

HANDEL

LARS BACKEMAR
BACKEMAR CONSULTING SAMT ORDFÖRANDE
I CITY I SAMVERKAN, STOCKHOLM



Vi bygger stad – på riktigt!

Jag har förmånen att få medverka till att utveckla en helt ny stadsdel med alla kvalitéer som de boende kan önska sig. Det blir en blandstad för boende med kontor och arbetsplatser, butiker, restauranger, privat och kommunal service, grundskola, kultur, hotell och parker med mera tillsammans med upplevelser. Det gäller Gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm och den kommer att utvecklas till en komplett stadsdel med omkring 20 000 boende som, när det är färdigplanerat om 6 till 8 år, kommer att ha gångavstånd till all tänkbar stadsdelsservice. Samtidigt skapas ett kulturkluster som kompletterar och kommer att göra stadsdelen till en unik destination.

Varför glöms då handel och service bort när det planeras nya stadsdelar? Varför planeras inte nya stadsdelar utifrån beprövade stadsbyggnadsprinciper? Inte sedan ABC-stadsdelarna som byggdes under 50- och 60-talet har nya stadsdelar planerats utifrån det boendes servicebehov. Vi ser butiker som byggs i bottenvåningarna på de nya bostäderna utan någon tanke på vad de skall innehålla. Dagligvarubutiken är ofta den enda planerade verksamheten. Många stadsplanerare saknar tillräcklig kunskap om kommersiella verksamheter och har dessutom ofta en "naiv" syn på småskalighet, vilket gör att ytor för olika verksamheter inte blir lönsamma eller skapar underlag för ett komplett handels- och serviceutbud. Byggherrarna bygger sedan bostäderna med lokaler i bottenvåningarna som hyrs ut oplanerat, för att sedan, i det flesta fall, överlåtas till bostadsrätts-

föreningar att förvalta utan någon som helst samverkan eller helhetssyn. Förtjänar de boende inte det bästa handels-, restaurang- och serviceutbudet?

Nya stadsdelar och bostadsområden skall naturligtvis planeras utifrån ett helhetsperspektiv och med en gemensam vision. Vi kan lära från planering av ett köpcentrum där man utgår från konsumenternas behov och analyserar hur marknaden och konkurrensen ser ut och utifrån det bestämmer vision och målsättning. Bland annat ett program för ytor och olika typer av hyresgäster som planeras in i en masterplan för att skapa bästa förutsättningar för lönsamhet och ett mångsidigt innehåll av handel, restaurang och servicebutiker. Det gäller att skapa goda kundflöden utifrån fysiska förutsättningar, kommunikationspunkter, placering av dagligvarubutiker med mera. Torg och mötesplatser tillsammans med god arkitektur och design är andra viktiga element.

Dessutom bidrar det till ett hållbarare samhälle då den största miljövinsten kommer från att flertalet av de boende kan lösa sina vardagsbehov utan att förflytta sig med bil eller andra kommunikationsmedel och dessutom spara tid.

Det är en utmaning för framförallt de större kommunerna som växer och framför allt för Stockholm som har utlovat 140 000 nya lägenheter och då gäller det att göra rätt från början om vi vill bygga levande och välfungerande stadsdelar. Men det finns goda exempel.

Vi går tillbaka till Norra Djurgårdsstaden och Gasverksområdet där den processen

fungerar utmärkt, helt enligt skolboken, och som kan vara en god förebild för framtida planeringar.

Hjärtat i området är det nedlagda Gasverket med fantastiska befintliga byggnader och mark som kan utvecklas med bostäder och lokaler. Kommunen tog fram en tydlig vision och planeringsmål för området och utlyste en idé tävlingstävling med visionen att skapa en öppen stad med verksamheter som skall bidra till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande med service, omsorg, skola och mötesplats för alla.

JR Kvartersfastigheter fick förmånen att tillsammans med staden genomföra utvecklingen och processen är i full gång. Processen är enkel och tydlig och bygger på gemensam planering och förståelse för våra olika kompetenser och förutsättningar. Inför planarbetet genomförs, tillsammans med staden och inblandade parter, ett stort antal byggherremöten och workshops kring olika frågor där även stadens olika förvaltningar är samlade och alla arbetar målmedvetet utifrån helhetssyn och visionen. Tillsammans med övriga byggherrar genomförs samordningsmöten för att skapa en gemensam plattform och varumärke. Det underlättar dessutom att kommunens planerare och projektledare är lyhörda, kompromissvilliga och professionella.

En enkel och okomplicerad process som borde kunna ligga till grund och vara en förebild för framtida bostadsområden men det förutsätter en kommun som värnar om stad och stadsliv utifrån de boendes behov. Det blir bättre om man gör rätt från början! ■