



**CHALMERS**

# Den goda blandstaden?

En komparativ undersökning av  
blandstadsområdena Nya Hovås och Vallastaden

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och  
entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

LISA GUSTAFSSON  
ANTONIA JONSSON

**INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR  
OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK**

---

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, Sverige 2022  
[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)



EXAMENSARBETE ACEX20

## Den goda blandstaden?

En komparativ undersökning av blandstadsområdena Nya Hovås och  
Vallastaden

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

LISA GUSTAFSSON

ANTONIA JONSSON

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2022

Den goda blandstaden?

En komparativ undersökning av blandstadsområdena Nya Hovås och Vallastaden

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

LISA GUSTAFSSON

ANTONIA JONSSON

© LISA GUSTAFSSON & ANTONIA JONSSON, 2022

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2022

Handledare och examinator: Kristina Grange

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2022



Den goda blandstaden?

En komparativ undersökning av blandstadsområdena Nya Hovås och Vallastaden

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

LISA GUSTAFSSON

ANTONIA JONSSON

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

Chalmers tekniska högskola

## **SAMMANFATTNING**

Det blir alltmer vanligt att planera svenska städer enligt planeringskonceptet blandstad. Begreppet har dock inte en entydig definition inom branschen. Detta medför svårigheter att tillämpa konceptet i ett verkligt sammanhang, då det inte finns en gemensam bild av vad det innebär. Bräcke diakoni har som ambition att utveckla Bräcke park, beläget på Hisingen i Göteborg, därför är det av värde för dem att känna till konsekvenser och kvaliteter som blandstadskonceptet kan medföra.

Syftet med undersökningen är att ta reda på hur väl blandstadskonceptet lämpar sig vid utveckling av Bräcke park. För att ta reda på detta har blandstadsområdena Vallastaden och Nya Hovås analyserats och jämförts. Tidigare forskning, offentlig statistik och semistrukturerade intervjuer har genomförts och analyserats i syfte att besvara frågeställningen. Den tidigare forskningen påvisar att en blandstad ofta innebär blandade funktioner, social blandning, integration, mångfald och förtätning. Statistiken visade att områdena har högre inkomster och blandade upplåtelseformer. Den visade även på bättre hälsa, högre utbildningsnivå och lägre arbetslöshet. Funktionsblandning och blandat boende på kvartersnivå identifieras som två viktiga aspekter av blandstaden, som fått goda utfall. Dessutom är integration och mångfald två viktiga aspekter för social blandning som de försökt åstadkomma i både Vallastaden och Nya Hovås.

Vid utveckling av Bräcke park är det fördelaktigt om man lyckas skapa social blandning genom mångfald och integration. Hyressättningar blir viktigt för social inkludering. Det har visat sig värdeskapande att det finns en funktionsblandning samt blandat boende i olika skalnivåer. Blandade trafikslag som tillfredsställer många olika grupper i samhället är också värdeskapande. En effektiv process kan uppnås genom kravställningar på samarbetande parter samt tydliga begreppsförklaringar för att underlätta ett gott resultat. Avgränsningar för arbetet var att endast ett fåtal företeelser i områdena beaktades samt att Bräcke diakonis visioner är de som ligger till grund för området framtida planer.

Nyckelord: blandstad, Nya Hovås, Vallastaden, funktionsblandning, social blandning, mångfald, integration

The great mixed city?

A comparative study of the mixed-cities Nya Hovås and Vallastaden

*Degree Project in the Bachelor's Programme  
Business Development and Entrepreneurship*

LISA GUSTAFSSON

ANTONIA JONSSON

Department of Architecture and Civil Engineering  
Division of Urban Design and Planning  
Chalmers University of Technology

## **ABSTRACT**

It has become more frequent to plan Swedish cities according to the mixed city planning concept. However, the term does not have a clear definition in the construction sector. This entails difficulties in applying the concept in a real context, as the sector does not have a mutual view of what it implies. Bräcke diakoni's ambition is to develop Bräcke park, located at Hisingen in Gothenburg, therefore it is of value to them to become aware of the consequences and qualities that the mixed city planning concept can bring.

The purpose of this study is to find out how well the mixed city planning concept suits the development of Bräcke park. This is done through a comparison and analysis of the mixed city areas Vallastaden and Nya Hovås. Previous research, public statistics and semi structured interviews have been conducted and analysed in order to answer the study's main question. Previous research suggests that a mixed city often involves mixed functions, social mixing, integration, diversity and densification. The public statistics showed that the areas have higher incomes and mixed leases. It also showed better health, a higher level of education and lower unemployment. Mixed functions and mixed housing at a neighbourhood level are identified as two important aspects of the mixed city, which have had good results. In addition, integration and diversity are two important aspects of the social mix which they have tried to achieve in each mixed city area.

