



Kunskapsunderlag av utvecklingsprojekt i storskaliga bostadsområden

FEM FALLSTUDIER

Sammanfattning

Byggandet av bostäder i Sverige idag sker i rekordfart. 2020 uppgick nyproduktionen av bostäder till nivåer vi inte sett sedan rekordåren 1950–1973. För att skapa förståelse för hur dagens nybyggnads- och stadsutvecklingsprojekt kan stärka befintliga värden och addera nya kvaliteter i befintliga storskaliga bostadsområden med bland annat nya urbana funktioner, stärkta kopplingar i och till stadsdelen och mer kvalitativa och tillgängliga parker, har denna kunskapsöversikt tagits fram.

Översikten tar sin utgångspunkt i genomförda och pågående stadsutvecklingsprojekt i Gottsunda i Uppsala, Rinkeby och Skärholmen i Stockholm, Tynnered i Göteborg samt Vivalla i Örebro. Syftet är att kartlägga det som varit framgångsfaktorerna i de studerade projekten.

För att förstå vad som varit framgångsrikt i arbetsprocesserna kopplat till de olika projekten har kommuner och fastighetsägare intervjuats angående deras verktyg och processer. Att ha en lokalt förankrad organisation är en nyckel för att kunna ta ett större grepp om social hållbarhet. I flera av projekten visas att stadsutvecklingsåtgärderna kan medverka till att gynna lokala arbetstillfällen. I intervjuerna lyfts vikten av att addera nya generatorer i stadsdelen i form av nya funktioner eller kvalitéer som en grund för ett framgångsrikt resultat. Att ekonomisk samordna exploatering- och genomförande av flera angränsande detaljplaner inom samma område kan ge genomförandemässiga fördelar som kan medverka till att tillföra värden till stadsdelen. Flera av intervjuerna visar på fastighetsägarnas goda dialog med boende i planering av och genomförandet av projekten.

Som ett komplement till intervjuerna har kartbaserade analyser gjorts för att utvärdera stadsformen och dess förändring genom stadsutvecklingsprojekten utifrån utvalda parametrar så som entrétäthet, rumsintegration, funktionsblandning och parkkvaliteter. Stadsformsanalyserna visar på en koppling mellan ökad entrétäthet som grund för en ökad upplevd trygghet, vikten av fysisk överbyggning i och mellan stadsdelar, tillskapande av parkkvaliteter, mötesplatser och service. Analyserna visar också på hur de studerade projekten gynnar balansen av varierade funktioner och upplåtelseformer.

Förutsättningarna och utgångspunkten för de olika projekten har sett olika ut, de har varit olika geografiskt omfattande och bedrivits av såväl fastighetsägare som kommuner - men gemensamt för de utvalda stadsdelarna är att det i samtliga drivits ett aktivt, långsiktigt och engagerat arbete för att skapa en positiv utveckling på platsen.

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	4
Målanalys	7
Metodbeskrivning	8
Fallstudie 1: Gottsunda, Uppsala	14
Fallstudie 2: Rinkeby, Stockholm	20
Fallstudie 3: Skärholmen, Stockholm	26
Fallstudie 4: Tynnered, Göteborg	32
Fallstudie 5: Vivalla, Örebro	38
Slutsatser	43
Bilaga 1	Intervjufrågor
Bilaga 2	Intervjuer
Bilaga 3	Analyskartor

Inledning

Bakgrund och syfte

Syfte och mål

Fallstudierna syftar till att utvärdera och analysera metoder i ett antal stadsbyggnadsprojekt i storskaliga bostadsområden. Möjligheter, svårigheter, likheter och skillnader ska studeras för att urskilja värdefulla lärdomar och dra slutsatser om framgångsfaktorer. Målet med de nya lärdomarna är att förbättra förvaltningens metoder för att bygga staden hel. Stadsbyggnadskontoret ska bli bättre på fysisk utformning i storskaliga bostadsområden och att organisera tillhörande processer.

Bakgrund

Radar arkitektur har på uppdrag av stadsbyggnadskontoret i Malmö genomfört en fallstudie av fem stadsbyggnadsprojekt i storskaliga bostadsområden. Bakgrunden till uppdraget är en önskan om att stärka den egna kunskapen inom stadsbyggnadskontoret och stadsbyggnadsnämnden om hur storskaliga bostadsområden kan utvecklas på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. Kunskapen ska ge en ökad samsyn kring hur staden ska arbeta med dessa områden på ett långsiktigt och hållbart sätt.

»Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö«

– ARKITEKTURSTADEN MALMÖ

Malmö's uppsatta mål har hjälpt i arbetet att välja ut parametrar att analysera förändringarna i den fysiska miljön. Arkitekturpolicyn är ett viktigt underlag.

Upprustning av lekpark
vid Stenhammarsvägen i
Gottsunda. Precis som i Malmö
är lekplatserna en plats för
spontana möten.



Foto: Anders Tukler / Uppsala stad

Målanalys

Lokala mål för lokala lärdomar

Studien utgår från de målsättningar Malmö stad definierat i relevanta styrdokument avseende utvecklingen av storskaliga bostadsområden. För att hitta rätt parametrar i stadsformsanalyserna och rätt intervjufrågor har Radar tillsammans med Stadsbyggnadskontoret gjort ett urval av elva mål från olika policydokument. De olika målen är tagna ur Malmös översiktsplan, Malmökommissionens arbete, Malmös arkitekturpolicy och stadsbyggnadsnämnden budgetskrivelse 2021.

Nedanstående mål är utvalda för att identifiera de parametrar som utvärderas i stadsformsanalyserna samt till intervjufrågorna.

- 1** Bygga staden hel (Stadsbyggnadsnämndens budgetskrivelse 2021)
- 2** Malmö ska vara en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar stad och en attraktiv plats att bo och verka i (Översiktsplan för Malmö 2018)
- 3** Stadsutvecklingsprojekt som flätar samman olika stadsdelar och minskar segregationen (Stadsbyggnadsnämnden budgetskrivelse 2021)
- 4** En nära, tät, grön och funktionsblandad stad (Översiktsplan för Malmö 2018)
- 5** Minska ojämlikheter i hälsa i Malmö (Malmökommissionen 2014)
- 6** Staden som kulturell och demokratisk arena (Översiktsplan för Malmö 2018)
- 7** Utveckla befintliga kvaliteter och tillföra nya (Stadsbyggnadsnämndens budgetskrivelse 2021)
- 8** Skapa livsmiljöer av god kvalitet, som bidrar till hälsa och välbefinnande, i alla skalor och i alla delar av staden (Arkitekturstaden Malmö 2018)
- 9** Förändra processerna genom att skapa kunskapsallianser och demokratiserad styrning (Malmökommissionen 2014)
- 10** Arbeta tillsammans med en rad aktörer (Stadsbyggnadsnämndens budgetskrivelse 2021)
- 11** Utveckla arbetsprocesser, avvägningar och finansieringsmodeller (Stadsbyggnadsnämndens budgetskrivelse 2021)

Metodbeskrivning

Tillvägagångssätt mot ny kunskap

Arbetet har bestått av två analyser i respektive utvecklingsprojekt. Dels har intervju genomförts för att svara på hur processen, dialogen, kommunala samarbetsmodeller, medborgardialog, tidsperspektiv och planering har genomförts. Dels har den fysiska formen och strukturen analyseras med hjälp av flera inringade parametrar.

Urval av områden

Fem projekt valdes ut av de elva som identifierades i en första översikt. De fem projekt som valdes är: Gottsunda i Uppsala, Rinkeby i Stockholm, Skärholmen i Stockholm, Tynnered i Göteborg och Vivalla i Örebro.

De fem projekt som valdes ut har varit tänkta att ge en bred bild av vilka åtgärder som står till buds i Malmös arbete att arbeta mot sina mål. Urvalet är gjort för att studera projekt med större eller mindre åtgärder i befintlig struktur, men som också representerar olika tidsperspektiv där vissa projekt har kommit långt och andra är kvar på ritbordet. Urvalet är också gjort för att beskriva det kommunala arbetet såväl som arbetet som bedrivs inom allmännyttiga och privata bostadsbolag.

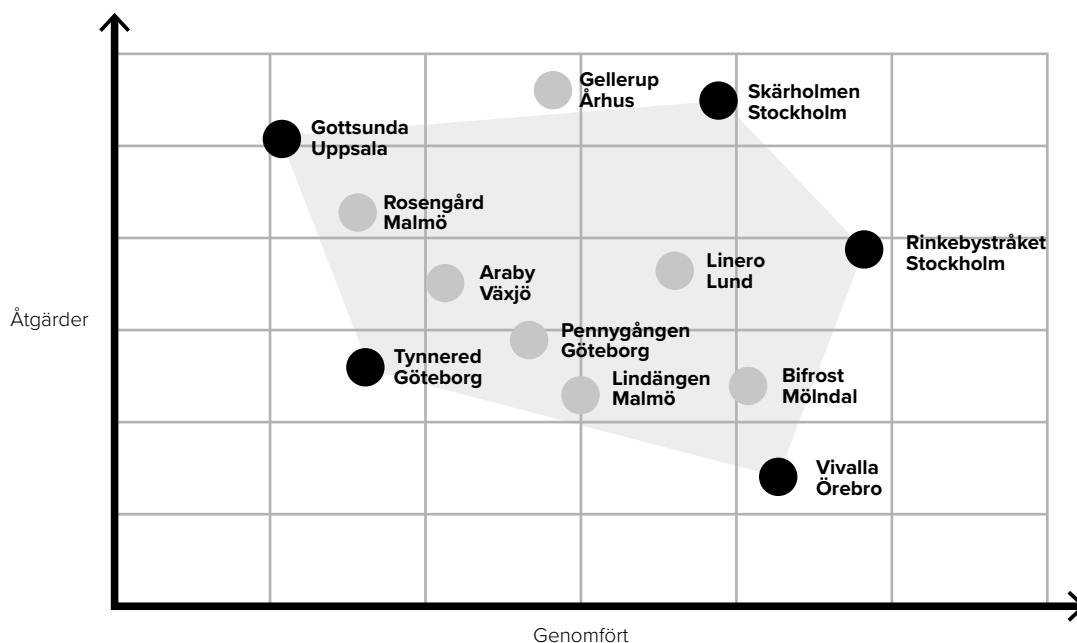
Intervjuer

Intervjuerna kretsade fritt kring specificerade frågor som tagits fram med stöd av de mål som identifierats i målanalysen. Intervjupersonerna hade på förhand tagit del av de frågor som specificerats. Intervjufrågorna och intervjuerna återfinns i sin helhet i bilaga 1 och 2.

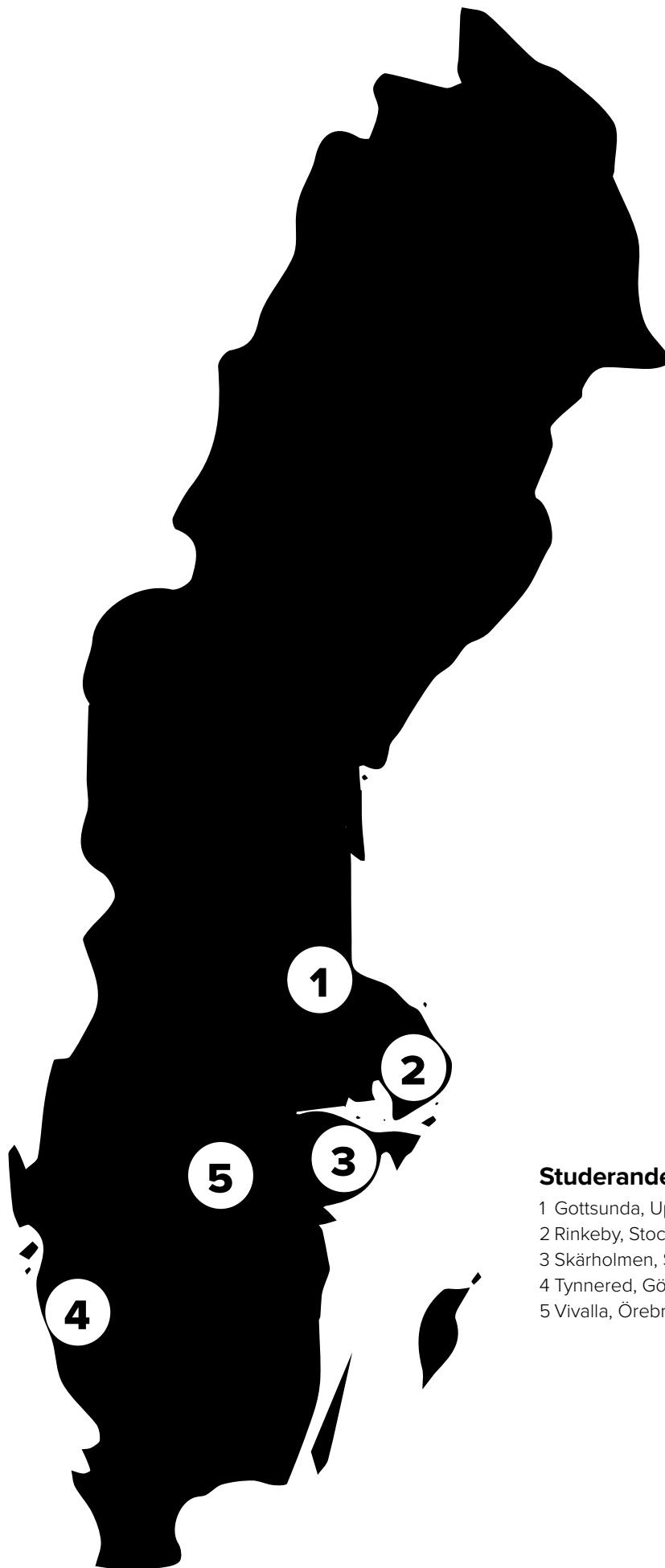
Intervjupersonerna i de kommunala projekten (Rinkeby, Skärholmen och Uppsala) är projektledare inom i kommunal förvaltning. I Tynnered och Vivalla intervjuades fastighetsägarsidan där intervjupersonerna är chefer på fastighetsbolagen inom respektive stadsdel.

Arbetets avgränsning har inte möjliggjort någon djupdykning i boendeperspektivet inom ramen för projekten. Boendeperspektivet hade nyanserat bilden av hur projekten tas emot och vilka mål som uppnås.

Urval av områden för att rama in lärdomar som speglar projekt med olika grad av genomförande och åtgärder.



Fem utvalda
stadsutvecklingsprojekt
runtom i Sverige.



Studera områden

- 1 Gottsunda, Uppsala
- 2 Rinkeby, Stockholm
- 3 Skärholmen, Stockholm
- 4 Tynnered, Göteborg
- 5 Vivalla, Örebro

Stadsformsanalyser

I stadsformsanalyserna undersöker vi ett före- och efter läge i delar av projekten utifrån nedanstående parametrar. Före-läget sträcker sig tillbaka till innan åtgärderna som beskrivs har genomförts. Efter-läget är svårare att rama in tidsmässigt – vissa projekt är fortfarande pågående eller i planeringsstadiet.

Parametrarna har identifierats utifrån de elva mål som valdes ut i målanalysen och är tänkta att svara på de mål som Malmö satt upp för framtida arbete och stadsutvecklingsprojekt. Nedan följer en kort beskrivning av parametern och metoden.

Stöd i forskning

För stadsformsanalyserna avser rapporten också finna stöd i forskningen. Meta Berghauer Pont, forskningsledare för Spatial Morphology Group på Chalmers har bistått i att identifiera vilka stadsformsanalyser och metoder som är relevanta för kunskapsöversikten. Inom respektive stadsformsanalys finns också en mängd forskning som stödjer resonemanget i analyserna. Stadsbyggnadsforskare

Jan Gehl har lång bakgrund i fältet och har bevisat sambanden mellan hög entrétäthet och upplevd trygghet. Space syntax-analyserna är beprövade metoder framtagna av Bill Hillier under 80-talet men som har raffinerats sedan 10 år tillbaka. Sociotopkartering är en metod utvecklad av Alexander Ståhle på Spacescape och forskning på KTH i Stockholm.

Avseende intervjuerna finns också ett visst akademiskt ramverk som hjälper till i resonemanget. Joakim Forsemalm, docent i etnologi vid Göteborgs universitet beskriver i boken Evidensbaserad stadsutveckling de olika »evidenser« som kan finnas parallellt i en stadsutvecklingsprocess baserat på gruppens intressen. Beskrivningen av processen blir alltså annorlunda beroende vilket perspektiv man representerar – något som är värt att bära med sig i intervjuerna med till exempel Stena fastigheter och ÖrebroBostäder (ÖBO).

Utvalda parametrar

A Entrétäthet

Det finns bekräftade samband mellan hög entrétäthet och upplevd trygghet. I kunskapsöversikten analyseras entrétäthet i antal entréer inom 100 meter från gatan vilket ska motsvara avståndet för siktlinjer.

B Rumsintegration

Rumsintegration mäts enligt space syntax-teori och kan förenklat beskrivas som hur lätt det är att röra sig mellan punkt A och B utifrån stadsrummets sammansättning. I analysen mättes avståndet mellan A och B på 3 000 meter för att mäta kopplingar mellan stadsdelar.

C Sociotoper

Sociotoper är ett begrepp för olika parker eller allmänna platsers användning och kvalitet, det vill säga vad man kan göra på allmänna platser eller vad parken gör för dess besökare. Det kan till exempel vara användningen vattenlek, rofylldhet, bollsport, skate, blomprakt, motionsslinga, utegym eller andra utvalda funktioner. Det finns andra metoder som beskriver kvantitet av grönområden snarare än dess kvalitet. I analyserna mäts antalet sociotoper inom 300 meter från mätpunkten. 300 meter räknas som bostadsnära rekreation.

D Mötesplatser

I analysen har vi identifierat mötesplatser enligt sex kategorier: lekplatser, torg, parker, förening/samfund, idrottsplats/gym, bibliotek/kulturscen. Förekomsten har inte analyserats kvantitativt, enbart geografiskt.

E Offentlig service

Offentlig service har specificerats till två kategorier: skola/förskola och vård/omsorg. Precis som för mötesplatser har punkterna bara analyserats geografiskt.

F Funktionsblandning

Blandning i en stad kan mätas på olika sätt. I det här fallet mäts blandning genom andelen bruttoarea (BTA) lokaler i förhållande till total BTA. BTA eller bruttoarea är byggnadens fotavtryck på marken multiplicerat med antal våningar. Hållbar blandning städer brukar ses som 50/40/10 för bostäder, lokaler respektive offentlig service (UN Habitat).

G Upplåtelseform

Områdena har analyserats efter upplåtelseform i två kategorier: hyresrätt och bostads-/äganderätt. Balansen är viktig för att ge bra förutsättningar för boendekarriär och ekonomi i ett område.

I matrisen visas vilka rumsanalyser som ger en indikation på det utpekade målet. Hög rumsintegration kan till exempel vara en indikation på målet att bygga staden hel.

Målformuleringen är något kondenserad.

