggare miljöer, samtidigt som analysen tydliggör begränsningar och behov av kompletterande åtgärder.



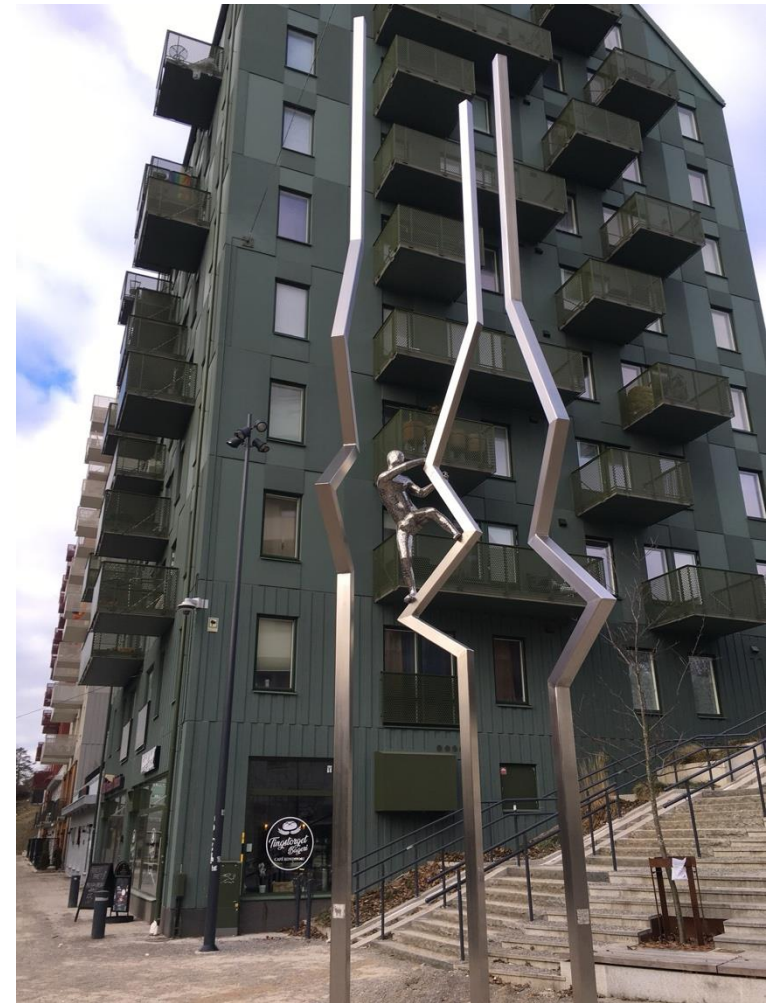
Källa: Titania Bostad

Rapportens struktur

- 1.0. Bakgrund om studien, s. 5
- 2.0. Syfte och metod, s. 6
- 3.0. Centrala utgångspunkter, s. 11
- 4.0. Områdesstatistik och analys, s. 15
- 5.0. Resultat, s. 23
 - 5.1. Inventeringsresultat, s. 24
 - 5.2. Enkätresultat, s. 30
 - 5.3. Intervjuer, s. 36
- 6.0. Slutdiskussion, s. 41

BILAGA 1: Statistikunderlag och analys, s. 46

BILAGA 2: Enkätresultat och diagram, s. 50



Källa: Urban Utveckling

1.0. Bakgrund om studien

Områdesfakta

Stadsdelen Alby

Alby är en stadsdel i Botkyrka kommun som utvecklades som en del av Miljonprogrammet under mitten av 1900-talet för att lösa den akuta problematiken med bostadsbristen. Tidstypisk arkitektur för den här perioden är skivhus, 6–8 våningar höga, trafikseparering och en hög grad av anonymitet i området (Boverket, 2010). Dessvärre medförde satsningen en bortprioritering av funktioner som idag anses vara centrala i trygghetsfrämjande och brottsförebyggande syfte (ibid., s.9).

Stadsdelen Alby är uppdelad i två delområden, Albydalen och Albyberget varav båda präglas av *socioekonomiska utmaningar* enligt Boverkets verktyg Segregationsbarometern. Alby förekommer sedan fler år tillbaka på Polisens lista över särskilt utsatta områden och brottsligheten är hög (Polisen, 2025). Rent bebyggelsemässigt präglas området av flerbostadshus där den största fastighetsägaren är det kommunala bostadsbolaget Botkyrkabyggen som äger och förvaltar ca 2 000 lägenheter i stadsdelen. Andra fastighetsägare inkluderar Victoriahem och Titania Bostad som har byggt det nyproducerade området Tingstorget på Albyberget vilket stod klart 2019.

Tingstorget

Projektet Tingstorget inleddes 2016 som ett samarbete mellan Titania och Botkyrka kommun, med målet att genom nyproduktion av bostäder bidra till att bryta segregationen och förbättra tryggheten på Albyberget. Den nya bebyggelsen, bestående av mindre hyres- och bostadsrätter, har främjat möjligheten till boendekarriär inom området och attraherade fler förvärvsarbetande hushåll.

Projektet har uppmärksamrats och lyfts fram av Boverket och har utvärderats av företaget Evidens under 2021. Enligt Evidens uppföljning har tryggheten förbättrats, men utgångsläget var från början lågt sett till områdets karaktär. Enkätundersökningen visade att trygghetsbetygen på Tingstorget låg runt 55–64 på en 100-gradig skala, med särskilt positiva värden för utvecklingen av belysning och trapphus. Dock fanns det en fortsatt upplevd otrygghet kring tunnelbanenedgången som ansluter till området. Andelen som upplever platsen som tryggare ökade avsevärt – från 41 % till 56 % bland boende i bostadsrätt, och från 36 % till 47 % bland boende i hyresrätter. Samtidigt fanns fortsatta problem med narkotikahandel och otrygga platser, särskilt i anslutning till torgytor och källargångar. Polisen beskriver dock detta som ett strukturellt problem snarare än något specifikt för Tingstorget. Brottsnivåerna har inte ökat trots fler invånare, och polisen uppger att de sällan får ingripa i Titanias nybyggda hus (Evidens, 2021).

Områdesfakta

Sammantaget har Albyberget fått en mer blandad befolkningssammansättning som konsekvens av bygget. Andelen hushåll med låg ekonomisk standard minskade från 32 % till 23 % mellan 2016 och 2019. Utbildningsnivån har stigit — andelen högskoleutbildade ökade från 31 % till 36 %, vilket placerar Albyberget nära kommunens genomsnitt. Boverket betonar i rapporten *Verktyg för att minska och motverka boendesegregation* (2023) att den fysiska förnyelsen bidragit till ökad social kontroll, trivsel och platsidentitet, vilket i sin tur främjat tryggheten.

Utvecklingen kring Albyberget visar att fysisk stadsförnyelse i kombination med social blandning kan ha märkbara positiva effekter på trygghet, men det är fortfarande oklart om det har minskat brotten i området. I Evidens rapport omnämns relationen mellan arkitektur och brottslighet, men den går inte djupare in på ämnet. Projektet har inte heller eliminerat otryggheten trots att de sociala förutsättningarna har förbättrats. Området kan betraktas som ett exempel på hur nyproduktion kan bidra till social stabilisering i ett utsatt område, men frågan om brottsprevention förblir öppen.

Projektet i korta drag

- Projektet genomfördes 2016–2019
- Totalt består projektet av 741 nya bostadslägenheter och cirka 1 000 m² kommersiella lokaler.
- Majoriteten av lägenheterna är bostadsrätter (67%) och resten är hyresrätter (33%). Projektet inkluderar olika hustyper (punkthus och lamellhus) med varierande höjd och färgsättning för att skapa en levande stadsbild. Husen ligger i direkt anslutning till Alby tunnelbanestation och ett nytt torg med service runt omkring.

Områdesfakta

Arkitektonisk utformning på Tingstorget

Arkitekturen utgår från förädling av miljonprogramsområdet, snarare än rivning. Nya byggnader är tänkta att komplettera och stärka stadsstrukturen runt Alby centrum och tunnelbanan. Fokus på att skapa stadsmässighet, täthet och tydliga offentliga rum, särskilt kring torget. Bebyggelsen består av en kombination av lamellhus och punkthus i varierande höjder. Arkitekturen har bidragit till att skapa en mer dynamisk siluett och markerar viktiga platser som torg och kollektivtrafikknutpunkt. Fasaderna har varierad färgsättning och kulörer för att undvika monoton och ge varje byggnad en egen identitet. Själva torget fungerar som projektets rumsliga och sociala centrum. Arkitekturen runt torget är tätare och mer stadsmässig än omgivningen vilket bidrar till att skapa rörelse och en tydlig mötesplats i Alby.



Källa: Titania Bostad



Källa: Lantmäteriet

2.0. Syfte och metod

Syfte, metod och material

Syfte

Utvärderingens syfte är att undersöka om de nybyggda bostadshusen och tillförandet av blandade upplåtelseformer på Tingstorget har påverkat områdets brottsutsatthet och trygghetsupplevelse, samt om nybyggnationer kan fungera som en brottsförebyggande insats i utsatta områden.

Metod

För att utföra studien har ett antal metoder tillämpats:

- En genomlysning av brottsstatistik och trygghetsdata för Alby och andra delområden i Botkyrka kommun
- En trygghetsinventering av den fysiska miljön på Tingstorget, samt två kontrollområden i närmiljön baserat på CPTED
- En riktad enkätstudie mot boende på Albyberget med fokus på den arkitektoniska utvecklingen och relationen till brottslighet och trygghet
- Telefonintervjuer

Källor

- Databaser
Makrodata: statistik på nationell, regional eller kommunal nivå
Mikrodata*: statistik på RegSO-, DeSO-, Basområdes- eller adressnivå.
Datakällor: Brå:s statistikdatabas, Nationella Trygghetsundersökningen, SCB, Segregationsbarometern, Regional lägesbild och Polismyndigheten.
- Insamlad data
Enkät svar
Intervjuer utfördes med kommunpolisen i Botkyrka och projektledare bakom projekt Tingstorget

Frageställningar som behandlas i utredningen

- Kan nyproduktion och blandad upplåtelseform vara ett positivt inslag ur en brottsförebyggande synpunkt i ett utsatt område?
- Hur appliceras CPTED-modellen i praktiken vid nyproduktion?
- Hur har nybyggnationen på Tingstorget påverkat brottsutsattheten och trygghetsupplevelsen i området och skiljer det sig åt mellan kön och ålder?

Definitioner av mikrodata:

RegSO (Regionala Statistikområden) är en rikstäckande indelning skapad av SCB för att följa upp socioekonomisk segregation, integration och jämställdhet.

DeSO (Demografiska statistikområden) är mindre demografiska områden.

Basområden är en mycket detaljerad lokal indelning som används av enskilda kommuner för stadsplanering och lokal statistik.

3.0. Centrala utgångspunkter

Studien tar avstamp i kriminologiska teorier som berör situationell brottsprevention och arkitekturens betydelse för trygghetsfrämjande och brottsförebyggande funktioner.

Bebyggelse av miljonprogrammet

Miljonprogrammet skapades för att lösa Sveriges akuta bostadsbrist, men dess arkitektoniska ideal och storskaliga planeringsmodeller har i efterhand visat sig bidra till segregation, otrygghet och brottslighet (Boverket, 2025). I dag är sambanden mellan fysisk miljö och social problematik särskilt tydliga i flera av landets större miljonprogramsområden.

Miljonprogrammet byggde på funktionalismens principer: stark funktionsseparering, trafikdelning och stora, rationellt planerade bostadskvarter. Resultatet blev områden där biltrafik, gång- och cykelvägar skiljs åt genom tunnlar, broar och avskilda stråk. Dessa arkitektoniska lösningar har i många fall skapat platser utan insyn, öde passager och begränsad naturlig övervakning. Dessa miljöer brukar inom kriminologi ibland beskrivas som kriminogena, det vill säga att de attraherar brottslighet.

Storskaligheten utgör en annan central utmaning – lamellhus, upprepade volymer och uniforma fasader skapar en monotoni som gör det svårt för boende att känna lokal identitet eller ägandeskap. De stora bostadskomplexen i norra Botkyrka är exempel där arkitekturen bidragit till anonymitet och svag social kontroll. Den bristande överblicken över gårdar och mellanrum har lett till att vissa ytor dominerats av informella grupperingar.

Fem generella problem med bebyggelse från miljonprogrammet

1. Storskalighet och anonymitet
2. Trafikseparering
3. Brist på blandade funktioner
4. Förvaltningsproblem
5. Social segregation



Källa: Botkyrkabyggen

Beskrivning av trygghetsinventering

Teori och metod

Trygghetsinventeringar är en arbetsmetod som baseras på okulärbesiktningar av fastigheter och kvarter. Syftet är att bedöma den fysiska miljöns sårbarheter för brottslighet, identifiera trygghetsskapande element och föreslå ändringar för att förebygga kriminogena miljöer.

De centrala teoretiska utgångspunkterna är Rutinaktivitetsteorin och Broken Windows-teorin (se höger) och den internationellt erkända arbetsmetoden Crime Prevention Through Environmental Design *CPTED* (se följande sida). Metoden bygger huvudsakligen på sex kärnprinciper som fastighetsägare och stadsplanerare bör tillämpa för att minska och avskräcka från brottstillfällen, en mer genomgående presentation av metoden presenteras på nästa sida.

Kriminologiska teorier som ligger till grund för hur platser påverkar brottsförekomsten.

Rutinaktivitetsteorin

Även känd som brottstriangeln, beskriver brottslighet enligt följande formulering: det krävs en motiverad gärningsman, ett lämpligt brottsoffer/objekt, samt brist på kapabla vaktare/informell social kontroll för att ett brott skall begås. Utgångsläget är att människor förhåller sig till vardagliga rutinaktiviteter som att exempelvis gå till jobbet en viss väg under en viss tidpunkt, vilket kan göra människan sårbar för utsatthet. Ändrar man sina rutinaktiviteter ändras brottstillfället (Cohen & Felson, 1979).

Broken Windows-teorin

Även känd som *Fixing broken windows* och beskriver sambandet mellan fysiskt eftersatta miljöer och utsatthet för brott. Utgångspunkten är att eftersatta miljöer signalerar att fysisk och social ordning är norm och att "ingen bryr sig om" platsen, vilket gör att brottsligheten blir mer svårupptäckt. Om platser tillåts vara eftersatta attraheras och, på sikt, ackumuleras brottsligheten där (Wilson & Kelling, 1982).

