

SB

SAMHÄLLSBYGGAREN

2/2018

**SPIKEN SOM TOG SKRUV
IDÉER SOM BLOMMAR
BILLIGA BASBOSTÄDER
MER NYTTA MED MINDRE ALLMÄNNYTTA**

**KAJSA CRONA
NY TEKNIK FÖR STÖRRE
MEDVETENHET**



NEWSEC

STÖRST I NORDEN

Med en ledande marknadsposition inom rådgivning och förvaltning är vi din givna nordiska vägvisare. Vi är bra på att lyssna och lutar oss mot många års erfarenhet. Låt dig inte skrämmas av vår storlek, vi är både snälla och kloka.

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

SAMHÄLLSPLANERAREN, EN DEMOKRATINS RIDDARE

KAN STADSPLANERING LÖSA SOCIALA PROBLEM? Det är en återkommande tanke sedan modernismens genombrott i början av förra seklet.

Med rätt typ av hus och bostadsområden skulle misären i staden bekämpas och barnen växa upp med sol, grönska och trygga skolvägar. Ideal som utvecklades till grannskap och senare miljonprogrammets visioner.

Fortfarande lever tanken om stadsplaneringens påverkan, men nu är det i stället den täta kvartersstaden som lyfts fram.

JAG ÄR "MILJONPROGRAMSKRAMARE". Med tjugo års erfarenhet av epokens områden är jag övertygad om att det finns en framtid här. Om vi bara kan förflytta fokus till värden och möjligheter och ge hopp och växtkraft åt det som går åt rätt håll.

Med en tilltagande segregation och en negativ utveckling i några av miljonprogrammets bostadsområden, ökar kraven på åtgärder. Och återigen talas det om stadsplanering som verktyg för att lösa sociala problem. Det är inte nytt - när moderniteten vann mark i början av 30-talet drömde planerarna om att skapa det nya samhället för den nya människan. Barnen skulle få ljusa gårdar att leka på och säkra vägar till skolan. I efterhand ser vi att det inte löste samhällsproblemen.

NU LYFTS DEN GAMLA TÄTA RUTNÄTSSTADEN fram som ideal. Fortfarande finns hoppet att utanförskap kan byggas bort. Då som nu missar man att segregation hör ihop med dåliga relationer mellan stadens delar. Jag tror det beror på en sammanblandning mellan miljonprogrammets arkitektur och föreställningar om sociala förhållanden. Det har skapats en negativ förväntan som smittar av sig på dem som bor där.

Det ger utrymme för hopplöshet - det är omöjligt att förändra eftersom husen är fel. Eller för krafttag - vi måste riva och bygga något helt annat. Man missar lätt den styrka som finns. Där engagerad fastighetsförvaltning, samhällets institutioner och boende skapat nätverk som samarbetar. Där det finns kompetenta unga med förmåga att hantera olika kulturella koder. Barn som sköter skola, är tolkar, tränar hårt och väljer bort de kriminella som väntar vid t-baneingången. Vuxna som nattvandrar, som engagerar sig.

MED ETT HOPPFULLT PERSPEKTIV blir samhällsbyggarens roll annorlunda, men inte mindre viktig. Även om orsakerna till segregationen inte är lokala finns fördelar med att lägga resurser lokalt. Då når man fler av dem som behöver stöd. En fastighetsägare eller kommun gör klokt i att skapa långsiktigt starka strukturer för demokrati och utveckling tillsammans med de boende. Riktade insatser med sommarjobb till unga, mötesplatser för mammorna, trygga vuxna ute på natten. Lyfta och stötta allt bra som sker.

Det kommer alltid att finnas bostadsområden som anses som mindre attraktiva. Men det betyder inte att man ska acceptera att det är sämre livsmöjligheter där. Samhällsplanerarens roll blir då att vara en demokratins riddare - den som hjälper till att skapa mötesformer där de boende verkligen får makt att påverka. Som resulterar i socialt hållbara samhällen.

Text: Jorunn Rådberg, projektledare med fokus på social hållbarhet, Sweco. Epost: jorunn.radberg@sweco.se



#2

SAMHÄLLSBYGGAREN 2 2018

Hållbar sporre. Ny teknik kan hjälpa oss att göra smartare miljöval, precis som en app kan få oss att motionera mera. Det menar Kajsa Crona, på Sweco Architects.

14



Spiken som tog skruv. #sistaspikenikistan gav jämställdhetsarbetet i branschen en ordentlig skjuts framåt. Nu fortsätter det arbetet.

18

DEBATT

Folkets röst. Om samhällsplanerna lyssnar in behov från medborgarna kommer vi att få mer långsiktigt hållbara städer. Det skriver företrädare för tankesmedjan Global Utmaning.

26

PRODUKTION

Samhällsbyggaren ges ut av
Samhällsbyggarna Sverige AB
Box 161 32, 103 23 Stockholm
www.samhallsbyggarna.org
Telefon: 08-545 217 50
Redaktör: Sara Haasmark
redaktionen@samhallsbyggaren.se
Ansvarig utgivare:
Sara Haasmark, vd Samhällsbyggarna
Produktion: Publik
Grafisk form och layout: Jamendåsa
Omslagsfoto: Anna-Lena Lundqvist
Annonsbokning: Hans Simons,
08-411 72 16, 0709-285 841
hans.simons@annonssaljarna.se
ISSN 2000-2408
Tryck: Norra Skåne Offset, 2018

innehåll



FOTO: ANNA-LENA LUNDQVIST

Debatt: Mindre allmännytta, mer samhällsnytta 12

Idéerna som får blomma ut	20
Billigare basbostäder	22
Behövs en samhällsbyggnadsminister?	24
Vilken sorts stad bygger vi?	28
Ensamutredare inte alltid stark	30
Lär vi oss aldrig?	32
Tre tyska byggen i blåsväder	34
Hållbarhet för viktigt för hållbarhetschefen	36
Förnyelselagen, möjlighet eller hot?	38
Aktuella rättsfall	40
Sista ordet: Glappet mellan vision och verklighet	42



REKORD FÖR EARTH HOUR

Earth Hour är världens största miljömanifestation som vuxit från symbolhandling till en rörelse som engagerar miljontals människor, företag och städer världen över. 2018 års Earth Hour slog dessutom nytt globalt rekord med 188 deltagande länder och nästan 18 000 släckta ikonbyggnader. I Sverige uppmärksammade 89 procent (258 av 290) av Sveriges kommuner manifestationen, vilket också är nytt rekord. Sveriges skolor var även de mycket engagerade med runt 50 000 deltagande elever.

26 Så mycket minskade
utsläppen av växthusgaser
i Sverige 1990-2016.
PROCENT

BOSTADSPOLITIK SVERIGE SÄMST I KLASSEN

Sverige var länge världsledande vad gäller "social bostadspolitik". I dag är det ett minne blott. Sverige är nämligen tvärtom unikt svag när det gäller ekonomiska insatser och politiska ambitioner för ekonomiskt svaga grupper. Det visar en rapport från Veidekke.

Där har man jämfört de sociala ambitionerna i Sverige med 12 likvärdiga länder, bland annat Norge, Kanada, Tyskland och Australien. Jämförelsen gäller både den hyrda och ägda marknaden och visar att Sverige saknar ambitioner vad gäller ekonomiskt svaga grupper. Enligt rapporten är det 1990-talets systemskifte som förändrade ramvillkoren i grunden och finansieringen överlämnades till hushållen och andra aktörer.

- Staten avvecklade sitt engagemang utan att ens försöka formulera ett modernt svar på en social bostadspolitik, säger Stefan Attefall, före detta bostadsminister och en av dem som utarbetat rapporten.

Han menar att de politiska partierna tillsammans måste samlas runt en bostadspolitik som ger unga och ekonomiskt svaga grupper en chans att få en bostad. I rapporten presenterar man också sex principer för en ny social bostadspolitik. Bland annat anser man att ägt boende ska stöttas med offentliga insatser och att hyrda och ägda bostäder bör komplettera varandra.

...DESSUTOM
ÄR VI MER
KORRUPTA ÄN
GRANNARNA

Syrien, Afghanistan, Sydsudan och Somalia är världens mest korrumperade länder. Och Nya Zeeland och Danmark toppar listan över minst korrumperade, tätt följda av Norge, Finland och Schweiz. Sverige kommer på sjätte plats på samma lista, och har därmed halkat ner några placeringar från tidigare mätningar. Det visar Transparency Internationals årliga korruptionsindex för 2017.

På en skala mellan 0 och 100 - där 0 är extremt korrupt och 100 är mycket lite korrupt - ligger hela två tredjedelar av världens länder under 50. Mätningen visar även att majoriteten av länderna gör få eller inga framsteg alls när det gäller att minska korruptionen. Samtidigt visar en analys att journalister och aktivister i korrupta länder riskerar sina liv varje dag när de försöker berätta.

Varje vecka dödas minst en journalist i ett land som är mycket korrupt.

Indexet är en ranking av 180 länder och territorier och anger uppfattade nivåer av korruption i den offentliga sektorn, enligt experter och affärsmän.

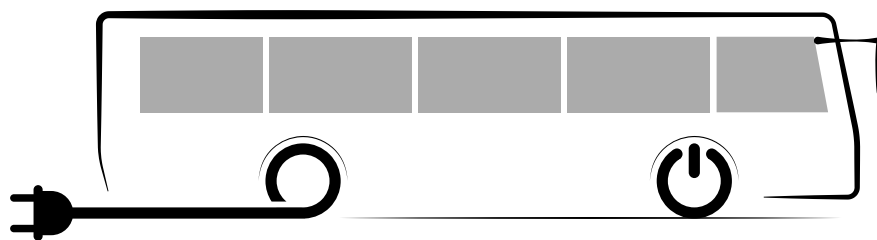
224 000 TON

Totalt så mycket matavfall
häller vi ut i avloppet varje år

TORONTO, SNART EN HÅLL- BAR FÖREBILD?

Städer och samhällen kräver innovativa lösningar för att vara hållbara också i framtiden. Det är något man har tagit vara på i satsningen Sidewalk Toronto på Torontos östra sjöside. Det är i dag ett av Nordamerikas största områden av underutvecklad urban mark. Men målet är nu att omvandla detta till ett komplett samhälle med framåtriktad stadsdesign och ny digital teknik.

När området står klart ska det bli en global knutpunkt för urban innovation och en förebild för hållbara stadsdelar runt om i världen.



100 PROCENT ELBUSS I SHENZHEN

Kinas tekniska nav, Shenzhen, har nu elektrifierat 100 procent av sina offentliga bussar och är därmed den första staden i världen som har ett helt elektriskt bussystem.

Nu rullar 16 539 elektriska bussar i Shenzhen som har tolv miljoner invånare. Enligt transportkommissionen kommer Shenzhens flotta elektriska bussar att använda 72,9

procent mindre energi än de dieselbussar som de ersätter. Detta kan spara motsvarande 345 000 ton bränsle varje år och sänka koldioxidutsläppen med 1,35 miljoner ton.

MOTORVÄG VANN ARKITEKTURPRIS

Varje dag använder och upplever vi våra vägar, tunnlar, broar och järnvägar och det är därför viktigt att de utformas med omsorg. För att uppmuntra till detta delar Trafikverket ut ett arkitekturpris. 2017 vann en delsträcka av E6:an. Den åtta kilometer långa motorvägen går rakt genom Unescos världsarv Tanum med sina hällristningar.

Trafikverkets Arkitekturpris delades ut första gången 2011 och tävlingen är öppen för all infrastruktur. Såväl stora investeringsprojekt som mindre projekt kan vara med och tävla.



80 PROCENT

av allt skräp på land blir skräp i havet. Våra hav är fulla med plast och en stor andel består av förpackningar som borde ha återvunnits.

ÖRESUNDSBRO MED NOLLUTSLÄPP?

Naturvårdsverket driver i dag en innovationstävling där två lag ska lösa uppgiften att bygga Öresundsbron på nytt - med nollutsläpp av växthusgaser. I lagen finns representanter från cement- och stålindustrin, bygg- och anläggningsbranschen, universitet och forskningsinstitut. Totalt 28 aktörer deltar i initiativet, som också har fokuserat på FN:s 17:e hållbarhetsmål om samarbete.

Syftet med tävlingen är att hitta nya lösningar och innovationer i miljöarbetet så att Sverige fortare kan nå miljömålen. Tävligen pågår under ett år och beräknas vara avgjord sommaren 2018.



NATURENS GRATISARBETE KAN PÅVERKA BESLUT

Fler beslut kommer inom de kommande fem åren att fattas utifrån kunskap om naturens gratisarbete och ekosystemtjänster. Den bedömningen gör 75 procent av totalt 200 tillfrågade strateger, chefer och sakkunniga på kommuner, länsstyrelser, bygg- och infrastrukturbranschen samt inom areella näringar. Det visar en undersökning från Naturvårdsverket.

- Varje dag fattas hundratals beslut som påverkar Sveriges ekosystem. De påverkas till

exempel när vi bygger bostäder, organiserar trafik eller brukar jord och skog, säger Karin Skantzé, projektledare för Naturvårdsverkets regeringsuppdrag att kommunicera ekosystemtjänster.

Bredden av ekosystemtjänster är omfattande. Det handlar om bättre hälsa, luft, vatten och klimat, liksom maten vi äter. Några konkreta exempel är att insekter pollinerar växter, träden renar luft och våtmarker renar och buffrar vatten.

- Att värdera ekosystemtjänster

ger mer medvetna beslut eftersom vi ser vilka nyttor naturen ger.

Det är både ekologiskt, socialt och ekonomiskt smart att samarbeta mer med naturen och dra nytta av det gratisarbete som ekosystemen ger våra samhällen. I dag arbetar en tredjedel av Sveriges kommuner med ekosystemtjänster vid beslut, enligt Aktuell Hållbarhets miljörankning 2017. För att stärka våra ekosystem måste fler beslut synliggöra och värdera ekosystemtjänster.



TA TEMPEN PÅ JOBBET

Att medarbetare utvecklas och mår bra på jobbet är avgörande för ett företags framgång. Det är bakgrunden till Winningtemp, ett digitalt verktyg och en svensk innovation som hjälper chefer att mäta hur välmående och engagerad en organisation är. Detta görs i realtid vilket leder till att man snabbt kan sätta in insatser för att minska till exempel personalomsättning.

16–29

UNGA KVINNOR MEST OROADE FÖR KLIMATET

Nästan hälften av svenskarna tänker varje vecka eller oftare på klimatet. De pekar ut klimatfrågan som den tredje viktigaste samhällsfrågan efter terror samt konflikter och krig. För varannan ung kvinna mellan 16 och 29 år ligger klimatet i topp och var tredje känner sig till och med olycklig på grund av klimathotet. Det visar en ny Sifo-undersökning gjord på uppdrag av WWF.



SNICKARPODDEN SLÅR HÅL PÅ FÖRDOMAR

I dag är en av 100 byggjobbbara kvinnor. Det vill bygglärlingarna Sussie, Linn, Jessica, Sofie, Elsa och Filiz ändra på. De valde att byta sina jobb som bland annat florist, undersköterska och frisör för att ta på sig hjälm och ge sig ut på byggena. Hur vågar man egentligen som kvinna välja byggbranschen? Hur är det att vara ensam kvinna i en byggbod? Och måste man äta lunch till frukost?

I Snickarpodden tar de med lyssnaren ut på arbetsplatsen, slår hål på fördomar och ryter ifrån om det som är fel.

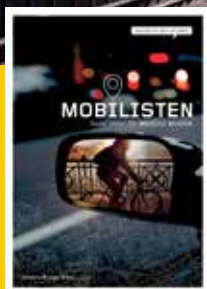
NY METODBOK FÖR UNGT INFLYTANDE

Få aktörer har i dag verktygen för hur de ska involvera gruppen unga i stads- och bostadsplaneringen. Därför har jagvillhabostad.nu tagit fram en metodhandbok i hur kommuner och andra aktörer i byggbranschen kan arbeta med just detta. Boken är baserad på egna erfarenheter av att leda processer där unga engagerar sig i planeringen av utvecklingen av bostäder.

SMARTA GATLAMPOR MINSKAR SLÖSERI

I Buskerud i vårt västra grannland Norge har man tagit tag i slöseriet med gatlampor som i onödan lyser upp ensliga vägar. I stället satsar kommunen på smarta gatlampor som dimmas till 20 procents styrka när det är tomt på vägarna. Teststräckan längs med norska Tyrifjorden är på nio kilometer och där har 220 lyktstolpar försetts med ett automatiskt dimmersystem. Tekniken är enkel och innebär att stolparna har försetts med radar som övervakar vägen - och när en bil närmar sig så slås full effekt på.

Systemet installerades i oktober 2017 och redan första månaden syntes en avsevärd effekt. Lamporna dimmades under 76 procent av tiden och stolparna sparade 2 100 kWh i veckan. Givet att det fortsätter i samma takt räknar man med att hela investeringen är avbetalad på 4,5 år.



"MOBILISTEN – GODA IDÉER FÖR MODERNA BILISTER"

Gröna Bilister lanserar en ny guide i hållbarhet och där är det mobilisten som står i fokus. För att nå de svenska klimatmålen behöver nämligen var tredje bil plockas bort från storstäderna till 2030, enligt Trafikverket.

