

Kvarteret Neptun

– Förslag på stadsförnyelse i praktiken

*Simon Lundh
Ero Nyström*

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet, Sverige

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM-05/5109-SE



Lunds Tekniska Högskola
Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lantmäteriprogrammet

Kvarteret Neptun

– Förslag på stadsförnyelse i praktiken

The Neptun block

– A proposition for urban renewal in practice

Examensarbete utfört av / Master of Science's Thesis by

Ero Nyström

Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Simon Lundh

Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent / Opponents

Kristina Örvill

Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Camilla Andersson

Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare / Supervisor

Per Björkeröth, Avdelningen för Stadsbyggnad

Lunds Tekniska Högskola

Examinator / Examiner

Kristofer Törngård, Avdelningen för Fastighetsvetenskap,

Lunds Tekniska Högskola

Sökord: Stadsförnyelse, fastighetsrätt, projektfinansiering, kvarter, sanering, Neptun, Öster, Landskrona, Urban,

Keywords: Urban renewal, real estate law, project financing, block, redevelopment, Neptun, Öster, Landskrona, Urban

Förord

Det här examensarbetet blev inte riktigt vad vi hade tänkt oss från början. Ursprungstanken har inte försvunnit helt, men däremot omarbetats rejält. Efter analysen av kvarteret Neptun insåg vi att de stora problemen inte låg i detaljplanen eller fastighetsrätten, utan i genomförandet och de sammanhängande ekonomiska frågorna. Att vi ändrade fokus är inte något vi ångrar. Tvärtom. Vi är nöjda med resultatet. Vi var intresserade av stadsförnyelse redan innan arbetet påbörjades. Det är vi fortfarande med enda skillnaden att vi nu faktiskt också kan något om det.

Först och främst vill vi tacka vår handledare Per Björkeröth och vår examinator Kristofer Törngård för all hjälp under arbetets gång. Dessutom vill vi tacka Márten Olsson, MBK/GIS-chef på Landskrona kommun för alla kartor vi fick, Jörgen Bergvall, stadsarkitekt på Landskrona kommun för idén om att till slut välja kvarteret Neptun, samt Thomas Christoffersen på Köpenhamns kommun, för hans mer än grundliga genomgång av Holmbladsgadeprojektet. Vi vill också tacka alla de personer som ställt upp på intervjuer och med information när vi behövde det. Många har varit inblandade, mer eller mindre, och utan dessa personer hade inte arbetet blivit gjort.

Vi vill också tacka följande band och artister som har gjort det lättare att brottas med lagtexter och överhuvudtaget få arbetet gjort. Tack till Black Sabbath, Metallica, Dimmu Borgir, Edguy, Pantera, Cradle of Filth, Johnny Cash, Primus, Finntroll, Danzig, Nightwish, Within Temptation, Amon Amarth, Peps Persson, Arch Enemy, Deep Purple, Rhapsody, Propagandi, Snapcase, AC/DC, Slayer, Kreator, Sepultura, Opeth, Rammstein, The Haunted, Death, Children of Bodom, System of a Down, Manowar, A Perfect Circle, Alice in Chains, Mad Season, Megadeth, Tomahawk, Dio, Tenacious D, Carcass, zwan, Dismember, Queens of the Stone Age, David Bowie, King Diamond och Tool.

Lund, mars, 2005
Simon Lundh
Ero Nyström

Sammanfattning

Runtom i Europa pågår hela tiden stora stadsförnyelseprojekt. Så också i Sverige. EU spenderar varje år stora summor på att rusta upp nedgångna stadsdelar samtidigt som man försöker lösa sociala problem. Ofta är det just de sociala problemen som ligger i fokus och ibland glöms de fysiska problemen bort. EU-programmet Urban är ett undantag. Även om det mestadels också har fokuserat på sociala insatser så finns det i programbeskrivningen en förståelse för betydelsen av att fysiskt rusta upp en stadsdel eller ett kvarter och skapa en miljö där människor trivs. I Danmark, där stadsförnyelse är mer reglerad, har man förstått det här. Här förespråkar man en helhetsorientering som kombinerar fysiska och sociala insatser på ett tydligare och mer effektivt sätt. Danmark har en betydligt lägre boendestandard än Sverige och är därför i större behov av stadsförnyelse, men det utesluter inte att Sverige kan lära sig något av den danska modellen.

Vårt arbete är ett stadsförnyelseprojekt där vi framställer ett konkret exempel på hur man skulle kunna rusta upp ett kvarter med splittrade ägandeförhållanden i ett socialt utsatt område i Sverige, både fysiskt och socialt. Vi valde kvarteret Neptun i stadsdelen Öster i Landskrona. Frågorna som besvaras är hur man kan motivera olika fastighetsägare i ett kvarter att samarbeta, hur projektet ska finansieras och vilka juridiska förändringar som skulle underlätta arbetet.

Arbetet är till stor del baserat på jämförelser med andra stadsförnyelseprojekt. Vi jämför och tar intryck av andra projekt och idéer för att forma ett gångbart förslag för vårt kvarter. Vi lånar idéer, kommer på egna och drar slutsatser om vad som kan behöva ändras på eller justeras för att förverkliga projektet.

Att genomföra ett projekt som det här skulle vara mycket lättare om det fanns en större fastighetsägare som kunde leda projektet och inleda samarbetet med de andra ägarna, men även i ett kvarter med splittrade ägandeförhållanden kan det gå. Men det är svårt. Kommunen får inte stödja enskilda insatser och är därför beroende av EU-medel eller statliga medel, men konkurrensen om dessa är stor. Kommunen måste därför vara villig att satsa ordentligt på att medverka där man kan, inte bara genom att söka medel utan även genom att till exempel agera samordnare. Fastighetsägarna måste också vara motiverade och privata medel måste finnas. Vårt förslag skulle vara betydligt enklare att genomföra om Sverige hade tagit intryck av den danska lagstiftningen, till exempel genom att ändra lagstiftningen och ge kommunen större befogenheter.

Examensarbetet innehåller ett inledningskapitel. För att sedan få en känsla för kvarteret, stadsdelen och staden utgör kapitel 2 en redogörelse för Landskronas och Östers historia medan kapitel 3, 4 och 5 i tur och ordning beskriver hur Landskrona, Öster och Neptun ser ut idag. Kapitel 6 beskriver de olika möjligheterna att finansiera projektet, genom statliga medel och/eller EU-medel. Kapitel 7 innehåller en redogörelse för de lagrum som berörs i arbetet. Kapitel 8 beskriver andra liknande stadsförnyelseprojekt som vi har studerat och tagit intryck av. Kapitel 9 innehåller vårt förslag, med allt vad det innebär. Konkreta fysiska förändringar och sociala åtgärder, de medföljande ändringarna i stadsplanen, en organisatorisk modell, en finansieringsplan och morötter för fastighetsägarna. Arbetet avslutas med en slutsats i kapitel 10.

Abstract

This is an urban renewal project that focuses on a block with many different property owners in an area with a lot of social problems. It deals with the problems surrounding an urban renewal project in Sweden today, such as how to get the owners to cooperate, where to get the money and what legal changes can be made to ease the process. For this project we have chosen a block called Neptun in an area called Öster in Landskrona, Sweden.

All around Europe EC sponsored urban renewal projects are launched every year, both big and small. The biggest one is called Urban and is the only one that focuses a little bit on physical changes as well as social ones. The actual physical changes have often been forgotten in the chase for better social status and integration. Denmark is a country that has not overseen this. They are in much more dire need of an improved living standard than Sweden and have therefore normalised their urban renewal legislation. The actions taken are much more dramatic and the municipality has more authorities. In Sweden the municipality's hands are somewhat tied. It can't support individual efforts, even if it makes fulfilling the projects purpose a lot easier.

In our project we present some physical changes that we want to do in the block of Neptun. We also present some social efforts that can be made, not only in the block, but also in the entire area of Öster. In addition to this we suggest a way to organize the project. An organization model that includes the EC, the government, the municipality and companies, local organizations and citizens in the area.

In Sweden it's a lot harder to carry out a project like this than in Denmark. It is possible though. But the problems are many. The competition for EC-funds is extremely tough. Only one city in Sweden gets funding each time a new project like Urban is launched. The competition for state funding is also tough and the municipality needs to be interested in actually doing something about the situation. But the hardest part might actually be to motivate the owners and get them to cooperate and together raise the money necessary to carry out the project. Had Swedish legislation been more like the Danish then our project would have been a lot easier to carry out.



Innehållsförteckning

1. Inledning	13
1.2 Syfte	15
1.3 Metod	15
1.3.1 Arbetets inriktning.....	15
1.3.2 Val av plats.....	16
1.4 Avgränsningar	16
1.5 Reflektioner	17
2. Landskronas historia	19
2.1 Stadsdelen Östers historia	20
3. Staden Landskrona	21
3.1 Landskrona i regionen.....	22
3.2 Beskrivning av staden	22
3.3 SWOT-analys för Landskrona.....	25
3.3.1 Kvaliteter.....	25
3.3.2 Svagheter.....	25
3.3.3 Möjligheter.....	25
3.3.4 Hot.....	25
4. Stadsdel Öster	27
5. Kvarteret Neptun	33
5.1 SWOT-analys för Neptun.....	36
5.1.1 Kvaliteter.....	36
5.1.2 Svagheter.....	36
5.1.3 Möjligheter.....	37
5.1.4 Hot.....	37
6. Möjlig finansiering	39
6.1 Statligt stöd	39
6.1.1 Statliga medel.....	39
6.2 EU-medel.....	40
6.2.1 Urban I.....	41
6.2.2 Urban II	43
6.2.3 Växtkraft Mål 3	44
6.2.4 Andra EU-program.....	44
7. Berörd Lagstiftning	45
7.1 Fastighetsbildning – allmänna lämplighetskrav	45
7.2 Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning.....	45
7.3 Rivning	46
7.4 Fastighetsplan	46
7.5 Kommunallagen	47
8. Andra förnyelseprojekt	49
8.1 Malmö – Holma	49
8.1.1 Husvärdar	50
8.1.2 Självförvaltning.....	50
8.2 Ludvika - Ludvika Gård och Håksberg.....	51
8.2.1 Uppföljning – fem år senare.....	51
8.2.2 Egen kommentar	52

8.3 Landskrona – Kvarteret Juno	52
8.3.1 Relaterade projekt	53
8.3.2 Uppföljning – ett år senare	54
8.4 Köpenhamn – Hombladsgadekvarteret	54
8.4.1 Uppföljning	56
9. Vårt förslag	57
9.1 Finansiering	57
9.2 Motivation för fastighetsägarna	58
9.2.1 Gemensam sophantering	58
9.2.2 Förhållandevis låg renoveringskostnad.....	59
9.2.3 Ökad trivsel	59
9.2.4 Självförvaltning	59
9.2.5 Billigare underhåll.....	59
9.2.6 Ökat fastighetsvärde och status	59
9.2.7 Bra grund för framtiden.....	59
9.3 Program för Neptun	60
9.4 Fysiska åtgärder	60
9.4.1 Hinder.....	61
<i>Neptun 23</i>	62
<i>Neptun 25</i>	62
<i>Neptun 28 och 31</i>	64
<i>Övriga fysiska åtgärder</i>	64
9.4.2 Ändringar i stadsplanen.....	64
9.5 Sociala åtgärder	67
9.5.1 Självförvaltning.....	67
9.5.2 Bomiljökurs.....	67
9.5.3 Lokal hyresgästförening.....	67
9.5.4 Förskola.....	68
9.5.5 Samlingslokal	68
9.5.6 Projekt för Öster	68
<i>Nätverk Öster</i>	68
<i>Integration</i>	69
<i>Sysselsättning</i>	70
<i>BoStaden</i>	71
9.5.7 Sammanfattning	71
9.6 Vem betalar vad?	71
9.6.1 Kalkyl.....	71
9.6.2 Finansiering av sociala insatser.....	74
<i>Neptun</i>	74
<i>Öster</i>	74
9.7 Organisation	74
9.8 Medborgardeltagande	76
9.9 Med danskt inflytande	77
9.9.1 Lagändringar	78
10. Slutsats	79
11. Källförteckning	81

1. Inledning

Skåne är en expansiv region. Bron till Köpenhamn har förbättrat kontakten med omvärlden. Antalet företag som etablerar sig i och runt framförallt Lund, Malmö och Helsingborg bara ökar, och fler och fler människor flyttar till området. Mitt i det här ligger Landskrona. Mitt i smeten men ändå utanför. Centrum upplever handelsdöd och staden har stora problem med segregation, arbetslöshet och kriminalitet. Den nya Västkustbanan har förändrat Landskronas position från avstickare, som var fallet när stationen var ändhållplats inne i centrum, till en ort utmed en viktig transportled. I och med detta kan kanske ett uppsving följa. Landskrona har nu hamnat på kartan. Ett nytt centrum har skapats öster om staden och det är smidigare att ta sig till Lund, Malmö och Helsingborg. Men än är det långt kvar. Järnvägsanslutningen blev klar först 2001 och har ännu inte hunnit innebära någon större skillnad. En gång i tiden var Landskrona påtänkt som huvudstad. På senare tid har folk flyttat till Landskrona mest för den goda tillgången av lediga lägenheter.

Järnvägen har ändrat Landskronabornas färdriktning i staden. Fokus ligger numera på stationen. Istället för att åka söderut eller norrut beger sig folk österut.



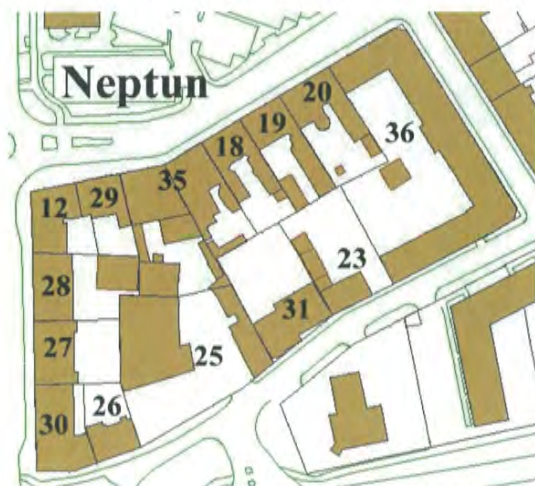
Karta 1. Grov infrastruktur och människors rörelsemönster i Landskrona

Utmed denna nya färdrukt ligger Öster, ett område i innerstaden som kommunen under de senaste åren har ägnat stor uppmärksamhet åt, ett område med en stor andel bidragstagande och stora problem med integration och arbetslöshet. I och med den nya färdriktningen har områdets betydelse ökat. Förutom att ligga nära centrum ligger det också bra till kommunikationsmässigt.



Karta 2. Stadsdelen Öster i Landskrona

På Öster finns ett par kvarter som skulle behöva upprustas. Vi har valt ett av dem, Neptun. Kvarteret präglas av splittrade ägandeförhållanden, har en oordnad innegård och varierande standard både vad gäller byggnader och ytor. Skamfläcken nummer ett heter Neptun 25. Denna industrifastighet utgör ett tråkigt inslag i det annars från gatan sett trevliga kvarteret. Neptun blandar gamla byggnader med nya och har av staden skyddade fasader på Ödmanssonsgatan, men Neptun 25 utgör en lucka med tråkiga industribyggnader och asfalt. Dessa byggnader sträcker sig till viss del in på Neptun 35 som har samma ägare. När vi härnäst talar om byggnaderna på Neptun 25 inkluderar det även de delar som ligger på Neptun 35.



Karta 3. Översikt av kvarteret Neptun med fastighetsbeteckningar

1.2 Syfte

Syftet med vår uppsats är att ge ett konkret förslag till hur man kan rusta upp kvarteret Neptun. Vårt projekt ska även passa in i större perspektiv såsom en del av Öster, kommunen och regionen. Landskrona har sin plats i regionen, Öster har sin i Landskrona, Neptun sin på Öster. Att rusta upp Öster kan vara en del i Landskronas arbete att återfå en betydelsefull roll i regionen. Neptun symboliserar de problem som finns i en del kvarter i området och vårt arbete ska ses som en möjlig lösning till ett allmänt problem.

I vårt arbete ska vi försöka komma på gångbara lösningar på en del olika problem. Att samordna flertalet viljor och uppfattningar samt plånböcker är inte lätt. Hur ska vi få fastighetsägarna motiverade att samarbeta? Vem ska ta tag i projektet och hur ska det finansieras? Det är också viktigt att poängtera sociala såsom tekniska och ekonomiska lösningar. Trivsel bygges inte enbart utav tegel.

Huvudfrågorna i detta arbete är följande:

- **Hur kan fastighetsägare i ett kvarter med splittrade ägareförhållanden motiveras att samarbeta kring ett kvartersprojekt?**
- **Hur ska det finansieras?**
- **Vilka åtgärder behöver vidtas för att möjliggöra projektet?**

1.3 Metod

Genom att läsa relevant litteratur och jämföra med liknande projekt, såväl utomlands som i Landskrona kommun och resten av Sverige, bildade vi oss en uppfattning om vad som kan göras för att rusta upp kvarteret. Vi intervjuade kommunanställda, framförallt på stadsbyggnadskontoret, personer involverade i projekt rörande staden och Öster på olika sätt, boende och näringsidkare i kvarteren samt personer som varit involverade i liknande projekt. Då motsvarande små kvartersprojekt knappt påträffades, förutom till exempel kvarteret Juno i Landskrona där Landskronahem var den drivande parten, sökte vi oss även till större projekt, stadsdelsprojekt. Av dessa fanns det fler. Detta gjorde att vi utgick från ett hypotetiskt, men samtidigt troligt fall, nämligen att hela Öster var föremål för ett större stadsförnyelseprojekt. Till exempel Urban + som är en fortsättning på EU-programmen Urban I och II. Dessa beskrivs närmare senare i vårt arbete. Vi har tagit inspiration från olika lösningar i olika projekt och satt ihop vad vi anser är en möjlig lösning för just det kvarter vi har valt ut i Landskrona. Vi har också jämfört vad som kan hända om dansk lagstiftning skulle gälla i Sverige. Detta eftersom Sverige enligt oss har mycket att lära av den.

1.3.1 Arbetets inriktning

Tanken från början var att göra ett arbete som var till lika stora delar fastighetsjuridik och stadsplanering, att föreslå en faktisk utformning på ett område som skulle nyexploateras samtidigt som vi löste de juridiska och ekonomiska frågorna kring ett sådant projekt. Efter att ha ringt runt till en del kommuner i närheten fastnade vi för Landskrona. Problemen med arbetslöshet, integration och kriminalitet samt det pågående arbetet kring att lösa dem gjorde att vi valde Landskrona. Det gamla stationsområdet i Landskrona var vårt första förslag. Efter att den nya Västkustbanan kommit till har det området dött ut och kommunen arbetar för tillfället mycket med att komma på vad som ska hända där härnäst. Men efter diskussioner med Mattias Bjellvi, planchef på Landskrona kommun, vår handledare Per Björkeröth, från

institutionen för Stadsbyggnad, och vår examinator Kristofer Törngård från institutionen för Fastighetsvetenskap, kom vi istället fram till att stadsdelen Öster utgjorde ett bättre underlag för ett examensarbete. Eftersom området är bebyggt, mestadels med bostadshus, och har stora sociala problem så ändrade vi fokus i vårt arbete och inriktade oss mer på fastighetsjuridik, ekonomi och sociala åtgärder på bekostnad av stadsplanering. Då den befintliga planen inte var i behov av några större förändringar kom frågorna mest att kretsa kring befintlig bebyggelse, att få fastighetsägare att samarbeta och att komma fram till hur man finansierar eventuella förnyelseprojekt istället för nyexploatering.

Från början valde vi tre olika kvarter att arbeta med, men till slut valde vi att koncentrera oss på endast ett av dessa (se nedan under kapitel 1.3.2). Efter att vi hade valt ut vårt kvarter flyttades fokus mer och mer ifrån den faktiska utformningen. Förutom de fysiska förändringarna på innergården och en del andra tankar kring renoveringar så har de stora problemen kretsats kring finansieringen. Även den juridiska delen visade sig vara enklare än vi trodde. Dock innebär den fortfarande problem och det finns dessutom en del olika lösningar på dem. Att den juridiska delen fortfarande skulle utgöra en stor del av arbetet har aldrig ifrågasatts, däremot var det alltså ekonomin som innebär den stora utmaningen och i slutändan fick betydligt större utrymme än beräknat.

1.3.2 Val av plats

Efter inventeringen av området valde vi ut tre kvarter med olika förhållanden som vi ansåg representera tre olika typiska situationer. Neptun har ett splittrat ägandeförhållande, blandar kommers med bostäder och har ett stort fysiskt hinder i en helt oorganiserad innergård. Hjorten har också ett splittrat ägandeförhållande, men mindre kommers och en nästan helt öppen innergård. Tanken var att här fokusera på de sociala problemen. Hägern ägs så när som på en fastighet av det kommunala bostadsbolaget Landskronahem. Här ville vi visa vad som kan göras när ett bolag äger ett helt kvarter, eller i alla fall nästan.

Hägern föll ur arbetet ganska snabbt eftersom vi insåg att det inte fanns något intressant i att studera ett sådant objekt. Det är vanligt att ett bostadsbolag köper in sig i ett kvarter och gör om det, och det finns ingen direkt utmaning i att beskriva vad som kan göras. Det var för uppenbart. Någon gång i december beslöt vi oss till slut också för att lägga ner Hjorten. Det vi gjorde i Neptun gick att rakt av applicera även där. Problemen var helt enkelt för lika, med undantaget av att innergården är lättare att organisera på Hjorten. De sociala problemen visade sig dessutom vara desamma och till och med värre på Neptun. Det fanns alltså ingen anledning att nämna allt två gånger. Hjorten är kvar i arbetet som ett jämförelseobjekt och kan anses vara ett av de kvarter utöver Neptun där vårt projekt också kan genomföras.

1.4 Avgränsningar

Att vi till slut valde att bara arbeta med ett kvarter var ett beslut som grundade sig på att problemen var för få eller för lika, inte att vi inte hade tid. Däremot så har vi i arbetet på en del ställen skrivit ut när vi anser att det blir för omfattande för detta arbete att gå vidare. Utöver dem så finns det andra tillfällen när vi har ansett det oviktigt för just vårt projekt att gå vidare.

Vi har inte gjort enskilda kalkyler för fastigheterna utan bara skrivit upp en formel för hur varje fastighets andel av projektets kostnader ska beräknas. De exakta beloppen är svåra att räkna ut eftersom kostnaderna är väldigt grovt uppskattade. Det intressanta är dessutom inte

hur mycket varje part ska betala, utan fördelningen av kostnaderna. Vad som är för mycket för varje ägare är en sådan sak som är svårt för oss att uppskatta. Det räcker alltså med att nämna att de enskilda kostnaderna kan få ägare att motsätta sig. För att få gehör krävs dock att en majoritet motsätter sig förslaget, och det är vår bedömning att förslaget är så pass fördelaktigt att så inte är fallet.

Att kostnaderna är grovt räknade beror på att detta inte är ett arbete i fastighetsekonomi. Det är ett arbete i stadsförnyelse, med inriktning på ekonomi och fastighetsjuridik och det är viktigt att veta i vilken prisklass projektet ligger, men inte exakt.

Vad gäller EU- och statlig finansiering har vi inte heller undersökt vilka exakta förhållanden som för tillfället gäller. Vissa av de möjligheter vi beskriver är aktuella men många är det inte. Eftersom vårt projekt ska ses som väldigt långsiktigt anser vi att det räcker med att beskriva några av de möjligheter som finns, har funnits och kanske kommer att finnas. Om vårt projekt för tillfället inte alls passar in på finansieringsprogrammets kriterier så visar vårt arbete på att det troligtvis kommer att göra det inom en snar framtid. Vårt projekt behöver nödvändigtvis inte genomföras nästa månad.

1.5 Reflektioner

Det hypotetiska tänkandet i det här arbetet är ganska stort. I verkliga livet är det väldigt svårt att sammanföra viljor kring ett stadsförnyelseprojekt. Många viljor drar åt olika håll och de finansiella förutsättningarna är väldigt olika från fastighetsägare till fastighetsägare. Det som fungerar bra i teorin faller ofta på det praktiska. En adekvat lösning för en fastighetsägare missgynnar allt som ofta en annan.

