



Värdering av stadskvaliteter i Stockholmsregionen

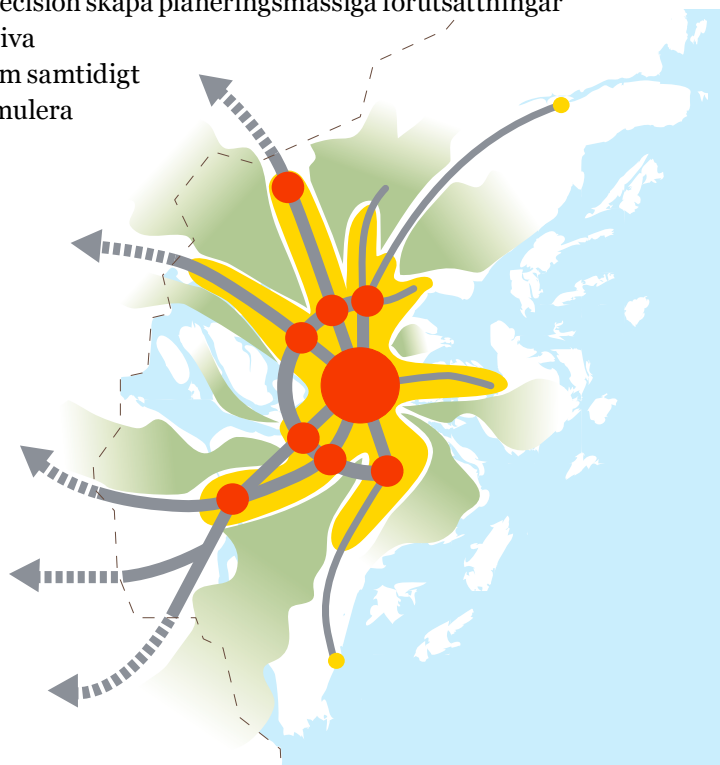
Stadsutveckling i den regionala utvecklingsplaneringen

Visionen i RUFSS 2010, den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, är att vi ska bli den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Samverkan mellan offentliga och privata aktörer är en nödvändighet för att visionen ska bli verklighet.

Befolkningen i regionen fortsätter att öka och behovet av attraktiva bostäder kommer att vara fortsatt stort framöver. Var ska nya bostäder lokaliseras så att regionen utvecklas i hållbar riktning?

Enligt den regionala utvecklingsplanen bör utglesning av bebyggelsen motverkas genom att en flerkärnig och tät region utvecklas som ger goda förutsättningar för kollektivtrafik och som innebär att vi hushållar med obebyggd mark. Ny bebyggelse bör främst lokaliseras nära kollektivtrafik och genom förtätning av befintliga områden. Den täta stadsstrukturen måste också erbjuda livsmiljöer som är attraktiva för både människor och företag.

För att göra den befintliga stadsstrukturen tätare och mer variationsrik, och för att utveckla de regionala stadskärnorna, behövs metoder för att med större precision skapa planeringsmässiga förutsättningar för att bygga attraktiva stadsmiljöer, och som samtidigt kan bidra till att stimulera marknadsmässiga förutsättningar för stadsutveckling.



Samband mellan stadskvaliteter och bostadsrättspriser

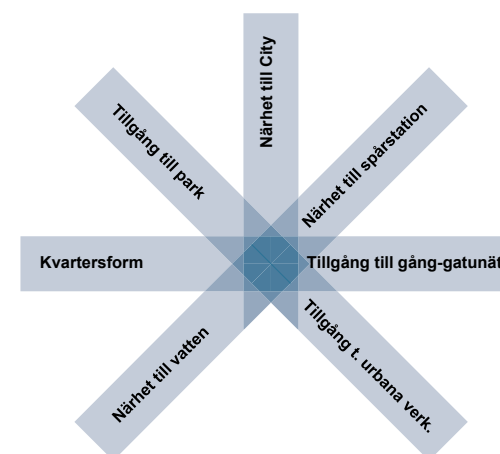
För att utveckla kunskapen om vilka stadskvaliteter som efterfrågas av boende genomfördes under 2010 en undersökning av sambandet mellan stadskvaliteter och bostadsrättspriser i några kommuner i Stockholmsregionen. I studien har lägeskvaliteter hos 7 000 bostadsrättsköp analyserats och 1 000 olika typer av lägesanalyser har genomförts på ett stort statistiskt underlag. Studien är unik i sitt slag då den baseras på en kombination av statistiska och geografiska analyser som tidigare inte har funnits tillgängliga.