Crime Prevention Through Environmental Design

En metod för att bygga bort brottstillfällena

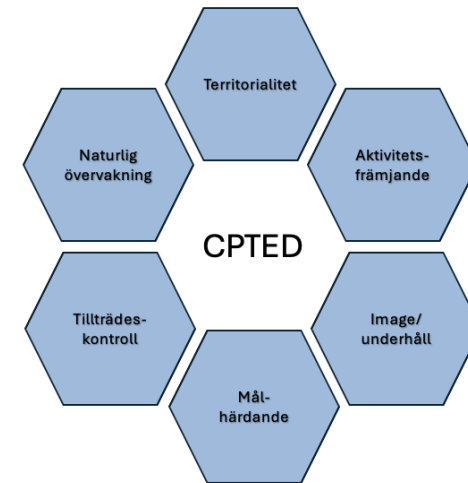
Relationen mellan brottslighet, otrygghet och stadsutformning kan förklaras av CPTED-modellen Crime Prevention Through Environmental Design (sv. *Brottsprevention genom arkitektonisk design*). Enligt denna modell finns det sätt att utforma fysiska miljöer så att de försvårar förekomsten av brottslighet och främjar trygghetsupplevelsen. Modellen är baserad på sex övergripande principer: territorialitet, tillträdeskontroll, övervakning, målhärdande/försvårande av brottsgenombörande*, image samt aktivitetsstöd (Boverket, 2023). Poängen med metoden är att genom platsanalys bedöma den fysiska miljön utifrån dessa kriterier, lyfta fram styrkor och svagheter och ge förslag på förbättrade insatser för att minska antalet kriminogena miljöer.

En metodologisk tjustning med CPTED är dess skalbarhet– den går att applicera på allting från enskilda fastigheter till hela bostadskvarter och stadsdelar. En viktig lärdom med metoden är att alla enheter i CPTED spelar roll för skapandet av en trygg boendemiljö, men att vissa saker spelar mer roll än andra beroende på lokal problembild.

Urban Utveckling har mångårig erfarenhet av att arbeta med metoden i utvärderingssyfte åt fastighetsägare och stadsutvecklare och applicerar även barnperspektivet i inventeringsmodellen enligt PBL**.

*Målhärdande är en översättning från engelskans "target hardening", vilket kan tolkas som en något godtycklig översättning, men används som formell rubrik av vissa CPTED-praktiker däribland Urban Utveckling.

**Barnkonventionen i fysisk planering och stadsutveckling: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/barnkonventionen/>



Figur av Urban Utveckling

Territorialitet

Avser struktur som signalerar ägande, exempelvis genom skytning, placering av gångstråk och färgskalor som tydligt signalerar var gränsen mellan offentligt, privat och semioffentligt går. Detta kan göras genom fysiska eller symboliska barriärer.

Naturlig övervakning

Avser möjligheten att överblicka stora ytor och göra det lätt för allmänheten att ha "ögon på gatan". Detta kan möjliggöras genom att ha fönster och balkonger riktade åt olika väderstreck, att undvika segregerad bebyggelse såsom parkeringshus, tvättstugor eller allmän trafikseparering.

Tillträdeskontroll

Avser rutiner för att kontrollera vilka som tar sig in eller ut ur en fastighet eller ett bostadskvarter, exempelvis genom portar med olika öppettider, kodsystém och säkerhetsdörrar.

Image/ Underhåll

Avser förvaltnings- och drifrutiner för att hålla fastigheterna rena och snygga. Utgångspunkten baseras på Broken Windows-teorin, dvs. att platser som är dåligt förvaldade tenderar att dra till sig en ökad brottslighet med tiden. Åtgärder man problemen i tid blir det billigare för förvaltningen.

Aktivitetsfrämjande

Avser möjligheten till aktivitet i området och hur det kan stimuleras genom design och förvaltning. Exempelvis genom butiker i bottenplan på bostadshus, parkytor, mötesplatser och idrottsanor.

Målhärdande/ försvårande av brottsprevention

Avser installationer eller placering av objekt och funktioner som gör det svårt för gärningspersonen att nå ytor där den inte har att göra. Exempelvis genom okrossbart glas eller placering av bänkar på gårdsytor så att de inte står för nära husfasaden och kan möjliggöra att en inbrottslöv hoppar upp på tak eller in genom fönster etc.

4.0. Områdesstatistik och analys

Att mäta och analysera brottslighet och trygghet kan vara komplicerat. Ofta krävs det en bearbetning av olika dataunderlag och lämpliga analysmetoder. Urban Utveckling arbetar med att analysera brottsdata från ett geografiskt makro- till mikroperspektiv för att lättare få en uppfattning om utsatthet och trender i aktuella delområden i förhållande till nationella trender. Underlaget har kompletterats med regressionsanalys för inringandet av centrala faktorer för upplevd otrygghet i Botkyrka.

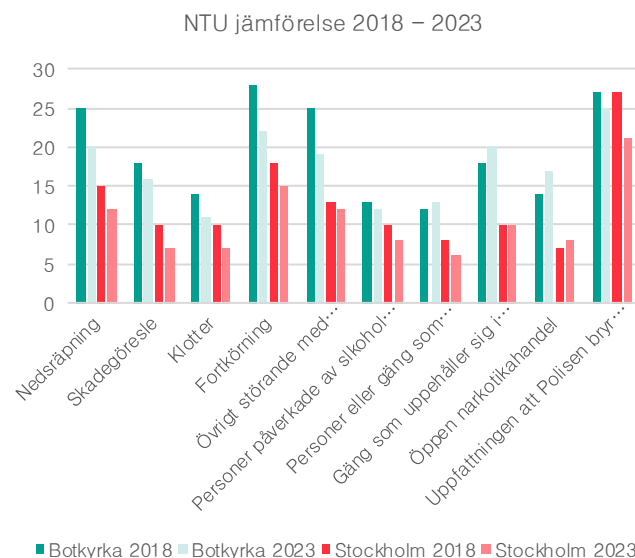
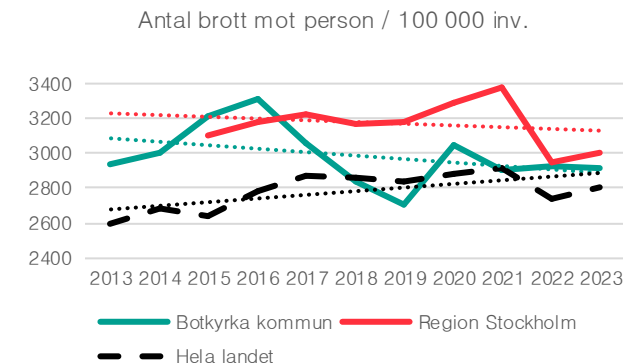
Resultatet visar att otryggheten i Botkyrka är starkast kopplad till strukturella faktorer – flerbostadshus, hyresrätter och kriminalitet. Områden med många flerbostadshus och hög kriminalitet upplevs som mer otrygga, medan stabilitet i befolkningen.

Makroöversikt: brottsutveckling och trygghetsupplevelsen i Botkyrka kommun

I kategorin "Brott mot person" i Brottsbalken visas för Botkyrka kommun en minskande anmälningstrend, detsamma gäller för Region Stockholm.

Det övre diagrammet visar utvecklingen av personbrott i Botkyrka kommun under en tioårsperiod jämfört med Region Stockholm och riket totalt. Botkyrka har generellt haft en något lägre nivå än regionen men följer en liknande trend över tid. Efter en topp 2016 minskade anmälningarna tydligt fram till 2019, för att sedan ligga relativt stabilt. Region Stockholm visar större variation, med en markant topp runt 2020. Sammantaget pekar trenden mot en svag minskning av personbrott i både Botkyrka och riket.

Det undre diagrammet visar resultatet från Nationella Trygghetsundersökningen (NTU) lokalpolisområdet (LPO Botkyrka)* jämfört med Stockholm som helhet. Indikatorena som presenteras berör huvudsakligen faktorer kopplat till den fysiska miljön och hur den används och förvaltas. Jämförelseåren är 2018 med 2023.

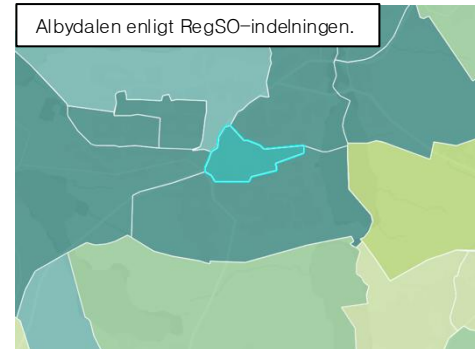


Beskrivning av Botkyrkas delområden

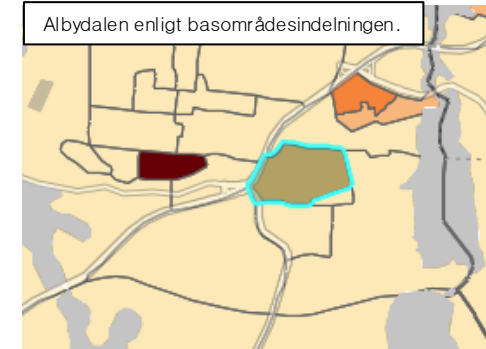
För att nyansera brotts- och trygghetsstatistiken ytterligare behövs en komplettering med mer geografisk nyanserad data. Region Stockholm lanserade 2022 verktyget *Regional lägesbild om livsvillkor, brott, narkotika samt otrygghet i Stockholms län* där dataunderlaget brutits ned på stadsdels- och kvartersnivå. Kartverket erbjuder data från åren 2020–2024 för det som bedöms som "livskvalitetsbrott" vilket inkluderar:

- Misshandel
- Fordonsbrott
- Mord och/eller dråp
- Olaga hot
- Stöld (person)
- Våldtäkt
- Inbrott
- Narkotikabrott
- Ofredande
- Personrån
- Skadegörelse
(varav klotter i kollektivtrafiken)
(varav övrigt klotter)

Olika geografiska mått används i presentationen av statistiken



Källa: Boverket/SCB



Källa: Regional lägesbild

RegSO används främst i nationella jämförelser och i samarbete mellan myndigheter, regioner och kommuner. RegSO-områden består av ett eller flera DeSO-områden.

Basområden är en mer detaljerad geografisk nivå som SCB använder i samarbete med kommuner, särskilt för statistik om befolkning, bostäder och socioekonomi.

Begreppet livskvalitetsbrott har fokus på otrygghet, de brott, beteenden och ageranden som har påverkan på individens trygghet i vardagen.

Brottskoderna för livskvalitetsbrott har delats in i tio brottskategorier där den största kategorin (till antal) är skadegörelse och den minsta är våldtäkt utomhus. (Regional lägesbild, 2023).

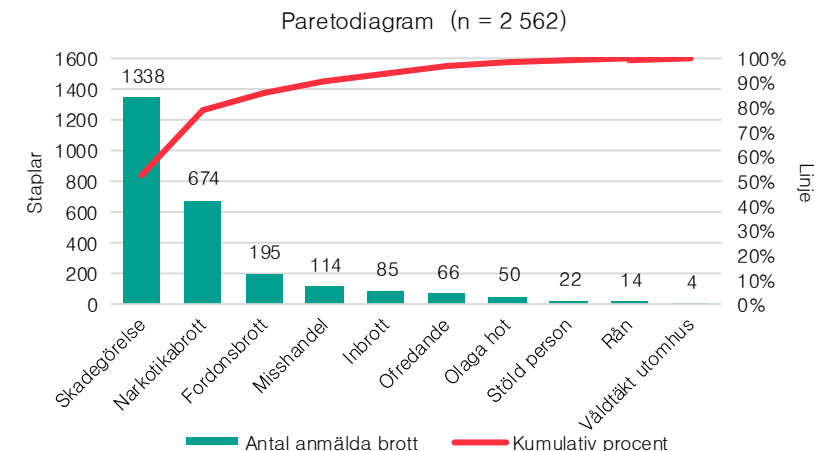
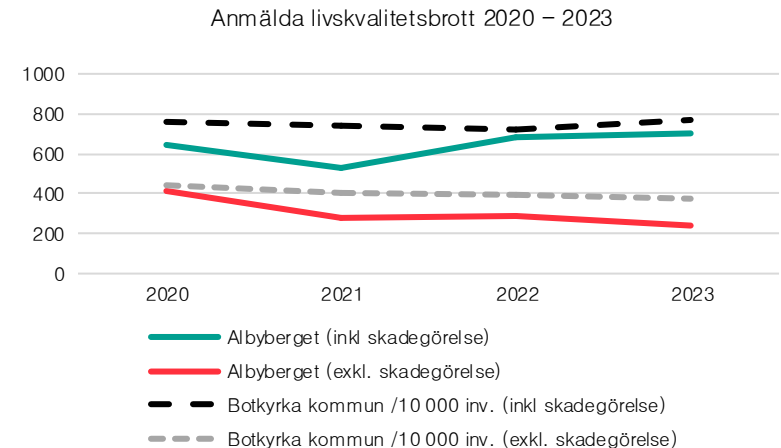
Mikroanalys: brott i Botkyrkas delområden (basområden). Skadegörelse är det dominerande problemet

Anmällda livskvalitetsbrott 2020-2023

Diagrammet visar utvecklingen av anmällda livskvalitetsbrott i Albyberget och Botkyrka kommun mellan 2020 och 2023. I Albyberget har brotten minskat något mellan 2020 och 2021 men ökat igen till 2023, särskilt när skadegörelse inkluderas. Jämfört med kommunen totalt ligger Albyberget på en högre nivå, vilket tyder på större problem med vardagsbrott i området.

Paretodiagram över brottsfördelningen

Här framgår att skadegörelse och narkotikabrott dominerar brottsligheten, och tillsammans står de för cirka 80 procent av alla anmälda brott. Övriga brottstyper, som fordonsbrott, misshandel och inbrott, är betydligt färre. Diagrammet visar tydligt att en liten andel brottstyper står för merparten av den totala brottsligheten i området.



Mikroanalys: brott i Botkyrkas delområden (RegSO/basområden)

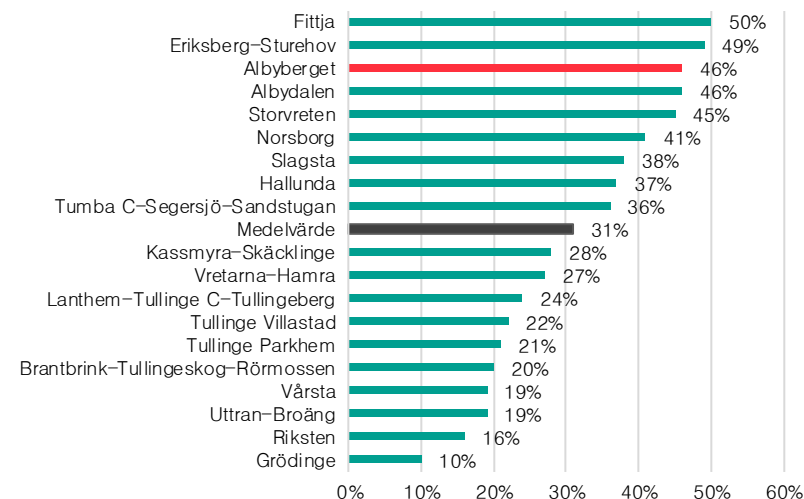
Otrygghet i Botkyrka kommuns RegSO-områden 2020–2023:

Diagrammet visar andelen otrygga invånare i Botkyrkas olika delområden. Fittja, Eriksberg–Sturehov och Albyberget ligger högst med omkring 46–50 % otrygga invånare, vilket är klart över kommunens medelvärde på 31 %. De tryggaste områdena återfinns i södra och östra Botkyrka, exempelvis Riksten och Grödinge. Skillnaderna illustrerar en tydlig geografisk ojämlikhet i upplevd trygghet.

