



SÅ JOBBAR
EINAR MATTSSON
FÖR TRYGGARE
BOSTADSOMRÅDEN

Intervju med Britta Blaxhult,
chef för mark- och projektförvärv
på Einar Mattsson Projekt AB

Jan Jörnmark: Tätt byggda städer är trygga städer

"Täta städer med varierande

Tätt befolkade städer med varierade ägandeformer skapar trygghet, menar Jan Jörnmark. Gott om grannar och många människor på gatorna. Det är i sådana miljöer som folk vill stanna och social stabilitet skapas.

Jan Jörnmark är en färgstark person i det offentliga samtalet kring bostäder och stadsplanering. Docent i ekonomisk historia i Göteborg, författare, krönikör och dokumentärfotograf av övergivna platser världen över.

En mångsidig forskare som, inspirerad av ekonomen Joseph Schumpeter (han med den »kreativa förstörelsen«), analyserar ekonomins snabba omvandling med begrepp som kapitalism, innovation, globalisering, digitalisering och finansiella strömmar. De utgör drivkrafter och yttre ram för allt annat.

Djupare rötter – tänkbar medicin

På ett mikropian: Vilka faktorer i byggande och stadsplanering skapar en trygg och attraktiv boendmiljö? Jan Jörnmark, som kan röra sig mellan makro och mikro, har tänkt till inför intervjun.

– Det jag med en dåres envishet hävdar är att du måste skapa värden i området så att folk vill stanna även när man får jobb och etablerar sig i samhället. Med en rotlös befolkning uppstår ingen trygghet, säger Jan Jörnmark på värmländska, som bevarats efter alla år i storstaden.

Oväntade reaktioner

Han nämner förorten Hjällbo i Angered, utanför Göteborg, som ett exempel där utvecklingen har gått åt fel håll, i likhet med många andra miljonprogramförorter. Statistiken avslöjar att medianinkomsten i Hjällbo stadigt har sjunkit under mer än 40 år. Jan Jörnmark var nyligen där för att (som så ofta) fotografera och blev för första gången aggressivt ifrågasatt när han tog fram kameran, en påminnelse om att det offentliga rummet blivit en otryggar plats. Han vill dock gärna använda

etiketten "no-go-zone" och säger att det används alltför ofta och lättvindigt idag.

– Men vi har problem av en helt ny dimension: en allt mer segregerad befolkning. Sett i det perspektivet är naturligtvis mycket av otryggheten ett jättestort socialt och socio-ekonomiskt problem.

Samma sociala struktur som i Hjällbo finns i många andra miljonprogramsområden från 1967–1972, menar Jan Jörnmark. Det var ett »kraftfullt vanvetligt byggande«, som pågick dessa år, och vars stadslandskap, anlagda i funktionalistisk anda, delvis lade grunden till dagens problem, menar Jan Jörnmark.

– Otätheten låg inbyggd i det funktionalistiska byggandet.

Kanske hade många misstag kunnat undvikas om gryende insikter från andra sidan Atlanten hade vägts in i den svenska byggboomen under rekordåren.

– En av mina idoler är författaren Jane Jacobs, som på 60-talet undersökte de amerikanska städernas förfall, bristen på trygghet och vad som händer mellan husen, bland annat i boken »The Death and Life of Great American Cities« från

KORT OM JAN JÖRNMARK

Karriär i korthet: Doktor i ekonomisk historia 1993, i dag docent vid Göteborgs universitet. Föreläsare, författare, debattör, krönikör, dokumentärfotograf.

Bostad: Lägenhet i centrala Göteborg.

Världens häftigaste byggnad: Garanterat något i Asien som jag inte har sett.

Favoritresemål: Berlin

Dold talang: Ganska bra kock

Bibliografi: (ett urval): Coal and Steel in Western Europe 1945–1993 (1993) Globala förkastningar (2003), Övergivna platser 1 och 2 (2007 resp 2008), Avgrunden (2011), Krisen (2013), Stockholm i den globala förkastningen (2014), Göteborg – mellan kreativitet och segregation (2016). Dessutom: Flera aktuella utredningar och skrifter om stadens historia; bland annat Murmestare Embetet i Stockholm (2017) och Norrmalmsregleringen (2017).

Hemsidor: jornmark.se, Övergivna platser (Facebook)



“Ägarformer är trygga städer”



► Hammarby sjöstad i Stockholm har blivit tryggare och trivsammare med ny och tätare bebyggelse. Bilden är tagen 2012 och visar ett av kontoren vid Skanstullsbron i rivningsfasen innan omvandlingen.

FOTO: JAN JÖRNMARK

Processen riskerar att bromsas upp med absurda amorteringskrav och att det blir allt svårare att få fram kapital till bostadssektorn.

1961. Hon kom fram till att tätheten i sig skapar trygghet. Med täthet får du gott om folk som rör sig utomhus. Social kontroll helt enkelt.

Olika ägarformer är en möjlighet

En central faktor för att bryta segregationen ligger i ägandet, att det finns flera ägarformer med såväl bostadsrätter som hyresrätter, menar Jörnmark. Det gör områden mer attraktiva för inflyttning, och att fler väljer att flytta inom området istället för att byta stadsdelar. Ökad social stabilitet blir vinsten.

– En from förhoppning är att vi får se en ägarmässig utveckling framöver, då kan du i bästa fall få ökande värden, inte minst markvärden, som gör områden som varit socialt stigmatiserade intressanta för nyproduktion också.

Bostadspriserna är inte för höga

Jan Jörnmark anser att bostadspriserna i Stockholms och Göteborgs innerstäder ligger rätt. Städerna fungerar allt bättre och har blivit allt mer levande och attraktiva. Hyresavregleringen i mitten på 90-talet, ökad tillgång till kapital och låga räntor (som ger lägre boendekostnader) har lett till förtätning, ökat utbud av service med en hög andel förvärvsaktiva. Det är olyckligt när fokus på lyckade exempel leder till att det betraktas som problem, menar Jan Jörnmark.