- Bilen fyller en viktig funktion i vårt avlånga land, men vi vet också att bilism som är långsiktigt hållbar ser rejält annorlunda ut än dagens bilism. För att växande städer ska behålla sin vitalitet behövs definitivt inte fler bilister, snarare fler "mobilister" som reser

klimatsmart och är medvetna om att val av färdssätt påverkar både andra människors hälsa och samhället i stort, säger Johanna Grant, ordförande för Gröna Bilister.

"Mobilisten - goda idéer för moderna bilister" är en konsumentinriktad guide som ska inspirera fler bilister att resa mer hållbart.

Ta del av forskning, nya tekniklösningar och konkreta tips från både experter och användare av olika färdmedel.

THINKSTOCK

VOFF!

HUNDSKALL FÖRBÄTTRAR JAPANSK PUNKTLIGHET

Japan har de mest punktliga tågavgångarna i världen och lägger stor vikt vid att förhindra varje försening. Nu har man dessutom hittat en lösning på problemet med förseningar på grund av djur på spåren.

Nu tycks forskare vid Japans Railway Technical Research Institute (RTRI) ha hittat en lösning på detta. De har monterat högtalare på tåget som spelar upp en blandning av obehagliga ljud. Ett frustande rådjur följs upp med hundskall - en kombination som verkar skrämma bort klövdjuren från banvallen. Metoden har varit mycket framgångsrik, antalet rådjur har halverats sedan man började med ljudeffekterna.

KLIMATPROBLEM VÄNTAR SVERIGES STORA SJÖAR

Flera miljoner människor är beroende av våra sjöar Vänern, Vättern, Mälaren och Hjälmaren. Men de står inför stora förändringar när klimatet blir varmare. En ny rapport från SMHI visar hur klimatet påverkar bebyggelse, infrastruktur, dricksvatten, natur och ekosystem kring sjöarna. Enligt SMHIs beräkningar kommer ett varmare klimat att ge högre vattentemperaturer, mindre istäckning, förändrade vattennivåer och vattenflöden för sjöarna.

Ett varmare vatten innebär ökad risk för bakterier och kraftigare skyfall kan leda till

att mer föroreningar spolas ut i sjöarna. Det påverkar även natur- och ekosystem.

Klimatförändringen påverkar också sjöarna så att båttrafiken får utmaningar med tillfälliga lägre vattennivåer. I ett varmare klimat blir det också högre vattennivåer, med större översvämningssproblem för bebyggelse, infrastruktur och lantbruk. Konsekvenserna blir särskilt tydliga kring Vänern när riskerna för ras och skred i Göta Älvdalen begränsar möjligheterna att släppa ut vatten från Vänern.

MER FORSKNING I VERKLIG MILJÖ

Intresset för forskning och utveckling i verkliga miljöer är mycket stort. Därför utökas antalet testbäddar på KTH Live-In Lab, som därmed blir en plattform som hanterar multipla testbäddar. Den 300 kvm stora testbädden beräknas stå klar sommaren 2018 och studenter flyttar in till höstterminen 2018. Bakom initiativet står KTH, Akademiska Hus, Einar Mattsson, Nordic Choice Hotels och Schneider Electric tillsammans med VINNOVA. —Behovet av testbäddar där enskilda produkter och tjänster kan testas och optimeras i system är enormt, och växer för varje dag. Byggnader går från att vara fysiska enheter med enskilda tekniska system till att bli både fysiska och virtuella enheter med fullt integrerade system och tjänster, säger Mikael Dimadis, vd på Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB, huvudfinansör till Live-in Lab.

Tillsammans med KTH tar Einar Mattsson nu steget att göra forskning och utveckling möjlig i tre byggnader med totalt 305 studentlägenheter.

NY TVÄRVETENSKAPLIG PROFESSUR

Arwidssonstiftelsen donerar 20 miljoner kronor till en ny professur i Tillämpad stadsbyggnad på KTH. Stiftelsens mål är att nya forskningsresultat ska bidra till att utforma hållbara stadsmiljöer i våra svenska kommuner. Professuren är tvärvetenskaplig och ska bedriva praktisk forskning om metoder och processer i pågående stadsutvecklingsprojekt.

Genom att etablera samarbeten med offentlig förvaltning, näringsliv, civilsamhälle och enskilda aktörer ska professuren även medverka till att öka samverkan i stadsbyggnadsprocesserna. I uppdraget ingår även att bygga upp en disciplinöverskridande forskningsmiljö som integrerar teknik-, natur-, och samhällsvetenskap samt humaniora och gestaltning.

— Det handlar om att koppla ihop forskningen med vad som händer i våra städer, säger Karolina Keyzer, styrelseledamot och stiftelsens representant i samarbetet med KTH.



HUR MAN VÄNDER RISK TILL MÖJLIGHET

Inte minst i samhällsbyggnadsprojekt kantas vägen till målet av risker som kontinuerligt måste hanteras för att projektet ska bli framgångsrikt. I boken "Tio klassiska risker i projekt - och hur man vänder risk till möjlighet" beskriver författaren Henrik Szentés flera typiska risker i projektsammanhang samt ger råd kring hur projektledningen kan bemöta riskerna. Författaren förklarar dessutom hur ett väl genomfört riskhanteringsarbete kan utveckla projektet genom att skapa nya alternativ och möjligheter.

Huddinges väg till det moderna samhället

Huddinge kommun utsågs till årets kommun 2017.
I dag växer vårt näringsliv starkast i Stockholms län.

Vill du höra mer om våra framgångsfaktorer och vilka satsningar som varit avgörande? Möt oss på Almedalen. Här berättar vi mer om vår väg till det moderna samhället.

Vi ses på
Business Arena
Almedalen den
2 juli kl 15.15.
Välkommen!



Huddinge

Huddinge är en stor och växande Stockholmskommun med 110 000 invånare. Här pågår en kraftfull utveckling som påverkar hela regionen där enbart Spårväg syd ger 18 500 nya bostäder. I Flemingsberg skapas en ny stadskärna och ett resecentrum som blir knutpunkt för 600 000 resenärer. Kungens kurva utvecklas till en urban stadsdel med mer än 4 000 bostäder mitt i Skandinavians största shoppingområde.

I Centrala Huddinge finns en potential om 5 000 nya bostäder.

LESS IS MORE: MINDRE ALLMÄNNYTTA GER STÖRRE SAMHÄLLSNYTTA!

den offentliga debatten om vilka problemen är på den svenska bostadsmarknaden, och vad orsaken till dem är, cirkulerar ett antal missuppfattningar. En spridd missuppfattning handlar om att staten och kommunerna var tvungna att ge sig in på bostadsmarknaden under efterkrigsåren, eftersom marknaden inte kunde lösa den närmast lavinartade bostadskris som pågick, och år för år förvärrades.

Den här historiebereskrivningen blir inte mer sann bara för att den upprepas. Orsaken till det uteblivna byggandet och bostadsbristen efter andra världskriget var att hyresregleringen från 1942 tilläts leva kvar, till skillnad mot första världskrigets hyresreglering som avvecklades efter krigets slut.

Hyresregleringen innebar en död hand över bostadsmarknaden i form av artificiellt låga hyror och dessutom reglerade priser på bostadsrätter, samt nybyggda villor med statliga lån. Att marknaden under de förutsättningarna inte klarade av att bygga bort bostadsbristen och höja bostadsstandarden var en given följd av regleringarna, marknaden hade helt enkelt reglerats bort.

Med marknaden satt ur spel gavs i stället den så kallade "allmännyttan" en enorm konkurrensfördel. Dels i att de inte krävde marknadsmässig avkastning på sina investeringar (det vill säga subventionerades av kommuninvånarna), dels i att de kunde få subventionerade statliga lån till 100 procent av produktionskostnaderna medan privata bolag endast kunde täcka upp till 85 procent. En allmännytta som vänder sig till alla, fyller en viktig funktion endast på en marknad där privata aktörer bortreglerats.

Med start runt 1970 genom avregleringen av marknaden för bostadsrätter, har bostadsmarknaden successivt liberaliserats, den fria marknaden klarar nu att tillhandahålla bostäder åt de allra flesta, men vissa grupper kommer alltid att behöva hjälp om vi vill garantera en lägsta bostadsstandard.

Allmännyttans problem

Det saknas tydliga argument för en allmännytta av dagens gigantiska format. Samtidigt finns en rad argument mot att kommuner äger bostäder. Bostaden är en vara, men inte vilken vara som helst. För hushållen är bostaden helt central för att kunna planera livet i övrigt. Hushåll fattar en rad beslut som alla baseras på var bostaden är belägen: var ska man arbeta? Var ska barnen gå i skola? Var ska vi ha våra fritidsaktiviteter och vilka fritidsaktiviteter ska vi ha? Bostaden är dessutom den enskilt största utgiften för hushållen, oavsett om man hyr eller köper sin bostad.

Bostäder är kort sagt mycket viktiga för hushållens välfärd. Här blir det problematiskt med en dominerande roll från kommunen i utbudet av hyresbostäder, och detta av flera anledningar:

■ Den bristande konkurrensen på orter där allmännyttan har en dominerande roll innebär i sig en bristande innovationskraft. På en marknad där det råder sund konkurrens kommer innovativa företag att söka konkurrera med sin produkt, vissa överlever, andra inte. På dagens bostadsmarknad engagerar sig väldigt få företag i någon typ av experimentell verksamhet. När nya innovationer ändå provas, tenderar de att provas i väldigt stor skala, med följande stora risker. På en marknad där många mindre företag står för innovationerna innebär misslyckande också små förluster. På en marknad där det är de dominerande företagen som står för innovationerna blir misstagen i stället väldigt kostsamma. Den produktion av bostäder mellan 1965 och 1975 som brukar kallas miljonprogrammet är ett typexempel på hur fel det kan gå med experiment i stor skala. För i stort sett vilken svensk stad som helst sammanfaller det mest stigmatiserade och socialt utsatta området med områden som byggts under detta experiment.

■ Bostaden som vara skiljer sig från övriga varor även i livslängd. Att förvalta ett bostadsbestånd, med en livslängd på många decennier, kräver långsiktigt hållbara beslut. Samtidigt måste de kommunala bostadsbolagen ta hänsyn till hur deras ledning ser ut. Eftersom ledningen (över tjänstemannanivå) består av förtroendevalda som väljs i allmänna val vart fjärde år, ges knappast optimala förutsättningar för ett långsiktigt förvaltande. Den kommunpolitiker som går till val på långsiktiga förvaltningsförslag för den lokala bostadsmarknaden framför synliga och populära åtgärder i exempelvis skola och omsorg, eller nyproduktion av bostäder, kommer sannolikt inte att bli vald eller omvald. Då politiker ständigt måste tänka på att bli omvalda, kommer de att vara särskilt olämpliga på att förvalta bostäder, eller andra fastigheter.

En ny - smalare, men vassare - roll för allmännyttan

Det finns inget behov av en allmännytta av dagens format, men allmännyttan kan ändå spela en viktig roll. Verksamheten som i dag består i att tillhandahålla bostäder till hela marknaden bör då helt avvecklas, detta klarar privata hyresvärdar och marknaden för ägt boende.

I stället bör kommunala bostadsbolag få som kärnuppslag att helt inrikta sig mot att tillhandahålla det som marknaden inte tillhandahåller, det vill säga bostäder till det fåtal hushåll som inte kan efterfråga bostäder till fullt pris.

Av en sådan smalare och vassare allmännytta kan vi förvänta oss flera vinster för samhället.

Fokus på social bostadspolitik och behövande hushåll kommer att möjliggöra att just dessa hushåll får den hjälp de behöver.

Stora resurser skulle kunna frigöras genom avyttringar av stora delar av kommunernas bostadsbestånd. Dessa resurser kan i stället användas till kommunernas kärnverksamhet, det vill säga skola, vård, omsorg och annan

offentlig service - inte minst kapitalkrävande verksamheter som VA-system, trafikinfrastruktur och klimatanpassning där det i många fall finns en stor underhållsskuld. I många kommuner finns även en pensionsskuld som kommer att behöva lösas.

Hårdare konkurrens, större variation av ägare, och ägare med mer långsiktiga incitament kommer att ge ett större utbud för de hushåll som klarar sig själva på bostadsmarknaden.

När privata fastighetsbolag, i stället för kommuner och dess skattebetalare, bär risker vid nybyggande och produktutveckling får vi en bättre riskspridning.

Det är hög tid att förutsättningslöst diskutera allmännyttans roll på bostadsmarknaden. Den "generella" inriktningen av svensk bostadspolitik har alldeles uppenbart åsidosatt samhällets ansvar att värna om dem som klarar sig sämst. Vi har argumenterat för att allmännyttans roll radikalt bör ändras. Det finns inga argument som stödjer nuvarande ordning, att allmännyttan erbjuder bostäder till den stora majoritet som är tillräckligt resurstarka för att finna bostad på den privata marknaden - tvärtom finns det goda motargument.

Däremot finns det argument för att använda allmännyttan i en social bostadspolitik som syftar till att erbjuda bostäder till den minoritet av hushållen som inte klarar att finansiera ett marknadsmässigt prissatt boende - vilket är dagens enskilt största problem på bostadsmarknaden.

TEXT: FREDRIK KOPSCH OCH INGEMAR BENGTSSON,
LUNDS TEKNISKA HÖGSKOLA
fredrik.kopsch@lantm.lth.se
ingemar.bengtsson@lantm.lth.se

»NÄR MAN
PLANERAR BOSTÄDER,
PLANERAR MAN
OCKSÅ STADEN.«





Smart teknik är en viktig pusselbit för att skapa ett hållbart samhälle. Det menar Kajsa Crona, arkitekt och bostadsstrateg på Sweco Architects.

- Jag tror att de flesta av oss verkligen vill göra hållbara val. Problemet är att vi inte orkar och inte har kunskapen. Då kan ny teknik hjälpa oss att förstå och sporra oss att förändra våra beteenden.

Kajsa Crona är arkitekt och har jobbat som arkitekt i 20 år. För fem år sedan började hon på Sweco Architects. Där tituleras hon bostadsstrateg och jobbar med olika bostadsprojekt, och ansvarar även för Swecos innovationslab för bostäder, där hon tillsammans med sina kollegor undersöker, utvecklar och utreder bostaden.

- Mitt fokus som arkitekt är att rita bostäder. Det var lite av en slump från början, men ganska snart insåg jag att jobbet hänger intimt samman med samhällsbyggnad. När man planerar bostäder, planerar man också staden. Det tilltalar mig.

Det är också i det sammanhanget hennes intresse för smart teknik väcktes.

- Om vi ska lösa de stora samhällsutmaningarna med miljö- och klimatpåverkan, och lyckas skapa ett hållbart samhälle, måste vi förändra människors beteende. Det behöver vi hjälp för att göra. Där är smart teknik en viktig pusselbit.

Kajsa Crona var också ansvarig arkitekt för bostadshuset Slå Rot, som är ett samarbete mellan Riksbyggen och Sweco. Det hela var ursprungligen en tävling där Göteborgs kommun efterfrågade nytänkande när det gäller såväl arkitektur som teknik och affärsmodeller.

- Vi vann bostadsrättsdelen i tävlingen med förslaget Brf Slå Rot. Där har vi haft höga miljömål från start och vi använder den senaste trähus-tekniken i kombination med tradi-

tionellt hantverk för att skapa ett innovativt och mer hållbart bostadskvarter.

Appar som sporrar

Hennes utgångspunkt är att smart teknik och hållbarhet hänger samman.

- Rätt utnyttjad är tekniken ett bra hjälpmedel. Precis som vi använder en app för att sporra oss att motionera - genom att till exempel se hur långt vi har sprungit och effekten av det - skulle vi kunna använda en app för att sporra oss att göra miljövänliga och hållbara val.

- Det kan göra det enklare att förstå hur vårt beteende påverkar miljön. För så länge vi inte vet hur vi ska göra, blir det för svårt och jobbigt att göra rätt och att förändra oss.

Vi ser i dag hur den smarta tekniken är på väg in i våra bostadshus. Med hjälp av sensorer kan vi bland annat mäta värme, energianvändning, luftkvalitet, vattenåtgång, temperatur och mängden koldioxid. Men även hur många gånger en kylskåpsdörr öppnas eller hur ofta och vid vilka tider på dygnet fönster öppnas. Och en massa andra saker.

En hel del smart teknik syftar till att öka komforten, men det viktiga är att effektivisera och minska energianvändningen. Denna information kan sedan visualiseras för de boende, vilket skapar större medvetenhet om hur vi kan leva mer hållbart.

- Tekniken kan även lära oss mer

» RÄTT UTNYTTJAD ÄR TEJNIKEN ETT BRA HJÄLPMEDEL. PRECIS SOM VI ANVÄNDER EN APP FÖR ATT SPORRA OSS ATT MOTIONERA...«

om hållbara transporter och hjälpa oss att göra smarta transportval. Till exempel kan en app ge dig information om hur du snabbast kan resa till jobbet och undvika trafikstockningar. Det hjälper dig att ta beslut som är hållbara. Det finns en massa fiffiga tekniska lösningar som skulle kunna hjälpa oss att styra energianvändningen bättre.

- I ett forskningsprojekt från England har man sett att om alla engelsmän använde sig av sin vattenkokare på rätt sätt kunde man årligen spara en energimängd som skulle räcka till att driva halva gatubelysningen i England under ett helt år. Ingen vill ju egentligen koka upp för mycket vatten, så med en smartare vattenkokare skulle engelsmännen kunna göra stora energibesparingar. Gissningsvis gäller detsamma för resten av världens befolkning.

