

FÖRDJUPAT KUNSKAPSUNDERLAG FÖR UTVECKLING AV

# Storskaliga bostadsområden i Malmö

# Innehållsförteckning

2	Innehållsförteckning
3	Bakgrund
4	Inledning
6	Hur ser en framgångsrik process ut?
7	Principer för fysiska åtgärder
8	Metod för att utveckla en attraktiv byggd miljö
9	Exempel utveckling av storskaliga bostadsområden/ socialt utsatta områden
10	Drottninghög, Helsingborg
11	Områdesförnyelse, Köpenhamn
12	Källor

Sammanställt av Kajsa Lawaczeck Körner och Hanna Irvenå, Avdelningen för stadsplanering, maj 2023.

# Bakgrund

## Vad & varför?

Öka den gemensamma kunskapen om storskaliga bostadsområden och hur de kan utvecklas på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt.



## Effekt

Skapa en ökad samsyn mellan SBN och SBK om hur vi ska utveckla storskaliga bostadsområden.

Utarbeta modell för hur SBK ska arbeta med storskaliga bostadsområden.

**Detta PM beskriver kortfattat de huvudsakliga framgångsfaktorer, lärdomar och slutsatser som dragits ur arbetet med nämndsuppdraget om utveckling av Malmös storskaliga bostadsområden. Inom ramen för arbetet har en fallstudie tagits fram: Kunskapsunderlag av utvecklingsprojekt i storskaliga bostadsområden, fem fallstudier, som är en bilaga till PMet.**

Uppdraget ur Nämndsbudgeten 2021

Utveckling av stadens storskaliga bostadsområden.

Stadsbyggnadskontoret avser att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden öka den gemensamma kunskapen om förtätning av stadens storskaliga bostadsområden. Fokus kommer att ligga vid hur dessa delar av staden kan utvecklas på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt.

## Temadag med SBN

I september 2021 efter att uppdraget startades hölls en temadag med nämnden. Under temadagen fick nämnden höra interna exempel på arbete och erfarenheter kring arbete med storskaliga områden och utländska exempel från tex London genom digitala föreläsningar. Därefter hölls en workshop där nämnden fick fundera kring vad som är viktigt när vi utvecklar våra storskaliga områden. Synpunkter som framkom var till exempel att; arbeta långsiktigt och genomförandeinriktat, öka blandningen av boendeformer, sammankopplingen mellan olika områden i staden och variationen i bostadsmiljöerna. Vidare var det viktigt för nämnden att utgå från boendes, föreningslivets och näringslivets behov, värna och ta hand om varje områdes unika kvaliteter samt planera, bygga och vidareutveckla mötesplatser.

# Inledning

Malmö är en segregerad stad. De mest homogena stadsdelarna finns i stadens västra delar. Alla som kan välja var de vill bo bidrar till segregationen. Det är viktigt att utveckla de delar av staden som är mindre attraktiva att bo i så att fler väljer att bo där, eftersom det är ett sätt att motverka segregation.

Något som är viktigt för att skapa attraktiva stadsdelar är att stärka den kollektiva förmågan. Den kollektiva förmågan handlar om att människor som bor i ett område känner tillit till varandra. Att bygga kollektiv förmåga är dock något som sker över tid. Det är till exempel svårt att bygga kollektiv förmåga i stadens centrala delar där omflyttningen av boende är stor. Det är dock naturligt. I stadens centrala delar finns också andra värden som kan väga upp, som till exempel ett stort utbud av service, handel och kollektivtrafik. Därför väljer många ändå att bo där. Det kan också vara svårt att skapa

kollektiv förmåga i stora bostadsenheter med många boende. Fysiska förutsättningar för detta kan t ex vara att det inte är för många lägenheter per trappuppgång, att det finns privata gårdar mm.

Stadens storskaliga områden har vuxit fram under olika årtionden. Alla byggdes inte under miljonprogramstiden. I Malmö är en stor del av miljonprogrammet villor och radhus. Det byggdes storskaliga områden redan under 50-talet. Storskaliga bostadsområden har skalan gemensam, men kvaliteten är olika. I en del storskaliga bostadsområden finns det sociala utmaningar. I dessa fall, liksom i andra områden med sociala utmaningar, behövs ett mer omfattande förändringsarbete för att öka området attraktivitet så att människor väljer att bo kvar eller flytta dit. Alla områden i staden är unika och kräver unika lösningar för att öka attraktiviteten.

