



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

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.