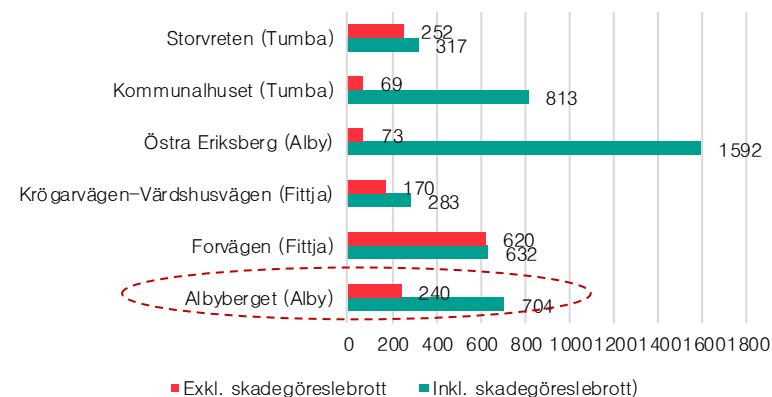
Totalt antal livskvalitetsbrott 2023 i utvalda basområden:

Diagrammet visar att Östra Eriksberg (Alby) har det högsta antalet livskvalitetsbrott med 1 592 anmälningar, följt av Kommunalhuset i Tumba och Albyberget. Skadegörelse står för en betydande del av brotten, särskilt i Alby och Fittja. Skillnaderna mellan områdena visar att brottsligheten är koncentrerad till vissa platser där både sociala och fysiska faktorer påverkar tryggheten.

Otrygghet i Botkyrka kommuns RegSO-områden 2020, 2021 och 2023



Totalt antal livskvalitetsbrott 2023 i utvalda basområden

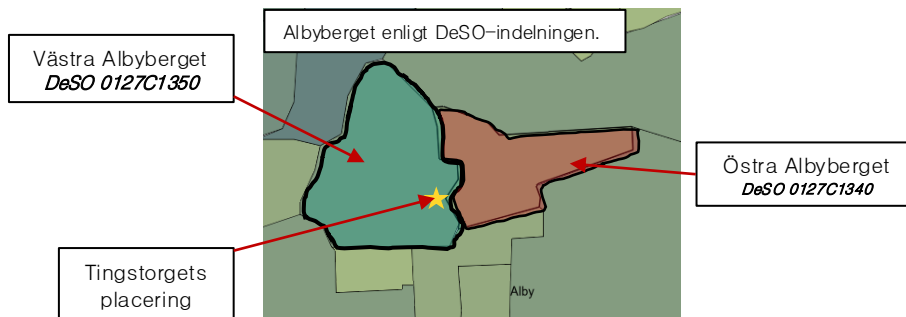


Mikroanalys: brott i Albybergets delområden (DeSO)

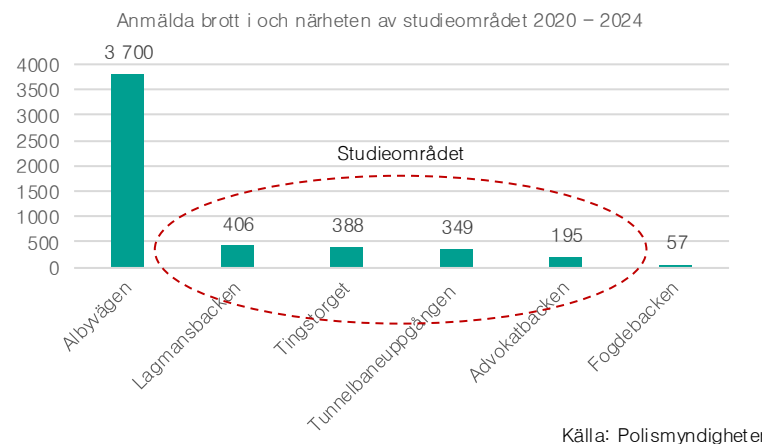
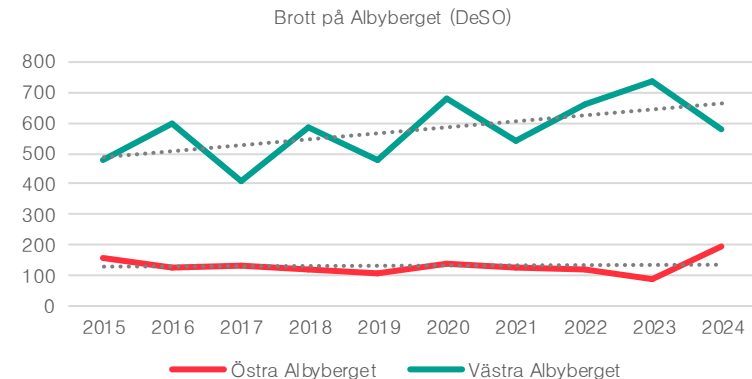
Via Polisens Hobit-datasystem har vi fått tillgång till anmälningssstatistik aggregerat på DeSO-nivå samt på gatunivå. Kategorierna som redovisas i diagrammen till vänster är våldsbrott, skadegörelse och narkotikabrottslighet eftersom det är de brottstyperna som ofta är vanligt förekommande i utsatta områden och som påverkar tryggheten.

Det övre diagrammet visar två tidsserier över brottsligheten inom Albybergets två DeSO-områden som av pedagogiska skäl har rubricerats som Östra respektive Västra Alby, varav Tingstorget tillhör det sistnämnda. Trenden visar på en ökning av anmälda brott i Västra Alby och en minskning på östra sidan.

Det nedre diagrammet visar antalet anmälda brott i samma kategorier inom och runtomkring studieområdet. Bortsett från Albyvägen (som inte ligger på Albyberget) som är kraftigt överrepresenterat så tycks brottsligheten vara relativt jämt fördelat mellan de större gatorna i området.



Källa: Boverket/SCB



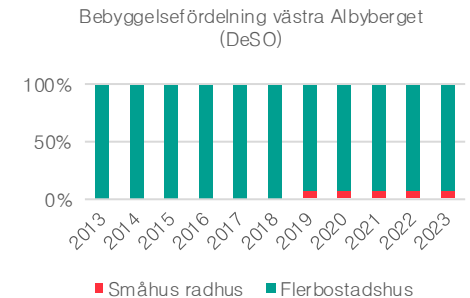
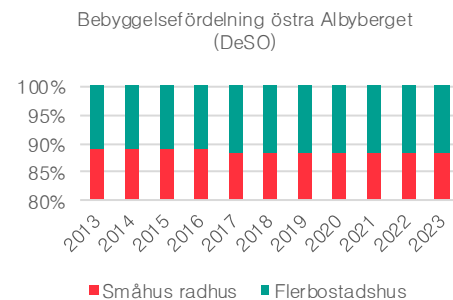
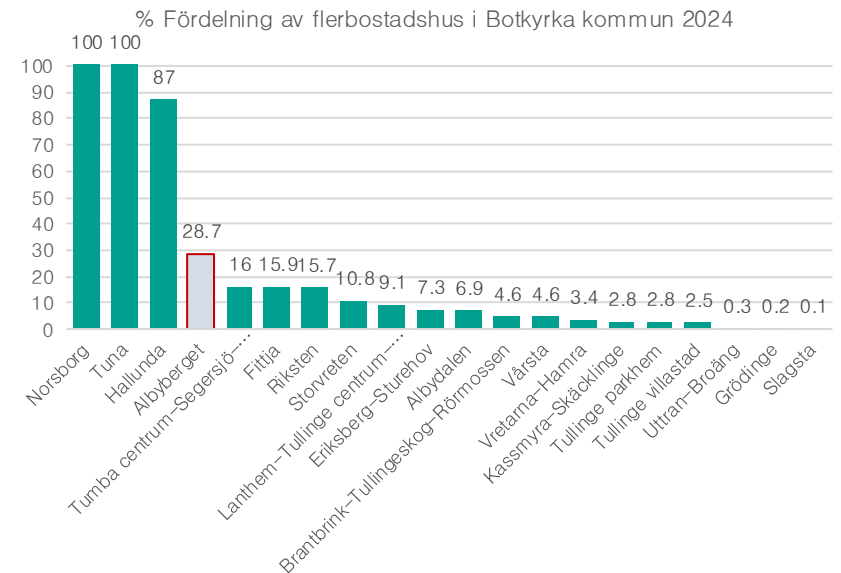
Källa: Polismyndigheten

Bebyggelsestruktur

Eftersom byggd miljö är det huvudsakliga temat för denna studie sammanställs fakta om bebyggelsestrukturen i Botkyrka kommuns delområden. I det övre diagrammet visas fördelningen av andelen hushåll i flerbostadshus i kommunens RegSO-områden. Bortsett från Tuna som tillhör centralorten Tumba i södra änden, är övriga hushåll överrepresenterade i norra Botkyrka. Rent teoretiskt innebär detta fler kriminogena miljöer i dessa områden enligt principerna för CPTED. Det bör dock understrykas att flerbostadshus inte nödvändigtvis betyder höghus, även om det är vanligt förekommande i miljonprogramsområden.

Norsborg, Hallunda, Alby, Storvreten och Fittja är alla områden som förekommer på Polisens lista över utsatta områden. Att ha varierande bebyggelse brukar uppmannas inom CPTED för att öka den naturliga övervakningen och aktivitetsfrämjandet, vilket i praktiken kan omfattas av normen för blandat boende.

De undre diagrammen visar just fördelningen av flerbostadshus kontra småhus eller radhus inom Albyberget två DeSO-indelningar. I områdets västra DeSO har bebyggelsen uteslutande bestått av flerbostadshus fram till Tingstorget stod klart 2019. Det är också det DeSO som varit mer brottsutsatt.



Källa: SCB

Den fysiska miljön förklarar variation i otrygghet bättre än socioekonomiska faktorer

Beskrivning

För att analysera otryggheten i kommunens delområden mer ingående tillämpades multipel linjär regressionsanalys* som analysverktyg. Modellen bygger kortfattat på att man studerar effekten av flertalet oberoende variablers på variationen i utfallet, i det här fallet otrygghet. För att analysen ska bli konsekvent krävs att de förklarande faktorerna är fristående från varandra och att man är konsekvent med måtenheterna. I det här fallet används måtenheten RegSO-områden i Botkyrka kommun, vilket är totalt 19 stycken. Förutom kriminalitet och bebyggelsemönster har ett antal socioekonomiskt viktade variabler tagits med för att minimera risken för skensamband.

Tolkning

Modellen är statistiskt stark och förklarar nästan 70 % (justerat R^2) av variationen i otrygghet och är signifikant som helhet vilket betyder att resultatet sannolikt hade blivit liknande om den utförts under identiska förutsättningar i en liknande kommun som Botkyrka. Otryggheten i Botkyrka är starkast kopplad till strukturella faktorer – flerbostadshus, hyresrätter och kriminalitet. Områden med många flerbostadshus och hög kriminalitet upplevs som mer otrygga, medan stabilitet i befolkningen (fler inflyttare än utflyttare) är kopplat till större trygghet. Modellen antyder att trygghetsupplevelsen formas av både den fysiska miljön och de sociala processerna som speglas i bostads- och flyttmönster.

*För en mer utförlig beskrivning av metoden se BILAGA 1: Statistikunderlag och analys.

**Modellen är signifikant på helhetpromillesnivå, vilket innebär att sannolikheten för att utfallet skulle bli annorlunda om analysen gjordes i ett område med exakt likadana förutsättningar är mindre än en promille.

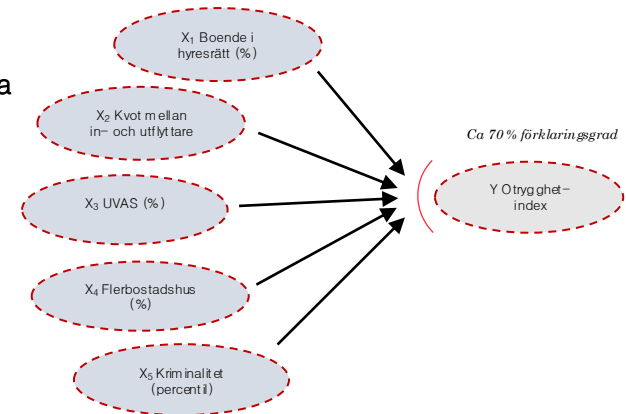
Regressionsdata

N = 19

R^2 (justerat)
0,692

Standardfel
0,0809

Sig
 $P \leq 0,001^{**}$



Figur som beskriver analysmodellen.

Variabler	Beskrivning	Källa
Boende i hyresrätt	Otrygghet antas påverkas av upplåtelseform i området eftersom brist på variation bidrar till segregation.	Segregationsbarometern 2023
Kvot mellan in/utflyttare	Områden som har en stabil befolkning antas vara tryggare.	Segregationsbarometern 2023
Unga som varken arbetar eller studerar (UVAS)	Antas bidra till otrygga bostadsområden med många sysslösa individer	Segregationsbarometern 2023
Flerbostadshus	Områden med hög andel flerbostadshus är ofta förknippade med miljonprogramsområden och är ofta sårbara för otrygghet	SCB 2024
Kriminalitet	Brottsutsatta områden antas ha en högre otrygghet.	SCB/Boverket 2022
Otrygghetsindex	Utfallsvariabel	Regional lägesbild 2023

5.0. Resultat

- 5.1. Enkätresultat om brottslighet och trygghet på Albyberget
- 5.2. Trygghetsinventering
- 5.3. Intervjuer

5.1. Enkätresultat om brottslighet och trygghet på Albyberget

Sammantaget visar materialet ett tydligt samband mellan fysisk miljö, upplåtelseblandning och upplevd trygghet. Tingstorget framstår som ett exempel där arkitektur och stadsbyggnad aktivt har bidragit till att minska otryggheten, utan att helt eliminera de problem som finns i ett större socioekonomiskt utsatt sammanhang.

Genomförande och deltagande aktörer

En enkätstudie har genomförts digitalt under perioden februari till juni 2024. Undersökningen riktade sig till ett slumpmässigt urval av personer för att säkerställa en bred och representativ spridning av svar. Totalt skickades 1 946 enkäter ut, vilket ger ett relativt stort underlag för att kunna analysera olika mönster och trender i svaren. Av dessa inkom 175 svar, vilket motsvarar en svarsfrekvens på ungefär 9 procent. Svarsfrekvensen är alldeles för låg enligt kriterierna för statistisk slutledning* vilket innebär att signifikanstest har uteblivit. Analysen som presenteras i detta kapitel är därför endast representativ för de som deltog i undersökningen.

Även om svarsfrekvensen är låg, vilket är vanligt för digitala utskick, ger materialet ändå värdefulla insikter om målgruppens erfarenheter, åsikter och behov. Resultaten kan användas som ett stöd i vidare analyser, planering och beslut, men bör tolkas med stor försiktighet på grund av det begränsade antalet svarande.