When developing Bräcke park, it is proven that it is beneficial to create a social mix through diversity and integration. Rents become important for social inclusion. It has proven value-creating that there is a mix of functions and mixed housing in different scale levels. Mixed modes of transport that satisfy many different groups in society are also value-creating. An efficient process can be achieved through requirements for cooperating parties as well as clear explanations of concepts to facilitate a good result. Boundaries for the study were that only a few circumstances in the areas were taken into account and Bräcke diakoni's visions are the ones that form the basis for the area's future plans.

Key words: mixed-city, Nya Hovås, Vallastaden, mixed-use, social mix, diversity, integration

# Innehåll

|  |            |
|--|------------|
| <b>SAMMANFATTNING</b>  | <b>I</b>   |
| <b>ABSTRACT</b>  | <b>II</b>  |
| <b>INNEHÅLL</b>  | <b>III</b> |
| <b>FÖRORD</b>  | <b>V</b>   |
| <b>BEGREPPSLISTA</b>   | <b>VI</b>  |
| <b>1. INLEDNING</b>  | <b>1</b>   |
| 1.1 Bakgrund   | 1          |
| 1.1.1 Bräcke diakonis visioner om Bräcke park                    | 1          |
| 1.2 Syfte  | 2          |
| 1.3 Frågeställningar   | 2          |
| 1.4 Avgränsningar  | 2          |
| 1.5 Metod  | 3          |
| 1.5.1 Undersökningsstrategi                                      | 3          |
| 1.5.2 Undersökningsdesign  | 3          |
| 1.5.3 Undersökningsmetoder                                       | 3          |
| 1.5.4 Kvalitetssäkring   | 4          |
| <b>2. KUNSKAPSÖVERSIKT OM BEGREPPET BLANDSTAD</b>                | <b>6</b>   |
| 2.1 En definition på begreppet blandstad                         | 6          |
| 2.1.1 Funktionsblandning som medel för blandstaden               | 6          |
| 2.1.2 Social blandning som medel för blandstaden                 | 7          |
| 2.2 Vilka problem löser blandstaden?                             | 8          |
| 2.2.1 Från segregation till integration                          | 8          |
| 2.2.2 Mot en stad med större mångfald                            | 10         |
| 2.2.3 Från utglesning till förtätning                            | 11         |
| 2.3 Stadsutvecklingens historia                                  | 11         |
| 2.3.1 200 år av svensk stadsplaneringshistoria                   | 11         |
| 2.4 Blandstadens närvaro i dagens stadsplanering                 | 12         |
| 2.4.1 Kommuners användning av blandstadsbegreppet i plandokument | 12         |
| <b>3. KOMPARATIV STUDIE AV VALLASTADEN OCH NYA HOVÅS</b>         | <b>14</b>  |
| 3.1 Nyckelpersoner från projekten                                | 14         |
| 3.2 Städernas plandokument & introduktion av blandstadsområden   | 15         |



|   |           |
|---|-----------|
| 3.2.1 Göteborgs Stads plandokument och Nya Hovås              | 15        |
| 3.2.2 Linköpings kommuns plandokument & Vallastaden           | 16        |
| 3.3 Vallastaden & Nya Hovås i siffror                         | 17        |
| 3.4 Intervjustudie med nyckelpersoner från projekten          | 23        |
| 3.4.1 Om blandstaden  | 23        |
| 3.4.2 Attraktivitet och segregation                           | 28        |
| 3.4.3 Ursprunglig vision och förändringar i genomförandeskede | 32        |
| <b>4. ANALYS OCH DISKUSSION</b>                               | <b>38</b> |
| 4.1 Analys av statistiken                                     | 38        |
| 4.1.1 Åldersfördelning  | 38        |
| 4.1.2 Upplåtelseformer  | 39        |
| 4.1.3 Inkomster   | 40        |
| 4.1.4 Priser för bostadsrätter och hyresrätter                | 40        |
| 4.1.5 Utbildningsnivå, öppet arbetslösa och ohälsotal         | 41        |
| 4.2 Analys av intervjustudie                                  | 41        |
| 4.2.1 Om blandstaden  | 41        |
| 4.2.2 Attraktivitet och segregation                           | 43        |
| 4.2.3 Ursprunglig vision och förändringar i genomförandeskede | 44        |
| <b>5. SLUTSATS</b>  | <b>45</b> |
| 5.1 Hur ska Bräcke diakoni utforma Bräcke park?               | 45        |
| 5.2 Framtida studier om blandstadskonceptet                   | 47        |
| <b>6. REFERENSER</b>  | <b>48</b> |
| <b>7. BILDREFERENSER</b>                                      | <b>51</b> |
| <b>BILAGOR</b>  | <b>52</b> |
| Bilaga 1  | 52        |
| Bilaga 2  | 54        |

## Förord

Examensarbetet avslutar vår, Lisa Gustafssons och Antonia Jonssons, studietid på teknologie kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik på Chalmers tekniska högskola. Arbetet har genomförts under våren 2022 och omfattar 15 högskolepoäng. Examensarbetet har skrivits med Bräcke diakoni, vilket har varit betydelsefullt och lärorikt.