## Sammanfattningsvis

- Alla områden är unika – det finns inga universella lösningar.
- För att motverka flyttkedjor och stärka den kollektiva förmågan måste attraktiviteten öka i de områden ingen väljer.
- Alla områden ska kunna bidra till och få ta del av stadens utveckling.
- Processen är avgörande dvs vilka aktörer som är ålagda att samverka. Det måste finnas beslutade politiska mål som alla aktörer måste vara med och leverera till.
- Fysiska insatser ska stötta en positiv social förändring.

Det finns mycket kunskap om hur det går att uppnå en större attraktivitet i bostadsområden generellt. Men för att få till en förflyttning så att ett område inte längre är socialt utsatt behövs gemensamma krafter mellan en mängd olika aktörer.

För att alla nödvändiga aktörer ska bidra i ett sådant arbete på ett samlat och organiserat sätt behövs gemensamma och tydliga mål kring vad som ska uppnås. Tillexempel att staden inte ska ha socialt utsatta områden och att nödvändiga aktörer är ålagda att bidra i det arbetet. De fysiska insatser som sedan görs ska vara av de

slag att de stöttar en positiv social förändring.

Det är kostsamt för staden, enskilda aktörer och påverkar boendes livskvalitet när ett områdes grundläggande trygghet, funktioner och service inte fungerar. Det finns exempel på utsatta områden där t ex driftsbudgeten är mycket låg. Utgångspunkten måste vara att alla områden i staden ska ta del av, men också kunna bidra till stadens utveckling.

## Hur ser en framgångsrik process ut?

- Det behöver avsättas resurser till att involvera boende. Boende ges tydligt mandat och ansvar i processen.
- Det behövs en hållbar finansieringsmodell: utvecklingsarbetet måste finansieras i linjearbetet. Det går inte att bedriva ett hållbart och långsiktigt utvecklingsarbete med projektmedel.
- Många storskaliga områden har en underhållsskuld. Fastighetsägarna måste utveckla och bedriva en aktiv förvaltning. Förvaltningen måste anpassas efter lokala behov. På en bostadsgård kan en viss typ av insats behövas som inte fungerar på en annan gård.
- Det behöver finnas ett permanent förvaltningsövergripande team – en lokal verkstad för utveckling av den byggda miljön – som arbetar med utveckling av storskaliga områden.



Exempel på anlagt stråk med verksamheter i bottenvåningar. Örtagårdstorget, fotograf: Johan Wessman

