

Strategi och åtgärder

Underlag för dialog

Byggbranschen

kundvärde för pengarna

- fåtalsdominans med föga kundorientering, låg effektivitet, => lågt kundvärde pengarna (låg kvalitet) och för litet utbud (kvantitet)
- standardiserar hus (typhus) i stället för komponenter (som bilbranschen, som härigenom erbjuder köpare mängder av alternativ)

Arkitekter

- Delvis beroende av byggare – Rita typhusen, det gäller att få jobb
- Arkitektutbildning kvar i modernismens gamla funktionalistiska stadsbyggnadsnorm:
- Avskalad arkitektur i funktionsseparerad stad
- Men det jäser? Undersökning bland arkitekter:
- Sverige har minst kreativ arkitektur, Stockholm sämst bland stora städer

Avvägning hårda – mjuka faktorer

- Ärenden går först till Exploateringskontoret: Markpris och exploateringsgrad
- Sedan till Stadsbyggnadskontoret: Arkitektur, stadsrum mm
- Risk för avvägning hårda – mjuka faktorer
- Samordningen förbättrad
- Men samhällsekonomisk kalkyl görs inte
- Samråd förbättras, men i skisstadiet när det verkligen går att påverka?

Stress i staden

- Pressad mellan dåligt presterande marknad och missnöjda brukare
- Varken byggandets kvantitet eller kvalitet/kundvärde för pengar räcker
- Inget mindre än ett kulturskifte behöver åstadkommas
- Stadens ledarskap utvecklas, men fler initiativ behövs, och potential finns

Ingen kan hjälpa Stockholm och Stockholm har resurser

- Mobilisera alla resurser i ett helhetsgrepp

Potentialer för att rymma tillväxt

- Innerstaden har *ytterst liten* potential
- *Jättepotential* i förorter avseende volym och kvalitet utnyttjas för litet
- Oproportionerligt tryck på innerstaden som byggs sönder i onödan, trafikinfarkt
- Brist på bostäder för staden som helhet ...
- ... även om det byggs i områdena närmast utanför innerstaden

Förtäta förorter

Kvantitet med kvalitet/låg kostnad

- Potential att rymma det mesta av Stockholms tillväxt – 100 000 bostäder + service
- Förtäta med kompletterande bebyggelse mellan lameller och punkthus, så att man blandar funktioner (ABC)
- ... med varierad fin arkitektur, även vid samtidig renovering av det gamla
- Förtätningen ger underlag för service, arbete
- Ställa krav på låga kostnader
- => stadskvaliteter till hundratusentals stockholmare, motverkar segregation

Stockholm Kärrtorpsvägen

Arkitekt Ola Andersson



Bygg samman förorter

- Där var och en är för liten att bära god service
- Där det kan ske utan att ta mer värdefulla grönområden i anspråk, det mest uppskattade i många förorter
- Näraliggande förorter kan länkas samman med några gator och torg i den smala gröna avskärmningen – som blir mer tillgänglig

Pilotprojekt i förorter

- Har största potentialen i **kvantitet** och **kvalitet till låg kostnad**
- => Högsta prioritet
- Ge 3 kommunala fastighetsbolagen uppdrag att leda och gå före – ny inriktning för stor resurs, en politisk och ledningsmässig utmaning!
- Var sin typ av förort: Miljonprogram, T-baneförort, sekundär kärna i översiktsplanens flerkärniga stad
- Undersök/beskriv/sprid erfarenhet och modeller
- Samarbeta med forskare, staten och andra städer – för resultat och finansiering

Kvalitet *och* kvantitet i nya områden

- Ännu finns stor potential bygga nya områden nära innerstaden: N. Djurgården, Gullmarsplan, Årsta ...
- Förebilder finns

Bo01 Malmö hamn: Styra rätt saker på mänsklig grund => Skönhet, variation, trivsel

Små markanvisningar, en per byggherre med olika arkitekter (skulle godkännas, enkel kvalitetssäkring) => Konkurrens och kreativitet => Variation

Samråd med byggherrar => avtalat kvalitetsprogram vid markanvisning, villkor för bygglov

- **Styrning med tydliga ramar och riktlinjer, frihet i detaljer/tillämpning:** Klas Thams "*Människan i arkitekturen*", forskningsbaserad, inte modernismens stadsideal, utan förnyelse av den traditionella staden
- **Struktur: Funktionsstruktur, stadsrum** för olika sorters liv => Trivsel, hälsa
- **Husen: Arkitektonisk o a kvalitet, höjd, läge mm => *Sammanhållet och varierat***
- Styra m riktlinjer kräver **resurser, kompetens**: Bolag m professor Klas Tham som chefsark. m eget plankontor

Möten

- Bilar helt på barns och gåendes villkor
- Trätrappa bjuder in



Behov av avskildhet



Förebild 2: Stockholm 1880-1930

Byggnadsstadga för rikets städer 1878

- En byggnadslagstiftning för självbyggeri
- Staden styrde grova drag: gatunät, gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark, husens höjd ...
- Aktörer: Staden och medborgarna själva
- Ett stort antal byggherrar, som hade för avsikt att förvalta, t o m bodde där själva
- Byggdes hus för hus