		Entréthet	Rumsintegration	Sociotoper	Mötesplatser	Offentlig service	Funktionsblandning	Upplåtelseform
		A	B	C	D	E	F	G
Bygga staden hel	1	●	●				●	
Hållbar stad	2	●	●	●	●	●	●	●
Sammanflätande projekt	3		●	●	●		●	
Nära, tät, grön	4	●	●	●	●	●	●	●
Minska ojämlikheter i hälsa	5		●	●		●	●	●
Staden som kulturell och demokratisk arena	6			●	●	●		●
Utveckla befintliga kvaliteter och tillföra nya	7	●	●	●	●	●	●	
Livsmiljöer av god kvalitet, som bidrar till hälsa och välbefinnande	8	●	●	●	●	●	●	●
Skapa kunskapsallianser och demokratiserad styrning	9	○	○	○	○	○	○	○
Arbeta tillsammans med en rad aktörer	10	○	○	○	○	○	○	○
Utveckla arbetsprocesser, avvägningar och finansieringsmodeller	11	○	○	○	○	○	○	○

● Högt utslag i formanalysen ger indikation på måluppfyllelse ○ Intervjun ger indikation på målet



Fotot från Gottsunda visar på de gröna kvaliteter som återfinns i storskaliga bostadsområden. I Uppsala stärker man aktiviteterna i parkrummen på olika sätt.

fallstudier

Åtgärder

Det går att sammanfatta åtgärderna i de utvalda projekt till nio typer av åtgärder. På respektive område förklaras vilka åtgärder som är genomförda med hjälp av illustrationerna intill.

Åtgärderna som listas är de åtgärder som identifierats inom ramen för arbetet och som bedöms relevanta ur ett stadsbyggnadsperspektiv



Utvecklingsprojekt som stödjer renovering av bostadsgårdar



Utvecklingsprojekt som lägger till ny bebyggelse



Utvecklingsprojekt där man river befintlig bebyggelse



Renoveringar av bebyggelse inom ramen för projektet



Nya funktioner i staden i genomförandet av projektet



Långsiktig kommunal planering i området



Tillägg av nya mötesplatser inom utvecklingsprojektet



Sociala insatser som inte avser den fysiska miljön



Ny organisation som arbetar specifikt med utvecklingsprojektet

Fallstudie 1

Snabbfakta

8 627 personer bor i stadsdelen som omfattar drygt 200 hektar. Bebyggelsen består av mestadels lamellhus i tre våningar. Gottsunda centrum är en samlingsplats med många vardagsfunktioner.

Tid och status

Sedan 2017 har stadsdelen fått ökat fokus i policy- och planeringsarbete. Upprustning har påbörjats men större byggprojekt ligger i framtiden.

Intervjupersoner

Johan Nilsson, projektledare, Uppsala stad
Mathias Holmberg, utvecklingsledare, Uppsala stad
Sofie Rosell, projektledare Gottsunda, Uppsala stad

Nyckeldokument

- Planprogram för Gottsundaområdet 2019
- Handlingsplan för Gottsunda/Valsätra 2018–2020
- Slutrapport, Handlingsplan Gottsunda/Valsätra 2018–2020
- Handlingsplan för Gottsundaområdet 2021–2030

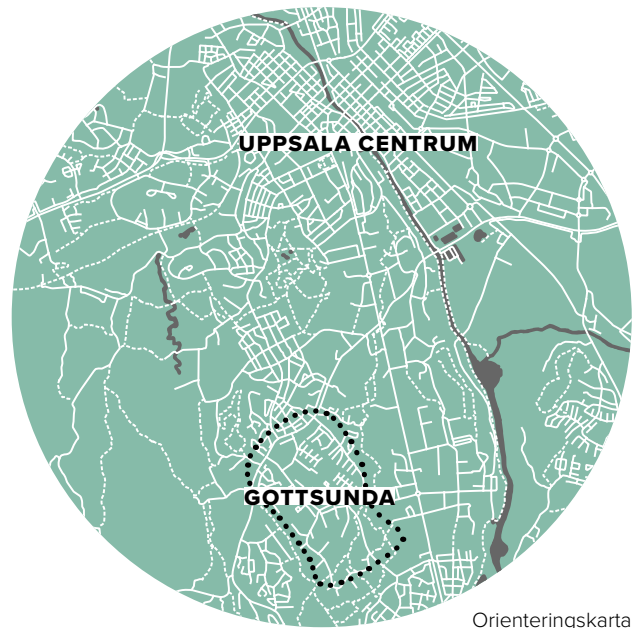
Gottsunda, Uppsala

Sammanlänkande stråk och ny spårväg

Gottsunda är en stadsdel i Uppsala stad som kommunen, fastighetsägare, samhällsaktörer och invånare håller på att utveckla. Arkitekturen och kulturen är blandad och service och grönområde finns inom nära räckhåll. Uppsala har en ny samverkansmodell för att stärka social hållbarhet i Gottsunda. Modellen är en handlingsplan på både kort sikt och lång sikt i två politiskt antagna dokument som beskrivs nedan. Parallellt med handlingsplanen arbetar man med planprogrammet för Gottsunda som pekar ut flera förtätningsstråk som en del i att tillföra nya kvaliteter i Gottsunda. Kommunen planerar för 5 000–7 000 nya bostäder fram till år 2050.

Process och verktyg

I Uppsalas översiktsplan från 2016 är Gottsunda utpekad som en av fyra stadsnoder som ska utvecklas med nya bostäder och nya funktioner. Arbetet med stadsutvecklingen började och hade sin grund i anläggandet av ny spårväg som dras i en sträckning från Uppsala C till Bergsbrunna i söder via stadsnoden Gottsunda. Investeringen är tänkt att stärka den strategiska potentialen i området. En kollektivtrafiksatsning ger ett starkt symbolvärde som kan utgöra ett incitament för andra investeringar. Översiktsplan 2016 hade sin grund



Orienteringskarta

Fokusområden för stadsutvecklingen

- Ny bebyggelse 
- Nya funktioner 
- Långsiktig planering 
- Nya mötesplatser 
- Sociala insatser 
- Specifik organisation 

i Uppsalapaketet och Sverigeförhandlingens mål om att planera 33 000 nya bostäder i Uppsala i kombination med nya järnvägsinvesteringar. 2022 pågår detaljplanering av sträckorna och spårvagnarna beräknas börja rulla 2029.

När översiktsplanen var på plats tog kommunen fram Handlingsplan för Gottsunda/Valsätra 2018–2020 – en 87-punktslista med åtgärder för stärkt social hållbarhet som involverar alla kommunens förvaltningar, bolag och partners. De 87 punkterna är indelade i fem teman: hållbar livsmiljö och trivsel, trygghet, barn och ungas uppväxtvillkor, arbete och delaktighet. Punkterna i åtgärdslistan berör social hållbarhet i stort och bara ett fåtal rör den byggda miljön. Vidare redovisas vem som ansvarar för respektive åtgärd. Det har funnits en avsiktlig strategi att separera sociala insatser av övergripande karaktär och större fysiska insatser mellan handlingsplanen och planprogrammet.

Under 2020 tog man fram den långsiktiga planen – Handlingsplan för Gottsundaområdet 2021–2030 – som lägger större vikt vid målstyrning, alltså ett arbete mot uppsatta mål snarare än konkreta åtgärds punkter. I den långsiktiga handlingsplanen sker arbetet kommunövergripande utifrån flera prioriterade teman. Inga konkreta stadsbyggnads mål redovisas, utan insatserna avseende fysisk form berörs istället i Planprogram för Gottsunda.

»Ett mer allsidigt bostadsbestånd och utemiljöer som erbjuder varierade möjligheter för vistelse, aktivitet och stadsliv«

– PLANPROGRAM GOTTSUNDA

I Planprogram för Gottsunda listas de stadsbyggnadsgrepp som används för att motverka segregation och främja social hållbarhet. Citatet ovan är ett av fyra grepp som används

I planprogrammet för Gottsunda redovisas en långsiktig vision för området och dess utveckling. Målen för området är en ökad trygghet och trivsel, en sammanhängande stad och stadsdel, mer stadsliv och ökad samhällelig närvaro samt att mångfald och lokal kraft tas tillvara. Ett av verktygen som nämns är fler arbetsplatser genom utökad kommersiell och offentlig service.

Planprogrammet har tydligt fokus på stråk som stärker stadsdelen. Det föreslås även utveckling av flera befintliga och nya offentliga mötesplatser som torg och parker. Det finns en avsikt om att förbättra Gottsunda torg som en ny regional målpunkt. »Ett mer allsidigt bostadsbestånd och utemiljöer som erbjuder varierade möjligheter för vistelse, aktivitet och stadsliv«, framgår av planprogrammet. Planprogrammet visar även på hur kommunen föreslår 5 000–7 000 nya bostäder till 2050 och 2 000–3 500 till 2030.

Just nu pågår detaljplaner för Gottsunda centrum och spårvägen, som är de första delarna i den fysiska utvecklingen tillsammans med den nya skolan.

I utvärderingen av Handlingsplan för Gottsunda beskrivs en mängd åtgärder som redan genomförts. En ny fritidsklubb – Treklängen – har varit en viktig framgångsfaktor likaså aktivitetsparken Mötesplats Gottsunda. Kommunen har upprustat flera parker och renoverat Gottsundabadet och fastighetsägarna i området har gått samman i en fastighetsförening. Kommunen har fått till ökad tillsyn för underhåll av lekplatser samt flera trygghetsåtgärder såsom belysning, klottersanering och vakter.

Organisation

Arbetet med både den kort- och långsiktiga handlingsplanen bedrivs och har bedrivits genom en styrgrupp ledda av två tillsatta tjänstepersoner vid kommunledningskontoret. Styrgruppen består av personer från vård- och omsorg samt utbildning. I utvärderingen av den kortsiktiga handlingsplanen (87-punktsprogrammet)

som till stor del är genomförd skriver man att handlingsplanen borde bana för en långsiktighet eftersom arbetet har bedrivits inom den ordinarie linjeorganisationen. När handlingsplanen antogs var utgångspunkten att aktiviteterna skulle finansieras genom omprioriteringar inom nämnder och bolags befintliga budgetramar och med extern finansiering.

Medborgardialog

I arbetet med att ta fram planprogrammet genomförde Uppsala stad en serie av medborgardialoger. I dialogen framkom bland annat farhågor om förlorade tillgångar på natur och rädsla för höjda hyror.

Framgångsfaktorer och lärdomar

! Dokumenten Planprogrammet och Handlingsplanen är tydligt frånskilda i vad de har för syfte. Det är tydligt att handlingsplanen lägger större vikt vid sociala insatser och planprogrammet fokuserar på den fysiska miljön. Fördelen med två separerade policyer är att uppgiften konkretiseras.

! Rent organisatoriskt ligger kommunens planeringsverksamhet samt mark- och exploateringsverksamhet inom samma förvaltning och politisk nämnd vilket har inneburit en välfungerande samsyn om mål, budget och investeringar.

! I intervjun fokuserades en del på vilka »generatorer« som är viktiga för utvecklingen. Spåravagnssatsningen är en viktig sådan, men man kan ha saknat generator för arbetsmarknaden. Området ligger i nära anslutning till Sveriges Lantbruksuniversitet Ultuna och de kunskapsintensiva näringar som kopplas till universitetet. Än bättre koppling till detta eller en fysisk etablering i Gottsunda hade varit gynnsamt.

Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.

Stadsformsanalyser

A. Entrétäthet

Tryggheten stärks troligtvis genom en ökad entrétäthet och ett bättre kontakt mellan hus och gata. Begreppet *eyes on the street* översätts till *naturlig övervakning* som är en av effekterna när byggnader får bättre kontakt med gatan. Eftersom bebyggelsen inte är färdigställd har hypotetiska entrépunkter genererats i enlighet med förslaget i programhandlingen.

B. Rumsintegration

Den rumsliga integrationen stärks i genomförandet av förslaget. Förändringarna har mätts i enlighet med planprogrammet eftersom de nya gatorna inte är utbyggda. Förslaget innebär inga förändringar eller förbättringar i rumsintegrationen gentemot andra stadsdelar, även om spårvagnen lär ha en reell effekt på rörelsen. För att komma åt ännu mer effekt på rumsintegrationen behövs nya gator och kopplingar mellan stadsdelar.

D. Mötesplatser

De sex kategorier som klassade som mötesplatser:

- lekplatser
- förening/samfund
- parker
- idrottsplats/gym
- torg
- bibliotek/kulturscen.

Det har inte noterats någon förändring på antalet mötesplatser eller var de ligger. Däremot har bland annat lekplatser, torg och simhallen rustats upp vilket kan lyfta attraktiviteten på en mötesplats.

Före-läge



Samtliga analyskartor och intervjuer redovisas i bilagor.

E. Offentlig service

Offentlig service (skola/förskola samt vård/omsorg) har inte varit fokus för projektet. Gottsundaskolan brann 2018 och nu byggs en ny skola på samma plats.


G. Upplåtelseformer

Hysesrätter är den dominerande upplåtelseformen i Gottsunda idag. De utpekade utvecklingsområdena har en potential att bidra till en bättre balans av hyresrätter och bostadsrätter.

Utvecklingsområden koncentreras i stråk längs de större interna vägarna i Gottsunda. Gottsunda centrum står också inför en omvandling.

Efter-läge. Skrafferade ytor är planerad bebyggelse



0 100 200 300 400 m 



Bandstolsvägen. I programmet föreslår man ny bebyggelse i underutnyttjade gränzoner och en förlängning av gatan för att »koppla ihop« stadsdelen.



Fallstudie 2

Snabbfakta

16 800 personer bor i stadsdelen som omfattar drygt 120 hektar. Bebyggelsen består mestadels av lamellhus i varierande skala. Området ramar in av stora barriärer.

Tid och status

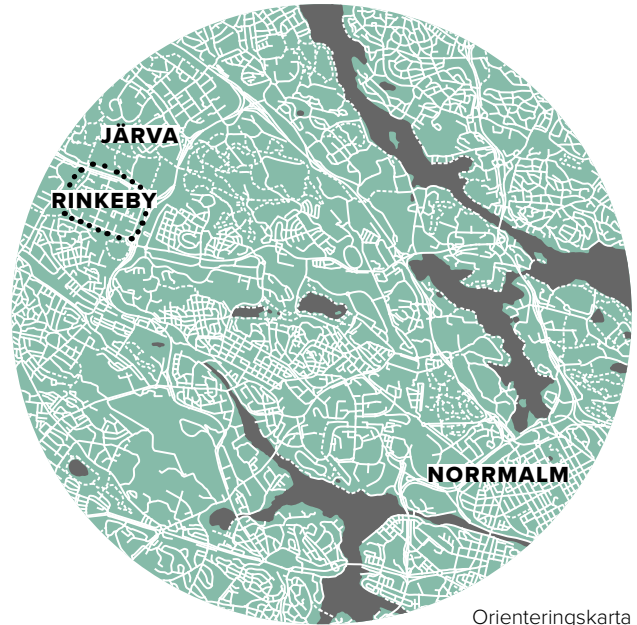
Stadsutveckling har pågått sedan 2010 och pågår än idag. Pusselbitarna Rinkebystråket och Rinketerassen är färdigställda. Projektet för Rinkeby allé är pågående.

Intervjupersoner

Peter Lundevall, projektledare, Stockholm stad, pensionerad

Nyckeldokument

- Strukturplan Rinkeby allé
- Vision Järva 2030



Orienteringskarta

Fokusområden för stadsutvecklingen

Ny bebyggelse



Nya funktioner



Långsiktig planering



Specifik organisation



Rinkeby, Stockholm

Paviljonger och överbyggade barriärer

Rinkeby ligger i Västerort i Stockholms kommun och angränsar till Järvafältet, Tensta och Ursvik i Sundbybergs kommun. Inom ramen för Vision Järva 2030 (2009) utvecklas Rinkeby längs två tydliga stråk: Rinkebystråket och Rinkeby allé. Båda projekten är tänkta att stärka den sociala hållbarheten i området och skapa en bättre blandning av funktioner i en tidigare ensidigt programmerad stadsdel. Rinkebystråket är genomfört sedan 2013 och utvecklingen längs Rinkeby allé är pågående. Det finns flera tillhörande små och stora satsningar som beskrivs nedan.

Process och verktyg

Vision Järva 2030 (2009) pekar ut två huvudstråk för utveckling i Rinkeby – Rinkebystråket och Rinkeby allé. Kommunen vill få till en starkt koppling till angränsande stadsdelar och pratar om att »bryta trafiksepareringen där det gör nytta«. Syftet är bland annat att nybyggd stadsbebyggelse längs den allmänna stadsgatan ska bidra till en mer mångsidig urban miljö med inslag av blandade funktioner och användningar och där det är attraktivt att promenera och uppehålla sig.

Utvecklingen längs Rinkebystråket består i att nya

paviljonger för handel, kultur, nöje tänkta att stärka lokalt småföretagande har byggts, detta för att få bättre kopplingar inom och mellan stadsdelar samt att öka tryggheten längs stråket. Paviljongerna har byggts i sluttningar längs gavlar på befintlig bebyggelse på båda sidor om en tidigare trafikseparerad gata i syfte att tydligare definiera gaturummet. Man har också renoverat gatan med en påkostad gestaltning av markytor och trädplantering. Gestaltningen ska stödja och samla rörelsen i ett område där många människor byter mellan olika färd sätt, oftast mellan gång, buss och tunnelbana. Den tidigare trafiksepareringen finns kvar men med tillägg av nya broar för att skapa fler kopplingar och på så sätt lyckats bibehålla ett trafiksäkert (och uppskattat) system. Det nya förslaget till Rinkebystråket innebär en omvandling av en trafikseparerad fordonsgata till en gata för gående, fordon, cyklist, handlande och uteserveringar – alla med en dedikerad yta. En stadsgata helt enkelt!

I norra änden av Rinkebystråket har Rinkebyterrassen uppförts – en överdäckning av E18 med ett tillägg av ungefär 600 hyres- och bostadsrätter blandat. Bostadsrätterna är ett komplement till de hyresrätter som finns i Rinkeby idag, samtidigt tillgängliggörs Järvafältet och

»Fotbollsplanerna är de stora integrationsmaskinerna«

– PETER LUNDEVALL, TIDIGARE PROJEKTLEDARE

Peter kommenterade ett delprojekt som planeras mellan Rinkeby och Spånga. Just nu pågår arbetet med detaljplanen för de nya anläggningarna.

dess innehåll för Rinkebyborna genom kopplingen.

Strukturplan för Rinkeby allé är ett helhetsgrepp för utvecklingen längs Rinkeby allé. Kommunen föreslår nya funktioner tillsammans med 300–400 bostäder. Nya funktioner utgörs av polishus, moské, vård- och omsorgsboende samt omvandling av bostäder till kontor. Den nya bebyggelsen ska tillsammans med gatuarbeten med trädplantering och nya markytor stödja gång- och cykeltrafiken i området. Gatan sänks för att nya husentréer ska ligga i nivå med gatan. Trafiksepareringen plockas också bort för ökad trygghet. En bro mellan Rinkeby och Stora Ursvik har byggts mellan 2015–2022 men är än inte invigd. Bron är en del av utbyggnaden av tvärbanans Kistagren med planerad invigning under 2023.

Vid sidan av de övergripande projekten längs huvudstråken genomförs en del mindre förändringar. Bland annat utlyste Skolfastigheter i Stockholm AB idétävlingen Rötterna i Rinkeby som är en omfattande arkitekttävling för att skapa attraktiva skolmiljöer i Rinkeby. 60 nya hyresrätter uppförs vid Fornbyvägen, nya fotbollsplaner anläggs i Norra Spångadalen samt parkförnyelse av Norra Stadsparken och Sunnanbyplan.

