

Helsingborg



Hässleholm



Kristianstad



Simrishamn



Tomelilla



STADSKVALITETER I SKÅNE

Värdering av stadskvaliteter för bostäder, kontor
och handel i fem skånska tätorter

KORTVERSION



Uppdragsgivare:

Region Skåne

Simon Sköld

Jesper Borgström

Kajsa Svensson

Anna Liljehov



HELSINGBORG



**Hässleholms
kommun**

Konsult:

Ramboll

Stina Pettersson

Anderas Pistol

Gideon Watchefo

Fanny Sundberg

Jeanette Dunn-Ekelund

SPACESCAPE



Tomelilla
kommun



Spacescape

Joel Hernbäck

Alexander Ståhle

Karin Lundgren

Tobias Nordström

Deltagande parter:

Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm,

Tomelilla, Simrishamn, Sveriges

Byggindustrier och Tillväxtverket.



Kristianstads
kommun



**SVERIGES
BYGGINDUSTRIER**

Foto & illustrationer:

Ramboll och Spacescape om inte annat
anges

Utgiven av:

Region Skåne, Avdelningen för regional
utveckling, 2019

I SAMARBETE MED



Planeringen av hur olika funktioner såsom bostäder, handel och grönområden utformas och lokaliseras har stor betydelse för vilka värden som skapas i Skånes orter. Denna rapport är framtagen inom ramen för Strukturbild för Skåne för att öka kunskapen om den ekonomiska dimensionen av hållbar stadsutveckling.

Det flerkärniga Skåne består av en mängd orter med olika storlek och karaktär. Denna mångfald av orter som kompletterar varandra är en styrka som ger möjlighet att utveckla goda livsmiljöer i hela regionen. Genom ökad kunskap om orters specifika värden, tillsammans med en medveten planering, kan de utvecklas utifrån sin unika potential och bidra till en ökad attraktivitet i hela Skåne.

Den här rapporten ger evidensbaserad kunskap om vilka stadskvaliteter som bidrar till attraktivitet, vilket har betydelse för de människor och företag som vill bo och verka i Skåne. Region Skånes förhoppning är att rapporten ska bidra till att kommuner och exploitörer kan få ett gemensamt språk, en ökad förståelse och en starkare samverkan i det fortsatta utvecklingsarbetet.



Bild 1. Stadsgata i Simrishamn

Sammanfattning

Vad gör en stad attraktiv? I Sverige idag bor 85 procent av oss i tätorter. Vi söker stadens grundläggande funktioner som närhet till vårt arbete, service, rekreation och, inte minst, närhet till andra människor, som denna studie påvisar. Dessa stadskvaliteter skapar en attraktiv bostads- och kontorsmarknad vilket styr omsättningen för handel och restauranger. I denna rapport 'Stadskvaliteter i Skåne' har värdeskapande stadskvaliteter i fem tätorter i Skåne: Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm, Simrishamn och Tomelilla kartlagts.

Målet i den regionala utvecklingsstrategin 'Det öppna Skåne 2030' är att Skåne ska bli en stark och hållbar tillväxtmotor. För att fördjupa sig i frågan om attraktivitet och bidra till att det skapas platser och miljöer som stärker Skånes attraktionskraft initierade Region Skåne en studie om stadskvaliteter i Skåne.

Analysen har gjorts genom en kombination av geografiska lägesanalyser och statistiska analyser för att se vilka faktorer det är som har störst betydelse för bostadspriser, kontorshyror samt handelomsättning i regionen. De lägesfaktorer som har haft störst betydelse benäms i den här studien som stadskvaliteter. I tillägg till värderingen av lägesfaktorer i ekonomiska termer har en studie gjorts som visar de boendes upplevelse av stadskvaliteter för att påvisa helheten och återspegla olika typer av kvaliteter som bidrar till en attraktiv stad.

De grundläggande förutsättningarna för attraktiva stadsmiljöer har mycket gemensamt för de undersökta tätorterna i regionen. Skillnader kan dock urskiljas, mycket beroende på tätorternas storlek.

Stadskvaliteter som visat sig ha stor betydelse är:

- Tillgänglig kollektivtrafik, centralitet och täthet har större betydelse i större tätorter.
- Attraktiva gatumiljöer med många entréer och låga hastigheter samt rekreativområden är stadskvaliteter som efterfrågas i alla tätorter i studien.
- Centralitet påverkar bostadspriserna i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm, men inte Simrishamn och Tomelilla. Centralitet är också en viktig faktor för kontorshyror samt omsättningen för handel och restauranger.
- I Helsingborg har tillgången på kollektivtrafik en unik påverkan på bostadsrättspriserna, i Kristianstad har det även betydelse för kontorshyror.

Det går också att se några utmärkande drag för Skåne som skiljer sig från tidigare studier gjorda i Stockholm, Göteborg, Köpenhamn och Halmstad:

- Gåvännliga gatumiljöer värderas högt. Gator med många entréer och låga hastigheter har stor betydelse för både bostadsrätts- och småhuspriser.
- Störande verksamhet sänker attraktiviteten. Verksamhetsområden som upplevs störande påverkar både bostadsrättspriser och småhuspriser och hur invånarna upplever stadsmiljön.

Rapporten 'Stadskvaliteter i Skåne' visar att en tillgänglig, tät, gåvännlig och rekreativ blandstad efterfrågas i samtliga tätorter. Här handlar det om att skapa närhet mellan funktioner i staden, både urbana och rekreativa, för att skapa de kvaliteter som genererar attraktivitet och tillväxt. De stadskvaliteter som skapar en attraktiv och blandad stad är i stor utsträckning även de kvaliteter som bidrar till en långsiktigt hållbar stad som gynnar bostad- och kontorsmarknaden, kommersiell service, handel, restauranger och invånare.

Metod

Workshops

I studien har hållits fyra workshops för att möjliggöra en gemensam lärandeprocess för deltagarna i projektgruppen där kommunerna, Region Skåne, Sveriges byggindustrier Syd, Ramboll och Spacescape har deltagit.

Värdering av attraktivitet

Monetära värden

I studierna om vilka stadskvaliteter som skapar stora värden på bostads- och kontorsmarknaderna har pris och hyror använts som ett mått på attraktivitet. Ett grundläggande skäl till att välja bostadspriser eller kontorshyror är att både hushållens och företagens värderingar därigenom kommer till uttryck i monetära termer.

Upplevda preferenser

Med hjälp av enkäter kan en kvalitativ värdering ges som beskriver vad människor tycker om olika kvaliteter. En enkätstudie genomförts riktad till hushåll i både hyresrätt, bostadsrätt och småhus. I undersökningen har det ställts frågor om hur man upplever sin stadsmiljö utifrån ett flertal olika aspekter såsom gatumiljö, tillgång till kollektivtrafik, trygghet m.m.

Omsättning

För att analysera värdeskapande kvaliteter för handel och restaurang har omsättning använts som beroendevariabel. Omsättning beskriver potentialen för framgångsrika etableringar och därmed lägets attraktivitet för dessa verksamheter.

Geografiska lägesanalyser

Alla platser i staden har olika typer av kvaliteter. Platsens kvaliteter kan värderas efter dess funktion - om det är en park, bostadshus eller handelsplats. Denna funktion har ett ekonomiskt värde som kan värderas. För en bostad kan exempelvis standard eller tillgång till balkong påverka värdet, medan det för ett kontor kan vara lokalens planlösning och modernitet. Men ännu viktigare, och ofta av större ekonomiskt värde, är platsens läge i staden, dess relation till andra platser och funktioner. Det kan ofta beskrivas som närhet eller tillgång till olika målpunkter.

För att analysera lägeskvaliteternas ekonomiska betydelse behöver de först mätas, vilket här har gjorts med avancerade GIS-analyser.

Statistisk analys

För att hitta samband mellan lägesvariabler och monetära värden har en statistisk analys genomförts i två steg. Först har relevanta lägesvariabler identifierats genom undersökning av dess korrelation med bostadspriser, kontorshyror och handelsomsättning. Dessa variabler har därefter inkluderats i olika stadskvalitetsmodeller där samband med olika utfallsvariablerna skattats med regressionsanalys, en statistisk metod för att modellera samband mellan responsvariabel och förklarande variabler. Denna rapport innehåller analyser genomförda med tre olika responsvariabler; bostadspriser, kontorshyror och handelsomsättning.

