# Förslag ”Bygg ytterstaden attraktiv – mot segregation och för tillväxt!”

**I stadens och byggherrarnas planer för att bygga mer** prioriteras områden relativt nära innerstaden, medan ytterstaden kommer i andra hand. Aktuella projekt i ytterstaden innebär som regel att man förtätar ytterstadsdelarnas nuvarande funktionsuppdelade struktur, d v s man missar att skapa blandad livfull stad. Det här initiativet förespråkar att Stockholms stad nu skyndsamt prioriterar omvandling av våra ytterstadsdelars struktur och arkitektur med syftet att på ett avgörande sätt höja deras attraktivitet. Bildmaterial finns.

Byggherrar vill ofta inte bygga i ytterstaden som anses för oattraktiv för att ge avkastning på investeringen. Staden måste därför*,* i dialog med medborgare, ta fram områdesplaner/FÖP som visar attraktiva framtidsbilder. Då kommer byggherrarnas intresse att öka.

**Strategin som redovisas här** bygger på sju års studier av Stockholms stadsbyggnadssystem, d v s marknadens, stadens och statens samspel. Strategin avses bidra till att förverkliga översiktsplanens goda, men allmänt hålla, intentioner. Ordföranden och medlemmar för moderata ytterstadsföreningar m fl har visat intresse för förslaget. Min bild är att lokala erfarenheter och insikt i stadsbyggnadsfrågor är det väsentliga i dessa frågor och att partipolitik bör läggas åt sidan.

**Förslag till verktyg** kommer till stor del från Arken Arkitekter som ligger i fronten inom stadsut­veckling och har genomfört ett stort uppdrag för Delegationen för hållbara städer.

Det visar sig att man med dessa verktyg:

1. kan skapa attraktivitet och rikare stadsliv som motverkar segregationen – lokal tidig dialog är a och o. Man ska utgår från lägets möjligheter samt vara lyhörd för vad människorna som bor i området, eller kan tänkas flytta dit, ser som attraktivt. Det fina i Kärrtorp är troligen grönare och lugnare än det fina i Vasastan.
2. kan tillföra Stockholm så stor mängd bostäder och service att det kan bidra starkt till att lösa Stockholms behov av bostäder under decennier
3. kan göra detta med mycket litet ianspråktagande av värdefulla gröna områden. Man länkar mer än bygger ihop.

**Förslag:** Att Stockholms stad efter anpassning till resp. stadsdel tillämpar strategin i några pilotprojekt. Dessa kan sedan utvärderas och användas för fler ytterstadsområden.

## 1) Ett 50-tal ytterstadsområden med allt från bränder och frustration till att det bara är ”litet tråkigt”

* Befolkningen i många områden har minskat => dålig service och handel
* ”ABC-stad” med Arbete, Bostäder, Centrum/service separerade => områdena är ödsliga
* Motorleder utgör barriärer – enklaver med glest lokalt gatunät ger få lägen för service
* Ofta avskalad och enformig arkitektur

=> Mer eller mindre oattraktivt => folk flyttar, segregation. Delinsatser visar sig inte räcka.

## 2) Vi behöver bygga *ett* Stockholm där mycket fler får del av stadskvaliteter och trivsel – och det finns potential!

Många områden är glest byggda med ineffektiv markanvändning => potential att ge plats för huvuddelen av Stockholms tillväxt i årtionden – om det nya tillför stadsdelarna värden.

## 3) Potentialen nås inte med ”frimärksplaner” – utan med helhetsgrepp på stadsdelar

När man planerar styckevis med små projekt klarar man inte av att ändra en oattraktiv struktur. Det har blivit ”restriktionsplanering”, d v s man bygger där det finns minst invändningar. Men om vi tar ett grepp på hela stadsdelen och i medborgarburna dialoger tar sikte på målbilder vi vill uppnå - ”attraktionsplanering” – kan vi göra avvägningar mot restriktioner som annars känns oöverkomliga.