Organisation

Initiativen till Rinkebystråket togs förutom Stockholm stad av AB Familjebostäder där Rinkebystråket är Familjebostäders bidrag till det så kallade Järvalyftet. Initiativet för förnyelsen av Rinkeby allé togs förutom staden initiativet av AB Svenska Bostäder, Skolbyggnader i Stockholm AB och Polisen och vid Rinkebyterassen stod Stockholms stad för överdäckningen och två olika byggaktörer för bostäderna.

I planeringen och genomförandet har man arbetat med en styrgrupp som rent organisatoriskt har lokaliserats till stadsledningskontoret. Styrgruppen består av projektledare

och förvaltningschefer som alla på något sätt berör arbete med den sociala hållbarheten i Rinkeby. Organisationen var tillfällig och avskaffades i samband med valet 2014 då man förlade arbetet organisatoriskt inom den ordinarie linjeorganisationen. Organisationen beskrivs vidare i intervjun med Peter Lundevall.

Medborgardialog

Förutom samråd under detaljplaneprocessen genomfördes också Järvalyftets dialogveckor 2009–2010. Resultatet från dialogen präglade sedan Vision Järva.

Framgångsfaktorer och lärdomar

- ! Flera målpunkter och verksamheter har etablerats i området, bland annat Polisen, kulturförvaltningen och SVT. Etableringarna tillför stora värden till blandningen i stadsdelen och ger också ökade incitament för att investera i stadsdelen.
- ! I genomförande av Rinkeby allé samordnas flera planer för att kunna bära varandras eventuella förluster. Det innebär mindre risk för genomförandeekonomin i de individuella detaljplanerna.
- ! Att organisatoriskt lokalisera projektledning och styrgrupper till Stadsledningskontoret snarare än Stadsbyggnadskontoret innebär en bättre samordning och ett helhetsgrepp för den sociala hållbarheten som genomsyrar hela den kommunala verksamheten.
- ! Tillämpade hyreskontrakt för lokalerna som fastslog att man ska premiera lokal arbetskraft i anställningsprocessen.

Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.

Stadsformsanalyser

A. Entrétäthet

Analyserna visar tydligt utslag på ökad entrétäthet för området vilket bidrar till en ökad upplevd trygghet längs Rinkebystråket. För planerade projekt vid Rinkeby allé har analysen gjorts på genererade entrépunkter utifrån planerad bebyggelse.

B. Rumsintegration

Den rumsliga integrationen har förbättrats inom och utom stadsdelen, framförallt i kopplingen till angänsande Järvafältet och Stora Ursvik. Kopplingen till Järvafältet öppnar upp helt nya förutsättningar för rekreation. Järvafältet är ett större rekreationsområde med flera aktiviteter som nu blir mer tillgängligt för Rinkebyborna.

C. Sociotoper

Sociotoper – alltså aktiviteter eller kvaliteter kopplade till parkrummen – har inte varit fokus för utvecklingen. Bollplanerna i Norra Spångadalen är dock en kvalitet som tillkommer tillsammans med upprustning av Norra stadsparken. Vidare tillgängliggörs de aktiviteter som kopplas till Järvafältet genom projektet Rinkebyterassen.

D. Mötesplatser

Vissa mindre torgytor är en del av gestaltningen av Rinkebystråket och Rinkebyterassen. Planerade bollplaner i Norra Spångadalen utgör också nya mötesplatser. Norra stadsparken genomgår en renovering och får fler funktioner.

E. Offentlig service

Offentlig service finns i området och har inte varit fokus för utvecklingen.

Före-läge



Samtliga analyskartor och intervjuer redovisas i bilagor.

F. Funktionsblandning

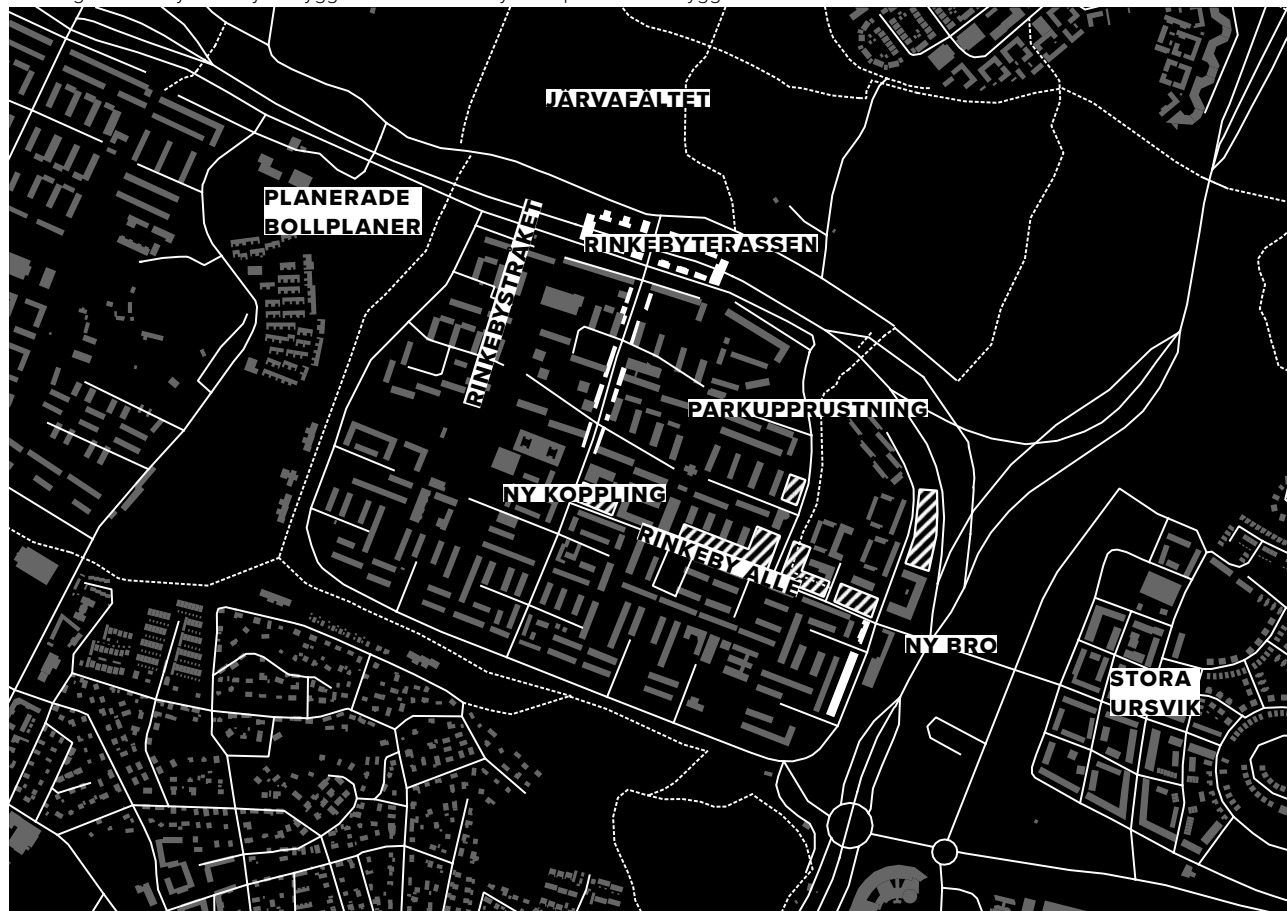
I Rinkeby mättes funktionsblandning genom att dela BTA för lokaler på total BTA inom 300 meter från mätpunkten. Förändring gav såklart utslag på mätningarna i projektet där andelen lokaler uppgår till 30–40 procent av totalen efter genomförd förändring längs Rinkebystråket. De riktvärden som presenteras av UN Habitat om vad som anses som »blandat« går alltså att uppnå med de medel som användes i Rinkeby. Blandningen gäller dock Rinkebystråket och inte hela Rinkeby

G. Upplåtelseformer

Rinkeby domineras av hyresrätter. Vid Rinkebyterassen har man byggt bostadsrätter som bidrar till en bättre balans mellan hyresrätter och bostadsrätter.

Utvecklingen i Rinkeby har fokuserats till två huvudstråk som också förlängts utanför stadsdelens gränser.

Efter-läge. Helvita ytor är ny bebyggelse. Skrafferade ytor är planerad bebyggelse



0 100 200 300 400 m



Skärholmen

Projektet Skärholmsdalen handlar om att utveckla entrén till Sätterskogen samtidigt som man bygger 800 bostäder, lokaler och samhällsservice



Fullstudie 3

Snabbfakta

18 800 personer bor i Skärholmen och Vårberg, stadsdelarna omfattar drygt 290 hektar. Bebyggelsen är varierad och i Skärholmens centrum finns mycket kommersiell service.

Tid och status

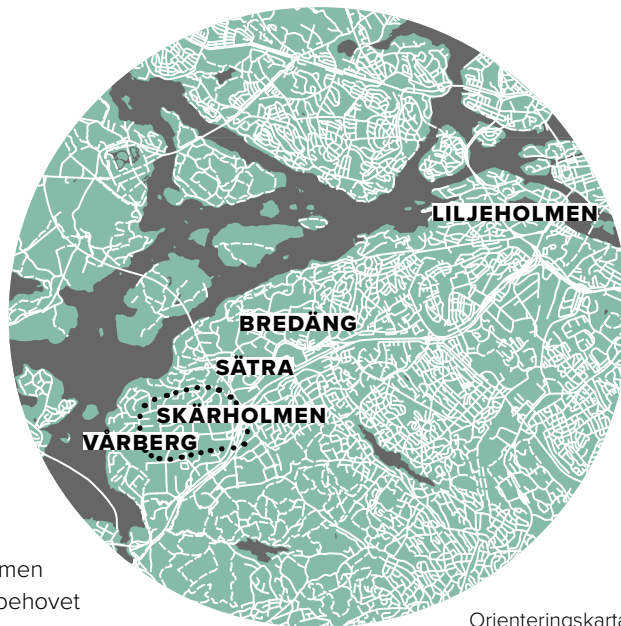
Sedan 2016 arbetar man aktivt under initiativet Fokus Skärholmen som omfattar fyra stadsdelar. Projekten är geografiskt utspridda och har kommit olika långt.

Intervjupersoner

Karin Ahlzén, projektchef, Exploateringskontoret, Stockholm stad

Nyckeldokument

- Stadsbyggnadsstrategier för ett socialt hållbart Fokus Skärholmen
- Social hållbarhet i Fokus Skärholmen – nycklar för det lokala behovet
- Stadsrumsanalys, Vårberg, Skärholmen. Sätra & Bredäng



Orienteringskarta

Skärholmen, Stockholm

Utspritt och samordnat

Stockholms stad beskriver stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen som ett projekt som »drivs inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas«. Fler bostäder innebär att det dessutom behövs fler förskolor, skolor, mer närservice, mötesplatser och satsningar på parker och grönområden. En viktig målsättning i projektet är att utveckla området med social hållbarhet som hörnsten. Fokus Skärholmen är ett samlingsbegrepp för de stadsdelar som faller under Skärholmens stadsdelsnämnd, alltså Bredäng, Sätra, Vårberg och Skärholmen.

Process och verktyg

Arbetet som är samlat under begreppet Fokus Skärholmen sträcker sig tillbaka till arbetet som utfördes av Social hållbarhetskommision i Stockholm stad. Det banade

Fokusområden för stadsutvecklingen

- Ny bebyggelse
- Nya funktioner
- Långsiktig planering
- Nya mötesplatser
- Specifik organisation

väg för att peka ut Skärholmen som ett fokusområde i översiktsplanen från 2016 där man samtidigt identifierade potentialen i att bygga 4 000 nya bostäder samtidigt som man gjorde insatser för social hållbarhet. Förändringen i stadsdelarna är uppdelat i 16 samordnade detaljplaner med samordnade investeringsbeslut, byggstart och organisation. Upplägget beskrivs nedan. Parallellt med detaljplanearbetet har man byggt nya skolor, förskolor, närservice samt rustat upp mötesplatser, parker och grönområden.

I stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen har exploateringsnämnden samlat 16 detaljplaner i ett gemensamt investeringsbeslut. Detta innebär att exploateringskontoret arbetar med en gemensam budget för hela det område som de 16 detaljplanerna omfattar. Genom en gemensam investeringsbudget för de 16 detaljplanerna kan med andra ord områdets samlade behov få styra i större utsträckning än när de enskilda

»Vårbergstoppens milsvida utsikt över hav och öar är mäktig«

– UR BÄSTA PLATSEN, RAPPORT AV SPACESCAPE

Utvecklingen vid Vårbergstoppen är en del av Fokus Skärholmen. I underlaget ingår dialogformatet Bästa platsen som visar på områdets kvaliteter.

projekten har varsin egen budget. Resurserna kan fördelas över en större geografisk yta och på detta vis kan upprustningsåtgärder och investeringar göras inom ramen för en detaljplan, i syfte att höja den sociala hållbarheten i området, utan att denna investering enbart ska belasta den enskilda detaljplanen.

Tidigt i analysarbetet avsåg man också att titta på rumsliga aspekter för social hållbarhet inom projektet. Staden genomföra rumsliga analyser och riktlinjer för att förbättra förutsättningarna. Man pekade bland annat på behovet av större funktionsblandning (verksamhetslokaler), tryggare stadsrum mellan och inom stadsdelarna samt, förtätning i kollektivtrafiknära lägen och fler centrala mötesplatser.

Organisation

I intervjun med Karin Ahlzén beskrivs stadens organisation för arbetet. Karin som är projektchef är lokaliserad centralt i organisationen, till stadsledningskontoret. I rollen beaktar hon flera förvaltningars intressen på ett neutralt sätt och detta ger projektet tyngd och signalerar ett stort övergripande mandat. Detta har resulterat i att man har kunnat ge sociala värden som trygghet och delaktighet en stor plats i arbetet. Detaljplaner drivs inom linjeorganisationen.

Fokus Skärholmen har också haft en förvaltningsövergripande styrgrupp som består av företrädare för Exploateringskontoret, Idrottsförvaltningen, Stadsbyggnadskontoret, Stadsdelsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen, Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen, Trafikkontoret och de två allmännyttiga bostadsbolag som finns representerade i Skärholmen. Syftet är att fler förvaltningar än normalt ska involveras i processen och att fler frågor kan fångas upp från början, till exempel när det gäller planering för kultur och idrott.

Målsättningen är att identifiera och prioritera aktiviteter så att möjliga synergieffekter mellan stadens investeringar kan uppnås.

Dialog

Under 2016 genomfördes den digitala dialogenkäten »Bästa platsen! - tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra & Vårberg«. Dialogen visade på att 38 % önskade fler bostäder. En fjärdedel efterfrågade tryggare centrum. Naturområdena var många »bästa plats«. Man konstaterar att området ska utvecklas med utgångspunkt i de kvaliteter och behov som redan fanns på platsen och i nära dialog med de boende.

Framgångsfaktorer och lärdomar

! I genomförande av Fokus skärholmen samordnas flera detaljplaner för att kunna bära varandras eventuella ekonomiska förluster. Detta innebär mindre risk för ekonomin i individuella detaljplaner och möjliggör satsningar i mindre gynnsamma lägen.

! Att organisatoriskt lokalisera projektledning och styrgrupper till Stadsledningskontoret snarare än Stadsbyggnadskontoret innebär en bättre samordning och ett helhetsgrepp gällande social hållbarhet som genomsyrar hela den kommunala verksamheten.

! I intervjun beskriver Karin att man agerat i området parallellt med att man formulerat mål för utvecklingen. Hon har uppfattat en frustration från boende i området att det inte händer nåt men att inte bara snacka utan att faktiskt gå in och förändra har gett god respons.

Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.

Stadsformsanalyser

A. Entrétäthet

Utvecklingsprojekten tar ofta plats i mellanrummen mellan väg och annan bebyggelse där offentliga ytor inte spelar någon större funktion. Bebyggelsen ger utslag för ökad entrétäthet vilket främjar upplevd trygghet i området.

C. Sociotoper

Det finns många innehållsrika parker i Skärholmen, främst kopplade till Mälaren, men även en del bostadsnära parker som Skärholmsdalen. I utvecklingen har Stockholm stad tillskapat nya platser för aktiviteter vid Vårbergstoppen, bland annat grillplatser, lekplatser, fågeltorn, utegym och planteringar. I övrigt byggs nya bostäder där innehållet i parkerna är förhållandevis litet.

D. Mötesplatser

Befintliga mötesplatser rustas upp, till exempel vid Vårbergs IP som får en ny multiarena. 2018 genomfördes upprustningar vid Skärholmen centrum.

E. Offentlig service

Offentlig service byggs ut i samband med flera av de större bostadsprojekten.

G. Upplåtelseformer

I Skärholmen och Vårberg är bostadsbeståndet varierat både till upplåtelseform och olika typer av boende.

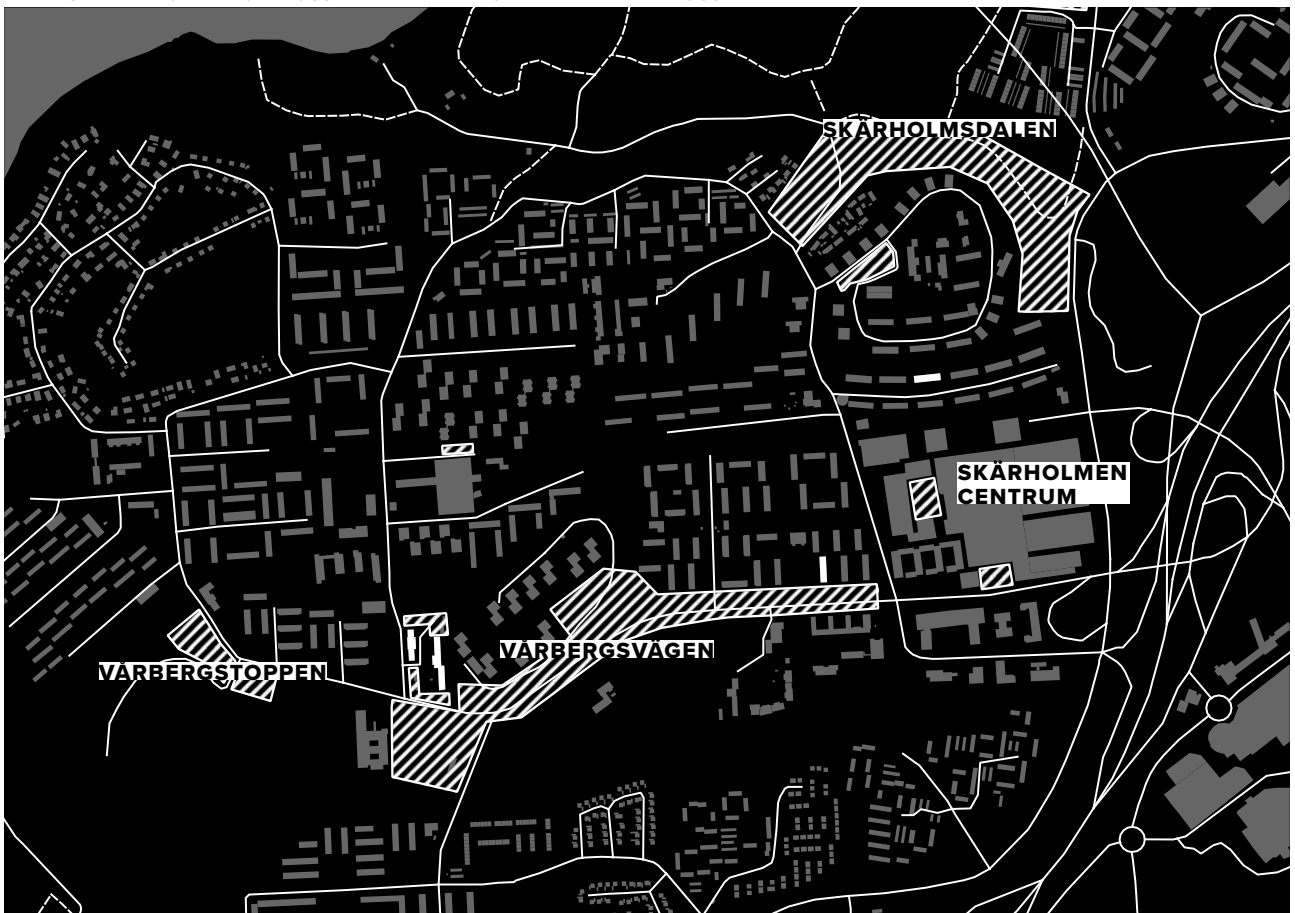
Före-läge



Samtliga analyskartor och intervjuer redovisas i bilagor.

