

Förstudie funktionsblandning – KLIMP

1 Inledning

Denna förstudie syftar till att belysa hur man i samhällsplaneringen genom funktionsblandning dvs genom att i områden blanda bostäder, verksamheter och servicefunktioner kan minska biltrafiken och uppnå bilsnål samhällsplanering.

Förstudien är en inledning på det mer konkreta arbete med funktionsblandning som Lunds kommun planerar att genomföra under 2009-2011.

I denna förstudie sker en genomgång av vilken metod som använts i förstudien och resultatet från denna samt vilka förutsättningar som föreligger för det kommande arbetet med funktionsblandning.

1.1 Bakgrund

Framtagandet av en förstudie om funktionsblandning är ett delprojekt inom ramen för Lunds kommuns satsning på bilsnål samhällsplanering. Projektet finansieras till hälften av statliga medel genom KLIMP. Det kommande mer konkreta arbetet med funktionsblandning kommer att bestå av tre delstudier:

- fria byggrupper
- detaljplanestyrd funktionsblandning
- funktionsintegrering av befintliga områden

1.2 Syfte

Syftet är att samla in kunskaper om funktionsblandning som ett medel att skapa bärkraftiga bilsnåla samhällen och utveckla arbetsmetoder samt ett pilotprojekt för att implementera och testa idéer om funktionsblandning.

2 Metod

Arbetet bör vara inriktat på att se över funktionsblandning i generella termer samt studera problematiken utifrån en specifik plats/ stadsdel eller projekt.

Projektet bör vidare fokusera på de områden som kommunen har kompetens inom och kan påverka: detaljplanering, trafikplanering, fastighetsbildning, markförsäljning, politisk styrning etc. Projektet bör vidare analysera de faktorer som påverkar projektets bärkraft. Projektet bör också fokusera på aktuella problemställningar och konflikter.

En utveckling av olika arbetsmodeller för ökad funktionsblandning kommer att ske starkt integrerat i kommunens ordinarie planverksamhet, vilket borgar för att lösningarna inte förblir enbart goda idéer utan att de kan tillämpas i verkliga förhållanden. Erfarenheterna sammanställs under arbetets gång och sprids

kontinuerligt till andra intresserade kommuner runt om i Sverige samt samlas till sist i en slutrapport.

2.1 Delstudier

I ansökan om fortsatt projektbidrag definierades tre delstudier: fria byggrupper, detaljplanestyrd funktionsblandning och funktionsintegrering i befintliga områden.

2.1.1 Fria byggrupper

I Tyskland (bl.a. i Tübingen och Freiburg) har man sedan ett decennium tillbaka utvecklat en modell för hur funktionsblandning kan komma till stånd, och i praktiken visat på ett stort antal områden där man lyckats. Konceptet bygger på att utbyggnadsområden delas in i mindre tomtlotter än vad som annars är brukligt, och man ställer särskilda krav kring verksamheter i byggnaders bottenvåningar etc. De tyska resultaten är mycket positiva, och vi vill därför utveckla ett likartat koncept och tillämpa det på något eller några utbyggnadsområden i Lund.

(bör kopplas till en enskild fysisk plats i staden)

2.1.2 Detaljplanestyrd funktionsblandning

Det kan tyckas enkelt att i detaljplan se till att funktionsblandning kommer till stånd. Ofta leder dock detta till låsningar när detaljplanens fasta styrning inte stämmer överens med marknadssituationen, varvid fastighetsutvecklare och byggherrar därför inte vill satsa. Vi kommer att på något eller några utbyggnadsområden i Lund pröva nya metoder för att via detaljplanen ge bättre förutsättningar för funktionsblandning utan att dylika låsningar uppstår.

(kan appliceras generellt i det löpande planarbetet)

2.1.3 Funktionsintegrera befintliga områden

Våra svenska städer präglas idag till stora delar av den funktionsindelade planering som härskat i många decennier. Vi kommer här att undersöka hur vi kan bryta redan byggda områdens homogenitet och tillföra nya funktioner, utan att de nya funktionerna också skapar nya problem för området. Tillämpningen sker på något eller några befintliga områden i Lund som idag har allt för ensartad funktion. Förtätning inom redan etablerade områden kräver analys av befintliga förhållanden och behov.