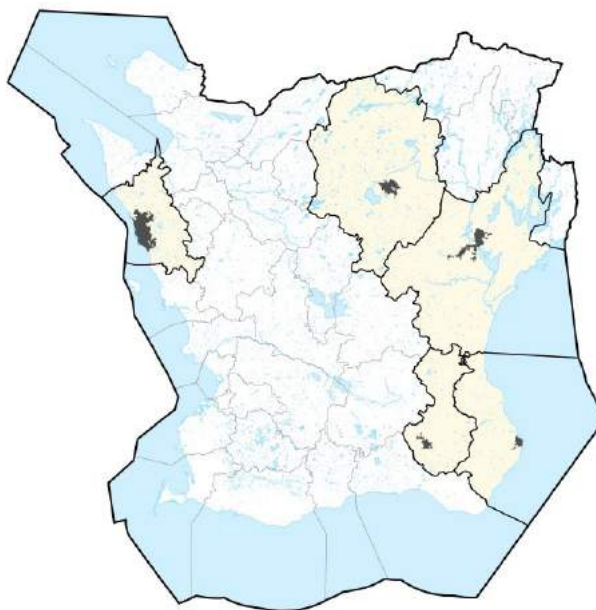
Möjliga brister och felkällor

All GIS-analys bygger på att det finns korrekt data. Det innebär att vissa hypoteser om vad som påverkar värderingar inte tas med i analys då data inte funnits tillgängligt inom ramen av studien. Även om analyserna i så stor utsträckning som möjligt genomförts med samma metod och med enhetligt underlag i alla fem orter finns en risk att tillgång till och detaljeringsgrad av data i vissa fall kan variera mellan tätorterna och därför inte ge ett helt jämförbart resultat.

Den statistiska analysen är beroende av korrekta uppgifter om såväl respons- som förklaringsvariabler. I studien har projektgruppen genomgående försökt kvalitetssäkra använda data men det är ändå möjligt att det finns brister i dataunderlagen. Även om analyserna har gjorts med ett väldigt stort antal olika variabler är det möjligt att vissa faktorer som påverkar efterfrågan saknas i modellerna. Därtill har dataunderlaget varierat för de fem tätorterna. Samtidig variation i responsvariablerna kan inte heller helt förklaras av variabler likt de som analyserats i rapporten. Även om uppgifter och data hade funnits om alla påverkande faktorer är en del av variationen i responsvariablerna slumpmässig.

Deltagande kommuner

I studien har fem skånska kommuner deltagit: Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm, Simrishamn och Tomelilla. Från kommunerna är det främst personer från planerings- och exploateringssidan som har deltagit, men även de allmännyttiga bostadsbolagen. Dessutom har representanter från Sveriges byggindustrier Syd och Skåne nordväst deltagit, tillsammans med Region Skåne. Projektet är finansierat av Tillväxtverket och de ingående parterna.



Figur 1. De fem deltagande kommunerna Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm, Simrishamn och Tomelilla

Stadskvaliteter i Skåne - bostad

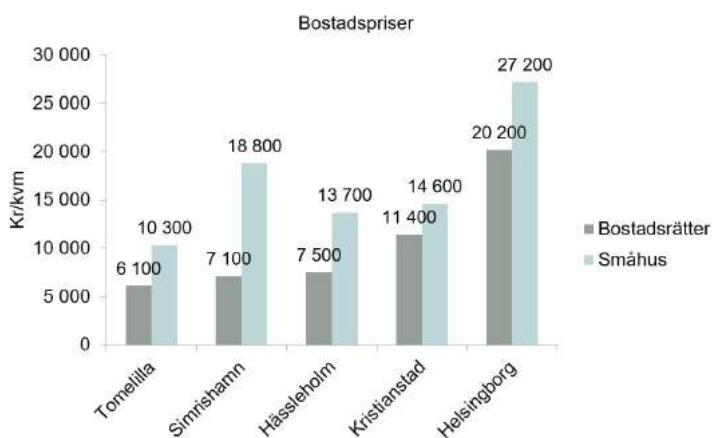
I 'Strategier för det flerkärniga Skåne' lyfts den fysiska planeringen fram som ett redskap för att skapa tillväxt i regionen (Region Skåne, 2013). Attraktiva stads- och boendemiljöer kan fungera som en viktig faktor som lockar till sig människor och företag. För att kunna göra det måste kunskap byggas om människors behov och preferenser samt identifiera vilka kvaliteter som är unika för varje ort. Analysen visar att några få stadskvaliteter driver bostadsmarknaden i Skånes tätorter, både när det handlar om flerbostadshus och när det handlar om småhus. Flera av stadskvaliteterna stämmer också överens i flera av tätorterna i studien, som i övrigt skiljer sig åt till storlek och karaktär. Samtidigt skiljer de sig på också på några punkter.

Bostadspriser

För att förstå vilka kvaliteter som värderas på bostadsmarknaden har statistik över försäljningar av bostadsrätter och småhus i de fem tätorterna analyserats. För bostadsrätter förhåller sig de genomsnittliga priserna i relation till kommunernas storlek, de högsta finns i Helsingborg, följt av Kristianstad, Hässleholm, Simrishamn och Tomelilla. Detta är i linje med den

långvariga urbaniseringstrend som syns såväl globalt som i Sverige och som driver upp bostadspriser i större städer i förhållande till småstäder och glesbygd. Tillväxten skapar större efterfrågan på bostäder, samtidigt som större befolkningsunderlag bidrar både till bättre villkor för näringslivet och bättre förutsättning för attraktiva boendemiljöer, vilket ytterligare driver upp bostadspriserna. I ett regionalt perspektiv kan därför tätortens storlek betraktas som den enskilt viktigaste faktorn för att förklara variationen i bostadspriser.

Värt att notera är att det förhållandet i högre grad gäller för bostadsrättspriser än för småhuspriser. Även småhuspriserna uppvisar ett liknande mönster, men för dem har inte tätortens storlek lika stor betydelse. Bland de fem tätorterna finns också ett tydligt undantag från mönstret, där Simrishamn sticker ut med högre priser än både Hässleholm och Kristianstad. Det tyder på att där finns särskilt värdefulla kvaliteter som ökar efterfrågan på småhus här.



Figur 2. Genomsnittliga bostadsrättspriser per kvadratmeter i tätorterna med i studien

Centralitet



Bild 2. Stadskärnan i Hässleholm

Stadskvaliteter för flerbostadshus

För Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm visar analysen att några få stadskvaliteter kan förklara en stor del av prisvariationen för bostadsrätter i flerbostadshus. I stora drag handlar det om centralitet och tillgänglighet, rekreativa värden, attraktiva gatumiljöer och avstånd till störande och bullriga miljöer. Tillgång till service har inte visat sig signifikant för någon av städerna, men kan antas vara en av anledningarna till att man vill bo centralt.

Några av de kartlagda stadskvaliteterna är gemensamma för alla tre tätorter medan andra skiljer sig åt. Exempelvis värderas kollektivtrafik högt i Helsingborg men är inte signifikant i Kristianstad eller Hässleholm. Det finns sannolikt en större efterfrågan på kollektivtrafik i Helsingborg på grund av de större avstånden, samtidigt som en större stad med högre befolkningstäthet har högre turtäthet. Men det är också möjligt att det i de mindre tätorterna finns en jämn tillgång till kollektivtrafik för flerbostadshus och att det därför inte ger utslag i analysen. Ytterligare en möjlighet är att tillgång till kollektivtrafik i de mindre tätorterna i hög grad är förknippat med en annan stadskvalitet och

därför inte kommer med i modellerna. (Analysmetoden bygger på att det finns observerade skillnader i såväl den beroende som den förklarande variabeln. Om två eller fler stadskvaliteter samvarierar i hög utsträckning är det endast möjligt att inkludera en av dessa i modellen, se metodkapitel i fullversionen för mer detaljerad beskrivning av metoden). Lugna gator förefaller istället vara en småstadskvalitet som eftertraktas i Kristianstad och Hässleholm men som inte är signifikant i Helsingborg. Kanske beror det på att unga vuxna med andra preferenser i högre grad söker sig till större städer, kanske beror det på att den lokala lugna gatan av olika skäl inte upplevs på samma sätt i större städer. Kvaliteter som eftertraktas i alla tre tätorter är centralitet, tillgång till stadsgator med hög entrétäthet och avstånd från industriområden.