Uttsnitt av utvecklingen inom ramen för Fokus Skärholmen. I delområdena bygger blandstad parallellt med centrumutveckling.

Efter-läge. Helvita ytor är ny bebyggelse. Skrafferade ytor är planerad bebyggelse



0 100 200 300 400 m





Tynnered

Äldreboendet på Smaragdgatan är Stena fastigheters initiativ för att stärka blandningen, arbetsmarknaden och kvarboendet i Tynnered.

Fallstudie 4

Snabbfakta

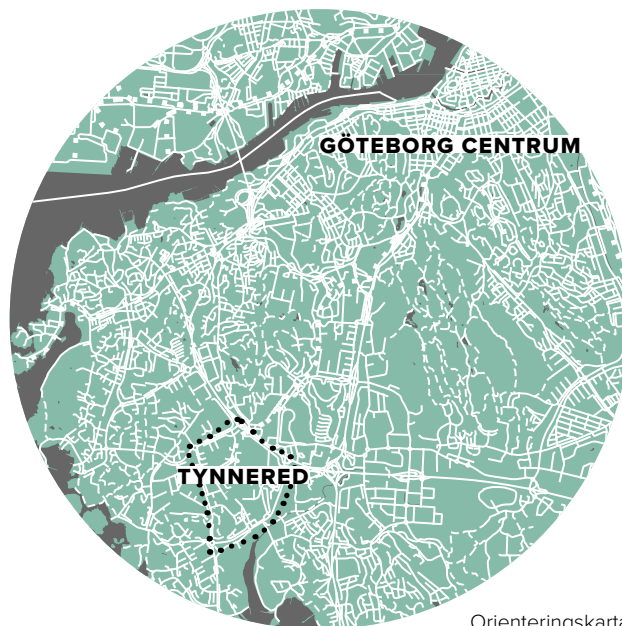
I Tynnered bor cirka 16 700 personer på en yta om drygt 320 hektar. Bebyggelsen består av öppna och halvöppna kvarter, mestadels i tre våningar.

Tid och status

2012 startar Stena fastigheters uppdrag om att stärka social hållbarhet i området. Sedan dess fastighetsbolaget man genomfört renoveringar och gjort vissa tillägg i bebyggelsen. Planprogram för Tynnered är under framtagande.

Intervjupersoner

Ann-Catrin Dryselius, fastighetschef Tynnered, Stena fastigheter



Orienteringskarta

Fokusområden för stadsutvecklingen

Ny bebyggelse



Upprustade gårdar



Upprustad bebyggelse



Nya funktioner



Sociala insatser



Tynnered, Göteborg

Nya funktioner och varsam renovering

Tynnered är en stadsdel i sydvästra Göteborg, vackert inplacerad i ett kuperat landskap med närhet till både urbana funktioner och rekreation. På Brillant- och Smaragdgatan äger bostadsbolaget Stena Fastigheter flera fastigheter som har varit under utveckling sedan en tid tillbaka. I Tynnered som helhet pågår en mängd projekt parallellt men fokus för den här kunskapsöversikten har varit Stenas perspektiv på utvecklingen i Tynnered.

Process och verktyg

Det började för drygt tio år sen när Stena Fastigheter på nationell nivå såg över möjligheten för stadsutvecklingsprojekt kopplade till förtätning inom Stenas Fastigheters egna fastigheter. Redan då fanns en struktur med fastighetschefer som hade ansvar för det befintliga beståndet, men då började bolaget skapa en struktur för en tilltänkt förtätning.

Ett av utvecklingsprojekten har ägt rum på Brillant och Smaragdgatan i Tynnered – byggt i slutet på 60-talet och början på 70-talet. Beståndet, drygt 500 lägenheter, köptes upp av Stena fastigheter 2005 och var redan då eftersatt i underhåll och med en mängd sociala utmaningar. På 90-talet gjorde en tidigare fastighetsägaren omfattande

renoveringar i ett närliggande område där hyrorna höjdes rejält. Som följd flyttade många boende som inte hade råd med hyreshöjningarna istället in i på Brillant- och Smaragdgatan.

När Stena Fastigheter bestämde sig för en renovering blev första frågan hur varsamt man skulle kunna gå fram i renoveringen. Stena Fastigheter landade i omfattande dialogprocess där man diskuterade dels renoveringen men också en planerad förtätning i området. Hyresgästföreningen var i viss mån också är involverad i dialogprocessen och Stena Fastigheter genomförde en serie post-it-idéworkshops där boende får svara på vad de önskar av sitt boende. Man sammanställde dialogen och kom fram till att det var väldigt olika vilken renovering hyresgästerna upplevde att man hade råd med. Stena Fastigheter bestämde sig att renoveringen ska genomföras i fyra delar. Del 1 bestod av ett trygghetspaket för hela beståndet: färg i trapphus, säkerhetsdörrar, postboxar, elektroniskt passersystem och bättre belysning på gårdarna. Här visade fastighetsbolaget att man satsar i området och ger en standardförbättring innan de större renoveringarna kommer igång.

Del 2 bestod i renovering av lägenheter under en femårsperiod, från 2017 till 2022. Renoveringens baspaket

»Gårdsgemenskap är inget man bara bygger. Vi lyssnar och pratar mycket«

– STENA FASTIGHETER.SE

bestod dels av hyreshöjande renoveringar så som badrum och köksfläktar och en del som inte drabbar hyran – balkongfronter, fasader och tak.

I del 3 förbättrar man miljöer, växtlighet och funktioner på gårdarna. I del 1–3 har man sökt och beviljats stöd från Boverket för insatser avseende trygghet, energiförbrukning och ekologi. Drygt 10 % tillfaller Stena Fastigheter och drygt 90 % tillfaller de boende vilket resulterar i en hyresrabatt som finns kvar under sju år. Rabatten har skänkt ett lugn till projektet och möjligheten för kvarboende efter renoveringen är stor. Kvarboendesiffrorna är samma som i andra stadsdelar, det vill säga 10–12 % omsättning per år.

Del 4 består av själva förtätningen där man hade en tydlig tanke om att tillföra något nytt i området för att skapa en större funktionsblandning. På Smaragdsgatan har man på befintlig parkering byggt ett nytt äldreboende och ett seniorboende. En förskola är nu under uppbyggnad inne i området och beräknas vara klar i december 2022. Inför ytterligare nyproduktion kommer ett parkeringsdäck att byggas för att ersätta delar av den förlorade markparkeringen. Det som beskrivs som extra roligt med nyproduktionen är de nya arbetsplatserna som tillförs till området. Attendo som hyr äldreboendet har ett samarbetsavtal med Stena Fastigheter för att försöka få boende i Tynnered att komma in på arbetsmarknaden och på det sättet lyfta stadsdelen. I seniorboendet har många flyttat in från andra städer än Göteborg.

Medborgardialog

Stena Fastigheter har arbetat med social hållbarhet i över 20 år – de kallar detta arbete relationsförvaltning. Dels konkret i sitt bestånd med också i en roll som relationsförvaltare. Man har anlitat hyresgäster som områdesvärdar vilka finns som stöd till grannar och som rapporterar om till exempel trasiga lampor eller bänkar. Områdesvärdarna har också varit en hjälp vid dialogmöten om renoveringar i området. Dialogen har varit väldigt viktig för genomförandet av renoveringar i beståndet varför

man satsade på att utlysa dialogmöten och renoveringar långt innan genomförandet, något som beskrivs som en framgångsfaktor.

Dialogarbetet syftade till att få veta vad man var nöjd med och vad som fungerade bra, men även vad man saknade. Det framkom att många som bott väldigt länge i området var oroliga för att behöva flytta när man nu började bli äldre. Det behövdes också ytterligare förskolor. Detta ledde till att man i samband med upprustning av lägenheter också beslutade att bygga ett äldreboende och förskola i området – till följd av synpunkter från dialogarbete. Dialogmötena har hållits av anställda på Stena Fastigheter så som relationsförvaltare, kommunikatör, fastighetsskötare, uthyrare, förvaltare och fastighetschef. Alla dessa har närvarat för att skapa ett ömsesidigt förtroende med de boende.

Framgångsfaktorer och lärdomar

- ! Dialogarbetet med de boende har gynnat utvecklingen i området och har lett till ökat förtroende mellan boende och hyresvärderna.
- ! Nya funktioner har tillförts: äldreboendet, seniorboendet och förskola ökar blandningen och stärker balansen mellan boende och arbetande i området. Fler kan bo kvar när de blir äldre samtidigt som boendet genererar lokala arbetsplatser.
- ! I samarbetsavtalet med äldreboendet fastslår man att lokal arbetskraft ska prioriteras i anställningsprocesser.
- ! Det statliga stödet som erhållits för renoveringar har medverkat till en möjlig hyresrabatt som blir en trygghet för de boende. Detta gör att man har råd att bo kvar och det är även en trygghet i dialogprocessen.

Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.

Stadsformsanalyser

A. Entrétäthet

Analyserna visar utslag på ökad entrétäthet området vilket bidrar till ökad upplevd trygghet i området. Stenas projekt vid Brilljant och Smaragdgården bidrar till ett livligare gaturum. Idén för planprogrammet i Tynnered är i stort att utveckla i underutnyttjade vägområden och där ny bebyggelse bidrar till högre entrétäthet.

D. Mötesplatser

Nya offentliga mötesplatser är inte en del av Stenas projekt i Tynnered, även om gårdarna rustas upp för att bli mer trivsamma platser att mötas på.

E. Offentlig service

Äldreboendet och den nya förskolan i Tynnered bidrar till ett större utbud av offentlig service. Den stora tanken från Stena Fastigheter har varit att få in fler arbetsplatser i området. I planprogrammet för det planeras mer skolplatser inom ramen för arbetet med Tynnereds planprogram.

F. Funktionsblandning

De nybyggda verksamhetslokalerna bidrar till ökad funktionsblandning i området som tidigare huvudsakligen bestått av bostäder. I skissarbetet med planprogrammet för Tynnered planeras flera kontor närmast västerleden vilket kommer stärka funktionsblandningen ytterligare.

G. Upplåtelseformer

Stena Fastigheters arbete bidrar kanske inte främst till nya upplåtelseformer, men däremot fler boendeformer

Före-läge



Samtliga analyskartor och intervjuer redovisas i bilagor.

i form av seniorboendet! I de områden som pekas ut för stadsutveckling i planprogrammet finns potential att få till en än mer finmaskig variation av upplåtelseformer jämfört med dnuläget

Planprogrammet är under framtagande och viss utveckling har genomförts vid Opaltorget. Stena Fastigheters utveckling ligger centralt i Tynnered.

Efter-läge. Helvita ytor är ny bebyggelse. Skrafferade ytor är planerat bebyggelse



0 100 200 300 400 m





Vivalla

I Vivalla har kommunala ÖBO genomfört flera upprustningar med fokus på att skapa nya och händelserika gemensamhetsytor mellan husen. Foto från Visgatan.



Fallstudie 5

Snabbfakta

I Vivalla bor cirka 7 000 personer på en yta om drygt 130 hektar. Bebyggelsen är tät och låg, bestående av mest två-vånings radhus.

Tid och status

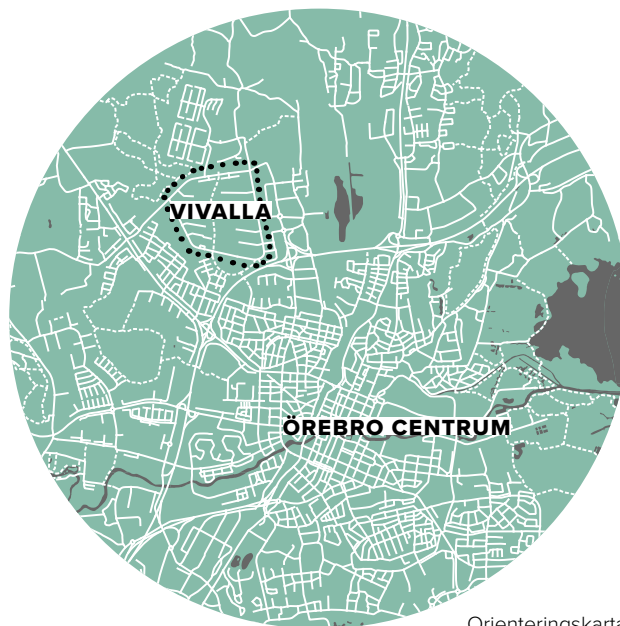
Dialogarbete, renovering och upprustning har pågått sedan 2012 och beräknas pågå till 2040. Man går långsamt och systematiskt igenom del för del.

Intervjupersoner

Peter Hovlund, distriktschef Vivalla–Baronbackarna, ÖBO

Nyckeldokument

- WSP Värdeskapandeanalys
- FÖP Vivalla och Boglundsängen
- Uppföljning av översiktsplanen 2020



Orienteringskarta

Vivalla, Örebro

Utglesning och upprustning

Arbetet med stadsdelen Vivalla har pågått i omkring 10 år. Det kommunala bostadsbolaget ÖrebroBostäder (ÖBO) har sedan länge varit den dominerande fastighetsägaren i Vivalla. Husen i området är mestadels i två plan i en låg och tät struktur. Trots de förhållandevis låga byggnadshöjderna och den täta strukturen så gör den stora geografiska utbredningen att det upplevs som ett bostadsområde i stor skala. Man har i området påbörjat en renovering och utveckling som beräknas pågå fram till 2040.

Verktyg och metodik

Utvecklingsarbetet i Vivalla har fokuserat mycket på den fysiska miljön och man har arbetat med ett flertal åtgärder. I någon del av området har insatserna inneburit att man har glesat ut bebyggelsen. I en rad med sex lamellhus har andra och femte huset rivits. Entréerna har vänts mot

Fokusområden för stadsutvecklingen

- Ny bebyggelse
- Upprustade gårdar
- Rivning av bebyggelse
- Upprustad bebyggelse
- Nya funktioner
- Nya mötesplatser
- Sociala insatser

gatan och gårdarna har blivit större, mer privata och med fler programmeringar så som sittplatser, mötesplatser och grillplatser. Gårdarna har också fått nya gröna element tillsammans med ny belysning. Även allmänutrymmen såsom tvättstugor har fått en uppfräschning tillsammans med ny färgsättning.

Motivet till utglesningen har varit att man vill få mindre direkt insyn i bostäderna, vilket många boende länge har upplevt som så jobbigt att det lett till att man har persiennerna konstant fördragna, vilket fått otrugga närmiljöer till följd. Rivningen har inneburit att man frigjort bygggrätter inom befintlig detaljplan. Det har medfört, dels att ÖBO har kunnat bygga nya bostäder inom området mer anpassade efter de boendes önskemål men de har också sålt av mark för låta en ny aktör komma in i Vivalla och stärka blandningen av aktörer. Det finns beslut fattade om att nettominnska beståndet med upp till 10 %

för att åstadkomma ytterligare förändringar i området. Renoveringen har inneburit en omsättning av boende. ÖBO gör utvärderingar av hur flyttkedjor inom deras bestånd ser ut och kan konstatera att enbart 28 % flyttar tillbaka efter renoveringen. Man har även tillåtit ombildning av hyresrätter till bostadsrätter för vissa av lägenheterna och radhusen. Tre huslängor har ombildats i första delområdet. Utförsäljningen är en viktig del i att öka blandningen i upplåtelseform inom området.

I de entreprenader som man handlar upp i renoveringsarbetet har man skallkrav på att detta ska medföra praktik för lokal arbetskraft – »boendebyggarna«. I Hala tvålen – verktyg och metoder för en hållbar stad skriver man:

Vid utvärdering av Boendebyggarna i Vivalla har en samhällsekonomisk beräkning gjorts. Den visar att kommunen är den aktör som vinner mest på satsningen då de kan räkna med minskade utgifter som ackumuleras över tid. Kommunens långsiktiga vinst uppgår till cirka 22 miljoner kronor, varav 15 miljoner utgör uteblivna kostnader för försörjning. Men även Arbetsförmedlingen kan göra ekonomiska vinster. Beräkningarna bygger på generella antaganden av vad det kostar när medborgare inte är i arbete. Skanska beskriver sina vinster i form av erfarenheter av mångfaldsarbete och ökad arbetskraft, men också som stärkt konkurrenskraft i framtida upphandlingar.

I en första mätning, som gjordes innan man hade satt igång med utvecklingsarbete inom området, rapporterades det 700 incidenter av skadegörelse medan det i de aktuella områdena där åtgärder gjorts bara rapporterats fem incidenter (!). Dessa fem incidenter korreleras till en yta om cirka 10 procent av stadsdelen, vilket borde motsvara omkring 70 incidenter utifrån utgångsläget. Denna positiva utveckling kan antas vara en effekt av en mängd åtgärder gällande upprustning av gårdar, införande av sociala åtgärder, ökad samhörighet med mera.

Medborgardialog

ÖBO beskriver att arbetet har varit mer eller mindre dialogbaserat hela tiden. Som fastighetsvärd är

boendeinflytande en central del av verksamheten. Peter beskriver att för ett fastighetsbolag som har för avsikt att investera 4 till 5 miljarder i området är det relevant att veta att resultatet kommer vara efterfrågat av de boende i området. Dialogen har visat på utmaningar men också stort engagemang. Det finns en överhängande farhåga från de boende om att man inte ska ha råd att bo kvar efter renoveringen. Dialogen är viktigt att försöka prata om vilka generella värden som skapas för stadsdelen snarare än hur det påverkar den enskilde eller påverkan av ett specifikt byggprojekt. Peter beskriver att man har sett fördelar med att arbeta med ett boenderåd som ska representera flera boendes önskemål för att få till en bättre och konstruktiv dialog. Man har också startat ett ungdomsparlament där man fångar in ungas åsikter om livet i stadsdelen. White och WSP har arbetat med områdets utveckling och även genomfört dialoger med barn.

Framgångsfaktorer och lärdomar

! Genom att man integrerar lokal arbetskraft i renoveringen stärker man förtroendet mellan boende och hyresvärd/fastighetsägare, det ger en chans att komma in på arbetsmarknaden och det får till följd att man tar större ansvar för sin stadsdel.