Bidragen finns, men konkurrensen är stor. Landskrona bör, med sin situation, stå ganska långt fram på listan om till exempel ett nytt Urban-program lanseras, men det beror helt på hur kriterierna utformas och hur viktigt politikerna anser det vara.

Att jämföra med danska projekt ger givetvis en bra bild på hur det skulle kunna vara, men samtidigt har Sverige och Danmark helt olika förutsättningar. Danmark har fortfarande en del nedgångna byggnader som till exempel saknar toalett och dusch. För dem är en lagstiftning nödvändig för att få bukt på sina problem. I Sverige har vi redan, med bland annat miljonprogrammet, rensat bort de till dagens standard minst anpassade byggnaderna. Lagstiftning är inte lika motiverad i Sverige. Ändå kan vårt arbete visa på vad som behövs göras för att vi i Sverige ska kunna förenkla vår stadsplanering och sanering av nedgångna kvarter.

2. Landskronas historia



Bild 1. Kopparstick av Johan Husman, 1676

Troligtvis har området där Landskrona idag ligger varit bebott sedan stenåldern. Mer sammanhängande bebyggelse kom till på 1200-talet. På 1410-talet kom Erik av Pommern till platsen, anlade ett Karmeliterkloster och gav Landskrona dess namn och stadsprivilegiebrev. God handel fick staden att växa. År 1523 hade Landskrona ca 1750 invånare, och var jämnstor med Ystad och i Skåne endast överträffad av Malmö.

Ända sedan begynnelsen hade Landskrona en befästningsfunktion som satte tydlig prägel på stadens utformning. Denna funktion var tongivande ända fram till 1805 års stadsplan där den inskränktes till att endast omfatta Citadellet. Huvudsyftet var alltså inte längre försvar men planen tog ändå intryck från den för staden traditionella ”krigiska” utformningen.

I mitten av 1800-talet började industrier etablera sig i Landskrona och tillväxten tog fart. 1865 kom järnvägen och industrin blev snart stadens främsta. Behovet av bostäder var stort och stadens utseende förändrades i och med att många hyreshus byggdes.

Öresundsvarvet, som startades under första världskriget, var den största anläggningen av sitt slag i Norden och stadens allra största arbetsgivare.¹ I början av 1920-talet var invånarantalet över 20 000, men Landskrona drabbades hårt av depressionen. Det dröjde till slutet av 30-talet innan befolkningmängden var återställd. Industrins fortsatta expansion ledde till en befolkningmängd på 29 000 vid slutet av 50-talet. Under 60- och 70-talen började en avmattning märkas av då industrin tvingades att börja rationalisera och friställa arbetskraft. Passagerartrafiken till Danmark drabbades hårt när antalet resande minskade under 70-talet. Ett av de två rederierna tvingades lägga ner trafiken och hamnens lönsamhet sjönk kraftigt. Detsamma hände de varuhus som etablerat sig i Landskrona.

På 80-talet etablerade sig många mindre tillverkningsföretag i staden. Men när Öresundsvarvet lade ner sin verksamhet 1983 blev 3 000 personer arbetslösa. Många andra större industrier gick samma väg samtidigt som många kvartersbutiker försvann och centrumhandeln minskade.



Bild 2. Med det nya trådbussnätet som förgrundssiluet syns på avstånd en stor kran i hamnen. En bild av industristaden Landskrona.

¹ www.ne.se

Även 90-talet förde med sig nedläggningar, bland annat av den viktiga jordbruksproduktindustrin i hamnen och persontrafiken till Danmark. Landskronas hamn gick nu med förlust. Mellan 1985 och 1994 minskade antalet förvärvsarbetande med ca 3 000 till 14 500 personer. Centrumhandeln drabbades dessutom ytterligare i och med att folk sökte sig till närliggande städer där utbudet var betydligt bättre och att Center Syd slog upp portarna i Löddeköpinge.²

2.1 Stadsdelen Östers historia

Den naturliga huvudgatan i staden var i början den då kustnära vägen som idag är Östergatan. På den tiden sträckte den sig ända från karmeliterklostret, där Citadellet idag ligger, till Österport där den övergick i landsvägen mot Malmö. Under 1700-talet bodde mest hantverkare i denna del av staden. Det fanns även en stiftelse för vård av fattiga, varför man kan anta att detta inte var den mest attraktiva delen av Landskrona. Dessutom bodde den så kallade "Nattmannen" på Öster, mannen som utförde de mindre angenäma sysslorna, till exempel att tömma dassen och forsla bort självdöda djur.

Industrialiseringen förändrade under 1800-talet Öster på många sätt. Det var fortfarande präglad av hantverkare och låga gathus, men med de nya tiderna kom höga skorstenar och det vid den tiden mycket utmärkande spannmålsmagasinet som idag är hotell Chaplin. Landskrona knöts i och med en ny järnväg samman med Eslöv och Helsingborg, och utgjorde en viktig del av industrins expansion i staden.

Vid 1900-talets början låg fabriker och bostäder sida vid sida och dessutom drevs ett lantbruk mitt i stadskvarteren på Öster ända fram till mitten av 1900-talet. Landskrona var vid den här tiden en av landets främsta industristäder. Blandningen på Öster var påtaglig på flera sätt. Stadens arbetare och de mer välbeställda bodde på samma gata. Ödmanssonsgatan blev den nya paradgatan och Östergatan förvandlades gradvis till en bakgata.

1930-talet och efterkrigstidens anda medförde en förtätning av Öster. Många av de gamla gathusen fick lämna plats för hyreskomplex och funkishus. Bland annat byggdes på 50-talet Österhus, där det var tänkt att folk skulle kunna bo, shoppa och parkera inom samma kvarter.

Tidigare var det främst folk från landsbygden som flyttade till Öster för att jobba inom industrin, men under 50- och 60-talen var det arbetskraftinvandring från andra länder som utgjorde störst del av inflyttningen till området.³

Under senare tid har det varit närheten till centrum och skolor som har lockat folk till Öster. Numera är det ett nästan renodlat bostadsområde. Saluhallen är förvandlad till kulturskola och Dammhagens läroverk har blivit grundskola.

² Hedberg M, s.11-13

³ *Utställning om Öster*; Landskrona museum; Landskrona; 2004

3. Staden Landskrona

Under nästan hundra år blomstrade industrin i Landskrona, fram till 1970-talet. Varvet var den stora arbetsgivaren. När det lades ner, 1983, ändrades också förutsättningarna. Landskrona drabbades av hög arbetslöshet. I och med den nya Västkustbanan hoppas nu politikerna på andra tider. I kommunens översiktsplan från 2002 beskrivs visionen i fyra punkter. Staden ska vara:

- Bra att bo och verka i
- Ett naturligt val för människor som värderar hav, grönska, sport och kultur
- En plats förknippad med närhet och hög livskvalitet och som samtidigt har Öresundsregionens stora utbud runt hörnet
- Välkänd för sitt näringsliv vilket är präglad av såväl tradition och långsiktighet som ett kreativt entreprenörsklimat⁴

Vid närmare inblick i målen och huvudbudskapen står det tydligt att visionen har präglats av stadens geografiska position. Mycket handlar om att utnyttja de fördelar som läget ger, både som förort till de större städerna och för den egna utvecklingen. Men det står också om att utnyttja de möjligheter som är oberoende av närheten till andra orter, som till exempel Landskronas närhet till rekreationsmöjligheter. Det är en av stadens absoluta styrkor, något som ofta poängteras i översiktsplanen och som bör tas vara på.

⁴ Översiktsplan 2000+; Stadsbyggnadskontoret i Landskrona; Landskrona; 2002, s 16

3.1 Landskrona i regionen

Landskronas position i Öresundsregionen är väldigt fördelaktig. Det är nära till Helsingborg, Malmö, Lund, Köpenhamn och Helsingör. I översiktsplanen skrivs det dessutom om att knyta samman Öresundsregionen med Hamburgsregionen. Staden ligger alltså mitt i en väldigt betydelsefull region där det inom 10 mils radie bor tre miljoner människor, och inom 30 mil bor tolv miljoner. Regionen har många stora universitet, välutbildad befolkning, ett allsidigt näringsliv och kulturliv samt en väl utbyggd infrastruktur.⁵



Karta 4. Öresundsregionen med pendlingstider från Landskrona.
Källa: Landskrona – Nära till allt, långt ifrån dyrt

Eftersom det är svårt att hitta lägenheter i Helsingborg, Lund och Malmö utgör Landskrona ett perfekt alternativ för människor som vill bo inom pendlingsavstånd från dessa orter. Dessutom är det billigare. Det är en liten stad, som, om man råder bot på de kriminella problemen, kan bli ett perfekt ställe att bo på om man vill komma bort från storstadens stress utan att för den skull bli avskuren. Det är nära till allt. Ett av huvudbudskapen i översiktsplanen är också att du ska kunna "välja det lilla utan att välja bort det stora".⁶ Hans Eliasson, vd på Svenska Hus, som för tillfället är en av de mest aktiva exploatörerna i Landskrona, säger att frågan inte är om Landskrona kommer att bli en attraktiv bostadsort utan när.⁷

3.2 Beskrivning av staden

Svenska Hus är medlem i BoStaden, Bostadsmarknadens samorganisation i Landskrona. Det är en ideell organisation för ägare och förvaltare av bostadsfastigheter i Landskrona kommun som arbetar för ett bättre boende och därigenom vill medverka till en positiv utveckling i kommunen.⁸ BoStadens existens tyder på att det finns en tro bland fastighetsägare att

⁵ Översiktsplan 2000+, s 24

⁶ Översiktsplan 2000+, s 16

⁷ Landskrona – Nära till allt, långt ifrån dyrt; BoStaden; Landskrona; 2004, s 16

⁸ Landskrona – Nära till allt, långt ifrån dyrt, s 2

Landskrona har hög potential, precis som Hans Eliasson säger. Samtidigt krävs det stora insatser för att åstadkomma något. Kommunen tror detsamma och har under ett års tid genom projektet *Levande Centrum* arbetat för att göra Landskrona centrum mer attraktivt. Arbetet har i och för sig pågått längre än så, men för att samordna olika aktörer startades *Levande Centrum*, något som invånarna har reagerat väldigt positivt på. Viljan finns alltså hos såväl kommun som fastighetsägare och invånare.⁹

Landskrona är fortfarande drabbat av hög arbetslöshet och har en av Sveriges högsta socialbidragskostnader. Ur statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) kan man också utläsa att Landskrona kommun ligger betydligt högre vad gäller kostnad för individ- och familjeomsorg.¹⁰ Mer än 60 procent av husen i kommunen är flerbostadshus, en siffra som är väldigt hög för en så pass liten kommun och dessutom slår storstadskommunen Helsingborg.¹¹ Något som är i princip unikt för Landskrona är också att centrum utgör den mest internationella stadsdelen, inte en yttre stadsdel, som Rosengård i Malmö. Detta ger Landskrona en väldigt speciell stadsbild. Tyvärr har detta på senare tid betytt att segregationsproblemen varit stora just i centrum, vilket i sin tur inneburit att människor, främst äldre, inte vågar sig ner i stadens centrala delar. Rapporter om gänguppställningar, skottlossningar och skadegörelser har de senaste åren ofta förekommit i tidningarna.

Det är svårt för en stad att bättra på sitt rykte när det en gång blivit nedsvärdat. Den allmänna åsikten när man pratar med folk är att problemen med kriminalitet är stora i Landskrona.¹² Enligt Brottsförebyggande Rådets (BRÅ) hemsida låg Landskrona också över genomsnittet både i Skåne län och i riket 2003.¹³

- Landskrona: 17 476 brott/100 000 invånare
- Skåne län: 15 124 brott/100 000 invånare
- Riket: 13 977 brott/100 000 invånare

En av anledningarna till den höga brottsstatistiken är att många lägenheter på 90-talet stod tomma. För att fylla upp och få in intäkter accepterade fastighetsägare hyresgäster utan att först göra en kreditupplysning. Det gjorde att många människor i socialt utsatta situationer flyttade in. Dessutom finns det hyresvärdar som tillåter mycket stora familjer i små lägenheter.¹⁴ Enligt Ronny Lindberg, fastighetsförvaltare för en del fastigheter på Öster, hyr många fastighetsägare idag ut till vem som helst utan att kolla upp dem, för att kunna visa upp ett hus utan vakanser vid försäljning av fastigheten. Det är också allmänt känt utanför staden att situationen är som den är. Ronny Lindberg uppskattar att en av de fastighetsägare han arbetar för får ett samtal i månaden från de sociala myndigheterna i Malmö om en familj som behöver en lägenhet. Många fastighetsägare tar också emot dem, eftersom det är bättre att få tre månaders hyra som socialen betalar än ingen alls. Enligt Ronny Lindberg går det ändå åt rätt håll, om än väldigt långsamt. Innan fick till exempel hans arbetsgivare ett par samtal i veckan, inte bara från Malmö, utan från socialmyndigheter runt om i hela landet.¹⁵

⁹ *Landskrona – Nära till allt, långt ifrån dyrt*, s 20-21

¹⁰ www.scb.se

¹¹ Intervju med Anders Eneborg, marknadsföringschef på Landskronahem, 2004

¹² Intervju med boende och näringsidkare i kvarteren, 2004

¹³ www.bra.se

¹⁴ Intervju med Annika Vågsäter, projektledare på BRÅ i Landskrona, 2004

¹⁵ Intervju med Ronny Lindberg, fastighetsförvaltare på Öster, 2004

Ett stort problem för staden är också etablerandet av stora externa köpcentra, såsom Center Syd i Löddeköpinge och Väla i Helsingborg, samt närheten till större städer med intressantare affärsutbud. Detta har gjort att Landskrona centrum upplever en smärre handelsdöd. Affärer blir inte långvariga och många lokaler står tomma. Eftersom affärerna dessutom är utspridda över ett stort område är det svårt att överleva som näringsidkare.¹⁶

Att Landskrona upplever dessa problem är själva anledningen till varför vi har valt att jobba med

staden, men Landskrona har också sina fördelar. I och med de förkortade avstånden inom Öresundsregionen har Landskrona ett geografiskt

fördelaktigt läge som ger möjlighet att få nya företag att etablera sig och människor att flytta in. Förutom läget har Landskrona också en gammal historia som syns på många ställen i staden. Den vackra stadskärnan i 1700-tals barock rutnätstil bryts av med 1800-tals bebyggelse runt Rådhusstorget. Den militära prägeln gör sig påmind överallt. Kasernplan, med sina rester av 1700-talsbebyggelse ligger mitt i centrum och Citadellet, som ligger mellan havet och stadskärnan, härstammar från 1540-talet. Det är en av nordens bäst bevarade vattenfästningar.¹⁷ Kring Citadellet och utmed havet ligger ett stort och vackert grönområde som är ett populärt promenadstråk. Det gröna inslaget i staden är stort och parkerna många. Bredvid citadellet ligger konsthallen och utanför den en skulpturpark. I norra delen av Landskrona ligger den stora Karlslundsparken med sin tillhörande djurpark. Det finns överhuvudtaget stora rekreationsmöjligheter både i och kring staden.

Närheten till vattnet gör att det finns många badplatser. I Borstahuset finns både strand och en stor hamn och fortsätter man norrut utmed strandlinjen hamnar man i det gamla fiskeläget Ålabodarna. Utanför kusten ligger naturvårdsområdet Ven, ett mycket populärt turistmål, med Tycho Brahe-museet och sin vackra natur som främsta lockbeten. Landskrona har också många småbåtshamnar och båtklubbar samt stora möjligheter för fiske, både i havet och i Saxån som utmynnar strax söder om staden. Mellan Glumslöv och Landskrona finns Hilleleshögs dalars naturreservat.

Utanför Landskrona finns också, liksom i stora delar av sydvästra Skåne, bland Sveriges bördigaste jordbruksmark, av EU klassificerat som 10 och 10+. Detta gör mycket för jordbruksindustrin och ger en stor möjlighet till att utveckla en ekologisk hållbarhet inom kommunen.

Kultur- och idrottslivet i Landskrona är i högsta grad levande och välkänt. Trots sin ringa storlek kan Landskrona stoltsera med många kulturella institutioner, allt ifrån teater till en reagegörening, och uppsamlingen kring stadens stolthet, fotbollslaget Landskrona BoIS, är enorm.



Bild 3. Många verksamheter har tvingats slå igen på Öster på senare år

¹⁶ Eneborg

¹⁷ Landskrona – Nära till allt, långt ifrån dyrt, s 24-25

3.3 SWOT-analys för Landskrona

SWOT-analyser görs ofta i samband med översiktsplaner och stadsplaneringsprojekt. SWOT står för Strengths (kvaliteter), Weaknesses (svagheter), Opportunities (möjligheter) och Threats (hot). Vi har gjort en SWOT-analys på hela Landskrona för att visa på hela stadens övergripande positiva och negativa sidor. Vi har senare i detta kapitel också gjort en liknande analys på kvarteret Neptun. Den senare är lite mer detaljerad, helt enkelt eftersom det är där vårt projekt äger rum.

3.3.1 Kvaliteter

- Många och varierande grönområden i staden
- Nära till havet
- Nära till rekreationsmöjligheter
- Levande kulturliv
- Etnisk mångfald
- Gammal historia
- Högklassig jordbruksmark utanför staden

3.3.2 Svagheter

- Hög kriminalitet
- Hög arbetslöshet
- Segregerat
- Många upplever staden som osäker

3.3.3 Möjligheter

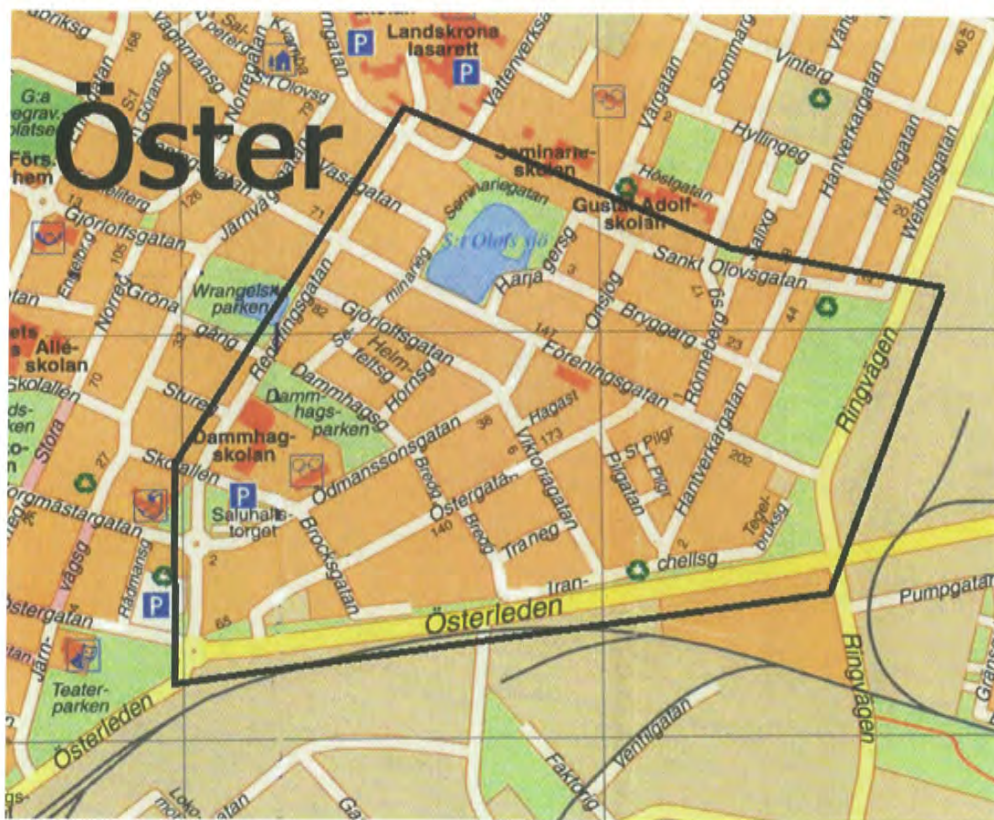
- Strategiskt belägen vid Västkustbanan mitt i Öresundsregionen
- Gynnsamt företagsklimat främst i och med närheten till de större skånska städerna
- Möjlighet att utveckla kulturlivet
- Etnisk mångfald
- Den bördiga jordbruksmarken underlättar en ekologiskt hållbar utveckling

3.3.4 Hot

- Ond cirkel med kriminaliteten och den låga sysselsättningen som är svår att ta sig ur
- Staden är inklämd mellan de större städerna
- Fortsatt handelsdöd i centrum
- En fortsatt segregerad stad

4. Stadsdel Öster

Stadsdelen Öster ligger bara några minuters gångväg från Landskronas stadskärna. Definitionen för vad som räknas som Öster beror på vem man frågar, men vi har valt området som är markerat på karta 5. Det sträcker sig från Regeringsgatan i väster till Ringvägen i öster och från Österleden i söder till Sankt Olovsgränd i norr.



Karta 5. Vår definition av stadsdelen Öster

När man kommer till Öster minskar affärsverksamheten och det märks tydligt att det är i utkanten av centrum. Det finns en större grundskola, Dammhagskolan. Efter ett projekt som kommunen drev 1999 har det kommunala bostadsbolaget Landskronahem på senare år börjat köpa upp fastigheter i området. Projektet hette *Nätverk Öster* och gick ut på att försöka få igång ett boendeengagemang, så att de boende skulle känna mer för sin stadsdel. De skulle uppmuntras att ställa mer krav samtidigt som de ställde upp mer själva. Det anordnades möten och enkäter gick ut. Tyvärr blev inte resultatet speciellt lyckat, men kvartersprojektet Juno, något som det står mer om i kapitel 8.3, blev i alla fall en indirekt effekt av projektet.¹⁸ Annars är det mest privata fastigheter det gäller. Många olika fastighetsägare med bara en eller ett par fastigheter i sin ägo. Men det finns några större också, såsom Landskron

¹⁸ Wågsäter

Fastigheter, Markarydsbostäder, Skånska Snickare, HSB och Lindströms.¹⁹ Norr om Ödmanssonsgatan består bebyggelsen mest av villor, medan det söder om mest är flerfamiljshus. De senare utgörs i princip helt av hyreslägenheter.

Det är dåligt med grönområden och offentliga rum överhuvudtaget. Kommunen har uppmärksammat detta och har bland annat bestämt sig för att anlägga ett torg i korsningen Östergatan/Bredgatan. Öster har bra kommunikationsmöjligheter. Området ligger utmed den stora infartsleden Österleden, inte långt ifrån busstationen och den nya järnvägsstationen. Två av stadens fyra stadsbussar går också igenom området.

Tillgången till service är i allmänhet god på Öster. Även om den mesta servicen är belägen utanför området är avstånden små. I nära anslutning ligger banker, bibliotek, kassaservice, post, skolor och vårdcentral med apotek.



Karta 6. Service i och i anslutning till området. B = Bank, Bi = Bibliotek, K = Kassaservice och post, P = Post, S = Grundskolor, V = Vårdcentral och apotek

Nära Öster ligger också det stora industri- och hamnområdet. Här blandas tung och lätt industri och från många hus på Öster innebär området en väldigt tråkig utsikt. Kommunen har planer på att få industriområdet att smälta ihop med resten av staden. Man har bland annat antagit ett förslag om att göra om Österleden till en stadsgata och planer finns på att flytta den tunga industrin och skapa ett grönstråk mellan industri- och bostadsområdena.²⁰

¹⁹ Eneborg

²⁰ Intervju med Mattias Bjellvi, planchef på Landskrona kommun, 2004

Öster har länge haft ett dåligt rykte, framförallt hos den äldre befolkningen. I och med *Nätverk Öster* genomfördes en intervjuundersökning. 45 personer intervjuades och de negativa sidorna som framkom var följande (de positiva sidorna redovisas längre fram).

