

# Värdeskapande stadsbyggnad

Länsstyrelsen i Dalarna: Hållsam- seminarium den 12 maj 2020

Göran Cars

KTH och Kiruna kommun



# Utgångspunkt

Det som byggs idag lever inte alltid upp till förväntningarna

Vi skulle kunna vinna miljömässiga, sociala och arkitektoniska kvaliteter

Stadsbyggandet kännetecknas ofta av långa segdragna processer som leder till kompromisser som ingen är nöjd med.



# Känner ni igen er följande?

Kommunen har en markanvisningstävling

Inlämnade förslag utlovar hög kvalitet

Sedan följer en segdragen process

Det som byggs blir inte vad ursprungligen tänktes



# Varför blir det så

Två perspektiv!



# Varför blir det så

Två perspektiv!

Kommunen: Byggaktören håller  
inte vad som utlovats



# Varför blir det så

Två perspektiv!

Kommunen: Byggaktören håller inte vad som utlovats

Byggaktören: Kommunens kvalitetskrav är orealistiska



# En väg framåt

Kommunen avstår från att detaljreglera och styr istället genom målbilder, uttalade ambitioner och kvaliteter



# Ett Exempel – Kiruna stadskärna

Utvecklingsplan som underlag för markanvisning:

- Sociala kvaliteter (social integration)
- Miljökvaliteter (energiushållning)
- Kommunikationer (tillgänglighet, gång, cykel, hållbara transporter)
- Stadsliv (levande gator och torg, mötesplatser)





# Varför inte detaljreglera?

Frestande för byggaktörer att lova mer än vad man kan hålla

Detaljreglering innebär döden för all kreativitet



# Vad bör kommunen göra?

Alternativet till att detaljreglera – UTMANA MARKNADEN – med mål, ambitioner, kvaliteter

- Byggaktörerna får själva formulera hur man vill möta utmaningen
- Det man själv formulerar är mer förpliktigande än andras diktat
- En viss kvalitet kan uppnås på olika sätt. Detta ger byggföretagen incitament att till innovativa lösningar och teknikutveckling



# MEN ibland finns inte marknadsmässig förutsättningar

- Social blandad sammansättning
- Ambitiösa energikrav
- Önskemål om stadsliv och öppna bottenvåningar



# Vad krävs när marknadslösningar inte räcker?

- Kommunala prioriteringar – vad är viktigast?  
(exempel sociala kontra miljömål)
- Kommunala investeringar som dragare
- Kommunalt markpris (Upplands Väsby & Kiruna)
- Byggaktörernas medverkan i programarbete (Knivsta)



# Värdeskapande - konkreta exempel



# Det nya stadstorget i Kiruna



# Det nya stadshotellet i Kiruna



# Handel i Kiruna stadskärna

Kärnfråga: Hur få lönsamhet i en ny stadskärna

- Koncentration – attraktivt stråk
- Tydliga stråk med ”dragare” i ändarna
- Krympa butiksytor - gemensamma ’back-office’
- Tänka nytt och okonventionellt – ”volymhandel i en stadskärna – det går väl inte”