! Utvecklingen går långsamt framåt och man renoverar varje delområde för sig i en process som kommer pågå under lång tid. Förändringen blir på detta vis mindre stressande för de boende och med hjälp av omflyttningsprogram kan man antingen välja att bo kvar eller önska ett annat boende, vilket gör att man som boende inte behöver oroa sig över var man ska bo.

! Lokala företrädare i ett boenderåd har varit en viktig källa till input för hyresvärderna. Detta är människor som är engagerade i sitt boende och sin närmiljö och som kan bidra till att se till att stadsdelens utveckling går i linje med de boendes önskemål. De blir genom detta också insatta i vilka projekt som genomförs och kan beskriva och förtydliga dessa för sina grannar.

Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.

Stadsformsanalyser

A. Entrétäthet

Entrétätheten har i själva verket minskat där utglesningen genomförts.

C. Sociotoper

Upprustningen innebär ett ökat antal sociotoper i närområdet eftersom de renoveringen innebär nya grillplatser, lekplatser och odlingsbäddar. Det skapar aktivitet och möten kopplade till bostadsmiljön.

D. Mötesplatser

Projektet har inte fokuserat på att tillskapa nya offentliga mötesplatser, alltså den sortens mötesplatser som beskrevs i metoden för arbetet. Däremot skapas nya mindre och privata mötesplatser som främst plockas upp av sociotop-analysen.

E. Offentlig service

Offentlig service har inte varit fokus för ÖBO:s arbete i Vivalla.

Före-läge



Samtliga analyskartor och intervjuer redovisas i bilagor.

F. Funktionsblandning

Arbetet med att få in fler funktioner i Vivalla är utmanande. Inom det första delområdet tillförs inga nya funktioner men i nästa etapp planeras små lokaler för frisör-, caféverksamhet eller liknande. Dessa kommer vara placerade längs en ny allmän gata.

G. Upplåtelseformer

Bostadsbeståndet i Vivalla är i princip enbart hyresrätter. Genom utförsäljningen av vissa bostäder i den första etappen skapas en större blandning av upplåtelseformer, vilket är positivt. Dessutom introduceras fler aktörer i en liten del

ÖBO upprustar i etapper. Vid Visgatan genomfördes den första upprustning med nya gårdar, funktioner, aktörer och upplåtelseformer.

Efter-läge. Vita kryss är byggnader som revs.



0 100 200 300 400 m

»Sommar i Vivallaparken« är ett av ÖBO:s projekt för ungdomar tänkt att stärka gemenskapen i Vivalla.



Foto: Alexander von Sydow / ÖBO

Slutsatser

Samlade slutsatser och jämförelser från de fem fallen

Genom jämförelsen kan vi dra lärdomar som blir kunskap att ta vidare till Malmös stadsutvecklingsprojekt i storskaliga bostadsområden.

Slutsatser från intervjuerna

Olika intervjupersoner – olika perspektiv

I de olika projekten intervjuades dels fastighetsägare (ÖBO och Stena) och dels kommuner (Uppsala, Stockholm). Detta har gett olika infallsvinklar och speglar också vad intervjupersonerna har valt att berätta i intervjuerna. Att bostadsbolagen har vana av att arbeta med social hållbarhet blir tydlig i intervjuerna – de pratar om medborgardialog, kvarboende, social blandning och trygghet. De kommunala företrädarna beskriver mer vägen mot målet än själva målet genom att mer lägga fokus vid att beskriva samarbeten mellan och inom förvaltningar än vad som faktiskt förändras på plats. En lärdom är att så långt som möjligt hitta ett samarbete för dessa två olika aktörer för att maximera nyttan av bådass intresse och arbete. Fastighetsägaren är örat mot marken och kommunen har större möjlighet att genomföra förbättringar på stadsdelsnivå. Olika samarbetsmodeller och forum för kommunen, fastighetsägare, polisen och andra lokala aktörer beskrivs kopplat till flera projekt (Gottsunda, Rinkeby och Tynnered).

Nya lokala arbetstillfällen

I studerade projekt i Rinkeby och Tynnered finns tydliga ambitioner om att stärka den sociala hållbarheten genom att etablera nya arbetsplatser lokalt. Nyttillkommen bebyggelse i området har bidragit till en större funktionsblandning och sysselsättningsgrad i området genom att fastighetsägaren i hyresavtal har ställt krav på att lokal arbetskraft ska prioriteras i anställningsprocesser. Ett fåtal nya arbetsplatser och funktioner får på detta vis snabbt ett stort genomslag i en annars enformig bebyggelsemiljö. I Rinkeby har man dessutom lokaliserat ett kontor för kulturförvaltningen och Polisen samt Sveriges Television i området vilket medverkar till att öka funktionsblandningen. Vivallas modell för lokal arbetskraft i renoveringsprojekten är ett positivt initiativ på kort sikt men säkrar inte lokala arbetstillfällen på lång sikt. I Vivalla vittnar man om ett stärkt samhällskontrakt och färre rapporterade incidenter som följd av insatserna.

Kommunal organisation

De intervjuade kommunerna – både Stockholm och Uppsala – är generellt nöjda med de organisatoriska samarbetsmodeller mellan förvaltningar som man har arbetat efter. Intervjupersonerna lyfter värdet av att

projektledarrollen höjs upp från stadsbyggnadskontoret eller exploateringskontoret till stadsledningskontoret alternativt kommunledningen för att ge en övergripande samsyn om prioritering mellan förvaltningar, men även att man på detta vis ger ett ökat mandat åt projektet och genomförande av åtgärder. Den sociala hållbarheten är kopplad till stadsbyggnad men minst lika mycket till vård, omsorg, skola, natur, fritid, kultur och arbetsmarknad varför det är viktigt att få till en styrgrupp där samtliga berörda förvaltningar finns representerade. Om projektledarrollen lokaliseras »ovanför« de gängse fackförvaltningarna sker alltså socialt hållbarhetsarbete på bredare front.

I Skärholmenexemplet har kommunen lyckats med att få till både bottom up- respektive top down-perspektiv genom ett tätt samarbete mellan projektledaren på Stadsledningskontoret och biträdande projektchef vid Stadsdelsförvaltningen. Samarbetet innebär ett slags öra mot marken samtidigt som det ger ett stort mandat för att möjliggöra en handlingskraftig utveckling.

Ekonomisk stöd ger stabilitet

I Tynnered återkommer intervjupersonen till en framgångsfaktor: att hitta statligt stöd för de standardförbättringar som har genomförts av exempelvis utemiljöer och energiprestanda. Stödet har inneburit en hyresrabatt som varit värdefull för hyresgäster och deras ekonomiska trygghet. Många verkar positiva till att fastighetsbolagen renoverar i området och genom en god dialog och ekonomisk trygghet stärk förtroendet mellan hyresvärd och boende.

Nya generatorer – ökad investeringsvilja

I tre av fallen har förändringsarbetet i ett område startat i samband med en stor offentlig investering (exempelvis spårvagn). Investeringen blir en generator eller – om man vill – ett incitament för andra privata investeringar och insatser. Idén är densamma i Uppsala och Rinkeby och Skärholmen. I intervjun med Uppsala kommun framkom att man hade hoppats på att den tillkommande spårvägen skulle ge större effekt för markvärdet, än vad det faktiskt hade, varför det kan vara en god idé att skapa flera generatorer än till exempel spårvagn eller annan kollektivtrafiksatsning. I Rinkeby har man satsat på fler generatorer; Kulturförvaltningen och Polisens nya verksamheter blir symboliska för satsningen i området.

Fastighetsägarna och medborgardialog

Av de genomförda intervjuerna framgår att fastighetsägarna tar stort ansvar för den sociala hållbarheten i sina områden.

I de studerade utvecklingsprojekten för dem en utvecklad dialog med boende i områdena och arbetar även med flera insatser för öka förvärvsfrekvensen, den upplevda tryggheten och gemenskap mellan grannar. Det skulle kunna vara en fördel att involvera dem i det kommunala arbetet med social hållbarhet.

Ekonomisk samordning av flera planer

I båda Stockholmsprojekten beskriver man fördelen med att samordna ekonomin för flera detaljplaner så att detaljplanerna kan bära eventuella ekonomiska underskott i någon eller några detaljplaner. Detta blir även ett sätt att göra investeringar så att intäkter från till exempel markförsäljning kan bära andra förbättringsåtgärder som inte generar samma typ av intäkter men som kanske medverkar till att skapa andra viktiga värden i området.

Stort engagemang

De intervjupersoner som vi har varit i kontakt med har utstrålat ett djupt engagemang i arbetet för social hållbarhet i de områden de arbetar med. Man kan närmast beskriva dem som eldsjälar. Rätt person på rätt plats är viktigt för att uppnå ett stort förtroende för den utveckling som sker i området.

Ett nytt synsätt?

Sett ur ett planeringshistoriskt perspektiv finns det en bild av att rekordårens nya bostadsområden planerades som en färdig, statisk miljö som i princip stod färdig i och med att man invigde stadsdelen. Miljöerna byggdes ut under en kort tidsperiod och sedan dess har den fysiska miljön fortsatt varit relativt statisk. Jämfört med en äldre kvartersstad sker förändringar mer dynamiskt efter nya behov i den fysiska miljön – fler bostäder, arbetsplatser eller förändrat stadsliv.

Upplevelsen av att ställa samman detta material är att storskaliga bostadsområden står inför en paradigmskifte där miljön är lika föränderlig och dynamisk som andra stadsdelar och nya tidslager adderas mer löpande efter nya behov som uppstå

Slutsatser från stadsformsanalyser

Ett sätt att beskriva utvecklingsprojekten är att beskriva dess geografi. På övergripande plan skiljer sig projekt åt i hur man rent geografiskt riktat sina insatser. I Rinkeby och Gottsunda sker utvecklingen i tydliga stråk. I Skärholmen sker utvecklingen genom sporadiska infillprojekt i identifierade luckor. I Vivalla och Tynnered sker insatserna lokalt, inom befintlig gårdsstruktur. Stadsformsanalyserna nedan ämnar att beskriva en kvalitet med projekten snarare än morfologin.

A. Entrétäthet

Metoden för att mäta entrétäthet har varit att mäta antalet adresspunkter inom en 100-metersradie från väg i ett före- och efterläge. Före- och efterläget har varit olika för de olika stadsdelarna och i de fall där utvecklingen inte genomförts baseras efterläget på gällande skiss.

Entrétätheten ökar i framförallt Gottsunda, Skärholmen och Rinkeby. I dessa projekt är eller har strategin varit att tillföra stadsbebyggelse i befintliga stråk – att stärka stråken genom utveckling närmast vägen. I flera projekt transformeras en körväg ursprungligen dimensionerad för bil till en gata, mer lämpad för transport till fots eller med cykel. Stadslivet och den upplevda tryggheten förväntas därmed öka.

B. Rumsintegration

Rumsintegration mäts i Gottsunda, Rinkeby och Vivalla där projekten inneburit en förändring för hur gatorna sammankopplas. En viktig avsikt med utvecklingen i Rinkeby har varit att stärka kopplingen mot närliggande stadsdelen Stora Ursvik och rekreationsområdet Järvafältet. I space syntax-analysen, där hög rumsintegration har ett bevisat samband med människors rörelse, stiger den rumsliga integrationen mot nya delar av staden i just Rinkebyprojektet. Detta visa att människor, på en statistisk nivå, får en större räckvidd som även gynnar den sociala integrationen, inte bara den rumsliga. I Gottsunda och Vivalla stärks den lokala rumsintegrationen, det vill säga att det blir lättare att röra sig inom stadsdelen men inte nödvändigtvis till eller från andra stadsdelar. För att rumsligt integrera stadsdelar som byggdes enligt trafiksepareringens principer krävs strategiska satsningar och stora investeringar.

C. Sociotoper

Förekomsten av sociotoper – aktiviteter att utföra i parker och på friytor – är analyserad i Skärholmen, Rinkeby och Vivalla. I Vivalla ser man ökat antal sociotoper inom kvarteret. I Rinkeby utvecklas bollplaner och i Skärholmen utvecklas Vårbergstoppen med nya funktioner.

Några av de förtätningsprojekt som genomförs i Skärholmen planeras i befintliga grönområden. Bebyggelsen lokaliseras till ytor som idag inte innehåller några sociotoper. Samtidigt är sociotoperna bara ett sorts värde på parkerna och det finns andra värden av grönytor som inte fångas upp av just den här analysen, till exempel ekosystemtjänster.

D. Mötesplatser

I arbetet karterades mötesplatser utifrån sex kategorier:

- lekplatser
- förening/samfund
- parker
- idrottsplats/gym
- torg
- bibliotek/kulturscen.

Inga stora förändringar framgår för det som vi definierat som mötesplatser. Föreningar, samfund, idrottsplatser, gym, bibliotek, kulturscener, lekplatser, torg, parker har inte tillskapats men parker och torg har däremot rustats upp i de olika projekten.

E. Offentlig service

I stadsformsanalysen som avser offentlig service sker inget stort utslag. I många fall handlar det snarare om upprustning av skolor och vård/omsorg snarare än att tillföra dessa på nya platser. I de stadsutvecklingsprojekt av lite större omfattning tillkommer allt som oftast nya förskolor vilket ökar förekomsten av offentlig service och också balansen mellan boende och arbetande i området. Fler bostäder inom befintlig struktur stärker också underlaget för skola- och förskola.

F. Funktionsblandning

I Rinkeby mättes funktionsblandning genom att dela BTA för lokaler på total BTA inom 300 meter från mätpunkten. Förändring gav såklart utslag på mätningarna i projektet där andelen lokaler uppgår till 30–40 procent av totalen efter genomförd förändring längs Rinkebystråket. Riktvärdet på 40 % som presenteras av UN Habitat om vad som anses som »blandat« går alltså att uppnå med de medel som användes i Rinkeby. Dock gäller ju blandningen i Rinkebystråket lokalt och inte hela Rinkeby.

G. Upplåtelseformer

I Vivalla och Rinkeby är det en övervägande andel hyresrätter i området. I projekten tillför man bostäder i form av bostadsrätter. Utvecklingsprojekten utjämnar på detta vis balansen mellan olika upplåtelseformer till viss del, och förutsättningar för en bostadskarriär inom stadsdelen förbättras. I de mer blandade stadsdelarna som Gottsunda, Skärholmen och Tynnered finns potentialen att åstadkomma en ännu bättre blandning genom de utvecklingsprojekt som pågår. Samtidigt säger inte upplåtelseformen allt om hur man vill bo och det finns fler kategorier av boendeformer som kan vara intressanta att titta på: seniorboende (som i Tynnereds-projektet), kollektivboende, studentboende, stödboende med mera.



Bilaga 1: Intervjufrågor

UTVECKLINGSPROJEKT I STORSKALIGA BOSTADSOMRÅDEN



En guide till ett gott samtal

Intervjufrågor

Följande rubriker är satta och är hämtade från antagna politiska mål och policydokument för Malmö stad. Målen har varit vägledande för vilken sorts stadsbyggnad som är viktig för Malmö stad och som är viktig att belysa i intervjuerna. Svaren har legat till grund för denna kunskapsöversikt om projekt i storskaliga bostadsområden.

En nära, tät, grön och funktionsblandad stad

- Vilka initiativ genomförs för att länka samman stadsdelar?
- Hur stärker man kvalitet och tillgång på grönområden?
- Vilka nya funktioner eller program tillförs?
- Finns det tydliga gestaltungsprinciper och -idéer kopplade till projektet?

Staden som kulturell och demokratisk arena

- Hur ser man på tillgången till det offentliga rummet i dessa projekt? Tillgänglighet, markägande och huvudmannaskap. Finns det några intressekonflikter?
- Hur arbetar man med programmering avseende kultur, idrott och mötesplatser i dessa områden?

Utveckla arbetsprocesser, avvägningar och finansieringsmodeller

- Hur ser förvaltningsstrukturen ut och hur har det påverkat arbetet för projekt i storskaliga bostadsområden?
- Vilken samsyn om mål och genomförande finns hos aktörer i projekt i storskaliga bostadsområden?
- Finns det några nya samarbetsmodeller för genomförande avseende kommunala förvaltningar?
- Hur ser finansieringsmodeller ut för de projekt som gör det möjligt att förtäta i storskaliga bostadsområden?

Arbeta tillsammans med en rad aktörer

- Finns det ytterligare aktörer som har varit drivande i processen?
- Hur har det påverkat genomförandet och slutresultatet?
- Vad har aktörerna för olika roller och ansvar?
- Nya metoder för medborgardialog?

Minska ojämlikheter i hälsa i Malmö

- Vilka sociala initiativ har varit kopplade till projekt i den fysiska miljön?
- Finns det några delprojekt som specifikt syftar till att höja hälsolivån i hos boende i stadsdelen?

Utveckla befintliga kvaliteter och tillföra nya

- Hur arbetar man för att tillföra nya kvaliteter i dessa projekt?
- Vilka utmaningar finns avseende arkitektur och gestaltning med hög kvalitet?



Bilaga 2: Intervjuer

UTVECKLINGSPROJEKT I STORSKALIGA BOSTADSOMRÅDEN



Intervju 1



Gottsunda, Uppsala

2022-01-14 genomfördes en intervju med tre representanter från Uppsala stad. Mathias Holmberg arbetar som utvecklingsledare för social hållbarhet på kommunkontoret. Johan Nilsson och Sofie Rosell jobbar båda på Stadsbyggnadsförvaltningen; Johan jobbar med strategisk planering och detaljplaner medan Sofie jobbar med exploatering, totalekonomi och markförsäljning. I Uppsala kommun ligger dessa uppdrag organiserade under samma förvaltning.

Samlad berättelse

Johan Nilsson som har arbetat med Gottsunda sedan 2016 har längst erfarenheter i sammanhanget. Han beskriver att utvecklingsarbetet i Gottsunda börjar runt 2016 med en ny översiktsplan där idén är att utveckla en flerkärnighet med fyra stycken stadsnoder – med service och arbetsplatser – som ska avlasta trängseln i innerstaden. I Gottsunda-noden ingår Ultuna med tyngd på arbetsplatser kopplade till SLU och Gottsunda som ett mer renodlat bostadsområde utbyggt under miljonprogramstiden. Gottsunda är omgärdat av Natura 2000-område och naturreservat i både öst och väst och det finns gott om grönytor utanför och inom stadsdelen. Noden blir viktig i sammanhanget på grund av en ny pendeltågstation anläggs öster om Ultuna som kopplas ihop med Gottsunda och innerstaden med en ny spårväg. Spårvägen är en del av det så kallade uppsalapaketet som föreslår 33 000 nya bostäder i hela Uppsala. Arbetet med ett planprogram för Gottsunda sattes igång 2016, i vilket man vill omvandla Gottsunda enligt principerna utpekade i ÖP och samtidigt adressera stora frågor för social hållbarhet.

År 2017 brinner Gottsunda skola brinner ner och gängkriminaliteten ökar både i Gottsunda och Uppsala(?). Detta leder till mycket negativ publicitet och att Gottsunda hamnar på polisens lista över särskilt utsatta områden. Vid samma tid hade arbetet med planprogrammet stannat

av något. Uppdraget upplevdes som för stort och det fanns inte rätt organisation för uppdraget att hantera de stora utmaningarna. Då bestämde man sig för att göra en uppdelning av uppdraget i en del för den fysiska utvecklingen och en ytterligare för den sociala hållbarheten men där organisationen är samordnad.