- Dåligt rykte
- Dålig renhållning (skräp, hundavföring, husfasader)
- Undermålig barnmiljö (främst avsaknad av fungerande lekplatser)
- Torftig utemiljö (avsaknad av papperskorgar, grönska, bänkar mm)²¹

Nu är det kanske svårt att grunda statistik på 45 personers åsikter när det bor nästan 5 000 i området, men det är ändå en bild av vad några människor anser. De flesta som intervjuades trodde att de som inte bor på Öster ”uppfattar området som smutsigt, nergånget, bråkigt, invandrartätt, knarkarkvarter, o.s.v.”.²² Statistiken som redovisas nedan talar också sitt tydliga språk. Det Öster vi talar om är hos SCB uppdelat i fyra statistikområden.



Karta 7. Statistikområden hos SCB

1. Östra delen av Öster, från Regeringsgatan till Bredgatan/Dammhagsgatan. Här ligger kvarteret Neptun.
2. Från Bredgatan/Dammhagsgatan till Föreningsgatan
3. Strax öster om Föreningsgatan, mellan Rönnebergsgatan och Ringvägen
4. Strax öster om Föreningsgatan, norr om Rönnebergsgatan.

²¹ Hägelmark, Syrene och Wägsäter, Annika; *”Nätverk Östers” intervjuundersökning med de boende i stadsdelen Öster*; Landskrona kommun; Landskrona; 1999; Bilaga

²² Hägelmark och Wägsäter, s 5

Därför förekommer det också fyra siffror för varje punkt. Enligt SCB bodde det, den 30 juni 2004, sammanlagt 4681 personer i dessa fyra områden.²³

Tabell 1

Område	1	2	3	4	Kommun	Riket
Medelinkomst, tkr*	101,1	143,7	123,1	115,6	189	217
Medelinkomst, index*	58	82	70	66	100	
Andel individer i % i inkomstklasser*						
0 kr	21,8	11,1	16,2	20,2		
1 -39,9 tkr	16,0	9,6	12,7	12,2		
40,0-79,9 tkr	13,0	12,1	12,3	12,0		
Utländsk bakgrund (%)**	63,7	41,8	59,8	57,1		
Utrikesfödda**	47,2	33,4	47,5	46,6	20	12
Eftergymnasial utbildning (%)**					23	32
Förvärvsarbetande 20-64 år (%)*					67	76

* www.scb.se, 2002-12-31

** www.scb.se, 2003-12-31

Medelinkomsten är alltså betydligt lägre på Öster än både i kommunen och i riket. Kommunen i sig är dessutom ganska långt efter riket. Det område som ligger närmast rikets medelinkomst är område 2. Det är också det område som har flest villor och radhus. Område 1 däremot, där vårt kvarter befinner sig, ligger långt under genomsnittet. Det är också här antalet bidragsberoende och låginkomsttagare är som högst. Mer än var femte har ingen inkomst alls och hälften tjänar under 80 000 kr/år.

Andelen invånare med utländsk bakgrund är som synes också mycket hög på Öster. Kommunen ligger i sig högt i jämförelse med riket. Både utbildningsnivån och andel förvärvsarbetande i kommunen är låga. I en kommun som ligger dåligt till jämfört med riksgenomsnittet ligger Öster dåligt till jämfört med kommungenomsnittet.

Befolkningen var 1999 förhållandevis ung. Åldersgruppen 0-19 utgjorde 30 % av de boende. Att jämföra med 23 % i hela kommunen. Gruppen 20-34 år utgjorde 25 % av de boende, medan 60+ bara utgjorde 15,3 %. Alltså var 55 % av befolkningen år 1999 under 34 år.²⁴ Vår slutsats av detta är att det finns en överhängande risk att många barn lever under trängda förhållanden, något som också märks på Dammhagskolan. Här kommer runt 60 procent av eleverna från bidragsberoende familjer.²⁵

²³ www.scb.se

²⁴ Hägelmark och Wågsäter, s 11

²⁵ Intervju med Rose-Marie Bergman, projektledare för Levande Centrum i Landskrona, 2004

Brottsligheten i Landskrona är hög, så också på Öster. Vårt kvarter är inget undantag. Bland annat så har det varje år sedan 2000, mellan 1 januari och 30 september²⁶ anmälts mellan drygt 350 och drygt 450 tillgrepps- och skadegörelsebrott²⁷ i Neptun. Det är runt 1,5 anmälda brott per dag. I Hjorten, ett annat kvarter i samma storlek på Öster med problem ligger snittet runt 0,5 anmälda brott per dag. Tre gånger så mycket på Neptun med andra ord. Under samma tid varje år har det i Neptun utöver dessa brott dessutom anmälts runt 100 våldsbrott²⁸, vilket ger 0,4 per dag. I Hjorten ligger det på runt 0,1 anmälda våldsbrott per dag. Fortfarande är det betydligt värre på Neptun. Runt Neptun har brotten de två senaste åren sjunkit, troligtvis på grund av att nattklubben John's i november 2003 gick i konkurs, men det handlar till exempel fortfarande om mer än 350 anmälda tillgrepps- och skadegörelsebrott på nio månader.

I och med kommunens satsning på området har en stor utställning om Öster, dess historia, traditioner och dess framtid, hållits på Landskrona museum. *Röster om Öster* var en av utställningarna och där hördes åsikter både från dagens nya invånare och de som växt upp och i många fall stannat kvar i stadsdelen. Det som hörs om området är olika. De äldre invånarna ser givetvis på området som det såg ut på deras tid, ett arbetarkvarter. Men det var också ett område med en uppdelad invånarskara. Bland de fattigare områdena fanns ändå de som hade det bättre ställt, men det handlade som oftast om en skiljelinje, oftast olika sidor om en gata. En kvinna född 1924 beskriver en sådan linje:

Det fanns en social skillnad på ena sidan Viktoriagatan till den andra. På samma gata som vi bodde fanns som man säger stanahus (hus som ägdes av staden). Och sen var det Weibulls villa och villor utåt Östergatan. Stora villor. Och de var ju en sort för sig. De blandade sig absolut inte med oss och våra ungar. Det var en väldigt stor skillnad. Väldigt!²⁹

En kvinna född 1959 beskriver en annan linje:

På nått sätt visste man att Brocksgatan, det var låg status. Men så fort man passerade ut till Ödmanssonsgatan då förändrades det. Bodde man på Ödmanssonsgatan, då hade man det bättre ställt. Det rör sig om samma kvarter, men två sidor av kvarteret.³⁰

Två kvarter har utgjort en central del i berättelserna om Öster, nämligen kvarteren Gripen och Storken. De utgör inte någon större del av vår analys mer än att de ligger på Öster, men vi nämner dem för att ge en bild av folks uppfattning om Öster. De befinner sig på var sin sida om den större vägen Föreningsgatan och båda byggdes för att tillgodose det växande behovet av arbetarbostäder på 1910-talet. Idag bor många och trivs i dessa kvarter. Det är öppet och grönt. Men gamla värderingar lever kvar och invånarna i dessa kvarter får leva med detta. Även om det inte är som förr. Så här beskriver en kvinna född 1959 kvarteret Gripen efter att ha flyttat därifrån:

²⁶ Anledningen till att statistiken bara sträcker sig över årens första nio månader är för att kunna jämföra år 2004 med föregående år. Siffrorna hämtades nämligen i oktober 2004.

²⁷ Tillgrepps- och skadegörelsebrott innefattar brott som stöld och andra tillgreppsbrott och skadegörelsebrott enl. 12 kap Brottsbalken

²⁸ Våldsbrott innefattar brott mot liv och hälsa, grov fridskränkning, grov kvinnofridskränkning, olaga hot, våldtäkt, rån och våld mot tjänsteman

²⁹ *Utställning om Öster*

³⁰ *Utställning om Öster*

Gripen var jätteslitet i början av 1960-talet. Jag började inte förstå att det var dassigt förrän jag flyttade därifrån. Då flyttade vi till ett alldeles nytt miljonbygge med balkong och rinnande vatten. Jag trodde att vi hade kommit till ett slott. Sen förstod jag vilken slum det var, när jag började skolan, för då var det väldigt viktigt att man inte avslöjade att man var en "gripaunge". För var man en gripaunge, då var man absolut ingenting värd.³¹

Och historierna fortsätter genom åren. En kvinna berättar om 1980-talets Öster:

Jag och min fästman bodde en kort period högst upp i ett av "Thulinahusen" i en hemsk trång lägenhet. Vi packade aldrig upp våra kartonger, det var bara en genomgångslägenhet. Jag vågade aldrig gå hem själv, knappt gå ur lägenheten. Mitt i natten kunde folk banka på dörren: "släpp in mig", och mycket obehagligheter. Där bodde allt pack du kan tänka dig. Och bodde de inte i lägenheterna så bodde de i trapporna eller på gården.³²

Dessa skiljelinjer som beskrivs lever även kvar idag. Det finns både villakvarter och flerbostadshus på Öster och ofta varierar det från kvarter till kvarter hur bra det är. Men det är fortfarande ett problemområde, ett område dit socialt utsatta personer flyttar. Dammhagskolan har ett dåligt rykte, och även om kvarteret Junos uppfräschning har betytt mycket så lever det dåliga ryktet kvar. Det är inte lätt att tvätta bort.³³

Dagens Öster präglas av stor mångfald, med människor från hela världen. Även om detta har lett till en del integrationsproblem är också mångfaldigheten något som uppskattas av många. De flesta som bor på Öster verkar ändå trivas, åtminstone om man går efter de uttalanden som framkommit under utställningens gång och resultatet av intervjuer som gjordes med boende i området i och med *Nätverk Öster*. Många jämför dagens Öster med Möllevången i Malmö och mer än 60 % av de tillfrågade svarade ja på frågan om de trivdes i området.³⁴ De positiva faktorerna som lyftes fram var:

- Området är centralt beläget
- Relativt hög trivselfaktor
- Nära till affärsutbud och parker
- Spännande stadsmiljö, trevliga hus³⁵

³¹ Utställning om Öster

³² Utställning om Öster

³³ Wågsäter

³⁴ Hägelmark och Wågsäter, s 3

³⁵ Hägelmark och Wågsäter, Bilaga

5. Kvarteret Neptun

Kvarteret ligger som en inkörsporr till Öster. Stadsarkitekten som lät uppföra byggnaden på Neptun 12 tänkte på detta när han utformade fasaden. Ödmanssonsgatan var paradgatan i staden på den tiden och den vackra fasaden på hörnhuset skulle synas ända från centrum och utgöra en slags symbol för Öster. Neptun ligger intill Österleden som är den stora infartsvägen till staden, vilket självklart är en fördel ur en kommunikationsmässig synpunkt. Samtidigt medför Österleden stora bullerproblem, vilket påtalades av

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vid en ändring i stadsplanen 1986 (se karta 9 på nästa sida). Nämnden avstyrkte planförslaget med hänvisning till att området inte ansågs lämpligt för bostadsbebyggelse. Planändringen fastslogs trots detta, då det enligt stadsarkitekten var omöjligt och orimligt att driva miljökraven så pass långt med hänsyn till planförutsättningarna (det bodde ju trots allt hundratals människor i kvarteret) samt att sådana ställningstaganden anses ha gjorts i den översiktliga planeringen. Istället för att evakuera kvarteret har nu byggnaderna utmed Österleden treglasiga akustikfönster för att dämpa bullret. Dåtidens tolerans för buller antas ha varit något lägre än dagens. Syftet med den ovan nämnda

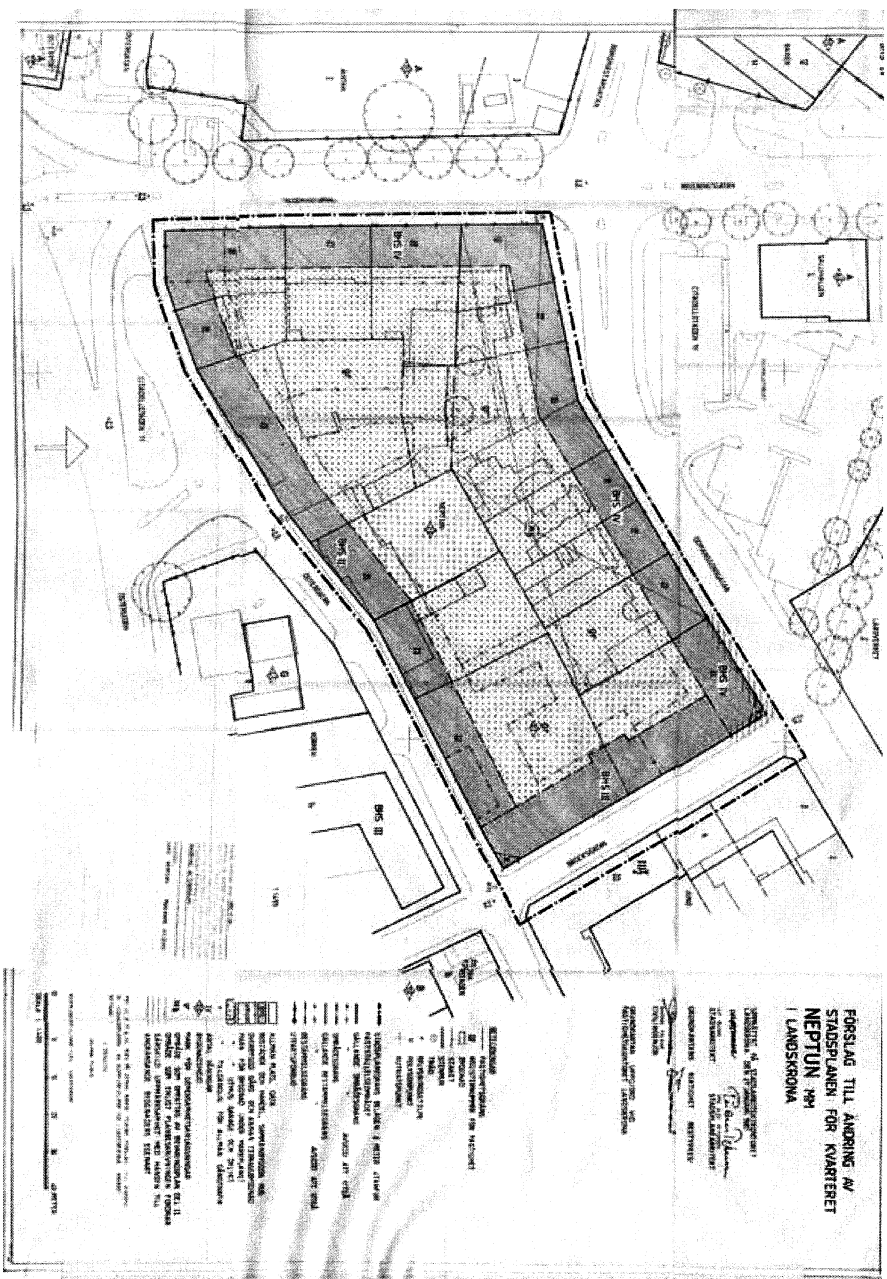


Karta 8. Kvarteret Neptuns läge på Öster



Bild 4. Ödmanssonsgatan och dess skyddade fasader till vänster. Fasaden på hörnhuset ansågs extra viktigt eftersom det sågs från centrum och utgjorde en symbol för Öster.

stadsplaneändringen var att skapa en balans mellan bebyggelsen och friytorna i hela kvarteret. Denna balans är ännu idag ej uppnådd. I planförslaget sågs för all del att målet är att uppnå balansen på sikt, men man tänkte sig knappast att ingenting skulle hända på de 20 år som snart har förflutit sedan dess. Medlen för att uppnå målet med ändringen var en minskning i byggnadsrätten i markplanet. Genom detta skulle så småningom en mer öppen innergård skapas. När ytorna blev fria skulle man sträva efter en sammanslagning av flera gårdar så att gemensamma anordningar för bland annat lek, rekreation och sophantering kunde tillskapas.



Karta 9. Ändring i Stadsplanen 1986 (11.082.1781.87)

Neptun ligger nära stora offentliga rum, såsom gamla Saluhallen, en stor parkering och Dammhagskolan. Kvarteret är ungefär 170 x 80 meter stort och inhyser 400 boende (194 kvinnor och 206 män). I kvarteret finns 9 fastighetsägare och 14 fastigheter. Landskroon Fastigheter AB äger genom två olika dotterbolag 5 av fastigheterna, vilket gör dem till den största ägaren. Kvarteret består av byggnader med skiftande ålder. Flera är byggda i början av 1900-talet och på 30- och 40-talen. Det äldsta huset är från 1880-talet medan det allra nyaste är byggt så sent som 1989. De flesta husen är tre och fyra våningar höga, men det finns även ett enfamiljshus i ett plan. Husen längs Ödmanssonsgatan har handel och service i bottenvåningen, där det bland annat finns vitvarubutik, två restauranger och en läkarmottagning. Utöver dessa finns även en hundaffär, en butik med designprylar och en lågprismarknad i kvarteret.

Utformningen av byggnaderna är det som ställer till med problem. Husen utmed Ödmanssonsgatan har flyglar som sträcker sig inåt gården. Mellan fastigheterna finns murar, plank och andra gårdsbyggnader som skär av ytorna från varandra. Det är egentligen inte öppet någonstans, förutom på Neptun 25, men då i form av en stor öppen asfaltsyta med nedgångna gamla industrilokaler. Ingen fastighet förutom Neptun 36 kan anses ha en användbar bakgård, men den är avstängd gentemot resten av kvarteret och staden. Neptun 36 är speciell på grund av att de gamla byggnaderna brann ner i mitten av 1980-talet och nybyggnationen har skett enligt ovan nämnda kriterier för stadsplaneändring. Detta gör tyvärr ingen skillnad för resten av kvarterets fastigheter så länge deras byggnader är oförändrade.



Bild 5. Neptuns innergård sett österut. Här ser man tydligt innergårdens ordnade struktur



Bild 6. Neptuns innergård. Byggnaden med takfönster är garaget på Neptun 31.

Enligt en affärsinnehavare i kvarteret pågår det mycket skumraskaffärer i och kring kvarteret. På den stora parkeringen i kvarteret Jäntan, bredvid Neptun såldes det ett tag droger från en bil utan nummerplåtar. Hon kände igen dem eftersom de brukade bo i huset bredvid. Hon berättar också om hur bakgården utgör en perfekt avskild plats där vissa personer ”knacker” stulna cyklar och förvarar dunkar med tillhörande slangar som de använder för att slanga bensin med. Enligt henne pågår det helt enkelt mycket skumt i kvarteret överhuvudtaget.³⁶

I anslutning till området, söder om Neptun 25, finns en avfart från Österleden som vi anser överflödig. Bara 100 meter efter avfarten kommer nämligen nästa rondell som via Regeringsgatan leder in till Öster.

³⁶ Intervju med boende och näringsidkare i kvarteren

5.1 SWOT-analys för Neptun

5.1.1 Kvaliteter

Fysiska

- Läget, nära centrum
- Delvis tjusig arkitektur
- Närhet till Teaterparken och Dammhagsparken – enligt de boende saknas det grönområden på Öster, men dessa båda parker ligger precis vid kvarteret Neptun, även om Teaterparken i sig inte ligger inom vår definition av Öster

Kommunikation och Service

- Nära till goda kommunikationer, bil, trådbuss, buss
- Nära Dammhagskolan
- Närhet till service. I kvarteret blandas kommers med bostäder. Här finns restauranger, läkare, vitvarubutik mm. Inga närbutiker i själva kvarteret men ändå nära till ett antal affärer i kvarteren Juno och Östra Förstaden.

Sociala

- Mångfald. Hela öster har en brokig invånarskara, något som ger variation, kunskap och erfarenheter inom många områden

5.1.2 Svagheter

Fysiska

- Delvis nedgången och tråkigt område
- Nära industriområdet och godstrafik. Utsikten från husen på Östergatan är inte den bästa
- Buller och trafik. Området ligger nära Österleden, som i och för sig ska byggas om till stadsgata, 2 rondeller och Regeringsgatan, en genomfartsled i centrum
- Kvarteret Korpen, som ligger bredvid är ganska tråkigt och parkeringarna på kvarteret Jäntan och vid Dammhagskolan ger en trist inramning
- Brist på grönt på hela Öster, så också i Neptun

Sociala

- Öster har fortfarande ett dåligt rykte, framförallt bland de äldre
- Kvarteret, liksom stora delar av Öster slås fortfarande med sociala problem.
- Många våldsbrott och skadegörelse.
- Nära Teaterparken. Utöver det gröna inslaget så utgör också parken en samlingsplats för samhällets utstötta.
- Mångfalden innebär segregation och missförstånd mellan människor från olika kulturer.

5.1.3 Möjligheter

Fysiska

- Neptun har en stor innergård som nu är oorganiserad och opraktisk. Den har dock potential. Mycket kan göras om bara fastighetsägarnas viljor och uppfattningar kan samordnas. Detta kan ge en potentiell Juno-effekt, som det står mer om i kapitel 8.3
- Tillsammans med den nya Österleden kan kvarteret, om korsningen.
- Östergatan/Österleden (se karta 5) tas bort och Neptun 25 rustas upp, fungera som en ny fräsch inkörspport till centrum i Landskrona.

Sociala

- Med en upprustning kan man förhoppningsvis göra kvarteret attraktivt och på så sätt öka efterfrågan och förbättra ryktet
- Självförvaltning och därmed lägre hyror och jobbtillfällen

Ekonomiska

- Med sitt läge i staden och ett förbättrat rykte kan man locka fler företag till området
- Andelsfinansiering och bidrag från EU kan intressera fastighetsägarna till ett samarbete
- Landskroon Fastigheter äger redan nu, genom dotterbolag fem fastigheter, Neptun 19, 27, 28, 29 och 31. Det ger dem en möjlighet att styra en utveckling mot ökat samarbete med fastighetsägarna, kanske tillsammans med Markarydsbostäder

5.1.4 Hot

Fysiska

- En del stora fysiska hinder på innergården, framförallt på Neptun 25 och 35
- Neptun 23 är bebyggt med ett enfamiljshus. Ägaren har antagligen inte alls samma intressen som ägare av hyreshus

Sociala

- Om Östers dåliga rykte håller i sig blir det svårt att få människor att flytta dit, hur fint det än blir. Människors uppfattning måste omvändas för att åstadkomma en förändring. Yngre människor har redan en mer positiv uppfattning än de äldre, men det behövs mer
- Om man inte kan bli av med eller åtminstone förbättra de sociala problemen så kan inte ryktet förbättras
- 9 olika fastighetsägare innebär sannolikt en stor svårighet att samordna allas intressen.

6. Möjlig finansiering

Att finansiera ett sådant här projekt är inte helt lätt. Enligt kommunallagens likställighetsprincip förbjuds kommuner att gå in och stötta privata parter finansiellt och utan stöd skulle aldrig något hända. Privata fastighetsägare har varken tid eller pengar för att helt själva organisera en upprustning. Så det stora problemet är att motivera ett eventuellt statligt- eller EU-stöd.