(appliceras på redan bygg miljö)

2.2 Information, lobbyverksamhet och kunskapsöverföring

Informationsspridning gentemot t ex framtida byggrupper och lobbyverksamhet gentemot aktörer samt inom kommunen i processen är en central fråga. Initialt bör aktuell information och kunskap spridas i t ex seminarieform inom kommunen och gentemot aktörer. Genom att utveckla en hemsida kan information spridas och kontakter med intressenter knytas på bred basis.

2.3 Frågeställningar

Nedan sker en genomgång av de frågeställningar som finns kring funktionsblandning och som det kommande arbetet ska försöka besvara.

- Vilka är intressenterna och vilket intresse ha de?
- Vilka påverkas?
- Vilka är för?
- Vilka är emot?
- Vilka hinder för funktionsblandning finns?
- Hur lönsamt måste det vara?
- Hur påverkar upplåtelseform (hyres-, bostads- eller äganderätt)?
- Vilka tjänar på att projektet genomförs?
- Vilka förlorar på att projektet genomförs?
- Hur kan de olika verksamheterna stödja eller störa varandra?

En särskild redogörelse för frågeställningar som är kopplade till begreppet funktioner görs.

En intressentanalys kan klargöra vilka intressen som finns och vilket intresse de har i projektet.

En studie av tillvägagångssätt som innefattar vilka beslutsprocesser och styrdokument som påverkar projektet bör genomföras. Studien inriktas på främst på övergripande dokument som stödjer användningen samt på hur kommunal mark säljs.

Genom att göra en SWOT där det redogörs för de olika delstudiernas styrkor, möjligheter, svagheter och hot kan kommunens fortsatta arbete med de tre delstudierna underlättas.

3 Mål

3.1 Effektmål

Förväntade effektmål är:

- en stad/ stadsdelar med ett mindre transportbehov än ”normalt”
- ett jämnare utnyttjande av gatunätet (slippa proppar respektive döda stadsdelar delar av dygnet/ veckan/ året)
- ökad tillgänglighet för service
- tätare/ effektivare utnyttjande av mark (i st f utbredning på slätten)
- ökad mångfald i byggandet med nya lösningar och nya boendekategorier i staden
- nya aktörer i form av fria byggrupper kan bygga i Lunds kommun.
- aktörer med intresse av att utveckla projekt med alternativ inriktning har kommit fram
- med fria byggrupper kan en socioekonomisk spridning hos de boende uppnås

4 Förutsättningar

I förstudien definieras vilka förutsättningar som gäller för det kommande arbetet med fria byggherregupper, detaljplanestyrd funktionsblandning och funktionsintegrering i befintliga områden.

4.1 Tid

Projektet löper från maj 2008-nov 2011 med följande hållpunkter:

- 2008 planering av arbetet och initiering av delprojekt samt förstudie
- Våren 2009 projektdirektiv, strategier och information
- Hösten 2009 igångsättning av byggrupper och detaljplaner för funktionsblandning
- 2010 igångsättning av funktionsintegrering i befintliga områden samt arbete med att ta fram arbetsmetoder och lösningar
- 2011 sammanställning av material och utvärdering av resultat

Arbetet bör delas upp i olika faser där varje fas avslutas med en enkel dokumentation. Detta underlättar ett återupptagande av arbetet efter ett uppehåll eller byte av medverkande personer. Vi varje fas kan även beslut tas om ändrad inriktning eller eventuell nedläggning av projektet.

4.2 Resurser – ekonomi

Delprojektets budget är 800 000 SEK inom en total projektbudget på 3000 000 SEK för *Samhällsplanering för hållbart resande*.

