



# Förslag till Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Antagen av stadsbyggnadsnämnden i Malmö, XX-XX-XX

5 december 2022



**Socialt värdeskapande bostadsgårdar för alla malmöbor**

Bostadsgårdarna är en del av malmöbornas hem. En plats för lek och rörelse, för samvaro, för avkoppling, odling och grönska. Bostadsgårdarna med sitt innehåll och utformning bidrar till malmöbornas välbefinnande och känslan av trygghet. Goda bostadsgårdar erbjuder ett barnvänligt sätt att bo i Malmö. Det är inte minst viktigt för de många barn i Malmö som endast har bostadsgården och skolgården som sina vardagliga utemiljöer.

I Malmö ska bostadsgårdar utformas med omsorg i alla delar av staden. De ska formos och fyllas med funktioner och aktiviteter som skapar mervärde för de boende. Gårdarna ska ge en känsla av tillhörighet och skapa det sociala kittet mellan grannar.

### **Malmö stad förväntar sig att**

- Bostadsgårdar utformas för att kunna rymma sociala aktiviteter och att extra omsorg ges vid förtätning i barntäta områden.
- Den sociala hållbarheten i form av bra bostadsgårdar beaktas i alla delar av staden.
- Gårdarna utformas med utgångspunkt i Malmös och stadsdelarnas olika karaktärsdrag.
- Bostadsgårdar ges plats och inte utgörs av ytor som blir över.
- Goda förutsättningar och plats för grönska, träd och odling alltid är en självklar del av utformningen.
- Bostadsgårdar utformas, samt dess funktioner definieras och beskrivs, tidigt i planeringsprocessen.



## Principer för bostadsgårdens funktion

Att tidigt prioritera ytor för socialt värdeskapande funktioner är avgörande för att de boende ska ges möjlighet att verkligen använda bostadsgården. Tre principer för bostadsgårdens funktion syftar till att, inom ramen för planerings- och bygglovsskedet, ge övergripande vägledning kring dessa funktioner.

### 1. Bostadens vardagsrum

Gården ska vara en förlängning av bostaden. Den ska vara ett vardagsrum där de boende kan koppla av och känna sig hemma. Det ska vara möjligt att lämna kvar leksaker och möbler på gården. Bostadsgårdens funktion som de boendes vardagsrum är en viktig boendekvalitet och behöver ges plats i i planeringen.

- Plats och yta ska avsättas för uppehåll, lek och samtal.
- Gårdens form och mått ska möjliggöra för flera mindre rumsligheter och indelningar.
- Bostadsgårdens funktion som de boendes vardagsrum ska belysas och beskrivas tidigt i planeringsprocessen.

### 2. En grön plats

Gården ska ges plats och förutsättningar för att rymma rik och

varierande växtlighet. Utöver människors välmående och biologisk mångfald bidrar växtlighet med ekosystemtjänster som temperaturreglering, skuggning samt fördröjning av dagvatten. Gemensam skötsel och odling ger sociala värden och gården används mer av de boende.

- Hårdgörningsgrad, andelen bebyggd yta på gård samt grönytefaktor är verktyg som ska användas för bedömning och reglering av andelen grönska i planeringsprocessen.
- Ytbehov av dagvattenhantering och skyfallshantering ska belysas och beskrivas tidigt i planeringsprocessen

### **3. Komplementfunktioner huvudsakligen inom byggrätten**

Om konflikt uppstår mellan plats som behövs för att uppnå miljömässig hållbarhet och plats som behövs för att uppnå social hållbarhet, ska tillräcklig friyta för lek och vistelse prioriteras före ytor för cykelparkering, avfallshantering och förråd.

- Cykelparkering, avfallshantering och komplementbyggnader kan finnas på en del av gården, men ska placeras så att de inte dominerar över ytorna för sociala aktiviteter.
- Merparten av parkeringsbehovet, avfallshantering och andra komplementfunktioner ska lösas helt eller delvis inom byggrätten.
- Ytbehov och placering av cykelparkering, avfallshantering och parkering för rörelsehindrades fordon med mera ska beskrivas tidigt i planeringsprocessen.