## 4) Var och hur bygga mer och trevligare?

***Bygga var?*** *– enorma möjligheter med mycket litet ianspråktagande av uppskattad natur*

1. ***Hus mellan limpor och punkthus*** => mer kringbyggda gårdar, bättre mikroklimat, tryggare, socialt stödjande
2. ***Hus mot gatan*** där det finns outnyttjad mark. Ökade byggrätter till nuvarande fastighetsägare kan göra detta ekonomisktmöjligt och lockande
3. ***Komplettera gatunät och länka till andra stadsdelar*** där det är möjligt. Det ger lägen för näringsidkare, t ex handel och service. Enstaka nätta gator som dras genom grönområden länkar stadsdelar, vilket ger större marknad med rikare utbud.
4. ***I mötet med naturen*** Cykel- och gångvägar längs med och in i naturen, trevliga torg i kanten med olika aktiviteter mm.

***Bygga hur?***

1. ***Blanda Arbete, Bostäder och Centrum/service*** i en småskalig mixför livfull stad
2. ***Vacker varierad arkitektur*** som 80 % av folk enligt forskning vill ha, i stället för avskalade lådor. Vid samtidig renovering, anpassa arkitekturen till det nya.
3. ***Mänsklig skala*** bidrar till variation och trivsel enligt forskning. Höga hus byggs enbart där det tillför värde, inte blir för dyrt och verkligen ger bättre täthet.
4. ***Kostnadseffektiv renovering*** enligt samma riktlinjer som för det nybyggda ger kostnadsfördelar och variationsrika och sammanhållna attraktiva helheter.

Omfattningen och takten hos denna ”omvandling av stadsdelar genom inre kompletteringar” kräver tydliga målbilder som medborgare och företag finner attraktiva.

## 5) Process för Förvandling av ytterstadsområden - Förslag

1. ***Att* göra områdesplaner/FÖP för existerande stadsdelar i lokal tidig dialog Förtroendet** för det allmänna är ofta svagt och motståndet mot förändringar är stort. Staden har börjat utveckla den tidiga dialogen med medborgare och företag i staddelar, men det finns betydande kritik vad avser uppföljning och att verkligen ta vara på lokala kunskaper och förslag.

**Professionell ledning** av dialogen betonas i detta förslag för att *tillföra kunskap om erfarenheter av väl fungerande stadsbyggnad.* Dessa utrycks kort och allmänt i *avsnitt 4 ovan* och mer utvecklat och per stadstyp *i Stockholms Byggnadsordning*, ett viktigt underlag. Den professionella ledningen visar möjligheter avseende stadstyper och värden som kan uppnås. Det hjälper deltagarna att se fler möjligheter och mer långtgående förändringar, och att uttrycka sina behov tydligare. Att hänsyn tas till lokala idéer och förslag säkerställs genom *uppföljningsmöten* med de inblandade under den fortsatta planprocessen.

**Områdesplaner/FÖP skapar en stor mängd möjliga byggrätter**, tydliga och med olika slags bebyggelse för olika behov och säkerställd attraktivitet genom dialogen. Denna ökar möjligheten att få bygglov snabbare. Man kan kanske t o m gå direkt på bygglov, enligt Attefalls förslag. Detta och en tydlig målbild av en attraktiv stadsdel ger den säkerhet och ekonomiska potential som gör att byggerrar vill bygga, inkluderande de små. *Det ökar utbudet och konkurrensen*, vilket ger högre kvalitet och mer acceptabel prisnivå. Områdesplaneran har fördelen att riktlinjerna kan fokuseras på det som är nödvändigt för kvalitet/kostnad. Det är viktigt att staden för en*liberal och stöttande politik*när det kommer till att ge brf o a fastighetsägare dessa utökade byggrätter.