Utifrån den mycket omfattande analysen kan man urskilja åtta parametrar, som kan förklara prisvariationen på bostäder i flerbostadshus med en säkerhet på över 90 %.

Sju av parametrarna är stadskvaliteter som har med boendemiljön att göra och den åttonde är ett socioekonomiskt index över inkomst- och utbildningsnivån i bostadsområdet. De sju stadskvaliteterna visar vilken miljö som många av regionens invånare efterfrågar när de söker bostad.

Metoden som använts gör det möjligt att sätta en prislapp på olika stadskvaliteter genom att betalningsviljan för bostadsrätter har analyserats, och att koppla det till hur planeringsförutsättningar bäst bör utformas.

Studien har genomförts i samverkan mellan Regionplanekontoret, Stockholms stad, Nacka kommun, Haninge kommun och Lidingö stad.

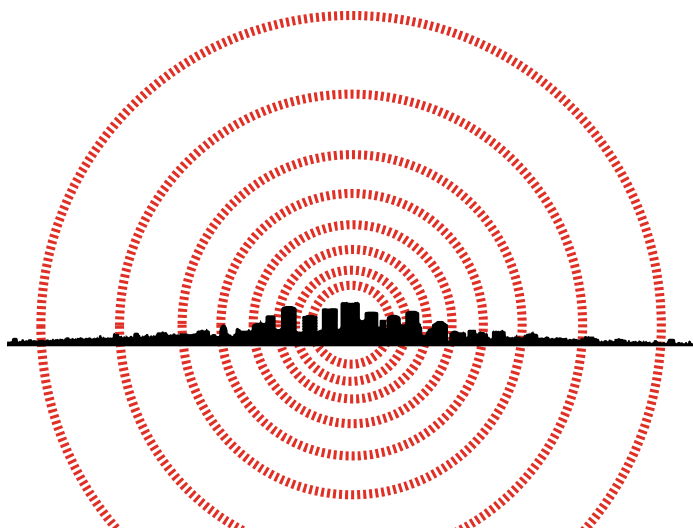


1. Närhet till city

En av de allra starkaste lägeskvaliteterna i en stad är närheten till centrum.

Det mått som statistiskt bäst förklarar denna centralitet i Stockholm är gång- och gatunätsavståndet till Citys kärna. Att kunna ta sig till City gående eller med cykel är alltså mer värdefullt än att kunna köra dit med bil. Det betyder att ju närmare City man kommer desto högre blir efterfrågan på boende. Detta bekräftas i en mängd annan forskning om städer, som också i hög grad är monocentriska. Att centralstationen, som ger möjlighet att snabbt ta sig ut i regionen och till Arlanda, ligger mitt i City, har säkert också stor betydelse.

I en växande stad som Stockholm är det därför mycket viktigt att den centrala kärnan vårdas och att här skapas en attraktiv boendemiljö, med många stadskvaliteter. I städer där man inte har god kollektivtrafik, levande gator, parker och trygga boendekvarter i stadskärnan har man istället fått kraftig stadsutbredning, s k urban sprawl, vilket har gett större bilberoende och således större klimatpåverkan. Attraktiviteten i en central kärna med god tillgänglighet kan också peka på att en utveckling av flera regionala stadskärnor är en bra strategi för att höja attraktiviteten på fler ställen.