I Simrishamn och Tomelilla är bostadsrättsförsäljningarna för få och har för liten geografisk spridning för att tillförlitliga statistiska förklaringsmodeller ska kunna tas fram, och stadskvaliteterna som efterfrågas för flerbostadshus har därför inte gått att kartlägga med hjälp av denna metod.

| Stadskvalitet | Helsingborg | Kristianstad | Hässleholm |
|-------------------------------|-------------|--------------|------------|
| Centralitet | X | X | X |
| Tillgång till kollektivtrafik | X | | |
| Park och natur | X | X | |
| Närhet till vatten | X | X | |
| Stadsgator | X | X | X |
| Lugna gator | | X | X |
| Avstånd till industri | X | X | X |
| Avstånd till motorväg | | X | |

Tabell 1. Stadskvaliteter för flerbostadshus i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm

Stadskvaliteter för småhus

Analysen visar att även en betydande del av prisvariationen för småhus kan förklaras med några få stadskvaliteter i Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm och Simrishamn. I stora drag handlar det om liknande kvaliteter som för flerbostadshus, men det finns också skillnader, både mellan flerbostadshus och småhus och mellan de fem tätorterna.

På grund av för litet antal observerade husförsäljningar har någon förklaringsmodell för småhuspriser inte kunnat tas fram för Tomelilla. Istället har lägesanalyserna jämförts statistiskt med svaren i den enkätundersökning som har genomförts med invånarna, i vilken det statistiska underlaget för Tomelilla är större. Med hjälp av enkätsvaren har en förklaringsmodell som beskriver hur invånarna upplever sin stadsmiljö tagits fram. Denna förklaringsmodell inkluderar svar från boende både i flerbostadshus och i småhus. Nedan redovisas vilka stadskvaliteter som har betydelse för småhusmarknaden i Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm och Simrishamn samt för invånarnas upplevda preferenser i Tomelilla. De beskrivs närmare för varje tätort i kommande avsnitt.

Kontrollvariabler

Fokus i studien har varit på bostadens lägeskvaliteter, hur stadens fysiska miljö är utformad och hur det ger förutsättningar för sociala och ekonomiska aktiviteter som skapar attraktivitet. Detta är vad som i studien sammanfattas av begreppet stadskvaliteter. Utöver stadskvaliteterna finns andra faktorer som påverkar bostadspriserna, och benämns som kontrollvariabler. Utan att kontrollera för deras påverkan på bostadspriset är det heller inte möjligt att kartlägga den partiella prispåverkan som kan hänföras till de olika stadskvaliteterna. Kontrollvariablerna beskriver dels bostadens egenskaper och dels områdets socioekonomiska villkor. Signifikanta kontrollvariabler är bostadens storlek och om huset är nybyggt. För flerbostadshus är det avgiftens storlek och om det finns hiss och för småhus tomtens storlek. Områdets socioekonomiska villkor beskrivs av hushållens inkomst- och utbildningsnivåer.

Närhet till park och natur



Bild 3. Stadsparken i Tomelilla

Avstånd till industri



Bild 4. Industriområde i Kristianstad

| Stadskvalitet | Helsingborg | Kristianstad | Hässleholm | Simrishamn | Tomelilla * |
|-----------------------|-------------|--------------|------------|------------|-------------|
| Centralitet | X | X | | | |
| Park och natur | X | X | X | X | X |
| Närhet till vatten | X | X | | X | |
| Stadsgator** | X | | X | X | |
| Lugna gator*** | X | X | | X | X |
| Avstånd till industri | X | X | X | | X |
| Avstånd till motorväg | | X | | | X |
| Tillgång till service | | X | X | | |

Tabell 2. Stadskvaliteter för småhus i Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm och Simrishamn

*Modellen för Tomelilla beskriver hur invånarna upplever sin stadsmiljö och inkluderar enkätsvar från boende i både flerbostadshus och i småhus.

** Gator med entréer per 100 meter inom 500 meter

*** Andel av vägarna inom 500 meter som har hastighetsbegränsning max 30 km/h

Gåvänlig gatumiljö

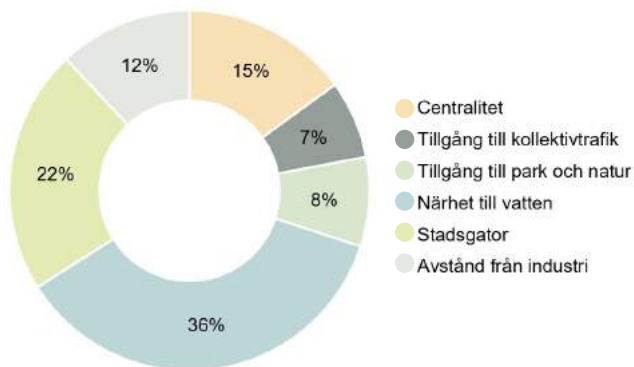


Bild 5. Stadsgata i Simrishamn

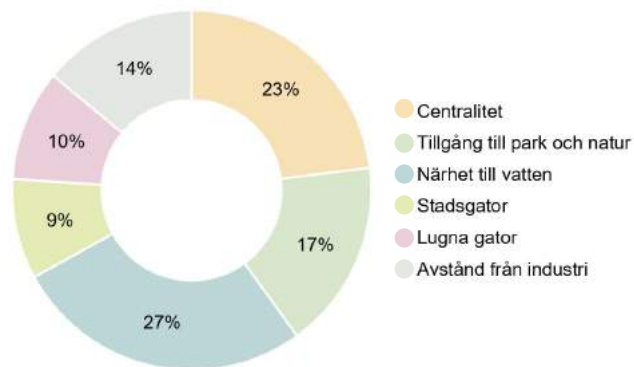
Närhet till vatten



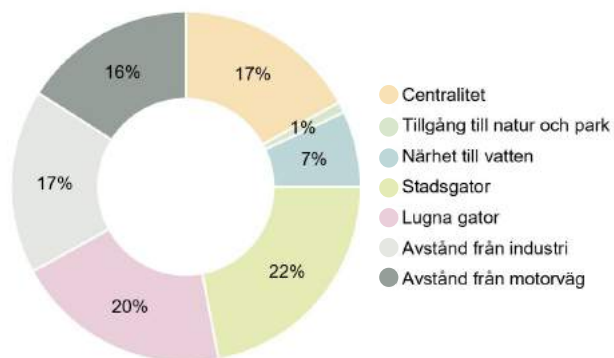
Bild 6. Norra Hamnen i Helsingborg



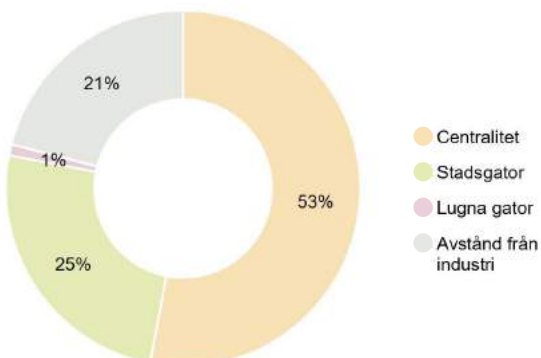
Figur 3. Stadskvaliteters betydelse för bostadsrättspriset i Helsingborg