Kostnaderna fördelas enligt följande:

Interna personalkostnader:	608 000 SEK (ca 900 timmar)
Konsultkostnader:	96 000 SEK (ca 120 timmar)
Seminarium, studieresor, tryckkostnader:	96 000 SEK

Fördelat på respektive år fördelas kostnaderna:

År	interna timmar	konsulttimmar	seminarium mm
2009	400	60	60 000 SEK
2010	250	40	-
2011	250	20	36 000 SEK

En fördelning av tiden mellan de tre delstudierna kommer att göras i början av 2009.

4.3 Organisation

4.3.1 Styrgrupp

Styrgruppen kommer att bestå av tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret och Tekniska förvaltningen och sätts samman under 2008/2009.

4.3.2 Arbetsgrupp

Arbetsgruppen bör bestå av kompetens inom översikts- och detaljplanering, trafikplanering, fastighetsbildning, fastighetsjuridik och markförsäljning/exploatering samt arkitekter och trafikplanerare med erfarenhet av offentliga

stadsrum, handel, bostäder och blandad stadsbebyggelse. Arbetsgruppen bör bestå av tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret och Tekniska förvaltningen samt externa konsulter. Olika kompetenser och arbetsgrupper kan behövas sättas samman för de olika delstudierna.

4.3.3 Externa konsulter

Externa konsulter bör kopplas till projektet i den utsträckning kompetens saknas inom kommunen samt för att vidga perspektivet och återkoppla till redan gjorda erfarenheter inom området i andra städer.

4.4 Referenser

Parallella pågående projekt är Blandad stad som drivs av Länsstyrelsen och stadsdelen Sorgenfri i Malmö (Gunilla Kronvall m fl).

Redan utförda projekt med fria byggrupper finns bl. a i tyska Hamburg och Tübingen.

5 Resultat

Resultat från förstudien som kan användas i det fortsatta arbetet med fria byggrupper, detaljplanestyrd funktionsblandning och funktionsintegrering i befintliga områden redovisas nedan.

5.1 Projekt mål

När projektet är avslutat ska förutsättningar för funktionsblandning i Lund ha klarlagts. Förslag på olika lösningsalternativ för funktionsintegrering i befintliga områden ska ha tagits fram. Styrande dokument har analyserats och principer för detaljplanläggning och markförsäljning som främjar funktionsblandning har utvecklats. Ett pilot-/ testprojekt för fria byggrupper har tagits fram/ startats upp. Goda exempel, handledning för 3D-fastighetsbildning etc. har sammanställts. Visioner har förmedlats i seminarier samt via information och kunskapsutbyte. Arbetsmetoderna har utvärderats.

5.2 Funktioner

5.2.1 Typer av funktioner

I ett område där olika funktioner blandas skulle följande kunna inrymmas:

- Bostäder - en huvudfunktion och de boendes privata sfär
- Service med tidsbokning (ej spontanbesök): tandläkare, frisör, hantverkare etc.
- Ickestörande verksamheter med små krav på lokal: kontor, konsultföretag
- De boendes verksamheter: kontor eller mindre verkstad som inte är beroende av spontanbesök för att få kunder utan riktar sig till dem som söker upp en tjänst t ex finmekanisk verkstad, arkitektkontor etc.

- Handel i form av dagliga behov: bageri, mindre livsmedelsaffär, nischade butiker för t ex ekologisk mat.
- Detaljhandel
- Offentlig service: skolor, förskolor

5.2.2 Storlek och placering

Frågeställningar som berör storlek och placering av olika verksamheter och som det fortsatta arbetet kan belysa är:

- Hur stora kan verksamheterna vara?
- Vilken storlek på lokal behövs eller är optimal?
- Vilka typer av lokaler efterfrågas och i vilket sammanhang?
- Skyltläge – tillgänglighet?

5.2.3 Struktur och ägandeform

Det fortsatta arbetet bör även belysa frågor kring struktur och ägandeform:

- Vilka funktioner vill vi blanda?
- Vilken betalningsförmåga finns?
- Vill man äga eller hyra sin lokal?
- Flexibilitet i form av hyreskontrakt etc.?
- Om lokalen hyrs ut av en bostadsrättsförening kan föreningen reglera vem som hyr. Om verksamheten är fristående styrs dess vara eller icke vara av lönsamhet etc. dvs. verksamheten i sig självt.