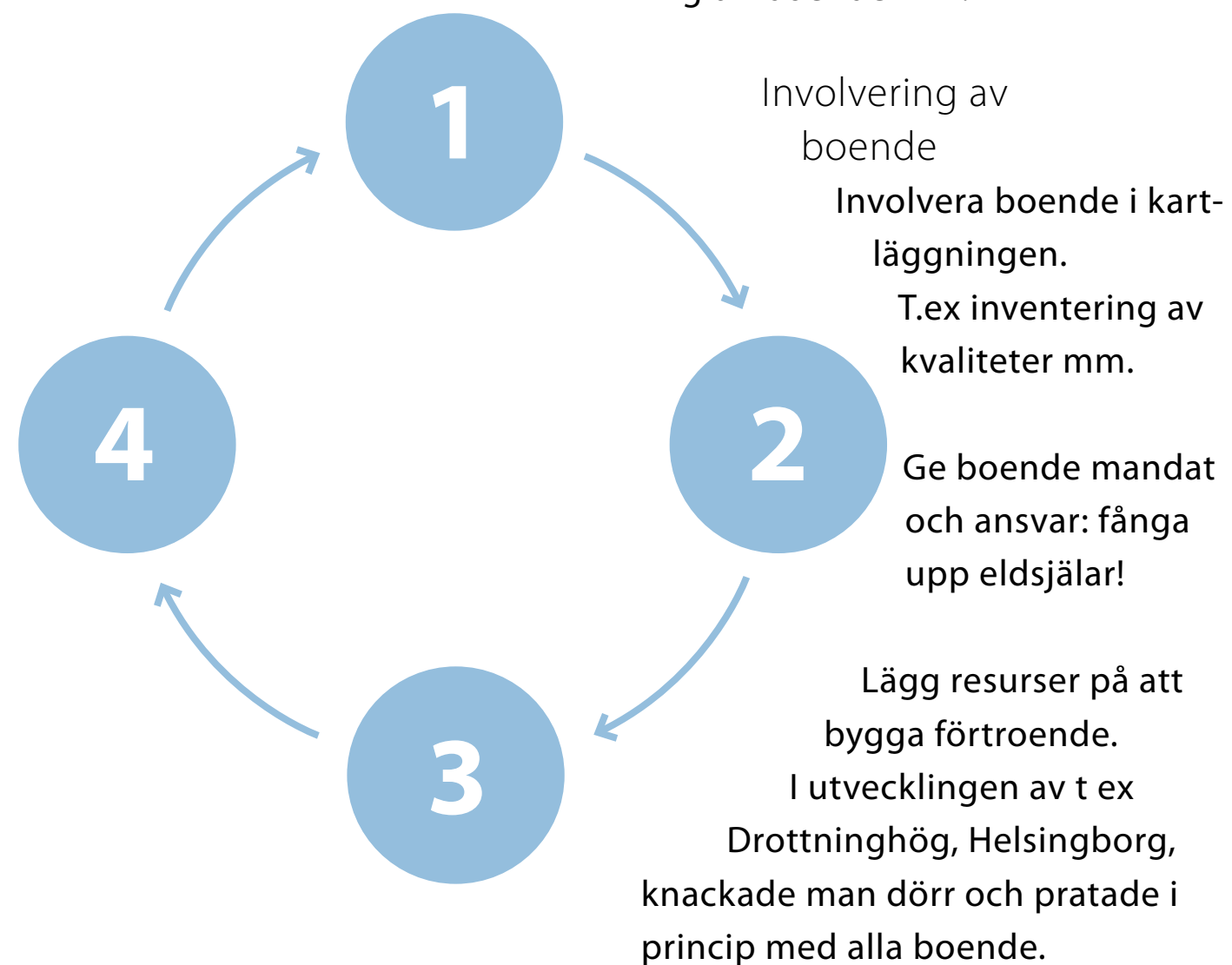
## Principer för fysiska åtgärder

Följande principer är exempel på fysiska åtgärder som kan göras för att utveckla den byggda miljön i storskaliga bostadsområden.

De fokuserar på olika aspekter av storskalighet och typiska problem för storskaliga bostadsområden:

- Bryta ned skalan genom att ta bort stora markparkeringsytor, skapa små fickparker, skapa mindre boendeenheter.
- Anlägg stråk med verksamheter i bostadshusens bottenvåningar.
- Skapa tydligare förhållande mellan privat och offentligt i grannskapet.
- Vänd bostadsentréerna mot gatan, för att motverka att gator är folktomma och ödsliga.
- Mötesplatser – lokalt och hela staden. Skapa målpunkter som vänder sig till hela staden, så att människor har anledning att rör sig till och mellan olika stadsdelar.
- Ta bort fysiska barriärer till den omkringliggande staden, för att göra det lätt att röra sig mellan olika stadsdelar.
- Utöver detta behöver upprustningsbehov ses över.

# Metod för att utveckla en attraktiv byggd miljö



Lyssna på de boende och ta reda på vad invånarna har för drömmar om sitt boende!

I storskaliga områden finns ofta en känsla av förlust hos de boende t ex kan mötesplatser ha försvunnit sen området byggdes.

Utgå från att skapa rättvisa. Tex. Kartlägg och åtgärda upprustningsbehov i det befintliga beståndet, ge befintliga boende företräde till nyproducerade bostäder.

## 2. Analys

Vilka åtgärder behövs?

Vilka fler samarbetspartners behövs?

## 3. Åtgärder

Genomför åtgärder

## 4. Utvärdering

Metod och åtgärder utvärderas.

Metoden upprepas under tiden utvecklingsarbetet pågår.