## **Principer för bostadsgårdens form**

Den fysiska och rumsliga utformningen är avgörande för att locka de boende till uppehåll och utevistelse men också för att göra gården till ett gemensamt intresse för de boende. Tre principer för bostadsgårdens form syftar till att ge övergripande vägledning kring utformning inom ramen för planerings- och bygglovsprocessen.

### **4. Rumslig inramning**

Bostadsgården ska vara väl avgränsad och inramad för att tydligt signalera tillhörighet och skillnad mellan den privata bostadsmiljön och det offentliga stadslivet. När gården upplevs tillhöra de boende ger det trygghet och lokal gemenskap - och gården används mer. Gårdar som upplevs som allmänna används ofta inte av någon.

Rumslig inramning kan uppnås i alla bebyggelsetypologier och i alla skalor.

- Bostadsgården ska ha en tydlig rumslig inramning i form av växtlighet, staket eller byggnader mellan privat kvartersmark och allmän platsmark.
- Utformningen ska inte medge allmänna stråk genom bostadsgården.

## **5. Huvudsakligen på marken**

Gården ska huvudsakligen ligga på marken. Gård på mark har goda förutsättningar att utformas så att ett bra mikroklimat, tillgänglighet, överblickbarhet, trygghet samt goda förutsättningar för träd och odling kan uppnås. En takterrass kan utgöra ett komplement till bostadsgården men rymmer inte samma funktioner som en gård på mark.

- Gård med sociala och rekreativa aktiviteter ska placeras på mark och ska enkelt gå att nå för de boende, till exempel från gemensamma trapphus.
- Gården kan vara underbyggd med exempelvis garage, men måste då ha ett planterbart bjälklag med goda förutsättningar för en varierad grönska.
- Omgivande byggnaders mått, höjder och struktur ska utformas så att gårdens mikroklimat optimeras för uppehåll och samtal. Utformningen ska möjliggöra en gård på markplan med både sol och skugga samt bidra till ett minimum av kraftig vind och höga bullernivåer.

## **6. Kapacitet för flera funktioner och livaktig grönska**

Bostadsgården ska ha kapacitet och storlek för att rymma olika socialt värdeskapande funktioner och aktiviteter, som till viss del ska kunna pågå samtidigt, och för att grönska ska kunna vara livaktig över tid. En alltför liten gård gör det svårt att få plats med dessa funktioner och aktiviteter samtidigt. En alltför rymlig gård å andra sidan ska undvikas då den upplevs som anonym och publik och därmed mindre användbar som ett komplement till bostaden.

Bostadsgården ska utformas och rumsligt organiseras så att det finns en upplevd distans mellan den privata bostaden och de boendegemensamma funktionerna på gården. Det syftar till att skapa hög användbarhet för de som vistas på gården samtidigt som de boende inte känner sig störda i sitt privata hem. För att motverka anonymitet ska inte för många bostäder dela på en gård.

- Gården ska rymma som minst 6 kvm/100 kvm BTA för sociala och rekreativa funktioner. Ytbehov för privata uteplatser, cykelparkering enligt Malmö stads parkeringsnorm, avfallshantering och liknande ska inte räknas med i dessa mått.
- Cirka 200 lägenheter som delar en gård är en lämplig övre gräns.
- I de fall där bostäder och förskola delar gård, behövs utöver förskolans friytor en social yta för de boende som kan användas även när förskoleverksamheten är igång. Storleken på denna behöver inte vara 6 kvm/100 kvm BTA, men måste studeras i varje enskilt fall.
- I de fall ett kvarter är uppdelat i flera fastigheter bör en gemensam gård eftersträvas.
- Privata uteplatser, balkonger och loftgångar ska utformas som en behaglig och mjuk övergång mellan boendegemensamma funktioner på gården och den privata bostaden.
- Om gården är liten bör ljusa material och kulörer användas, och utskjutande balkonger och loftgångar användas med försiktighet mot gården.



## Samtal om kvalitet

Det finns en mängd kvaliteter som inte regleras i en detaljplan eller ett bygglövs men som är viktiga för skapandet av

kvalitativa värden som varar länge, rika upplevelser och givande sociala aktiviteter. Därför är det viktigt att använda sig av till exempel planerings- och bygglovsprocessen som plattform för samtal om kvalitet i en bredare bemärkelse. Detta avsnitt syftar till att ge underlag för ett sådant samtal.

