



# Varför värnar vi inte om våra stadskärnor?

Vid en fastighetskonferens nyligen där Fredrik Wirdenius från Vasakronan medverkande påtalade han mycket klarsynt hur vi agerar konstigt i Sverige som fortfarande bygger stora köpcentra utanför våra städer, som man gör runt om i Asien eller Dubai där man saknar attraktiva stadskärnor. Vi bygger köpcentra som utarmar våra stadskärnor. De tittar å andra sidan avundsjukt på oss som redan har unika stadskärnor! Till och med i USA har man slutat att bygga stora externa köpcentra så man kan fråga sig varför vi inte värnar om våra stadskärnor?

Som jag tidigare har skrivit om, och som många redan känner till, så råder det full aktivitet i köpcentrum-Sverige och det byggs och planeras ett stort antal nya köpcentra och handelsfastigheter utanför våra städer. Handelsplatser som fortsätter att utarma våra städer och tätorter. Många av de nya handelsplatserna planeras utifrån samma funktionella planeringsprinciper som vi gjort i årtionden. Allt större anläggningar med stora parkeringsytor i goda trafiklägen med behörigt avstånd från bostäder. Samtidigt som praktiskt taget inga nya ytor har tillkommit i våra stadskärnor. De största förändringarna är varuhusen som blivit gallerior men utöver det är det få nya projekt som har skapat moderna ytor och etableringsförutsättningar för handel, restauranger, service, kultur med mera.

De flesta av våra städer har utvecklats utifrån tidiga handelsplatser och mötesplatser där handeln har varit central och drivit fram våra städer. Sedan flera decennier har utvecklingen av våra stadskärnor emellertid

avstannat. Framgångsrik handel är en grundförutsättning för attraktiva och levande stadskärnor. Varför har vi frångått principen att handeln byggde staden? Varför medverkar vi till en utveckling som i många fall leder till en osund samhällsutveckling där många stadskärnor tappar attraktion och besökare och som leder till ökade vakanser och minskade fastighetsvärden?

Ett belysande exempel är en medelstor svensk stad med cirka 70 000 innevånare i kommunen där centrumhandeln har ökat med endast cirka 10 procent de senaste sex åren och den stora externa handelsplatsen med köpcentrum har ökat cirka 40 procent på motsvarande tid. Med andra ord tappar staden konkurrenskraft och marknadsandelar samtidigt som kommunen diskuterar att begränsa trafiken i centrum, vilket naturligtvis kommer att leda till ytterligare försämringar för stadens handel och övriga utbud, då 49 procent av kunderna kommer med bil. Den externa handelsplatsen bygger ut och där etablerar sig de nya och intressanta koncepten. Kunderna föredrar till och med att åka en omväg för att komma till den attraktiva externa handelsplatsen. Bilen är fortfarande viktig och är ett nödvändigt transportmedel. Till Nordstan i Göteborg kommer cirka 16 procent av kunderna med bil men de svarar för cirka 30 procent av omsättningen. Frågan är varför vi inte värnar mer om våra stadskärnor utan släpper fram stora externa, ofta oplanerade, köpcentra och handelsplatser utan att ifrågasätta konsekvenserna. Ansvaret ligger naturligtvis på branschen men ett stort ansvar vilar på kommunerna som ofta utan

helhetssyn och kompetens beviljar nya planer. De flesta stadskärnor klarar idag inte av att konkurrera med stora effektiva köpcentra och handelsplatser samtidigt som stadskärnornas tillgänglighet med bil ofta begränsas mot bakgrund av att lösa buller och miljöproblem. Utmaningarna för våra stadskärnor är att ta tillbaka initiativet, lyfta fram det unika och skapa attraktion och konkurrenskraft. Det kommer att kräva nya projekt och investeringar för att kunna erbjuda moderna, effektiva ytor där nya butiks- och restaurangkoncept kan etablera tillsammans med kultur och andra stadsmässiga upplevelser samt bostäder. Ett ökat samarbete i stadskärnan och fastighetsägare som vill utveckla sina fastigheter tillsammans med en intresserad, förstående och drivande kommun är ett måste för att överleva.

Alla som är inblandade i stadsbyggnadsfrågorna, kommunerna, fastighetsägarna och investerare måste i större utsträckning se mer långsiktigt och ta ansvar för samhällsutvecklingen. Fastighetsägarna bör överväga att se sin roll som samhällsbyggare och vi måste få igång en diskussion om hur vi kan skapa en handelsstruktur och ett hållbart samhälle som kan lämnas över till kommande generationer. Vi behöver naturligtvis hela tiden utveckla nya detaljhandelsytor, köpcentra och handelsplatser men förhoppningsvis kan vi medverka till en utveckling där handel och service koncentreras till mer stadskärnorna eller urbana miljöer där folk bor och arbetar med god tillgänglighet och kommunikationsmöjligheter. ■