Stora möjligheter, men också risker

Det är med andra ord viktigt med kunskap för att sporra människan att ändra sitt beteende.

- Jorden befinner sig redan i ett instabilt klimatläge. Vi måste hjälpas åt för att den inte ska gå under helt. Då behöver vi styrmedel och metoder som visar hur vi gör skillnad och vi måste förstå möjligheterna med den nya tekniken.

Men vi måste också bli medvetna om riskerna, menar hon.

- Om vi bygger in sensorer i våra hem som mäter våra beteenden, så måste vi också fundera på riskerna. Till exempel, vem äger den här datan? Och vem kan använda den? Det är frågor vi måste ställa oss. Det är lätt att glömma när sensorerna är inbyggda och vi inte ser dem. Där hänger inte heller lagstiftningen med riktigt.

- Det handlar om integritet och att data inte ska användas på fel sätt. Vi behöver också ha brandväggar för att undvika att någon till exem-

pel hackar sig in via ditt kylskåp. Vi måste ha ögonen på de riskerna och förstå dem.

Skapa en folkrörelse

Men utvecklingen i branschen går allt för långsamt, tycker Kajsa Crona.

Trots de stora möjligheterna är stegen framåt än så länge små och få. Smart teknik är hittills mest på idéstadiet.

- Vi har knappt börjat. Samhällsbyggarbranschen är konservativ och det är få som satsar. Det beror på att kunderna inte efterfrågar dessa lösningar. Men marknaden kan inte styra den här utvecklingen - frågan är för komplex. Om vi ska få en förändring måste i stället politikerna ta de här besluten om att satsa på smarta och digitala lösningar. Och människorna måste börja ställa krav.

Men hur får vi då igång ett långsiktigt engagemang och intresse hos oss människor?

- Jag tror att man måste göra det roligt och enkelt, skapa en hype kring detta som man till exempel gjorde för några år sedan med Pokémon Go. Det blev ju något av en folkrörelse.

Gamification med ett belönings-system kan på ett lekfullt sätt hjälpa oss att ändra vårt beteende. Och vi ser trots allt i dag att olika appar håller på att utvecklas som på olika sätt sporrar oss att göra rätt.

- Men för att människan ska vara mottaglig för allt detta måste hon i grund och botten må bra och trivas. Då finns inga genvägar utan vi måste ha ett socialt hållbart samhälle som är jämställt och inkluderande. Om vi inte mår bra orkar vi inte ta till oss av allting och utveckla oss. Det hänger ihop - cirkeln sluts.

Kräsa medborgare

Hur ser då framtiden ut? Vad kommer att förändras?

- Jag tror att fordonsparken kom-

mer att se helt annorlunda ut om tio år. De lätta fordonen kommer tillbaka - elcyklar och -mopeder. Vi kommer även att se mycket elbilar och självkörande bilar.

- Sedan tror jag att de svenska energibolagen kommer att fortsätta arbetet med att försöka att "göra sig själva onödiga". I stället kommer vi att få se mindre och självgående enheter vad gäller energisystem. Nya områden kommer att vara självförsörjande på el om kanske 15-20 år. Det innebär att de blir mindre sårbara.

Kajsa Cronas vision är naturligtvis också att vi konsumenter får en annan medvetenhet kring hållbarhet och våra egna val.

- Då hoppas jag att vi efterfrågar hållbara lösningar och ifrågasätter till exempel hur mat tillverkas, hur kläder prissätts och hur vi bygger. Vi måste bli mer kräsna och ställa krav för att det ska hända något på allvar.

TEXT: PIA RUNFORS.
FOTO: ANNA-LENA LUNDOVIST

Kajsa Crona

Ålder: 46 år

Bor: i en villa i Göteborg. Huset är en gammal handelsbod från 1923 som har byggts om till bostad.

Familj: man och tre barn i åldrarna 11, 14 och 17.

Jobbar i dag som: bostadsstrateg på Sweco Architects och professor på Chalmers i Boendets arkitektur.

Läser: har en hög facklitteratur på nattduksbordet, men lyssnar hellre på P1, gärna nutidsreportage som gör det lite lättare att förstå omvärlden.

Mår bra av: att vara tillsammans med man och barn och att vandra i skogen.

#SISTASPIKENIKISTAN

Uppropet #sistaspikenikistan gav arbetet med att skapa jämställda villkor i samhällsbyggarbranschen en ordentlig skjuts framåt.

Och nu fortsätter det.

- Den här rörelsen går inte längre att stoppa. Det finns en sådan otrolig drivkraft för att skapa en förändring, säger Cajsa Winge, en av initiativtagarna till byggbranschens eget Metoo-upprop.

Byggbranschen är i dag en av Sveriges minst jämställda. Bara 1 av 100 yrkesarbetare är kvinnor och bland tjänstemännen är motsvarande siffra 10 av 100. Det är inte

mycket i en bransch som desperat skriker efter arbetskraft. Det är också en grogrund för en ojämslälld struktur. Enkönade arbetsplatser blir helt enkelt ofta mer osunda än flerkönade.

- Men ju fler kvinnor som börjar jobba i branschen, desto lättare blir det att bryta gammal invand jargong, säger Cajsa Winge, arkitekt på Öhman Arkitekter och en av dem som driver på arbetet för bättre jämställdhet i branschen.

Ett arbete som redan fått resultat. Till exempel gick regeringen, i början av mars i år, ut med målet att minst 25 procent av de som anställs inom bygg- och anläggningsbranschen ska vara kvinnor. Detta senast år 2030. Initiativet kom som en direkt följd av #metoo- och #sistaspikenikistan-uppropen som startade hösten 2017.

- Visst, 25 procent är ett väldigt högt uppsatt mål och det krävs mycket för att nå dit. Men man måste sikta högt för att nå en förändring, säger Cajsa Winge.

En flod av vittnesmål

Uppropet #sistaspikenikistan startades av snickaren Emmelie Renlund, men Cajsa Winge var snabb med att hänga på.

- Till en början tänkte jag att det kanske inte behövdes ett upprop. Det var redan allmänt känt att byggbranschen har problem med jämställdhet och Byggcheferna och Byggnads jobbade effektivt med frågan. Men så kände jag ändå att det skulle få en annan tyngd om alla i branschen samlades kring Metoo-plattformen.

Emmelie Renlund och Cajsa Winge blev snart frontfigurer för #sistaspikenikistan och startade en Facebook-grupp. På bara en vecka hade man 13 000 medlemmar. Den 27 november publicerades uppropet och då hade man fått in 4 627 underskrifter och över 200 vittnesmål.

Bland vittnesmålen fanns allt från subtila manliga härskartekniker till

rena sexuella trakasserier och övergrepp på arbetsplatsen.

Förvånad?

- Nej, tyvärr. Vittnesmålen bekräftade snarare det jag redan anade.

Håller frågan vid liv

Sedan rullade det hela på i full fart. Aftonbladet skrev om uppropet, vilket gav ringar på vattnet med ännu mer publicitet. Och bostadsminister Peter Eriksson bjöd in Cajsa Winge och Emmelie Renlund till samtal om hur en förändring skulle kunna komma till stånd.

I dag varvar Cajsa Winge sitt heltidsarbete som arkitekt, med panel-samtal och föreläsningar om jämställdhet och vad som måste bli annorlunda.

- Det är viktigt att hålla frågan vid liv. #sistaspikenikistan och #metoo gav jämställdhetsarbetet en ordentlig skjuts framåt. Mycket kom upp till ytan och det blev tydligt att vi måste få bort osköna sexistiska kommentarer och se till att rucka på invand jargong och ojämslälld struktur. Även bland oss arkitekter - där vi är jämställda till antalet - finns en könsmaktsordning som bland annat gör att få kvinnor når chefspositioner.

- Men nu är vägen utstakad och jag hoppas och tror att vi snart men säkert kommer att få se en förändring där arbetsmarknaden blir mer jämställd och ingen behöver utsättas för diskriminering på jobbet. Metoo visade att mycket av sexismen i dag är normaliserad och det vill vi bryta.

Men en förändring är som bekant inget som sker självmant.

- Nej, vi måste jobba kontinuerligt med frågan. Alla stora företag i samhällsbyggarbranschen är nu med på banan och det är bra. De flesta förstår att det är viktigt att jobba med jämställdhet och mångfald.

Bröt avtal med underleverantör

Men vad är det branschen och företagen måste göra? Hur bryter man invanda mönster?

Det krävs både reaktiva och proaktiva åtgärder, menar hon.

- En viktig sak är att företagen måste visa och markera att man

menar allvar med detta - gentemot sina medarbetare, samarbetspartners och underleverantörer. Ha en verklig nolltolerans mot diskriminering och visa att det får konsekvenser när man inte följer detta, säger Cajsa Winge.

- Till exempel bröt Skanska nyligen avtalet med en underleverantör på grund av att företaget agerat diskriminerande. Det var modigt gjort.

Företagen måste också ha utomstående part, till exempel facket, som kvinnorna kan kontakta. Det kan ju vara både känsligt och svårt att gå till sin chef. Även en hotline kan ge trygghet så att kvinnorna inte behöver ta fajten själva.

Och för att vara mer proaktiva kan företagen till exempel bredda sin rekryteringsbas och hitta nya vägar för att fånga upp kvinnorna.

- Ett jättebra exempel är JM som skapade en lärlingsutbildning bara för kvinnor, säger Cajsa Winge.

- Företagen måste även tänka igenom hur de syns utåt. Finns till exempel bara män på bilderna på webben och i årsrapporten? Ja, då lockar man kanske inte lika lätt till sig kvinnlig arbetskraft.

De måste även ha en likabehandlingsplan och en eller flera personer som kartlägger arbetet och följer upp effekten av jämställdhetsarbetet.

Inget stopp

Framtiden då?

- Vi kommer att få se steg både framåt och bakåt, men det finns en sådan otrolig kraft och vilja att förändra så det går inte att få stopp på det nu. Och när vi blir fler kvinnor i branschen, blir det enklare att bryta gamla vanor och mönster.

Själv kommer Cajsa Winge att fortsätta sin kamp för en mer jämställd samhällsbyggarbransch ett bra tag till. Så länge hon bara orkar.

- Kanske ett år till, jag vet inte.

Sedan lämnar jag över stafettpinnen till någon annan som brinner för förändringen.

TEXT: PIA RUNFORS.

Cajsa Winge är en av talarna under Samhällsbyggnadsdagarna 1-2 oktober.

KTH FÅR IDÉER ATT BLOMMA

En app som gör det lättare att hushålla med elen, ett miniväxthus ovanpå ett akvarium och ett smart system för att mäta förbrukning av kall- och varmvatten.

Det är tre av cirka 300 idéer som årligen får möjlighet att växa på KTH Innovation.

I dag är KTH i Stockholm ett lärosäte med mycket gott renommé vad gäller innovationer - runt om i hela världen. Många framgångsrika start-ups har börjat sin resa här. Förklaringen är i mångt och mycket KTH Innovation, som stöttar studenter så att deras idéer kan utvecklas till verkliga projekt och innovationer.

- Vi såg att det fanns ett stort behov av ett professionellt stödsystem för att validera och verifiera idéer. En idé kan ju se väldigt lovande ut, men det räcker inte. Det måste även finnas en marknad och tajmingen ska vara rätt, säger Lisa Ericsson, som var med och startade KTH Innovation för drygt tio år sedan.

- Innan vi började jobba med ett strukturerat stödsystem såg vi hur många fina idéer gick i stöpet på grund av att de till exempel bolagiserade för tidigt. Det är viktigt att förstå att det är en lång väg från idé till en innovation som är testad i verklig miljö.

Det är dessutom långt ifrån självklart att en student eller forskare kan driva affärer.

- De allra flesta behöver goda råd och hjälp på vägen. Med vårt affärsutvecklingsstöd kan de testa sina tekniska idéer eller forskningsresultat mot marknaden.

På så vis kan KTH Innovation inte bara bidra till att ny teknik når ut på marknaden, utan även medverka till

ett bättre samhälle. För faktum är att under de tio år som stödverksamheten har funnits, har man hjälpt till att förverkliga närmare 2 000 nya goda idéer.

I dag får cirka 300 idéer per år en chans att växa på KTH Innovation.

- Ungefär 80 procent av de idéer som går igenom hela KTH Innovation blir till slut verkliga innovationer som når marknaden. Det är dock ett stort antal som inte går igenom hela processen, då det under verifieringen exempelvis visar sig att det inte finns någon marknad eller att tekniken inte är möjlig att skala upp. Idén träder då ur processen, men det är vanligt att samma idébärare dyker upp senare med en ny idé och då har de ofta bättre förutsättningar att lyckas.

Enkelt att spara el och vatten

Några av de idéer som i dag är på väg ut på marknaden är Greenely och Labtrino, innovationer som ska hjälpa hushållen att minska förbrukningen av el respektive vatten. Både Greenely och Labtrino gör det enklare för människan att ändra på sitt beteende och belönar sparsamhet på ett pedagogiskt sätt.

Greenely är en app som visualiserar hushållets elförbrukning. Den gör också analyser av till exempel när på dygnet det går åt mest el, om bostaden är otät och drar mycket el vid låga utomhustemperaturer och om

det skulle löna sig att sätta upp solpaneler. Appen ger även energispartips grundat på hur elförbrukningen ser ut i olika familjer.

Labtrinos affärsidé är ungefär densamma som Greenelys, men i stället för att mäta elförbrukningen mäter man kall- och varmvatten. Systemet består av tre delar: en egenutvecklad mätare som enkelt monteras på inloppsröret eller stammen till varje lägenhet, en smartphone-app och en webb-app. Mätaren kan sedan differentiera vattenkonsumtionen i duschen, handfatet, diskmaskinen med mera.

- Informationen presenteras för de boende i en smartphone-app och jämförs mot genomsnittsvärden i huset. På så vis kan alla användare enkelt se var de kan göra besparingar genom att förändra sitt beteende, säger Lisa Ericsson.

Testas på KTH Live-in-Lab

- Innovationen är bland annat intressant för hyresvärdar och fastighetsägare. Genom en webb-app får de tillgång till den totala, men i tappställen uppdelade förbrukningen. Något som inte är möjligt i dag utan dyra, arbetsamma och inte sällan orealistiska fallstudier.

Systemet kommer nu att testas på KTH Live-in-Lab, där studenter bor med en reducerad hyra mot att de medverkar i olika tester och experiment, som det här.”

Närodlat på riktigt

Ytterligare en innovationsidé som vuxit sig stark under KTH Innovations beskydd är Ecobloom. Det är ett växthus i miniformat som gör det möjligt att odla sina egna färska kryddor och grönsaker på ett smart sätt.

Ecobloom har tagit en gammal odlingsteknik och gjort den smart och modern. Den lilla odlingen är placerad ovanpå ett akvarium och får sin näring från fiskarnas avföring. Hela processen är automatiserad - matning av fiskarna, belysning samt rening och cirkulation i akvariet. Via en app kan ägaren befinna sig på andra sidan jordklotet men ändå hålla koll på hur det går - både för fiskarna och växterna.

- Mer närodlat än så kan man knappast komma. Många barnfamiljer har visat stort intresse för Ecobloom, men även kaféer och restauranger, säger Lisa Ericsson.

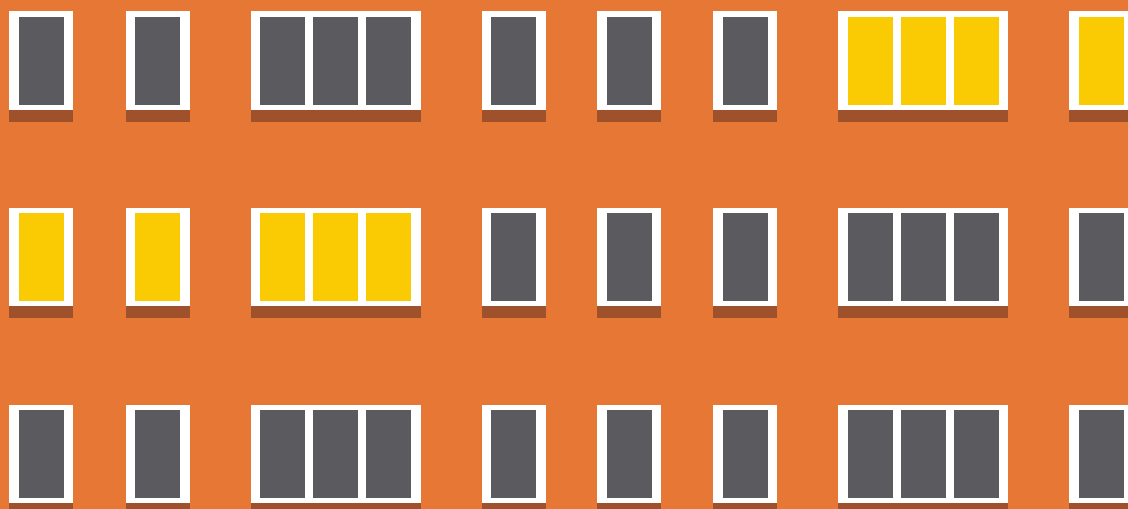
TEXT: PIA RUNFORS

KTH Innovation

- Startade 2007 och har sedan dess spelat en avgörande roll på KTH när det gäller kommersialisering av nya idéer.
- Genom åren har KTH Innovation hjälpt närmare 2 000 nya idéer att nå marknaden.
- KTH Innovation är specialiserade på kommersialisering av ny teknik i tidiga faser och erbjuder ett kostnadsfritt, opartiskt och sekretessbelagt stöd.
- Stödverksamheten består av 14 medarbetare som erbjuder forskare och studenter på KTH stöd inom affärsutveckling, patent och juridik, finansiering och projektstöd.
- KTH Innovation driver också en förinkubator och är delaktiga i en rad nationella och internationella projekt som främjar innovationsutveckling.



