

En utskrift från Dagens Nyheters nätupplaga, DN.se, 2015-08-31 10:50:33

Artikeln ursprungsadress: <http://www.dn.se/debatt/repliker/stadsplanering-kan-skapa-nya-attraktiva-lagen/>

"Stadsplanering kan skapa nya attraktiva lägen"

Publicerad 2015-08-19 16:25

Replik. Gustav Hemming vill (DN Debatt 16/8) exploatera centrala lägen. Men han glömmer att han som politiker sitter på hönan som värper guldägg - han kan skapa nya attraktiva lägen genom stadsplanering, skriver Chalmersprofessorn Lars Marcus.

Gustav Hemming vill se mer bostäder i centrala lägen men här anar man ett stort missförstånd. Vad vi ägnat oss åt de senaste trettio åren i Stockholm är att exploatera stadens goda lägen samtidigt som vi verkar ha glömt hur man skapar sådana lägen.

Stadens tjänstemän har därmed allt oftare antagit rollen som fastighetsexploatörer i stället för stadsbyggare. Detta vill Gustav Hemming nu se mer av.

Det är att förneka både makten och ansvaret som tillkommer hans roll som politiker. Vi må agera i ett betydligt mer marknadsdrivet samhälle i dag än under miljonprogrammet men det betyder inte att vi inte behöver planering.

Hemming drar slutsatsen att eftersom marknaden vill bygga i goda lägen skall vi tillåta dem att göra det. Vad han inte ser är att han själv sitter på hönan som värper guldägg. "Läge" är inte något naturgivet, det skapas just genom planering och stadsbyggande. Alla de lägen där marknaden vill bygga i dag är en gång skapade genom planering. Stockholm strategi kan inte vara att bygga mer där det redan är bra i förhoppningen att även det nya då blir bra. Det är ett sällsynt underkännande av den egna förmågan. Stockholms strategi måste vara att skapa nya värden genom att bygga nya lägen.

Jag ger gärna mäklarna rätt i att stadens värde ytterst handlar om lägen. Men läge är inte bara meter från Sergels torg, utan kan mer allmänt definieras som närhet till attraktioner, något vi just skapar genom planering och stadsbyggande.

Således kan vi skapa läge både genom att öka närheten och genom att öka mängden attraktioner. Under planeringens guldålder på 50- och 60-talet var det den senare principen som gällde, varje ny stadsdel försågs med nödvändiga attraktioner i form av offentlig service och handel. Närheten löstes dock främst av tunnelbanan medan sambanden för gående var ytterst otydliga varför avstånden upplevdes som stora. Det gav i sin tur ett svagt underlag för lokala attraktioner, vilka med tiden också tunnats ut. I denna mening byggde vi alltså ganska dåliga lägen under denna epok.

När vi en bit in på 80-talet övergav denna modell och i stället började lita på marknaden sökte denna sig därför mot mer centrala lägen med större närhet till attraktioner. Ur fastighetsekonomiskt perspektiv är det naturligt att exploatera lägen där samhället gjort stora investeringar. Men det kan inte vara planeringens roll. Trots det har även planeringen under lång tid tärt på värden skapade av tidigare stadsbyggnad. Alla stadens flaggskepp under senare årtionden, från Södra Station till Norra Djurgårdsstaden, lever på lägen skapade av tidigare stadsbyggande.

Således var det mycket länge sedan vi byggde nya goda lägen. Naturligtvis skall vi dra nytta av tidigare investeringar men vi kan inte tära på dem i evinnerlighet. Tunnelbanan är här ett parallellt exempel som politikerna äntligen börjat inse inte är en evighetsmaskin. På samma sätt behöver vi åter börja bygga läge och skapa nya värden för framtiden.

Alla de kvaliteter Hemming listar är värden vi kan skapa genom stadsbyggande: närhet till city, gångavstånd till vatten, parktyr inom en kilometer, tillgång till gång- och gatunät, mindre än 500 meter till spårstation samt kvartersform.

Men i stället för att tänka som en planerare, vilket är det fält han ansvarar för, tänker Hemming som en exploatör och börjar leta tomter där dessa värden redan finns. En strategi av detta slag riskerar att både tära på befintliga värden och missa chansen att skapa nya.

För att bli konkret: Att förtäta stadsdelar som Hammarbyhöjden, vilket Hemming förordar, bör vi naturligtvis göra när det går men det är inte här som framtiden ligger. Dels är sådana projekt känsliga eftersom de kan försämra befintliga kvaliteter, dels bidrar de mycket lite till att förbättra stadsdelens läge i sig. De är samhällsekonomiskt en ganska dålig affär.

Den stora möjligheten i denna del av staden ligger i stället i Nynäsvägen, vilken har potential att bli en förlängning av Götgatan. Plötsligt pratar vi läge och ökade fastighetsvärden på allvar. Poängen med att låta Götgatan ta språnget till Söderort är inte bara att bebyggelsen längs en sådan gata i sig skulle vara oerhört värdeskapande utan även att den

avsevärt skulle förbättra läget för angränsande stadsdelar, inklusive Hammarbyhöjden, utan att någon av dessa berörs. Det skulle vara en samhällsekonomiskt sett lysande affär. Detta kommer dock aldrig marknaden lösa själv, den är trots allt ganska futtig och kortsiktig när det kommer till kritan; här krävs större visioner och inte minst planering.

Nynäsvägen är bara ett exempel bland många. Av historiska skäl har alla de gamla landsvägarna in till Stockholm alldeles ypperliga lägen, särskilt Solnavägen och Värmdövägen, men som i dag ligger för fåfot med vettlös markanvändning. Här skulle lite god planering skapa fantastiska lägen för marknaden att jobba på, vilket samtidigt skulle förbättra läget hos angränsande stadsdelar.

Men undervärderade lägen av detta slag finns på många håll i regionen, vad som saknas är planering som frigör dem. Det kräver dock att man byter exploatörens blick mot stadsbyggarens. Det centrala här är att sådan planering ger möjlighet för marknaden att skapa nya värden och inte bara exploatera befintliga. Jag kan inte se annat än att detta är planeringens uppgift och vad marknaden egentligen efterfrågar.

Som landstingsråd sitter därför Hemming själv på lösningen och kan tillsammans med företrädare för kommunerna bidra till en samordning av stadsbyggandet i regionen där just det värdeskapande i att bygga goda lägen kan vara ledord. Här har Hemming inget mindre än en höna som värper guldägg – en dröm för varje politiker.

Lars Marcus, professor i stadsbyggnad, Chalmers Arkitektur

© Detta material är skyddat enligt lagen om upphovsrätt.