OBS: ett axplock av diagram förekommer i kapitlet. För att se alla diagram, se BILAGA 2: Enkätresultat och diagram.

Sammanfattning

Utskick	Digitalt
Period	Feb–Juni 2024
Urvalsprocess	Slumpmässigt urval
Hur många skickades ut	1 946
Svarsfrekvens	175 ($\approx 9\%$)

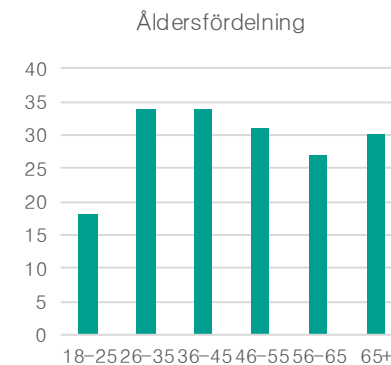
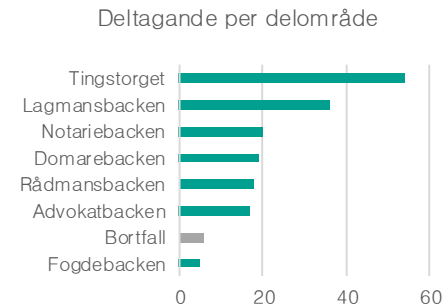
*Kriteriet har i den här studien satts på 95 % konfidensnivå och 5 % felmarginal, vilket är standard för samhällsanalys.

Köns-, ålders- och boendefördelning bland deltagare

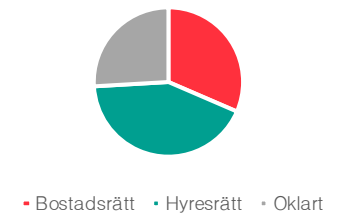
Undersökningen visar att Tingstorget attraherar en relativt bred demografisk grupp, med en jämn könsfördelning och representation från flera ålderskategorier. De största åldersgrupperna återfinns i spannet 26–45 år, men även äldre hushåll (46 år och uppåt) är tydligt representerade. Detta indikerar att området inte enbart fungerar för unga hushåll, utan även upplevs som relevant för familjer och äldre, vilket är en viktig indikator på social hållbarhet.

Deltagandet i undersökningen är störst bland boende vid Tingstorget jämfört med närliggande delområden, vilket stärker resultatens relevans för just projektets direkta påverkan.

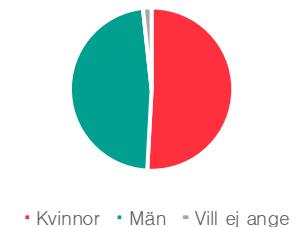
Tingstorget uppvisar dessutom en blandning av upplåtelseformer, där hyresrätter dominerar, men bostadsrätter också utgör en betydande andel. Jämfört med Albyberget i stort framstår Tingstorget som mer blandat, vilket är i linje med projektets uttalade mål om social och ekonomisk diversifiering.



Fördelning av boendeform
Tingstorget



Könsfördelning



Källa: Origo/Urban Utveckling

Trygghet och brottslighet

Upplevd trygghet i bostadsområdet

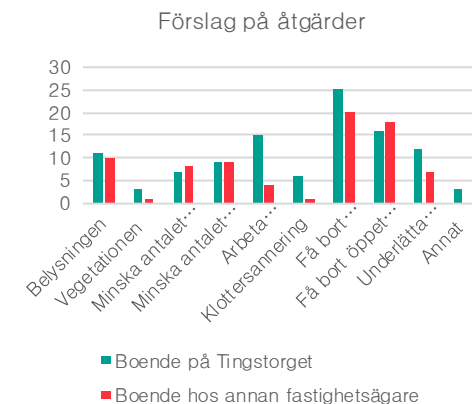
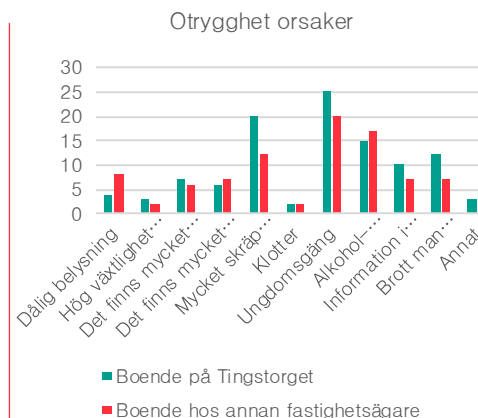
Trygghetsmätningen visar att en övervägande majoritet av de boende vid Tingstorget känner sig trygga i sitt bostadsområde. Andelen som upplever otrygghet är låg i denna grupp, och betydligt lägre än bland boende hos andra fastighetsägare i närområdet. Detta indikerar att tryggheten inte enbart är kopplad till Alby som plats, utan i hög grad till de fysiska och förvaltningsmässiga kvaliteter som präglar Tingstorget. När otrygghet trots allt upplevs anges orsaker som är typiska för urbana miljöer: ungdomsgång, alkohol- och narkotikabruk, nedskräpning och skadegörelse. Dessa faktorer förekommer i hela området, men deras genomslag är generellt mindre uttalat bland boende vid Tingstorget.

Det finns en koppling mellan trygghet och fysisk utformning

En central slutsats i materialet är att en majoritet av de svarande anser att arkitekturen och den fysiska utformningen av Tingstorget har bidragit till ökad trygghet på Albyberget. När respondenterna utvecklar varför, framträder flera tydliga rumsliga och funktionella kvaliteter:

- Ökad tillgång till handel och aktiviteter, vilket skapar liv och rörelse
- Tydliga och väl gestaltade gårdsytor
- Variation i byggnadshöjder som bidrar till överblickbarheten
- Färgsättning som stärker orienterbarhet och trivsel

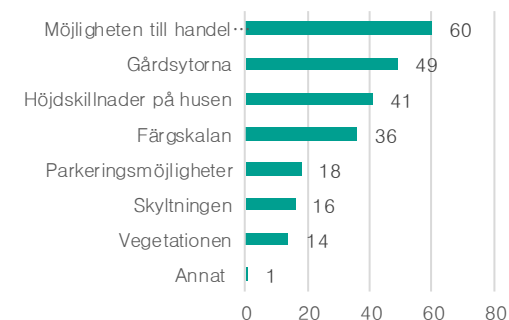
Dessa faktorer pekar sammantaget på att stadsmässighet och funktionsblandning har haft en positiv effekt på den upplevda tryggheten.



Anser du att arkitekturen och den fysiska utformningen av Tingstorget har bidragit till ökad trygghet på Albyberget?



Av de som svarade Ja; vad beror det på? (n=123)



Källa: Origo/Urban Utveckling

Trygghet och brottslighet

Trygghet i trapphus och gemensamma utrymmen

Även tryggheten i trapphusen är generellt högre bland boende vid Tingstorget än bland boende i andra fastigheter. De som trots detta upplever otrygghet pekar på problem som ungdomsgång, alkohol- och narkotikabruk samt skadegörelse. Intressant är att faktorer som dålig belysning och mörka gångar spelar en mindre roll vid Tingstorget än i övriga fastigheter, vilket tyder på att gestaltning, ljussättning och siktlinjer har haft betydelse. Analysen av otrygga ytor inom fastigheterna förstärker detta mönster. Vid Tingstorget är det främst källarutrymmen och trappuppgångar som upplevs som otrygga, men i betydligt mindre omfattning än i jämförelsefastigheterna, där källare dominerar starkt som otrygg plats.

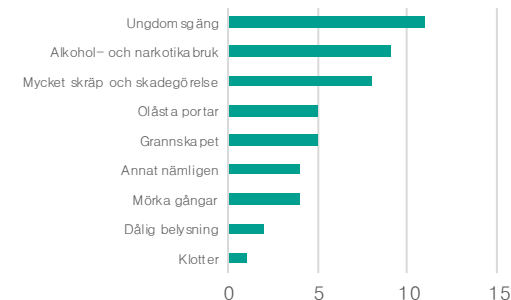
Brott och iakttagelser

Andelen boende som uppger att de bevittnat brott under de senaste sex månaderna är lägre vid Tingstorget än hos andra fastighetsägare. De brottstyper som förekommer – exempelvis narkotikahandel, skadegörelse och inbrott – är dock likartade. Skillnaden ligger främst i frekvens och spridning, vilket ytterligare stärker bilden av Tingstorget som en relativt tryggare del av området.

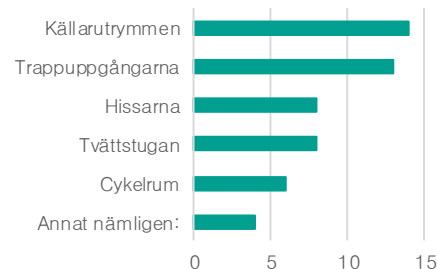
Känner du dig trygg i trapphuset?



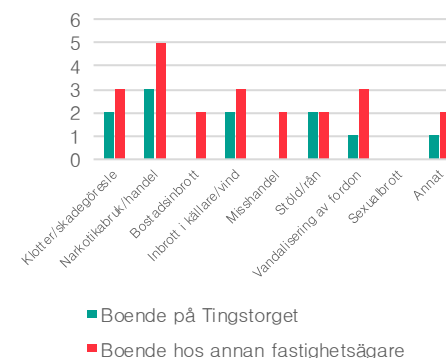
Om du svarade nej; vad beror det på? (n=14)



Otrygga ytor inom Tingstorget fastigheter



Vad för brott har man bevittnat?



Källa: Origo/Urban Utveckling

Fritextsvar och citat från respondenter

Respondenterna fick även möjligheten att lämna fritextsvar som medskick. Av de som gjorde detta var merparten de som inte ansåg att Tingstorget bidragit till ökad trygghet som svarade.

Fritextsvaren visar att upplevelsen av trygghet vid Tingstorget är komplex och delvis motsägelsefull. Många respondenter har svårt att se ett direkt samband mellan arkitektur och trygghet och menar att otrygghet i första hand beror på ungdomsgång, narkotikahandel och kriminalitet, snarare än på den fysiska utformningen i sig. Samtidigt framgår att Tingstorget tydligt har förändrat platsens karaktär. Området beskrivs som mer levande och som en tydligare mötesplats än tidigare, vilket av vissa upplevs positivt. För många andra innebär detta dock att fler personer "hänger" på platsen, särskilt ungdomsgång som tidigare vistades vid tunnelbanans entré. Närheten till tunnelbanan lyfts återkommande som en central förklaringsfaktor till både ökad aktivitet och upplevd otrygghet.

Ett dominerande tema i svaren är narkotikarelaterad problematik, inklusive öppen försäljning, bruk i källare och trapphus samt lukt som sprider sig in i bostäder. Även om polisnärvaro noteras relativt ofta upplever flera respondenter att detta inte leder till varaktig förbättring. Den fysiska miljön kritiserar framför allt för att vara för tät, mörk och svåröverblickbar, med dolda ytor bakom byggnader, bristande belysning och trapphus eller yttre korridorer där grupper samlas. Därtill lyfts vardagsnära trygghetsproblem som biltrafik på gångytor, höga hastigheter, brist på vinterunderhåll samt tillgänglighetsproblem.

Sammantaget visar fritextsvaren att Tingstorget upplevs som en mer central och aktiv plats, men att arkitekturen i sig inte uppfattas som tillräcklig för att skapa trygghet utan stöd av sociala, förvaltningsmässiga och ordningsskapande insatser.

"Jag ser inget samband mellan arkitektur och trygghet"

– Många respondenter upplever att trygghet styrs av samhällsproblem snarare än av byggnadernas utformning.

"Ungdomsgång och narkotika dominerar upplevelsen"

– Återkommande beskrivningar av gängbildning, öppen försäljning och otrygghet i trapphus och källare.

"Mörkt, tätt och svårt att få överblick"

– Kritik mot täthet, dolda ytor och bristande belysning som förstärker otrygghetskänslor.

"Det är fortfarande Alby"

– Nybyggnationen upplevs inte ha förändrat områdets grundläggande sociala utmaningar.

Källa: Origo/Urban Utveckling

5.2. Trygghetsinventering

Sammanfattning:

- Platser med starkare CPTED-profil har lägre brottsnivåer
- Enkätresultat visar högre upplevd trygghet där CPTED-värdena är högre
- Tingstorget sticker ut positivt: Särskilt inom naturlig övervakning, image/underhåll och aktivitetsfrämjande miljöer
- Kollektivtrafikhärlagen är sårbara och brott koncentreras ofta nära tunnelbana och centrala stråk
- Arkitektur bidrar till trygghet men räcker inte: Fysisk utformning måste kombineras med förvaltning

Praktiskt genomförande

Inventeringen utfördes under flera tillfällen under perioden januari 2024 – maj 2025. Röd markering i kartan visar studieområdet (Tingstorget och Lagmansbacken) och svart markering utgör två kontrollområden i jämförande syfte. Inventeringen är baserad på CPTED och utgörs av en okulärbesiktning som har kvantifierats till ett sammanhängande index*.

Resultaten visar att studieområdet har en signifikant högre andel egenskaper som bidrar till ökad trygghet och minskad brottsrisk jämfört med kontrollområdena. Frekvenserna för anmälda brott i områden korrelerar dock inte med denna bedömning för Advokatbacken som i genomsnitt har lägst anmäld brottslighet än de andra områdena. En viktig sak att poängtera är bedömningen av den fysiska miljön i en trygghetinventering är subjektiv även om kriterierna är objektiva.

Resultatet från inventeringen samvarierar dock med resultaten från enkätstudien.



Källa: Lantmäteriet

*Syftet med indexet är att det ska effektivisera det brottsförebyggande arbetet genom kvantifiering.
Poängsättningen sträcker sig från 0–3, inom de sex kategorierna samt underkategorier för CPTED-modellen, vilket ger ett maxvärde på 18.
Indexet beräknas genom att addera summan för varje kategori $([SUMMA]/18) \cdot 100$.

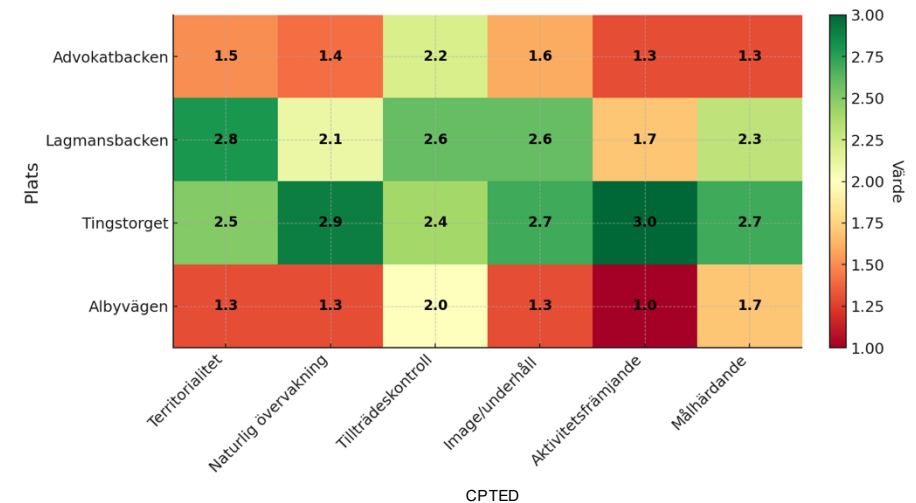
Kvantitativ summering

Hur kan områden jämföras?