Exempel utveckling av storskaliga bostadsområden/  
socialt utsatta områden

# Drottninghög, Helsingborg



Draklekplatsen. Idén till lekplatsens utformning kom från barn som involverades i projektet.  
foto: Helsingborgs stads webbplats

- Utvecklingsprojekt sedan 2011
- 3 km utanför Helsingborg C
- Drottninghög var ett av de första områdena som byggdes enligt det så kallade miljonprogrammet för att lösa bostadsbristen
- Målbild: 2035 ha skapat en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsdel
- Utvecklingsprojektet präglas av innovativa lösningar, som är baserade på invånarnas behov

## Exempel på genomförda och planerade fysiska insatser

- Upprustning av utomhusbad, befintliga lägenheter och utemiljö
- Fördubbling (+1600) av bostäder
- 1/3 av befintligt bestånd rivs

## Framgångsfaktorer och lärdomar

Alla stadens förvaltningar är ålagda att bidra.

Utveckla affärsmodell för resurssvaga.

Avsätt resurser och skapa goda relationer till boende Över 300 hembesök gjordes på 1 år.

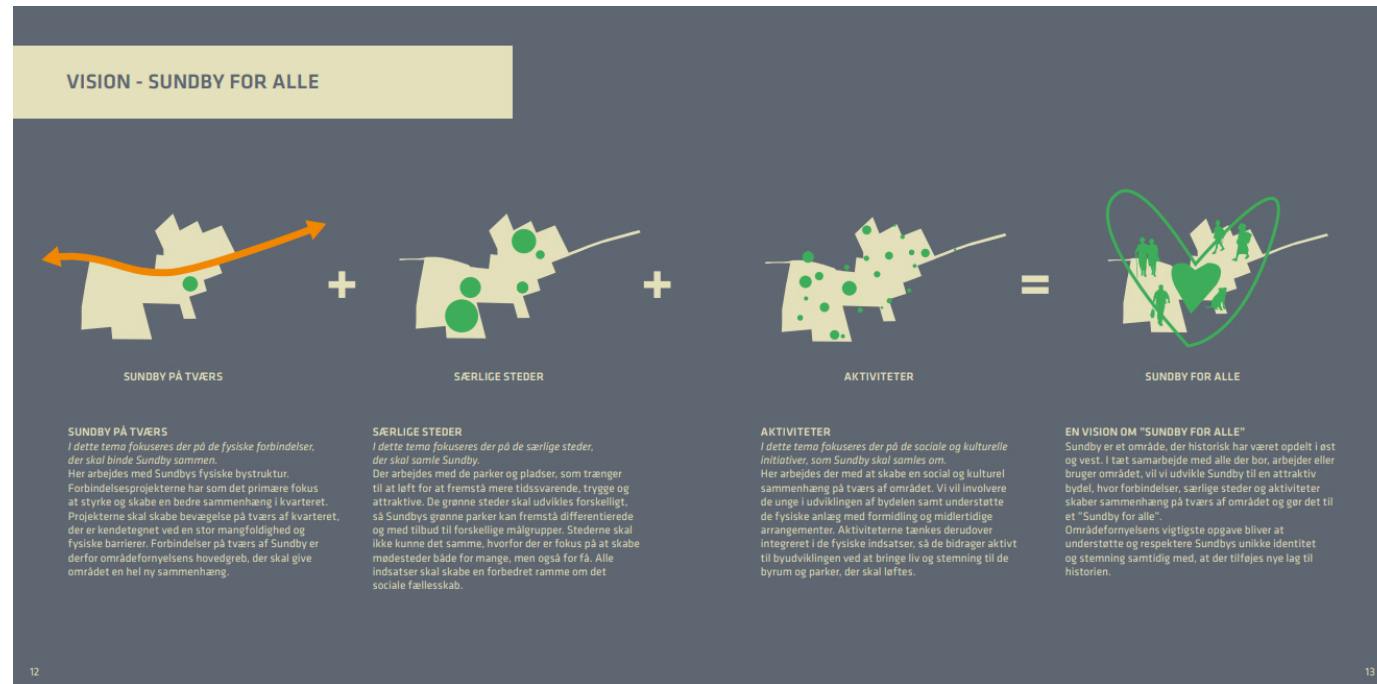
Kartlägg och åtgärda upprustningsbehov, området hade stadens lägsta skötselpeng.