Figur 4. Stadskvaliteters betydelse för småhuspriset i Helsingborg



Figur 5. Stadskvaliteters betydelse för bostadsrättspriserna i Kristianstad



Figur 6. Stadskvaliteters betydelse för bostadsrättspriserna i Hässleholm

Lugn gatumiljö

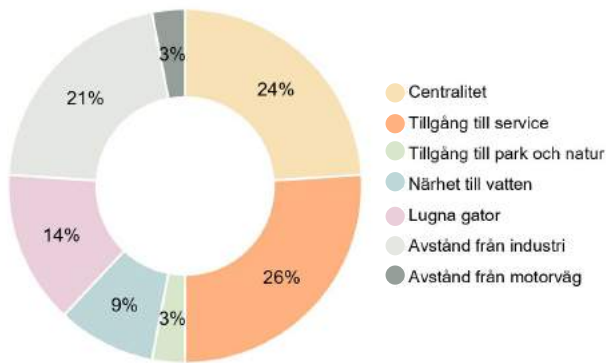


Bild 7. Gata i Kristianstad

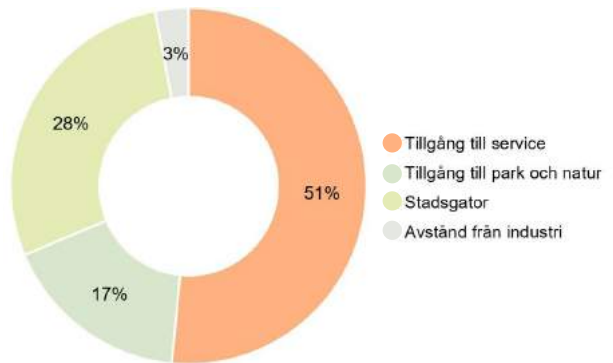
Närhet till natur och park



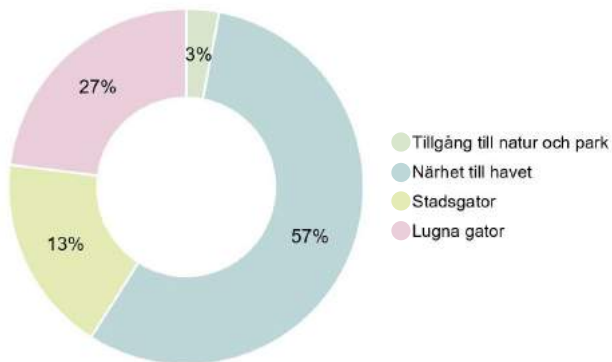
Bild 8. Stadsparken i Helsingborg



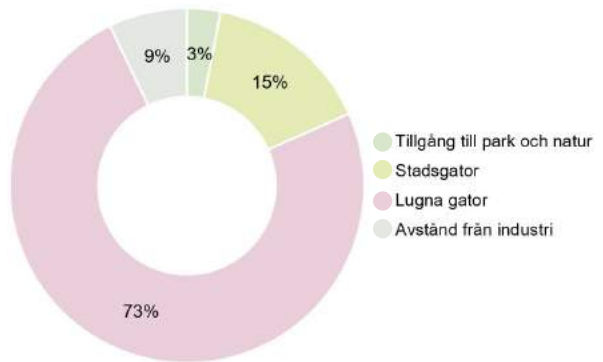
Figur 7. Stadskvaliteters betydelse för småhuspriserna i Kristianstad



Figur 8. Stadskvaliteters betydelse för småhuspriserna i Hässleholm



Figur 9. Stadskvaliteters betydelse för småhuspriserna i Simrishamn



Figur 10. Stadskvaliteters betydelse för hur stadsmiljön upplevs i Tomelilla

Närhet till havet

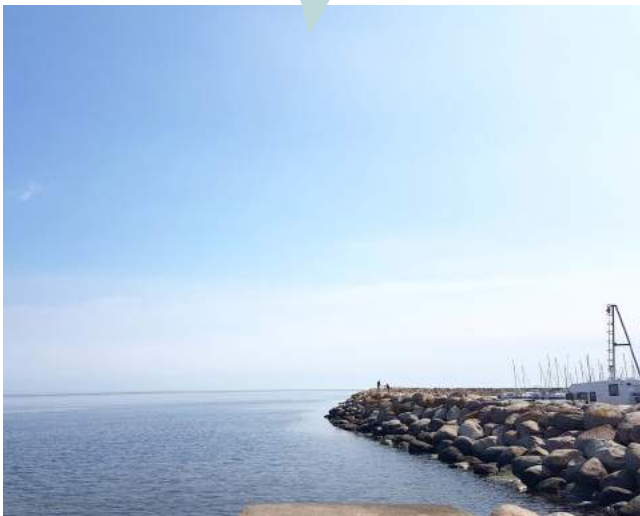


Bild 9. Hamnen i Simrishamn

Lugna bostadsgator



Bild 10. Gata i Tomelilla

Medskick till kommande planering

Totalt har över 300 olika lägesvariabler testats statistiskt, men det är ett fåtal som visats sig påverka bostadspriserna. Dessa olika stadskvaliteter är värdefulla att beakta i kommande planering, genom att både bevara och utveckla i takt med att orten utvecklas och växer. Nedan följer några korta rekommendationer av hur man kan planera för värdeskapande stadskvaliteter för bostäder.

Centralitet

- Utvidga stadskärnan i takt med att orten växer, så att den blir tillgänglig för fler och trycket utjämnas

Tillgång till kollektivtrafik

- Bygg nya bostäder nära kollektivtrafikknutpunkter, särskilt de som knyter samman regional och lokal kollektivtrafik
- Dra nya linjer till nyutvecklade områden

Tillgång till park och natur

- Skapa och utveckla olika typer av grönområden; från iordningställda parker till naturområden, och underlätta tillgängligheten till dessa
- Tillgängliggör de rekreativa kvaliteterna i naturområden genom exempelvis utvecklade entréer, iordningställda grillplatser och framkomliga vandringsleder

Närhet till vatten

- Omvandla befintliga områden, t.ex. verksamhetsmark, i lägen nära vattnet till blandad stad och bostäder
- Tillgängliggör vattnet genom offentliga platser och stråk i anslutning till hav, sjöar och vattendrag
- Skapa tydliga gång- och gatustråk från nya och befintliga stadsdelar

Stadsgator

- Lägg fokus på gatuutformningen genom att skapa kvarter med många entréer, både vad gäller bostadsgator och mer centrala gator för kontor, handel och service

Lugna gator

- Begränsa hastigheterna på gatorna, framförallt i småhusområden men även i mer centrala miljöer

Avstånd från industriområden

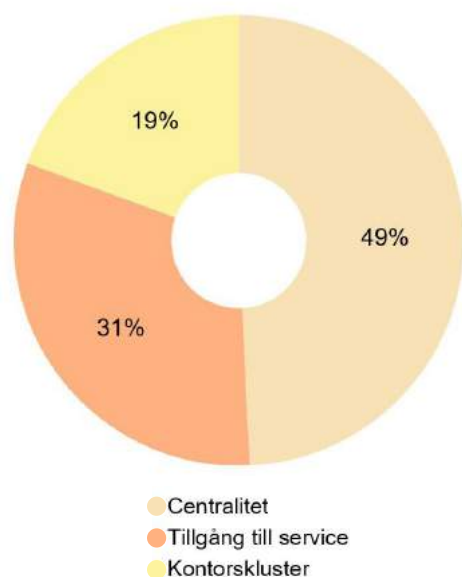
- Omvandla centrala och vattennära verksamhetsområden till blandad stadsbebyggelse och bostäder

Stadskvaliteter i Skåne - kontor

En attraktiv kontorsmarknad är en förutsättning för produktivitet och innovation och utgör en viktig förutsättning för Skånes konkurrenskraft. Det är Skånes tillväxtmotorer som är drivande för regionens tillväxt och utveckling och det är här som den absolut största delen av sysselsättningstillfällena inom kontorsbranscher finns (Region Skåne, 2013). För att kartlägga de kvaliteter som skapar attraktiva lägen för kontor har kontorshyror från fastighetsregistret analyserats för samtliga kontorsfastigheter i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm. På grund av begränsningar i antal kontorsfastigheter betraktas de två sistnämnda i det här sammanhanget som en gemensam kontorsmarknad och analyseras tillsammans. Hyresnivåerna i de två tätorterna är mycket snarlika och de antas även ha liknande förutsättningar i övrigt.

På grund av ett begränsat utbud av kontorsfastigheter har inte några statistiska modeller kunnat tas fram för Simrishamn och Tomelilla.