Odla din egen basilika och gräslök ovanpå ditt akvarium. Mer närodlat än så kan du knappast komma.



BILLIGARE MED BLANDADE

Det krävs bostadspolitiska åtgärder – inte bara för hushåll med sociala problem, utan även för dem med låg inkomst. Till exempel fler ”basbostäder” enligt en modell som tillämpas i flera tyska städer. Det föreslår Hans Lind och Thomas Kalbro i den nya rapporten ”Socialt hållbar bostadsförsörjning”.

I Sverige, och många andra liknande länder, har inkomstskillnaderna ökat under de senaste 30 åren. Detta har i regel lett till att hushåll med låga inkomster fått allt svårare att hitta en bostad på den öppna marknaden.

Bostadspriser har stigit liksom hyror i nyproduktionen. Köer till äldre och billigare hyresrätter har blivit längre, även i förortsområden där köerna tidigare var korta eller obefintliga. Allt fler hushåll hamnar hos socialförvaltningen som många gånger får välja kortsiktiga och dyra lösningar.

I den internationella debatten förekommer två begrepp: ”social housing” och ”affordable housing”. Det finns inga etablerade definitioner, vilket avspeglas i den svenska debatten. Vissa hävdar att vi absolut inte ska ha social housing i Sverige, medan andra säger att vi redan har det.

De som säger att vi redan har det pekar ibland på bolag som SHIS i Stockholm, som tillhandahåller tillfälliga bostäder åt hushåll som av olika skäl har svårt att hitta något. På hemsidan beskriver man sin roll på följande sätt:

”SHIS Bostäder är Stockholm stads bostadssociala resurs. I 36 fastigheter med cirka 3 400 lägenheter erbjuder vi trygga boenden för stockholmare som av ekonomiska eller sociala skäl har hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden.”

”Affordable housing”

En artikel i Fastighetstidningen (nov 2017) har rubriken ”Nyköpings kommun bygger Social housing” och beskriver att kommunen bygger ett bostadshus där socialförvaltningen sedan fördelar lägenheterna.

Att det krävs särskilda bostadspolitiska åtgärder för hushåll som har sociala problem är inte så kontroversiellt. Låt oss därför fokusera på strategier för dem som inte har andra problem än en låg inkomst. Detta kan kallas strategier för ”affordable housing”.

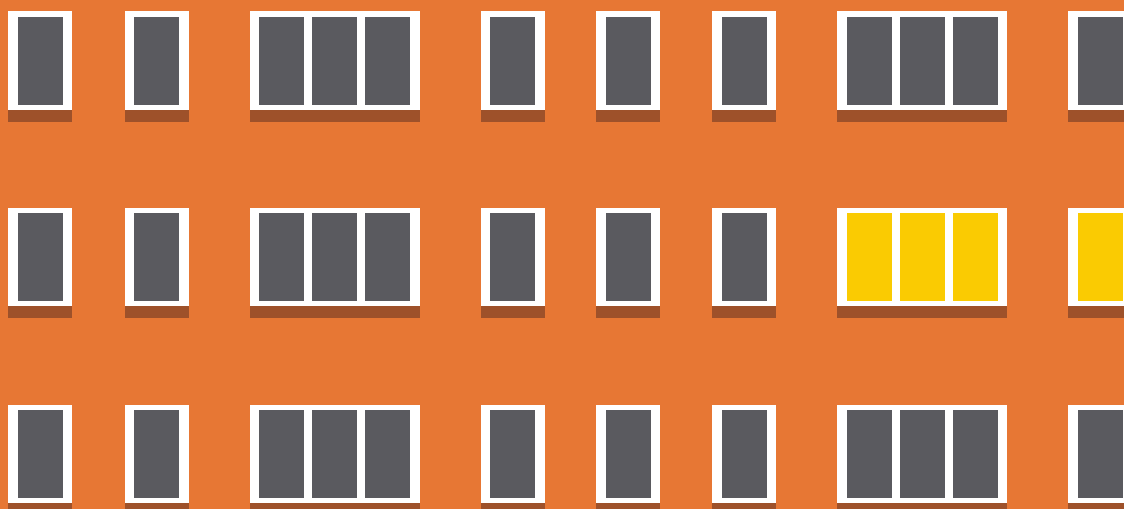
En strategi som tillämpas i flera länder, bland annat i flera stora tyska städer, består i att vissa lägenheter i nyproduktionen åsätts en lägre hyra, och för att få tillgång till dessa krävs bland annat att inkomsten är under en viss nivå.

Det finns en rad olika varianter, men vanligen handlar det numera om insprängda lägenheter här och där. Fastighetsägaren kan få en subvention för att avsätta en viss andel av sina lägenheter som ”affordable housing”, där hyran kan ligga 20-30 procent under marknadsnivå.

Ett hushåll kan skaffa sig ett intyg om att de har en låg inkomst, och sedan söka på marknaden efter lediga lägenheter inom denna kategori. Det kan vidare vara så att den lägre hyran bara gäller under en begränsad tid (10-15 år) och att hyran sedan höjs till marknadsnivå. Vid den tidpunkten kan dock hushållets inkomst ha stigit så det har råd med den högre hyran, annars får de leta efter någon ny lägenhet med lägre hyra.

Gränsen för vilka som kan få hyra dessa billigare lägenheter varierar mellan olika länder, men det kan handla om 30-50 procent av befolkningen. Det är alltså en bred målgrupp, och ofta nämns grupper inom offentlig sektor med låg lön som en typisk målgrupp.

I och med att lägenheterna är



BASBOSTÄDER

insprängda i beståndet blir argument om stigmatisering inte så relevanta. Eftersom inkomstgränsen är relativt hög kan många öka sin inkomst och ändå behålla sin billigare lägenhet, vilket gör risken för så kallade fattigdomsfällor mindre.

Bygg mer, hyrorna sjunker

När man ska ta ställning till om detta är en bra lösning måste man först fundera på vad alternativet är.

Utgår vi från den svenska situationen kan jag tänka mig åtminstone tre andra strategier:

1 Att bygga så mycket bostäder att marknadshyran i delar av beståndet blir lågt. Detta var grundtanken i den svenska bostadspolitiken under 50- och 60-talet. Byggs bara tillräckligt mycket kommer det att finnas bostäder med relativt låga hyror.

2 Att öka bostadsbidragen kraftigt så att alla hushåll har råd att efterfråga relativt dyra bostäder.

3 Att fördela lägenheter med låg hyra efter andra kriterier än i dag. Hyresregleringen innebär att det finns ett bestånd av relativt billiga bostäder. Även om många av dessa bostäder cirkulerar på en bytesmarknad, kommer ändå vissa av dem tillbaka till fastighetsägaren eller bostadsförmedlingen, och man kan låta hushåll med lägre inkomster få förtur till vissa av dessa bostäder.

Dessa alternativ har dock sina problem. Det tredje alternativet ger

knappast tillräckligt många lägenheter. Alternativ 1 och 2 kan bli mycket kostsamma för staten. Kraftigt höjda bostadsbidrag riskerar också att driva upp hyror ännu mer och leda till så kallade fattigdomsfällor. En nackdel med att satsa på att allmänt öka utbudet är också att det tar tid att pressa ner hyresnivåerna genom ökat utbud, vilket innebär att det tar relativt lång tid innan lägenheterna blir överkomliga för hushåll med lägre inkomster. En strategi där en viss andel av det som byggs åsätts en lägre hyra och går till hushåll med lägre inkomster gör att vissa lägenheter omedelbart blir tillgängliga för hushåll med lägre inkomster. Dessutom utgår ju bara subventioner till just dessa lägenheter och inte till beståndet som helhet.

Modell á la München

I en ny rapport, "Socialt hållbar bostadsförsörjning", föreslår jag och Thomas Kalbro en blandad strategi där alla komponenter som nämnts ovan finns med och som påminner om strategin i vissa tyska städer. Rapporten är skriven åt Stockholm Stads Hållbarhetskommision. Där beskrivs också den modell för en blandad stad som tillämpas i nyproduktion i München.

Vi diskuterar inte bostadsbidrag, men utesluter inte att mindre justeringar av dessa är motiverade.

1 Det som knyter an till den klassiska efterkrigsmodellen är att utbu-

det av det som i rapporten kallas "basbostäder" behöver ökas, och att det i varje projekt ska finnas en blandning av bostäder med olika brukarkvalitet (från basbostäder till lyxbostäder). Ökas andelen basbostäder kommer priset/hyran på dessa att stegvis pressas ner.

2 Det som knyter an till den europeiska modellen är att vissa av bostäderna ska ha en hyra som är, säg, 20 procent under marknadshyran/bruksvärdehyran. För att få tillgång till dessa ska man ha en inkomst, som är, säg, högst 80 procent av medelinkomsten.

3 När det gäller de billigare lägenheterna i det äldre beståndet föreslås dels att kommunen inte ger markanvisningar till företag som har orimligt höga inkomstkraV, dels att en viss andel av de lediga lägenheterna med låga hyror fördelas med ett omvänt inkomstkraV.

Detta ska bara ses som ett exempel på vad som kan göras. Det viktiga är emellertid att vi diskuterar konkreta strategier för hur hushåll med lägre inkomster lättare ska kunna hitta en bostad, och att vi inte fastnar i mer emotionella diskussioner om huruvida vi ska ha "social housing" eller inte.

TEXT: HANS LIND

hanslind.fastighetsekonomi@gmail.com

BEHÖVER SVERIGE EN SAMHÄLLSBYGGNADS- MINISTER?



THINKSTOCK

Samhällsplanering är en komplex verksamhet som kräver en lång tidshorisont. Därför behöver Sverige en samhällsbyggnadsminister som håller ihop processen och ser till helheten.

Det föreslår Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademiens IVA.

Beslut som rör samhällsbyggande berör oss alla och får dessutom konsekvenser över mycket lång tid. Många aktörer är också involverade i samhällsbyggnadsprocessen - på såväl kommunal och regional som nationell nivå. Problemet i dag är att processen är uppdelad i stuprör mellan olika aktörer och nivåer. Alla kommer inte heller till tals, och det saknas även en helhetssyn på vad processen ska åstadkomma.

- Samhällsplanering behöver ett bredare perspektiv och ett tydligt strategiskt politiskt ledarskap som tar ansvar över lång tid. Med en samhällsbyggnadsminister kan vi få det, säger Staffan Eriksson, projektledare på IVA.

Mycket av utvecklingen av städer, tätorter och mindre samhällen är en kommunal angelägenhet. Men om vi ska klara de stora samhällsutmaningarna med miljö- och klimatpåverkan, segregation och sociala klyftor, måste utvecklingen även stödjas på en nationell politisk nivå.

- Men det behöver inte nödvändigtvis vara en minister, utan skulle

också kunna vara till exempel en samhällsbyggnadsberedning, på samma sätt som vi har en miljömålsberedning som löper över flera mandatperioder. Det viktiga är långsiktigheten, säger Staffan Eriksson.

Effektivare process

Förslaget om en samhällsbyggnadsminister lanseras i slutrapporten för IVAs projekt "Framtidens goda stad", tillsammans med ytterligare ett antal förslag för att förbättra framtidens samhällsbyggnad.

- I dag fördelas ansvaret för samhällsplaneringen på många områden och vi har ett sektorstänk. Det gör att våra stadsbyggnadsprojekt ofta tar orimligt lång tid. Till exempel kommer ofta planeringen av infrastruktur in i efterhand när man bygger bostäder. Om denna planering fanns med i ett tidigare skede skulle våra nya stadsdelar komma igång och fungera tidigare.

- Det är tydligt att de kommuner som har en mer långsiktig samhällsplanering har en bättre bild av hur stadsdelarna ska utformas och kan förmedla detta till näringslivet. Om

alla har en gemensam bild och vision av vad processen ska leda till, hamnar man rätt tidigare.

- Det är därför vi behöver en samhällsbyggnadsminister som fungerar som ett nationellt stöd.

Andra länder har minister

Men varför har inte Sverige redan en samhällsbyggnadsminister? Många andra länder har ju det.

- Det stämmer att det är en vanlig ministerpost internationellt. Men i Sverige har vi av tradition inte haft det. I stället har vi haft landsbygds- och jordbruksminister - för att stärka dessa områden. Men i dag bor så många i våra stadsområden, och städernas utveckling är en minst lika viktig fråga. Därför är det viktigt att se till helheten.

IVAs rapport och förslag har fått bra gehör bland politiker och i kommuner.

- Vår förhoppning är därför att vi kommer att få en samhällsbyggnadsminister efter valet i höst, säger Staffan Eriksson.

TEXT: PIA RUNFORS



SAMHÄLLSBYGGNADSDAGARNA '18

1-2
OKTOBER

Mötesplatsen för framtidens boende och mobilitet

Här kan du upptäcka det senaste inom hållbart byggande och smarta lösningar, bli inspirerad och fördjupa din kunskap samt knyta nya viktiga kontakter.

På konferensen medverkar framstående talare och programmet är framtaget i nära samarbete med branschorganisationer och myndigheter. Som deltagare får du ny kunskap och senaste rönen, riktlinjer, inspiration och ett breddat kontaktnät som underlättar nya utmaningar i praktiken.

KAJSA LINDSTRÖM, KATRINE MARCAL, CAJSA WINGE, HELENA SOIMAKALLIO, MARIA STRANDBERG, ANDREAS GYLLENHAMMAR OCH JOHN MELLKVIST MED FLERA.

SBDAGARNA.SE FÖR MER INFO

REV SÖKER EN LANTMÄTARE SOM ÄR INTRESSERAD AV OMVÄXLANDE OCH UTVECKLANDE ARBETE

Riksförbundet Enskilda Vägar söker en lantmätare med erfarenhet från vägförrättningar. Den vi söker ska vara intresserad av frågor som rör enskild väghållning och ska vara REV:s expert till våra 12 000 medlemsföreningar när det gäller lantmäteritekniska frågor.

Läs mer om tjänsten på vår hemsida www.revriks.se
Ring gärna Anders Östberg, Kanslichef på 08-20 27 50 om du har några frågor.

Uppåt 45 000 mil, nästan tre gånger så mycket som allmän väg, är enskild väg i det här landet. Dessa vägar förvaltas av olika vägföreningar och samfälligheter. Det är vi Riksförbundet Enskilda Vägar, som främst hjälper och stöttar dessa väghållare.

www.revriks.se



LÅT MEDBORGARNA NÄR NYA BOSTÄDER

Bostadsfrågan är het inför valet i september. Sverige har lyckats bra inom hållbarhetsområdet när det kommer till klimatomfattigt och ekonomiskt hållbar utveckling. Däremot finns flera utmaningar när det kommer till socialt hållbar utveckling i städerna, inte minst i frågan om att ha råd med en bostad.

Om kommuner, byggbolag och arkitekter lyssnar in behov från medborgarna, och tar med detta i planeringen av nya områden kommer vi att se mer inkluderande och långsiktigt hållbara städer.

Det skriver företrädare för tankesmedjan Global Utmaning.

Statsminister Stefan Löfvens och Indiens premiärminister Narendra Modis möte i april resulterade i ett innovativt partnerskapsavtal där Sverige ska stödja världens femte största ekonomi i planeringen av 50 miljoner nya bostäder. Det är ett tydligt exempel på hur svensk hållbar stadsutveckling har blivit en viktig exportvara. Utvecklingen på hemmaplan är inte mindre viktig och det är positivt att stadsutvecklingen och bostadsfrågan har blivit en del av samhällsdebatten.

Inkluderande dialog

Experterna är rörande överens; det krävs ett nationellt ansvarstagande om vi ska klara hållbarhetsutmaningen. Agenda 2030-delegationens uppdrag är därför att ta fram ett förslag på handlingsplan för Sveriges nationella och internationella genomförande. De globala målen för hållbar utveckling ska förankras genom en inkluderande dialog med myndigheter, regioner, kommuner, arbetsmarknadens parter, näringsliv, civilsamhälle och forskning. Delegationen har konstaterat att Sverige behöver en nationell strategi för hållbar utveckling.

Men hur blir egentligen vår stadsplanering hållbar? Hur garanterar vi balans mellan den ekologiska, ekonomiska

och sociala hållbarheten? Där målen blir genomförbara? Hur tar man egentligen fram en långsiktigt hållbar plan? Det enkla svaret är att för att planen ska bli relevant, legitim och genomförbar krävs att vi lyckas skapa en verkligt inkluderande process där medborgare, genomförande aktörer och övriga intressenter tillåts delta aktivt från början till slut:

1. Framtagande av politiken

Regeringen har nyligen lanserat en politik för hållbar stadsutveckling: Strategi för levande städer. Vi uppmärksammar att politiken lyssnat på de aktörer som aktivt velat bidra till politiken. Ett brett deltagande främjar en helhetssyn och balans mellan ekonomiska, ekologiska och sociala intressen. En genomläsning av skrivelsen visar dock att helhetssynen haltar och att den nya politiken i princip är ett verktyg för att genomföra klimatomställning i städerna. Inget fel i det, men var är styrningen kring de utmaningar som kommunerna själva uttrycker oro för?