6.1 Statligt stöd

Först och främst kan man tänka statligt. Men konkurrensen om statliga medel är hård. Oftast handlar det om lokala utvecklingsprojekt i de stora städerna, Stockholm, Göteborg och Malmö. För mindre städer är det svårare, men möjligheterna finns. På grund av konkurrensen kan det dock vara lönt att tänka större. För att blidka bidragsgivarna bör det finnas ett väl motiverat syfte med en upprustning av den här typen. Förutom att socialt och fysiskt förbättra området och därigenom förbättra stadens rykte bör projektet ha ett ytterligare mer specificerat mål. Miljön till exempel.³⁷

6.1.1 Statliga medel

Malmö fick under åren 1997-2000 vara del i Urban-programmet (ett EU-program som ger bidrag till social och fysisk upprustning i städer och som beskrivs utförligare nedan). Ett av projekten i Malmö var att göra stadsdelen Augustenborg till en ekologiskt fungerande stadsdel. Det hela finansierades, förutom av EU-pengar, med medel från miljödepartementet genom Lokala investeringsprogram (LIP), berörda förvaltningar i Malmö, SDF Fosie och fastighetsägare i området, samt under 2003 även från Klimatinvesteringsprogram (KLIMP).³⁸

Mellan 1997 och 2001 kunde kommuner söka bidrag genom LIP.³⁹ Regeringen ville därigenom ”påskynda en ekologisk omställning i samhället”.⁴⁰ Ekostaden Augustenborg var redan ett delprojekt i Urban när man fick medel från LIP. Vad som krävs för att få medel från LIP är följande:

För att kvalificera sig för bidrag måste det finnas tydliga lokala mål och strategier för en ekologiskt hållbar utveckling samt ett samlat investeringsprogram med detaljerade förslag till fysiska investeringar som leder till miljöförbättringar och arbetstillfällen. De lokala investeringsprogrammen samordnas av kommunerna, men stöd kan även ges till åtgärder som genomförs av företag och organisationer. Bidrag kan i mindre omfattning även ges till lokala informations- och folkbildningsåtgärder som bidrar till en ekologiskt hållbar utveckling.⁴¹

Än en gång krävs det av kommunen att agera, även om det finns en liten öppning också för företagare och organisationer att söka. LIP är mer inriktat på miljöförbättring och ekologisk

³⁷ Intervju med Charlotte Vahtera, EU-samordnare på Landskrona kommun och Katarina Erbacke, praktikant på EU-sekretariatet på Landskrona kommun, 2004

³⁸ Björkman, Johan och Sjö Dahl, Olof; *Jämförelse mellan dansk och svensk stadsförnyelse – erfarenheter av dansk lagstiftning*; Lunds Tekniska Högskola; Lund; 2004, s 71

³⁹ www.ekostaden.com

⁴⁰ Björkman, Sjö Dahl, s 70

⁴¹ www.ekostaden.com

hållbarhet. Landskronas nya trådbusslinje mellan stadskärnan och stationen möjliggjordes till exempel genom bidrag från LIP. Varför vi tar upp det här är för att visa att man inte behöver begränsa sig i sitt tänkande. Att göra om vårt kvarter, eller till och med hela Öster, kan också bli en strävan efter ett ekologiskt mer hållbart samhälle. Bara att rensa upp en innergård, samorganisera sophantering, rusta upp fasader och skapa nya gröna ytor ligger helt i linje med vad LIP är till för. Några av delprojekten i Augustenborg var följande:

- Bygga och bo: fasadförbättringar
- Utemiljö: satsning på parker och gårdar; gröna tak och förbättring av dagvattenhanteringen
- Kretslopp: satsning på avfallshanteringen genom 12 miljöhus med källsortering och kompostering⁴²

Är man bara beredd att satsa lite extra kan det visa sig vara värt det, rent ekonomiskt. För att få mer bidrag till sitt projekt gäller det att inte begränsa sig till ett område. Motiverar man bara det ordentligt finns det bidrag att hämta även från program som inte först dyker upp i ens tankebanor. Går det dessutom, som i det här fallet, att kombinera det här med ännu mer miljöinriktade, åtgärder som till exempel minskad resursförbrukning, mindre utsläpp, boendemedverkan och liknande så blir det ännu lättare att motivera.

2002 ersattes LIP med KLIMP. Detta program varade till och med 2004 och inriktade sig mest på att minska växthuseffekten.⁴³ En snävare inriktning alltså, och därmed svårare att söka. Det går givetvis att söka det inom ramen för vårt projekt men det skulle innebära ett alltför inriktat och detaljerat projekt för våra ramar. Någon större nationell fond mer lik LIP finns för tillfället tyvärr inte.

6.2 EU-medel

Konkurrensen om EU-medel ännu hårdare men det finns möjligheter även här. EU ger varje år via olika utvecklingsprojekt stora summor i bidrag till kommuner för att utveckla och integrera i tätorter. På regeringens hemsida står följande:

Inom EU pågår för närvarande arbetet med att utarbeta en temainriktad strategi för stadsmiljö i syfte att förbättra och utveckla livsbetingelserna i många europeiska städer. Under sommaren och hösten 2004 ska olika arbetsgrupper utarbeta mer konkreta förslag. Europeiska kommissionen ska presentera ett färdigt förslag sommaren 2005.⁴⁴

Det pågår alltså hela tiden arbete kring huruvida man skulle kunna rusta upp städer och ta itu med de sociala problem som existerar. Urban är ett sådant program. Om en stad eller stadsdel uppfyller vissa kriterier, som redovisas nedan, kan ett utvecklingsprojekt finansieras till stor del av EU-pengar. I första Urban-programmet deltog Malmö från Sverige och i Urban II ligger just nu Göteborg i fokus. Förutom Urban II pågår också Urbact som koncentrerar sig på ett utbyte mellan Urban-städerna och städer i de nya medlemsländerna.⁴⁵ Samtidigt planeras det också för ett nytt projekt, Urban +, men ingenting har ännu fastslagits.

⁴² Björkman, Sjödahl, s 71

⁴³ www.ekostaden.com

⁴⁴ www.regeringen.se

⁴⁵ www.urbact.org

Urban-projekten inriktar sig främst på sociala frågor. De områden som väljs ut präglas av hög invandrartäthet, brottslighet, bidragsberoende och arbetslöshet samt låg utbildningsgrad. Insatserna koncentreras kring integration och anpassning. Som exempel kan man titta på kriterierna för Urban II.

- Hög långtidsarbetslöshet
- Låg nivå i fråga om ekonomiska verksamheter
- Utbredd fattigdom och utanförskap
- Behov av strukturanpassningar på grund av ekonomiska och sociala svårigheter
- Hög andel invandrare, etniska minoriteter eller flyktingar
- Låg utbildningsnivå, stora klyftor i fråga om kompetens, hög frekvens av elever som misslyckas i skolan
- Hög kriminalitet och brottslighet
- Osäker befolkningsutveckling
- Nersliten miljö⁴⁶

För att en stad ska få ingå ska tre av dessa kriterier vara uppfyllda. Landskrona uppfyller nästan alla. Dessutom måste staden ha över 20 000 invånare. År 2000 hade Landskrona 27 393 invånare.⁴⁷

6.2.1 Urban I

Urban I genomfördes i Malmö mellan åren 1997 och 2000. De övergripande åtgärderna beskrevs såhär:

1. Ett utvecklingscentrum skapas för koncentrerade insatser inom företagsrådgivning, arbetspraktik, miljörådgivning och med startlokaler för nya företag.
2. En befintlig skola utvecklas till ett kulturcentrum och fyra informationslokaler iordningställs i grannskapet för utveckling av nya arbetstillfällen främst inom medieproduktion, samt för information, demokratiutveckling, lokal historiebeskrivning och kulturell samhörighet.
3. Närmiljön förbättras och identitet och kulturell samhörighet förstärks genom upprustningar på gårdar, skolor och förskolor samt offentliga platser vilka utvecklar miljö, resurshushållning och inflytande i fastighetsförvaltning.
4. Hinder för arbete kartläggs bland de boende och idéutveckling stimuleras. Kompetensutveckling i olika steg byggs upp och sociala nätverk skapas i kvarteren. Härigenom bryts passivitet och skapas motivation för aktiviteter som leder till arbete.
5. Tekniskt stöd avsätts för att sprida information om programmet och understödja genomförandet samt för att se till att erfarenhetsutbyte nationellt och internationellt sker.⁴⁸

Eftersom det framförallt är sociala insatser som åsyftas kan det verka svårt att motivera rent fysiska åtgärder, såsom att rusta upp ett kvarter. Vi anser att det inte behöver vara det. Tittar man på delmålen i Urban I kan man utan större svårigheter passa in fysisk upprustning. I Malmö var det väl främst under åtgärd 3. För att få ordning på ett område krävs inte bara

⁴⁶ Vahtera, C, Erbacke, K,

⁴⁷ www.ne.se

⁴⁸ www.aktivstad.net/urban

sociala insatser utan också en trivsamt närmiljö och hög standard. I boken *Kan stadsförnyelse planeras?* skriver Igor Dergalin och Carl-Johan Engström att ”I den slutna kvartersbebyggelsen har de sociala ambitionerna att åstadkomma en socialt mer integrerad miljö skynt undan den enkla varsamma tekniska uppbyggnaden som varit alternativet.”⁴⁹ Vikten av den fysiska uppbyggnaden har alltså ofta försumrats. Enligt Johan Rådberg, professor i arkitektur vid LTH är bebyggelsens utformning väldigt viktig för områdets attraktivitet. I sin undersökning *Attraktiva kvarterstyper* undersöker han olika faktorer inverkan på huruvida ett område i södra delarna av Stockholm anses bra eller dåligt att bo i. Hans slutsats är att varken närhet till centrum, kollektivtrafik, strand och kust eller detaljhandelcentra kan styrkas vara en avgörande faktor för var man väljer att bo. Det kan däremot bebyggelsens utformning. I sammanfattningen av undersökningen skriver han att ”den har visat den fysiska miljöns mycket stora betydelse för attraktiviteten: att valet av kvarterstyp spelar en större roll än olika närhetsfaktorer”.⁵⁰ Nu är det inte bara att överföra en sådan studie på Landskrona eftersom Stockholms och Landskronas karaktärer givetvis är helt olika. I Landskrona är det i princip nära till centrum överallt och alla bor nära stranden. Men även i småstäder bor folk olika nära, så det finns fortfarande en poäng, och även här är bebyggelsens betydelse stor.⁵¹ Även om det i Stockholm främst handlade om lågexploaterade villaområden kontra högexploaterade områden med flerfamiljshus så är tendensen klar. Det yttre har stor betydelse för trivsel, och är oerhört viktigt när det kommer till att höja statusen på ett område. Landskrona kommun har också insett det. I översiktsplanen poängteras det viktiga i att skapa en fysisk miljö vari folk kan trivas, att en trygg miljö motverkar våld och skadegörelse och därför utgör ett viktigt mål i brottsförebyggande åtgärder.⁵² Som Frans Ekelund, stadsarkitekt i Landskrona i början på 1900-talet sa:

Vid planerandet av goda hus lägges första grunden för friska och lyckliga människor och därigenom för ett gott och laglydigt folk.⁵³

Rådberg fortsätter med att diskutera olika bebyggelsestypers attraktivitet och den typen som passar in, inte bara på Neptun, utan stora delar av Öster, det vill säga äldre slutna kvartersstad hamnar på den övre halvan. Stora delar av Öster består dessutom av typen trädgårdsstad, som hamnar ännu högre upp på listan.⁵⁴ Men det kräver förstås att man tar vara på dem.

I ett av de prioriterade insatsområdena i Urban står det om ”förbättrad säkerhet och förebyggande av småbrottslighet”.⁵⁵ En näringsidkare i kvarteret Neptun berättade hur den skymda bakgården ofta används till kriminella aktiviteter (se kapitel 5).⁵⁶ Skulle man öppna upp innergården skulle det vara mycket svårare att komma undan med sådant. Dessutom skulle det sänka exploateringsgraden och bidra med en grönare tillvaro för de boende.

Den sociala delen är alltså lättare att få bidrag för än för den fysiska.⁵⁷ Som vi förklarat anser vi ändå att den tekniska delen utgör en oundviklig del av ett förnyelseprojekt, och då den

⁴⁹ Dergalin, Igor, Engström, Carl-Johan; *Kan Stadsförnyelse Planeras?*; Statens råd för Byggnadsforskning; 1988, s 12

⁵⁰ Rådberg, Johan; *Attraktiva kvarterstyper – En undersökning av bebyggelse, befolkning och attraktivitet i Stockholm Söderort*; KTH; Stockholm; 2000, s 74

⁵¹ Rådberg, s 29-38

⁵² *Översiktsplan 2000+*, s 30

⁵³ *Utställning om Öster*

⁵⁴ Rådberg, s 39-40

⁵⁵ Vahtera, Erbacke,

⁵⁶ Intervju med boende och näringsidkare i kvarteren

⁵⁷ Vahtera, Erbacke,

dessutom sker i ett större sammanhang tillsammans med sociala insatser ser vi inte något problem med en möjlig finansiering från ett Urban-program.

Det är bara att titta på Malmö. Exempel på insatser under åtgärd 3 i Urban-programmet är "Ekostaden Augustenborg", "Miljöförbättring på Nydala", "Miljönätverket", "Upprustning av yttre miljö", "Urbanboende med utländsk bakgrund" och "Samlingslokal i Folkets Park".⁵⁸ En blandning av sociala och tekniska insatser alltså.

6.2.2 Urban II

Urban II startade i Göteborg år 2000 och håller på fram till år 2006. Att det blev Göteborg som fick delta i Urban II berodde på att man redan var del av ett nationellt förnyelseprogram. Sedan 1996 har kommunen i omgångar fått statliga medel för insatser i staden. I beskrivningen till Urban II står det också att "medel från strukturfonderna ska utgöra ett komplement till de nationella resurserna (additionalitetsprincipen)" och inte "användas för att ersätta landets egna insatser utan för att skapa ett mervärde i de områden som är stödberättigade under ett givet mål".⁵⁹ I Urban I valde staten ut Malmö, i konkurrens med bland annat Göteborg och Stockholm, och gav dem sedan statliga medel.⁶⁰ Så man behöver inte ha fått statliga medel innan, som i fallet Göteborg, utan det räcker med att det finns en hållbar finansieringsplan, där staten är delaktig.

Beskrivningen av delmålen i Urban II vittnar om fler möjligheter även om insatserna i Göteborg varit uteslutande sociala. Urbanprogrammet presenterar två insatsområden. Det första heter "Tillvarata och utveckla mänskliga resurser" och det andra heter "Höja områdets attraktivitet och status".⁶¹ Men hur kan man höja områdets status utan att rusta upp fysiskt där det behövs? Insatsområde 2 fokuserar på två delar, ekonomisk och social infrastruktur. Under dessa två rubriker förekommer bland annat följande delmål:

- Bidra till nyföretagande och entreprenörskap
- Främja tillväxt i befintligt näringsliv
- Bidra till ökat kvarboende/ökad säkerhet och trygghet
- Öka samhällsdeltagandet⁶²

Är dessa mål möjliga att uppnå utan en trivsamt närmiljö? Vem vill öppna en affär i ett område där folk bedriver skumraskaffärer på bakgården och husen intill främst bebos av socialt utsatta personer? Och hur ska man få människor att bo kvar? Om det är nedgånget och trist vill ingen bo där och då flyttar det in folk som inte kan få lägenhet någon annanstans. Det är just det som har hänt i Landskrona (se kapitel 3.2).

Det som talar emot Landskronas möjligheter till finansiering är att Sverige är så litet att det hittills har handlat om en enda kommun som fått stöd, och det är flera år emellan programmen. Våldigt få städer får alltså möjligheten. Allt beror givetvis också på hur Urban + utformas, det vill säga vilka kriterierna är och hur målen formuleras. Idag kan ingen säga om en finansiering för Landskrona stad är möjlig. Med de föregående projekten som utgångsläge ser vi det snarare som troligt än omöjligt att ett nytt projekt kommer till stånd, kanske till och

⁵⁸ www.aktivstad.net/urban

⁵⁹ www.urban2.org

⁶⁰ Korrespondens med Bertil Nilsson, projektledare för Urban I, 2004

⁶¹ www.urban2.org

⁶² www.urban2.org

med så tidigt som till sommaren 2005 alltså. Chansen att det kommer att passa Landskrona är ganska stor. Om Urban + inte skulle göra det, är det fortfarande troligt att ett liknande program skulle komma till, eller ett nytt Urban, längre fram i tiden med mer överensstämmande kriterier och mål. Att rusta upp städer för att höja levnadsstandarden är något som behöver göras i hela Europa. Det är ett problem som aldrig kommer att försvinna.

6.2.3 Växtkraft Mål 3

Vad gäller den sociala delen är det som sagt betydligt enklare att finna medel. Inte bara Urban ger sådana möjligheter utan det finns även andra program. Ett av dem är Växtkraft Mål 3. Landskrona kommun har redan en del sådana projekt på gång. Främst handlar det om kompetensutveckling på olika skolor, men insatsområde 4 handlar om lokal utveckling och där beskrivs det övergripande målet som "att stödja regionala/lokala aktörer med idéutveckling, planering och genomförande av lokala projekt som bidrar till ökad sysselsättning och tillväxt".⁶³ Det riktar sig till att stödja föreningar, kooperativ, stiftelser och lokala utvecklingsgrupper, något som passar perfekt in på de sociala åtgärder vi har tänkt oss. De beskrivs utförligare under rubriken *Sociala åtgärder* i kapitel 9.5.

En sådan finansiering handlar om punktinsatser och ska ses som en ytterligare finansieringshjälp utöver till exempel Urban. Kommunen kan söka för en del större projekt men för många föreningar och organisationer blir det mer upp till dem själva att söka, något som kräver mer engagemang från medlemmarna.

6.2.4 Andra EU-program

Utöver dessa finns det flertalet regionala, nationella och transnationella program och projekt som syftar till att stödja sysselsättning, integration, samarbete och kompetensutveckling. Nedanstående exempel är bara några av dem som funnits de senaste åren. Några kan verka lite långsökta för just vårt projekt men vi vill bara visa vilken uppsjö av möjligheter det finns bara man inriktar sig:

- Equal – ett program som syftar till att "motverka diskriminering, utslagning och ojämlikhet på arbetsmarknaden"
- Interreg IIIA – Ett större program där det bland annat ingår att öka samarbetet i Öresundsregionen och göra regionen till "en av Europas mest integrerade gränsregioner". Programmet innehåller många regionala projekt som behandlar kompetensutveckling, sysselsättning, integration mm
- LaLuma – ett projekt inom Mål 3 som vill "öka möjligheterna för flyktingar och invandrare med akademisk bakgrund att erhålla anställning i nivå med utbildning och tillgodogöra sig kompletterande utbildning på akademisk nivå"
- Diversity Enabling Framework – ett transnationellt projekt inom programmet Employment (gamla Equal) som syftar till att minska handikapps-, sexuell-, ålders-, ras- och etnisk minoritetsdiskrimineringen på arbetsplatser
- Wordpower – ett projekt inom Equal som syftar till att integrera främst invandrarkvinnor och deras barn, men även till en viss del deras män. Genom projektet vill man få in dem på arbetsmarknaden, förbättra deras svenska och öka deras självförtroende⁶⁴

⁶³ Reviderat samlat programdokument för Växtkraft Mål 3; 2004, s 93

⁶⁴ www.euportal.org

7. Berörd Lagstiftning

Nedan följer en kort genomgång av de lagrum denna rapportens förslag berör. Andra lagar och paragrafer kan också komma att tillämpas vid ett genomförande, men vi tar bara upp de mest centrala.

7.1 Fastighetsbildning – allmänna lämplighetskrav

I FBLs tredje kapitel anges villkoren för att fastighetsbildning ska få äga rum. Ett av grundkraven är att den bildade fastigheten ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Vidare ska fastigheten ha en lämplig storlek och utformning för sitt ändamål. Vad gäller fastighetens belägenhet ska hänsyn tas till geografiska och topografiska förhållanden samt miljöaspekter såsom buller och andra störningar från miljöfarlig verksamhet. Bostadsfastigheter ska utformas så att de boende på fastigheten får en god miljö. Särskild hänsyn ska tas till att fastigheten får tillgång till väg. Hänsyn ska även tas till allmänna intressen.

De allmänna lämplighetsvillkoren kan sammanfattas enligt följande:

- Varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga omständigheter.
- Varaktighet – fastighetsbildningen får ej tillfredsställa tillfälliga behov
- Aktualitet – fastigheten ska komma till avsedd användning inom överskådlig tid

Villkoren i 3:1 är endast minimikraven vid fastighetsbildning. Sakägarna kan yrka på ytterligare förbättringar som Lantmäterimyndigheten (LM) får pröva vid förrättningen, dock kan de inte tvingas till något utöver vad paragrafen kräver.

I femte kapitlet tillkommer ytterligare ett viktigt villkor för fastighetsreglering, nämligen båtnadsvillkoret (FBL 5:4). Ett regleringsföretags båtnad betyder de inblandade fastigheternas värdeförändring i och med regleringen. Kravet är att fördelarna med regleringen ska överväga de kostnader och olägenheter den medför. Om området är detaljplanlagt kan man utgå från att en reglering som är planenlig alltid uppfyller båtnads- och lämplighetsvillkoren då man under planprocessen tog ställning till dessa frågor. I annat fall kan båtnadsvillkoret undantas om fastighetsägarna är överens om att genomföra förrättningen, vilket framgår av 5:18 första stycket 1 p.

7.2 Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning

I paragraferna 5-11 i Anläggningslagen ställs villkoren för inrättande av gemensamhetsanläggningar upp. Först fastställs i 5 § att endast fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse får ingå i anläggningen. Därefter kommer i 6 § ett båtnadsvillkor för inrättandet. Lagen antogs 1973, men 1987 (PBL införs, och fastighetsplaner kommer till) kom ett tillägg genom 6a § där möjligheter till undantag från 5 och 6 §§ ges. Paragrafen säger att om det i en fastighetsplan meddelats bestämmelser om gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslutet meddelas under detaljplanens genomförandetid ska 5 och 6 §§ inte tillämpas. Därefter kommer opinionsvillkoret i 7 §, som säger att gemensamhetsanläggning ej får inrättas om ägare till eller hyresgäster i ingående fastighet allmänt motsätter sig åtgärden och dessutom har beaktansvärda skäl för detta. Då ska dock meningen hos dem som har störst nytta av anläggningen främst beaktas samt att undantag från opinionsvillkoret kan göras om behovet

av anläggningen är synnerligen angeläget. De efterföljande paragraferna gäller planöverensstämmelse och allmänna intressen och behöver inte beskrivas närmare här. Utöver villkoren i Anläggningslagen gäller, som vid all fastighetsbildning, även villkoren i FBL 3 kap.

7.3 Rivning

För att genomföra vårt förslag kan vissa tvångsmedel komma att krävas. Ett exempel på detta är rivning av byggnaderna på Neptun 25. Om fastighetsägaren är motvillig att riva kan hela syftet med en öppen innergård gå om intet, varför tvång kan bli aktuellt. FBL 5:24 säger:

Beslut om rivning av byggnad får meddelas, om möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning därigenom väsentligt underlättas och byggnaden är obehövlig för den fastighet till vilken den hör.



Karta 10. Neptun 25 och 35



Bild 7. Neptun 25 sett söderut från en takterrass på Neptun 35.

Vidare säger paragrafen att rivningsbeslut inte får meddelas om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägaren. Om rivning sker ska fastighetsägaren ersättas för byggnadens värde för honom.

Ersättningen till fastighetsägaren regleras enligt 12 och 13 §§ AL, som hänvisar vidare till 4 kap. Expropriationslagen (ExL).

Anläggningsbeslut som innefattar rivning av byggnad kräver ett samråd mellan byggnadsnämnden och LM, eftersom det även kan krävas rivningslov enligt PBL 8:8.

7.4 Fastighetsplan

För att underlätta genomförandet av detaljplaner kan fastighetsplan upprättas enligt PBL 1:3. Fastighetsplaner behandlas i PBL 6 kap. 3-16 §§. Enligt 3 § ska fastighetsplan antas om:

- Det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter
- Detaljplanens genomförande i andra fall underlättas genom en fastighetsplan
- En fastighetsägare begär det och planen inte är uppenbart onödig

I Neptun kan fastighetsplaner behövas för att underlätta och tydliggöra fastighetsindelningen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar samt bestämma byggnaders och andra anläggningars placering. I 4 § sägs att 5 och 6 §§ AL ska tillämpas om planen ska reglera inrättandet av en gemensamhetsanläggning (se kapitel 7.2).

7.5 Kommunallagen

Lagen säger att varje kommun ska behandla alla sina medlemmar lika. Detta gäller även näringsidkare och om detta förtydligas genom likställighetsprincipen i 2 kap. 8 §:

Kommuner och landsting får genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen eller landstinget.

Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas bara om det finns synnerliga skäl för detta.

Med andra ord är det i normalfallet inte tillåtet för kommunen att till exempel gå in i ett kvartersprojekt och ge pengar till en enskild fastighetsägare för att han ska kunna uppföra ett nytt hyreshus på sin tomt. Skälet till detta är givetvis en rättvisefråga när det gäller konkurrensen på, i det här fallet, hyresmarknaden.