Vi vill tacka respondenterna som ställt upp i intervjuerna, som samtliga har delat med sig av erfarenheter från blandstäderna. Det är genom era reflektioner som vi har kunnat genomföra arbetet. Vi vill även tacka våra opponenter, Jacob Mårtensson och Gustav Åsenhielm, för ett gott samråd under resans gång.

Vidare vill vi tacka Bräcke diakoni för förtroendet att vi fått skriva examensarbetet hos er. Ett speciellt tack till Gustav Lindman som varit vår handledare under arbetet. Vi vill tacka för ditt engagemang och den härliga energi du har bemött oss med.

Slutligen, ett stort tack till vår handledare och examinator på Chalmers tekniska högskola, Kristina Grange. Tack för att du har stöttat oss i ovissa tider med kunskap och inspiration. Det är tack vare dig som vi har lyckats genomföra detta examensarbete med stolthet och trygghet. Hade vi inte haft möjlighet att ta del av din expertis, hade inte arbetet blivit i närheten av vad det är idag.

Göteborg, juni 2022

Lisa Gustafsson och Antonia Jonsson

## Begreppslista

Nedan förklaras begrepp som använts i projektrapporten samt undersökningen.

**Funktionsblandning** är då funktioner som till exempel bostäder, service och arbetsplatser blandas i ett område (Tunström, 2009).

**Funktionsseparering** är funktionsblandningens motsats, man separerar funktioner genom att placera dem i olika områden (Tunström, 2009).

**Gentrifiering** innebär att en förändringsprocess sker, då individer med högre socioekonomisk status flyttar till områden som tidigare varit befolkat främst av individer med lägre socioekonomisk status (Nationalencyklopedin, u.å.a).

**Integration** är en process som ser till att två olika grupper förenas (Nationalencyklopedin, u.å.b).

**Mångfald** innebär att olika samhällsgrupper är lika representerade i det aktuella området (Börjeson, 2018).

**Segregation** är ett begrepp för huruvida olika samhällsgrupper är jämnt fördelade, eller inte, i gällande område (Börjeson, 2018).

**Socioekonomi**, eller socioekonomisk indelning, kan avgöras baserat på exempelvis utbildningsnivå, yrke eller inkomst. Baserat på detta delas samhället in i olika grupper (SCB, u.å.).

**Översiktsplan** är ett plandokument upprättad av kommunen som ska reglera hur mark och bebyggelse ska utvecklas och förvaltas (Boverket, 2020).

# 1. Inledning

Det inledande avsnittet redogör för undersökningens sammanhang, syfte och relevanta frågeställningar. Vidare redovisas problemformulering, avgränsningar samt undersökningens metod.

## 1.1 Bakgrund

Att utveckla områden enligt konceptet blandstad blir ett alltmer tillämpat planeringskoncept i landet. Begreppet är dock vagt definierat och ger utrymme för fri tolkning av innebörden. Trots detta anses konceptet ofta vara ett ideal inom stadsplanering och används därav som en strategi för att uppnå en hållbar stad och ett idealsamhälle. Det upplevs att det finns mer positiva perspektiv på konceptet blandstad i forskning, och att de negativa aspekterna sällan beaktas. Detta bidrar troligtvis ytterligare till en idealisering av konceptet, som eventuellt inte stämmer överens med verkligheten. Områden som Nya Hovås i Göteborg och Vallastaden i Linköping växer fram med målet att skapa en blandstad som tillgodoser invånarnas och besökarnas behov.

Bräcke park är ett område beläget på västra Hisingen i Göteborg. Bräcke diakoni, områdets främsta exploatör och byggherre, har som ambition att utveckla detta område i linje med verksamhetens visioner. I dagsläget har området inte de kvaliteter som Bräcke diakoni önskar. Snarare är området relativt lågexploaterat och aktiviteten är låg (G. Lindman, personlig kommunikation, 24 februari, 2022). För att lyckas utveckla området med stort värdeskapande, ligger det i Bräcke diakonis intresse att ta reda på vilka kvaliteter en blandstad kan innebära.