– Täta städer genererar ekonomisk tillväxt och sysselsättning. Beståndet används allt effektivare. Pendlingskvoten minskar eftersom folk vill bo i närheten av jobbet. Den sysselsättningsökning vi har haft i Sverige efter 90-talskrisen är till stor del urbant driven. Men det här är en process som riskerar att bromsas upp

med absurda amorteringskrav och att det blir allt svårare att få fram kapital till bostadssektorn.

Se på Stockholm – bra exempel

Stockholms utveckling mot en allt mer levande stadskärna illustrerar också Jane Jacobs tes om täta städers fördelar. Jan Jörnmark är mån om att hans huvudpång ska gå fram. Medan jag viker ihop anteckningarna säger han att det gäller för stadsplanerarna att skapa positiva »Jacobs-externaliteter« – mervärden.

– Det handlar om alla positiva och värdeskapande effekter som uppstår i staden till följd av förtätningen. Om du fördubblar befolkningen ökar servicen och du driver arbetsdelningen. Det uppstår mervärden, helt gratis, i den processen.

TEXT OCH FOTO: LENNART FRYKSKOG

► VD HAR ORDET

Långsiktiga regler behövs för att trygga bostadsproduktionen

Den 9 september var det val till kommun, landsting och riksdag och jag hoppas att du som är röstberättigad deltog. För min egen del var det sjunde gången jag fick rösta och uppleva spänningen framför TV:s valvaka när valresultaten tickar in valkrets för valkrets. En fråga som jag hoppas blir större efter valdagen än innan är förutsättningarna för bostadsbyggande.

Varför är bostadsfrågan då så viktig? Den engagerar de flesta av oss och utgör en nödvändig del för att hela livet ska fungera. Vi vill kunna flytta hemifrån, skaffa en större eller mindre bostad när behoven förändras eller kanske flytta efter barnen på ålderns höst. Vi förväntar oss att vi har en bostadsmarknad som fungerar och att styrande politiker skapar långsiktigt hållbara beslut.

Vi vill att en blocköverskridande överenskommelse, om de viktigaste delarna i bostadspolitik, arbetas fram och beslutas. Plötsliga förändringar, lättnader, åstämningar eller nya regler gör marknaden osäker och leder till skarpa svängningar. Från idé till färdig byggnad kan det ta upp emot tio år. Det kan alltså vara helt andra förutsättningar när en entreprenör sätter spaden i marken än de som gällde från början. Det är inte något som underlättar för byggbranschen. Möjligheterna att skapa en jämn och trygg bostadsproduktion som håller över tid är möjlig – men det behövs politiska beslut och riktlinjer som är långsiktigt hållbara.

Kristin Andersson

Verkställande direktör
Stockholms Byggmästareförening



"Föreningslivet spelar stor roll för sammanhållningen"

När folk trivs och väljer att bo kvar byggs nätverken upp – och då stärks känslan av trygghet. Det säger Britta Blaxhult, chef för mark- och projektförvärv på Einar Mattsson Projekt AB.

Det kan låta enkelt, att bryta de onda cirkelarna, få folk att vilja stanna, men det kräver en strategi och ett hållbarhetstänk över konjunkturerna. Själv har Britta Blaxhult varit sin stadsdel trogen i över 25 år, i tre olika lägenheter. Hon vet av egen erfarenhet vad det betyder att vara bekant med människor och miljö i sitt grannskap. En känsla av trygghet, så central för trivselen och ett områdes attraktivitet.

– Känslan av otrygghet bottnar i en brist på tillit, att man inte i tillräcklig grad känner igen folk omkring sig, och det tar tid att bygga upp stabila nätverk i ett område där omflyttningen varit hög, säger Britta Blaxhult.

Ljusa mötesplatser

Fastighetsägare och byggbolag är överlag medvetna om hur man designar en trygg utemiljö. Trånga gränder, dolda prång och obelysta partier hör inte hemma i modern planering. Mötesplatser är däremot viktigt, inte minst lokaler där föreningar kan träffas och där trapphusmöten med de boende kan hållas. Även idrottsplatser är viktiga inslag.

– Föreningslivet spelar en jättestor roll för sammanhållningen i ett område. Vi uppmuntrar till organisering, säger Britta Blaxhult.

– Men mötesplatser kan också handla om soffor där vuxna kan slå sig ned i eftermiddagssolen, trevliga skulpturer där barnen trivs med att klättra runt eller en trevlig innergård... Platser där man gärna stannar till.

Einar Mattsson äger fastigheter i till exempel Rissne, Tensta och Hjulsta – områden där man tänkt till kring trygghet och trivsel. Där samarbetar man med



► Britta Blaxhult, Einar Mattsson Projekt AB.

myndigheter och föreningsliv, kring till exempel skola och läxhjälp. Hjulstadagen, en familjedag, är en uppskattad tradition som Einar Mattsson årligen anordnar.

Ett annat uppmärksammat socialt initiativ är manifestationerna mot illegal mopedåkning på cykelbanorna, som är ett stort problem i Järvaområdet.

Caféer och butiker

– Vi jobbar aktivt med våra lokalhyresgäster för att vi ska ha ett levande centrum med rätt blandning av affärer och service.

Det kan vara livsmedelsbutik, ett café, en förskola och en tandläkarmottagning. Småskalig service som underlättar vardagen och bidrar till trivselen.

– När vi rekryterar personal till våra servicecenter är det en viktig kompetens att kunna olika språk..

TEXT OCH FOTO: LENNART FRYKSKOG