Kontorsbranscher är generellt mycket lägesberoende och är oftast koncentrerade till centrala kontorsdistrikt där de rätta förutsättningarna finns för att upprätthålla produktivitet för kontaktintensiva branscher. Det blir då lönsamt att betala höga hyror för attraktiva lägen som också konkurrerar med bostadsmarknaden. Analysen visar att de stadskvaliteter som driver attraktiviteten för kontor både i Helsingborg och i Kristianstad/Hässleholm handlar om tillgänglighet. Det är viktigt att vara tillgänglig för arbetskraften och att ha nära till stadens utbud.



Figur 11.
Stadskvaliteternas betydelse för kontorshyror i Helsingborg

Centralitet



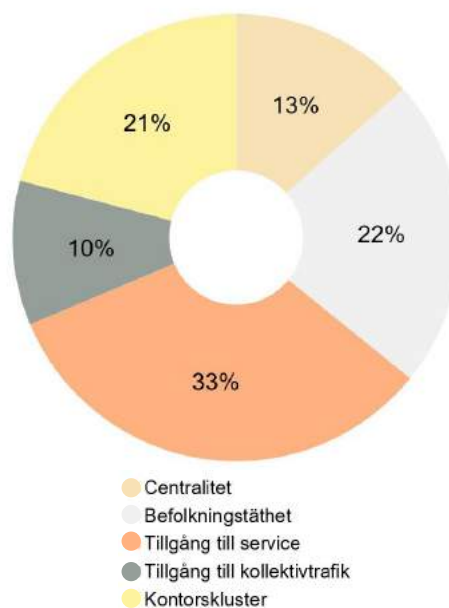
Bild 11. Stadskärnan i Helsingborg

Förutom de rena lägeskvaliteterna har också byggnadens modernitet signifikant betydelse för hyresnivåerna, det vill säga året den byggdes eller senast renoverades. Även om betalningsviljan för moderna, yteffektiva kontorslokaler är högre än för genomsnittet i det befintliga beståndet ställer nyproduktion av kontor höga krav på lägets attraktivitet. På grund av markvärden och byggkostnader krävs i regel högre hyresnivåer för att nyproducerade kontorslokaler ska bli lönsamma, det är därför viktigt att ta vara på de platser i staden som lämpar sig för kontor.

I analysen har över 300 potentiella lägeskvaliteter testats, men det är ett fåtal faktorer som spelar roll för kontorshyrorna.



Bild 12. Stadskärnan i Kristianstad



Figur 12.

Stadskvaliteternas betydelse för kontorshyrorna i Kristianstad och Hässleholm

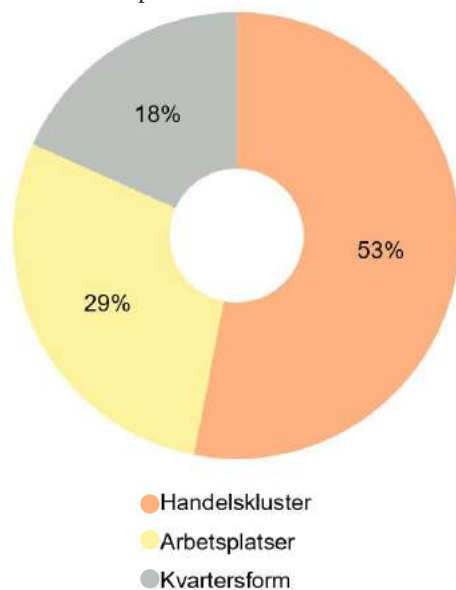
Stadskvaliteter i Skåne - handel och restaurang

Handel och restauranger är en viktig del av en attraktiv stad. Dess betydelse för Skånes attraktivitet har inte minst bekräftats av analyserna av bostads- och kontorsmarknaden i föregående kapitel. I ett nationellt perspektiv är handels- och restaurangomsättningen till stor del beroende av landets ekonomiska tillväxt och konsumtionstrender. Hushållens ekonomi har under lång tid ökat i Sverige samtidigt som andelen av dess utgifter som går till handel och restaurangbesök har växt. Men under senare år det framförallt restauranger som har stått för tillväxten, sällanköps handeln står inför en struktumvandling där handeln i stadskärnor konkurrerar allt mer med externhandel samtidigt som e-handeln ökar mer och mer. Detta har bland annat resulterat i att restauranger och annan kommersiell service tar allt mer plats i stadskärnorna (Fastighetsägarna & Svensk Handel 2015). Denna utveckling har varit starkast i små och medelstora städer, exempelvis är Simrishamns och Hässleholms

stadskärnor bland de i landet där restaurangnäringar har växt allra mest (Fastighetsägarna & WSP, 2018).

För att kartlägga de kvaliteter som skapar förutsättningar för omsättningen inom sällanköpshandel och restauranger i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm har data från SCBs företagsregister analyserats. På grund av begränsningar i antal etableringar analyseras de två sistnämnda tillsammans.

För att mäta lägets potential har tätorterna delats upp i 50-metersrutor, den totala omsättningen i varje ruta har sedan beräknats vilket antingen kan spegla ett stort antal verksamheter med liten omsättning eller ett litet antal verksamheter med stor omsättning. Det är alltså inte omsättningen hos enskilda verksamheter som analyserats, utan den totala omsättningen på varje plats i staden.



Figur 13.

Stadskvaliteternas betydelse för handels- och restaurangomsättningen i Helsingborg

Stadsgata



Bild 13. Stadskärnan i Helsingborg

Att förklara omsättningen för handel och restauranger har visat sig svårare än att förklara bostadspriser, bara knappt hälften av variationen i omsättning på en plats kan i studien förklaras av stadskvaliteter. Detta kan bero på flera saker, bland annat är antalet observationer och dess geografiska spridning mycket mindre än för bostadsförsäljningar vilket ger en svagare statistisk modell. Men det kan också bero på de något olika lägespreferenser som finns hos etableringar i stadskärnor respektive i externa köpcenter samt de olika konsumtionsmönster som ligger bakom. I stadskärnor bor eller arbetar kunderna inom gångavstånd eller åker kollektivt, medan de i köpcentrum är bilburna.

Resultaten pekar ändå tydligt ut ett fåtal stadskvaliteter som har betydelse för omsättningen inom handel och restauranger i såväl Helsingborg som Kristianstad och Hässleholm. Trots skilda utvecklingstrender för sällanköpshandel och restaurangnäringar så visar analysen att snarlika stadskvaliteter till stor del fortfarande driver omsättningen för de båda, vilket inte behöver vara överraskande med tanke på att de gärna lokaliserar sig i närheten av varandra för att dra nytta av ett ökat kundunderlag. En förklaring är just att dessa kvaliteter finns både i stadskärnor och i externa köpcentrum trots de stora skillnaderna när det gäller andra aspekter i stadsmiljön, och inte minst när det gäller attraktivitet på bostads- och kontorsmarknaderna.

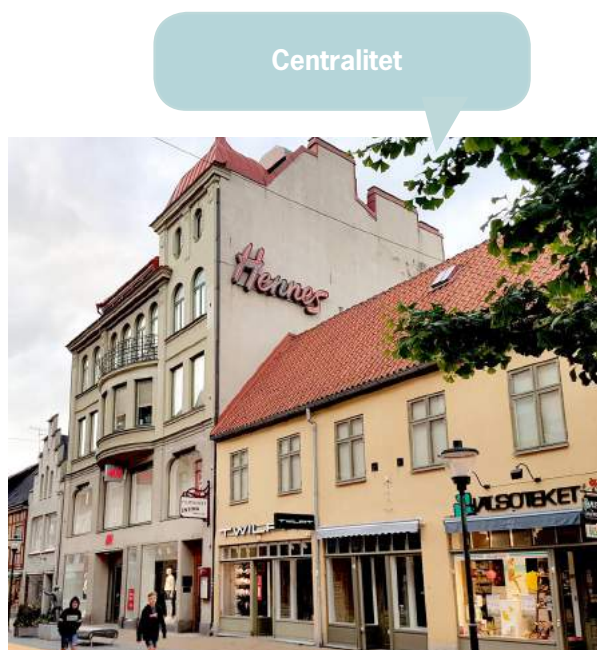
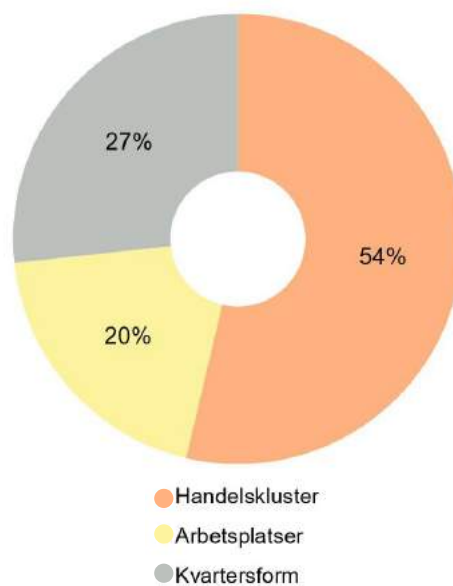


Bild 14. Stadskärnan i Kristianstad



Figur 14.