## **Kvalitet över tid**

Bostadsgårdar ska kunna älskas och användas under lång tid framöver. De behöver kunna byggas om för att användas på andra sätt än idag och de behöver åldras och kunna underhållas med bibehållen kvalitet. Växter är levande och behöver kunna förnyas för att bibehålla hög kvalitet. Över tid förändras vem som bor i husen och använder gårdarna. Goda möjligheter till sociala aktiviteter på gården säkrar jämlikhet över tid. Väl planerade och utförda blir nya bostadsgårdar en del av vår framtida hållbara stad.

## **Kvalitet genom detaljering och sinnlighet**

Bostadsgården behöver tillgodose sinnliga behov såväl som praktiska. Skala, estetik, ljus, ljud och doft är faktorer som påverkar hur den byggda miljön uppfattas. Både stimulans och möjlighet för återhämtning behövs. Vid formandet av stadens strukturer, stadsrum och byggnader ska rika och behagliga sinnesupplevelser eftersträvas.

## **Samtal genom hela processen**

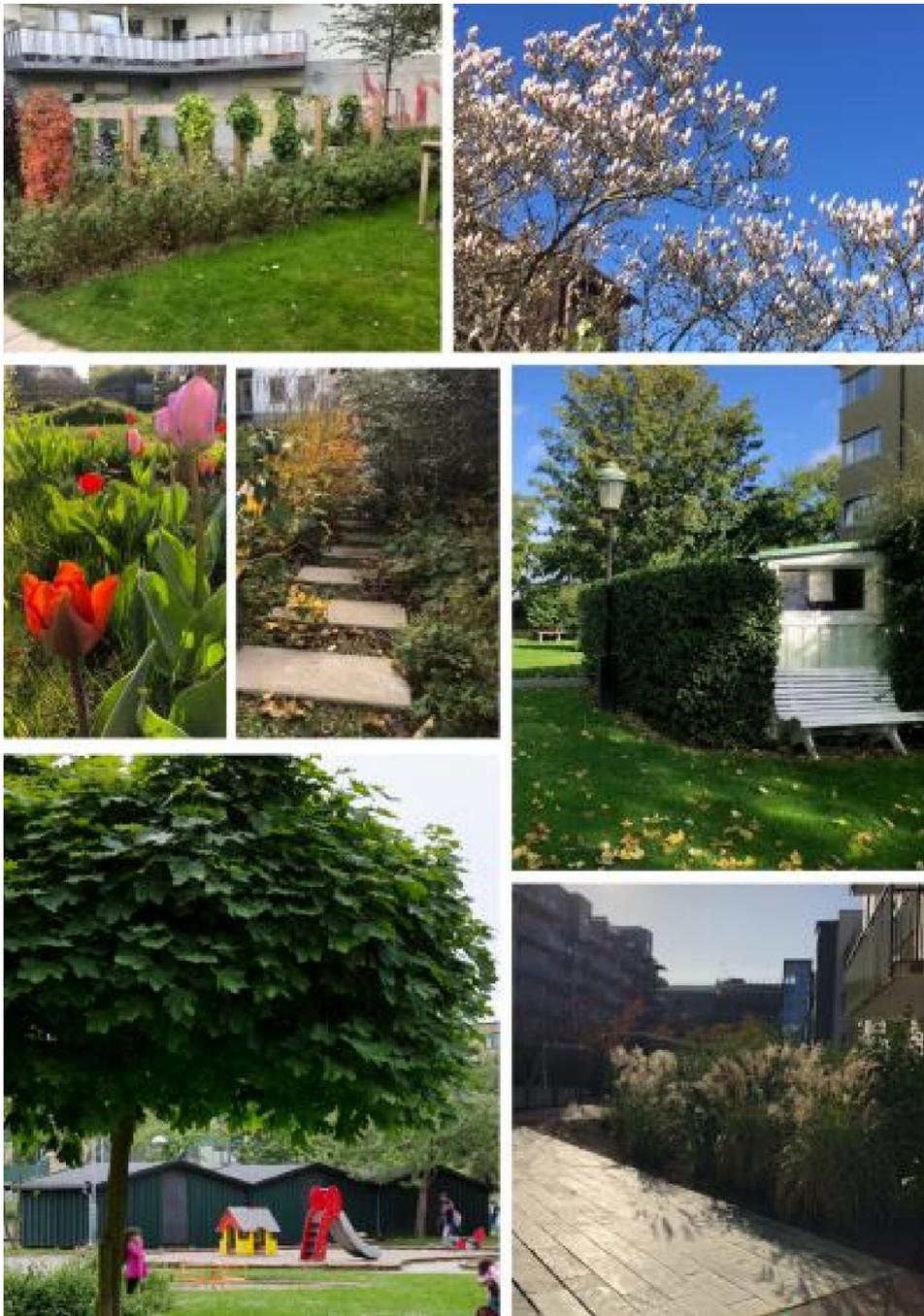
Genom hela plan- och bygglovsprocessen krävs ett levande samtal om bostadsgården och de kvaliteter som den ska tillföra de boende. Det är viktigt att hålla fokus på kvalitativa aspekter och värden genom processen samt att skapa gemensamma och tydliga målbilder. För varje projekt krävs medvetna ställningstaganden och prioriteringar.