I Danmark har kommunen större befogenheter att stötta enskilda projekt, speciellt när det handlar om stadsförnyelse. 2004 trädde en ändring av *Byfornyelsesloven* (stadsförnyelselagen) i kraft som begränsade dessa rättigheter något. Innan kunde till exempel en kommun låta uppföra ett nytt hyreshus åt en fastighetsägare i ett stadsförnyelseprojekt om huset var nedgånget och olönsamt att renovera. Det går inte idag, men kommunen har fortfarande större befogenheter än i Sverige.

8. Andra förnyelseprojekt

Under årens lopp har det genomförts många förnyelseprojekt i områden med problem som liknar dem på Öster i Landskrona. Nedan ges några exempel för att visa vad som gjorts på olika platser och vilka följderna blivit. De åtgärder som fungerar bra på ett ställe behöver inte nödvändigtvis ge samma resultat på ett annat, men kan ändå ge viktig kunskap för planering av framtida förnyelseprojekt. Detsamma gäller även de åtgärder som visat sig otillräckliga för att uppnå det önskade resultatet, då det kanske inte var själva åtgärderna som var bristande utan troligtvis avsaknaden av andra kompletterande sådana.

8.1 Malmö – Holma

Stadsdelen Holma ligger i sydvästra Malmö och byggdes inom miljonprogrammet mellan 1971 och 1974. Området liknar många andra från samma tid. Redan i början fick Holma dåligt rykte då utemiljön var torftig och serviceutbudet dåligt. Detta ledde till att hushåll med sämre resurser koncentrerades till området, samtidigt som många hushåll med sociala problem också placerades på samma plats. Vandalisering, våld och störande grannar blev ett stort problem, vilket fick ytterligare, mer välbeställda, hushåll att flytta därifrån. Ännu fler socialt utsatta hushåll ersatte de utflyttade och problemen förvärrades ytterligare. Inte helt olik den situationen som har rått i vissa delar av Landskrona de senaste åren, bland annat på Öster.⁶⁵

Under 80-talet skedde en hel del fysisk upprustning. Dock blev lyftet kortlivat på grund av onormalt slitage, vandalisering och klotter. Det blev en signal till fastighetsägare och myndigheter att fysiska förbättringar inte blir bestående och att den avsedda effekten uteblir om man inte samtidigt matchar dessa med sociala insatser, offentlig service och omsorg. De boende hade förlorat förtroendet för sin hyresvärd Malmö Kommunala Bostäder (MKB) och de kände att man inte lyssnade på dem, då all kontakt med företaget skedde genom kollektiva och anonyma informationskanaler.

I början av 90-talet hade situationen blivit ohållbar. Både personal och boende hade förlorat hoppet om att området skulle kunna förändras. Alla tidigare försök med upprustning och intensifierat underhåll hade misslyckats, så nu var man tvungen att komma med något annorlunda, något nytt. Ett viktigt steg i MKB:s utveckling av ny organisation var att omvärdera hyresgästernas roll. Istället för att kalla dem för "hyresgäster" skulle man nu se dem som "kunder". "Till skillnad från den gamla 'gästen' var den nya 'kunden' en aktiv varelse, en person som väljer att disponera en stor del av sin inkomst på köp av boende. För 'kunden' är det viktigt att detta köp motsvarar de ekonomiska resurser som läggs ned och de förväntningar som knyts till boendet." För att ta reda på kundens förväntningar och behov genomförde man personliga intervjuer i varje hushåll. De slutsatser man drog var bland annat att otryggheten var den största orsaken till vantrivseln i Holma och att den till synes hopplösa kampen mot nedskräpning, vandalisering och klotter lett till att engagemang och aktsamhet hos övriga hyresgäster avtrubbats. För vem är aktsam om en miljö som redan är förstörd? En annan viktig punkt var bemötandet från MKB:s personal. Många boende kände sig respektlöst behandlade av personalen, som enligt de boende utgick ifrån att alla var missbrukare och brottslingar.⁶⁶

⁶⁵ Alfredsson, Björn och Cars, Göran; *De boende som medarbetare*; Rapport 61 från SABO utveckling; Malmö; 1996, s 7-10

⁶⁶ Alfredsson och Cars, s 15-22

8.1.1 Husvärdar

En annan viktig del i MKB:s nya strategi var att omvandla sin personal i området till husvärdar. Istället för att ha en anställd för varje specifik uppgift med ansvar för hela området skulle nu varje del av Holma ha en egen husvärd med ett mer övergripande ansvar. Till denne skulle de boende vända sig med alla sina frågor och problem. Tanken med införandet av husvärden var till både kundernas och personalens fördel. Missnöjet var nämligen stort även hos personalen, men i sina nya roller fann de utrymme för mer självständigt tänkande, kreativitet och ökat ansvar. Detta ledde till en ökad arbetstillfredsställelse och ökad effektivitet. En kommentar löd såhär: ”Först nu vet vi vad de boende vill och den nya organisationen har skapat förutsättningar att tillgodose behov och önskemål billigare och samtidigt bättre än förut.”⁶⁷

8.1.2 Självförvaltning

Nästa steg var att öka de boendes ansvarskänsla och engagemang i sitt bostadsområde. Självförvaltningen skulle vara en förlängning av, och ett komplement till husvärdssystemet. Allra först skulle de boendes förtroende för MKB stärkas. Detta skedde genom att hela området sanerades från klotter, man genomförde omfattande städning, staket, portar och entréer målades, blommor planterades etc. Dessa åtgärder var inte unika eller nyskapande, men de visade befolkningen hur fint Holma skulle kunna vara om man bara tog hand om det.

Tanken med självförvaltningen var att delaktighet föder aktsamhet. En ökad aktsamhet skulle löna sig för de boende. Man bestämde sig för ett system med ekonomisk ersättning till de personer som engagerade sig i förvaltningen samt en kollektiv belöning i form av hyressänkningar, något som den väntade minskningen av slitage och vandalisering möjliggjorde.⁶⁸

De boende skulle få något de kunde kalla ”sin egen gård” som dem kunde vara stolta över, men även utveckla själva. Genom att placera ansvar, beslut och budgetfrågor så långt ner i organisationen som möjligt skulle de boende få insyn och möjlighet till påverkan. Självförvaltningen sammanfattades i följande punkter:

- Decentralisering av ansvar, beslut och budget
- Överblickbara och hanterliga enheter
- Motivera personalen
- Öppningskampanj (klottersaneringen mm)
- Satsa på att bibehålla uppnådda resultat
- Inbjuda de boende att medverka
- Individuell och kollektiv ersättning för nedlagt arbete

Utöver den inledande uppfräschningskampanjen och självförvaltningen gjordes även reparationer i lägenheterna och man bytte ut viss utrustning. De olika delarna av området fick sina hus målade i olika färger för att man skulle komma ifrån den anonyma känslan man lätt kan få i så stora områden med likadana byggnader överallt.⁶⁹

⁶⁷ Alfredsson och Cars, s 26

⁶⁸ Alfredsson och Cars, s 32-35

⁶⁹ Alfredsson och Cars, s 42-44

Både anställda och boende tycker att självförvaltningen haft många positiva följder. Förutom den ökade trivseln den vackra gården ger har man upplevt sociala fördelar såsom förbättrade relationer till grannar och skapande av sociala nätverk. Man är överens om att självförvaltningen är den enskilda åtgärd som betytt mest i förbättringen av Holma. En fritidsgård anlades till exempel och enligt personalen skulle den inte ha blivit så framgångsrik som den blev om det inte hade varit för självförvaltningen, som genom sitt bidragande till bildande av nätverk minskat misstron mellan olika grupper i området. Samma sak gäller projektet med "lägenhetsträdgårdar" där de boende har gemensamma redskap till att bruka egna odlingslotter.⁷⁰

8.2 Ludvika - Ludvika Gård och Håksberg

1979 skickade de boende i Ludvika gård en skrivelse till kommunen där de klagade över sin dåliga boendemiljö. De ansåg att det kommunala bostadsbolaget skötte förvaltningen illa och att de dåliga förhållandena var så långt gångna att drastiska åtgärder krävdes. Kommunen tog kritiken till sig och mellan 1980 och 1986 genomfördes ett stadsbyggnadsprojekt för Ludvika gård samt en annan stadsdel, Håksberg, som hade liknande problem. Ludvika hade hamnat i en sats med stor arbetslöshet och bidragsberoende då gruvan och annan industri i staden minskat verksamheten eller helt lagt ner. I områdena i fråga, liksom resten av staden, stod många lägenheter tomma. I Ludvika Gård stod var sjätte lägenhet tom och i Håksberg var fjärde.

Det de boende främst klagade över var dock den torftiga utemiljön och servicen. Därför blev inriktningen av förnyelsen främst utvändigt upprustning av byggnader och förbättring av utemiljön. I efterhand har man dock konstaterat att det även hade behövts en invändig renovering.

Den sociala delen av projektet var att en del av Ludvika gård byggdes om till servicehem för äldre. Därmed höjde man medelåldern i området, vilket ansågs viktigt då en god blandning är en förutsättning för ett fungerande bostadsområde. Det anlades även ett bibliotek och olika hobbylokaler. I Ludvika Gård fanns redan Konsum, ICA, post, daghem mm. Så servicen var det inga större fel på. I Håksberg var serviceutbudet sämre. Det fanns en Konsumbutik, som dock var ganska liten och dessutom den enda butiken i området. Konsum fick uppfräschade och utökade lokaler och ett postkontor kom till.

Båda områdena hade stora asfalterade ytor för parkering. Inom projektet byggdes nya garage för att få bort bilarna från de stora ytorna och göra plats för mer grönska och lekplatser.⁷¹

8.2.1 Uppföljning – fem år senare

Efter några år konstaterades att resultaten inte blev vad man hoppats på. Konsumbutiken i Håksberg hade lagts ner och postens öppettider kraftigt minskats. De fysiska åtgärder som vidtagits började redan förfalla på flera ställen, både i Håksberg och Ludvika Gård, med flagnande färg och rötangripna trädetaljer. De boende hade fått viss makt när det gällde växtligheten och dekorationer i trapphusen. Intresset från de boende ebbade dock ut och

⁷⁰ Alfredsson och Cars, s 47-50

⁷¹ de Laval, Suzanne; *Stadsförnyelse i verkligheten*; Statens råd för Byggnadsforskning; Stockholm; 1991, s 3-27

dekorationerna hade inte blivit av, samtidigt som de växter som planterats inte skötts ordentligt på grund av att fastighetsskötarorganisationen fungerat dåligt.⁷²

8.2.2 Egen kommentar

En del i misslyckandet i Ludvika kan vara den dåliga förankringen hos de boende. Med mer inflytande över utformningen av de gemensamma ytorna skulle ansvarskänslan och stoltheten kunnat öka. Självförvaltning togs aldrig upp överhuvudtaget, vilket i och för sig inte var ovanligt 1980. Dock fick de boende till stor del själva bestämma vilka växter som skulle planteras, så varför fick de inte möjligheten att även sköta om dessa? Projektet i Ludvika var ett av många förnyelseprojekt som nästan enbart gått ut på en, utifrån fastställd, fysisk upprustning som efter dess genomförande ansågs avslutat. Fastighetsskötarnas arbetsuppgifter breddades till att bland annat innefatta städning av trapphus men de fick inte samma roll som husvärdarna i Holma, vilket antagligen skulle ha varit en god idé med tanke på de boendes förlorade intresse och engagemang.

Efter projektetidens utgång uteblev uppföljningsarbetet. Jobbet ansågs gjort och projektet avklarat. Bristen på uppföljning ledde till att mycket av det omfattande arbetet blev rent slöseri. Hade en uppföljning istället setts som en del av projektet hade helheten blivit bättre i slutändan. Man hade haft bättre uppfattning om vad som hände efter de fysiska insatserna och då kunnat utföra kompletterande åtgärder.

8.3 Landskrona – Kvarteret Juno

Ett av de kvarter på Öster som hade stora problem var Juno. Brottligheten var hög, likaså skadegörelsen och merparten av de boende var bidragsberoende. Kvarteret är, enligt Anders Eneborg på Landskronahem, sjukspråkigt. Problemet var att många inte kunde svenska. Det ledde till att de flesta i kvarteret inte kunde lära känna varandra då de inte förstod varandra. Precis som i Holma kände de boende otrygghet, inte helt omotiverat eftersom det bodde många kriminella i kvarteret som även bedrev sin verksamhet där.⁷³



Karta 11. Kvarteret Junos läge på Öster

Landskronahem ägde inga fastigheter på Öster innan man köpte in sig i kvarteret Juno 2001. Målet var att skapa ett attraktivt boende för folk med jobb i regionen. Eftersom kriteriet var just "folk med jobb", och många av de boende saknade just detta, var det alltså inte bara en fysisk upprustning man hade i tankarna.⁷⁴

För att vända trenden i kvarteret krävdes ett samarbete med övriga fastighetsägare, Landskronahem ägde ca hälften av bostäderna. En av morötterna för att locka in de övriga i

⁷² de Laval, s 16

⁷³ Eneborg

⁷⁴ Eneborg

ett samarbete var samordning av sophantering i kvarteret, vilket skulle leda till sänkta kostnader och på så vis ge pengar över till upprustning.

De fysiska åtgärder som vidtogs var bland annat en rejäl omformning av innergården, där murar mellan fastigheter revs för att öppna upp och skapa ytor, gemensam lekplats anlades och en kvartersskola byggdes. Även fasaderna rustades upp och tvättstugorna fick nya maskiner. Samtidigt skedde en utrensning av de värsta hyresgästerna genom samarbete med polisen.

För att överbygga språkbarriärerna i kvarteret hölls ”bomiljökurser”, i samarbete med Arbetsförmedlingen och Komvux, där de boende gavs möjlighet att lära sig svenska i hemmiljön.

För att engagera de boende ytterligare började man med viss självförvaltning genom att ersätta hyresgäster för städning av trapphus och gemensamma utrymmen.⁷⁵ Tanken var, som i Holma, att delaktighet föder varsamhet.

8.3.1 Relaterade projekt

Utöver satsningen inom själva kvarteret Juno pågår flera projekt för att öka integration och engagemang bland de boende, speciellt i centrala Landskrona. Utan dessa skulle åtgärder i enskilda kvarter riskera bli kortlivade.

Landskronahem är till exempel en av medlemmarna i en organisation som heter *BoStaden*. Den startades 2003 och är ett samlingsorgan för fastighetsägare och förvaltare i Landskrona. I början av 2004 hade BoStaden åtta medlemmar. Tillsammans hade de ett bestånd på 5 569 lägenheter. Föreningens uppgift är att ”skapa ett forum för kommunikation och information, dels mellan bostadsbolagen men också mellan hyresgästerna och deras hyresvärdar”. Medlemskapet kräver en viss standard på lägenheterna och ska på så vis ge ett slags kvalitetsmärkning av de ingående företagens lägenhetsbestånd. Målet är att höja standarden på boendet i Landskrona och på så vis bidra till en positiv utveckling för Landskrona och göra hela orten mer attraktiv.⁷⁶

Ett annat viktigt projekt är *BoIS i stan* som inriktar sig på att ge ungdomarna i området möjligheter att utöva idrott, särskilt fotboll, men även till exempel bordtennis. Genom att anlägga nya fotbollsplaner och anställa tränare med utländsk bakgrund samt engagera ungdomarnas föräldrar vill man öka integrationen samtidigt som de unga aktiveras. Anders Eneborg på Landskronahem säger såhär:

Ungdomar som håller på med idrott gör inte så mycket dumheter. Idrotten har en fostrande verkan. Det finns naturligtvis en baksida även med idrott. Men vi kan konstatera att ju mer idrott och kulturella aktiviteter som erbjuds ungdomarna, desto lugnare blir bostadsområdet.⁷⁷

Andra projekt för att öka integration och samarbete i Landskrona är till exempel *Levande centrum* och *Öppet Dammhag*. Det sistnämnda syftar på Dammhagskolan på Öster där lokalerna kvällstid används för diverse kursverksamhet och fritidssysselsättning för

⁷⁵ Eneborg

⁷⁶ *Landskrona – Nära till allt, långt ifrån dyrt*; BoStaden; Landskrona; 2003, s 2

⁷⁷ *Landskronahem 60 år*; AB Landskronahem, Landskrona, 2002, s 4

ungdomar. Här finns bland annat mysrum att boka, sygrupper, fotbollsundervisning med Landskrona BoIS som samarbetspartner och möjlighet att surfa på nätet. Det anordnas också matlagningskurser.

8.3.2 Uppföljning – ett år senare

Det som till en början lockade till samarbete fastighetsägarna emellan var, som tidigare nämnts, den gemensamma sophanteringen. Dock hade lyftet av kvarteret fört med sig andra fördelar. Den kanske tydligaste effekten var minskningen av antalet krossade fönster. Tidigare hade kostnaderna för vandalisering och fönsterkrossning varit enorma. Fram till hösten 2004 hade dock inte en enda ruta behövt bytas ut under hela året, vilket ansågs vara något sensationellt.⁷⁸

8.4 Köpenhamn – Hombladsgadekvarteret

Danmark fick sin första stadsförnyelselag redan på 1930-talet. Dagens danska stadsförnyelse sker enligt Byfornylseloven (stadsförnyelselagen) från mitten av 90-talet. Denna lag kräver bland annat att fastighetsägare och boende deltar i både planering och genomförande av projekten. Finansieringen sker genom statliga och kommunala bidrag samt, i och med den senaste lagändringen, delvis genom hyreshöjningar och belåning av fastigheterna.⁷⁹

Tanken är att man genom lagen ska styra hur "helhetsorienterad" stadsförnyelse ska gå till. En helhetsorienterad stadsförnyelse innefattar inte enbart en fysisk upprustning av förfallna eller på annat sätt undermåliga byggnader, det man i Danmark kallar bygningsförnyelse, utan även sociala åtgärder och kulturella insatser med mera.⁸⁰ En form av stadsförnyelse man använder sig av i Danmark är "kvarterlöst", som berör ett område i storleksordningen stadsdel och har en budget som ofta överstiger 100 miljoner danska kronor (dkr).⁸¹

Ett av de många danska stadsförnyelseprojekt som genomförts efter införandet av Byfornylseloven är kvarterlöstet i Holmbladsgadekvarteret i Köpenhamn. Projektet varade mellan 1997 och 2004 och är det största danska kvarterlöstprojektet hittills.⁸²

Området kring Holmbladsgade har ca 16 000 invånare i ungefär 10 000 lägenheter. Detta förhållande mellan antal boende och antal lägenheter liknar många andra delar av Köpenhamn, då beståndet nästan uteslutande består av lägenheter med ett eller två rum. Området led av hög arbetslöshet, kriminalitet, missbruk, dålig integration, brist på grönytor med mera. Med andra ord liknar problemen de man har på Öster i Landskrona. En stor skillnad mellan Danmark och Sverige är dock situationen med toalett och badrum i lägenheter. Länge var det standard i Danmark att man delade toaletten med grannen. Många av dessa lägenheter finns fortfarande kvar, varför cirka 20 % av hushållen i Holmbladsgadekvarteret saknade egen toalett innan kvarterlöstprojektet genomfördes.⁸³

⁷⁸ Eneborg

⁷⁹ Intervju med Thomas Christoffersen, Projektkoordinator för kvarterlöstet i Holmbladsgadekvarteret, 2004

⁸⁰ Storgaard Kresten mfl; *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse – Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 1*; By og Byg Dokumentation 021; Statens Byggeforskningsinstitut; 2002, s 21

⁸¹ Skifter Andersen, Hans mfl; *Kvarterløst i Danmark – Integreret byfornyelse i syv danske bydele 1997-2002*; By og Byg Dokumentation 040; Statens Byggeforskningsinstitut; 2003, s 11

⁸² Skifter Andersen, s 11

⁸³ Christoffersen

För att komma till rätta med problemen bestämde man att åtgärder krävdes inom följande fem områden:

- Boendemiljö – renovering av bostäder
- Kvartermiljö – grönområden, gaturum mm
- Kultur och idrott
- Social miljö – integration mm
- Näringsliv och sysselsättning

Det viktigaste här är dock inte att beskriva de olika delprojekten som man sedan genomförde inom kvarterløftet, utan själva arbetssättet. Utifrån de ovan nämnda problemområdena sattes fem arbetsgrupper samman. Dessa grupper bestod av boende i kvarteren, folk från kommunen och representanter från det lokala näringslivet. Man hade tidigare lockat de boende att engagera sig i projektet genom att bland annat hålla möten på skolorna i området. Arbetsgrupperna tog sedan fram förslag på åtgärder inom sitt arbetsområde, vilka sedan blev delprojekt inom det större. Totalt lämnade grupperna 84 förslag, varav 80 godkändes av staten och kommunen. Efter den utsatta projekttiden hade drygt 50 av dessa genomförts. De återstående rymdes inte inom den uppsatta budgeten. Dock fortsätter arbetsgrupperna med flera av sina projekt genom att söka medfinansiering hos kommunen.⁸⁴

Den totala budgeten blev i slutändan 550 miljoner dkr, men ursprungligen fick man bara 223 miljoner från staten och kommunen. Att vi tar upp budgetsiffror i det här fallet och inte i de tidigare är för att visa på hur partnerskapet mellan stat och kommun samt inblandningen av andra aktörer fungerar i Danmark, och hur pengarna till projektet anskaffades. De faktiska summorna är alltså inte det intressanta. Många viktiga delprojekt skulle inte rymmas under budgeten, varför man fick söka ytterligare medel utanför själva kvarterløftprojektet. Till exempel föreslogs en ny kultur- och idrottsanläggning som skulle kosta hela 108 miljoner att uppföra. För att finansiera den fick man pengar från den danska motsvarigheten till Svenska spel, som varje år delar ut en del av sitt överskott till kultur- och idrottsverksamhet. När 33 miljoner för detta var säkrade, kunde kommunen skjuta till resterande 75 miljoner. På liknande sätt finansierades även många andra mindre projekt. Arbetsgruppen ordnade pengar på olika sätt, bland annat genom sponsorer, som sen kunde kompletteras genom medfinansiering från kommunens eller statens sida.⁸⁵

Ytterligare pengar kom från hyreshöjningar, där de boende fick bestämma hur stor höjning de kunde "tåla" och ändå bo kvar. Med avtal om dessa hyreshöjningar som säkerhet lånade bankerna ut motsvarande belopp till fastighetsägarna.⁸⁶

De boendes ansvar var mycket stort, då varje arbetsgrupp ansvarade för sin egen budget. Hela organisationen var kraftigt decentraliserad, vilket i vissa fall ledde till missnöje från kommunens sida. Tidigare hade man arbetat på ett mer "klassiskt" sätt genom stadsbyggnadskontoret. Nu förlorade kommunen mycket av sin makt.⁸⁷

⁸⁴ Christoffersen

⁸⁵ Christoffersen

⁸⁶ Christoffersen

⁸⁷ Christoffersen

8.4.1 Uppföljning

Eftersom projekttiden löpte ut så sent som 1 jan 2004 är det ännu för tidigt att se de riktiga resultaten av kvarterløftet. Dock har skadegörelsen minskat kraftigt, vilket delvis kan vara en följd av de boendes ökade ansvarstagande (delaktighet föder aktsamhet, som man sa i Holma) och stolthet över sitt nya kvarter. Missbruksproblemen har minskat väsentligt men de boende har ännu inte uppfattat någon generell minskning av brottsligheten eller ökad känsla av trygghet. Tack vare sociala insatser, som till exempel kvartershuset, har förhållanden grannar emellan förbättrats avsevärt och utflyttningen minskat. Tillgången till offentlig service ansågs av de boende ha förbättrats något, medan tillgången till privat service ökat kraftigt.⁸⁸

De kortsiktiga förändringarna är viktiga, men kan vara missvisande. Kanske är det bara en trend som följer i projektets kölvatten, eller så är det en fingervisning om vad som komma skall. Det går inte att säga än. De långsiktiga förändringarna är med andra ord viktigare och de kan man inte avläsa än. Så även om vissa av de redovisade resultaten på sina ställen kan tyckas motsägelsefulla – de boende kände till exempel inte någon ökad trygghet trots att de upplevde en bättre stämning i kvarteret – så är det inte förrän om ytterligare några år som det går att avgöra vilka insatser som gjorde skillnad. Det man istället kan ta med sig från ett projekt som det här är än så länge hur arbetet förflöt under projektets gång. Framförallt är det tre områden där danskarna har lyckats väl, demokrati, boendedeltagande och helhetsorientering.