Stadskvaliteternas betydelse för handels- och restaurangomsättningen i Kristianstad och Hässleholm

Stadskvaliteter i Skåne och andra regioner

Stadskvaliteter ur ett regionalt perspektiv

Denna studie har kartlagt värdeskapande stadskvaliteter i fem tätorter i Skåne. De är av olika storlek och har olika funktioner ur ett regionalt perspektiv. Helsingborg är utpekad som en av tre tillväxtmotorer i Skåne och har därmed en viktig roll för hela regionens utveckling, medan Kristianstad och Hässleholm är regionala kärnor som förväntas driva tillväxten och utvecklingen i nordöstra Skåne. Simrishamn och Tomelilla är exempel på den mångfald av mindre tätorter som bäst utvecklas utifrån sina egna kvaliteter och förutsättningar. Från studiens resultat går det att se hur de grundläggande förutsättningarna för attraktiva stadsmiljöer i stora drag är gemensamma för tätorterna i regionen, men det går också att se hur stadskvaliteter skiljer sig något beroende på tätorternas storlek.

Tillgänglighet, täthet, gånliga gatumiljöer och rekreation

Kollektivtrafiktillgänglighet, centralitet och täthet

förefaller vara av större betydelse i större tätorter medan attraktiva gatumiljöer och rekreationsområden efterfrågas i alla tätorter i studien. Centralitet påverkar exempelvis bostadspriserna i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm, men inte i Simrishamn och Tomelilla. Det är inte överraskande att man i städer där avstånden är större är beredd att betala mer för en bostad i ett läge där restiden och resekostnaderna blir mindre. Centralitet samvarierar dessutom med befolkningstäthet och koncentrationer av arbetsplatser och kommersiell service, vilket är kvaliteter som är viktiga för kontorsmarknaden och för handel och restauranger. Valmöjligheten att välja transportslag är också större centralt i staden. Det är lättare att gå och cykla och utbudet av kollektivtrafik är större och mer frekvent. I Helsingborg har tillgången på kollektivtrafik en unik påverkan på bostadsrättspriserna och i Kristianstad och Hässleholm har det betydelse för kontorshyror.

| | Helsingborg | Kristianstad | Hässleholm | Simrishamn | Tomelilla |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|------------------|
| Centralitet | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus | | |
| Tillgång till service | | Småhus | Småhus | | |
| Tillgång till kollektivtrafik | Flerbostadshus Småhus | | | | |
| Tillgång till park och natur | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | Småhus | Småhus | Stadsmiljö-index |
| Närhet till vatten | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | | Småhus | |
| Stadsgator | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus | Flerbostadshus Småhus | Småhus | Stadsmiljö-index |
| Lugna gator | Småhus | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus | Småhus | Stadsmiljö-index |
| Avstånd från industri | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | | Stadsmiljö-index |
| Avstånd från motorväg | | Flerbostadshus Småhus | | | |

Tabell 3. Sammanställning av stadskvaliteter för bostäder i Skåne

I de större tätorterna är det viktigare att smidigt kunna ta sig runt i staden. En slutsats är att det är särskilt viktigt att utveckla täta och blandade stadskärnor samt att bygga kollektivtrafiknära bostäder i Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor.

Andra stadskvaliteter har visat sig betydelsefulla både för de större och för de mindre tätorterna i studien. Gatumiljöer som är kantade av många entréer och med låga hastigheter är exempelvis kvaliteter som värdesätts i alla tätorter, en skillnad är att avståndet inom vilket attraktiv stadsmiljö påverkar är kortare i de mindre tätorterna. Entrétäthet tenderar också att vara viktigare för bostadsrättsköpare i större tätorter medan låga hastigheter tenderar att vara viktigare för småhusköpare i mindre tätorter.

Även rekreativa värden är något som värdesätts i alla städer och av både bostadsrättsköpare och småhusköpare, vare sig det handlar om parker eller värdefulla naturområden. Ett undantag är närhet till vatten som saknas i Hässleholm och Tomelilla, men som istället är den enskilt viktigaste kvaliteten i de båda kuststäderna Helsingborg och Simrishamn.

Det är alltså viktigt att ta vara på och utveckla de givande och kvalitativa gatumiljöerna som finns i Skånes tätorter, oavsett storlek. Lika viktigt är att utveckla rekreativa kvaliteter utifrån de miljöer som finns i varje tätort.

För att skapa den närhet till stadens olika kvaliteter som bidrar till attraktivitet och tillväxt måste många olika funktioner samsas på en liten yta, både urbana och rekreativa kvaliteter. Staden måste i den bemärkelsen alltså både vara tät och blandad. Studien visar också att flera av stadskvaliteterna är gemensamma för bostäder, kontor, handel och restauranger. Centrala och tillgängliga lägen attraherar exempelvis både boende och kontor. Stadsgator med hög entrétäthet är attraktivt för boende men är också en viktig förutsättning för att handel och restauranger ska kunna etablera sig. Närheten till ett stort serviceutbud är i sin tur attraktivt för kontorsföretag samtidigt som handel och restauranger gynnas av kluster.

Det finns alltså tydliga synergieffekter mellan bostäder, kontor, handel och restauranger som gör de olika marknaderna sinsemellan beroende av.

| | Köpenhamn och Århus | Stockholm | Göteborg | Halmstad | Visby |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| Centralitet | | Flerbostadshus | Flerbostadshus | Flerbostadshus | Flerbostadshus |
| Tillgång till service | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | | Småhus |
| Tillgång till kollektivtrafik | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | | Flerbostadshus |
| Tillgång till park och natur | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus | Flerbostadshus |
| Närhet till vatten | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus Småhus | Flerbostadshus | Flerbostadshus Småhus |
| Stadsgator | | Flerbostadshus | Flerbostadshus | | |
| Lugna gator | | | Småhus | Flerbostadshus | Småhus |
| Avstånd från industri | | | | | |
| Avstånd från motorväg | Flerbostadshus Småhus | | Småhus | | |

Tabell 4 . Sammanställning av stadskvaliteter för bostäder i andra regioner

Stadskvaliteter i ett omvärldsperspektiv

Likartade stadskvaliteter efterfrågas i olika regioner

Spacescape har i samarbete med Evidens genomfört fyra tidigare stadskvalitetsstudier av bostadsmarknaderna i Stockholm, Göteborg och Visby, samt en liknande studie för Köpenhamn och Århus i samarbete med Köpenhamns universitet. I studierna av Stockholm och Göteborg analyserades även kontorsmarknaden, och i Göteborg analyserades dessutom omsättningen för sällanköpshandel och restauranger. Eftersom dataunderlaget är något olika i studierna bör detaljerade jämförelser av resultaten göras med viss försiktighet, men en översiktlig jämförelse visar ändå att de kvaliteter som skapar attraktiva stadsmiljöer inte heller skiljer sig särskilt mycket mellan regionerna. De kvaliteter som skapar värde i en stad skapar generellt även värde i en annan. Jämförelsen bekräftar också att efterfrågan på tillgänglighet och täthet är stor i större städer. I Stockholm, Göteborg, Visby, Köpenhamn och Århus är både tillgång till ett stort serviceutbud och kapacitetsstark kollektivtrafik efterfrågat.