Följande frågor kan inspirera till samtal:

- På vilket sätt bidrar bostadsgårdens utformning till att skapa plats för socialt värdeskapande funktioner?

- Finns det förutsättningar för stora träd att utvecklas över tid?
- Stödjer detaljutformningen av byggnaderna och gården sociala aktiviteter?
- Vad gör gården lekvänlig? Uppmuntrar den till rörelse?
- På vilket sätt används materialitet och växter för att skapa sinnlighet och variation över årstiderna?
- Är material på mark och utrustning långsiktigt hållbara?
- Finns det sittplatser med olika funktioner och storlek, för vila och för möten?
- Är gården utformad så att det finns möjligheter för de boende att påverka hur den används, kan gården förändras utifrån de boendes behov och önskemål över tid?

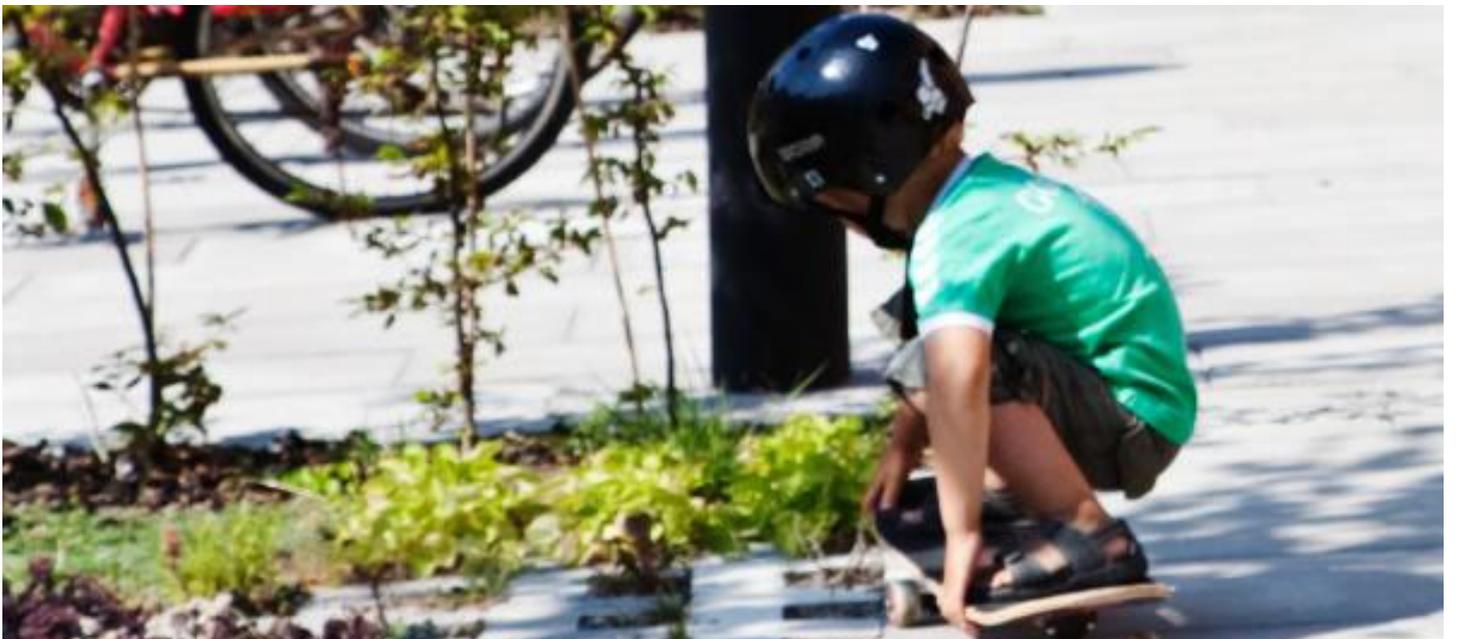
**Exempel på kvalitet genom grönska:** höstfärger, vårblommor, slingerstigar, lövskugga och gräsvippor. Träd som får ta plats ger långsiktighet. Ytor som kan användas på olika sätt ger flexibilitet. Grönskan bidrar med ljud och dofter och behövs för pollinatörer, fåglar och människor.