5.3 Intressentanalys

Intressenter är:

- De som bor och verkar i området:
 - De som vill bo i området
 - De som vill bo i området och kombinera det med olika typer av verksamheter
- Förvaltningar:
 - Utbildningsförvaltningen för skolor och förskolor
 - Näringslivskontoret
Hur kan näringslivskontoret engageras i projektet?
 - Serviceförvaltningen
 - Mark- och exploateringskontoret är en viktig pusselbit.
Hur tilldelas/ fördelas kommunal mark?
- Markägare och exploatörer
 - Sverige och Lund har idag flera stora exploatörer som också äger mycket mark.
 - Hur ser marknaden ut i Lund? Vilka är de stora markägarna
 - LKF bör involveras eftersom de äger mycket fastigheter med såväl bostäder som lokaler
- Näringsliv – offentlig och privat service
 - För vilka kan detta vara av intresse? Hur många verksamheter/ egna företag finns? Kan en stadsdel generera verksamheter?

- Vad vill man som företagare? Äga sin lokal eller hyra? Hur många småföretag finns det i Lund? Vad är potentialen? Hur ser det ut i Lund idag?
- Hur fördelar sig handel och olika verksamheter över Lund? Hur mycket tillkommande yta behövs? Vilka behov är ouppfyllda? Hur påverkar området omgivande stadsdelar?

5.4 Ramar och beslutsprocesser

Genom bestämmelser i detaljplanen och försäljning av kommunal mark till aktörer som vill och kommer att bidra till realisering av funktionsblandning i områden kan kommunen styra mot ökad funktionsblandning och bidra till mer bilsnål samhällsplanering. Ytterligare möjligheter beror bland annat på hur andra måldokument och översiktsplanen används.

5.4.1 Detaljplanen

Vad regleras i detaljplanen? I detaljplanen slås användningen och gatustrukturen ”slutgiltigt” fast.

Vilken flexibilitet vill eller kan man ha?

1. i alla bottenvåningar tillåts verksamheter/ handel och bostäder
2. i alla bottenvåningar tillåts endast verksamheter/ handel

En stor flexibilitet öppnar möjligheter, men riskerar också att bli urvattnad och verkningslös.

Detaljplaneprocessen i förhållande till exploatören

Detaljplaner är vanligen exploateringsförberedande och upprättas på uppdrag av fastighetsägare/ exploatör.

5.4.2 Kommunal mark

När marken är kommunal kan försäljningen av mark villkoras och därigenom styra exploateringen i olika riktningar.

Genom tredimensionell fastighetsbildning skulle kommunen kunna sälja marken per våningsplan till olika exploatörer som vill utveckla olika typer av verksamheter och bostäder.

5.5 SWOT-analys

SWOT-en är gjord utifrån det material som tagits fram i förstudien och den kunskap vi har tillgång till i dagsläget. SWOT-en belyser de frågeställningar och den problematik som vi ska arbeta vidare med i projektplanen.

5.5.1 detaljplanestyrd funktionsblandning

Styrkor:

- det ligger i linje med den inriktning kommunens politiker har/ kommunens politiska vilja

Möjligheter:

- ökad flexibilitet
- minskade transportbehov
- bättre utnyttjat gatunät
- mer levande stad

Svagheter:

- kunskap om gällande lagstiftning (BRF-lagen) och upplåtelse av lokaler saknas hos såväl kommun som exploatör, vilket leder till osäkerhet
- parkeringsnormen driver på utrymmet för bilar
- PBL står inför en förändring

Hot:

- om flexibiliteten finns där och möjligheterna till funktionsblandning inte utnyttjas
- olönsamhet för verksamhetsidkare och exploatörer

5.5.2 funktionsintegrera befintliga områden

Styrkor:

- kundunderlaget finns redan där
- det är lättare att analysera behov

Möjligheter:

- man kan bygga vidare på befintliga verksamheter
- lägre hyresnivåer och billigare lokaler

Svagheter:

- boende är generellt emot förändringar i sin närhet
- marken är oftast inte kommunal
- exploateringsekonomi (om ej tillägg i yta)
- Vilka ska vara aktörer?