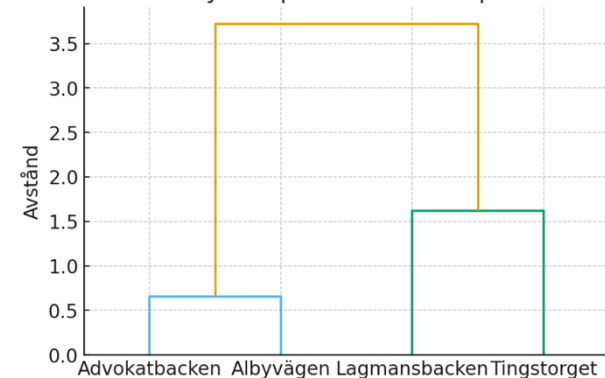
CPTED-indexet summeras i form av en heatmap till höger. Kartan är baserad på en poängsättning av varje CPTED-enhet mellan 1–3 över varje inventerat delområde. Grönt representerar högre brottspreventions genom design och rött lägre.

Diagrammet under kartan visar skillnader i trygghet mellan olika platser baserat på flera variabler, exempelvis belysning, underhåll, aktivitetsfrämjande etc., med hjälp av klusteranalys*.

Albyvägen och Tingstorget uppvisar störst variation mellan faktorerna, medan Lagmansbacken och Advokatbacken har mer jämna men överlag lägre nivåer. Resultaten pekar på att miljö och social aktivitet samverkar starkt med upplevd trygghet.



Klusteranalys av platser baserat på variabler



*Klusteranalys, samlingsnamn på några statistiska metoder med vilka enheter indelas i grupper (kluster) så att enheter som liknar eller ligger nära varandra med avseende på något mått förs till samma grupp.

Samband mellan CPTED och brottslighet

För att studera om det fanns något samband mellan inventeringsresultat och den anmälda brottsligheten i områden indexerades inventeringsresultat per område och testades gentemot brottsdata från Polisens Hobit-databas med hjälp av korrelationsanalys. CPTED-indexet är viktat på en skala från 0–100.

Albyvägen sticker ut med flest brott (3 700), medan övriga platser ligger betydligt lägre. Korrelationen ($r = -0,602$) visar ett tydligt negativt samband – platser med bättre fysisk miljö tenderar att ha lägre brottsnivåer, vilket även konstaterades i regressionsanalysen i föregående kapitel.

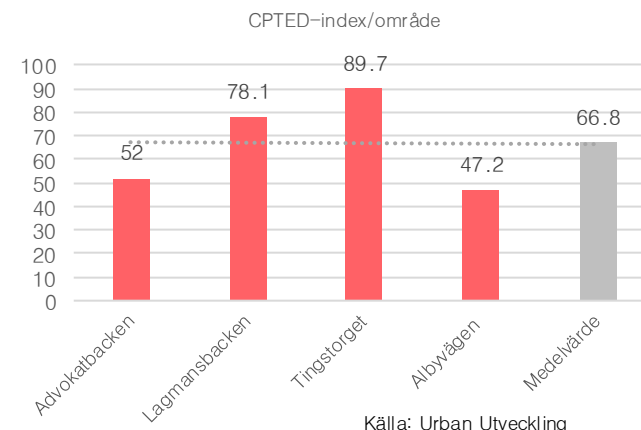
Hur tillförlitligt är resultatet?

Statistik kan lätt bli missvisande, i synnerhet när det gäller data baserade på subjektiva tolkningar. För att berika analysen och bidra till mer validitet utfördes därför ett signifikanstest anpassat till dataunderlaget, vilket i det här fallet blev ett Friedmanstest*. Testet används när man vill jämföra flera alternativ (i det här fallet platser) utifrån flera bedömningar (CPTED), utan att anta normalfördelning.

Testet visar att det är mycket osannolikt att platserna får så olika rangordningar av en slump. Med andra ord: platserna presterar inte jämnt över variablerna. Vissa platser hamnar systematiskt högre, andra systematiskt lägre. Det säger inte hur mycket ”bättre” en plats är eller vilken faktor som är viktigast, bara att skillnaderna är konsekventa och statistiskt pålitliga.

Resultatet från Friedmans test

- Teststatistik (χ^2): 15,4
- p-värde: 0,0015



Negativ korrelation mellan brottslighet och CPTED

	Medelvärde brott (2020–2024)	CPTED samlat index
Advokatbacken	38,8	52
Lagmansbacken	73,6	78,1
Tingstorget	71,8	89,7
Albyvägen	747,2	47,2

Korrelation (r) = $-0,602$

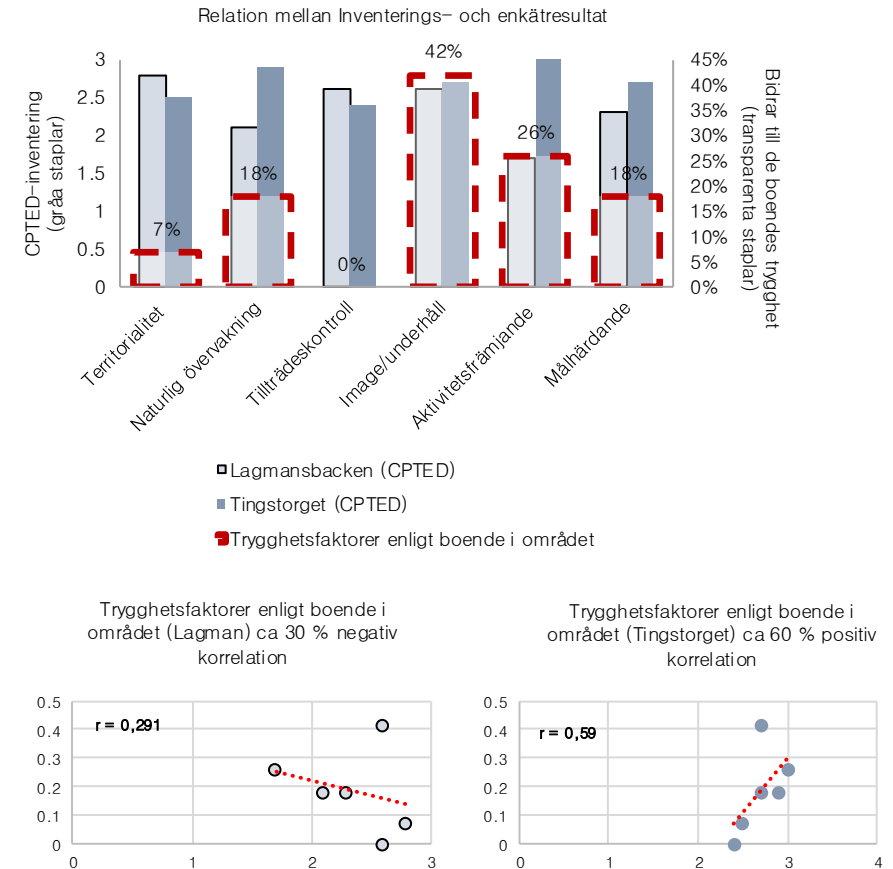
*För mer information om testet, se BILAGA 1: Statistikunderlag och analys.

Samband mellan CPTED och enkätresultat; bedömningen stämmer relativt väl med de boendes upplevelse

Diagrammet visar skillnader mellan hur enkättagarna upplever tryggheten (baserat på CPTED-principer) på olika platser. Resultaten indikerar viss variation mellan områdena, i synnerhet synen på aktivitetsfrämjandet och naturlig övervakning. En intressant sak att poängtera är att fastigheterna på Lagmansbacken korrelerar CPTED negativt med trygghet, men tvärtom inom fastigheterna närmare torget även om det förmodligen beror på fåtalet observationer. Image/underhåll är den del som bäst fångar boendes trygghetsupplevelse i CPTED, vilket innebär att arkitektur och förvaltning är viktigt för hur Albyberget upplevs.

Sammanfattande bedömning

Inventeringen visar att Tingstorget och Lagmansbacken uppvisar högre CPTED-värden än jämförelseområden, särskilt avseende naturlig övervakning, underhåll och aktivitetsfrämjande miljöer och är därmed tryggare än andra områden på Albyberget. Analysen visar ett tydligt samband mellan de urbana kvaliteter som mäts CPTED och brottslighet, där bättre fysisk miljö sammanfaller med lägre brottsnivåer. Enkätresultaten bekräftar sambandet genom högre upplevd trygghet i områden med starkare CPTED-profil, även om variationer mellan platser kvarstår.

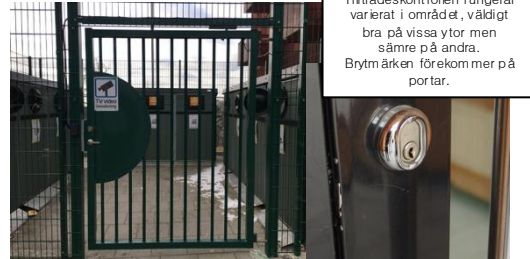
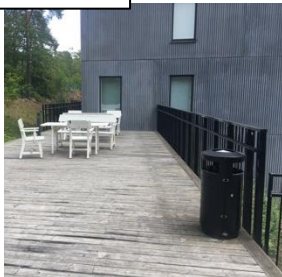


Källa: Origo/Urban Utveckling

Bilder från inventering av Tingstorget



Uteplatser som riskerar att bli hotspots för häng.



Tillträdeskontrollen fungerar varierat i området, väldigt bra på vissa ytor men sämre på andra. Brytmärken förekommer på portar.



Utmärkt användning av gårdar med god överblickbarhet.



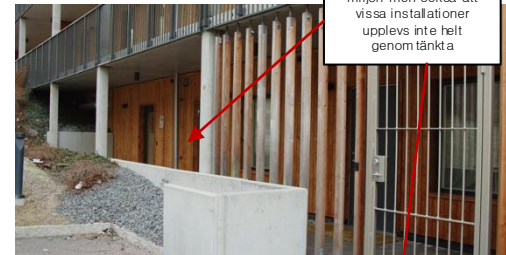
Varierat färgval skapar liv i området.



Stökiga bakgårdar förekommer



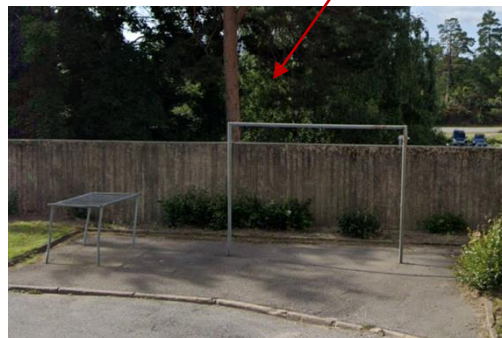
Målhårdande miljöer och tillträdeskontroll är något av en bristvara på vissa ytor, vilket delvis beror på den naturliga miljön men också att vissa installationer upplevs inte helt genomtänkta



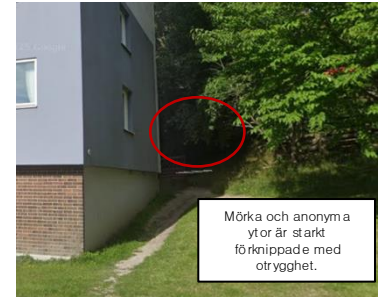
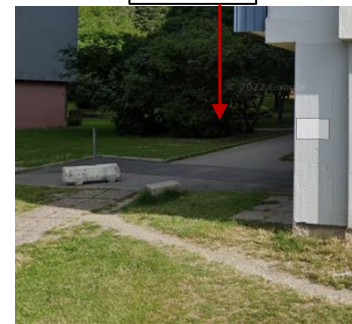
Den naturliga övervakningen är väldigt bra i området, mycket p.g.a. placeringen av fönster och balkonger i olika väderstreck, samt varierad topografi.



Bilder från inventering av kontrollområden



Slitna ytor bidrar till minskad social kontroll och en uppfattning om att ingen bryr sig om området. Vilket ofta leder ökad skadegörelse och i värsta fall grovre kriminalitet



5.3. Intervjuer

Under 2025 intervjuades projektansvariga för produktionen av Tingstorget samt Polisen för en nulägesredogörelse och för att få perspektiven på trygghet och brottslighet på platsen under produktionen och efter.

Sammanfattningsvis:

- **Arkitektur skapar förutsättningar, inte lösningar:** Tingstorget visar att fysisk gestaltning kan möjliggöra liv, rörelse och orienterbarhet, men inte ensam lösa social otrygghet eller kriminalitet.
- **Platsbildning ger både effekter och spänningar:** Ett tydligt torg och ökad stadsmässighet har stärkt områdets centralitet, men också koncentrerat människor och aktivitet, vilket upplevs olika av boende.
- **Långsiktig trygghet kräver samspel:** Bestående effekter på trygghet uppstår först genom kombinationen av arkitektur, upplåtelseblandning, sociala insatser, förvaltning och kontinuerlig samverkan mellan aktörer.
- Problematiken med drogförsäljning vid tunnelbaneuppgången har varit ett ökande problem

Intervju med projektansvariga för projektet Tingstorget

Framgången ligger i målsättningen

I intervjuerna presenteras en fördjupad bild av Tingstorget som ett stadsutvecklingsprojekt präglad av långsiktighet, tydliga ambitioner och nära samverkan mellan flera aktörer.

Intervjuerna bygger på erfarenheter från en arkitekt och stadsutvecklare som varit involverad i projektet från tidigt tävlingsskede till färdigställande, vilket ger ett helhetsperspektiv på både process, gestaltning och genomförande. En respondent menar att projektet har varit det mest effektiva hen arbetat med, från planeringsprocessen till utförande.

Ett centralt tema är betydelsen av samverkan och gemensam målbild. Projektet beskrivs som ovanligt väl förankrat mellan byggherre, kommun och övriga aktörer, vilket möjliggjorde en snabb detaljplaneprocess och ett effektivt genomförande. En tydlig idé om vad platsen skulle bli fanns redan från tävlingsskedet, vilket skapade stabilitet genom hela processen. Medborgardialogen upplevdes som relativt odramatisk och snarare präglad av förväntan än motstånd, vilket tolkas som ett uttryck för att området länge saknat investeringar och utveckling.

Har trygghetsaspekten byggts in i området?