**Exempel på kvalitet genom rumslig inramning som inte är byggnader:** tät vintergrön häck, glest staket med öppning, plank med klätterväxter och grind, genomsiktig grind med unik design, pergola med cykelparkering och grön berså.



**Exempel på kvalitet genom sociala aktiviteter som berikar gården: fika, äta och prata, spela fotboll, grilla, odla, spela boule, sola och ha kalas.**



# Mer om riktlinjerna

## Syfte med riktlinjerna

- Riktlinjerna anger principer för bostadsgårdars funktion och form, och bidrar på så vis till en god boendemiljö och hållbar stadsutveckling.
- Riktlinjerna ger ökad förutsägbarhet för Malmöborna och de fastighetsägare och byggaktörer som verkar i Malmö i frågor som rör bostadsgårdar.
- Underlätta Malmö stads arbete med beslut, bedömningar och handläggning vid exempelvis förfrågningar, planläggning och bygglovsprövningar.

## Vad, när och vem gäller riktlinjerna?

I detta sammanhang definieras bostadsgård som den yta på kvartersmark vid flerbostadshus som inte är bebyggd med bostäder och som är avsedd att användas för rekreation och praktiska funktioner. I det fall det finns skärmtak eller byggnader för cykelparkering och avfallshantering räknas det som en del av bostadsgården. Förgårdsmark behandlas inte i riktlinjerna.

Riktlinjerna är vägledande och vänder sig till alla aktörer som jobbar med stadsbyggnad i Malmö. Såväl fastighetsägare, byggaktörer och konsulter som tjänstepersoner och politiker inom Malmö stad ska få stöd av riktlinjerna. Riktlinjerna gäller vid all ny bostadsbebyggelse, både vid förtätningsprojekt och i utbyggnadsområden.

Riktlinjerna gäller vid handläggning, bedömningar och beslut inom stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde, exempelvis tidiga planeringsskeden, planförfrågningar, detaljplaneläggning och bygglovsprövningar. Riktlinjerna utgår från de kommungemensamma styrdokumentet Översiktsplan för Malmö (kommunfullmäktige 2018) och Arkitekturstaden Malmö (kommunfullmäktige 2018).

## Hur ska riktlinjerna användas?

Visionen samt principerna för form och funktion utgör kärnan i riktlinjerna och behandlar sådant som går att reglera i detaljplan och i bygglov. Riktlinjerna är vägledande och avvägning och anpassning sker i varje enskilt fall. För att uppnå visionen om socialt värdeskapande bostadsgårdar behöver principerna tillämpas i förhållande till varandra, det vill säga att principerna bör kombineras för att gården ska få god kvalitet. Beroende på platsen kan en eller några av principerna vara viktigare att arbeta med än i ett annat läge. Då ska konsekvenserna beskrivas tydligt och utgöra underlag för avväganden.