Mathias Holmberg beskriver att den fysiska formen blev ett nytt uppdrag för planprogram som tillföll stadsbyggnadsförvaltningen och handlingsplan för Gottsunda/Valsätra som fokuserar på den sociala hållbarheten vars organisation förlades till Kommunledningskontoret. De olika uppdragen kopplas alltså isär. Uppdraget för den sociala hållbarheten får en egen organisation bestående 15–20 tjänstepersoner och chefer för en flera förvaltningar, kommunala bolag och externa aktörer. Själva dokumentet, Handlingsplanen, är ett 87-punktsprogram som listar ansvar och åtgärder som ska ske under en treårsperiod. Därefter övergår handlingsplanen i den långsiktiga handlingsplanen, 2020–2030 som består i fem övergripande mål och fokuserar mer på att involvera fler aktörer, professionella och civilsamhället i en bredare samverkan. Parallellt med arbetet finns också Fokus Gottsunda som är ett arbete lett av Polisen.

Sofie Rosell beskriver samarbetet mellan exploateringssidan och planering. Eftersom de är hemmahörande i samma förvaltning blir det ett tätt och funktionellt samarbete för att uppnå de mål som avser den fysiska miljön. Både Sofie och Johan är del i samverkansgruppen på kommunledningskontoret och det nämns att vissa målkonflikter ändå kan uppstå. Samarbetet är gynnsamt för att diskutera målkonflikterna och hitta samsyn och vägar framåt. Detta var något som inte fungerade i den organisation man först hade för planprogrammet 2016. I Uppsala är arbetssättet för Gottsundaområdet unikt just på grund av de sociala utmaningarna.

Vidare diskuterar vi vilka nyckelaktörer som finns i arbetet utöver kommunen. I Gottsunda är Viktoriahem (tidigare Viktoria Park och Hembla) en stor fastighetsägare som har varit delaktiga i utvecklingsarbetet. De har till exempel varit ifrågasättande till att förändra kollektivtrafiken i området genom att bygga spårväg eftersom detta i vissa lägen kommer innebära att deras boende kan komma att få längre till hållplats för kollektivtrafik. Det finns stora utmaningar med förändringen. Dels vill man stärka värdet på fastigheterna i området och samtidigt är det värdefullt att folk ska kunna bo kvar. Uppdraget är att leverera 200 nya bostäder per år i Gottsunda. För att kunna ställa krav i gestaltningen krävs en otroligt snabbfotad och handlingskraftig markpolitik.

»Vi har köpt in mark i strategiska lägen«, beskriver Johan Nilsson. Nu pågår arbetet med tre stora detaljplaner som alla är av hög komplexitet. Tidsplanen på spårvägen är krävande och är samtidigt nyckeln till alla andra investeringar i området. Man arbetar med försäljningen av centrumanläggningen och den utveckling som det medför. Detaljplan för en ny skola är redan antagen, samtidigt arbetar man med ett nytt kulturhus och en ny simhall som kommer att utgöra viktiga generatorer i området. Framåt siktar man på att integrera kulturperspektivet i alla Gottsundaprojekt. Det är del i kommunens satsning att bli europeisk kulturhuvudstad 2029.

Intervju 2

Rinkeby, Stockholm

2021-12-15 genomfördes en intervju med Peter Lundevall, stadsplanerare och tidigare samordnare för Järvaområdets utveckling. Peter har jobbat 43 år i offentlig förvaltning på både Exploateringskontoret, Stadsbyggnadskontoret och i Stadshuset i Stockholm stad. Han har skrivit flera böcker om stadens utveckling men numera är Peter pensionerad.

Samlad berättelse

Peter börjar arbeta med Tensta-Rinkeby-Husby i samband med en tjänst på Stockholms stads stadsbyggnadskontor 2001. Vi denna tid tar man fram ett idéprogram för stadsdelarnas gemensamma utveckling. En av de tidiga idéerna är att genomföra en boutställning i Tensta 2006 och Peter blir en av stadens representanter i projektet. Under 2007 fattades beslut om en vision för Järva 2030 med en stor politisk enighet. Visionen genererar ett 100-punktsprogram med olika förslag för utveckling i området där utvecklingen av Rinkebystråket är en av punkterna. Initiativtagare till projektet Rinkebystråket är den kommunala allmännyttan Familjebostäder som har 3 000 lägenheter i Rinkeby. Rinkeby planerade 1965 i en gemensam generalplan för Rinkeby och Tensta där Rinkebystråket är den enda fullt genomgående gatan i Rinkeby, 38 meter bred och till största del endast innehållande trafikala ytor och grässlåtar. Entréer saknades mot gatan utan skulle enligt generalplanens vision ske mot gårdarna. Rörelser tvärs över gatan skedde uppe på gångbroar planskilt över gatunivå. Arbetet med planen för gatans utveckling startade 2009 med ekonomiskt stöd från mark- och exploateringskontoret. Planen möjliggjorde för 4 000–5 000 kvm lokalyta i nästan 20 olika lokaler, butiker, restauranger, kaféer. Samtidigt tillgängliggör man gatan och skapar kopplingar mellan de två nivåerna genom sluttande minitorg, nya trappor och tryggare genomskiktliga räcken för bättre sikt, sänkt hastighetsbegränsning, plats för uteserveringar, terrasser ovanpå paviljonger för befintliga bostäder mm. Hela projektet hänger samman med utvecklingen av den så kallade Rinkebyterassen, för drygt 600 bostäder i en 300 meter lång överdäckning av E18 som därmed ger Rinkeby en koppling till och ett mer tillgängligt grönområde i hela Järvafältet. I utvärderingen konstaterade man att 100 nya arbetstillfällen hade tillskapats längs Rinkebystråket och i hyreskontrakten för lokalerna såg man



till att prioritera lokal arbetskraft i rekryteringen. Satsningen har gett goda följd effekter för området. Bland annat har nya funktioner flyttat in i området: kulturförvaltningen, SVT lokal-tv, utbyggd polisstation med mera. I projektet längs Rinkeby allé finns större ytor men projektet genomförs med liknande strategi och önskan att förtäta längs den överdimensionerade gatan. Allén kopplar samman Rinkeby med Stora Ursvik i Sundbybergs kommun där man länge planerat för snabbspårväg mellan Bromma och Kista. Projektet kopplar även samman Rinkeby med andra stadsdelar, bland annat genom nya fotbollsplaner mellan Tensta och Rinkeby, nytt utomhusbad på Järvafältet och en ny skola i Rinkebydalen.

Projektet har bemötts positivt av boende i området som känner att man satsar på området. »Hoppas det blir en succé« minns Peter som ett uttalande från en tidig dialog. Det har i viss mån, och framförallt till en början, varit svårt för verksamheterna att gå runt i de nya lokalerna och Familjebostäder har haft en stor omsättning av hyresgäster i lokalerna – något man härrör till låg köpkraft och låg förvävsfrekvens i området.

Peter beskriver att den kommunala organisationen har fungerat väl under hans tid. Tidigt tillsattes en projektledare för Järva, Magnus Andersson, som fick det positiva tilltalsnamnet "Järvageneralen", organisatoriskt placerad under stadsledningskontoret. Han höll samman förvaltningarna i en arbetsgrupp efter direktiv från den styrgrupp som tillsattes. I styrgruppen fanns direktörer från flera förvaltningar, bland annat Mark och exploatering, Stadsbyggnadskontoret samt Gata och park och arbetet förankrades i en politisk styrgrupp. Organisationen upphörde i samband med valet 2014 men då hade förvaltningarna redan dragit igång arbetet med området varför upplösningen inte påverkade verksamheten i särskilt stor omfattning. Peter minns det som att Mark och exploatering stod för kostnaderna i planering och gatuförnyelsen samt samordning av flera projekt gjorde att varje enskilt projekt inte behövde gå med vinst.

Intervju 3



Foto: Liselotte van der Meijs

Skärholmen, Stockholm

Inom ramen för projektet genomförs flera intervjuer för att ringa in erfarenheterna från förtätningsprojekt i storskaliga områden. Karin Ahlzén arbetar som projektsamordnare för Fokus Skärholmen och sitter på mycket stor kunskap om projektet. 2021-11-12 genomfördes en intervju med Karin om hennes erfarenheter med projektet. intervjun hålls fritt kopplat till framtagna intervjufrågor.

Samlad berättelse

Bakgrunden till projektet går tillbaka till initiativet för en social hållbarhetskommision i Stockholm stad. Kommissionen sammanföll med arbetet att ta fram en ny översiktsplan för Stockholm där man pekade ut fyra fokusområden i Stockholm stad varav Skärholmen var ett av dem. Genomförandeuppdraget tillföll Skärholmens stadsdelsnämnd som samlar fyra stadsdelar: Bredäng, Skärholmen, Sättra och Vårberg. Som del i fokusområdet ingick ett uppdrag att planera för 4 000 nya bostäder – ett uppdrag från den politiska styrningen till förvaltningarna Mark och exploatering samt Stadsbyggnadskontoret. Arbetet inleddes med att man faktiskt började agera på uppdraget parallellt med att formulera mål, strategier och policyer. Man insåg tidigt att det behövdes samarbeten mellan förvaltningar för att hantera och lösa frågor kopplat till social hållbarhet, utpekade av kommissionen, och man formade därför en organisationsstruktur i enlighet med detta. I strukturen fanns en projektchef (Karin) som lokaliserades till Stadsledningskontoret och en biträdande projektchef från Stadsdelsförvaltningen. Enligt modellen fick man ett top-down-perspektiv i och med Karin och ett bottom up-perspektiv i och med stadsdelsförvaltningens chef. De hade ett samordningsuppdrag för den styrgrupp bestående av chefer från flera olika förvaltningar – inte bara Mark och exploatering eller Stadsbyggnadskontoret utan även Miljö, Trafik, Utbildning, Idrott, Kultur, allmännyttiga

bostadsbolag samt Stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Förvaltningarna hade sina egna budgetar och ekonomi i respektive projekt men Mark och exploatering fick störst rådighet i att genomföra uppdraget med att skapa 4 000 nya bostäder eftersom de råder över intäkterna genom markförsäljning mm. Trots detta ryms en mängd andra projekt och investeringar inom projektet. Man arbetar bland annat med parker och andra offentliga mötesplatser, cykelbanor, offentlig konst och flera mindre investeringar. Ett visst mått av social service förbättras också – vilket blir möjligt genom att finansieringen är prioriterad eftersom man är ett utpekat fokusområde. Varje nämnd har sin budget – i vanlig ordning. Men varje investering samordnas så att synergieffekter kan uppstå. Karins roll i detta är att hon har stor påverkansgrad genom att hon är chef över målen snarare än pengarna. Grundmotorn är fortfarande bostadsprojekten och man har en etablerad modell för bostadsprojektens genomförande och dess finansiering. Det kan enklast förklaras som att flera detaljplaners finansiering samordnas och den ena detaljplanens överskott kan täcka över den andre detaljplanens eventuella underskott vilket gör att man kan därmed ta större risker i projekt som stärker social hållbarhet. De större projekten ingår inte i den vanliga linjeorganisationen utan kräver sin egen projektledning.

Ett medskick från Karin är att inte tänka efter alltför mycket innan man börjar göra utan att våga prova sig fram!

Intervju 4

Tynnered, Göteborg

Ann-Catrin Dryselius arbetar som fastighetschef på Stena Fastigheter för området Tynnered. Hon har arbetat med området i drygt tio år och driver många sociala frågor i utvecklingen av området. Stena är ett stort företag som består av flera ingående separata bolag för bygg, en avdelning kopplat till stadsutveckling mfl. Fastighetsbolaget jobbar nära de boende och ger en bra bild av hur de arbetar med dialogprocesser och hur det har gagnat projekten. intervjun genomfördes 2021-11-25.

Samlad berättelse

Det började för drygt tio år sen när man på nationell nivå såg över möjligheten för stadsutvecklingsprojekt kopplade till förtätning inom Stenas Fastigheters egna fastigheter. Redan då fanns en struktur med fastighetschefer som hade ansvar för det befintliga beståndet, men då började man skapa en organisationsstruktur för en tilltänkt förtätning. Fastighetschefen jobbade tidigt med frågor om hur man involverar boende från start. Det fanns en idé om att ju tidigare man kan involvera boende i utvecklingsprojekt desto mer har man igen i senare mer kritiska skeden i detaljplaneprocessen och framför allt kan detta ge stora vinster avseende kvarboende och trivsel under utvecklingsprojekten. Ett av utvecklingsprojekten äger rum i på Brillant- och Smaragd gatan i Tynnered – byggt i slutet på 60-talet och början på 70-talet. Beståndet, ca 500 lägenheter, hade köptes upp av Stena Fastigheter 2005 och var då eftersatt i underhåll och med en mängd sociala problem. På 90-talet gjorde en annan fastighetsägare omfattande renoveringar i ett närliggande område där hyrorna hade höjts rejält. Som en följd av detta flyttade många som inte hade råd med hyreshöjningarna istället in i Stenas Fastigheters bostäder vid Brillant- och Smaragd gatan. När man så bestämde sig för att renovera blev första frågan hur varsamt man kunde gå fram i renoveringen. Stena landade i omfattande dialogprocess där man pratade dels om renoveringen men också om en planerad förtätning i området. Här blir Hyresgästföreningen inblandad och man genomför en serie post-it-workshop där boende får svara på vad de önskar av sitt boende. Man sammanställer dialogen och kommer fram till att det är väldigt olika vilken renovering hyresgästerna känner att man har råd med. Man bestämmer att renoveringen ska genomföras som fyra delmoment. Del 1 bestod av ett trygghetspaket för hela beståndet: färg i trapphus, säkerhetsdörrar, postbocar, elektroniskt passersystem och



Foto: Stena fastigheter

bättre belysning på gårdarna. Här visar man att man satsar i området och ger en standardförbättring innan de större renoveringarna kommer igång. Del 2 bestod i renovering av lägenheter under en femårsperiod, från 2017 till 2022. Renoveringens baspaket bestod dels av hyreshöjande renoveringar så som badrum och köksfläktar och en del som inte drabbar hyran – balkongfronter, fasader och tak. I del 3 förbättrar man utemiljöer, växtlighet och funktioner på gårdarna. I del 1–3 har man sökt och beviljats stöd från Boverket för insatser avseende trygghet, energiförbrukning och ekologi. Ca 10 % tillfaller Stena och ca 90 % tillfaller de boende och resulterar i en hyresrabatt som finns kvar under sju år. Hyresrabatten har skänkt ett lugn till projektet och man har kunnat luta sig mot bidraget i dialogprocessen. Kvarboendesiffrorna är samma som i andra stadsdelar där Stena äger hyresbostäder dvs ca 10–12 % omsättning per år. Del 4 består av själva förtätningen där man hade en tydlig tanke om att tillföra någon ny bebyggelse i området för att skapa en större funktionsblandning. På Smaragd gatan har man på befintlig parkering byggt ett nytt äldreboende, ett seniorboende, i andra delar en förskola och ett parkeringsdäck för att ersätta delar av den förlorade markparkeringen. Det som främst tillförs området är de nya arbetsplatserna. Attendo som hyr äldreboendet har ett samarbetsavtal med Stena för att försöka få boende i Tynnered att komma in på arbetsmarknaden och på det sättet lyfta stadsdelen. Seniorboendet har lockat många nyinflyttade även från andra städer än Göteborg.

Utöver renoveringar deltar Stena i flera andra samarbeten för att lyfta Tynnered. Det finns ett etablerat samarbete med polisen, andra fastighetsbolag och kommunala förvaltningar inom staden för att byta idéer om hur man kan öka tryggheten i området. Ett annat stort samarbete är Destination Tynnered tillsammans med Framtiden. Familjebostäder och Volvo. I Destination Tynnered jobbar man mer med samverkan inom skola och fritid, mobilitet och funktionsblandning i området.

Intervju 5



Foto: Alexander von Sydow

Vivalla, Örebro

Peter Hovlund arbetar sedan sex år tillbaka som distriktschef för Örebrobostäder (ÖBO) i distriktet Vivalla–Baronbackarna. Han har gedigen erfarenhet från bostadsutvecklingen i Vivalla, dels som distriktschef men även från tidigare erfarenhet som rektor för en folkhögskola i området. Intervjun genomfördes den 23 november 2021.

Samlad berättelse

Vivalla byggdes från 1968 in till början på 1970-talet och består mestadels av radhus eller flerbostadshus. Fastighetsbeståndet ägs av ÖBO – som är stor allmännyttig fastighetsägare i Örebro. ÖBO är hyresvärd åt var tredje Örebroare. Både marken, mellanrummen och husen i Vivalla ägs av ÖBO medan gatorna ägs av kommunen.

Runt 2010 konstaterar man att Vivalla behöver renoveras och man bestämmer sig tidigt för att man i detta arbete vill ta ett större grepp på de sociala aspekterna i området, trots att detta var långt innan polisen listade området som ett särskilt utsatt område. Eftersom fastighetsbeståndet är stort och de sociala aspekterna skulle utgöra grund för kommande renoveringar så insåg man att det behövdes en bra plan för att balansera sociala åtgärder mot gentrifiering. ÖBO tog då fram en utvecklingsplan och en renoveringsstrategi som blev de vägledande styrdokumentet för renoveringen och de uppsatta målen. White och WSP anlätades för att ta fram analyser om befintliga kvaliteter och vilka stadsbyggnadsaspekter som behövde adresseras. Renoveringen bestod av många olika typer av insatser, med alltifrån vanliga stambytesrenoveringar men också större insatser såsom utglesningar och rivningar. Utglesningen var delvis kontroversiell men hade stöd av ett styrelsebeslut inom ÖBO i vilket man angav att man ska nettominnska beståndet med 8–15 % och att fastighetsbeståndet i området ska förnyas med upp till 30 %. Man testade utglesning som metod genom att man rev två bostadshus samtidigt som man gjorde en generell renovering. Man arbetade med

att göra gårdarna mer privata och entrésidan mer publik bland annat genom att flytta entréer. Renoveringen gav tidigt en god effekt på incidenter i området. I efterföljande renovering har man strävat efter att uppnå en varierad gestaltning av områden genom att i renovering av taken ge dem varierad ny gestaltning och utförande. Område är idag till största del karakteriserats av bostäder. Det befintliga centrumet i området är uppbyggt kring entrégatan, Poesigatan, som löper in i östra Vivalla. Arbetet pågår med två strategier i syfte att stärka funktionsblandningen i området, dels med en ny entrégata in i västra Vivalla och genom en ny detaljplan som möjliggör för föreningslokaler, medborgarkontor, skolor, restaurang eller kafé, frisör, bokaler mm. Dessutom arbetar man med förtätning längs Vivallaringen, som utgör utkanten på området, där man tillåter ny bebyggelse med högre täthet och större funktionsblandning.

Arbetet med kommunen har inte alltid fungerat helt optimalt. Kommunen ville exempelvis initialt bevara karaktären i området helt orörd. Samarbetet har stärkts i ett initiativ som heter Partnerskap Örebro där kommunala förvaltningar och bolag samverkar tillsammans med Polisen och vårdcentraler i fem stadsdelar som alla har eller riskerar större social utsatthet. Utöver Partnerskap Örebro försöker man samverka med boende i området. Bland annat har man inrättat en rådgivande hyresrättsstyrelse och ett ungdomsparlament. Det är svårt att driva hälsofrågorna specifikt för ÖBO men Partnerskap Örebro har varit ett bra forum som gett sekundära effekter för folkhälsan i området. I ett nästa steg arbetar man för en stärkt koppling till angränsade områden, bland annat genom angränsande BID Boglundssängen och kommunens utveckling av Vivallakullen som blivit en naturlig mötesplats för människor från flera olika stadsdelar.