När det gäller trygghet framkommer att projektet inte utgick från ett explicit brottsförebyggande program, men att trygghet ändå var en underförstådd del av ambitionen att skapa god stadsutveckling. Respondenten syftade till att tydliggöra gränser mellan offentliga och privata rum, samla rörelsemönster och aktivera gaturum och stråk. Särskilt betonades vikten av att ersätta otrygga strukturer, såsom isolerade gångvägar och broar, med mer stadsmässiga lösningar där människor rör sig tillsammans. Att bygga på en plats som tidigare upplevts som särskilt otrygg beskrivs som ett medvetet strategiskt val. Mycket av resonemanget korrelerar med principerna för CPTED.

Platsbildning och stadsmässighet lyfts fram som avgörande kvaliteter. Skapandet av ett tydligt torg i direkt anslutning till tunnelbanan, tillsammans med lokaler för service och verksamheter, ses som en nyckel till att skapa liv, identitet och orienterbarhet. Dessa investeringar beskrivs som ekonomiskt krävande och inte alltid lönsamma i strikt kalkylmässig mening, men nödvändiga för att ge området karaktär av stad snarare än enbart bostadsområde.

Intervju med projektansvariga för Tingstorget hösten 2025

Den sociala kontrollen möjliggörs av blandat boende och lokalkännedom

Ett återkommande tema är social blandning och bostadskarriär. Att tillföra bostadsrätter i ett område som domineras av hyresrätter beskrivs som en viktig faktor för att skapa stabilitet, öka den genomsnittliga inkomsten och stärka underlaget för service. Samtidigt betonas värdet av att även tillföra nya hyresrätter för att undvika ensidighet. Projektets omfattning lyfts fram som central – mindre punktinsatser anses ha begränsad effekt jämfört med rejäla tillägg som tydligt förändrar områdets struktur. En respondenten menar att man hade kunnat lägga större vikt vid nyproduktion som strategi för social hållbarhet behöver göras genom att utveckla helt nya bostadsområden och inte bara enskilda bostadshus. Botkyrka kommun och SL var avgörande för detta i fallet med Tingstorget.

Under intervjuerna kommer självkritiska reflektioner. En respondent trycker att man kunde tryckt mer på restaurangutvecklingen i bottenplan och att de borde vara mer utspridda och ha lite uppsikt över ytor i miljön som i dagsläget är dolda, i synnerhet efter mörkrets inbrott. Dessutom är alla byggda lokaler i bottenplan riktade mot just torget men inget högre upp i terrängen.

Framförallt lyfts skalan och byggnadshöjderna, som blev något högre än ursprungligen tänkt, till följd av ekonomiska och kommunala förutsättningar. Samtidigt framhålls att den övergripande gestaltningen – variation i volymer, takformer, färgsättning och materialitet – bidragit till igenkänning och begriplighet snarare än spektakulär arkitektur.

"God stadsutveckling går hand i hand med trygghet, men arkitektur kan aldrig ensam lösa de här frågorna – det är många bäckar små som måste samverka"

– Projektansvarig

Intervju med Polisen våren 2025

Problemen i kommunen

Polisen har arbetat länge i området och har en mycket god lägesbild kopplad till kriminalitet, vilket är centralt för att skapa trygghet och tillit till polisens arbete. Insatserna är särskilt riktade mot norra Botkyrka, som utgör ett prioriterat område enligt Polismyndigheten.

Synen på Tingstorget

Polisen meddelar att på Tingstorget bor uppskattningsvis 20–30 personer som sedan tidigare är kända av polisen och förekommer i brottsregistret. Ett återkommande problem är att få av de boende är folkbokförda på adressen, vilket betyder att många bor där olovligt. Polisen menar att folkbokföringsbrott är vanligt, eftersom många hyr i andra, tredje eller fjärde hand. Lägenheter förmedlas exempelvis via Google eller Facebook Marketplace, ofta för mycket korta perioder. I vissa fall hyr personer bara i en till två veckor innan de själva hyr ut bostaden vidare.

”Det finns en öppen drogscen på Albyberget som polisen känner till, och mycket narkotika förvaras i Titanias fastigheter, men det stora problemet är anslutningen till tunnelbanan”

– Polisen 2025

Brottsligheten har förvärrats

I Alby är problematiken särskilt tydlig runt Albyberget och på Tingstorget. Under de senaste två åren har narkotikaförsäljningen ökat, framför allt på grund av den strategiska närheten till tunnelbanan. Polisen har arbetat med vistelseförbud, men många av de boende är fortsatt kvar. Tidigare var Alby centrum en mer utpräglad probleplats.

Skadegörelse utgör inte det största problemet, även om det förekommer att dörrar bryts upp och liknande skador uppstår. Våld i nära relationer (ViNR) är däremot relativt vanligt förekommande. Andra misshandelsärenden är mindre frekvent men förekommer, bland annat i cykelrum. Den största andelen incidenter sker i källarutrymmen nära tunnelbaneområdet. Eftersom många fastigheter är nybyggda och förvaltas av privata fastighetsbolag kan polisens arbete i vissa fall försvåras.

Denna bild skiljer sig från den som Evidens beskrev i sin rapport från 2021 som menade att insatserna hade förebyggt problemet.

6.0. Slutdiskussion

Reflektioner kring frågeställningarna

Sammantaget visar analysen att Tingstorget uppvisar tydliga förbättringar i fysisk kvalitet och strukturella trygghetsförutsättningar, men att dessa effekter inte automatiskt översätts till trygghetsupplevelser för alla grupper. Arkitektur och CPTED-principer har betydelse, men deras effekt är beroende av hur de samverkar med förvaltning, polisiära insatser och platsens användning över tid. Utifrån resultaten besvaras studiens frågeställningar.

- **Kan nyproduktion och blandad upplåtelseform vara ett positivt inslag ur en brottsförebyggande synpunkt i ett utsatt område?**

Ja, Tingstorget har bidragit till ett socialt och fysiskt lyft av Albyberget som är tydligt i mätbara data. Detta bekräftades av konsultbolaget Evidens 2021, och Urban Utveckling instämmer och menar att Tingstorgets arkitektoniska utformning har minskat antalet kriminogena miljöer och (åtminstone hypotetiskt) antalet potentiella brottsoffer. Baserat på brottsstatistik och Polisens redogörelse av Tingstorget har brottsligheten ökat under perioden 2022–2023, mycket på grund av droghandel som kan vara relaterad till den eskalerande gängkriminaliteten. Den problematiken graviterar mot tunnelbaneuppgången och fastigheternas inomhusmiljöer och berör förvaltning, staten och Region Stockholms ansvarområden och inte arkitekturen. Blandad upplåtelseform har även tillåtit Titania att ha fortsatt insyn i områdets utveckling och platskännedom.

- **Hur appliceras CPTED-modellen i praktiken vid nyproduktion?**

CPTED har inte varit en uttalad arbetsmetodik för Titania eller andra ansvariga inom projektet. Strategin har varit att ha ett helhetstänk kring stadsutvecklingen där fysiska och sociala funktioner integreras. Många faktorer i CPTED-modellen har korrelerat med stadsdesignen. Samverkan med kommunen och med SL har varit bidragande faktorer till detta.

- **Hur har nybyggnationen på Tingstorget påverkat brottsutsattheten och trygghetsupplevelsen i området och skiljer det sig åt mellan kön och ålder?**

Urban Utvecklings bedömning är att det definitivt har bidragit till ökad trygghet i området, och minskat flertalet brottsrisker. Utifrån enkätsvaren noterades inga samband mellan trygghetsupplevelse, kön eller ålder noterats. Uppfattningen om huruvida Tingstorget är en trygg plats eller inte tycks inte vara kopplat till kön eller ålder. När det gäller utsatthet så konstaterar Polisen att det finns strukturella problem med våld i nära relation bland boende på Tingstorget, vilket i regel har könsbundna mönster sett till offer förövare. Våld i hemmet bedöms dock vara en fråga som är utanför den här studiens ämnesområde.

Viktiga insikter och rekommendationer

De mest centrala lärdomarna från Tingstorget är att trygghet inte skapas av enskilda åtgärder, utan av konsekvent samordnade insatser över tid, där fysisk miljö, sociala funktioner, polisiära insatser och förvaltning samverkar. Detta gör Tingstorget särskilt relevant som referens för framtida stadsutveckling i områden med komplexa trygghetsutmaningar, vilket rimmar med Titanias affärsprofil. Brottslighet och trygghet går att bygga bort, men det kräver långsiktigt tänkande och att man undviker ”quick-fix-mentalitet” eller tror stadsutformning ensamt kan lösa problem. Brottssproblematiken har varit ökande på Tingstorget under de senaste två åren, och det är viktigt att den negativa utvecklingen tas på allvar. Urban Utveckling avslutar därför med en lista med rekommendationer för att återgå till en positiv trend.

Rekommendationer för fortsatt utveckling i utsatta områden

- Integrera CPTED som ett de facto verktyg med fastighetsförvaltning: fysiska åtgärder bör kombineras med aktiv och långsiktig förvaltning, särskilt i kollektivtrafknära lägen.
- Fokusera på övergångszoner. Platser kring entréer, trapphus och kopplingar till tunnelbana bör prioriteras i trygghetsarbetet.
- Kombinera fysisk och social närvaro. Trygghet stärks när gestaltning kompletteras med sociala och ordningsskapande insatser.
- Arbeta med platsens roll i helheten. Trygghetsåtgärder bör ta hänsyn till hela stadsdelens flöden, inte enbart enskilda projekt.
- Följ upp över tid. Fortsatta mätningar och dialoger rekommenderas för att fånga hur trygghet utvecklas långsiktigt.
- Ingå i platssamverkansforum med andra fastighetsägare och beslutfattare och sätt upp gemensamma mål för området.
- Kom ihåg att trygghet är en investering, man behöver satsa för att vinna.

Källförteckning

Boverket (2010). *Plats för trygghet. Inspiration för platsutveckling*. Tillgänglig på:
https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/plats_for_trygghet.pdf

Boverket (2023). *Verktyg för att minska och motverka boendesegregation: Hur planering, gestaltning och bostadsutveckling kan bidra till att förändra relationell boendesegregation*. Tillgänglig på:
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2023/verktyg-for-att-minska-och-motverka-boendesegregation/>

Boverket (2025). *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/>

Cohen, L. & Felson, M. (1979). "Social Change and Crime Rate Trends: A Routine Activity Approach". *American Sociological Review*. 44 (4): 588-608.

Evidens (2021). *Effekter av stadsdelsutveckling i ett särskilt utsatt område*. Tillgänglig på: <https://www.titania.se/sv/om-titania/stadsutveckling-i-sarskilt-utsatta-omraden/>

Polismyndigheten (2025). *Särskilt utsatta och utsatta områden i Stockholms län*
<https://polisen.se/aktuellt/nyheter/stockholm/2025/december/sarskilt-utsatta-och-utsatta-omraden-i-stockholms-lan/>

Wilson, J. & Kelling, G. (1982). "Broken Windows". *www.theatlantic.com*. Retrieved 29 October 2020.

Datakällor

Boverket. *Segregationsbarometern*.
<https://segregationsbarometern.boverket.se/>

Brå: NTU – *Nationella trygghetsundersökningen*.
<https://bra.se/statistik/statistiska-undersokningar/nationella-trygghetsundersokningen.html>

Brå: *Statistikdatabasen*:
<https://statistik.bra.se/solwebb/action/index>

Polismyndigheten: *Hobit-databasen*.

Region Stockholm: *Regional lägesbild*.
<https://sll.maps.arcgis.com/home/index.html>

SCB: Statistikdatabasen.
<https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

Urban Utveckling

info@urbanutveckling.se

Urban Utveckling
Drottningholmsvägen 10
112 42 Stockholm



BILAGA 1: Statistikunderlag och analys

I BILAGA 1 presenteras en djupare metodbeskrivning samt resultatet från regressionsanalysen av områdesstatistiken och från Friedmantestet som användes inom ramen för CPTED-inventeringen.

Regressionsdata

Metodbeskrivning

Analysen baseras på ordinarie tillvägagångssätt för multipel linjär regressionsanalys och minsta kvadratmetoden (OLS)* och är utförd i Microsoft Excel. Metoden används för att studera den sammanlagda effekten av flertalet oberoende variabler på en beroende variabel, samt vilka variabler som har enskilt störst effekt genom att anpassa data till den räta linjens ekvation. Syftet med regressionsanalysen är att försöka dra slutsatser om orsakssamband, men förutsättningarna för det är krävande och metoden har i den här studien snarare använts för att belysa områdesfaktorer allmänna påverkan på otrygghet. Metoden formuleras med ekvationen:

$$Y = a + bx_1 + bx_2 + [...] + e.$$

Där a är interceptet, bx är förändringen per ökad enhet från en oberoende variabel och e är residualerna (avstånd från regressionslinjen). I tabellen till höger under spalten Koefficienter redovisas den genomsnittliga ökningen/minskningen i otrygghet som variabeln bidrar till.

*En enkel beskrivning av OLS på Wikipedia:
https://en.wikipedia.org/wiki/Ordinary_least_squares

Variabel	Koefficient (påverkan)	t-värde	p-värde	Tolkning
Intercept (konstant)	0.61	3.57	0.003	Utgångsnivån för otrygghet vid genomsnittliga värden på övriga variabler.
Bor i hyresrätt	+0.108	1.17	0.26	En ökning av andelen hyresrätter i området ökar otryggheten. Det tyder på att områden med fler hyresrätter tenderar att upplevas som mindre trygga, vilket stämmer väl med tidigare forskning kring socioekonomisk sårbarhet och bostadstyp.
Kvot mellan in- och utflyttare	-0.0027	-1.87	0.085	Negativ koefficient innebär att områden med högre inflyttning (i förhållande till utflyttning) tenderar att upplevas som tryggare. Det kan tolkas som att stabila eller attraktiva områden – dit fler vill flytta – också upplevs som tryggare.
Andel UVAS	-0.0067	-0.61	0.55	Negativ koefficient men oväntad riktning. Eftersom högre andel unga utan arbete/studier (UVAS) normalt borde hänga ihop med högre otrygghet, tyder detta på att sambandet påverkas av andra variabler i modellen (t.ex. kriminalitet eller bostadstyp). Det kan också indikera multikollinearitet, dvs. att UVAS överlappar starkt med andra faktorer.
Andel flerbostadshus	+0.74	1.28	0.22	En tydligt positiv effekt: områden med många flerbostadshus har högre upplevd otrygghet. Detta stämmer med forskning om att täta bostadsområden, ofta med fler hyresrätter, tenderar att ha högre otrygghet.
Kriminalitet (percentil)	-0.0019	-2.08	0.058	Eftersom variabeln är omvänd (lågt värde = hög kriminalitet), innebär en negativ koefficient att högre faktisk kriminalitet leder till ökad otrygghet – precis som förväntat. Det är alltså ett korrekt och logiskt samband efter justeringen av skalan.

Regressionsdata

Modellen är statistiskt stark och förklarar nästan 70 % (justerat R^2) av variationen i otrygghet och är signifikant som helhet vilket betyder att resultatet sannolikt hade blivit liknande om den utförts under identiska förutsättningar i en liknande kommun som Botkyrka. Den starkaste förklaringen till upplevd otrygghet ligger i den fysiska strukturen och den sociala stabiliteten. Kriminalitet spelar också en tydlig roll – när den tolkas rätt – men dess effekt samvarierar delvis med bostads- och områdesstruktur. Sammantaget visar modellen att otrygghet är starkast kopplad till täthet, socioekonomisk sammansättning och faktisk brottslighet i Botkyrkas RegSO-områden.