Segregationen och integrationen har gissningsvis seglat upp som diskussionsämne nummer två tätt bakom bostadsfrågan vid många middagsbord. En politik för verkligt hållbar stadsutveckling behöver harmoniseras med en nationell strategi för hållbar utveckling där Agenda 2030 säkerställer balansen mellan sociala, ekonomiska och ekologiska behov.

2. Genomförandet av politiken

Agenda 2030-delegationen och regeringen är övertygade om att genomförandet av de globala målen för hållbar utveckling i stor utsträckning måste ske på lokal nivå. I Sverige blir kommunernas arbete därför särskilt viktigt. I riktning mot en hållbar välfärd, som kommer att ligga till grund för regeringens handlingsplan, föreslår delegationen dessutom prioriteringar på jämlika och jämställda

HA EN RÖST BYGGS

samhällen samt hållbara städer och regional utveckling. Detta ligger i linje med strategin för levande städer som ska utgöra det efterfrågade stödet. Samtidigt ska en stadsarkitekt på Rådet för hållbara städer främja helhetssyn och ansvara för att politiken genomförs.

Rådet utvidgas nu till att även innefatta näringsliv och kommuner. Men det finns mer kvar att önska – det är fortfarande förvånande myndighetstungt och nationellt fokuserat – trots att det egentligen handlar om lokal nivå och kommunerna.

3. Stöd för de aktörer som omsätter politiken i praktiken

Sverige har kommit långt inom de ekologiska och ekonomiska dimensionerna av hållbarhet. Men har fler utmaningar inom den sociala dimensionen. Förhoppningar fanns att ambitionsnivån skulle höjas med den nya strategin för levande städer. Men fortfarande saknas tydligt stöd för att lösa bostadsfrågan och de sociala och ekonomiska utmaningarna som kommer därav. Behovet är stort av en aktiv bostadspolitik som garanterar ekonomiskt överkomliga hyresrätter för exempelvis unga och nyanlända. Hur ska kommunerna kunna förverkliga visionerna om hållbara boenden utan vare sig en tydlig politisk riktning eller stöd i genomförandet? Här är det tydligt att perspektivet från medborgare med svagare ekonomi saknas i debatten, och att kommunerna inte ensamma lyckas lösa detta.

4. De långsiktiga behoven

Det pågår en debatt om hur både näringsliv (arkitekter och byggbolag) och beställare (kommunen) inte bara kan men måste bli bättre på att involvera medborgare i planeringsprocessen.

Många aktörer börjar hämta inspiration från annat håll och det svenska samrådets begränsningar debatteras öppet. Nyckeln handlar framförallt om timing och att

skapa rätt förutsättningar för en inkluderande process där olika röster och intressen tillvaratas:

- Olika grupper ska involveras så tidigt som möjligt i planeringsskedet.
- Utgå från de behov som beskrivs och utforska och identifiera utifrån dessa hållbara lösningar.
- Löpande diskutera och modifiera dessa för legitima och effektiva lösningar.
- Respektera den information som framkommer, det skapar långsiktiga svar på behoven.

Inkludering och medskapande är en viktig del i att hantera dagens hållbarhetsutmaningar. Genom att ödmjukt lyssna in behoven från medborgare kan vi planera för en harmoniserad stadsutveckling som balanserar ekologiska, sociala och ekonomiska behov. Svensk hållbar stadsutveckling blir därmed inte bara en exportvara, utan också ett medel i genomförandet av Agenda 2030.

TEXT: ELIN ANDERSDOTTER FABRE,
PROJEKTLEDARE HÅLLBARA STÄDER, GLOBAL UTMANING

Vilken sorts stad bygger vi?

Stockholms flyttströmmar har radikalt bytt riktning genom åren - från innerstaden ut till förorten under 1950- och 1960-talet och därefter en u-sväng in mot staden igen från 1980-talet. Detta har kraftigt påverkat den sociala utvecklingen i staden.

Hur ska vi bygga för att skapa trivsamma och attraktiva stadsdelar i hela staden? Frågan är högaktuell då befolkningen förväntas öka till 3,4 miljoner inom 30 år.

I ngen bor här för alla bor där, sjöng Ebba Grön i början av 1980-talet som en kritik mot hur 1950- och 1960-talets stadsplanering resulterat i att Stockholms nya cityområde var tämligen dött efter klockan sex på kvällen. De gamla bostadshusen på nedre Norrmalm, eller Klarakvarteren som det brukar kallas för, hade ersatts av kontorskomplex och väldiga parkeringshus som avspeglade den tidens anda: arbeta i staden och bo i förorten.

Fram till 1950-talet bodde de flesta av huvudstadens invånare innanför tullarna, alltså det som ses som innerstaden och har Stockholm som postadress. På kort tid skulle detta drastiskt komma att förändras när nya stadsdelar och bostadsområden byggdes utanför tullarna på tidigare obebyggda skogs- och ängsmarker (utöver några enstaka gårdar, hus eller torp).

Detta stadsbyggnadsideal - med inspiration från den amerikanska förortsdrömmen - avspeglade sig i så gott som alla svenska städer men var som allra tydligast i Stockholm. Vällingby och Farsta byggdes utifrån idén om ABC-staden - A för arbete, B för bostad och C för centrum - och sågs som framtidens boende. I samma veva byggdes många andra nya bostadsområden där bokstäverna A och C inte var lika framträdande. Det blev mest B vilket innebar att de flesta antingen tog bilen eller den nya

tunnelbanan in till Stockholms city för att arbeta eller handla.

Från ren glädje till no-go-zon

Under alla förhållanden var flytten till de nya bostadsområdena ett ovillkorligt positivt inslag för många. Att få lämna den omoderna en- eller tvårummaren på Södermalm och komma ut till en modern fyrarummare i Hagsätra eller Rågsved, med en för den tiden förbluffande standard, var för många en ren glädje.

Men säg den glädje som varar. När dusch, badkar, frysbox eller köksfläkt blivit all dagliga inslag i bostaden infann sig efter ett tag en känsla av att det inte fanns så mycket att göra i stadsdelen eller bostadsområdet. I slutet av 1960-talet och under 1970-talet började kritiska röster höjas mot hur städerna byggdes och förorten drogs in i en framväxande kritik där sprickorna i det moderna samhällsbygget skulle avslöjas.

Det började pratras om sovstäder och betongförorter och de stigmatiska bilder av förorten som i dag blivit så normaliserade att vi knappt tänker på det, har sitt ursprung från denna tid. Men vad var det egentligen som hände och hur kunde tanken om att bygga bort ojämlikhet genom goda bostäder åt alla, på bara några decennier växla till segregerade förorter, utsatta områden och dagens prat om "no go-zoner"?

Mix av samhällsklasser

Att försöka ge ett fullödigt svar på den frågan skulle kräva långt mer utrymme än vad som ges här, men det går inte att förstå dagens boendesegregation utan att belysa efterkrigstidens stadsutvecklingsideal och svårigheterna med stadsplanering och styrning. Från 1965 och tio år framåt byggdes en miljon nya bostäder i Sveriges städer, och till en början var flyttströmmen till dessa nya områden tämligen heterogen utifrån såväl klassmässiga som geografiska aspekter. Det var en mix av både arbetarklass- och medelklassfamiljer som antingen flyttat från delvis förslummade och ohälsosamma innerstadsdelar eller från mindre bruks- och industriorter. Det finns en logik i detta. Om man vid mitten av 1960-talet ville flytta till staden eller redan bodde i staden och kanske ville ha en större och modern bostad var hyresrätter i de nybyggda förorterna i stort sett det enda alternativet.

Under en kort period kunde en diversearbetare bo granne med en chefredaktör. Det som sedan hände var följande: 1970-talets lågkonjunktur gjorde att den skattade samhällsexpansionen kom av sig. Dock fortsatte bostadsbyggandet i stor skala samtidigt som allt fler villor och radhus byggdes i städernas ytterkanter. Det blev oattraktivt att bo i de nybyggda flerfamiljshusen och villa- och radhusboende kom under 1970-talets mitt att framstå som det goda alternativet för den som hade



det lite bättre ställt. Detta medförde i sin tur att många människor som hade begränsade valmöjligheter hamnade i nybyggda flerfamiljshus som i flera fall stod halvtomma. En del av dessa människor hade dessutom sociala eller psykiska problem.

Bostadsöverskottet hade lett till att en del kommuner erbjöd nybyggda lägenheter till människor som av olika skäl hamnat utanför samhällsgemenskapen. "Socialfallet" blev i vissa fall ett slags personifierat områdesproblem men skulle inom kort komma att ersättas av "invandraren" i samband med att det under samma tid sågs som en passande lösning att erbjuda nyanlända flyktingar boende där det fanns gott om lediga lägenheter.

Nya rättesnören

På bara några årtionden hade stadens rörelse ändrat riktning och de stadsbyggnadsideal som nyss var tidsenliga blev plötsligt otidsenliga. Från och med 1980-talet och framåt skulle staden komma att byggas utifrån andra rättesnören och en annan presumtiv framtid jämfört med 1950- och 1960-talet. Det betyder inte bara en förändring i hur stadens byggs utan också, utifrån epistemologiska betingelser, hur den betraktas. Innerstaden skulle bli mer levande och attraktiv igen och inom kort förbyttes "från innerstaden till förorten"-andan till dess motsats.

En viktig skillnad mellan 1950- och

1960-talets flyttström till förorten och flyttströmmen till innerstaden från 1980-talet och framåt var att den senare var mer homogen utifrån klassmässiga aspekter. "Ingen bor här för alla bor där" förändrades till "vissa bor här och vissa bor där". Åtskilliga av Stockholms innerstads slitna, och i vissa fall förslummade hus, renoverades plus att nya bostadsområden byggdes som exempelvis Södra stationsområdet på Södermalm och innanför tullarna fick en allt distinktare social innebörd jämte den geografiska. På samma sätt fick också förorten en allt distinktare social innebörd jämte den geografiska: utanför.

Staden = innerstaden

Jag menar att detta är viktigt att förstå när vi i dag pratar om segregerade förorter och hur segregation emellanåt ses som något som enbart handlar om så kallade utsatta områden i stadens periferi. Enskilda bostadsområden är inte segregerade i sig själva utan blir det först när geografiska och sociala skillnader sammanfaller.

I fallet Stockholm har detta blivit extra tydligt och för att förstå den rumsliga ojämlikheten måste vi ställa oss frågan för vem vi bygger staden? Även om det de senaste decennierna har gjorts flera försök att bryta segregationen i Sveriges tre storstadsregioner är de att betrakta som omöjliga uppdrag, åtminstone så länge

som staden huvudsakligen byggs för en framväxande välmående medelklass.

När vi bygger bostäder bygger vi också samhällen och frågan är vad för slags samhälle som byggs i dag och i framtiden. Samtidigt som allt fler hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter har också de socioekonomiska skillnaderna ökat mellan olika stadsdelar och bostadsområden och för att komma innanför tullarna krävs som regel en mycket god ekonomi.

På sätt och vis har saker och ting ställts till rätta om vi utgår från tanken om en levande stadskärna. Stockholms city är inte längre dött efter klockan sex på kvällen och numera präglas innerstaden av ett blomstrande kafé- och restaurangliv som attraherar många. Men så fort du kommer utanför tullarna upphör det glamourösa. Det räcker med att läsa Dagens Nyheters På stan-bilaga för att inse att staden är innerstaden och inget annat.

Storstockholm förväntas växa rejält de närmaste decennierna. Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUF 2050, förväntas befolkningen öka till 3,4 miljoner om 30 år. Hur ska samhället och staden byggas för att tillgodose denna tillväxt och hur skapas trivsamma och attraktiva stadsdelar och bostadsområden i hela staden? Långt ifrån alla kan ju bo i innerstaden.

TEXT: JONAS LINDSTRÖM,
FILOSOFIE DOKTOR I SOCIOLOGI OCH LEKTOR I SOCIALT ARBETE
VID SÖDERTÖRNS HÖGSKOLA. Jonas.lindstrom@sh.se

Ensamutredare är inte alltid stark

Kompetensförsörjningen på stadsbyggnadskontoren behöver breddas

Kommunerna borde engagera sig mer i yrkeshögskolans möjligheter att utbilda kompletterande kompetenser inom stadsbyggnadsområdet. Systemet med "ensamhandläggare" behöver överges för blandade yrkesroller i arbetslag. Nya medarbetare som har fått mycket praktik är produktiva från dag ett.

Även om bostadsbyggnadskontoret tillfälligt har bromsat in är de långsiktiga behoven av nya bostäder stora. Dessutom är planerna på ny eller förnyad infrastruktur omfattande, samtidigt som miljonprogrammen står inför betydande renoveringar. Oavsett omfattningen av samhällsbyggandet ökar också hela tiden kraven från samhället att hantera allt fler frågor redan i planeringsstadiet. Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet måste utredas i botten. Medborgarna vill tidigt veta mer om vad som pågår och kraven på attraktiva och trygga stadsmiljöer ökar ständigt.

I framtiden kommer kraven på att planera för ett mer behovsanpassat bostadsbyggande troligen att öka. Detta innebär ännu större utmaningar för stadsbyggnadskontoren. Hur kan ett mer flexibelt utbud av bostäder skapas, där kostnaderna är bättre anpassade till konsumenternas möjligheter och behov? Hur kan man i planeringen ge förutsättningar för ett billigare byggande, men ändå hålla kvaliteten uppe? Hur skapas hållbara städer?

Sammanfattningsvis kommer behovet av resurser och effektiva rutiner för lång tid framöver att vara omfattande vid de kommunala stadsbyggnadskontoren. Att rekrytera, utveckla och organisera kompetens blir därför en viktig framgångsfaktor.

Organisera mer effektivt?

Under en lång tid har den nya tekniken medfört att sättet att organisera arbetet i stället för att skapa "hängrännor" blivit alltmer "stuprörsformat". Som handläggare är man oftast ensam om att behöva klara alla arbetsuppgifter i till exempel ett planarbete. Förutom själva kärnuppgifterna innebär detta "ensamhandläggare"-system att man också själv ska sköta bland annat all administration, informationssökning och kommunikation. Om en handläggare slutar innebär det därför ofta långa startsträckor innan någon annan kan ta vid på ett effektivt sätt.

Med tanke på att detaljplanerna kan se väldigt olika ut och vara av olika svårighetsgrad kanske detaljplanarbetet skulle organiseras annorlunda än i dag där varje planhandläggare relativt ensam driver 5-10 planprojekt framåt. En stor grupp detaljplaner är ofta relativt enkla med få berörda och förhållandevis klara förutsättningar. Här handlar det vanligen om formella och administrativa rutiner utan krav på seniora handläggares inblandning. Men många och troligen alltför planer är mycket komplicerade med många berörda och motstående intressen. Här behövs bland annat omfattande informationssökning och utredningsarbete inom många områden. Numera ställs också höga krav på kommunikation. För denna typ av stadsbygg-

nadsprojekt är en arbetsmodell med en "sakbred" och senior processledare som huvudansvarig i ett teamarbete troligen det mest effektiva. I teamet kan ingå olika specialister inom till exempel administration, GIS/BIM och kommunikation.

Rätt kompetens för rätt uppgift

Den framtida kompetensförsörjningen vid de kommunala stadsbyggnadskontoren behöver kännetecknas av rätt kompetens för rätt uppgift. Det rådande ensamhandläggarsystemet behöver överges på samma sätt som sker i andra samhällssektorer (t.ex. ska lärarassistenter i framtiden se till att lärare kan ägna sig åt undervisning och sjuksköterskor ska inte göra biträdesjobb).

"Använd kompetensen rätt" är också en viktig strategi i Sveriges kommuner och landstings rekryteringsrapport 2018. Det behövs ett nytänkande om vem som gör vad och därför behöver arbetsfördelningen utvecklas mellan olika yrkesgrupper.

Våra få erfarna handläggare bör ägna sig åt att lära upp de nya medarbetarna och leda de mest komplicerade stadsbyggnadsprojekten. Övriga handläggare kan ha olika kompetensprofiler och erfarenheter. Alla behöver inte vara arkitekter eller civilingenjörer. Den alltmångskiftande verksamheten inom stadsbyggnad kan få stor nytta av medarbetare med annan bakgrund, både när



det gäller utbildning och yrkeserfarenhet. Dessa olikheter blir en tillgång när uppgifterna är olika och svårighetsgraden skiftar.

Yrkehögskolan som ett komplement

Det är ingen brist på kvalificerade utbildningar inom samhällsbyggnadsområdet. Över 1 200 studenter med minst kandidatexamen lämnar de tekniska högskolorna och universiteten varje år. Men utbildningarna är som regel ganska teoretiska och övergripande, utan krav på praktik. Många stadsbyggnadskontor vittnar också om att det tar relativt lång tid för nyutbildade att komma in i och förstå den praktiska tillämpningen av lagstiftning och de kommunala rutinerna.

Det verkar inte vara något större problem att rekrytera nyexaminerade till planeringsområdet - åtminstone inte till de större kommunerna i tillväxtområden. Däremot är det fortfarande mycket svårt att få tag i bygglovshandläggare, exploateringsingenjörer och förrättningslantmätare.