Bilaga 3: Analyskartor

UTVECKLINGSPROJEKT I STORSKALIGA BOSTADSOMRÅDEN



A. Entrétäthet

Före-läge

- 0–5
- 10–15
- 20–25
- 30–35
- 40–45
- 5–10
- 15–20
- 25–30
- 35–40
- 45+

Antal entréer inom 100 m

Rekapitulerings – Metod

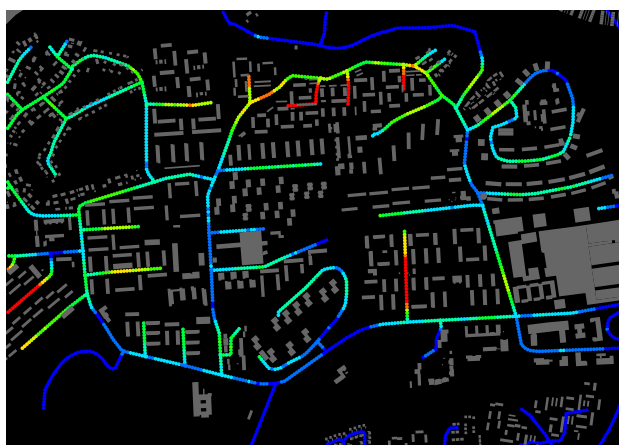
Det finns bekräftade samband mellan hög entrétäthet och upplevd trygghet. I kunskapsöversikten analyseras entrétäthet i antal entréer inom 100 meter från gatan vilket ska motsvara siktlinjer.



Gottsunda



Rinkeby



Skärholmen



Tynnered



Vivalla

A. Entrétäthet

Efter-läge

- 0–5 • 10–15 • 20–25 • 30–35 • 40–45
- 5–10 • 15–20 • 25–30 • 35–40 • 45+

Antal entréer inom 100 m

Rekapitulering – Slutsatser

Metoden för att mäta entrétäthet har varit att mäta antalet adresspunkter inom en 100-metersradie från väg i ett före- och efterläge. Före- och efterläget har varit olika för de olika stadsdelarna och i de fall där utvecklingen inte genomförts baseras efterläget på gällande skiss.

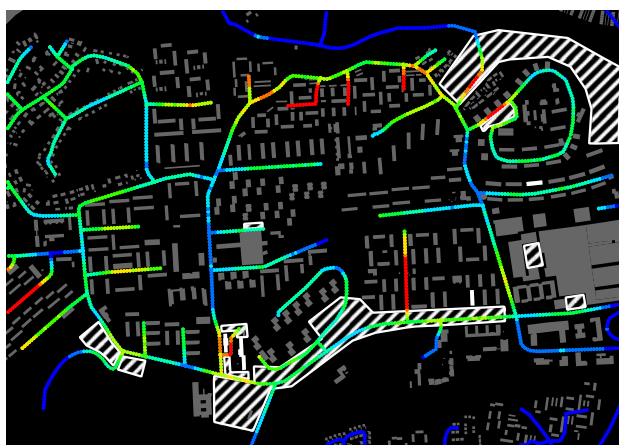
Entrétätheten ökar i framförallt Gottsunda, Skärholmen och Rinkeby. I dessa projekt är eller har strategin varit att tillföra stadsbebyggelse i befintliga stråk – att stärka stråken genom utveckling närmast vägen. I flera projekt transformeras en körväg ursprungligen dimensionerad för bil till en gata, mer lämpad för transport till fots eller med cykel. Stadslivet och den upplevda tryggheten förväntas därmed öka.



Gottsunda



Rinkeby



Skärholmen



Tynnered



Vivalla

B. Rumsintegration

Före-läge

Låg

Hög

Integrationsvärde enligt space syntax

Rekapitulerings – Metod

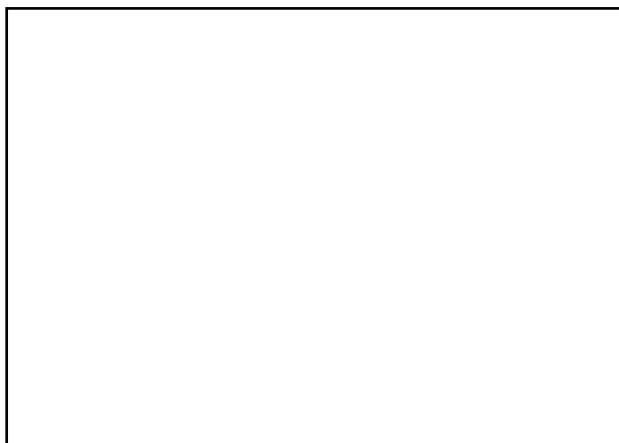
Rumsintegration mäts enligt space syntax-teori och kan förenklat beskrivas som hur lätt det är att röra sig mellan punkt A och B utifrån stadsrummets sammansättning. I analysen mäts avståndet mellan A och B på 3 000 meter för att mäta kopplingar mellan stadsdelar.



Gottsunda



Rinkeby



Skärholmen. Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.



Tynnered. Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.



Vivalla

B. Rumsintegration

Efter-läge

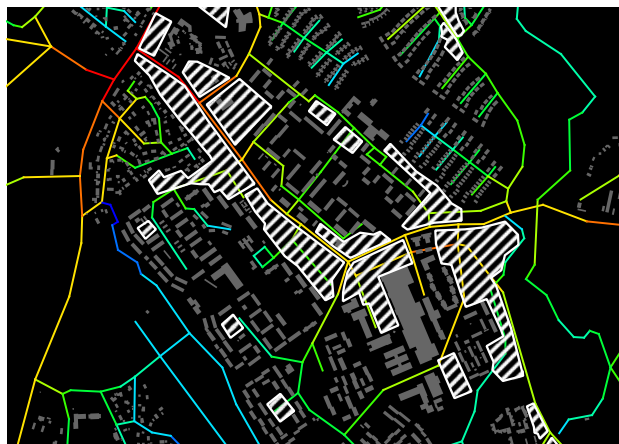
Låg

Hög

Integrationsvärde enligt space syntax

Rekapitulering – Slutsatser

Rumsintegration mäts i Gottsunda, Rinkeby och Vivalla där projekten inneburit en förändring för hur gatorna sammankopplas. En viktig avsikt med utvecklingen i Rinkeby har varit att stärka kopplingen mot närliggande stadsdelen Stora Ursvik och rekreationsområdet Järvafältet. I space syntax-analysen, där hög rumsintegration har ett bevisat samband med människors rörelse, stiger den rumsliga integrationen mot nya delar av staden i just Rinkebyprojektet. Detta visar att människor, på en statistisk nivå, får en större räckvidd som även gynnar den sociala integrationen, inte bara den rumsliga. I Gottsunda och Vivalla stärks den lokala rumsintegrationen, det vill säga att det blir lättare att röra sig inom stadsdelen men inte nödvändigtvis till eller från andra stadsdelar. För att rumsligt integrera stadsdelar som byggdes enligt trafiksepareringens principer krävs strategiska satsningar och stora investeringar.



Gottsunda



Rinkeby



Skärholmen. Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.



Tynnered. Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.



Vivalla

C. Sociotoper

Före-läge

- 0–2 • 4–6 • 8–10 • 12–14 • 16–18
- 2–4 • 6–8 • 10–12 • 14–16 • 18+

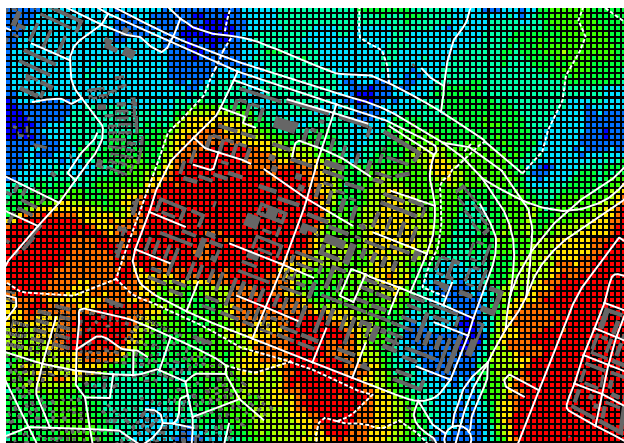
Antal sociotoper inom 300 m

Rekapitulering – Metod

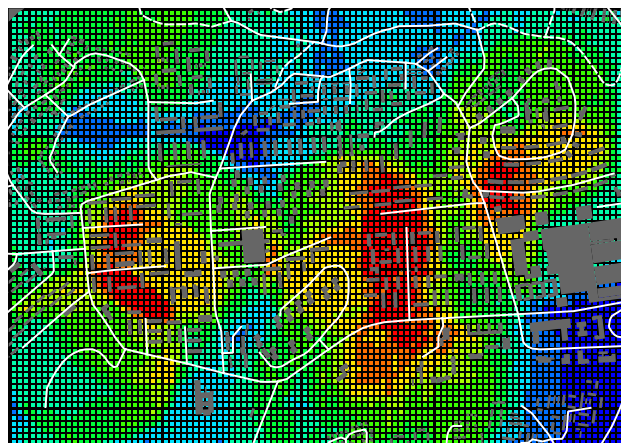
Sociotoper är ett begrepp för olika parker eller allmänna platser användning och kvalitet, det vill säga vad man kan göra på allmänna platser eller vad parken gör för dess besökare. Det kan till exempel vara användningen vattenlek, rofylldhet, bollsport, skate, blomprakt, motionsslinga, utegym eller andra utvalda funktioner. Det finns andra metoder som beskriver kvantitet av grönområden snarare än dess kvalitet. I analyserna mäts antalet sociotoper inom 300 m från mätpunkten. 300 m räknas som bostadsnära rekreation.



Gottсанд. Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.



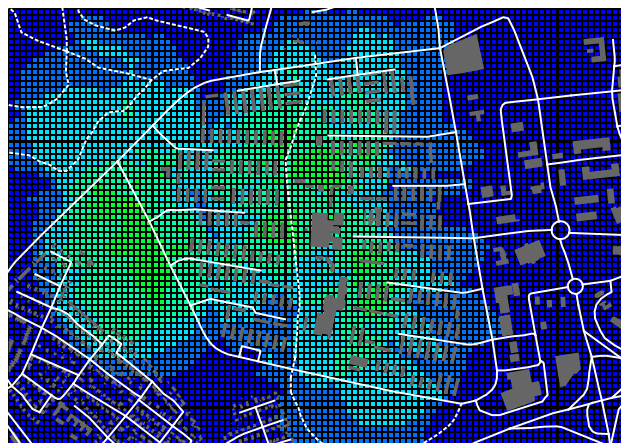
Rinkeby



Skärholmen



Tynnered. Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.



Vivalla

C. Sociotoper

Efter-läge

- 0-2 • 4-6 • 8-10 • 12-14 • 16-18
- 2-4 • 6-8 • 10-12 • 14-16 • 18+

Antal sociotoper inom 300 m

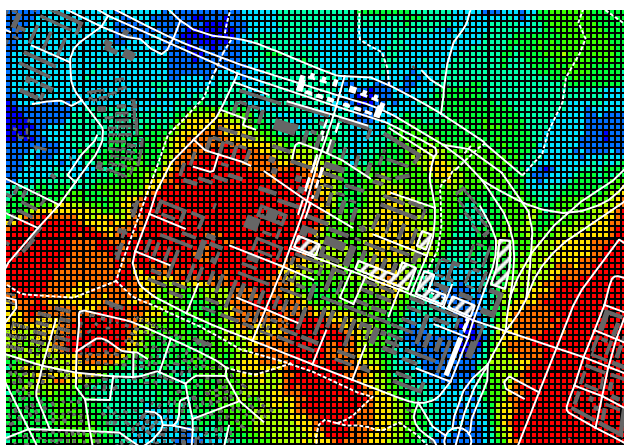
Rekapitulering – Slutsatser

Förekomsten av sociotoper – aktiviteter att utföra i parker och på friytor – är analyserad i Skärholmen, Rinkeby och Vivalla. I Vivalla ser man ökat antal sociotoper inom kvarteret. I Rinkeby utvecklas bollplaner och i Skärholmen utvecklas Vårbergstoppen med nya funktioner.

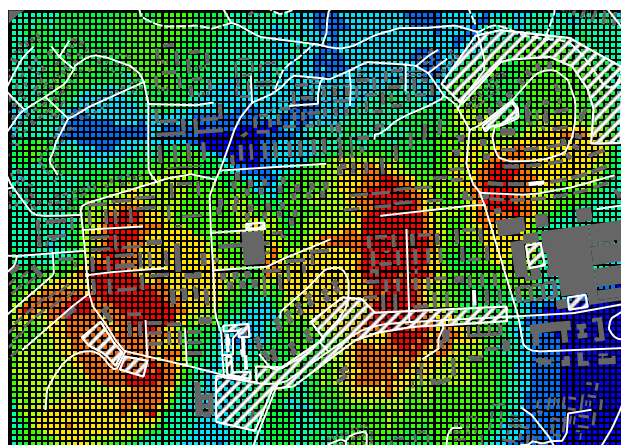
Några av de förtättningsprojekt som genomförs i Skärholmen planeras i befintliga grönområden. Bebyggelsen lokaliseras till ytor som idag inte innehåller några sociotoper. Samtidigt är sociotoperna bara ett sorts värde på parkerna och det finns andra värden av grönytor som inte fångas upp av just den här analysen, till exempel ekosystemtjänster.



Gottsunda. Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.



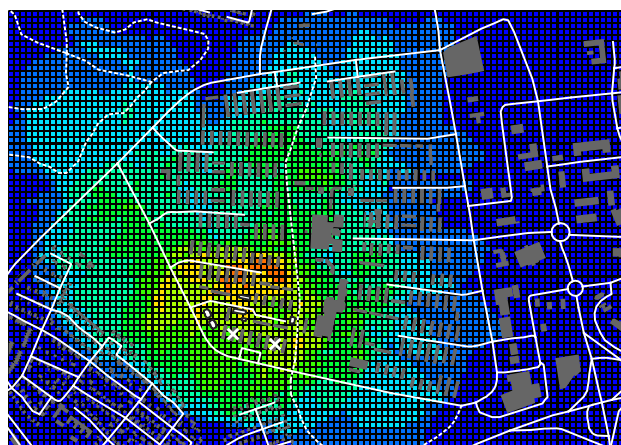
Rinkeby



Skärholmen



Tynnered. Vissa stadsformsanalyser har valts bort i de olika projekten eftersom de inte varit fokus för den utveckling som pågår.



Vivalla

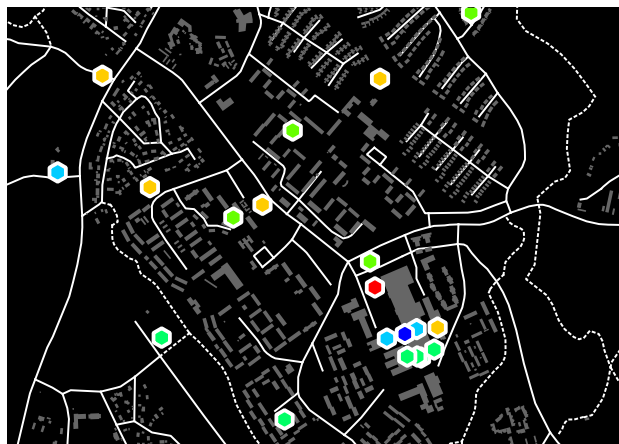
D. Mötesplatser

Före-läge

- Bibliotek/kulturscen
- Förening/samfund
- Idrottsplats/gym
- Lekplats
- Park
- Torg

Rekapitulerings – Metod

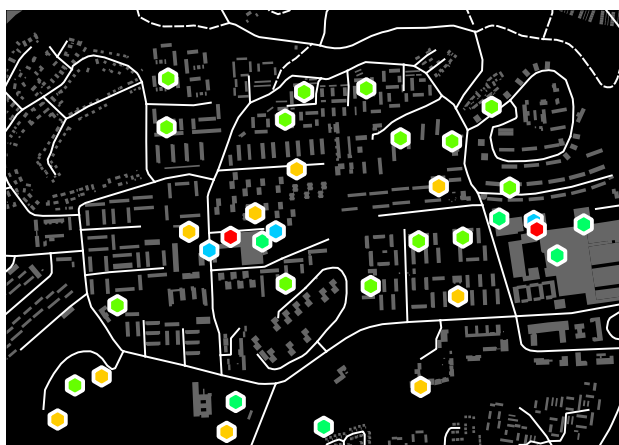
I analysen har vi identifierat mötesplatser enligt sex kategorier: lekplatser, torg, parker, förening/samfund, idrottsplats/gym, bibliotek/kulturscen. Förekomsten har inte analyserats kvantitativt, enbart geografiskt.



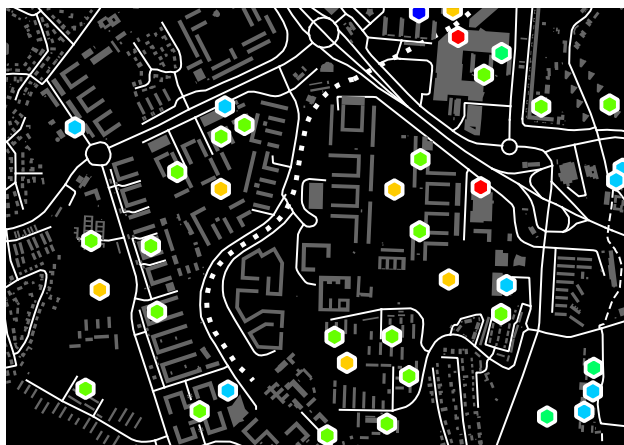
Gottsunda



Rinkeby



Skärholmen



Tynnered



Vivalla

D. Mötesplatser

Efter-läge

- Bibliotek/kulturscen
- Förening/samfund
- Idrottsplats/gym
- Lekplats
- Park
- Torg

Rekapitulering – Slutsatser

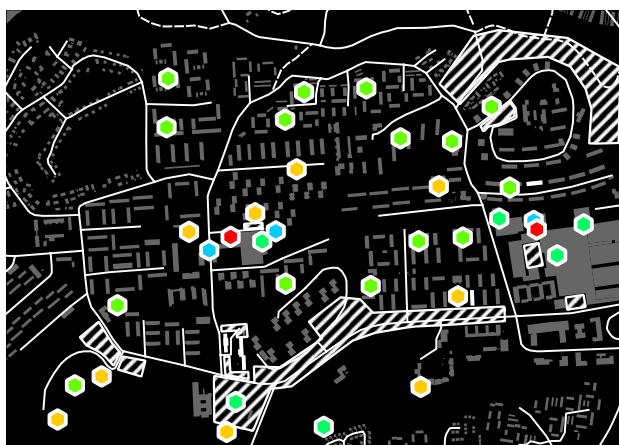
Inga stora förändringar framgår för det som vi definierat som mötesplatser. Föreningar, samfund, idrottsplatser, gym, bibliotek, kulturscener, lekplatser, torg, parker har inte tillskapats men parker och torg har däremot rustats upp i de olika projekten.