Även de stadskvaliteter som efterfrågas på kontorsmarknaden i Skåne är snarlika de i Stockholm och Göteborg. Både i Stockholm och i Göteborg är regional kollektivtrafiktillgänglighet betydelsefullt. Variabeln beskriver lägets tillgänglighet för arbetskraften och mäts som antalet boende som nås inom en viss restid med kollektivtrafik. I Skåne har motsvarande analys inte genomförts men centralitet, befolkningstäthet och tillgång till lokal kollektivtrafik beskriver samma typ av tillgänglighet som gör läget attraktivt på liknande sätt för de som arbetar. Äventillgång till ett stort serviceutbud och till andra kontor är efterfrågade kvaliteter såväl i Skåne som i Stockholm och Göteborg. Omsättningen för handel och restauranger avgörs i Göteborg precis som i Skåne av koncentrationer av arbetsplatser och service samt av kvarterets utformning.

Efterfrågan på gävänliga gatumiljöer utmärker Skånes bostadsmarknad

Rekreativa kvaliteter av olika slag värdesätts i alla regioner och oberoende av städernas storlek.

Men något som utmärker Skåne som region är den höga värderingen av attraktiva gatumiljöer. Gävänliga gator med många entréer och låga hastigheter efterfrågas i alla tätorter som studerats i Skåne, och har stor betydelse för både bostadsrättspriser och småhuspriser i flera av dem. I tidigare studier är det inte lika frekvent återkommande. I Stockholm och Göteborg har visserligen stadskvarter med utåtvända entréer signifikant betydelse för bostadsrättspriser men inte för småhuspriser. Gator med låga hastigheter har tidigare visat sig signifikant för flerbostadshus i Halmstad och för småhus i Göteborg men är i Skåne betydelsefullt i alla fem tätorter. I Skåne efterfrågas också gävänliga gatumiljöer både av boende i flerbostadshus och i småhus. Varför attraktiva gator är så viktiga just i Skåne kan bero på en längre tid av urbanisering och en mer sammanhållen bebyggelse i jämförelse med mer utspridda storstadsregioner som Stockholm och framförallt Göteborg. I Skånes är det också vanligt förekommande med låga gathus som skapar uppskattade gatumiljöer, inte minst är Simrishamn stadskärna känd för den typen av bebyggelse.

Störande verksamhetsområden sänker attraktiviteten på Skånes bostadsmarknad

Ett annat kännetecken för Skåne är hur verksamhetsområden påverkar attraktiviteten. I Göteborg, Köpenhamn och Århus påverkar motorvägar och järnvägar bostadspriserna negativt, i Köpenhamn och Århus påverkar dessutom störande verksamheter som restauranger och barer i den direkta närheten bostadspriserna på samma sätt. Men ingen av de tidigare studierna har uppvisat en liknande negativ effekt som den industriområden och andra storskaliga verksamhetsområden har på Skånes bostadsmarknad. I Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm påverkar de både bostadsrättspriser och småhuspriser och i Tomelilla påverkar de hur invånarna upplever stadsmiljön. Återigen kan förklaringen vara att Skånska tätorter är mer kompakta där störande verksamheter ligger närmare bostäder i jämförelse med andra storstadsregioner där de kunnat spridas ut mer i geografin.

Planering för attraktivitet och tillväxt

Den attraktiva staden

Studien har visat hur stadskvaliteter i viss mån skiljer sig mellan olika regioner och mellan städer i Skåne utifrån dess storlek och karaktär. Det går också att se hur många av förutsättningarna för attraktiva stadsmiljöer som är gemensamma. Alla städers grundläggande funktion är att skapa närhet till jobb, service, rekreation och till andra människor vilket avspeglar sig i studiens resultat. Stadskvaliteterna som skapar attraktivitet på bostads- och kontorsmarknaden och som styr omsättningen för handel och restauranger i Skåne handlar i princip om närhet till olika funktioner i staden. Tillgänglig, tät, gånghög och rekreativ. Boende efterfrågar alla dessa egenskaper i en stad medan kontor, handel och restauranger inte är direkt beroende av rekreativa värden.

Tillgänglig

Attraktiva stadsmiljöer handlar till stor del om att skapa fysiska förutsättningar som underlättar människors vardagliga liv, bland annat genom att erbjuda både lokal närhet och regional tillgänglighet. På grund av att svenska städer i grunden är monocentriska är en större del av staden är tillgängligt ju närmare stadskärnan du bor. Detta är efterfrågat både på bostads- och kontorsmarknaden. Det är närmare till stadens utbud och det är lättare att ta sig runt med gång, cykel och kollektivtrafik. I en tillgänglig stad är det också lätt att arbetspendla längre sträckor i regionen, vilket både skapar attraktivitet och är en förutsättning för stadens tillväxt. Närhet till stadens centrum innebär generellt också närhet till regionen då städernas centrala punkt i många fall är dess tågstation. I fyra av de fem tätorterna är närhet till stadens centrum en avgörande faktor för attraktiviteten på bostadsmarknaden. I Helsingborg har både närhet till tågtrafik och regional busstrafik betydelse. För kontorsmarknaden är tillgänglighet om möjligt ännu mer avgörande, där bland annat centralitet, tillgång till service och närhet till busshållplatser avgör lägets attraktivitet. Större städer synes vara särskilt beroende av snabb turtät kollektivtrafik.

Tät

En tät stad är en grundläggande förutsättning för närhet, ju tätare bebyggelse desto mer funktioner finns inom gångavstånd. Befolkningstäthet mäts som mängden människor inom en viss yta, men kan också mätas rumsligt som exploateringsgrad. Befolkningstäthet ger ett befolkningsunderlag som är en förutsättning för ett bärkraftigt serviceutbud, något som efterfrågas både på bostadsmarknaden och på kontorsmarknaden. Serviceutbudet är också beroende av bebyggelsens utformning och tillgången till lokaler i gatuplan. Att ligga i kluster är också högt värderat av handeln, liksom det är viktigt att ligga nära andra kontorsföretag för kontorsmarknaden. Detta innebär att tätheten av handel eller kontor skapar närhet mellan handlare och kunder respektive branschkollegor, vilket skapar förutsättningar för verksamhetsutveckling.

Gånghög

En attraktiv stad är lätt och trivsamt att gå i, vilket till stor del hänger ihop med en tillgänglig och tät stad då olika målpunkter och service i staden måste finnas inom gångavstånd. En gånghög stad har också ett sammankopplat nät av gångbanor och gator så att det lätt att ta sig runt i och mellan stadsdelar. För att en stadsmiljö ska vara attraktiv att gå i så måste den vara trygg och trafiksäker. Det betyder i praktiken



Bild 15. Kristianstad

låga hastigheter och måttliga mängder fordonstrafik. Gåvånligheten i stadsmiljön beror också på den omgivande bebyggelsens utformning. Attraktiva stadsgator kantas av levande bottenvåningar som antingen är aktiva verksamhetslokaler eller bostäder med många fönster och entréer mot gata. Det är viktigt att entréer ligger tätt och i direkt anslutning till gatan, då det bidrar till upplevelsetäthet och ökad trygghet samtidigt som handlare har möjlighet att rikta sig mot förbipasserande. Dessa typer av gatumiljöer har visat sig attraktiva för såväl bostadsköpare som betydelsefulla för handelns och restaurangers omsättning.

Rekreativ

I en rekreativ stad finns god tillgång till parker, natur och vatten. Studien visar att många olika typer av rekreativa kvaliteter kan skapa attraktivitet, från stadsparker till havet. De rekreativa kvaliteterna skiljer sig mellan olika städer men att utveckla och tillgängliggöra de värden som finns kan både skapa attraktivitet på bostadsmarknaden och bidra till stadens unika identitet. I Skånes kuststäder är inte minst havet en stor tillgång, och särskilt attraktivt är det att bo inom gångavstånd. Den rekreativa staden ska inte ses som motsättning till den täta staden utan snarare är de ömsesidigt beroende av varandra. Parker och tillgängliga strandområden i täta miljöer innebär att fler människor har nära till rekreativa kvaliteter, vilket alltså ökar parkernas ekonomiska värde. För att parker och kajlägen ska vara levande och väl omhändertagna behövs många boende i närheten.