För att råda bot på den förstnämnda bristen har under de senaste åren ett antal kommunala utbildningsorgan ansökt och fått beviljat yrkehögskoleutbildning för bygglovshandläggare. En annan yrkesroll som utbildas inom yrkehögskolan och där många stadsbyggnadskontor hittar sin personal är mätningstekniker. I övrigt är yrkes-

högskolans stöd för de kommunala stadsbyggnadskontoren tunt till skillnad från hur det ser ut för den privata samhällsbyggnadssektorn. I fjolårets ansökningsomgång beviljades till exempel närmare 50 utbildningar inom bygg- och anläggningssektorn och närmare 20 inom fastighetsförvaltning.

Yrkehögskolan är en eftergymnasial utbildning som kombinerar teoretiska studier med en stark arbetslivsanknytning. Utbildningarna är ofta cirka två år och 25 procent av utbildningen är praktik. Mer än 50 procent av eleverna får arbete där de har sin sista praktik. För att myndigheten för yrkehögskolan ska bevilja medel för att driva en utbildning måste ett antal arbetsgivare erbjuda praktikplatser och uttala en vilja att anställa elever. Styrkan i detta engagemang är den direkta konkurrensfördelen om de begränsade statliga medlen.

Utbilda administratörer

Vilka kompletterande yrkesroller för de kommunala stadsbyggnadskontoren (förutom bygglovshandläggare och mätningstekniker) skulle kunna utbildas inom ramen för yrkehögskolan? Ett förslag är att utbilda kvalificerade administratörer som kan formalisera och är duktiga på att hantera dokument och digitala processer som till exempel webbinformation. De kan bli en viktig stödfunktion för handläggare

och kontorsledning. En intressant förebild är den utbildning till förrättningsassistent som pågår i Helsingborg. Det är ett initiativ från det statliga lantmäteriet som syftar till att komplettera bristen på förrättningslantmätare. Flera kommunala lantmäterimyndigheter både medverkar i och kommer att ha stor nytta av denna utbildning.

En annan tänkbar kompletterande yrkesroll skulle kunna vara planingenjör. En tekniskt och juridiskt orienterad handläggare som kan vara ett utredningsstöd åt planhandläggare och projektledare. Historiskt har medarbetare med denna typ av teknisk kompetens ofta haft en bakgrund som vidareutbildade gymnasieingenjörer. Eftersom gymnasieingenjörsutbildningen legat nere mellan 1992 och 2011 har ett visst glapp uppstått när det gäller att fylla på med planingenjörer.

Man kan säkert tänka sig många fler yrkesroller inom det kommunala stadsbyggandet som kunde vara lämpliga för yrkehögskolan. Men behovet måste finnas och manifesteras tydligt. Om yrkehögskolan ska kunna hjälpa till att bredda kompetensförsörjning krävs ett stort engagemang från kommunerna.

TEXT: ANDERS EKENGREN,
TIDIGARE BLAND ANNAT STADSBYGGNADSDIREKTÖR I NACKA,
NUMERA SPORADISK KONSULT
andersekenengren48@gmail.com

Lär vi oss aldrig?

Människan är det enda av däggdjuren som utnyttjar sin intelligens till att förstöra för sina egna livsbetingelser.

Har industriländerna rätten att agera så att hundratals miljoner människor förlorar sina hem och framtida möjligheter till försörjning och välfärd? Med vilken rätt kan industriländerna fortsätta med detta? Är det så att industriländerna tar sig rätten att förstöra för andra bara för att de tror att resursuttag, försurning av världshaven och utsläpp av växthusgaser är "gratis"? Inte bara utvecklingsländerna utan även industriländerna kommer att drabbas av denna trångsynthet och egoism. Tyvärr är det svårt att vara positiv om framtiden när en historisk tillbakablick görs. Förhoppningsvis har människan nu kanske blivit klokare!

Vi lär inte av historien

Människan har historiskt alltid påverkat sina egna livsbetingelser genom ingrepp på naturens egen ordning. I Norden går det faktiskt att spåra människans ingrepp redan till förhistorisk tid. För 5 000 år sedan, innan yxan hade kommit i bruk, skälade människor bort barken på träden i lindurskogarna så träden torkade ut. Sannolikt orsakade detta det stora bortfallet av alm för 5 000 år sedan. Svedjebruk har tillämpats i hela världen till i våra dagar för att få fram kreatursfoder och sädesodling. Jorden utarmas snabbt vid svedjebruk. Ständiga nya röjningar

var då nödvändiga och skogen trängdes tillbaka och marken förvandlades till ljungmossar och hedar i Norden. I andra delar av världen bildades öknar. När vikingarna kom till Island var landet helt täckt av buskskog. Skogen röjdes helt med följd att tre fjärdedelar av myllan blåste i havet. Sextio procent av Grekland var tidigare täckt av skog jämfört med nutidens fem procent. Vid övergången från brons- till järnåldern ökade avverkningen av skog i världen. Järnbruken krävde mera bränsle både i Europa och inte minst i Kina.

Tidiga skogsskövlingar

Båtbyggandet på 1500-talet påverkade miljön på ett negativt sätt. I Galizien tog skeppstimret slut i mitten av 1500-talet. Man vände sig då till Norden som blev en stor exportör av båttrimmer till kontinenten. Skogsavverkningen i Norden medförde vatten- och vinderosion. En tredjedel av England var skogsbeklätt på 500-talet. Sedan medförde skogsröjningar för uppodling på 1000-talet att endast 15 procent av arealen bestod av skogsmark. I mitten av 1300-talet beräknades skogsarealen vara som mest 10 procent i England. En tredjedel av Nordafrika, som var en av Roms kornbodar, var täckt av skog mot en tiondel i våra dagar. Skövlingen av regnskogen är ett annat exempel som kraftigt påverkar klimatet i våra dagar. Intressant att notera är att

Japan tidigt insåg detta med skogsvård och i dag hör till de skogsrikaste länderna i världen.

DDT och PCB

Trots kunskaper så pågår förstörelsen av våra livsbetingelser även i den moderna industrialismens dagar. Ett slående exempel på hur viktigt det är kring forskningen om risker för människors hälsa samt om skaderisker för ekosystemet var ett bekämpningsmedel som togs fram i mitten av 40-talet. År 1948 tilldelades den schweiziske kemisten Paul Müller nobelpriset i fysiologi eller medicin. Han hade utvecklat ett effektivt och för människor tämligen ofarligt insektbekämpningsmedel. Medlet hade lanserats 1942 och fick omfattande användning fram till 60-talet. Medlet användes inte minst i tropiska områden som har problem med insektsburen malaria. Det spredades inomhus och användes i stor skala på åkrar. Medlet ansågs vara ett mirakelbekämpningsmedel och ansågs ofarligt för människor och djur, medlet hette DDT.

PCB var ett annat giftigt ämne som är långlivat och fettlösligt. Det lagras i fettvävnaden hos levande varelser. Halterna blir därför högst hos djur som befinner sig i toppen av näringskedjan. Särskilt djur som fisk, säl och fåglar som äter fisk är drabbade. På 1950-talet minskade antalet säl och havsörnar dramatiskt. Det visade sig att kemikalierna PCB men även DDT låg bakom förgiftningarna.



På 1950-talet minskade antalet havsörnar dramatiskt. Det visade sig att kemikalierna PCB men även DDT låg bakom förändringarna.

Bestånden av säl och havsörn återhämtade sig efter att ämnena förbjuddits. Effekter på säl och fågel går dock fortfarande att se.

Kvicksilver, freoner och nanoteknik

Kvicksilverbetning är en benämning på olika typer av behandlingar av såde som syftar till att minimera risken för spridning av växtsjukdomar. Tidigare användes kvicksilver för att betaspannmålsutsäde, men detta förbjöds år 1966 sedan man upptäckt systematisk kvicksilverförgiftning hos såväl frätande småfågel som hos rovfågel. Örnen vara när på att utrotas i Norden.

Freoner skadar ozonlagret allvarligt eftersom det frisläpps kloratomer när de bryts ned. Freoner användes tidigare som drivgas i sprayflaskor, i vissa isoleringsmaterial, i kyl och frysk och värmepumpar. Ozonlagret skyddar mot de ultraviolettera strålarna. I början av 1970-talet konstaterade man att ozonet hade börjat tunnas ut främst över polerna. En av de viktigaste orsakerna till att ozonet tunnas ut är alla utsläpp av olika gaser, speciellt freoner som CFC. År 1984 upptäckte brittiska forskare att ozonhalten hade sjunkit hela 40 procent över Antarktis. Då började man också upptäcka lägre ozonhalter även i andra delar av atmosfären, bland annat över Australien. Förtunning av ozonlagret ökar kraftigt risken för hudcancer. Genom internationella överenskom-

melser börjar halterna av ozonförstörande ämnen i atmosfären sakta att minska.

Nanotekniken är ett av de snabbast växande vetenskapliga och tekniska områdena. Forskning och kommersialisering i form av nya produkter går hela tiden framåt och kommer på sikt alltmer att påverka vår vardag, inte minst inom läkarvetenskapen. Men nanoteknik används även inom andra områden, till exempel för tillverkning av byggmaterial. Men har forskningen kring den långsiktiga säkerheten för nanopartiklar och människors hälsa behandlats tillräckligt noggrant? Vet vi tillräckligt mycket denna gång?

Mikroplast är ett annat växande problem, också orsakat av människan, som skadar både havslevande djur och människor, bland annat genom att mikroplasten lätt suger åt sig miljögifter. Mikroplast är plastavfall som flyter omkring i haven, och som är mellan 0,3 till 5 millimeter stora. Problemen är särskilt stora i Östersjön. Anledningen är en olycklig kombination av två mycket långsamma processer - plastens nedbrytningstid i naturen och det låga vattenutbytet i Östersjön. Detta gör att all plast som hamnar i Östersjön förblir där under lång tid.

Lär vi oss aldrig

Effekterna av utsläppen av växthusgaser och dess effekter på den glo-

bala uppvärmningen börjar nu bli synliga med smältande glaciärer och minskande istäcken runt Arktis. Den senaste oroande larmrapporten är avmattningen av Golfströmmen. Människans påverkan är utan tvekan det största miljö- och marknadsmisslyckandet den moderna industrin bidragit till. Utsläppen av växthusgaser är på väg att självdestruktivt förstöra för människors och djurs livsbetingelser genom den globala temperaturhöjningen med dess konsekvenser. FN:s tvågradersmål som övre gränsvärde är ett osäkert försök till en slags politisk avbetalningsplan utan att vara vetenskapligt underbyggd. Populistiska frimärkslösningar måste undvikas, det senaste exemplet är statliga bidrag till eldrivna båtmotorer som visserligen kan ge politiska poäng, speciellt under ett valår, men som inte ens marginellt bidrar till klimatet. Vi måste använda internationella effektiva ekonomiska styrmedel att göra rätt saker i rätt ordning, där de gör störst klimatnytta. Politikerna måste inse att de inte kan förhandla med klimatet. Människan verkar inte heller ha lärt sig något av historien.



TEXT: JOHNNY KELLNER,
MILJÖ- OCH ENERGIEXPERT
johnny.kellner@outlook.com

Tyska byggen i blåsväder

Tyskland är en ledande industrination med ramstark ekonomi. Landet är känt för förnämlig teknologi, både i samhälle och industri, som länge har väckt omvärldens beundran. Men den tyska självbilden har fått sig en törn av svårigheterna med tre speciella byggprojekt. Tyska medier har inte varit nådiga i sin kritik av alla svårigheter som drabbat projekten – i känslan av nationell förnedring. Men är detta riktigt rättvist?

De tre projekten är mycket olika men har det gemensamt att de ska inrymma många aktiviteter, vara multi-purpose, och varje uppgift har sina speciella villkor. Detta är till väsentlig del en förklaring till bekymren. Projekten har sitt ursprung efter bildandet av det gemensamma Tyskland 1989/90 och speglar den optimism som då rådde i landet, möjligen på gränsen till övertro? Som framgår har byggtiden blivit tre gånger längre än planerat, medan kostnaderna blivit tre, fyra gånger större än tänkt.

Elbphilharmonien

Konserthuset Elbphilharmonien planerades för en byggtid på tre år, som växte till tio, delvis beroende på politiska konvulsioner under trycket av kostnadsutvecklingen. Socialdemokraterna krävde till och med ett stopp för bygget, som stod stilla i två år under utredningar. Men det var också en socialdemokrat som räddade projektet, Olaf Scholz, dåvarande finansansvarig i Hamburg och nu nybliven finansminister i Angela Merkels aktuella regering.

Det färdiga bygget reser sig till mer än hundra meters höjd över Elbes vatten. Det vågformade taket ska föra tanken till segelfartygens epok – det har förstärkts efter en underkänd första version, och dess avvattningsskapacitet visade sig sedan otillräcklig, vilket skadade trägolvet på det publika planet mellan tegelsockeln och påbyggnaden, efter en häftig skur. Ständiga ombyggnader förordades av akustiska krav på åtskillnad mellan olika volymer, men ledde också till ett lysande resultat, signerat av arkitektparet från Basel, Herzog & de Meuron. Paret är mest känt för sin olympiastadion Bird's Nest, i Peking (2008).

De har också ritat ett högt bostadshus i Stockholm/Hjorthagen. Detta var ursprungligen tänkt för 170 meter byggnadshöjd – huruvida projektet med den nu tillåtna höjden av 95 meter, samma som den rivna gas-klockan på platsen, kommer att realiseras av byggrättsinnehavaren Oscar Properties är ännu osäkert.

Den tunga överbyggnaden i Elbphilharmonien står på en lagerbyggnad från 1960-talet, vars inre förstärkts med mer än 1 700 pålar till

stort djup. Byggnaden bildar fond till det centrala Hamburg vid infarten till Alster-sjöarna och utgör en hyllning till stadens store son inom musiken, Johannes Brahms. Den stora konsertsalen rymmer 2 100 personer och är utformad efter principen "Weinberg-Architektur", formulerad av skaparen av Berlinphilharmonien (1957), Hans Scharoun. Kostnadsöverdraget måste skyllas främst på akustiska hänsyn, som hanterats av den japanska konsulten, Yasuhisa Toyota.

Stuttgart Hauptbahnhof

Stuttgart är huvudstad i delstaten Baden-Württemberg och har givetvis utbyggd järnvägsförbindelse med övriga landet. Stationen ligger i markplanet och är en säck, det vill säga har 17 spår med avslutning framför huvudbyggnaden.

Detta har varit till förfång för den vidare utvecklingen och ligger till grund för beslutet att gräva ned samtliga spår, som ska passera stationen vinkelrätt mot den tidigare riktningen. Men på en lägre nivå låg redan S-Bahn (pendeltåg) och U-Bahn (tunnelbana), vilka måste flyttas till nya lägen. Logistiken med anslutande spårdragningar

blev komplicerad och förutsatte stora ingrepp i befintliga konstruktioner och omgivande natur.

Rivningen av gavlarna på stationsbyggnaden, ritad av arkitekten Paul Bonatz (1922), väckte protester liksom nödvändiga trädfällningar. Proteströrelsen fick snart ett bredare stöd bland allmänheten, vilket har krävt ständiga överläggningar med byggstopp och framtagningen av alternativa lösningar.

De gröna invändningarna har haft karaktären av kritik mot den tekniska civilisation som präglar Tyskland. Man hävdar, att framväxten av IT-samhället onödiggör alla dessa transporter - en fullt respektabel ståndpunkt, som kommer att prövas mot verkligheten när projektet är i drift. Kostnadsöverdraget får främst skylas på den gröna oppositionen.

Berlin Brandenburg flygfält

Berlin behöver ett nytt flygfält. De befintliga fälten, Tegel, Tempelhof och Schönefeld ska läggas ned. Redan 1991 började en 15-årsplanering för ett alternativ. Till sist, 2006, stannade man för ett läge strax söder om Schönefeld - det gamla Tempelhof kunde då läggas ned 2008. Läget för det nya fältet är fortfarande gott med mindre än 25 kilometer till stadens centrum.

Men efterhand som projektet fortskred växte anspråken på fältets kapacitet, nu till 34 miljoner personer per år. Det blev då uppenbart, att Schönefeld måste behållas, rustas upp och integreras med det nya fältet. Innan detta sker måste det centrala Tegel behållas. Tre runways ska så småningom bli fyra, varav den längsta på fyra kilometer.

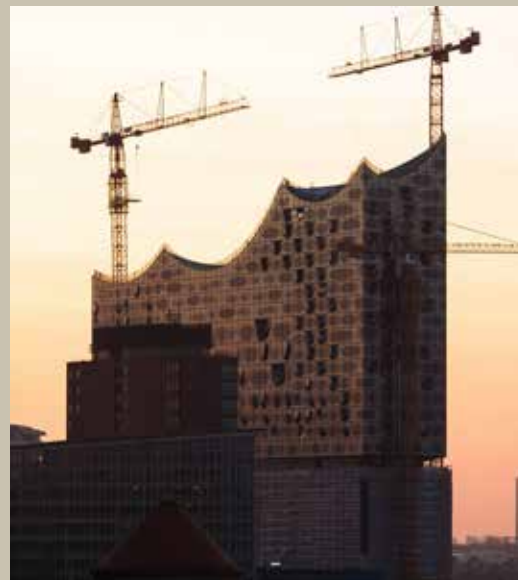
Projektet har drabbats av en serie motgångar, den värsta med korruption bland underentreprenörer. Detta har förts till domstol med fällande utslag. Men den största svårigheten har gällt säkerhetskraven, särskilt avseende brand och brandgasventilation, som har skärpts under byggets gång med dramatiska konsekvenser. Ventilationen får till exempel ej längre ske över tak, som normalt sker på industrier, utan måste sugas ned till en scrubberanläggning för kylning och avskiljning. Risker att komma i konflikt med den luftburna trafiken måste motverkas till varje pris.