Hot:

- olönsamhet
- boende vill behålla lugnet och inte ha stök

5.5.3 SWOT – fria byggrupper

Styrkor:

- invånarna kan bo och arbeta inom samma byggnad/kvarter
- andra aktörer än de stora byggföretagen kan erbjudas möjligheter att utveckla projekt
- referenser på liknande projekt finns (=kunskap och metoder)
- en grupp med exempelvis tio byggherrar är mer tillförlitlig än en enskild byggherre eftersom projektet kan leva vidare även om en av tio hoppar av

Svagheter:

- kompetensen är ej säkrad till projektet, nytt och ovant för kommunen

Möjligheter:

- mervärden kan skapas i form av mångfald i exempelvis arkitektur och bostäder
- minskade transportbehov
- bättre utnyttjat gatunät
- ökad trygghet i gaturummet med verksamheter och boende blandat i områden/stadsdelar

Hot:

- mark för pilotprojekt saknas
- konflikt mellan barns ytbehov och önskan om täthet
- konflikt mellan olika verksamheters aktiviteter på dygnet (aldrig lugnt)
- Vem ska bilda de fria byggrupperna och vilka kriterier ska ligga till grund för urvalet om intresset är stort?

5.6 Framgångsfaktorer

Alla projekt är unika och det finns inget enkelt framgångskoncept. Grundinställningen bör vara att skapa en intressant och levande stadsdel. Mot bakgrund av redan gjorda erfarenheter från Tyskland, Malmö och Belgien är inriktningen att följande faktorer är avgörande för att lyckas med funktionsblandning i ett generellt perspektiv:

3. Området bör ha en tydlig inriktning och gemensamma mål.
4. Områdets storlek och karaktär
Området bör vara överblickbart och stort nog att erbjuda variation och mångfald, men inte större än att man kan få en känsla av en stadsdel.
5. Placering i staden
Läget bör vara bra, halvcentralt, och ha potential att utvecklas.

6. Sammanhang: integration och interaktion med andra stadsdelar
Stadsdelens integrationen med andra stadsdelar viktig och central för områdets utveckling. Den typ av stadsdelar från 70-talet som har ett stadsdelscentra som enbart riktar sig till stadsdelens befolkning och som har ett gatunät av scafttyp saknar flöde och stadsliv.
7. Området bör ligga i ett bra kollektivtrafikläge.
*Vad är bra? Avstånd från busshållplats/ station?
Lund har två stationer idag; Lunds C och Gunnesbo.
Vad är bra busshållplatser och avstånd till dessa?*
8. Området bör ha bra gångvägar och cykelförbindelser
9. Det offentliga rummet som bas: torg och allmänna platsers betydelse
Gaturummet - vilka gator är attraktiva för service och ändamålsenliga? Är det bra eller dåligt med bilar? Hur extrem kan man vara/ behöver man vara?
10. Täthet – hur tätt är rätt?
Den täta staden kan ge underlag för verksamheter och stadsliv samt minska transportbehovet.
11. Att fylla en funktion/ ett behov
Vilka funktioner saknas i Lund idag? Vilka behov är inte uppfyllda?

6 Slutsats

Kontoret har resurser och möjlighet att driva projektet funktionsblandning under en kommande treårsperiod. En mer detaljerad projektplan behöver tas fram för att fördela resurserna på rätt sätt inom projektet samt utifrån den begränsade tidplanen och budgeten.

Funktionsblandning är en aktuell och komplex fråga. Projektet bör drivas med vetskapen om och mot bakgrund av att flera samverkande faktorer påverkar effekterna av projektet. För att uppnå bästa och mesta resultat av projektet bör fokusera på att klarlägga aktuella problemställningar och konflikter samt ta fram lösningar och metoder inom områden där kommunen har kompetens och möjlighet att påverka.

Förstudien har tagits fram av Lena Bengtsson och Ulrika Lundquist i samråd med Claus Pedersen och Linda Kummel.