## **Varför behövs bostadsgården?**

En bra gård skapar nytta på flera olika nivåer. Utformningen och gårdens funktioner är avgörande för att uppnå dessa nytta.

- För individen ger gården tillgänglig utevistelse, möjlighet att påverka sin närmsta livsmiljö, hälsa och trygghet. Utevistelse innebär återhämtning från stress för både barn och vuxna. Studier visar att ju mer barn vistas ute, desto mer fysisk aktivitet får de. Bra bostadsgårdar skapar jämlika och socialt hållbara bostadsmiljöer där alla boende har möjlighet till utevistelse nära hemmet. Även utsikten över bostadsgården har en potential att vara en hälsofrämjande i synnerhet för barn och äldre som ofta har svårare att röra sig längre sträckor till vardags. Gården är en förlängning av hemmets privata miljö. Den hemkänsla som finns på en bra gård kan inte ersättas av till exempel närliggande allmänna parker.
- För gruppen (de boende som delar gård) skapar gården ett gemensamt intresse och ett socialt kitt och förenklar utbyte av information och samvaro.
- För samhället bidrar gården till områdes sociala stabilitet över tid. Ett områdes socioekonomiska status kan förändras över tid och därför är det viktigt att den sociala hållbarheten i form av bra bostadsgårdar beaktas i alla delar av staden. Bra bostadsgårdar ökar attraktiviteten för

barnfamiljer att bo kvar i staden, vilket bidrar till ekonomisk hållbarhet

## Bakgrund

Sommaren 2022 förde stadsbyggnadskontoret samtal med byggaktörer, förvaltare, arkitekter, forskare, kommunala bostadsbolaget, Malmö stads förvaltningar samt stadsbyggnadsnämnden kring vikten, möjligheter och utmaningar i skapandet av goda bostadsgårdar. Här följer en sammanställning av slutsatserna:

- Byggaktörerna ser värdet i bra bostadsgårdar.
- Det är en utmaning att få plats för bra cykelparkeringar och samtidigt skapa bra bostadsgårdar.
- Tillräcklig storlek på gården är en viktig kvalitet som inte kan ersättas av andra kvaliteter.
- Gård som gemensamhetsanläggning för flera fastigheter ger möjlighet att samordna funktioner, t ex grillplats i solläge.
- Olika socioekonomiska grupper använder gården på olika sätt. I MKB:s områden leker t ex många barn ensamma på gården.
- Takterrasser används i mindre utsträckning än gårdar på marken.
- Möjlighet till odling är attraktivt.

I samtalet med stadsbyggnadsnämnden framhölls följande prioriteringar:

- Gårdarna ska vara gröna. Hög ambition är viktigt.
- Våga lämna saker ute, tex leksaker, låta barn leka själva ute.
- Möjlighet att känna sig hemma och privat
- Spontana mötesplatser, stryktålig
- Dela in i små rum för olika intressen
- Social samvaro. Sopor och cyklar ut, social samvaro in.
- Bostadsnära utemiljö

- Hemkänsla (= tillhörighet)
- Gemensamma ytor bör prioriteras före privata uteplatser.

## Lagen

**Barnkonventionen** anger att barn har "rätt till lek, vila och fritid" (artikel 31). Gården är en viktig del av barnens boendemiljö eftersom många barn i den täta staden har bostadsgården och skolgården som sina enda utemiljöer i vardagen. På en bra och välavgränsad gård kan även små barn vara ute utan förälder.

**Plan och bygglagen** (PBL) 8 kap 9§ anger: ...Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

## Forskning

Inom arbetet med riktlinjerna har relevant forskning gällande kvalitetsnormer för bostadsgårdar sammanställts. Här följer en kort sammanfattning av huvuddragen i de källor som huvudsakligen studerats.

**Eva Minoura** betonar i boken *Bostadsgården: territoriell arkitektur* att bostadsgårdar har en underskattad potential att skapa värden för de boende och ta tillvara deras engagemang. En bra gård erbjuder plats för lek och rörelse, för samvaro, odling och grönska.