Områdesplanen/FÖP leder till fler projekt, även små, vilket *ökar variationen* samtidigt som planen gör att de enskilda projekten samspelar med varandra så att *en attraktivt sammanhållen helhet med tiden växer fram i stadsdelen.*

1. ***Att* staden och staten vidtar åtgärder för att få marknaden att fungera**

Dagens oligopolmarknad ger mindre kvantitet, högre pris och sämre kvalitet för de boende. Öka konkurrensen! De flesta här har inte råd att köpa bostadsrätter. Det byggs få hyresrätter sedan kreditgarantin avskaffades. Stimulera byggande av hr!

* **Staten** bör öka konkurrensverkets insatser, minska regelkrångel, mm för att skapa förutsättningar för fler aktörer att konkurrera. Utbudet av hyresrätter kan ökas genom skattemässiga villkor i nivå med bostadsrätters villkor.
* **Kommuner** kan också öka konkurrensen genom att öka inslaget av små markanvisningar, mer tävlingar och inbjudningar där aktörer, ibland även utländska, uppfordras konkurrera med kvalitet enligt stadens riktlinjer. Utveckla spetskompetens i kommunen för FÖP, dialog, förhandling mm.
* **Till sist**, när konkurrensen har blivit tuffare, trappas **hyresregleringen** ned i kombination med omställningsstöd till dem som annars skulle få problem.
* **Resultat:** Med ökad konkurrens tas fler initiativ och mer blir byggt. Aktörerna tvingas effektivisera, sänka priserna och lyssna på kunden och allmänheten. Omvänt: med enbart nedtrappning av hyresreglering hamnar pengarna bara hos oligopolföretagen. Konkurrenstryck måste till för att kunder och allmänhet ska bli vinnare. Om vi låter marknaden fungera dåligt tröttnar folk på oss och röstar fram socialismen med sin klåfingriga centralstyrning. Att få socialism att fungera är en omöjlig uppgift.
* **Men många vill ju ha hyresregleringen kvar:**Vi tar den sist, det väcker respekt och alla ser sambandet med andra åtgärder. Vi behöver gå igenom alla delarna av det här systemet tillsammans med Hyresgästföreningen, fastighetsägare och allmännyttan.
1. ***Att* staden ger de kommunala fastighetsbolagen i uppdrag** att medverka aktivt i denna satsning och i de enskilda pilotprojekten med målet att göra stadsdelar och bestånd attraktiva och skapa värdetillväxt i bolagen. Det sista är att ta både ägaransvar och samhällsansvar. Det brådskar, även med flera andra åtgärder för att stimulera marknaden att öka farten och kvaliteten, så kommer det att ta tid att nå resultat. Staden måste därför utnyttja den makt man har i de kommunala bolagen för att nå snabbare resultat i form av prisvärt attraktivt boende. Därmed ökas också konkurrenstrycket på de privata aktörerna.
2. ***Att* detta arbete ges hög prioritet** – det kommer ändå att ta flera år att nå de första resultaten och årtionden för andra.

## 6) Sammanfattning: Genomgripandeförvandling till attraktiv ytterstad, stora volymer

* ***Attraktiv miljö med prisvärt boende och service åt hundratusentals stockholmare***
* ***Segregationen minskar allt eftersom ytterstadsområden byggs om***
* ***Utrymme för Stockholms tillväxt i decennier***
* Utnyttjar gjorda investeringar i infrastruktur (kommunikationer, VA, etc) genom kompletterande byggnation inom existerande byggda områdens gränser
* Minimalt utnyttjande av det gröna
* Fastighetsägare inklusive brf kan bygga mer där de redan finns, vilket ger dem pengar för renovering och utveckling av fastigheter
* Sociala värden genom mer kvarboende i områdena

## 7) Start

Tre väl valda pilotprojekt i var sin typ av stadsdel är hanterbart och ger brett tillämpbara förebilder. Redan efter utvärdering under gång kan fler projekt inspireras och startas.

Stockholm 131128, korrigerad 140620

Ulf Johannisson

Managementkonsult 0703 96 16 77 Ulf.johannisson@telia.com