Regressionsdata

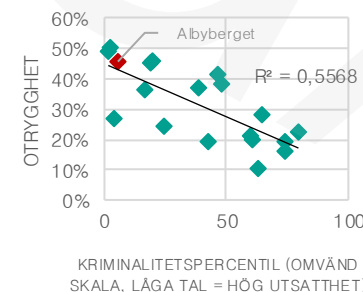
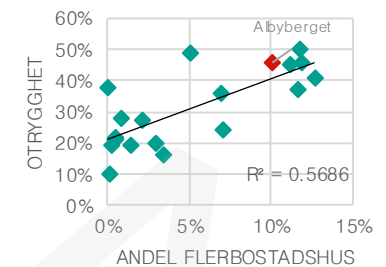
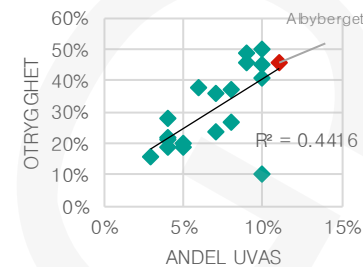
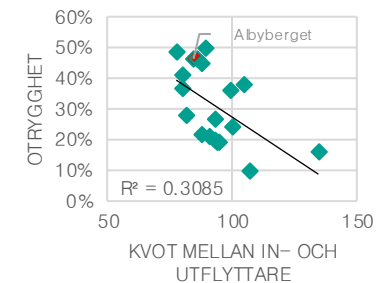
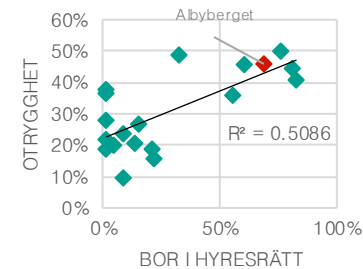
N = 19

R^2 (justerat)
0,692

Standardfel
0,0809

Sig
 $P \leq 0,001^{**}$

Diagrammen till höger visar bivariata modeller av varje oberoende variabels effekt på trygghet. Notera att variablerna har olika enskilda effekter än den multipla effekten.



Friedmantest

Friedmantest är ett rangbaserat signifikanstest som används när man jämför flera alternativ över samma uppsättning kriterier (i det här fallet CPTED och bostadsområden), och inte kan eller vill anta normalfördelning eller har få observationer. Syftet med testet är att ge CPTED-indexet validitet genom att jämföra platser och egenskaper. Platserna rangordnas från lägst till högst för varje plats. Testet undersöker om dessa rangsummor är för lika för att skillnaderna bara ska bero på slumpen.

Testet visade att det finns statistiskt signifikanta skillnader mellan platsernas samlade bedömningar över de sex CPTED-variablerna ($\chi^2 = 15,4$, $p < 0,01$), vilket indikerar att platserna systematiskt skulle rankas olika i ett område med exakt samma förutsättningar som Albyberget. Testet visar inte exakt hur mycket bättre en plats är, vilken variabel som är viktigast eller om skillnaden är praktiskt stor.

Formalia

Formeln bakom Friedmantestet är

$$\chi^2 = \frac{12}{nk(k+1)} \sum R_j^2 - 3n(k+1)$$

där:

n = antal variabler (6)

k = antal platser (4)

R_j = rangsumma för plats j

Testet tar varje plats rangsumma och kvadrerar dem (stora skillnader väger tungt) och jämför dem mot ett läge där alla vore lika vilket ger måttet 15,4. Om rangsummorna varit lika $\rightarrow$ värdet hade blivit nära 0.

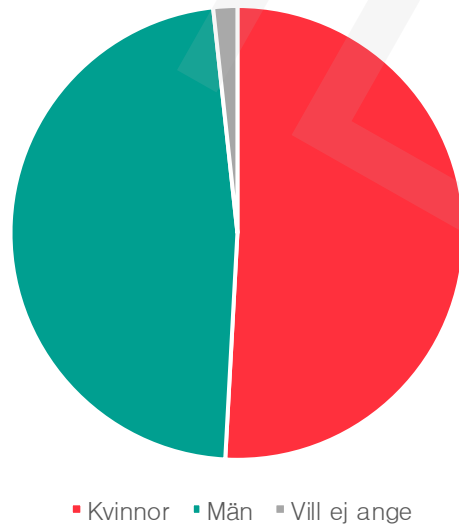
BILAGA 2: Enkätresultat och diagram

BILAGA 2 redovisar resultatet från enkätundersökningen och tillhörande diagram. Enkäten skickades ut under våren 2024 till boende på Albyberget och syftade till att mäta åsikterna om Tingstorgets påverkan på tryggheten i området. Enkäten fokuserade huvudsakligen på arkitektoniska aspekter och stadsrummets utformning som utgångspunkt, men behandlar även frågor om trapphusen och andra allmänna utrymmen.

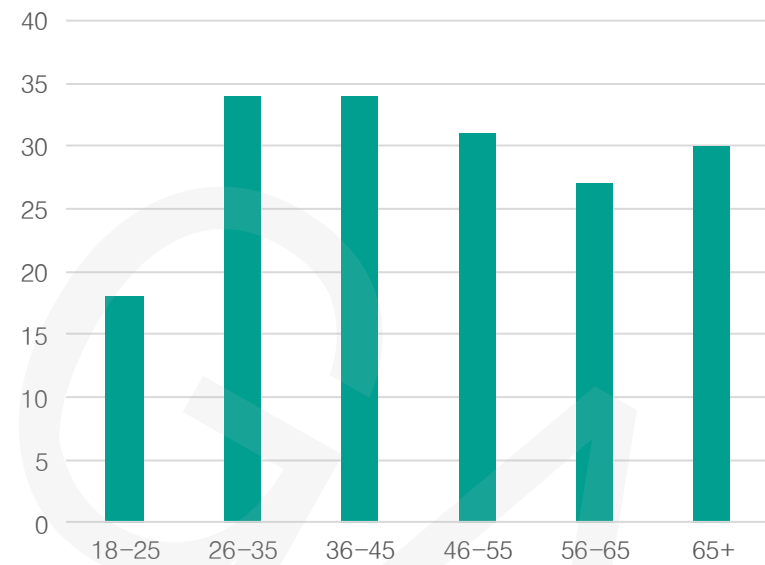
Enkäten skickades ut digitalt i samarbete med företaget Origo Group.

Köns- och åldersfördelning

Könsfördelning

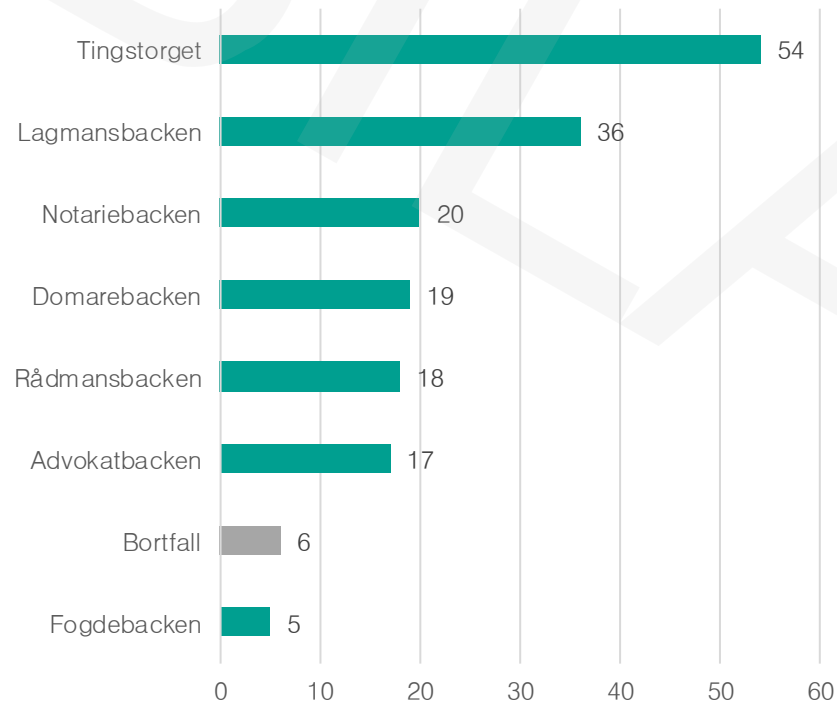


Åldersfördelning

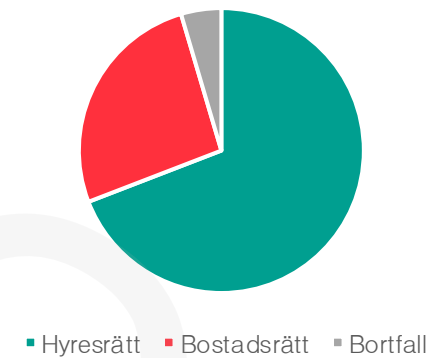


Deltagande baserat på bostadsområde och boendeform

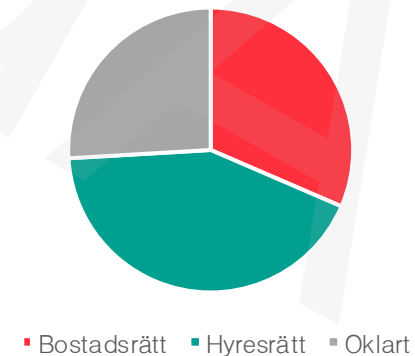
Deltagande per delområde



Fördelning av boendeform
Albyberget

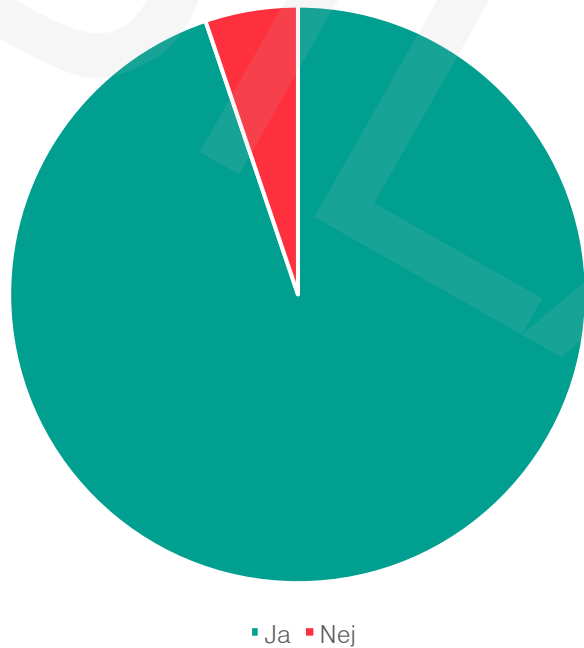


Fördelning av boendeform
Tingstorget

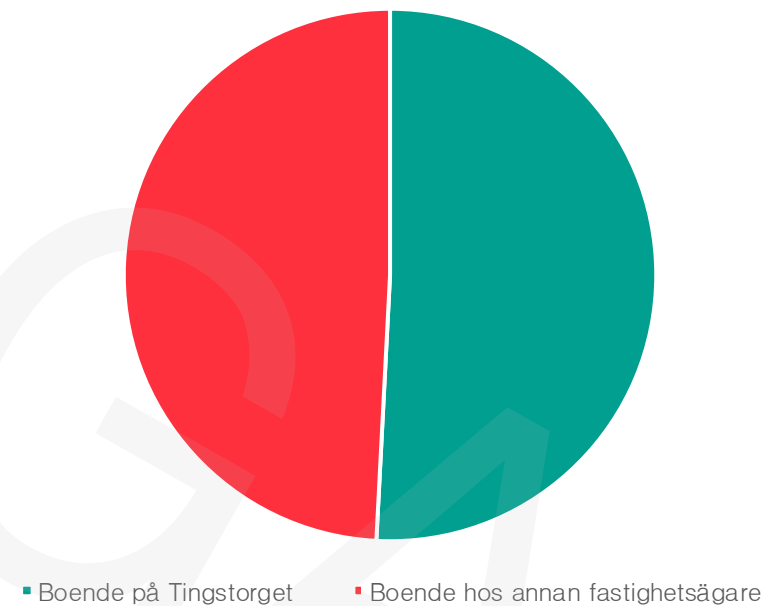


Trygghet i bostadsområdet

Känner sig trygg i bostadsområdet

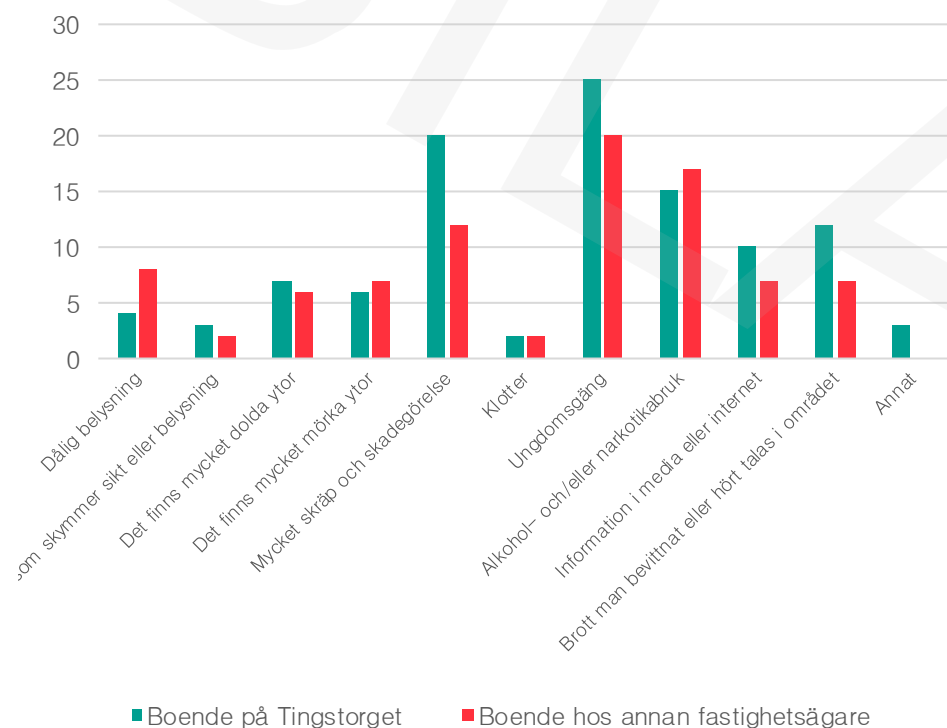


Känner sig otrygg i bostadsområdet (n=61)