=> Stockholms innerstad, stor volym snabbt.
Sveriges mest attraktiva område idag

Stadens åtgärder för variation och förnyelse i nya områden

- **Riktigt tidigt samråd/lärprocess** med kunder/allmänhet kring behov, referensexempel, skisser och eventuellt förslag från ”parallella uppdrag”
- **Mindre markanvisningar** – Bjud in valda aktörer, även mindre, eventuellt godkänna arkitekter => konkurrens
- **Styrning inför markanvisning** genom dialog med byggherrar om **tämligen vida, men tydliga ramar och riktlinjer** för arkitektur/struktur/innehåll/kostnadsnivå, inskrivna i avtal - uppföljning, godkännande före bygglov
- => högre kvalitet för kunder/kostnad, bidrag till stadens karaktär
- Modellen kräver politisk vilja, spetskompetens och beslutskraft hos förvaltningen

Stadens åtgärder för innerstaden

- Utvidga innerstaden f f g på 100 år: T ex vid Värtan kan en ny generation tillföra ny arkitektur av hög kvalitet, för bestående värde
- Utveckla riksintresset innerstaden med stor varsamhet med dess karaktär, Stockholms unika identitet som skärgårdsstad – upprätta områdesplaner med riktlinjer och råd, bl. a med Stockholms Byggnadsordning som kunskapskälla
- Passa på att stärka sammanhållna helheter vid renovering mm – Utbilda BRF-styrelser m. fl. - Pris till årets bästa bevarande/återställande insats ...

Det går ju! Norra Bantorget



Kvalitet/låg kostnad generellt - styrning och processer

- Tydliga riktlinjer för kvalitet i arkitektur och stadsstruktur: Ramar med utrymme för variation
- Fortsätt samordna Exploatering och Stadsbyggnad - Utforma gemensam modell för samhällsekonomisk kalkyl (hårda + mjuka värden) i planprocesser
- Gör områdesplaner för nya **och existerande områden** enligt brukarnas prioriteringar
- => bättre förslag i de enskilda projekten => mindre klagomål, enklare/snabbare detaljplaneprocess

Kvalitet, kundvärde/kostnad generellt - konkurrens och samverkan

- Samverka med marknadsaktörer om ambitionshöjning – de kan skapa varumärken genom att utveckla kvalitet och sänka kostnader
- I projekten: Bjud in fler aktörer med dokumenterad kvalitet, även små
- Ge de kommunala bostadsbolagen rollen som föregångare och kravställare avseende kvalitet *även generellt (inte bara pilotprojekt förort)*

Kvalitet/kostnad generellt

Krav på, och samverkan med, staten

- Lagar och regler – ta bort kostnadsdrivande regler, storstadsmodell
- Successiv avveckling av hyresregleringen
- Utveckla utbildningen inom arkitektur och stadsplanering i samklang med forskning och allmänhetens krav
- Stöd utbildning för BRF m fl förvaltare, forskning om förortutveckling

Stadens resurser för kulturskifte

- Staden behöver stimulera och driva på marknadens utveckling
- Samverkan, samråd och egen styrning genom planer behöver utvecklas vidare (riktlinjer, kvalitet, områdesplaner, dialoger med kunder och marknadsaktörer ...)
- De kommunala bolagen – ny inriktning för stor resurs
- Det ska byggas enormt mycket och bättre => Stora krav på stadens resurser: Både spetskompetens och kvantitet

Marknadens aktörer kan ta utmaningen och vinna

- Bygga varumärken som i modebranschen, med unika kvaliteter inom arkitektur, kostnadsanpassning till kundgrupper ... kvalitet kostar inte, den lönar sig!
- Effektivisering, utveckling av komponenter, beställarkompetens, produkter, tillverkning och logistik – som branscher i hård konkurrens
- Fackmän och lärande från bygge till bygge, i stället för inhyrda, ger effektivitet och kvalitet
- ...

Frihet – alla kan vinna

- Arkitekter och antikvarier får utlopp för hela sin kompetens
- Politiker vinner förtroende
- Stockholmarna får Human arkitektur
- Staden kan stimulera Human arkitektur och Konkurrens

I mån av tid

- Mer om konkurrens
- Den är drivkraft för mer kundvärde för pengarna i marknadsekonomin
- Marknadsekonomin är central för välfärd och demokrati menar vi borgerliga
- Central uppgift för borgerliga: Vårda marknadsekonomin – S vill i stället minska den
- Verka för ökad konkurrens i byggandet en huvuduppgift för oss

Extremkvalitet för normal kostnad

Bispebjerg Bakke Köpenhamn



Hållbara beprövade material: Tegel, kinesisk keramik



Köpenhamns Hantverksförening tuff, kompetent beställare - Föredöme för kommunala fastighetsbolag



Hantverk t v
Prefab t h

Professor Björn Nörsgaard: **Kvalitet i allt - lönar sig på sikt**

- Dyrare bygga – mindre underhåll, längre livslängd
- Normal månadskostnad
- Humana kvaliteter ger trivsel och hälsa
- Blandade fritt nytt och ”gammalt” till ny unik skapelse

Mode, *hård konkurrens* => Kundfokus
H&M design använder hela verktygslådan
"Gammalt" och nytt => Ny helhet



Samma konkurrens, kundfokus
Burberry, Armani blandar fritt
"gammalt" och nytt => Nyskapande!