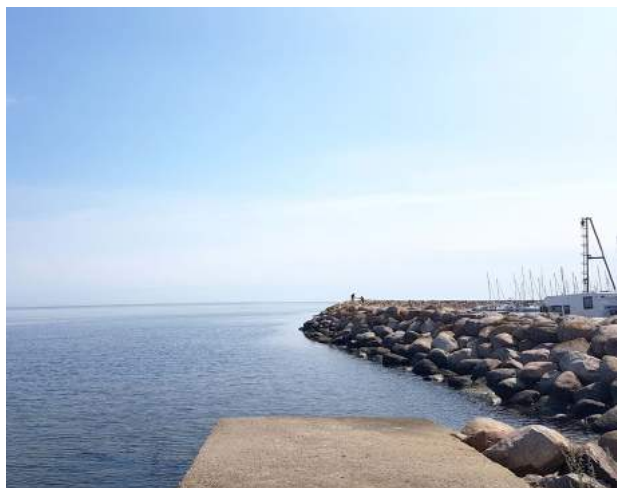


Bild 16. Simrishamn

Den blandade staden

Blandstad är efterfrågat

För att skapa den närhet till stadens olika kvaliteter som bidrar till attraktivitet och tillväxt måste många olika funktioner samsas på en liten yta, både urbana och rekreativa kvaliteter. Staden måste i den bemärkelsen alltså både vara tät och blandad. Studien visar också att flera av stadskvaliteterna är gemensamma för bostäder, kontor, handel och restauranger. Centrala och tillgängliga lägen attraherar exempelvis både boende och kontor. Stadsgator med hög entrétäthet är attraktivt för boende men är också en viktig förutsättning för att handel och restauranger ska kunna etablera sig. Närheten till ett stort serviceutbud är i sin tur attraktivt för kontorsföretag samtidigt som handel och restauranger gynnas av kluster.

Det finns alltså tydliga synergieffekter mellan bostäder, kontor, handel och restauranger som gör de olika marknaderna sinsemellan beroende av varandra. Slutsatsen är att det finns en stor potential att skapa värden på alla dessa marknader genom att planera och utveckla blandstad. Men för att det ska bli framgångsrikt måste först de grundläggande kvaliteterna som skapar attraktiva stadsmiljöer för alla aktörer uppnås; framförallt tillgänglighet, täthet och gåvånlighet.

Handel och restauranger i en blandad stad

Studiens resultat pekar tydligt på betydelsen av handel och restauranger för en attraktiv stad, vilket innebär att en blandad stad är ett framgångsrikt sätt



Bild 17. Tomelilla

att skapa attraktivitet på både bostadsmarknaden och arbetsmarknaden. Men resultatet visar också att de grundläggande kvaliteterna för en framgångsrik handel kan uppnås i två olika typer av miljöer: I stadskärnan och i externa köpcentrum. I externa köpcentrum finns de största möjligheterna för klustereffekter samtidigt som lokalerna anpassas efter behoven. Koncentrationer av andra arbetsplatser kan också bidra med kundunderlag.

Men medan handel och restauranger i stadskärnan associeras med attraktiva stadsmiljöer och skapar värden både på bostads- och kontorsmarknaden så försvagar externa köpcentrum istället stadens attraktivitet. Resultaten visar lägre bostadspriser i den närmaste omgivningen av dylika områden. Förutom de direkta motsättningarna i lägespreferenser så ökar också etableringen av externa köpcentrum bilresandet vilket inte bara är negativt för kommunernas och regionens hållbarhetsmål, utan också påverkar andra stadskvaliteter negativt. Ska gator och vägar byggas för stora bilflöden minskar möjligheten att uppnå tillräcklig täthet vilket gör att avstånden i staden ökar. Stora bilflöden står också i motsättning till gävnliga miljöer med låga hastigheter och hög entrétäthet.

För att optimera stadskvaliteterna för samtliga marknader är det därför viktigt att det i planeringen finns en motkraft till handelns efterfrågan på monofunktionalitet. Den efterfrågan som finns på urbana verksamheter ska inte heller likställas med en efterfrågan på verksamheter med hög omsättning.

Naturligtvis måste det finnas en ekonomisk hållbarhet för handeln men sett till stadskvaliteterna från ett helhetsperspektiv finns det framförallt ett behov av mindre, lokala verksamheter som klarar sig i mer blandade miljöer.

Den hållbara staden

De stadskvaliteter som skapar en attraktiv och blandad stad är också i stor utsträckning kvaliteter som bidrar till en långsiktigt hållbar stad.

Ekonomiskt

En tät och tillgänglig stad skapar förutsättningar för ett effektivt och varierat ekonomiskt utbyte, både inom branscher och mellan olika kompetenser såväl som mellan kunder och producenter av tjänster. Detta skapar förutsättningar för produktivitet och innovation som är grundläggande för städernas ekonomiska tillväxt. En tät stad innebär också ett mer effektivt markutnyttjande som minskar kostnaderna för annan infrastruktur så som vatten, avlopp, elektricitet och fiber.

Socialt

En tät och tillgänglig stad innebär också att människor lever nära varandra, det vill säga i praktiken motsatsen till segregation. Genom att människor med olika bakgrunder och ekonomiska förutsättningar ges möjligheter att dela samma stadsrum finns fysiska förutsättningar för integration och för mer jämlika livsvillkor.



Bild 18. Helsingborg



Bild 19. Kristianstad

En gävänlig och rekreativ stad är också en hälsosam stad som uppmuntrar till fysisk aktivitet och möten i det offentliga rummet och bidrar till människors fysiska och psykiska hälsa.

Ekologiskt

Att ha nära till rekreation, handel och service, och nära mellan bostad och arbetsplats innebär att avstånden blir kortare och att en större andel av transporter kan ske hållbart med lägre utsläpp av koldioxid och andra luftföroreningar. Den efterfrågade staden är alltså även klimatsmart. Tätheten innebär också att mindre yta upptas av bebyggelse vilket gör att värdefull mark kan sparas, något som är särskilt värdefullt i Skåne med dess bördiga jordbruksmark. Träd och grönområden i staden bidrar till att värdefulla ekosystem upprätthålls samtidigt som det ger oss ekosystemtjänster som dagvattenhantering, rening av luften, pollinering och skugga. Forskningen visar att en gles utspridd otillgänglig stad är dåligt både för klimatet och för miljön.

Den tillväxtskapande staden

Studien pekar tydligt på att en tillgänglig, tät, gävänlig och rekreativ blandstad är attraktivt både för boende och för företag. Samtidigt utgör det grunderna för en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar stad. Ändå finns det nödvändiga funktioner i våra städer som inte lämpar sig för detta. Industrier, lager, logistik och hamnar är exempel på verksamheter som upptar stora områden i våra städer men som bör skiljas från bland annat bostadsmiljöer. Det kan handla om skyddsavstånd

och buller men de kan dessutom upplevas som otillgängliga, ödsliga och otrygga miljöer. Även stora trafikleder skapar bullriga miljöer och utgör barriärer i staden. Studien visar att både industriområden och motorvägar sänker attraktiviteten för bostäder.

Det måste finnas plats även för dessa funktioner i våra städer, men i takt med att städer växer och utvecklas omvärderas lägen och nya förutsättningar uppstår för olika typer av funktioner. Den utvecklingen har i många städer visat sig frigöra stor potential för bostadsbyggande och inte minst för stadsbyggande som skapar nya attraktiva lägen i staden. I Stockholm har det bland annat resulterat i nya stadsdelar som Hammarby sjöstad, Norra djurgårdsstaden och Hagastaden. I Göteborg omvandlas centralt belägna hamn- och industriområden i Älvstaden till en utvidgad stadskärna som överbrygger Göta älv. I Skåne finns exempel som Nyhamnen i Malmö, H+ i Helsingborg samt i Ystad och Trelleborg där syftet är att omvandla industri- och hamnområden i attraktiva lägen till blandstad som tillför nya stadskvaliteter. Fler och fler städer planerar också att omvandla centralt belägna trafikleder till levande stadsgator som, istället för att dela upp staden, kopplar ihop omgivande stadsdelar och tillför stora värden till staden. Att utnyttja denna potential för att skapa tillgängliga, täta, gävänliga och rekreativa stadsmiljöer skapar nya attraktiva lägen som bidrar till en hållbar tillväxt.



Bild 20. Tomelilla



Bild 21. Simrishamn



HELSINGBORG



Hässelholms
kommun

SPACESCAPE



Tomelilla
kommun



Kristianstads
kommun



I SAMARBETE MED