Likası har kablagen innehållit en plastkvalitet, som vid brand kunde avge en giftig gas, vilket föranledde ett fullständigt utbyte för miljoner. Som passagerare har vi all anledning att välkomna skarpa regler, men effekten på ett pågående bygge är naturligtvis stor.

Envist ingenjörarbete

I Tyskland pågår en kamp i stora byggprojekt att behärska dagens teknik och krav. Men denna strävan bemöts med invändningar och missstro. Ändå fortsätter arbetet. Det är min övertygelse att det kommer att lyckas till heder för det envista ingenjörarbetet.

TEXT: BO G HELLERS,
PROFESSOR EMERITUS I KONSTRUKTIONSLÄRA PÅ KTH
bgghellers@gmail.com



Planerad byggtid för Elbphilharmonien i Hamburg var tre år, men det tog tio år. Orsaken till förseningen är bland annat politisk kramp som uppstod på grund av ökade kostnader.



För att underlätta vidare utveckling beslöt man att gräva ner samtliga spår på Stuttgarts centralstation. Det hela visade sig kräva stora ingrepp i befintliga konstruktioner och omgivande natur, vilket satte fart på en omfattande proteströrelse. Bygget beräknas därför bli cirka 13 år försenat.



Berlin Brandenburg flygfält började planeras redan 1991, men projektet drabbades av en serie motgångar och är därför kraftigt försenat.

När hållbarhetsfrågorna blivit för viktiga för hållbarhetschefen

Oavsett om du är vd eller har en annan roll i din organisation, så har det säkerligen inte gått dig förbi hur hållbarhetsfrågorna på några år gått från periferin till centrum för debatten på alla plan. Det gäller framför allt miljöfrågor som klimatpåverkan, sociala frågor som integration eller bostäder för unga, och ekonomiska frågor som korruption och svartarbete.

Om er organisation har en hållbarhetschef som hanterar alla dessa frågor så är väl allt frid och fröjd?

Faktiskt inte. Problemet är att när frågorna flyttat in i centrum för samhällsdebatten, så har också perspektivet på frågorna i näringslivet förändrats i grunden. Tidigare var det huvudsakliga perspektivet på hållbarhetsfrågor en fråga om efterlevnad eller "compliance". Det handlade alltså primärt om att leva upp till de krav som ställs, genom allt fler lagar om allt ifrån antikorrupsionspolicy till kemikalieanvändning eller jämställdhetsplaner.

Även energikartläggningar och energieffektiviseringsåtgärder hamnar typiskt här. Hållbarhetschefernas mandat har i de flesta verksamheter utvecklats med detta i fokus: Vi ska säkerställa efterlevnad av de krav som ställs på oss och demonstrera att vi är ett ansvarsfullt företag.

Det betyder att vi också måste skapa en rimlig transparens och rapportering kring frågorna. Det kan röra intern rapportering, men nästan alltid också extern rapportering, till exempel för att uppfylla den nya hållbarhetslagen.

Att arbeta med detta perspektiv

skulle man kunna kalla "Ansvarsfullt företagande".

Tydliga tendenser

På vilket sätt har perspektivet ändrats? Jo, i takt med att frågorna blivit så fokuserade, samt att det blivit tydligt att näringslivet spelar en jätteroll i att lösa alla utmaningarna, så växer ett annat perspektiv i betydelse, nämligen värdeskapande i samhället.

I dag har skolungdomar mer ångest för klimatförändringar än de har för att sakna kompisar. Det visar hur centrala frågorna blivit. Dessa frågor upptar nu en så betydande del av det vi både individuellt och gemensamt bekymrar oss för, att det är tydligt att det är få tilläggsvärden till en produkt eller tjänst som kan öka det upplevda värdet av produkten mer, än just att påtagligt bidra till att lösa några av dessa problem.

Det här ökade värdet tar olika form i olika branscher, men tendensen är tydlig överallt. I konsumentbranscher kan vi till exempel se det i hur vi under föregående år sänkte vår köttkonsumtion därför att vegetariskt upplevs som ett hållbarare alternativ.

På samma sätt kan vi se det i tillväxten av elbilar, ekologiska t-shirts och i mängder av andra segment. Ju

tydligare produktens/bolagets fokuserade positiva påverkan är, desto större effekt ur ett marknadsperspektiv.

Ett talande exempel är till exempel Tony's Chocolonely. Det är en holländsk choklادتillverkare som gjort till sin nisch att skapa choklad fri från slavarbete i sina leverantörsled.

Det kan verkligen tyckas vara en fråga som skulle vara svår att bygga ett marknadserbjudande kring. På grund av frågans komplexitet och avstånd från de flestas vardag borde det inte locka så många köpare. Men marknaden demonstrerar motsatsen. Bolaget har haft 50 procents tillväxt per år de senaste åren.

Integrera frågorna

När man arbetar med värdeskapande i fokus blir tillvägagångssättet helt annorlunda med ansvarsfullt företagande. För det första handlar det alltså om att integrera frågorna i produktutveckling, affärsmodell, varumärke, kommunikation. Detta är som regel inte hållbarhetschefens ansvar, utan här är det andra funktioner som måste kliva in.

Likafullt behöver detta arbete vara koordinerat med ansvarsfullt företagande enligt ovan. Att utveckla en plan för värdeskapande i samhället brukar vi kalla för en "Impact Strategy". Detta



arbete är en hybrid mellan traditionellt affärsutvecklingsarbete och hållbarhetsarbete. Arbetet kräver stort fokus. Ju färre frågor man väljer att fokusera på, desto lättare är det att lyckas, eftersom tydlighet är avgörande.

Fortfarande måste utgångspunkten vara det vi inom hållbarhetsområdet kallar ”väsentlighet”, det vill säga någon av de frågor där bolagets påverkan är signifikant och betydelsefull. Sedan ska det förstås rimma med varumärkeslöfte, öppna för produktinnovation och kanske till och med bidra till en utvecklad affärsmodell.

Fastighetsbranschen konservativ

Hur tar man tillvara detta potentiella värdeskapande inom fastighetssektorn?

Flera trender går att se. Å ena sidan har fastighetssektorn varit långsam på hållbarhetsfrågor generellt, jämfört med en rad andra branscher. ”Ansvarsfullt företagande” har drivits främst från de största bolagen. I många år har Vasakronan stått ut som en föregångare när det gäller transparens och systematiskt hållbarhetsarbete.

När det gäller innovativt värdeskapande är dock bilden mer dif-

fus. En rad stora fastighetsbolag har i sin kommunikation fokuserat på modeuttrycket ”hållbara städer”. Ofta är det dock inte tydligt vad satsningen betyder konkret. Likaså har flera stora bolag fokus på integrationsfrågor och miljonprogramsområden. Men även här är det ofta ottydligt hur affären skiljer sig från den traditionella. Kanske är det mest luft.

Om man tittar efter hållbar innovation, som borde vara ett nyckelområde för branschen, så blir det tydligt att den konservativa fastighetsbranschen har innovationsunderskott på alla nivåer. Det är lättast att hitta innovationer inom till exempel finansiella flöden/transaktioner, energimätningar, smarta hem med mera. Aktuella analyser bekräftar bilden. Det finns relativt lite som har med verklig hållbarhet att göra.

Detta är ju minst sagt märkligt i en bransch som är så samhällskritisk som fastigheter, såväl socialt som miljömässigt. Och det är ju verkligen inte så att det saknas utmaningar. Låt mig lista några områden som verkligen behöver smarta lösningar:

- Lösningar som gör fastigheter mer flexibla för förändrade behov, utan att skapa enorma miljökostnader varje gång.
- Lösningarna som bidrar till integra-

tion och mångfald, inte bara till segregering.

- Smarta tjänster som minskar resursförbrukning för hyresgästerna (genom smart integration av produkt och tjänsteflöden).
- Lösningar som minskar ensamhet, utanförskap, psykosocial ohälsa.
- Nya modeller som integrerar såväl socialt värde och miljövärden effektivt vid nybyggen och ombyggen.

Det finns naturligtvis en del små innovationsbolag med spännande koncept, men spridningen är begränsad. Bolagen i branschen behöver bli bättre på strategiska partnerskap för att integrera mer hållbar innovation. Men detta innebär självfallet gigantiska möjligheter för de som ligger före.

Att ta tillvara dessa möjligheter är dock knappast hållbarhetschefens ansvar. I alla bolag behöver vi säkerställa att perspektivet inte begränsas till att bara leva upp till förväntningar och lagar. Då har man nämligen missat hela möjligheten och den förändring som just nu sker i hela näringslivet.

TEXT: NICLAS IHRÉN, VD MATTERS GROUP
niclas.ihren@mattersgroup.se

Förnyelselagen - möjlighet eller hot?

Riksdagen har beslutat att avtalsrättigheter som skrivits in i det statliga Lantmäteriets fastighetsregister före den 1 juli 1968 kommer att tas bort ur registret om inte rättighetshavaren senast den 31 december 2018 anmäler till Lantmäteriet att den ska finnas kvar.

Hur arbetar rättighetshavare med förnyelsekravet och vad kan förnyelsekravet väntas få för konsekvenser?

Riksdagen har med Lag om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret, SFS 2013:488, (förnyelselagen), beslutat att avtalsrättigheter som skrivits in i fastighetsregistret före den 1 juli 1968 kommer att tas bort ur registret om inte förnyelse av inskrivningen begärs hos Lantmäteriet senast den 31 december 2018.

I denna artikel tar vi upp vad förnyelselagen innebär, vad som kan hända om förnyelse inte söks samt några generella tankar kring förnyelsekravet.

Med avtalsrättigheter menas avtalservitut, nyttjanderätter och avkomsträtter (en form av nyttjanderätt) som upplåtits i fastigheter, utan myndighetsbeslut, genom enskilda avtal mellan personer. En avtalsrättighet kan skrivas in i fastighetsregistret för att få offentlighet och en starkare ställning, vid exempelvis fastighetsöverlåtelse och fastighetsbildning. Det finns cirka 1,6 miljoner avtalsrättigheter i fastighetsregistret och drygt 0,5 miljoner av dessa beräknas vara onyttiga. Med en onyttig inskrivning menas en inskriven avtalsrättighet för ett visst ändamål som inte praktiseras på den eller de fastigheter som inskrivningen belastar.

Ett exempel på en onyttig inskrivning är ett avtalservitut för kraft-

ledning som belastar en fastighet där kraftledningen som servitutet gäller för har nedmonterats, men rättigheten inte har tagits bort från fastighetsregistret. En annan anledning till den stora mängden onyttiga inskrivningar är att lagstiftningen för fastighetsbildning, före den 1 juli 1968, angav att en avtalsrättighet skulle belasta såväl den ursprungliga som den nybildade fastigheten. Detta gällde även om rättigheten i praktiken inte skulle komma att utövas på den nybildade eller ursprungliga fastigheten.

Vad händer då med inskrivna avtalsrättigheter som tas bort ur fastighetsregistret, men som fortfarande är aktuella? Ingenting, huvudprincipen är att de fortsätter att gälla som innan de togs bort.

Examensarbete i Gävle kommun

Ett examensarbete, "Förnyelselagen - möjlighet eller hot? Förnyelse av äldre inskrivna avtalsrättigheter, Gävle kommuns hantering av förnyelsekravet", genomfördes 2017 vid Lantmätarprogrammet ekonomisk/juridisk inriktning på Högskolan i Gävle, av David Berggren. Examensarbetet genomfördes i samarbete med den kommunala lantmäterimyndigheten i Gävle kommun. I arbetet undersöktes hur Gävle kommun arbetar med förnyelsekravet.

Kommunen har cirka 1 400 rättigheter som berörs av förnyelsekravet. Dessutom studerades vad som händer ifall förnyelse inte söks för en inskriven avtalsrättighet som är aktuell.

Fyra situationer

Som tidigare nämnts är huvudprincipen att en avtalsrättighet, som tas bort från registret, fortsätter att gälla. I examensarbetet har fyra situationer identifierats när oinskrivna avtalsrättigheter ändå kan upphöra att gälla: försäljning av fastighet, exekutiv försäljning, fastighetsreglering och expropriation. För att rättigheten ska fortsätta gälla i dessa fall är den oftast beroende av att uppmärksammas av antingen rättighetshavaren eller den belastande fastighetens ägare.

De behöver då på något sätt bevaka rättigheten, exempelvis vid en fastighetsreglering yrka på att rättigheten ska fortsätta att gälla i det överförda markområdet.

En förhöjd risk för rättsförlust har identifierats för de nyttjanderättshavare som inte har någon förteckning över innehavet av inskrivna nyttjanderätter, dessa går nämligen inte att söka fram i fastighetsregistret eftersom nyttjanderättshavaren inte antecknas i registret. Risken för rättsförlust i sådana fall borde ändå vara låg, med hänsyn till att den maximala upplåtelseiden för nyttjanderätter nor-

BORT 31 DECEMBER 2018

AVTALSSERVITUT NYTTJANDERÄTTER AVKOMSTRÄTTER

malt är 50 år. Därmed kommer de flesta nyttjanderätter, som saknar förlängningsklausul, ingångna före den 1 juli 1968, att upphöra att gälla senast den 31 december 2018 som är sista dag för att anmäla förnyelse av inskrivna rättigheter. I sammanhanget kan nämnas att det exempelvis finns 152 000 nyttjanderätter för ”tele” inskrivna före den 1 juli 1968.

Förnyelselagen förutsätter att fastighetsägare och rättighetshavare går igenom befintliga avtalsrättigheter som är äldre än 1 juli 1968 och kostnadsfritt begär att de rättigheter som fortfarande är aktuella ska finnas kvar i fastighetsregistret. Sett till riket har per den 31 december 2017 förnyelse sökts för nio procent (60 000 av 677 000) av de inskrivna avtalservituterna som berörs av förnyelsekravet.

Inaktuella inskrivningar beräknas i en statlig utredning inför förnyelselagen, ds 2010:43, årligen ge upphov till 20 miljoner kronor i extra utredningskostnader, eller i genomsnitt en timmes extra arbete per lantmäteriförrättning, en kostnad som påförs sakägarna i form av högre förrättningskostnader.

Möjlighet för kommunen

I examensarbetet kunde vidare konstateras att förnyelselagen förefaller vara en möjlighet och inte ett hot vad

beträffar Gävle kommun och de kommunala bolagen. Kommunen kommer i de flesta fall att utreda vilka rättigheter som är aktuella och söka förnyelse för dessa, vilket möjliggör en förenklad hantering av fastigheter på sikt. Huruvida förnyelselagen är en möjlighet eller ett hot i resten av Sverige har inte undersökts, utan det får framtida studier utvisa.

Emellertid ställer vi oss, utifrån vad som framkommit i examensarbetet, oroliga till att förnyelsekravet i flera fall kan riskera att förbises av såväl privata som kommersiella och offentliga fastighetsägare och rättighetshavare, på grund av att kännedomen om förnyelselagen och dess innebörd är låg. Det styrker vår oro att antalet förnyade inskrivningar vid årsskiftet för hela Sverige endast är nio procent.

Om inskrivningen, för en avtalsrättighet som fortfarande utövas, inte förnyas kan det leda till rättsförlust, om den tas bort från fastighetsregistret. Vi ställer oss dessutom oroliga till att förnyelse kan komma att sökas för inaktuella inskrivningar. Det skulle kunna bli aktuellt för rättighetshavare med en större mängd inskrivna rättigheter, där betydande resurser, både ekonomiskt och personellt, för utredningsarbete av rättigheterna vägs mot alternativet att begära förnyelse för samtliga inskriv-

ningar som berörs av förnyelsekravet. Det senare skulle i sådana fall göra att hela syftet med förnyelselagen faller.

Leder till merarbete

I sammanhanget är det intressant att notera att i Justitiedepartementets utredning som föregick förnyelselagen, (ds 2010:43, Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret), kom utredaren fram till att det merarbete som kommer att drabba rättighetshavare och fastighetsägare vid ett förnyelsekrav är betydande. Utredaren bedömde att olägenheterna skulle överstiga de fördelar som ett förnyelsekrav innebär och utredaren föreslog därför att det förnyelsekrav som utredaren hade att utreda inte skulle införas. Förnyelsekravet infördes i alla fall i och med att förnyelselagen antogs av Riksdagen.

TEXT: DAVID BERGGREN,
FÖRRÄTTNINGSLANTMÄTARE, LANTMÄTERIET OCH
JESPER M. PAASCH,
UNIVERSITETSLEKTOR, HÖGSKOLAN I GÄVLE OCH
FORSKNINGSSAMORDNARE, LANTMÄTERIET.
david.berggren@lm.se, jesper.paasch@hig.se

UPPHÄVANDE AV SERVITUT



LM UPPHÄVDE ETT SERVITUT, röd linje över fastigheten T till förmån för fastigheten H. Fastigheten H kunde nå stranden och bryggorna på egen mark men den vägen var så brant att den enbart var möjlig att ta sig fram till fots.

Ägaren till fastigheten H överklagade och sa följande:

- Några ändrade förhållanden har inte inträtt.
- Vägsservitutet behövs för den härskande fastigheten och nyttjas av denna fastighet. Vägsservitutets nytta är inte ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten.

Det saknas således förutsättningar för att upphäva servitutet.