Kompensation till boende, tex endast parkeringsavgift för bilägare

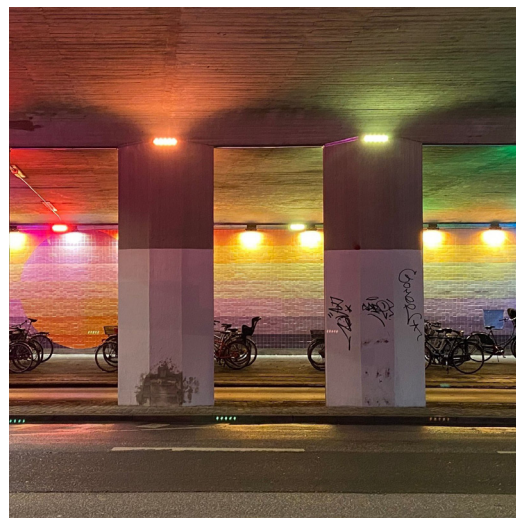
## Fyra övergripande strategier:

- Att förtäta stadsdelen och skapa variation
- Att verka för öppna processer och samverkan
- Att koppla samman och riva barriärer
- Att sätta barn och unga i fokus

# Områdeförnyelse, Köpenhamn



Exempel på vision för Sundby områdesförnyelse



Konstinstallation i områdesförnyelse för Banehöj

- Sexårig insats inom ett geografiskt avgränsat område i staden.
- Helhetsorienterad insats.
- Tar utgångspunkt i stadens politik för utsatta områden.
- Genomförs i tät och förpliktigande samverkan med boende, näringsliv, föreningar och lokala aktörer.
- Utvecklar nya metoder och lösningar för staden.
- Hemvist i byförnyelselagen.
- Budget: 30-78 miljoner kr. (en områdesförnyelse om året, ca 40 mn.)

Modellen syftar till att

- Lyfta utsatta områden som behöver en särskild insats
- Skapa social förflyttning med hjälp av fysiska insatser
- Sätta igång positiv utveckling genom trygga stadsrum, robusta nätverk och starka gemenskaper
- Förstärka lokala röster och involvera de tysta

## Framgångsfaktorer och lärdomar

Tydligt politiskt mål om att staden inte ska ha några utsatta områden. Delnål: Hälften så många år 2025 som år 2017.

Utgångspunkt i analys av rumsliga insatser och framtagande av kvartersplan som beslutas politiskt

Definierade kriterier för vad ett utsatt område är.

Avsatta ekonomiska medel.

Specialiserat team.

Källor

Tryckta

Gregorowicz-Kipszak, J. et al (2022).

*Bygga bort utsatthet?* Chalmers tekniska högskola

ArkDes (2022). *Ett samhälle som håller ihop*

Malmö stad (2020), *Tillitsfrämjande stadsplanering*

Fallstudie

*Fem fallstudier, Kunskapsunderlag av utvecklingsprojekt i storskaliga bostadsområden*, Radar arkitektur, 21 april 2022

Konferens/föreläsningar

Föreläsning: På spaning efter framtidens stad, Ali Arvanaghi, Köpenhamns kommuns områdes-

förnyelseteam och Gunnar Blomé stadskontoret, om Drottninghög i Helsingborg, 31 mars 2023

Föreläsning: Arkitekturfredag, Erik Stenberg, arkitekt och docent i arkitektur KTH, Maria Ärlemo, lektor i hållbar stadsutveckling KTH, 22 april 2022

Konferens: Starka och trygga bostadsområden i teori och praktik, Institutionen för kriminologi Malmö universitet och Länsstyrelsen Skåne, 19 april 2022

Studiebesök/intervjuer

Studiebesök: Områdesförnyelseteamet, Köpenhamns kommun, 24 mars 2023

Intervju: Gunnar Blomé, Stadskontoret, om utvecklingen av Drottninghög i Helsingborg, 18 januari 2023

Intervju: Joanna Gregorowicz-Kipszak och Jan Bröchner om rapport, *Bygga bort utsatthet? -En kunskapsöversikt*, 10 mars 2023

Intervju: Marianne Dock, om arbetet med Amiralstaden i Malmö, 21 juni 2022

Intervjuer: Intern erfarenhetsinsamling inför beställning av fallstudie. Fem handläggare på planavdelningen som på olika sätt arbetat med storskaliga bostadsområden.