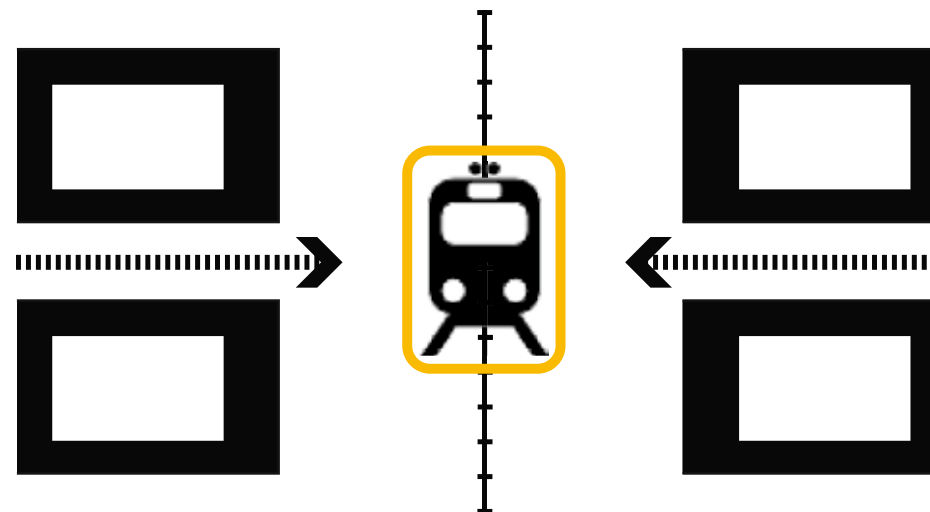


2. Närhet till spårstation

Att ha sin bostad inom 500 meters gångavstånd från en station för tunnelbana, pendeltåg eller spårvagn är attraktivt enligt studien, sannolikt eftersom man då har bra och säker tillgång till regionen.

Närheten till spårstationen är också viktigare än tidtabell och restid från stationen. Framförallt är närheten till spårstation viktigare än tillgängligheten med bil i regionen – hur man än mäter skapar kollektivtrafiknätet större värden än biltrafiknätet.

Spårtrafikens betydelse för att skapa attraktiva stadsmiljöer är stor, både för att den skapar stabil regional tillgänglighet och för att den kan bidra till minskat bilanvändande i stadskärnorna. I RUFSS 2010 är de regionala stadskärnorna utpekade kring viktiga spårstationer och tillgänglighet till kollektivtrafik utpekades som en avgörande faktor för möjligheterna att utveckla en attraktiv stadsmiljö.

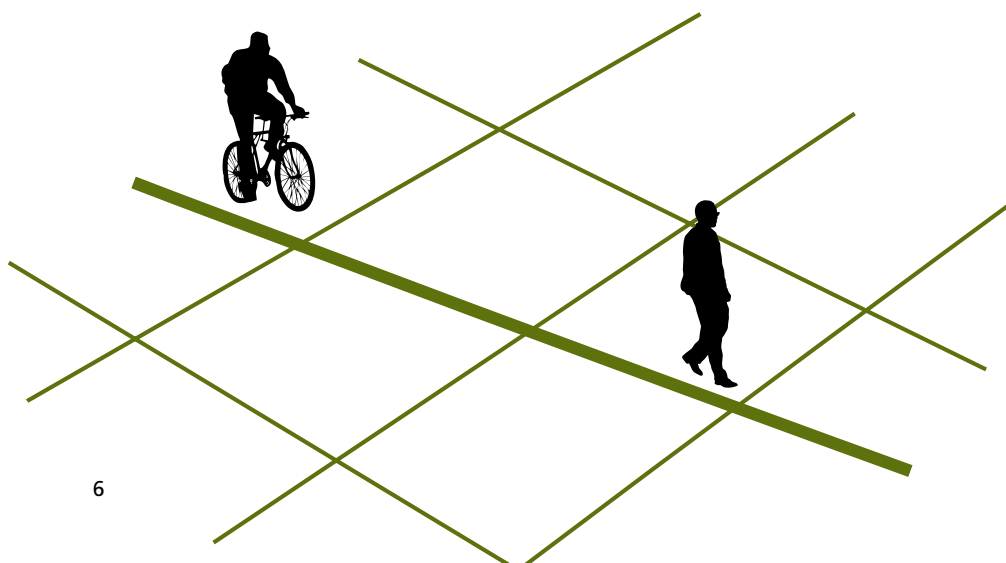


3. Tillgång till gång- och gatunätet

Att bo på en gata som hänger ihop med andra gator i staden är mer efterfrågat än att bo i ett läge som ligger avses om offentliga ytor.

Analysen visar således att ju mer ihopkopplat gång- och gatunätet är desto högre är attraktiviteten i stadsdelen, förmodligen helt enkelt därför att det då är lättare att ta sig runt, vilket skapar stadsliv och rörelse. Det är nätet för gående och i hög grad för cyklister som är analyserat. Vägnetet för bilister har ingen direkt positiv påverkan. Resultatet pekar på vikten av att det finns långa gator med många tvärgator genom våra stadsdelar och stadskärnor. Blandad trafik utgör inget hinder såvida inte gatorna är utformade med allt för breda körbanor, få övergångsställen, rondeller och höga hastigheter.