Uppföljningen av de danska projekten är kontinuerlig under hela projekttiden, vilket leder till att projektprogrammet är föränderligt samtidigt som staten hela tiden vet vad som pågår och kan hålla sträng kontroll på hur pengarna spenderas. Att projektprogrammet är så pass föränderligt är något som är oprövat i ett svenskt stadsförnyelseprojekt. Det vanliga är att en plan upprättas, genomförs och förhoppningsvis även följs upp. Den statliga kontrollen skiljer sig också kraftigt åt mellan länderna. Svenska fonder och bidrag delas ut, men staten följer inte de olika projekten. Detta hänger troligtvis delvis ihop med att det oftast rör sig om ett ganska stort antal mindre projekt och inte större helhetsorienterade sådana.

⁸⁸ Skifter Andersen, s 24

9. Vårt förslag

I vårt förslag poängterar vi det viktiga i att kombinera sociala och fysiska åtgärder. De största kostnaderna ligger på den fysiska delen. Därför redovisas de kostnaderna grundligare, men det fråntar inte de sociala åtgärdernas betydelse. I Danmark talar man om helhetsorientering, EU:s riktlinjer inriktar sig om än mest på sociala åtgärder så även på de fysiska, och i Landskronas översiktsplan poängterar man medborgardeltagande och upprustning av den fysiska miljön som ett viktigt led i arbetet att föra människor samman och förebygga brott.

I intervjuundersökningen sammankopplat med *Nätverk Öster* (se kapitel 4) framkom det att de boende tyckte att fastighetsägarna skulle samverka mer för att förbättra området.⁸⁹ Något som vi i vårt förslag har tagit fasta på. Utan samverkan kommer inget att ske, och även om vi bara tar upp ett kvarter så ska vårt projekt ses som en del av ett större hypotetiskt projekt för att rusta upp hela Öster. Detta är i sin tur ett av projekten som kommit av att vi hypotetiskt antar att Landskrona har blivit inkluderat i Urban + eller något annat stadsförnyelseprogram i EU:s regi.

Första delen går ut på att presentera förslaget som det går att genomföra med dagens svenska lagstiftning. I den andra delen beskriver vi vad vi kan lära oss av dansk stadsförnyelse, vilka delar som kan användas i vårt projekt och vilka lagändringar som i så fall måste göras.

9.1 Finansiering

För att möjliggöra ett projekt som detta måste fastighetsägarna gå ihop och arbeta tillsammans. Ska man få pengar från EU och staten måste de tillsammans söka och motivera varför just de ska få bidrag. Kommunen är den som fördelar EU-medlen och det är genom dem man söker bidrag från Urban. Enligt den svenska kommunallagen får kommunen inte gå in och hjälpa privata intressen finansiellt, men man får finnas till som samordnare och stöd. Detta är viktigt, då ett tydligt visat intresse från kommunen gör det lättare att motivera fastighetsägare till att samarbeta. Under Urban I hjälpte Malmö Stad till att finansiera där de kunde, till exempel genom sitt bostadsbolag, MKB. De stod också för en ”projektbank”. I halvtidsutvärderingen av Urban I i Malmö upptäcktes det nämligen att projektägare utan eget kapital ofta fick problem med likviditeten, som resultat av reglerna för rekvisition av EU-medel. Det beslutades att en rekvisitionsplan för projekten skulle upprättas i samarbete mellan projektägarna och kommunala projektsekretariat.⁹⁰ I detta fall var det alltså till och med essentiellt för projektens genomförande att kommunen hjälpte till. Förutom att agera som stöd och samordnare kan kommunen också stå för detaljplanekostanderna. Det ligger också i kommunens intresse att hjälpa till och rusta upp Öster. Stadsdelen har ett skamfilat rykte och utgör ett stort problem för staden. För att få bättre status, få människor att flytta hit och i slutändan expandera måste Landskrona få ett bättre rykte. Att rusta upp Öster är ett steg på vägen.

Hela projektet antas vara delvis finansierat genom EU-programmet Urban + eller något motsvarande program. Urban stod för 40 % av de totala kostnaderna i Malmö. Siffror som vi för enkelhetens skull utgår från även i vårt projekt.

⁸⁹ Hägelmark och Wågsäter, s 7

⁹⁰ *En utvärdering av integrationsprojektet Fenix*; Landskrona kommun; Landskrona; 2000, s 47-49

Växtkraft Mål 3, som är beskrivet i kapitel 6.2.3, är ett annat möjligt EU-program att söka bidrag ifrån. Det fokuserar helt på sociala insatser och kan därmed hjälpa till att stödja bildandet av de nätverk, föreningar och dylikt som beskrivs nedan under rubriken *Sociala åtgärder*. Bidrag för lokal utveckling går att söka av lokala aktörer själva i form av så kallade mikrostödet.⁹¹ Kommunen är alltså inte den enda sökvägen. Den kan dock söka bidrag och hjälpa till att organisera de mer omfattande projekten som inriktar sig på hela Öster, eller kanske hela Landskrona, och inte bara ett enskilda kvarter. Ännu en gång bör vikten av kommunens delaktighet framhävas. Det ligger i kommunens intresse att rusta upp Öster och för att visa de boende att man bryr sig, bör man hjälpa till så mycket som möjligt.

Utöver EU-bidrag går det också att få statlig hjälp. Lokala investeringsprogram (LIP), som det Malmö stad mottog när man utformade ekostaden Augustenborg, är en möjlig väg. Tyvärr finns det för tillfället ingen stor nationell fond liknande LIP, men det är inte orealistiskt att räkna med en liknande i framtiden, men det finns ändå mycket bidrag att söka för individuella projekt. Det gäller bara att hitta rätt.

Samtidigt krävs det också av fastighetsägarna att bidra. Staten och EU kan inte helt finansiera ett projekt. Ägarna kan då finansiera det med hjälp av höjd hyra. I det här fallet är medborgardeltagande av yttersta vikt. Ägarna bör gå ut och fråga sina hyresgäster hur mycket man är beredd att betala för att få en upprustad och förbättrad närmiljö, och sedan anpassa sig efter det. De sänkta kostnaderna som ska följa med projektet, gemensam sophantering, minskade underhållskostnader hjälper indirekt också till att finansiera. De minskade kostnaderna för krossade fönster i kvarteret Juno är till exempel en kanske icke helt väntad, men desto mer välkommen, effekt av renoveringen i det kvarteret.⁹²

9.2 Motivation för fastighetsägarna

Ett stort problem är att motivera fastighetsägarna. Varför skulle de gå med på ett sådant här projekt? Varför ska de betala pengar för att andras fastigheter ska rustas upp? Så länge de får in sin hyra kanske de är nöjda. Vi har tagit fram ett par punkter som skulle kunna motivera dem att delta.

- Gemensam sophantering
- Förhållandevis låg renoveringskostnad
- Ökad trivsel och därmed nöjdare hyresgäster
- Självförvaltning
- Billigare underhåll
- Ökat fastighetsvärde och status
- Bra grund för eventuella framtida gemensamma projekt

9.2.1 Gemensam sophantering

Landskronahem lockade med gemensam sophantering i kvarteret Juno. Detta skulle skära ned kostnaderna avsevärt och var det som fastighetsägarna främst nappade på. Detta känns också som en självklarhet i vårt kvarter. Det ska inte innebära några problem bara innergården öppnas upp.

⁹¹ Reviderat samlat programdokument för Växtkraft Mål 3, s 93

⁹² Eneborg

9.2.2 Förhållandevis låg renoveringskostnad

Med de bidrag som man skulle kunna få, både statliga och från EU, blir projektet oerhört billigt att genomföra, framförallt om man väger det gentemot med vad man som fastighetsägare tjänar på det. Även om det innebär en viss individuellt finansiell insats så står de nationella och EU-bidragen för en stor del. Det finns många olika bidrag att söka och med lite engagemang från ägarna går det att få ihop en anseelig summa.

9.2.3 Ökad trivsel

Ökad trivsel ger nöjdare hyresgäster. Det i sin tur innebär ett bättre rykte, mindre problem med inbetalningar och liknande, samt mindre skadegörelse. En redan nedgången byggnad är lättare att förstöra utan att folk bryr sig än en nyrenoverad. Stoltheten för sitt kvarter ökar, och med det aktsamheten. Brottsligheten inne på innergården kommer att minska eftersom det inte blir lika lätt att göra något obemärkt. Folk kan umgås med sina grannar på ett helt annat sätt och barnen behöver inte leka på gatan, vilket de ofta gör idag.

9.2.4 Självförvaltning

I området Holma i Malmö fungerade självförvaltningsprojektet utmärkt. Det blev ett större medborgardeltagande och folk kände ett personligt ansvar för vad som hände på gården. I ett område med låg sysselsättning är det utmärkt att kunna erbjuda något sådant. Det minskar också kostnaderna för ägarna. Detta är dock något som ligger på ägarna själva, men kanske kan kommunen hjälpa till att övertyga ägarna om fördelarna. Kvarteret Juno är ett annat exempel på ett område där självförvaltning fungerar bra.

9.2.5 Billigare underhåll

Inte bara sophanteringen blir billigare, även det allmänna underhållet av den gemensamma innergården blir billigare. Kostnaden för skadegörelse minskar också på grund av den ökade aktsamheten som trivseln och stoltheten för kvarteret medför. Många reparationer och renoveringar kan dessutom bli billigare om fastighetsägare går ihop om kostnaden, eller om en åtgärd utförs via samfällighetsföreningen.

9.2.6 Ökat fastighetsvärde och status

Efter renoveringen och genom ovanstående punkter kommer fastighetsvärdet att öka avsevärt. Detta är den främsta faktorn till att motivera fastighetsägarna och därmed oerhört viktig att poängtera för dem. En finare innergård och en renovering av byggnaderna gör området mer attraktivt. Lägenheterna blir lättare att hyra ut och fastigheten lättare att sälja om man vill det.

9.2.7 Bra grund för framtiden

Ett projekt av det här slaget ger också en bra grund för framtida samarbeten fastighetsägare emellan. En förening är redan bildad och kan ta itu med andra frågor än bara det här projektet. Förhoppningsvis har ägarna lärt känna varandra och det därmed blir lättare att samarbeta.

9.3 Program för Neptun

För att underlätta arbetet under projektets gång och säkerställa att man följer planen upprättas ett program där målsättningen med projektet sammanfattas.

- Öppna upp innergården
- Öka samarbetet fastighetsägarna emellan
- En fysisk upprustning av byggnaderna
- Hålla kvarteret öppet gentemot resten av Öster
- Skapa nya möjligheter för lekplatser och socialt umgänge inom kvarteret, både fysiskt och socialt
- Självförvaltning
- Gemensam sophantering
- Renare närmiljö

9.4 Fysiska åtgärder

I vårt förslag vill vi ta fasta på de punkter som kom fram under *Nätverk Öster*. Tre av punkterna kan förbättras med hjälp av direkt konkreta åtgärder.

- Dålig renhållning
- Undermålig barnmiljö
- Torftig utemiljö

Dessa kan i sin tur hjälpa till att förbättra den fjärde punkten:

- Dåligt rykte

Den främsta insatsen blir att ta itu med det stora problemet på Neptun, dess innergård. Genom att öppna upp den skapas ett gemytligt område för de boende att vistas i. Det saknas både grönområden och lekplatser på Öster. Detta skapar bättre förutsättningar för detta och löser därigenom delvis problemet med torftig utemiljö och undermålig barnmiljö. Mestadels ska det fungera som en rekreationsplats för de boende men det ska även utgöra ett väl behövligt grönt inslag på Öster. Dessutom blir det betydligt lättare att rent fysiskt anordna gemensam sophantering.

Innergården är överfylld med byggnadsflyglar, staket, uthus och garage. Vi vill få bort så mycket som möjligt av det här och istället bygga upp en innergård med lekplats, grillplatser, gröna ytor, utomhuspingisbord och till exempel en pergola och/eller något annat dekorativt. I kvarteret Juno har man gjort detsamma men inte lyckats hela vägen. De fastigheter som inte ägs av Landskronahem är fortfarande avskilda från resten av kvarteret med staket och häckar, även om tillgången är mindre begränsad än förr. Vårt mål är en innergård som är helt öppen ända in till husen. Juno är dessutom helt stängt utåt och



Bild 8. Innergården sett åt sydost, från Neptun 35

för att komma in på innergården behövs portkod. Vi vill att Neptun ska vara öppet och mer inbjudande och att de boende inte ska känna sig avskärmade. Innergården ska vara till för de boende, men för den skull inte ge intryck av att man vill stänga ute omvärlden. Genom att öppningen ligger bort från staden och att det inte ska gå att passera rakt igenom kvarteret förhindras att gården utnyttjas för mycket av förbipasserande. För att uppnå en öppen innergård krävs det att vi undanröjer en del större hinder.

9.4.1 Hinder

De flesta fastigheter skulle utan någon större fysisk åtgärd kunna ingå i en gemensam, öppen innergård, men på tre fastigheter finns en del större fysiska hinder. På en fjärde fastighet förekommer det dessutom fastighetstekniska problem.



Karta 12. Hinder i kvarteret Neptun

- Det fastighetstekniska hindret utgörs av småhusfastigheten Neptun 23. Den skär, tillsammans med Neptun 19, helt av östra delen av kvarteret från resten. Innergården skulle kunna öppnas upp om det streckade området tillförs samfällighetsföreningen
- Stora industrilokaler och öppna asfaltsytor på Neptun 25
- Ett garage, delvis under jord på Neptun 31
- Uthus och garage på Neptun 28.

För att lösa dessa problem krävs det verkligen att kunna motivera ägarna. I slutändan kan det komma att krävas tvångsåtgärder.

Neptun 23

Att en ägare till ett småhus skulle vara intresserad av en gemensam innergård är givetvis rent teoretiskt möjligt, men så osannolik att vi helt räknat bort den möjligheten. För att förverkliga vårt projekt behöver någonting göras åt den här fastigheten. Då finns det en del möjligheter. Om ägaren skulle gå med på att låta sin fastighet avstyckas, såsom beskrivet i karta 12, och låta den norra delen av tomten övergå till samfällighetsföreningen skulle det lösa hela problemet. Chansen är dock stor att han inte går med på det. Då krävs det kraftigare åtgärder. Genom Anläggningslagen finns möjligheter att tvångsvis överta marken.

I 12 § sätts villkoren för detta upp:

- Mark eller utrymme får tas i anspråk på fastighet som deltar i anläggningen eller på annan fastighet om det inte orsakar synnerligt men på fastigheten
- Även om synnerligt men uppkommer, är fastigheten skyldig att avstå utrymme, om anläggningen är av väsentlig betydelse för ett större antal fastigheter eller är av väsentlig allmän betydelse.
- Antingen hela fastigheten eller en del löses in beroende på grad av olägenhet.

Vi anser att man genom denna paragraf skulle kunna ta den norra delen av Neptun 23 i anspråk för den gemensamhetsanläggning som innergården utgör.

Neptun 25

I byggnaderna på Neptun 25 finns idag ett lågprisvaruhus, en kylfirma och en färgbutik. Utöver de byggnader dessa inryms i finns en gammal smedja som tar väldigt stor plats och dessutom inte används. Denna byggnad motverkar helt och hållet tanken om en öppen innergård, samtidigt som den genom sitt utseende kraftigt stör intrycket av kvarteret.



Bild 9. Småhusfastigheten Neptun 23 med flygeln på Neptun 19 i bakgrunden



Bild 10. Neptun 25. Till höger ligger färgaffären. Mellan denna och garageportarna ligger infarten till det stora garaget på Neptun 31. Till vänster ligger den gamla smedjan och bakom denna lågprisaffären.

I vårt förslag är samtliga dagens byggnader på fastigheten borttagna. Frågan är då hur man går till väga för att för det första få en rivning till stånd och sedan förmå ägaren att bygga bostäder längs gatan, något som skulle passa in i stadsplanen från 1986. Enligt FBL 5:24 kan man riva byggnaden om "ändamålsenlig fastighetsindelning underlättas" men inte om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägaren. Om beslutet går igenom ska fastighetsägaren ersättas för byggnadens "värde för honom". Det taxerade värdet för samtliga byggnader på fastigheten är 436 000 kronor. Dock är det inte säkert att detta är värdet som ska ersättas, då paragrafen ovan säger "värdet för honom", vilket syftar på fastighetsägaren. Den gamla smedjan förefaller helt onyttig, medan lågprisvaruhuset och målerifirman måste generera en viss hyresinkomst. Värdet för honom, som ska ersättas vid en rivning, kan då bli en kapitalisering av framtida hyror och en viss summa för själva byggnaderna.

Om nu ägaren inte frivilligt vill riva sina byggnader kan han alltså eventuellt tvingas till detta. Att sedan förmå honom att bygga bostäder på platsen är dock helt omöjligt att göra genom tvång. Det man kan göra är att genom detaljplan och fastighetsplan förbjuda annan bebyggelse än just bostäder samt bestämma byggnadernas placering och utformning, vilket sätter visst tryck på ägaren. Om denne inte vill eller kan bebygga tomten är det sannolikt inte svårt för honom att hitta en köpare bland de stora fastighetsbolagen i Landskrona, som sedan kan bebygga den. Två goda kandidater är Landskroon, som redan äger fem fastigheter i kvarteret, och det allmännyttiga bostadsbolaget Landskronahem. Det finns också en möjlighet för kommunen att lösa in fastigheten, eller en del av den, genom PBL 6:24. Paragrafen säger att detta kan ske om detaljplanens genomförandetid är utgången och marken inte har bebyggt i huvudsaklig överensstämmelse med denna. Bestämmelsen har sällan eller aldrig använts, varför det inte är sannolikt att det skulle ske här heller. I och med vårt förslag kommer en ny detaljplan upprättas. Genomförandetiden för en detaljplan är minst fem år, ofta längre, så det är en lång väntan för kommunen innan marken kan lösas in. Troligast är då att fastighetsägaren redan bebyggt marken eller sålt den vidare till någon annan.

Eftersom mark tas i anspråk för bildandet av en gemensamhetsanläggning kan även 12 § Anläggningslagen tillämpas för inlösen av hela fastigheten på ägarens begäran, om det visar sig att olägenheten är tillräckligt stor. Då hamnar man återigen i situationen att finna någon annan som är intresserad av att köpa och bebygga fastigheten.

Neptun 28 och 31

Det som beskrivits ovan angående rivning kan också tillämpas på Neptun 28 och 31. På dessa fastigheter finns dessutom inte problemet med att behöva bygga nytt då det bara är uthus och garage som berörs av rivningen. Bostadsbyggnaderna står kvar.



Bild 11. Parkeringshuset på Neptun 28 tar upp en stor del av fastighetens bakgård.



Bild 12. Garaget på Neptun 31 ställer till en del besvär. Till höger syns bostadshuset på fastigheten.

Övriga fysiska åtgärder

Utöver de största åtgärderna krävs det också vissa mindre, om än inte på något sätt obetydliga åtgärder, samt en större som idag ligger utanför stadsplanens gränser. Planområdet kommer därför att utvidgas. Varför vi inte tar upp denna punkt närmare är för att kommunen äger marken och därför helt kommer att bekosta åtgärden.

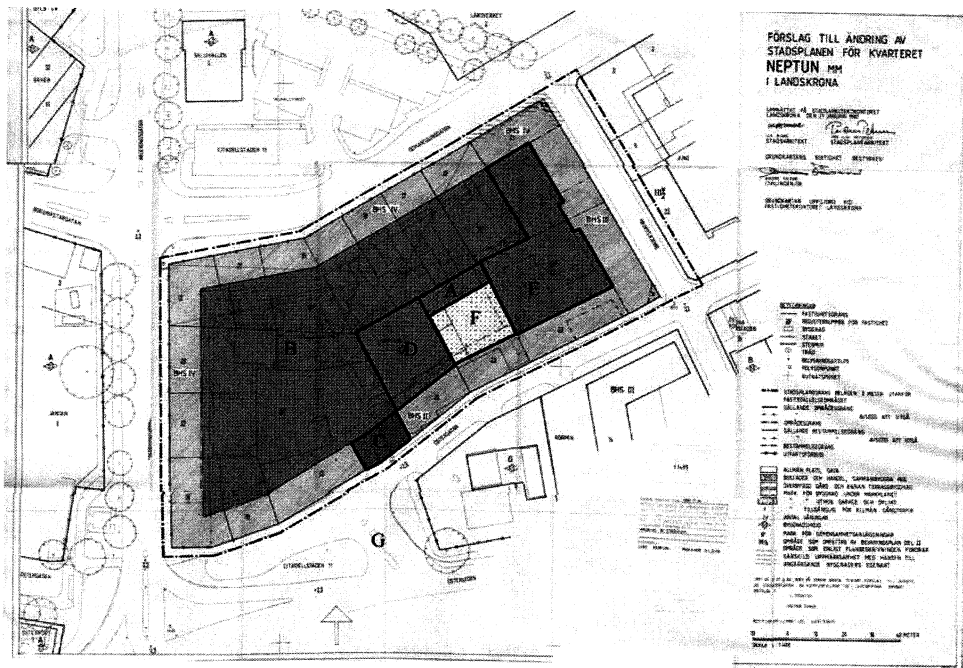


Karta 13. Markerade byggnader ska rivas. Krysset visar korsningen som tas bort

- Uthus och tillbyggnader på Neptun 18, 19, 20, 35 och 36 ska tas bort
- Sopstationer och cykelskjul runt om i kvarteret rivs och nya gemensamma byggs
- Parkering på Neptun 28 tas bort och infart med bilar förbjuds
- Den större åtgärden gäller korsningen Östergatan/Österleden söder om Neptun som tas bort och ersätts med en parkering och grönska

9.4.2 Ändringar i stadsplanen

Ändringarna i stadsplanen från 1986 var också de ämnade till att öppna möjligheterna för en framtida öppen innergård och gemensamhetsanläggning. För att förbättra möjligheterna ytterligare vill vi göra följande ändringar i stadsplanen:



Karta 14. Ändringar i stadsplanen och angränsande områden.

- **A** – Norra delen av Neptun 23 löses in av samfällighetsföreningen, och blir därmed den enda marken som föreningen verkligen äger
- **B** – Övriga fastighetsgränser består, men de obebyggda ytorna (mörkgrått område) belastas av en nyttjanderätt för gemensamhetsanläggningen och får inte bebyggas med något annat än cykelskjul, uthus och miljöhus.
- **C** – Markanvändningen utmed Östergatan i östra delen av Neptun 25 ändras från "bostäder och handel, sammanbyggda hus" till den som gäller för område B. Detta för att garantera att kvarteret inte stängs helt och öppenheten gentemot resten av Öster bibehålls
- **D** – Markanvändningen i gamla Neptun 31 ändras från "överbyggd gård och annan terrassbyggnad" till den som gäller för område B.

Två fastigheter i kvarteret urskiljer sig från de andra i den nya planen:

- **E** – Neptun 36 är belastad av nyttjanderätten men dess markanvändning är oförändrad jämfört med den nuvarande planen. För att kunna ha kvar det underjordiska garaget ska markanvändningen fortsätta vara "mark för byggnad under markplanet".
- **F** – Neptun 23 har samma markanvändning som resten av kvarteret, men den belastas inte av nyttjanderätten.

Nyttjanderätten täcker för tillfället även vissa delar av befintliga bostadsbyggnader. Rätten begränsas dock till obebyggda ytor, och skulle byggnaderna på dessa ytor försvinna ska nybyggnationer endast ske enligt planen.