Mark- och miljödomstolen konstaterade att ägarna av fastigheten T inte visat att det aktuella servitutet hindrade ett ändamålsenligt utnyttjande av deras fastighet och inte heller att servitutet var övergivet. Tvärtom var det ostridigt i målet att servitutet vid i vart fall några tillfällen har utnyttjats efter år 2013. Det fanns därför inte skäl att på dessa grunder upphäva servitutet.

SEDAN SERVITUTET BILDADES har det dock inträtt ändrade förhållanden. Till exempel har det från de i

målet aktuella fastigheterna skett flera avstyckningar. Fastigheten T har också en förhållandevis liten areal och servitutet utgör numera en betydande del av fastighetens totala areal. Det råder inga tvivel om att servitutet numera måste anses utgöra en betydande belastning för fastigheten T.

Mark- och miljödomstolen lämnade därför överklagande utan bifall varför LM:s beslut att upphäva servitutet låg fast.

Mark- och miljööverdomstolen instämde i mark- och miljödomstolens bedömning att servitutet i detta fall inte kunde anses hindra ett ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten T och inte heller att servitutet kunde anses övergivet.

Vad som återstod att pröva var därmed om servitutet fick upphävas eftersom det, till följd av ändrade förhållanden, inte behövdes för H eller nyttan av det var ringa i jämförelse med belastningen på T.

Utgångspunkten vid den bedömningen måste vara att när servitutet inrättades hade H behov av förbindelse med stranden via en annan väg än den s.k. trappstigen. Inget har framkommit som visar att detta behov har förändrats i något relevant avseende.

Däremot har förhållandena på T förändrats efter det att servitutet inrättades, framförallt genom att

DEN HÄRSKANDE FASTIGHETEN I ETT SERVITUTSFÖRHÅLLANDE FÅR I VISSA FALL TÅLA ATT DEN TJÄNANDE FASTIGHETEN EMELLANÅT HINDRAR UTÖVANDET AV SERVITUTSRÄTTEN

I EN DOM FRÅN 2018-03-28 klargjorde HD att det är tillåtet för en fastighet, som är belastad med ett vägservitut, att återkommande - men vid varje tillfälle under begränsad tid - stänga av servitutsvägen för att tillgodose den tjänande fastighets behov.

Ägaren till den bostadsfastighet som är härskande i servitutsförhållandet begärde att ridskoleverksamhet på den tjänande fastigheten skulle förpliktigas att sluta sätta upp grindar över vägen i samband med att de släpper ett större antal hästar över vägen. HD anförde att en allmän servituts-

rättslig princip är att ägaren av den härskande fastigheten ska utöva servitutet så att den tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt. Vägsservitutet är av sådant slag att det är förutsatt att vägen ska kunna användas av såväl den härskande som den tjänande fastigheten.

En utgångspunkt vid bedömningen är att också den tjänande fastigheten har rätt att använda servitutsvägen och att det ofrånkomligen kan leda till situationer då det uppstår konkurrens mellan fastigheternas intressen.

AVSTÄNGNINGEN av servitutsvägen är en åtgärd som visserligen hindrar den härskande fastigheten från att använda servitutet. Servitutsvägen stängs emellertid endast av under en kortare tid varje gång och då erbjuds det en möjlighet att använda alternativa utfartsvägar. Olägenheterna för den härskande fastigheten av att servitutsvägen stängs av är därför begränsade.

Avspärningarna är nödvändiga för att hästarna effektivt och trafiksäkert ska kunna passera över vägen samtidigt som hästverksamheten på den

3D-UTRYMME FÖR ALLMÄN PLATS

fastighetens storlek har minskat efter avstyckningen av fastigheten X och att ett bostadshus har uppförts i närheten av servitutsvägen och vattnet.

Efter avstyckningen upptar servitutet en relativt stor del av marken mellan huset och vattnet varför det alltså inträtt ändrade förhållanden som kan sägas innebära en ökad belastning av servitutet för fastigheten T. Detta är dock en följd av rent interna åtgärder på den tjänande fastigheten, vilken - belastningen till trots - uppenbarligen har bedömts vara fortsatt lämpad för sitt ändamål även efter avstyckningen.

MOT OVAN BESKRIVEN bakgrund bedömde Mark- och miljööverdomstolen att förhållandena inte har ändrats på sådant sätt att nyttan av servitutet för H numera är så ringa i jämförelse med belastningen på T att det finns skäl att upphäva servitutet.

Mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut upphävdes därför och förrättningen ställdes in.

Mark- och miljööverdomstolen 2017-11-28, F 10812-16, laga kraft.

TEXT: JAN GUSTAFSSON,
TEKNISKT RÅD MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

tjänande fastigheten ligger i linje med vad som måste anses vara en sedvanlig användning av denna typ av fastigheter.

HD:s dom klargör således att om en härskande fastighetsägare emellanåt hindras att utöva sin servitutsrätt så kan hindret i vissa fall få tålas. Hindret ses då inte som en intrång i servitutsrätten.

Ett justitieråd var skiljaktigt.

Högsta domstolen, 2018-03-28, T 1857-17 (Servitutet och grindarna)

TEXT: INGELA BOIJE AF GENNÄS,
FASTIGHETSÄRÄTTSLIG EXPERT, NAI SVEFA

LM BESLUTADE OM FASTIGHETSREGLERING för tunneldelen av "Förbifart Stockholm". Genom beslutet överfördes ett 3D-utrymme från en fastighet som var upplåten med tomträtt. Både avstående och tillträdande fastighet ägdes av kommunen.

3D-utrymmet i fastigheten avsåg en tillfartsramp där tunneln låg relativt nära markytan. LM beslutade att 3D-utrymmet i horisontalld skulle ha den utsträckning som framgick av detaljplanekartan och planbestämmelsen (T1), allmän platsmark för underjordiskt utrymme i detaljplanen för Förbifart Stockholm.

I vertikalld finns i detaljplanen en bestämmelse b1 som anger att jordschakt, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden får ske till högst tre meter under markytan. Vidare får inga ingrepp göras i berg som kan skada trafikledstunneln.

I beslutet förtydligade LM vad fastighetsbildning enligt detta innebär för avstående fastighet med tomträtt.

"Förtydligande avseende gränsdragning Förrådet 5:

Under byggnad belägen på fastigheten Förrådet 5 går fastighetsgränsen i bergöverkant. Detta innebär att ingen del av anläggning som i dag är byggd inom fastigheten under marknivå, i dag bilprovningssgröpar, kommer att ingå i 3D-utrymmet.

Tomträttshavarna överklagade och yrkade att 3D-utrymmet skulle ges en mindre omfattning.

Mark- och miljödomstolen konstaterade att en utgångspunkt vid tvångsvis fastighetsbildning är att denna ska ske mycket restriktivt. Det finns följaktligen ingen laglig möjlighet att grunda fastighetsbildningsbeslutet på en önskan från kommunen om att ianspråktagandet av utrymme för tunneln ska se likadant ut överallt, så länge detta inte samtidigt tillgodoser kravet i 5 kap. 6 § FBL på att föranleda minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras. Förrättningen återförvisades till LM för vidare utredning om utformningen av 3D-utrymmen med hänsyn till bestämmelsen i FBL 5:6.

Mark- och miljööverdomstolen kon-

staterade att aktuell förrättning utgör ett genomförande av detaljplan för att bilda en fastighet för allmän plats. Detta innebär att lantmäteriet inte har något utrymme för att göra en självständig bedömning enligt 5 kap. 6 § andra stycket FBL hur fastighetsbildningen ska genomföras, under förutsättning att detaljplanen klart anger utsträckningen av den allmänna platsen.

Däremot kan bestämmelsen få en viss betydelse vid bedömningen av vad som ska föras till "allmänplats-fastigheten" om det finns oklarheter i detaljplanen.

Utsträckningen av det allmänna utrymmet i horisontalld framgår tydligt av detaljplanen och lantmäterimyndighetens beslut i den överklagade förrättningen överensstämmer med detta.

DETALJPLANEN ÄR NÅGOT OKLAR

i fråga om den allmänna platsens utsträckning i vertikalld. Av planbeskrivningen framgår dock att planens syfte är att skapa en byggrätt för trafikledstunneln och att detaljplanen bygger på den parallellt framtagna vägplanen.

Vägplanens utformning visar att vägrätten inom fastigheten ska sträcka sig upp till bergöverkant. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar med ledning av detta att detaljplanens allmänna plats (T1) sträcker sig upp till bergöverkant.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är således en fastighetsbildning enligt kommunens ansökan i överensstämmelse med gällande detaljplan och uppfyller även i övrigt tillämpliga lämplighetsvillkor i 3 kap. FBL.

Det finns därför inte skäl att återförvisa förrättningen till lantmäteriet. Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut i denna del ska i stället fastställas.

Mark- och miljööverdomstolen 2018-03-20, F 10369-16, laga kraft.

TEXT: JAN GUSTAFSSON,
TEKNISKT RÅD MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Sista ordet

Glappet mellan vision och verklighet

Visionsbilder av stadsutvecklingsprojekt måste granskas, och medborgare måste uppmuntras att fantisera om framtiden.

Trots olika bakgrund avseende utbildning och arbetslivserfarenhet möts de i samsynen att det finns ett glapp mellan vision och verklighet i dagens stadsutveckling.

VISIONSBILDER AV STADSUTVECKLINGSPROJEKT

Präglas ofta av ett generöst serviceutbud och ett myller av människor. Gärna en vacker sommar dag eller en fin vinterkväll med avsaknad av regn, vind och snöslask. Störande element i form av papperskorgar och vägs skyltar brukar inte ges utrymme i dessa. Fenomenet gav upphov till undersökningen Glappet mellan vision och verklighet (2017), finansierat av Sven Tyréns Stiftelse, med fokus på stadsbyggnadsprojekt och visionsbilder i Storstockholm. En intressant idé tyckte jag, och bestämde mig för att fråga Ylva Preutz Papantoni och Robin Svensén: Vad är glappet mellan vision och verklighet?

I motsats till vad Ylva Preutz Papantoni och Robin Svensén hade trott låg vision och verklighet nära varandra rent fysiskt. Hon, utifrån ett socialt hållbart perspektiv, och han, med ett ekonomiskt perspektiv, har dragit slutsatsen att glappet består av det folkli v som visionen förutspår, men som i verkligheten ute blir.

GLAPPET BESTÅR ÄVEN AV de ekonomiska drivkrafter som i varierande grad påverkar stadsbyggnadsprojekten. Trots olika bakgrund avseende utbildning och arbetslivserfarenhet möts de i samsynen att det finns ett glapp mellan vision och verklighet i stadsutvecklingen.

Glappet tydliggörs när promenadstråk och myller av människor blir folktomma transportsträckor, när sprudlande torg blir parkeringsplatser eller när serviceutbudet, under planeringsprocessens gång, minskar.

Robin Svensén menar att det är viktigt att exploateringsgraden står i relation till allmänna ytor och serviceutbud. Risken är stor att grönytor, förskoleplatser, torg och butikslokaler överutnyttjats när exploateringen är feldimensionerad. Visionsbilder ska heller inte ses som styrmedel. De innehåller

detaljer värda att försvara men även otydligheter som bör ifrågasättas. Glappet visar att det byggda liknar visionen. I stället är det folkli vet som i verkligheten inte följer visionen.

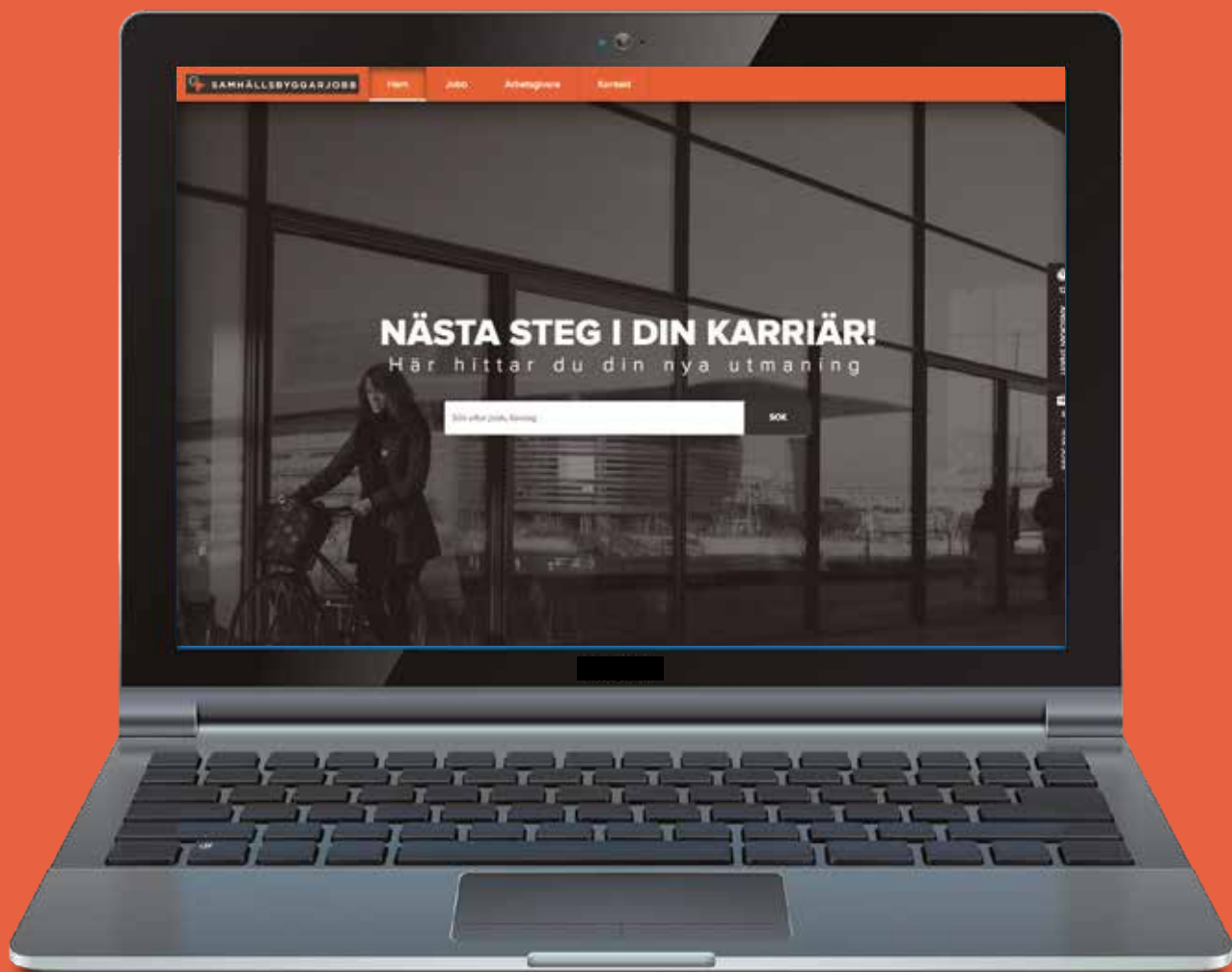
DIALOG OCH TRANSPARENS. Jag vill att vi funderar på hur pass verklighetsförankrade visionsbilder är och hur dessa ska kunna uppmuntra medborgare till deltagande. Då glappet påverkas av intressekonflikter och ekonomiska drivkrafter är ett transparent arbets sätt av stor betydelse för planeringsprocessens trovärdighet. Om medborgare ska kunna acceptera förändringar i stadsutvecklingsprojekt, i de fall där verkligheten skiljer sig från visionsbilden, bör de få en inblick i varför vision och verklighet inte ligger nära varandra.

Ylva Preutz Papantoni menar att visionsbildernas detaljrikedom bör öka successivt över tid med hjälp av avstämningar med olika intressenter. Det skulle möjliggöra för medborgare att mer fritt fantisera om olika platser s framtid innan stadsutvecklingsprojekten realiserar s.

Det räcker inte med en visionsbild för att skapa förutsättningar för folkli v. Detta sker endast genom engagerad planering där kunskap om det sociala livet tas tillvara. Planering är inte statisk och de långa planeringsprocesserna innebär att trender inom stadsbyggnadsutveckling tillkommer och försvinner innan en vision har hunnit bli verklighet. I denna kontext bör vi därför lyfta betydelsen av tidiga och löpande dialoger mellan olika intressenter, värdet av att planera långsiktigt (fysiskt och socialt) samt att anta ett transparent arbetssätt. Kanske kan vi på så sätt minska glappet mellan vision och verklighet?

TEXT: SOFIE RÅDESTAD, UTREDARE SOCIAL HÅLLBARHET, TYRÉNS.
sofie.radestad@tyrens.se

Hitta ditt nya jobb!



www.samhallsbygggarjobb.se

TILL ALLA IMORGONPIGGA

Du som vill förändra världen till det bättre. Som vill utveckla framtidens städer och samhällen. Som tycker att ett jobb är mer än ett jobb och som vill forma den värld vi vill leva i. Vill du arbeta med oss för en bättre imorgondag?

Se om vi har tjänsten för dig på tyrens.se/nyttjobb



På Tyréns jobbar vi med samhällsbyggnad med målet att skapa bättre förutsättningar för dagens och framtidens städer. Det är möjligt tack vare våra skickliga ingenjörer, arkitekter och samhällsplanerare och att våra vinster går till forskning och utveckling. Tillsammans med våra kunder hittar vi lösningar för en bättre morgondag.



TYRÉNS
tomorrow matters