Betydelsen av bra gatumiljöer som integrerar trafik men prioriterar gående lyfts fram allt mer i stadsplaneringen och inom forskningen. Under industrisamhällets framväxt på 1900-talet byggdes mycket få gator. Vad vi ser nu är att ett kvalitativt gatunät har en viktig roll i det framväxande kunskapssamhället.

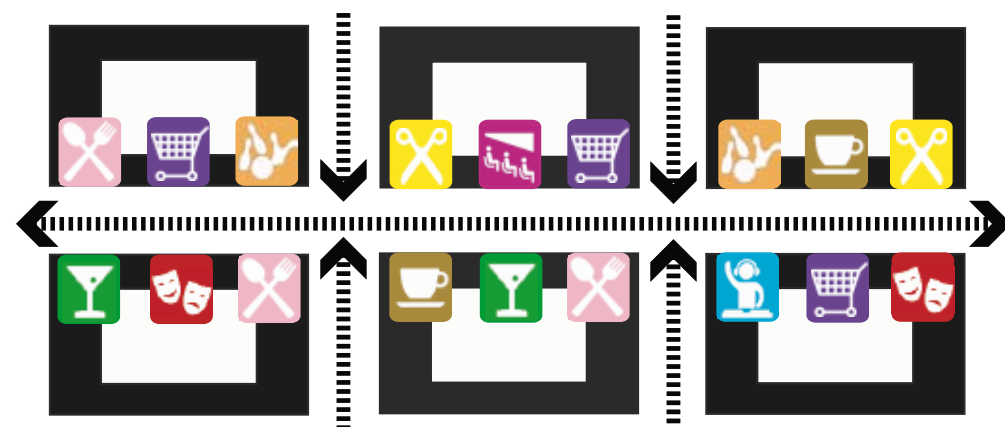


4. Tillgång till urbana verksamheter

Det som vanligen förknippas med stadskvalitet är tillgången till urbana verksamheter i gatuplan, det vill säga butiker, restauranger och kulturverksamheter.

Dessa verksamheter förknippas ofta med en levande stadsmiljö. Studien visar att det är mycket attraktivt att ha en mångfald av dessa målpunkter nära sin bostad och att det är just mångfalden i gatuplan som är attraktiv. Den viktigaste förutsättningen för att dessa verksamheter ska uppstå är täthet, d v s ett stabilt befolkningsunderlag. Detta underlag måste bestå av både boende och arbetande, med andra ord både dag- och nattbefolkning. Det är detta som brukas kallas för "blandstaden" inom stadsplaneringen. För att dessa verksamheter ska kunna uppstå måste det finnas lokaler i gatuplan.

Den stadsplanering som verkar för en förtätning i delar av regionen är således av godo för tillgången på urbana verksamheter. I planeringen av täta och attraktiva stadsmiljöer är det genom det nya analysverktyget möjligt att uppskatta hur många butiker och restauranger som kan uppstå och vilket markvärde de genererar. Analysen kan också ge ett starkare stöd för att skapa attraktiva lokaler i gatuplan.

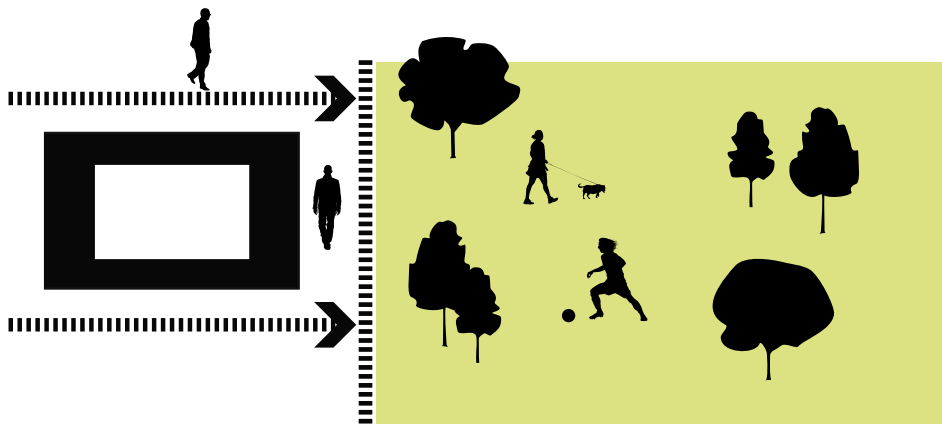


5. Tillgång till park

Att grönområden är viktiga i boendemiljön är inte förvånande. Denna studie visar dessutom att det påverkar hur grönområdena är utformade

Planerade parker inom 1 000 meters gångavstånd är viktigare för bostadsrättssköpare än natur eller grönska på samma avstånd. Men det är samtidigt stora parkytor som behövs för att det ska få påverkan på priset. Att stora parker är viktiga betyder sannolikt att dessa erbjuder en miljö som ger möjlighet till många olika slags upplevelser, så som rekreation, lek och vila, och som samtidigt är tillgänglig, vilket inte alla grönområden upplevs vara. Analyserna visar också att det inte behöver finnas någon direkt motsättning mellan bebyggelsetäthet och parktillgång. Det kan snarare vara så att viss täthet kan skapa förutsättningar för bra parker.