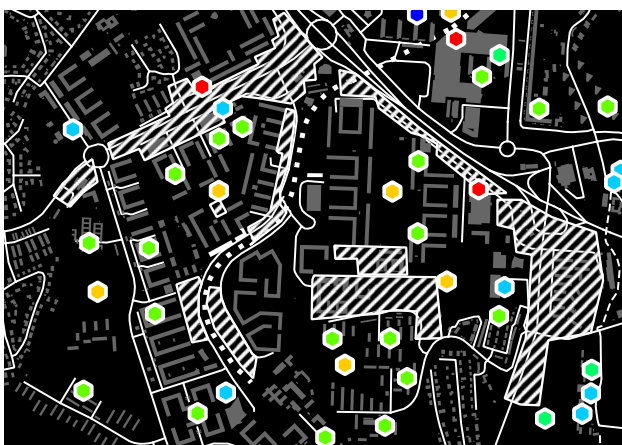
Gottsunda



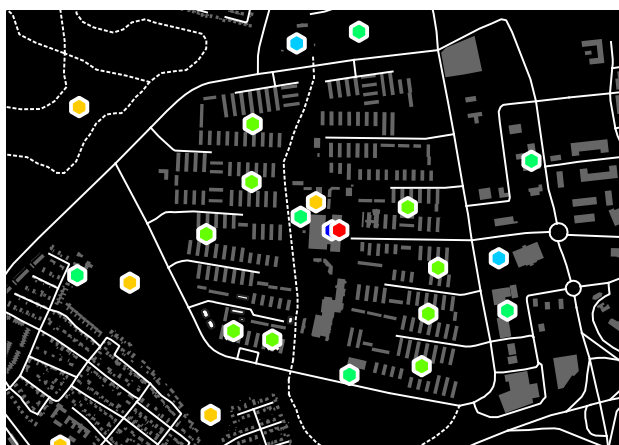
Rinkeby



Skärholmen



Tynnered



Vivalla

E. Offentlig service

Före-läge

● Skola/förskola ● Vård/omsorg

Rekapitulerings – Metod

Offentlig service har specificerats till två kategorier: skola/förskola och vård/omsorg. Precis som för mötesplatser har punkterna bara analyserats geografiskt.



Gottsunda



Rinkeby



Skärholmen



Tynnered



Vivalla

E. Offentlig service

Efter-läge

● Skola/förskola ● Vård/omsorg

Rekapitulerings – Slutsatser

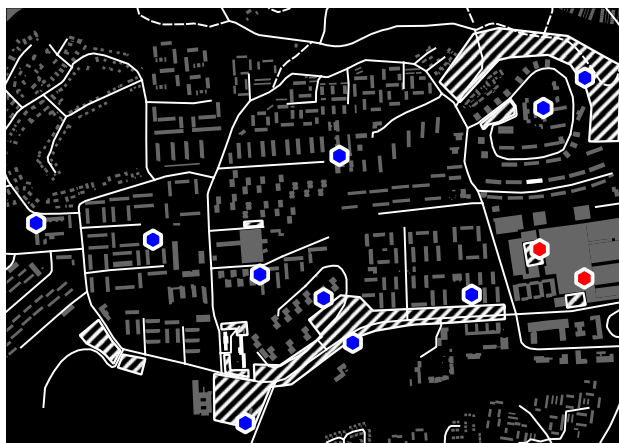
I stadsformsanalysen som avser offentlig service sker inget stort utslag. I många fall handlar det snarare om upprustning av skolor och vård/omsorg snarare än att tillföra dessa på nya platser. I de stadsutvecklingsprojekt av lite större omfattning tillkommer allt som oftast nya förskolor vilket ökar förekomsten av offentlig service och också balansen mellan boende och arbetande i området. Fler bostäder inom befintlig struktur stärker också underlaget för skola- och förskola.



Gottsunda



Rinkeby



Skärholmen



Tynnered



Vivalla

F. Funktionsblandning

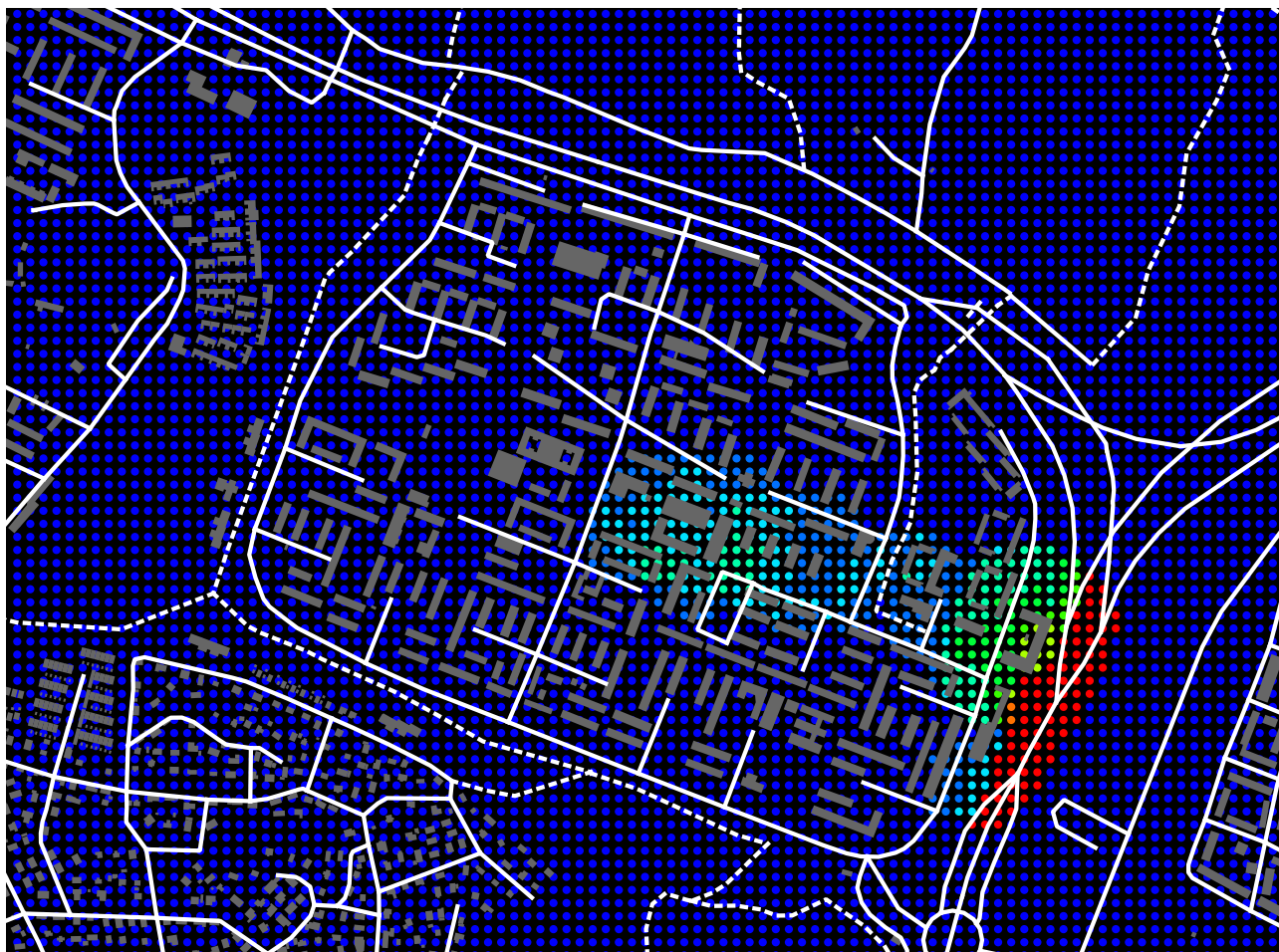
Före-läge

- 0-10
- 10-20
- 20-30
- 30-40
- 40-50
- 50-60
- 60-70
- 70-80
- 80-90
- 90-100

Andel BTA lokaler inom 300 m

Rekapitulering – Metod

Blandning i en stad kan mätas på olika sätt. I det här fallet mäts blandning genom andelen bruttoarea (BTA) lokaler i förhållande till total BTA. BTA eller bruttoarea är byggnadens fotavtryck på marken multiplicerat med antal våningar. Hållbar blandning städer brukar ses som 50/40/10 för bostäder, lokaler respektive offentlig service (UN Habitat).



Rinkeby

F. Funktionsblandning

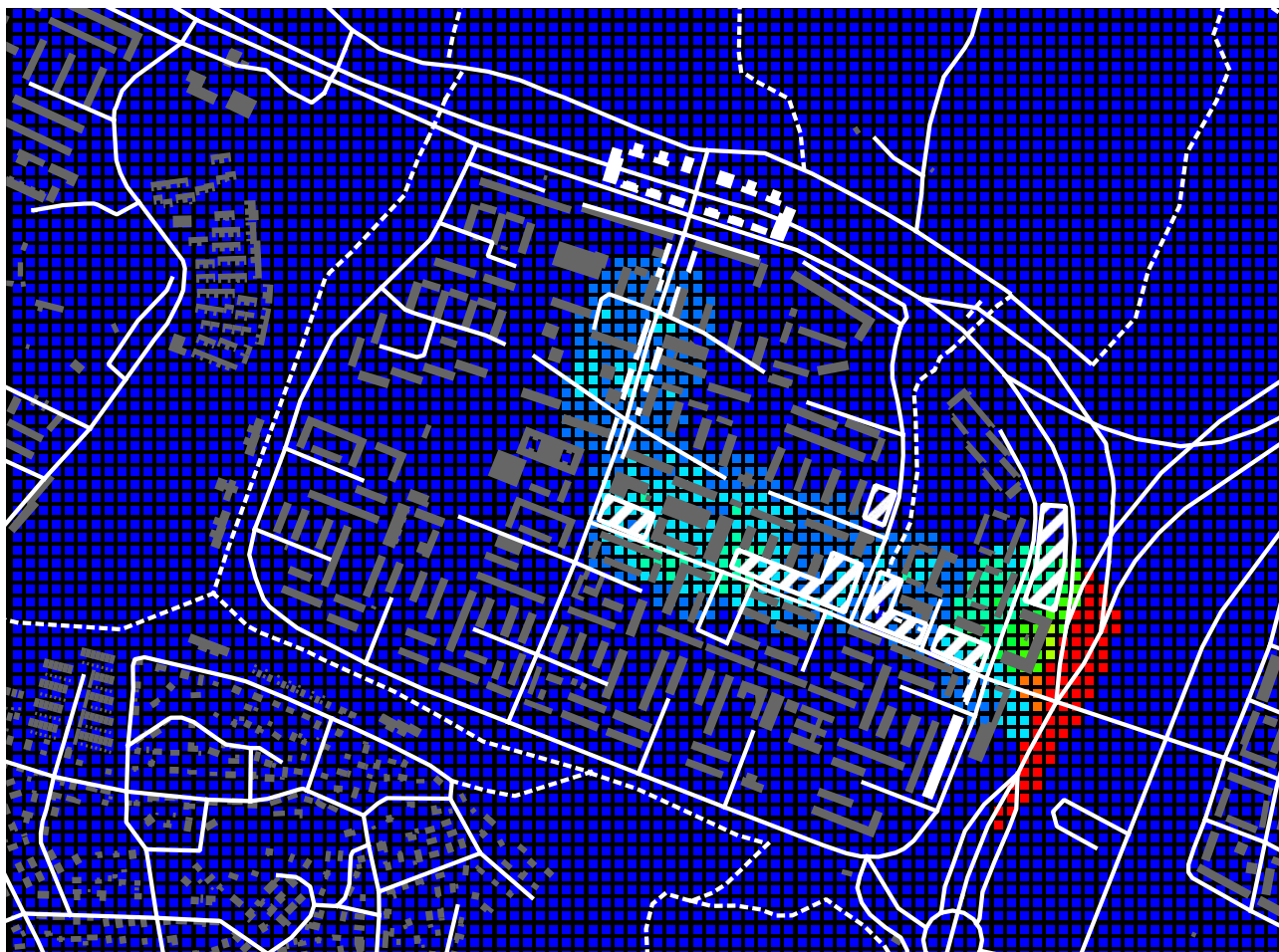
Efter-läge

- 0–10
- 10–20
- 20–30
- 30–40
- 40–50
- 50–60
- 60–70
- 70–80
- 80–90
- 90–100

Andel BTA lokaler inom 300 m

Rekapitulering – Slutsatser

I Rinkeby mättes funktionsblandning genom att dela BTA för lokaler på total BTA inom 300 meter från mätpunkten. Förändring gav såklart utslag på mätningarna i projektet där andelen lokaler uppgår till 30–40 procent av totalen efter genomförd förändring längs Rinkebystråket. Riktvärdet på 40 % som presenteras av UN Habitat om vad som anses som »blandat« går alltså att uppnå med de medel som användes i Rinkeby. Dock gäller ju blandningen i Rinkebystråket lokalt och inte hela Rinkeby.



Rinkeby

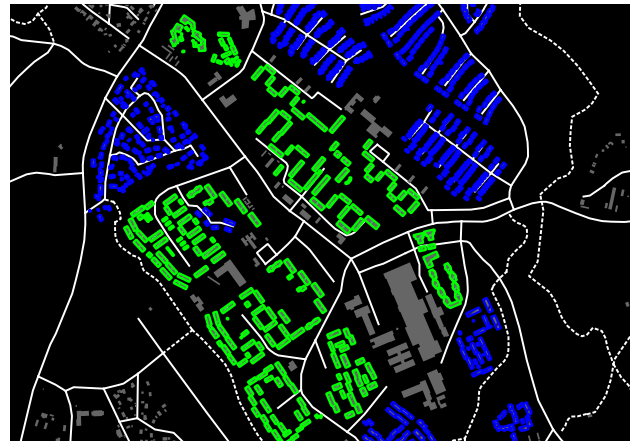
G. Upplåtelseformer

Före-läge

 Bostads-/äganderätt  Hyresrätt

Rekapituleringsmetod

Områdena har analyserats efter upplåtelseform i två kategorier: hyresrätt och bostads-/äganderätt. Balansen är viktig för att ge bra förutsättningar för boendekarriär och ekonomi i ett område.



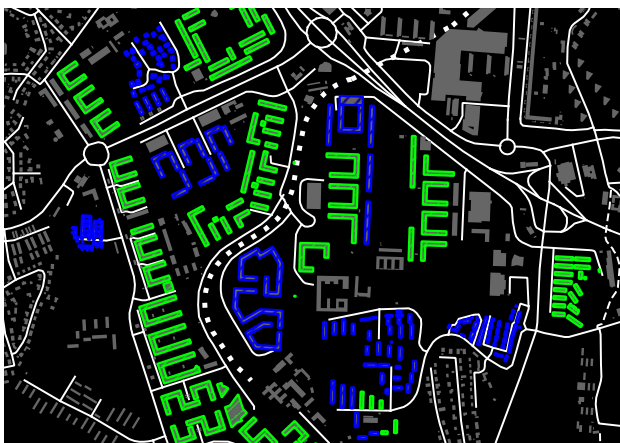
Gottsunda



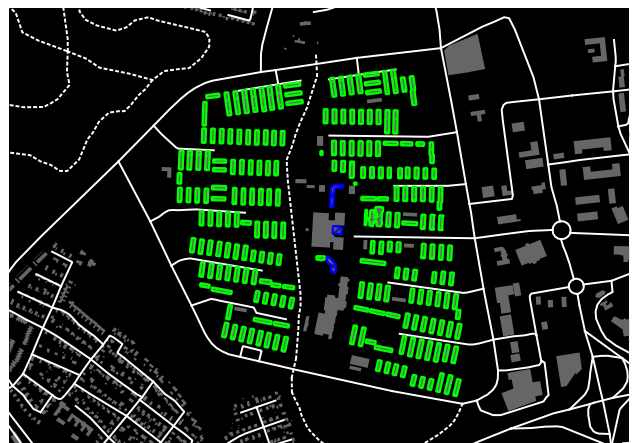
Rinkeby



Skärholmen



Tynnered



Vivalla

G. Upplåtelseformer

Efter-läge

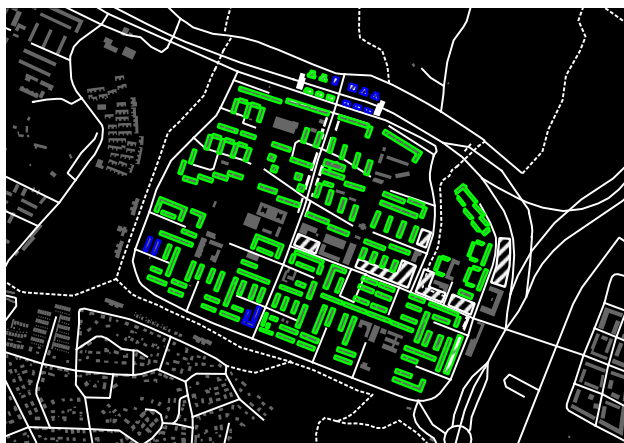
☑ Bostads-/äganderätt ☑ Hyresrätt

Rekapitulering – Slutsatser

I Vivalla och Rinkeby är det en övervägande andel hyresrätter i området. I projekten tillför man bostäder i form av bostadsrätter. Utvecklingsprojekten utjämnar på detta vis balansen mellan olika upplåtelseformer till viss del, och förutsättningar för en bostadskarriär inom stadsdelen förbättras. I de mer blandade stadsdelarna som Gottsunda, Skärholmen och Tynnered finns potentialen att åstadkomma en ännu bättre blandning genom de utvecklingsprojekt som pågår. Samtidigt säger inte upplåtelseformen allt om hur man vill bo och det finns fler kategorier av boendeformer som kan vara intressanta att titta på: seniorboende (som i Tynnereds-projektet), kollektivboende, studentboende, stödboende med mera.



Gottsunda



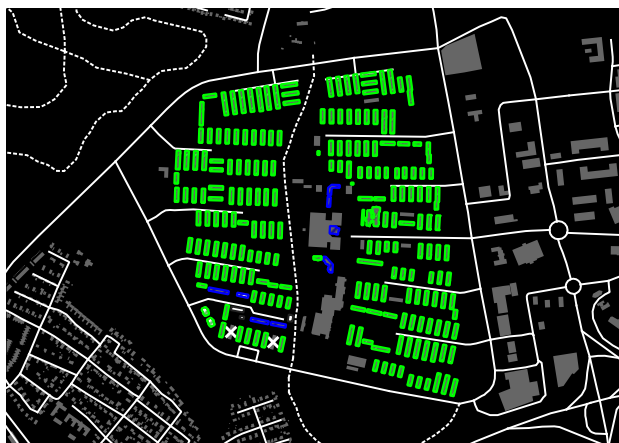
Rinkeby



Skärholmen



Tynnered



Vivalla



PÅ UPPDRAG AV

Malmö Stad
Stadsbyggnadskontoret
August Palms plats 1
211 54 Malmö

KONSULTGRUPP

Radar Arkitektur och Planering AB
Surbrunnsgatan 6, 411 19 Göteborg
031-10 98 90
kontoret@radar-arkplan.se

TEAM

Malin Nilsson, Uppdragsansvarig, planeringsarkitekt FPR/MSA
Caisa Malmryd Olander, planeringsarkitekt FPR/MSA
Pontus Wirf, planeringsarkitekt MSA

EXPERTIS

Oskar Götestam, planeringsarkitekt FPR/MSA
VD Radar Arkitektur & Planering AB

Omslag: Alexander von Sydow / ÖBO
Datakällor: Lantmäteriet & OpenStreetMap

Dokumentversion 1.0