Förutom ändringar i stadsplanen görs även följande ändring i anslutning till planområdet:

- **G** – Infarten från Österleden tas bort. Yta frigörs då till parkering för de boende samt grönska

Efter åtgärderna ovan och ändringarna i stadsplanen kommer kvarteret grovt att se ut som på kartan nedan. Till det här kommer miljöhus, cykelskjul, grillplats och annat som de boende kan tänkas behöva inne på gården. På det markerade området är ett bostadshus tänkt att uppföras.



Karta 15. En grov bild över hur kvarteret Neptun kommer att se ut.

9.5 Sociala åtgärder

I tidigare genomförda förnyelseprojekt har det visat sig att fysiska åtgärder endast ger en kortlivad höjning av ett område om dessa inte matchas med sociala insatser, omsorg och service.⁹³ För att vända den nedåtgående trenden på Öster samt få de boende att ta mer ansvar, engagera sig och vara mer aktsamma om sin boendemiljö bör man därför starta ett antal parallella projekt som även sträcker sig längre i tiden än den fysiska upprustningen.

9.5.1 Självförvaltning

En viktig del i boendemiljön är samhörighetskänslan med grannarna. Som tidigare nämnts har det visat sig att självförvaltning har fungerat bra för att främja just detta. I fallet med Holma i Malmö kom man fram till att självförvaltningen var den enskilda åtgärd som betytt mest i förbättringen av området. Göran Larsson, områdeschef för Holma, sa att ”de goda resultaten i Holma syns överallt. Men nyckeln till framgångarna finns i självförvaltningen.” Tidigare var integrationen dålig mellan olika grupper i området och misstänksamheten stor emellan dem. I och med självförvaltningen lärde folk känna varandra och nya sociala nätverk skapades, vilket i sig gav ökad trivsel men även förutsättningar för andra projekt att lyckas och ge bättre resultat än de annars skulle ha gjort.⁹⁴

Med den stora och öppna innergården som skulle kunna skapas i kvarteret Neptun finns gott om möjligheter till självförvaltning. Förutom städning av trapphus, som man till exempel har i det intilliggande kvarteret Juno, kan det anläggas gemensamma rabatter och annat som de boende får ansvaret för.

Ett underlättande komplement till självförvaltningen skulle vara att införa husvärdar med liknande roll som de i Malmös Holma. Med tanke på Neptuns storlek behövs bara en eller möjligtvis två husvärdar för hela kvarteret. Denna person är hyresgästernas kontaktperson i alla frågor relaterade till boendet. I Holma upptäckte man flera fördelar med det nya husvärdssystemet, bland annat en ökad kunskap om de boendes önskemål och en ökad effektivitet i förvaltningen.

9.5.2 Bomiljökurs

Ett stort problem på Öster är språkförbistringen. Många nationaliteter finns representerade och många gånger är svenskan bristfällig, vilket leder till att folk med olika ursprung inte kan förstå varandra. I kvarteret Juno höll man, som tidigare nämnts, en ”bomiljökurs” där hyresgästerna bland annat fick lära sig svenska i hemmiljön. Ett liknande initiativ skulle behövas även i Neptun då andelen invånare med utländsk bakgrund är mycket stor. Förutom att lära sig svenska kan hyresgästerna få den utbildning de behöver för självförvaltningen och samtidigt lära känna grannar och förvaltningspersonalen i kvarteret.

9.5.3 Lokal hyresgästförening

Det kommer att behövas ett forum där de boende kan framföra och diskutera åsikter, förslag och klagomål kring sitt boende. Genom att en lokal hyresgästförening skapas kan man få en gemensam stark röst samtidigt som man även här får möjlighet att umgås och bättra på relationerna inom kvarteret. Föreningar av detta slag anordnar ofta gemensamma aktiviteter

⁹³ Alfredsson och Cars, s 21

⁹⁴ Alfredsson och Cars, s 47-50

såsom studiecirkel och grillkvällar, som skulle kunna äga rum på innergården och en eventuell gemensam lokal i kvarteret.

9.5.4 Förskola

I den mån det behövs, skulle även ett daghem kunna inrymmas i Neptun. Ett problem idag är att många barn leker på eller i anslutning till gatan, eftersom det inte finns någon lekplats i närheten. En förskola med tillhörande lekplats skulle kunna lösa problemet samtidigt som det är smidigt att ha sin förskola nära hemmet.

9.5.5 Samlingslokal

I kvarteret ska det finnas en samlingslokal för diverse aktiviteter. Den ska vara till för att skapa en naturlig samlingspunkt för de boende. Lokalen ska utgöra en fysisk och social grund för det nätverk vi vill bygga upp på Neptun. Modellen med kvartershus användes under Holmbladsgadeprojektet, och används fortfarande. Tanken är att vår lokal ska fylla samma funktion. Den ska kunna användas för olika syften och därigenom samla fler människor. Vad som ska förekomma i lokalen blir till stor del upp till de boende. Det är främst de som ska nyttja lokalen och därför också de som ska bestämma vad som ska finnas. Vår tanke är att det till exempel ska finnas ett café med diverse aktiviteter som till exempel biljardbord, läshörna och pingisbord, och ett konferensrum där till exempel hyresgästföreningen kan hålla sina möten. På detta sätt träffas människor med olika ärenden på samma ställen. I konferensrummet eller i caféet kan andra föreningar och organisationer träffas. Bomiljökursen och daghemmet kan hålla till på samma ställe om lokalen är stor nog. Eller till och med några av de projekt som sker på större skala, för hela Öster. Lokalen ska också gå att hyra eller låna till fester.

Gamla John's lokaler på Neptun 35 står sedan ett år tillbaka tomma. Dessa lokaler är stora nog att rymma en hel del verksamhet. Utöver den finns det en tom lokal på Neptun 36 som också skulle kunna användas.

9.5.6 Projekt för Öster

Förutom kvartersinsatserna ska också större sociala insatser dras igång, som rör hela Öster, där de boende i Neptun också kan delta. Det är viktigt att knyta ihop kvarteret med hela Öster för att få en helhet i projektet.

Nätverk Öster

Nätverk Öster drog igång arbetet med att koppla ihop stadsdelen, men tyvärr lyckades inte det så väl som var tanken. Det finns dock en hel del att ta med sig därifrån. Framförallt fick man i kommunen upp ögonen för problemen som faktiskt finns på Öster. Tekniska Verken tog på sig att utföra flera förbättringar i området, som till exempel fler papperskorgar och att rusta upp den kommunala lekplatsen. Ett visst samarbete fastighetsägare emellan påbörjades. En nödvändig förutsättning för både fysisk och social upprustning i ett område med så många olika fastighetsägare. Det framkom också att information om hyresgästernas rättigheter varit dålig. Därför sammanställdes en "boendebroschyr". Detta ledde till också att det i vissa fastigheter upprättades boenderåd som diskuterade sin boendemiljö och möjliga förbättringar. Dessa bildades för enskilda fastigheter, men kan, om fastighetsägarna samarbetar, utvecklas till att täcka hela kvarter eller kanske till och med hela området. Idéerna med *Nätverk Öster*

var bra, och vissa helt eller delvis genomförda insatser utgör nu en bra grund, men det lyckades inte genomföras så som det var tänkt. En trolig anledning är att projektiden endast var på ett år. Ett projekt som detta behöver tid att utvecklas. Hela tiden ändras förutsättningar och på ett år hinner folk knappt förstå att projektet existerar.⁹⁵

I och med projektet startade en del aktiviteter som kan vara värda att fortsätta med eller bygga vidare på.

- En övningslokal för en barn- och ungdomskör
- Temakvällar med ämnen förslagna av de boende
- Ett samarbete mellan integrationsprojektet Fenix och barnavårdscentralen, där en distriktssköterska diskuterade barnhälsovård med kosovoalbanska kvinnor. Ett samarbete som utvecklades till en diskussionsgrupp där även kvinnornas situation i ett nytt land och tankar kring kriget i Kosovo diskuterades⁹⁶

Integration

Alla invandrare har olika bakgrunder och olika anledningar till varför de kom hit. Det krävs många olika grupper och arbetsområden för att täcka in alla. Det må vara omöjligt att tillfredsställa alla, men målet är att så många som möjligt ska känna att de har någonstans där de kan avlasta sina tankar och lyssna på vad andra har att säga om samma sak. Förutom integrationsprojektet med barnavårdscentralen ovan finns det fler exempel.

I Helsingborg har man till exempel haft ett projekt inom EU-programmet Equal som heter Wordpower. Det går ut på att få in invandrarkvinnor på arbetsmarknaden, lära dem bättre svenska, integrera dem i samhället och allmänt förbättra deras självförtroende. Ett liknande projekt skulle, med stadsdelens höga kvot av invandrare och sysslolösa, vara väl behövligt på Öster.

Under Holmbladsgadeprojektet hölls en kurs i "Hur man bor i en dansk lägenhet". Många av invånarna i området hade utländsk bakgrund och flyttade in i lägenheter med betydligt högre standard än vad de var vana vid. Resultatet blev ibland att de utnyttjade resurserna fel och stod för skyhöga el- och vattenkostnader. Bland annat genom att värma sig framför ugnen och, eftersom vatten anses som ett tecken på välstånd, låta vattnet rinna över en kastrull potatis i badkaret. Kursen hjälpte dem att hantera den nya tillvaron de förde.⁹⁷

En viktig aspekt är också att inte bara sammanföra människor på Öster med varandra utan också att integrera invandrare med Landskronas svenska befolkning. Det är oerhört viktigt att svenskar deltar i projekten på Öster och att Österbor med invandrabakgrund får interagera med svenskar också utanför stadsdelen. Att invandrare med olika bakgrunder träffas hjälper inte mot segregationen gentemot resten av samhället. Ett sätt att göra det är att skapa samarbeten mellan olika föreningar runt om i staden och därigenom anordna utbyten och idéer.

⁹⁵ En utvärdering av integrationsprojektet Fenix, s 35-37

⁹⁶ En utvärdering av integrationsprojektet Fenix, s 35

⁹⁷ Christoffersen

Sysselsättning

Ett av de två insatsområdena i Urban II inriktade sig på att "tillvarata och utveckla mänskliga resurser". Något som vi anser är väldigt viktigt att poängtera på Öster. Det finns en stor outnyttjad mänsklig resurs. Sysselsättningen är låg och potentialen i många fall hög. Åtgärderna i Urban II kretsade kring just sysselsättning samt studiemotivation, utbildningsnivå, och egenförsörjning. Insatserna fokuserade dels på studiemotivation och understöd i skolorna och dels på att skapa kontakt och nätverk mellan boende i Urban-områdena och olika aktörer på arbetsmarknaden samt informera om olika yrkesförberedande utbildningsprogram. Områdena som deltog i Urban II påminner till stor del om Öster varför deras mål och åtgärder även passar in där.⁹⁸

Under Urban I var det största enskilda och mest synbara projektet i Malmö renoveringen av en stor industrilokal i kvarteret Facklan mitt i Urban-området. Under projektiden användes lokalerna för informationsmöten och skapade därigenom ett centrum för Urban-projektet. Målet med Facklan var att tillsammans med en intilliggande gammal skolbyggnad i Sofielund skapa ett stort utvecklingscentrum för "lokal företagsamhet och möjliggöra olika aktiviteter för att stödja ekonomisk och social utveckling i Urban-området". Fokus i Facklan låg främst på företagsrådgivning och att tillhandahålla lokaler för mindre och medelstora företag. I skolbyggnaden skapades lokaler för förenings- och mötesverksamheter. Enligt utvärderingen har företagsrådgivningen varit väldigt framgångsrikt medan lokalytorna som skulle skapas för företagen inte riktigt nådde målsättningen. Det senare förklarar man med "oprecis målangivelse". I vilket fall som helst är det viktigt för ett område att skapa ett bra klimat för företag. Det ökar sysselsättningen och områdets attraktivitet förbättras. Företagsrådgivningen gör det lättare för invånarna att starta och få hjälp med frågor kring ett eventuellt uppstartande av ett eget företag.⁹⁹

Förutom Facklan så har fler informationslokaler och mötesplatser skapats i olika delar av Urban-området, med uppgift att sammanföra och sysselsätta människor. Dessutom skapades ett större kultur- och mediecentrum i Augustenborg, där man bland annat utnyttjade Augustenborgsskolans matsal efter stängningsdags. Dess funktion är lite av samma natur som Öppet Dammhag på Öster, fast med större inriktning på kultur snarare än kursverksamhet och fritid som är fallet på Dammhagskolan. Resultatet av dessa projekt har fallit ut olika väl, men i både lyckade och misslyckade projekt finns mycket att lära. Möteslokalerna fungerade bra som mötespunkter och informationscentra. När det gäller mediecentrat så misslyckades man med att hitta kompetent personal för att driva utbildningen. Enligt utvärderingen beror det på att man begränsade sig för mycket till Urban-området för att hitta personal. Ibland måste man alltså vara öppen för att hitta alternativa lösningar och inte hålla fast för hårt i de uppsatta riktlinjerna.¹⁰⁰

Under Urban I fanns det fler möteslokaler än bara Facklan. På Möllevången i Malmö fanns en som besöktes av drygt 40 % av invånarna i området en eller flera gånger i veckan.¹⁰¹ På Öster och i Landskrona kanske det inte finns samma utrymme och efterfrågan som i Malmö, men staden är en del av den expansiva Öresundsregionen och Öster ligger centralt i Landskrona. Så möjligheter till något liknande Facklan, men kanske i mindre skala, finns definitivt på Öster. Med motsvarande siffror som på Möllevången skulle det på Öster bli 2 000 personer en eller flera gånger i veckan.

⁹⁸ *Urban II Göteborg 2000 – 2006*; Näringsdepartementet; 2001, s 29-33

⁹⁹ *Urban Malmö – Slutlig utvärdering av det operativa programmet*; Nutek; Stockholm; 2001, s 57-63

¹⁰⁰ *Urban Malmö – Slutlig utvärdering av det operativa programmet*, s 65-71

¹⁰¹ *Urban Malmö – Slutlig utvärdering av det operativa programmet*, s 70

BoStaden

Ett projekt för hela Öster borde vara att få med så många fastighetsägare som möjligt i BoStaden (se avsnitt 8.3.1). Medlemmar måste uppfylla vissa krav. Det finns en lägsta standard och man förbinder sig att göra en kvalitetsuppföljning en gång om året.¹⁰² Huruvida just den här föreningen verkligen har realistiska mål för fastighetsägarna på Öster eller inte blir för djupt att gå in på. Om så inte är fallet, kan projektet gå ut på att skapa en liknande förening, med anpassade krav och mål.

9.5.7 Sammanfattning

Det finns mycket att hämta hos både stora och små integrations- och stadsförnyelseprojekt som genomförts runt om i världen. De vi har beskrivit är bara ett smakprov. Det viktiga är dock att inte bara läsa om idéerna, utan också uppföljningen. Hur blev resultatet? Var gjorde man fel? Vad gjorde man rätt? Vad kan man göra för att förbättra ett projekt? Och sedan anpassa det efter de förutsättningar som gäller i det aktuella området. Vissa projekt kanske inte alls passar in på det aktuella området trots att de fungerade riktigt bra i ett annat. Det gäller att leta selektivt. De som vi beskrivit tror vi kan fungera på Öster, men för att verkligen veta det skulle vi behöva gå betydligt djupare in på Östers förutsättningar och det ryms inte inom ramen för detta arbete.

9.6 Vem betalar vad?

När innergården blir en gemensamhetsanläggning ska den samfällighetsförening som bildas förvalta innergården. Varje fastighets andelstal bestäms utifrån antal lägenheter. För att bedöma hur mycket varje ägare först och främst ska ersätta eller ersättas får man räkna ut skillnaden mellan fastighetens värde före och beräknat värde efter det att innergården har blivit gemensam, inräknat andelen i samfällighetsföreningen. Har det sammanlagda värdet minskat har man rätt till pekuniär ersättning från föreningen för det man förlorat, har det ökat får man betala in skillnaden till föreningen. Problemet med det här är att en fastighetsägare vars fastighet är liten men har många lägenheter kan få betala en stor engångssumma vid bildandet av föreningen. I gengäld får ägaren större andel, vilket ger högre värde på fastigheten, och mer att säga till om i föreningen (dock maximalt 1/5 av det totala röstantalet enligt Lag om förvaltning av samfälligheter § 12).

9.6.1 Kalkyl

Den största kostnaden ligger på den fysiska renoveringen. Vi uppskattar därför en kostnad för att visa vilken prisklass projektet ligger i. Innergården på Neptun är runt 9 000 m² stor. Enligt Mats Pauli på entreprenadföretaget PEAB skulle enbart renovering av den här innergården, inte inräknat rivningsarbeten, grovt räknat kosta 500 kr/m², exklusive moms. Det skulle ge en total kostnad på 4,5 miljoner exklusive moms. En kostnad som alla ska dela på beräknat utefter antal lägenheter på respektive fastigheter, eftersom fler lägenheter ger större nytta. Rivning av mindre skjul och uthus ska också räknas in i den gemensamma potten.

¹⁰² Landskrona – Nära till allt, långt ifrån dyrt, s 2

I PEABs "offert" ingår följande:

- rivning och schaktning av befintlig beläggning, matjord mm
- Ombyggnad dagvatten, ny hårdgörning och nya planteringsytor samt standardomfattning på markkomplettering och utrustning
- Anläggning utföres som markytor i befintligt plan, det ingår med andra ord inga underjordiska konstruktioner
- Utförande med standardprodukter såsom plattor, beläggning, plantering och eventuell lekutrustning

Utöver det här tillkommer alltså de större rivningsarbetena som vi har beskrivit under rubriken *Hinder* ovan. Enligt en grov uppskattning av Stefan Jönsson på Trellegräv AB skulle priserna exklusive moms bli följande:

- Garaget/uthuset på Neptun 28 – 350 kr/m², total kostnad: ca 60 000 kr
- Industribyggnaderna på Neptun 25 och 35 – 350 kr/m² för enplansbyggnaden med målerifirman och 400 kr/m² för den stora byggnaden total kostnad: ca 435 000 kr
- Garaget på Neptun 31 – 350 kr/m², total kostnad: ca 230 000 kr

Kostnaderna för rivningarna är alltså avsevärt mindre än de för renoveringen av innergården. Vem som ska betala för vad i den frågan är ändå viktigt men inte riktigt lika lätt att lösa. Vi anser dock att respektive rivningar främst gynnar vissa fastigheter. Därför bör också ägarna till dessa stå för största delen av kostnaderna. Samtidigt är rivningarna essentiella för helheten vilket gör att alla fastighetsägare har ett visst intresse. Vår slutsats efter hur innergården ser ut är att rivningskostnaderna ska fördelas på följande sätt:



Karta 16 och 17. Markerade fastigheter i kvarteret Neptun bekostar rivningarna på de numrerade fastigheterna.

- Garaget/uthuset på Neptun 28 och industribyggnaderna på Neptun 25 – Neptun 25, 26, 27, 28, 29, 30, 12 och 35 betalar för 75 %. Övriga fem fastigheter 25 %
- Garaget på Neptun 31 – Neptun 18, 19, 20, 31 och 35 betalar för 75 %. Övriga åtta fastigheter 25 %

Markarydsbostäder som äger Neptun 36 är de som har minst intresse i en gemensam innergård eftersom de redan har en egen fungerande sådan. Därför är det heller inte rimligt att de ska vara med och dela på de stora rivningskostnaderna. De ingår i båda fall bland de fastigheter som tillsammans betalar 25 %. Däremot är de med på samma villkor som alla andra fastighetsägare vad gäller övriga renoveringskostnader.

Kostnaden för till exempel Neptun 18 ska följaktligen räknas ut på följande sätt:

- $\text{Kostnad} = 0,15 * \text{rivningskostnad Neptun 31} + 0,04 * (\text{rivningskostnad Neptun 28} + \text{rivningskostnad Neptun 25 och 35}) + (\text{antal lgh i Neptun 18/totala antalet lgh i kvarteret Neptun}) * \text{renoveringskostnad för innergården}$

Den slutgiltiga utgiften blir den beräknade kostnaden minus de 40 % som Urban står för, samt eventuella övriga bidrag.

Arbetet med boendeparkeringen vid korsningen Östergatan/Österleden sker uteslutande på kommunal mark och bekostas därmed också helt av kommunen.

Allt som allt kommer åtgärderna på innergården grovt räknat att kosta kring 5,2 miljoner kronor utan moms. 2 miljoner kan komma att betalas med EU-medel. Till detta kommer enskilda restaureringar av byggnader, fasader, lägenheter o.d. När det gäller dem är det upp till varje enskild fastighetsägare att se över sitt hus. Dock blir det billigare att gå tillsammans med andra ägare och till exempel anlita samma målerifirma, om det behövs. I Hässleholm anlidade ägarna till tre fastigheter tillsammans ett arkitektkontor när en förnyelse av ett industriområde planerades.¹⁰³ Inom föreningen kan man också komma överens om en gemensam insats. Beroende på insatsens natur går det även här att söka bidrag från EU-fonden och staten. En större renovering kan till exempel ingå i det stora kvartersprojektet och därigenom delvis finansieras genom Urban. Eller så kan kommunen bestämma sig för att en insats ska täcka hela Öster. Under Holmbladsgadeprojektet var en förbättring av bostandarden och renoveringen av hus en stor del av projektet. Förutsättningarna där var dock annorlunda, bland annat på grund av bristen på toaletter.¹⁰⁴ Än en gång beror det på hur man motiverar det. Så illa ställt som i Holmbladsgade är det inte i Neptun, eller på Öster för den delen, men för projektets helhet kan det kanske vara nödvändigt med en heltäckande fasadrenovering eller en bostandardsförbättring.

Det positiva med kvarteret Neptun är att det finns en större fastighetsägare, nämligen Landskroon som äger fem fastigheter. Markarydsbostäder, som äger hela Neptun 36, är också ett större fastighetsbolag. Båda skulle kunna vara den drivande parten, och kanske till och med dra ett större finansiellt lass, för att uppnå målet med projektet. Framförallt för Landskroon, som är utspritt i hela kvarteret, kan det vara intressant att rusta upp för att i framtiden eventuellt köpa upp hela eller stora delar av kvarteret. För dem kan det innebära en mycket mer långsiktig investering än för de andra.

Efter insatserna på innergården återstår frågan kring underhållskostnader och kostnader för eventuella framtida större renoveringsprojekt. Även här betalar man efter antal lägenheter.

¹⁰³ Telefonintervju med Mats Persson, Bröderna Perssons byggnads AB, 2004

¹⁰⁴ Christoffersen

9.6.2 Finansiering av sociala insatser

När det gäller de sociala insatserna är det, som poängterats innan, mycket lättare att få bidrag för dem. Här kan också kommunen, i motsats till frågan om individuellt riktad ekonomisk hjälp vid fysiska insatser, gå in och hjälpa till, utan hinder av kommunallagen. Men i vissa fall krävs det återigen ett finansiellt engagemang från fastighetsägare och ibland även de boende.

Neptun

- **Självförvaltningen** ligger på fastighetsägarna, gärna genom samfällighetsföreningen så att det inte bara sker fläckvis
- **Bomiljökursen** ska arrangeras av Arbetsförmedlingen i samarbete med Komvux
- **Förskolan** kan drivas antingen privat, gärna något som föreningen står för, eller kommunalt
- **Samlingslokalen** ska vara subventionerad av kommunen. Resterande del av hyran ska de föreningar och organisationer som använder den stå för

Öster

De sociala insatser som ska göras för hela Öster handlar uteslutande om integrations- och sysselsättningsprojekt. Huvudfinansiärer här, förutom EU, är kommunen. Det är frågor som engagerar främst Arbetsförmedlingen, Komvux och liknande institutioner. Vid behov kan utomstående aktörer blandas in, såväl statliga som privata. Enda undantaget är BoStaden, eller dess motsvarighet, som sköts av fastighetsägarna själva.