Parker tillkommer inte av sig själva utan kräver noggrann analys och planering. Regionplanekontoret har nyligen tagit fram en gröntypologi, ett nytt verktyg för stadsutveckling och parkplanering. Hittills finns underlag framtagna som visar var det finns park och natur av olika typ inom alla de regionala stadskärnorna. Med hjälp av gröntypologin går det att få fram helt nya data om planeringsförutsättningarna för gröstrukturen, exempelvis jämförelser av tillgången till olika slags grönområden i olika kommuner.

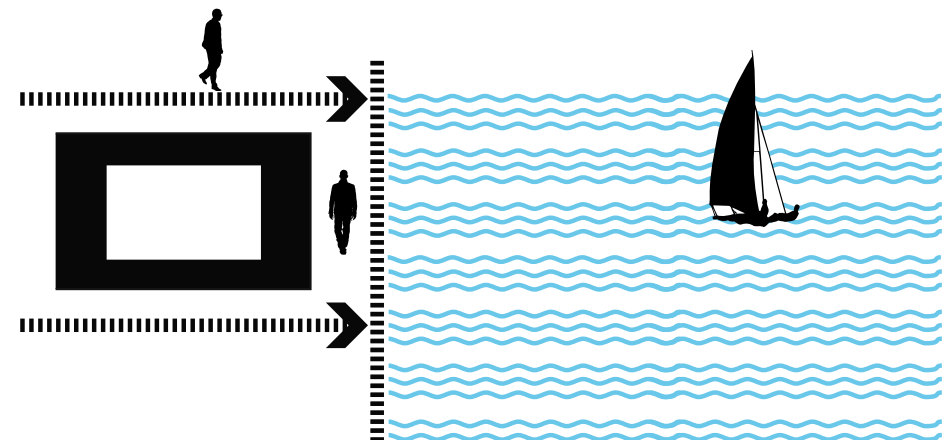


6. Närhet till vatten

Närhet till vatten är en självklar kvalitet i regionen och den har också stor påverkan på priset.

Bor man nära Mälaren, Saltsjön eller en stor insjö så betyder det möjligheter till bad, strandpromenader och vackra utblickar. Att Stockholmsregionen är byggt i ett skärgårdslandskap har säkerligen stor betydelse för stadens internationella attraktivitet och konkurrenskraft, inte bara som turistmål utan även som boendemiljö. Analysen pekar på att det faktiskt är gångavstånd inom gång- och gatunätet som har betydelse vilket också innebär att stränder och kajer måste vara offentligt tillgängliga. Tidigare studier har även visat att direkt sjöutsikt från lägenheten har mycket stor betydelse på priset.

Vattnets starka attraktionskraft innebär att det finns ett förtätningsstryck längs stränder och kajer. Projekt som Hammarby sjöstad och Järla sjö bekräftar att efterfrågan är stor. Trenden att omvandla centrala hamnområden i Stockholmsregionen verkar på så vis bidra till att långsiktigt öka hela regionens attraktivitet.



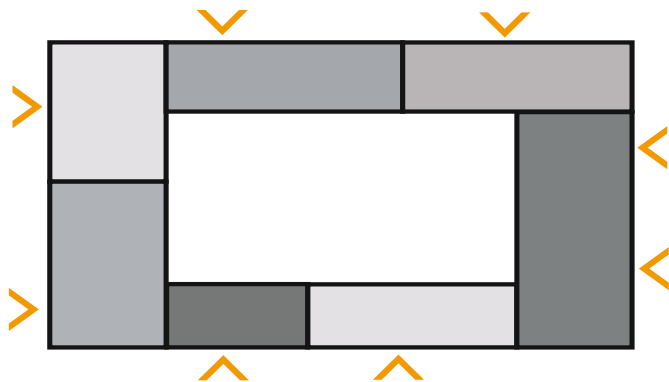
7. Kvartersform

Studien visar att det är mer efterfrågat för en bostadsrättsköpare att bo i ett slutet kvarter än i en öppen bebyggelse med fristående hus.