Minoura menar att gården ska ses som en del av hemmet snarare än en del i stadens offentliga rum, och att arkitekter behöver prioritera gården tidigt i projektet. Med bra gårdar kan stadens kompakta liv konkurrera med villalivet som ett barnvänligt sätt att bo. I boken anger Minoura funktionsmått för bra bostadsgårdar. T exempel framhålls gårdens storlek som en viktig kvalitet som inte fullt ut kan ersättas av andra

kvaliteter som rik grönska eller attraktiv möblering. Gårdens storlek måste säkras i planeringsprocessen. Forskningen visar att det finns ett storleksspann som kan rekommenderas för att skapa goda och användbara bostadsgårdar: cirka 1 200-2 500 kvadratmeter (kvm) och 10-20 kvm/100 kvm bruttoarea (BTA) (Minoura 2016 och 2019). Dessa mått gör gården stor nog att rymma flera aktiviteter samtidigt och det finns förutsättningar för:

- Ett socialt sammanhang, som är särskilt viktigt för barn och äldre som är mer hänvisade till sin närmsta boendemiljö.
- Sittgrupper för samvaro, kalas, måltider samt grillmöjligheter.
- att tillgodose behoven hos barn i olika åldrar på gården, t ex klättra, gömma sig och cykla.
- Visuellt fredade platser, ca 15 m från närmaste fasad eller på annat sätt avskärmade. En balans av överblickbara och visuellt fredade zoner behövs.
- Växtlighet att både etableras och återhämta sig från slitage samt utrymme för odlingar.

Minoura, Eva (2019). *Bostadsgården: Territoriell arkitektur*. Lund: Studentlitteratur.

Minoura, Eva (2022). Presentation vid rundabordssamtal, Tengbom arkitekter 2022-05-12.

**Eva Kristenssons** avhandling från 2003 heter *Rymlighetens betydelse: en undersökning av rymlighet i bostadsgårdens kontext*. Avhandlingens främsta syfte är att undersöka vikten av bostadsgårdars rymlighet. Kristensson lyfter fram gården som ett bostadsnära uterum, som lekmiljö, som social arena och som utsikt.

Kristensson, Eva (2003) *Rymlighetens betydelse: en undersökning av rymlighet i bostadsgårdens kontext*. Institutionen för arkitektur, Lunds universitet, Diss. Lund: univ., 2003

## **Boverket**

Boverket skriver på sin hemsida bland annat att de boendes känsla av kontroll över gårdsrummet påverkar känslan av tillhörighet och trygghet, vilket i sin tur får konsekvenser för användningen. Kringbyggda eller väl avgränsade bostadsgårdar skapar en känsla av trygghet och tillhörighet hos de boende. Dessutom anges att även gårdens kapacitet, yta per person, är avgörande för hur den används och för i vilken grad en mångfald av aktiviteter ryms. På stora gårdar med mycket gemensam yta kan flera typer av aktiviteter rymmas samtidigt, exempelvis odling och lek. Eva Minouras diagram över kontroll och kapacitet används på Boverkets hemsida för att illustrera detta.

**Boverket** (u.å.). "Utformning av bostadsgårdar".  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se) [2022-10-14].

## **Mäta stad, Spacescape**

I rapporten *Mäta stad* menar Spacescape att kvaliteten på de gemensamma utemiljöer som är tillgängliga för boende i ett kvarter är beroende av hur många som bor i kvarteret. Är kvarteret tätt bebyggt och gården liten så måste många samsas om den gemensamma utemiljön. Därför är det rimligt att mäta och styra relationen mellan utemiljö och täthet i kvarteret. Rapporten är indelad i fyra teman: offentliga platser, gaturum, privata utemiljöer och bebyggelse. För varje tema presenteras ett antal mått, riktlinjer och analysmetoder som antingen har utvecklats inom forskningen eller är väl beprövade i stadsbyggnadspraktiken.

**Spacescape** (2016). *Mäta stad*, [www.spacescape.se/wp-content/uploads/2016/11/mata\\_stad\\_20161117.pdf](http://www.spacescape.se/wp-content/uploads/2016/11/mata_stad_20161117.pdf) [2022-05-12]