9.7 Organisation

För att uppnå bästa möjliga resultat i ett projekt av det här slaget krävs en god samordning av insatserna och de inblandade parternas viljor. Vem som ska stå för denna samordning är ingen självklarhet. På Landskrona kommun har man en samordnare som agerar länk mellan EU-finansierade projekt i staden och EU. I dagsläget fungerar det så att EU-samordnaren uppmärksammar parter i planerade projekt på att det finns EU-medel att ansöka om för just deras typ av projekt. Kommunen hjälper sedan även till med ansökan om dessa medel.

För samordningen i det större Österprojektet, där kvarteret Neptun antas ingå, ska ett sekretariat skapas. Under det ligger arbetsgrupper. Den gruppindelning man använde i Holmbladsgadeprojektet i Köpenhamn är en god förebild. Varje arbetsgrupp kommer med förslag inom sitt bestämda område och lämnar dessa vidare till sekretariatet. Precis som i Holmbladsgadeprojektet kan insatserna till exempel delas in i grupperna

- Boendemiljö – renovering av bostäder
- Kvartersmiljö – grönområden, gaturum mm
- Kultur och idrott
- Social miljö – integration mm
- Näringsliv och sysselsättning

Beroende på inom vilka områden man bedömer att insatser krävs kan denna gruppindelning ändras. I varje arbetsgrupp ska det finnas representanter från alla berörda parter, de boende, kommunen och även näringslivet i området. Det är också sannolikt att samfällighetsföreningen i kvarteret Neptun vill ha en representant i arbetsgruppen Kvartersmiljö som kan

förmedla deras synpunkter om deras förslag blir antaget. Varje grupp ska, som i Danmark, ha en egen budget och utforma förslagen efter denna. Förslagen kan komma från såväl kommun som företag, föreningar, organisationer och de boende i området. Alla förslag inom Urban-programmets ramar ska utformas av arbetsgrupperna och sedan lämnas vidare till sekretariatet innan det kan godkännas.

Över sekretariatet står kommunen, som bedömer vilka av förslagen som kan genomföras och agerar sedan länk mellan projektet och de inblandade statliga och överstatliga myndigheterna. Sökande kan också gå bredvid kommun och stat om medel söks från något annan fond än Urban. Medel från Växtkraft Mål 3 kan till exempel sökas direkt av initiativtagarna. Då kan man ta hjälp av den EU-samordnare som beskrivs i första stycket i detta kapitel. Statliga medel kan också sökas direkt utan kommunens inblandning.

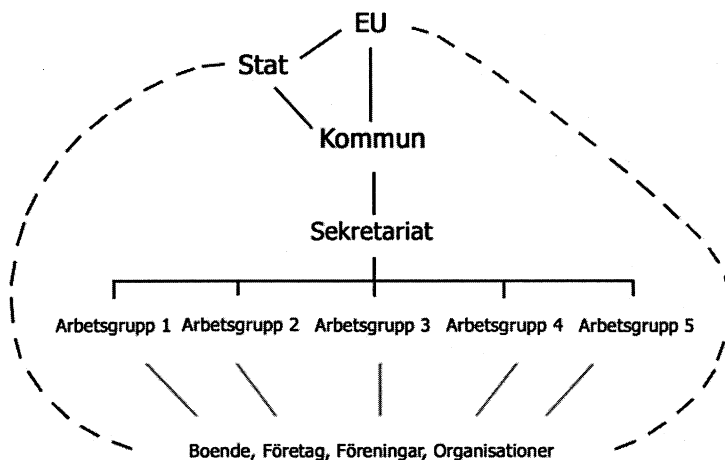


Bild 13. Projektets organisationsmodell. De streckade linjerna visar att initiativtagaren även kan söka statliga- och EU-medel utan att gå via kommunen

Efter projekttidens utgång läggs inte arbetet ner. Tanken är att kommunen ska fortsätta finnas i området och hjälpa till med att hålla liv främst i de sociala åtgärder som gjorts, men även se till att det fysiska underhållet sköts så att fastighetsägarna inte slappnar av för mycket efter det att EU-pengarna förbrukats. Arbetsgrupper för uppföljning ska bildas, kanske med lite färre inblandade.

9.8 Medborgardeltagande

I kvarterlöftet i Holmbladsgadeparkeringen anordnades det tre medborgarmöten i början på projektperioden. Enligt By og Byg, Danmarks motsvarighet till Boverket, föll dessa väl ut och förhållandevis många besökte dem.¹⁰⁵ Under projektets gång bildades arbetsgrupper inom de olika insatsområdena som bestod av människor från området. Grupperna lade fram förslag i samspråk med ett sekretariat med representanter från kommunen. Sekretariatet stod någonstans mellan kommunen och arbetsgrupperna. Makten förflyttades på så sätt till stor del från kommunen till invånarna, något som inte alltid var helt okontroversiellt. Det uppstod en del konflikter när kommunen inte delade arbetsgruppernas åsikter. Men i dansk lag står det att invånarna ska vara med och bestämma under hela plangenumförandet och medborgarna får på så sätt vara med och bestämma på ett mycket mer inflytelserikt sätt än om kommunen själv hade bestämt projektet.¹⁰⁶ De boende blev delaktiga under hela projektperioden.¹⁰⁷

Det är lika viktigt för de boendes motivation och tro på projektet i Landskrona att de tillåts att aktivt delta i planeringen. I många tidigare genomförda svenska stadsförnyelseprojekt har både hela planeringen och besluten skett över huvudet på invånarna, vilket lett till felriktade insatser och missnöje. Den samrådsprocess som krävs enligt PBL når sällan ut till alla berörda och deras eventuella synpunkter och klagomål på en plans innehåll kommer när besluten redan är fattade och grävskopan står på tomten.

I Landskronas översiktsplan nämns delaktighet och demokrati som en förutsättning för en socialt hållbar samhällsutveckling. Att föra dialog är viktigt. "Medborgarna skall ses som en viktig resurs vid samhällsplaneringen."¹⁰⁸ Känner inte de boende att de får vara med och bestämma känner de heller ingen tilltro till projektet. *Nätverk Öster* arbetade utefter samma princip, men då var intresset väldigt lågt. Enligt en utvärdering av projektet kan det ha berott på att uppmaningarna att engagera sig var "tveksamt formulerade och alltför abstrakta".¹⁰⁹ Det krävs med andra ord tydlig information och framförallt konkreta upplysningar om hur de engagerar sig och vilket resultat som de kan bidra till. Vi har redan nämnt att de ska få uttala sig om hur mycket mer de är beredda på att betala i hyra, och liksom i Holmbladsgadeprojektet vill vi få med så många som möjligt hela vägen. Men i slutändan är det upp till kommunen att bestämma vilka projekt som ska genomföras och då också hur allt ska organiseras.

Det viktiga är att inte låta människor tro att de är delaktiga genom att bara lyssna på dem i början. Att dela ut enkäter och anordna medborgarmöten, men sedan sköta resten själv, utan de boendes inflytande. Självförvaltning, som i Holma och kvarteret Juno, är exempel på när det har fungerat, om än i mindre skala än i Holmbladsgadeprojektet. Ludvika däremot, är ett exempel på hur det kan misslyckas. Där fick de boende vara med och bestämma vilka blommor som skulle planteras, men de fick inte sköta om dem. Det skulle det kommunala bostadsbolaget göra. Ironiskt nog vanskötte bolaget blommorna.¹¹⁰

I Holmbladsgadeprojektet satsade man i början en miljon dkr på att rusta upp och inreda en övergiven industrilokal till en samlingsplats för invånarna. Här sitter de som arbetar med

¹⁰⁵ Skifter Andersen, s 102

¹⁰⁶ www.retsinfo.dk

¹⁰⁷ Christoffersen

¹⁰⁸ *Översiktsplan 2000+*, s 29

¹⁰⁹ *En utvärdering av integrationsprojektet Fenix*, s 36

¹¹⁰ de Laval, s 16

Kvarterlöftet. Medborgarmötena hålls här, i samma lokal där det ordnas jazzkvällar. Det finns bibliotek, café och en skola. Vem som helst kan ställa ut och sälja sin konst. Vernissagen står kommunen för. Avståndet mellan invånarna och de som bestämmer är litet. Samlingslokalen, som vi beskrev ovan, ska ha samma funktion. Om det så är för bara Neptun eller för hela Öster. Det beror på vilka lokaler det finns att tillgå i området.

9.9 Med danskt inflytande

Juridiskt sett kvarstår fortfarande ett problem i Neptun. Vi kan få fastighetsägaren till Neptun 25 att riva sina byggnader, men inte tvinga honom till att bygga nytt. En fastighet i ett kvarter utan byggnad är antagligen inte speciellt lönsam, men ändå är det i slutändan upp till ägaren att avgöra vad han vill göra. Skulle det inte byggas något bostadshus skulle det i och för sig inte vara någon katastrof. Målet med den öppna innergården skulle kunna uppfyllas ändå. Öppningen till gården skulle bara vara mycket större. Men eftersom vårt mål är att få med alla fastigheter och dess ägare på tämligen lika villkor vill vi också få en kontinuitet i kvarteret. Skulle inte Neptun 25 bebyggas skulle det lämna ett "bombhål" som stör bilden.

I den nya danska stadsförnyelselagen från 2004 har kommunens befogenheter minskat. Det offentliga stödet har minskats och varje kommun tilldelas en utgiftsram. Helhetsorienteringen är fortfarande densamma men tanken är att främst uppmuntra privata initiativ. Anledningen är att man nu anser att det behövs en ny strategi. Hyresbostäder är i allmänhet inte längre i behov av upprustning på samma sätt. Bostadsrätter och andelsbostäder är det däremot. Därför gäller olika regler för dessa. Vi vill dock framhäva föregångaren till 2004 års stadsförnyelselag, den från 2001.¹¹¹ En ny strategi i Danmark betyder inte att den gamla var fel. När den kom till behövdes den. Ett stort offentligt stöd var nödvändigt för att initiera förändringen. Det kan också behövas i Sverige. Vad gäller bombhålet på Neptun 25 så kunde kommunen, med stöd av tredje kapitlet, hjälpa till. De kunde riva byggnaden om det var för att "skaffa rimlig tillgång till ljus, luft och friarealer för existerande bostadsbebyggelse som ligger i omedelbar angränsning". Skillnaden gentemot svensk lagstiftning är att danskarna också kunde bygga ett nytt bostadshus åt fastighetsägaren. Kostnaderna fick dock inte överstiga en utav Ekonomi- och näringslivsministern fastsatt nivå.¹¹²

De stora skillnaderna mellan dansk och svensk lagstiftning kring stadsförnyelse är finansieringen och den helhetsorienterade tankegången. Förutsättningarna är annorlunda i Danmark. De har sämre byggnadsstandard och därmed ett större behov av stadsförnyelse. Ändå kan det tänkas att en förändrad syn och prioritering i Sverige skulle hjälpa avsevärt att rusta upp våra städer, både fysiskt och socialt. Kanske är vissa av de danska lagarna och bestämmelserna omotiverade i Sverige, men det går fortfarande att lära sig av helheten. Vårt projekt skulle till exempel bli betydligt mycket lättare att genomföra om vi hade befunnit oss i Danmark. För det första hade kommunen och staten kunnat finansiera till så pass stor del att man inte hade varit beroende av EU-medel. Enligt Thomas Christoffersen, projektkoordinator för Kvarterlöftet i Holmbladsgade, gav kommunala och statliga medel en betydligt större frihet än vad EU-medel skulle kunna göra. EU-bidrag tar längre tid att skaffa och är mer bundna till speciella projekt. I Holmbladsgadeprojektet fick de pengar till ett visst insatsområde som de sedan inom olika arbetsgrupper diskuterade sig fram till vad de ville göra med.¹¹³ På många sätt ökar kontakten med människor i ett projekt om man inte behöver

¹¹¹ Björkman, Sjödahl, s 61-62

¹¹² Björkman, Sjödahl, Bilaga 1, s 3-4

¹¹³ Christoffersen

dra in transnationella program för att finansiera det. Det är lättare att anpassa efter speciella behov ju längre ner på stegen besluten tas. Statliga och kommunala projekt blir fortfarande övergripliga, men befinner sig längre ner på stegen. I och med att besluten i Holmbladsgade togs i arbetsgrupper där de boende var involverade gick man så långt ner som möjligt i beslutstagandet. Något som har bidragit stort till det lyckade resultatet. Organisatoriskt har vi alltså mycket att lära av Danmark. Projektsekretariaten som användes i Urban I kan kanske liknas vid de sekretariat som befann sig mellan medborgarna och kommunen, men något liknande arbetsgrupperna finns knappt. "Projektdemokratin", som Thomas Christoffersen kallade det, i Holmbladsgadeprojektet finns inte i samma utsträckning i Sverige.

Helhetsorienteringen, det vill säga att jobba både socialt och fysiskt, är också mer poängterad i dansk stadsförnyelse, om än mer begränsad i den nya lagstiftningen från 2004 jämfört med den förra. I Danmark kombinerar man dessa två aspekter på ett helt annat sätt än man gör i Sverige. Kriterierna och målen för Urban tyder också på att EU anser detta vara väldigt viktigt. I Sverige har man tänkt på samma sätt i en del projekt, ofta i samband med att EU hjälper till att finansiera, men det finns inga övergripande bestämmelser eller riktlinjer för helhetsorientering som i dansk lagstiftning.¹¹⁴ Om det hade funnits skulle det ha underlättat vårt projekt väsentligt.

9.9.1 Lagändringar

För att i Sverige kunna genomföra ett projekt som kvarterlöftet i Holmbladsgade krävs en del lagändringar. Dessa grundar sig i princip i det faktum att kommunens befogenheter är begränsade. I och med att kommunen inte kan gå in och stödja enskilda fastighetsägare kan de inte heller finansiera ett sådant här projekt. De kan inte hjälpa projektet på vägen genom att riva och bygga nytt på Neptun 25. Denna insats skulle givetvis gynna den enskilda ägaren enormt, men är samtidigt mycket viktig för att projektet överhuvudtaget ska kunna ros i hamn. Beslutsnivån i de danska stadsförnyelseprojekten hamnar mycket längre ner på stegen i och med att kommunen och staten är samarbetspartners och inte arbetar utifrån den mer traditionella beställare/utförare-modellen. Det fungerar mer demokratiskt och de boende får mer att säga till om. Det underlättar att slippa bli beroende av EU-medel både praktiskt och tidsmässigt. Vårt förslag kan ändå genomföras med dagens lagstiftning, men inte lika smidigt, snabbt och anpassat. Dessutom riskerar Neptun 25 att inte bli bebyggd. Slutsatsen blir att den stora lagändring som krävs är att öka kommunens befogenheter och tillåta specifikt inriktade insatser om det underlättar för att uppnå syftet. Samtidigt sluter vi oss till Johan Björkmans och Olof Sjödahls slutsatser i deras examensarbete, att det behövs en mer helhetsorienterad syn på stadsförnyelsen, en övergripande norm med lagstiftning och riktlinjer och högre boendedeltagande.¹¹⁵

¹¹⁴ Björkman, Sjödahl, s 33

¹¹⁵ Björkman, Sjödahl, s 33

10. Slutsats

Juridiskt sett finns det inte några större problem i Neptun. Det största hindret är Neptun 25, där man kan riva industribyggnaderna men inte tvinga någon att bygga nytt. Man kan i detaljplanen se till att det inte byggs något annat än ett bostadshus på angivet ställe, om fastighetsägaren väljer att bygga, men det garanterar inte att det verkligen blir så. På lång sikt kan i och för sig kommunen, efter att detaljplanens genomförandetid löpt ut, lösa in marken och på så sätt få den bebyggd, antingen av det kommunala bostadsbolaget eller av någon annan man säljer fastigheten vidare till, men det är en lång och kostsam process. I övrigt kan man med hjälp av FBL och AL utföra projektet som beskrivet.

Ett av två stora problem är att motivera fastighetsägarna till att samarbeta. Nyckeln till motivationen anser vi ligger i de insatser vi har föreslagit, deras effekter och hur dessa tillsammans leder till en värdeökning på fastigheterna. Det viktigaste är att konkret poängtera vad varje fastighetsägare vinner på projektet.

Det andra stora problemet är finansieringen. I Sverige finansieras sådana här projekt statligt eller med EU-pengar. EU-programmet Urban har båda gånger de genomförts inkluderat en enda svensk stad. Det är dessutom ett par år emellan. Konkurrensen är alltså stenhård. För att vara del av Urban krävs det att kommunen motiverar det väl. Då hjälper det att tänka på helheten, att kombinera sociala med fysiska insatser. EU-medel delas främst ut till stadsförnyelseprojekt som fokuserar på sociala problem. Får man EU-bidrag går det att genomföra projektet. För att ännu mer avlasta fastighetsägarna finansiellt kan de tillsammans söka andra EU-bidrag och även statliga bidrag för mindre insatser. Lättast blir det om man har en idé med en speciell inriktning, till exempel miljön.

Statliga medel är inte heller lätt att få. Oftast har det handlat om lokala insatser i de tre största städerna i Sverige. Det har funnits en större nationell fond för stadsförnyelseprojekt med miljömässig inriktning, LIP, men för tillfället finns ingen. Staten ger fortfarande bidrag men mer begränsat.

De fysiska och sociala åtgärder som vi föreslår är exempel på vad man kan göra i ett kvarter som Neptun. En av många möjliga lösningar. Bara frågan huruvida en gård ska vara öppen eller stängd kan i sig utgöra grund för en avhandling. Genom den helhetsorientering som vi föreslår ska kvarteret Neptun inte bara bli ett trevligare ställe att bo på utan också bindas ihop med resten av Öster och Landskrona.

Med dansk lagstiftning är det lättare att genomföra projektet. Staten och kommunen fungerar som partners och varje år avsätts det mycket pengar till stadsförnyelse. Danskarna tänker mer helhetsorienterat och inkluderar de boende mer. De satsar helt enkelt mer på att rusta upp sina städer än vad man gör i Sverige. Det behövs i och för sig mer i Danmark, men Sverige kan ändå lära av dem. Med dansk lagstiftning hade vårt projekt kunnat:

- Genomföras smidigare och mer anpassat efter varje insatsområdes och delprojekts speciella behov
- Bli mer anpassat efter de boendes åsikter och behov
- Genomföras under kortare tid eftersom ju högre upp besluten tas desto längre tid tar det att genomföra
- Bli billigare för de boende och fastighetsägarna
- Fullföljas snabbare eftersom kommunen direkt hade kunnat gå in och hjälpa till med att bygga ett bostadshus på Neptun 25 (gäller inte i nuvarande lagstiftning från 2004)

För att kunna förenkla processen vid svenska stadsförnyelseprojekt vill vi föreslå följande förändringar:

- Ändra lagstiftningen så att kommunen får större befogenheter och direkt kan gå in med punktinsatser som gynnar helheten i ett projekt
- Få till stånd en övergripande norm för stadsförnyelse
- Förbättra demokratin och ta beslut på lägre nivå. Låt de boende vara en större del av beslutstagandet

Det går givetvis ändå att genomföra ett stadsförnyelseprojekt som det här i Sverige, men det är inte helt lätt. Många viljor och plånböcker drar åt olika håll och det är stor konkurrens om statliga- och EU-medel. Kvarteret Juno är ett bevis på att ett liknande projekt kan genomföras. Det viktiga är att det finns en drivmotor. I kvarteret Juno var det Landskronahem som drev på och tog många av kostnaderna. I Neptun äger Landskroon en del fastigheter, men det behöver inte alltid vara ett större fastighetsbolag. Initiativet kan också komma från andra håll, till exempel från en eller flera privata fastighetsägare tillsammans. Projektet går att genomföra, men det kan krävas en hel del hårt arbete för att nå ända fram.

11. Källförteckning

Litteratur

- Alfredsson, Björn och Cars, Göran; *De boende som medarbetare*; Rapport 61 från SABO utveckling; Malmö; 1996
- Björkman, Johan och Sjö Dahl, Olof; *Jämförelse mellan dansk och svensk stadsförnyelse – erfarenheter av dansk lagstiftning*; Lunds Tekniska Högskola; Lund; 2004
- De Laval, Suzanne; *Stadsförnyelse i verkligheten*; Statens råd för Byggeforskningsråd; Stockholm; 1991
- Dergalin, Igor och Engström, Carl-Johan; *Kan stadsförnyelse planeras?*; Statens råd för Byggeforskningsråd; Stockholm; 1988
- Rådberg, Johan; *Attraktiva kvarterstyper – En undersökning av bebyggelse, befolkning och attraktivitet i Stockholms Söderort*; KTH; Stockholm; 2000
- Skifter Andersen, Hans; *Kvarterløft i Danmark*; Statens Byggeforskningsinstitut; Köpenhamn; 2003
- Storgaard, Kresten; Vibæk Jensen, Kasper; Lauritsen, Annemette; *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse – Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 1*; By og Byg Dokumentation 021; Statens Byggeforskningsinstitut; Köpenhamn; 2002
- Översiktsplan 2000+*; Stadsbyggnadskontoret i Landskrona; Landskrona; 2002

Intervjuer

- Intervju med Mattias Bjellvi, planchef på Landskrona kommun, 19/8 -04
- Intervju med Anders Eneborg, marknadsföringschef på Landskronahem AB, 28/9 -04
- Intervju med Rose-Marie Bergman, projektledare för Levande Centrum, Landskrona, 28/9 -04
- Intervju med Jörgen Bergvall, stadsbyggnadschef på Landskrona kommun, 28/9 -04
- Telefonintervju med Mats Persson, Bröderna Perssons byggnads AB, 13/10 -04
- Intervju med Annika Wågsäter, projektledare på BRÅ i Landskrona, 11/11 -04
- Intervju med Charlotte Vahtera, EU-samordnare på Landskrona kommun, och Katarina Erbacke, praktikant på EU-sekretariatet, 11/11 -04
- Intervju med Ronny Lindberg, fastighetsförvaltare på Öster, 11/11 -04
- Intervjuer med boende och näringsidkare i kvarteren, 11/11 -04
- Korrespondens via e-mail med Bertil Nilsson, projektledare för Urban I, 1/11, 16/11 och 18/11 - 04

Intervju med Thomas Christoffersen, Projektkoordinator för kvarterlöst i
Holmbladsgadekvarteret, Köpenhamn, 14/12 – 04

Internetsidor

Landskrona kommuns hemsida, www.landskrona.se, 30/9 – 04
Nationalencyklopedien, www.ne.se, 1/11 – 04
URBAN I Malmö, www.aktivstad.net/urban, 16/11 – 04
URBAN II, www.europa.eu.int/comm/regional_policy/urban2/, 16/11 – 04
URBAN II Göteborg, www.urban2.org, 16/11 – 04
URBACT, www.urbact.org, 16/11 – 04
Statistiska Centralbyrån, www.scb.se, 15/11 – 04
Brottsförebyggande Rådet, www.bra.se, 15/11 – 04
Ekostaden Augustenborg, www.ekostaden.com, 1/12 – 04
Regeringen, www.regeringen.se, 2/12 – 04
EU-portal – EU-relaterad information för dig i Skåne. www.euportal.org, 8/12 – 04
Retsinformation (Byfornyseloven) www.retsinfo.dk 14/12 – 04

Övrigt

Anmälda brott i kvarter Hjorten och Neptun, Landskrona kommun; Polismyndigheten i Skåne; Helsingborg; 2004
En utvärdering av integrationsprojektet Fenix; Landskrona kommun; Landskrona; 2000
Hägelmark, Syrene och Wågsäter, Annika; Sammanfattning av intervjuundersökning på Öster; Nätverk Öster – Landskrona kommun; Landskrona; 1999
Landskronahem 60 år; AB Landskronahem; Landskrona; 2002
Landskrona – Nära till allt, långt ifrån dyrt; BoStaden; Landskrona; 2004
Reviderat samlat programdokument för Växtkraft Mål 3; 2004
Urban Malmö – Slutlig utvärdering av det operativa programmet; Nutek; Stockholm; 2001
Urban II Göteborg 2000 – 2006; Näringsdepartementet; 2001
Utställning om Öster; Landskrona museum; Landskrona; 2004
Original till kartorna 1, 2, 5, 6, 7, 8 och 11 kommer från MapDesign, en del av MapMedia Info AB, i Örskälljunga, 2003