Det är också viktigt att kvarterets entréer är vända ut mot gatan. Dessa typer av kvarter går idag att finna i innerstaden och mindre stadskärnor som Sundbyberg men även i trädgårdsstadsmiljöer som Bromma och Enskede. Att det slutna kvarteret med utåtvända entréer visar på större attraktivitet är sannolikt för att det skapar en gård och samtidigt ett aktiverat gaturum som upplevs som tryggt.

Kvartersformen har varierat under olika tidsepoker. Analysen visar att öppen bebyggelse från 1930–1950-talen är mer attraktiv än motsvarande bebyggelse från 1965–1975. Sekelskifteskvarter med utåtvända entréer är mer attraktiva än kvarter från 80- och 90-talen med entréer inåtvända mot gården. Hushöjd i sig påverkar inte attraktiviteten, utan det är hur kvarteret är utformat och hur det skapar gemensamma gårdsrum och offentliga gaturum som har betydelse.

Av detta resultat går det inte att dra slutsatsen att man ska bygga »stenstadskvarter« överallt. Det handlar om att i stadsbyggandet medvetet utforma miljöer som bidrar till trygga, offentliga gaturum med många entréer och tydliga gårdsrum där den lilla gemenskapen kan få plats.

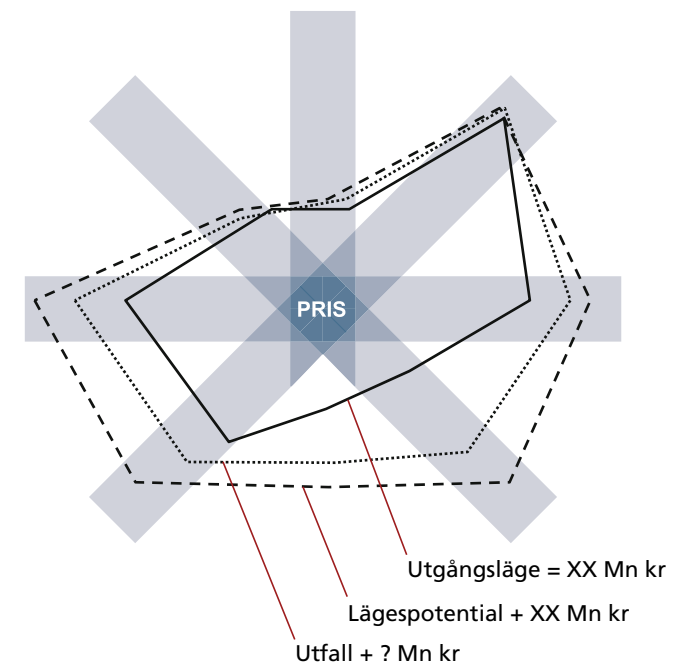


Verktyg för stadsutveckling

Metoden som används innebär att det nu går att prissätta och värdera olika stadskvaliteter och koppla det till hur planeringsförutsättningar bäst bör utformas.

Studien har genomförts genom analyser av enbart bostadsrättsförsäljningar. Man kan alltså i nuläget inte dra generella slutsatser för annan typ av bebyggelse.

Verktaget ger regionens aktörer möjlighet att hantera stadsutveckling både rumsligt och marknadsmässigt. Kunskapen om vad boende i flerbostadshus värderar kan också användas för att motivera att stadskvaliteter utvecklas i ett område så att det blir mer attraktivt för de som redan bor där. Studiens resultat visar också på betydelsen av att stadsutvecklingen drivs både av offentliga och av marknadens aktörer.



Att utveckla nya och mer träffsäkra analysmetoder och verktyg är ett viktigt led i att kunna genomföra intentionerna i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Landstingets funktion Tillväxt, miljö och regionplanering (tidigare Regionplanekontoret) planerar också att gå vidare med fler studier för att skapa en mer heltäckande bild av de marknadsmässiga förutsättningarna för stadsutveckling, bl a för småhus och kontorslokaler.

För att ta del av ett mer extensivt material från studien, var god och besök <http://www.tmr.sll.se/Regionala-stadskarnor/Kunskapsunderlag/>

Studien är utförd av Evidens och Spacescape
på uppdrag av