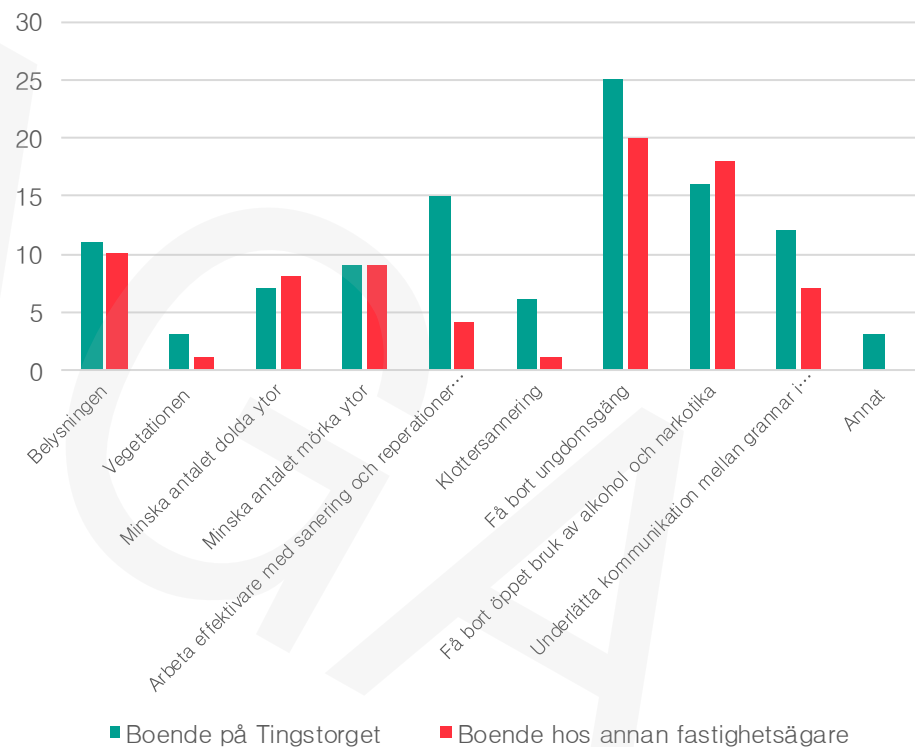


Orsaker till otrygghet i bostadsområdet

Otrygghet orsaker

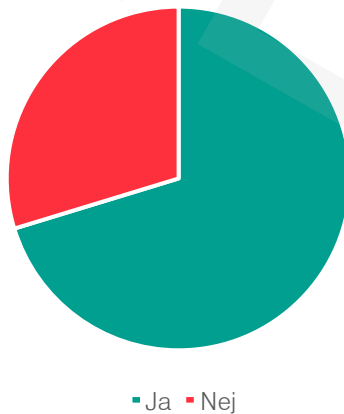


Förslag på åtgärder

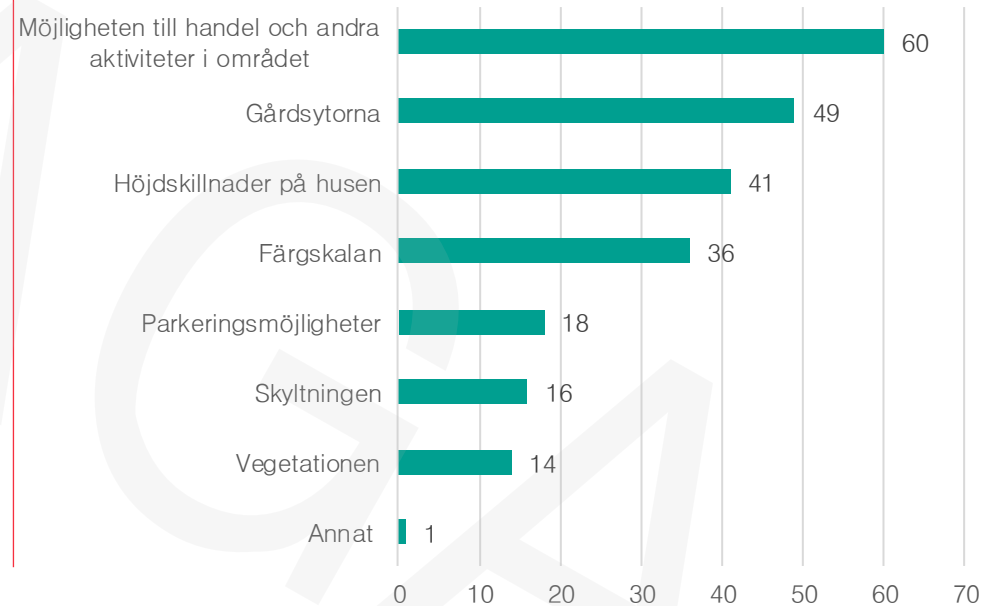


Trygghet i bostadsområdet och relationen till fysisk miljö

Anser du att arkitekturen och den fysiska utformningen av Tingstorget har bidragit till ökad trygghet på Albyberget?

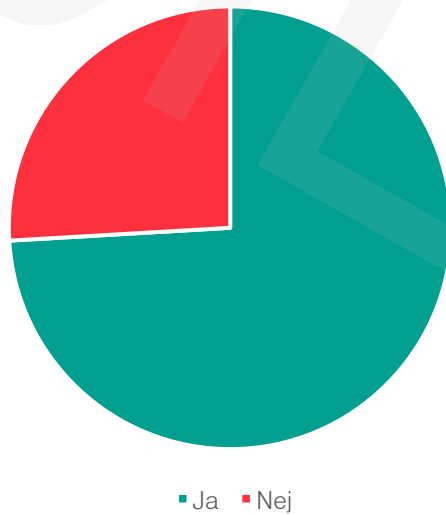


Av de som svarade Ja; vad beror det på?
(n=123)

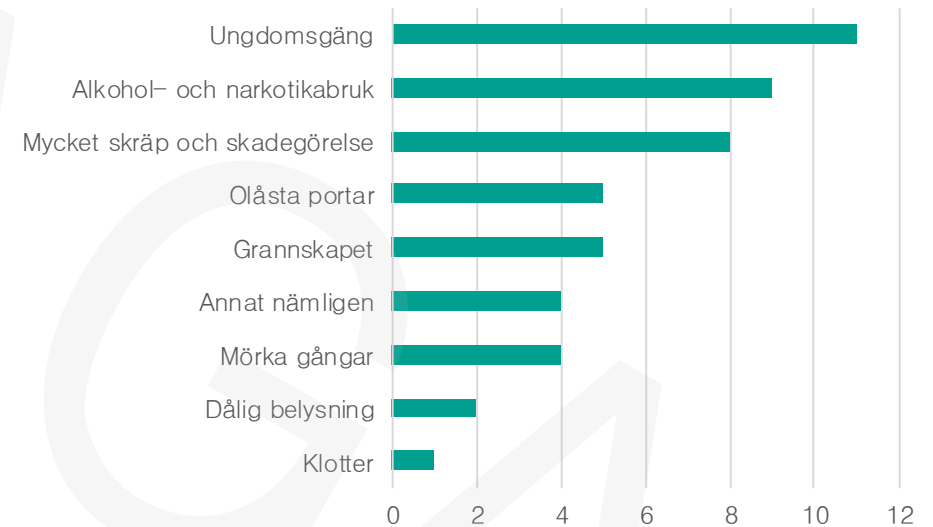


Trygghet i trapphuset; boende på Tingstorget

Känner du dig trygg i trapphuset?

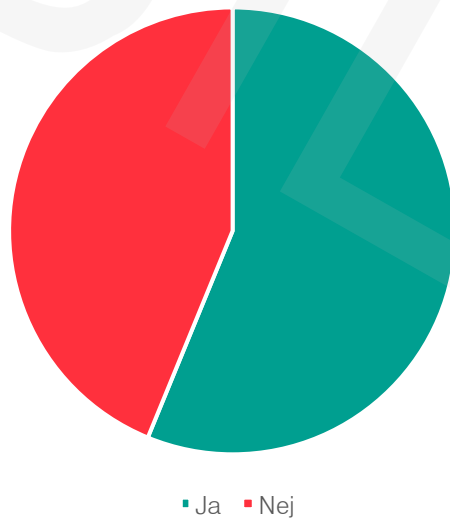


Om du svarade nej; vad beror det på?
(n=14)

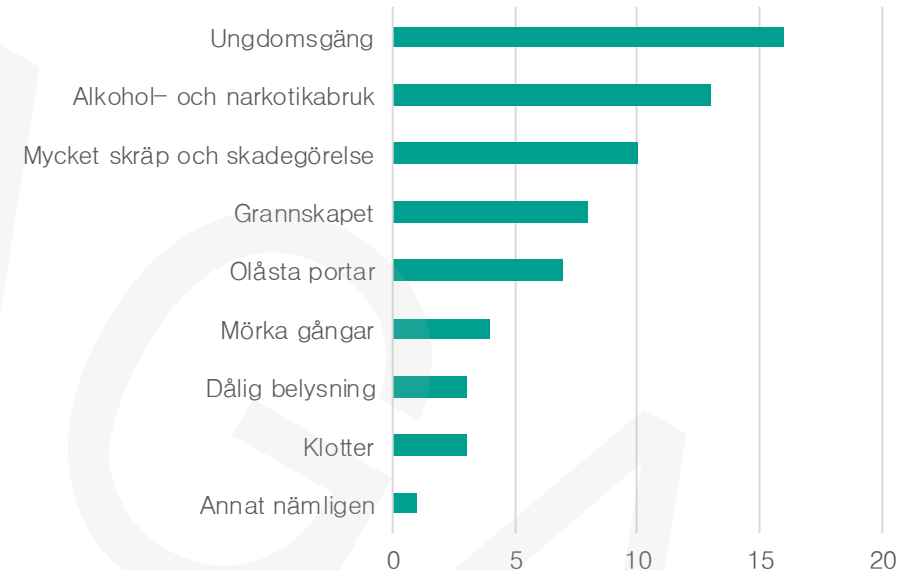


Trygghet i trapphuset: inte boende på Tingstorget

Känner du dig trygg i ditt trapphus?

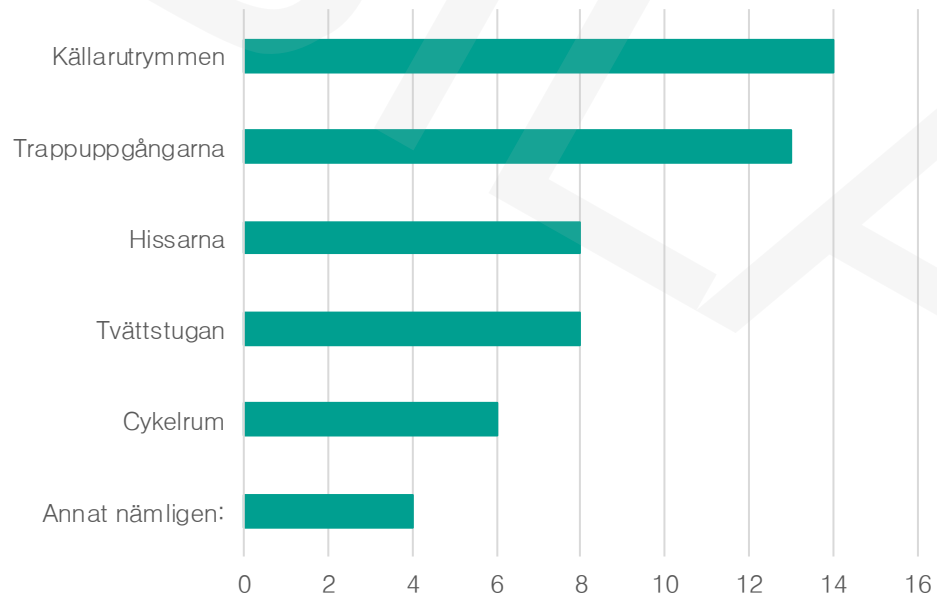


Om Nej, vad beror det på?

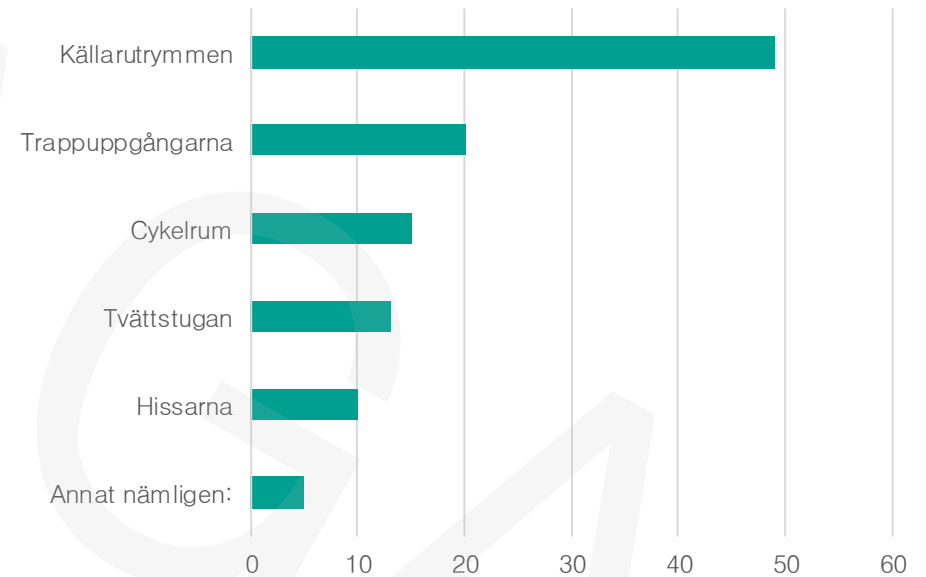


Otrygga ytor inom fastigheter

Boende på Tingstorget

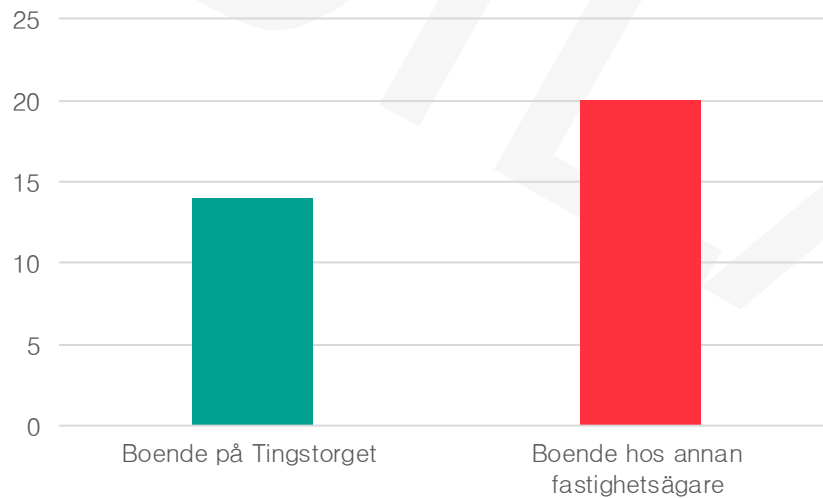


Övriga fastigheter



Brottsupptäcker

Har bevittnat brott de senaste sex månaderna (n=34)



Vad för brott har man bevittnat?