### 1.1.1 Bräcke diakonis visioner om Bräcke park

Bräcke diakoni är en stiftelse för vård och omsorg. Verksamhetens drivkraft och vision är att skapa ett medmänskligare samhälle (H. Mellström, personlig kommunikation, 24 februari, 2022). Den ekonomiska vinst som stiftelsen genererar återinvesteras i verksamheten för vård och omsorg. Med dessa resurser kan de utveckla verksamheterna och därmed nå visionen. En strategi för att generera lönsamhet är genom att fortsätta förvalta fastigheter, men även genom att utveckla nya. De har nu som ambition att utveckla Bräcke park (G. Lindman, personlig kommunikation, 24 februari, 2022). Direktör och fastighetschef för stiftelsen är överens om att Bräcke park har potential att utvecklas till en socialt stimulerande miljö där utrymme ges för olika verksamheter att etableras. De vill bidra till staden genom att bygga ihop området så att det integreras med resterande bebyggelse. Fastighetschefen lyfter att det är viktigt att utveckla deras verksamheter, exempelvis i form av demenscentrum eller integrerade förskolor och äldreboenden. De uttrycker att de vill att Bräcke park ska vara ett integreringsprojekt med ambition att ge utrymme för hela samhället - de vill bygga mer för fler.

Biskopsgården, som ligger norr om Bräcke park, är ett av Göteborgs särskilt utsatta områden. Bräcke diakonis vision är att integrera Bräcke park med Biskopsgården, trots att det kan bli en utmaning (H. Mellström, personlig kommunikation, 24 februari, 2022). De vill att

möjlighet ges till att bygga bort segregationen i Biskopsgården, samtidigt som man inte bygger in den i Bräcke park. Utöver detta ska Bräcke park bli ett område där alla kan bo och verka i livets alla skeden. Området ska rymma alla människor och ge upphov till sociala möten. Direktorn belyser att de i första hand prioriterar att äga och förvalta det som de utvecklar i Bräcke park, då byggandet av äganderätter kan bli en ekonomisk utmaning. I dagsläget finns det gott om småskalig bebyggelse i Bräcke. Fastighetschefen menar att de planerar för att utveckla viss småskalighet, dock inte ett egnahemsområde. Visionen med områdets skala är att utveckla småskalig bebyggelse utmed den befintliga, som sedan kan mötas av mer storskalig bebyggelse ju längre in i området man kommer.

## 1.2 Syfte

Syftet med undersökningen är att undersöka hur en blandstad kan vara utformad samt hur väl planeringskonceptet blandstad lämpar sig för Bräcke diakoni att tillämpa vid stadsutveckling av Bräcke park. Detta med utgångspunkt i blandstäderna Nya Hovås och Vallastaden. Undersökningen ska besvara frågeställningen:

*Hur väl lämpar sig planeringskonceptet blandstad i Bräcke park baserat på en komparativ studie av Nya Hovås och Vallastaden?*

## 1.3 Frågeställningar

Nedan följer fem frågeställningar som har väglett undersökningen för att kunna svara på frågeställningen ovan.

- Vad är det som gör att blandstadskonceptet utmärker sig, utifrån Nya Hovås och Vallastaden?
- Vilka likheter och olikheter finns mellan Nya Hovås och Vallastaden?
- Vad betyder det för stadens socioekonomiska segregation när man bygger enligt blandstadskonceptet?
- Har konceptet bidragit till en ökad integration och minskad socioekonomisk segregation inom områdena? Isåfall, varför?
- Vilka strategier som Nya Hovås och Vallastaden tillämpat är lämpligt att använda vid utveckling av Bräcke park?

Med dessa frågeställningar ska studien bidra med ökad förståelse för hur Bräcke park mest lämpligt ska utvecklas. Ett antal förslag har tagits fram som ska vägleda Bräcke diakoni vidare i planeringsprocessen.

## 1.4 Avgränsningar

Några avgränsningar för projektet är att enbart vissa företeelser i jämförelseområdena har analyserats. Detta med anledning av att tidsramen var snäv samt att två områden ska jämföras, vilket gör att det är viktigt att ta fram relevant information som är jämförbart områdena emellan. För att säkerställa att områdena jämförs på lika villkor, har företeelser som är gemensamma för områdena jämförts. Exempelvis är inkomstnivåer, upplåtelseformer

och ohälsotal exempel på statistik som har jämförts. Om inte likvärdig information jämförs riskeras att en orättvis bild av områdena skapas.

Vid bedömningen om huruvida planeringskonceptet lämpar sig i Bräcke park tas Bräcke diakonis visioner i beaktning. Detta med anledning av att det är Bräcke diakoni som har för avsikt att utveckla Bräcke park. Deras egna visioner är den huvudsakliga riktlinjen i beslutsprocesserna kring stadsutveckling i området.

## **1.5 Metod**

Nedan redogörs för undersökningen strategi, design och metod. Även en kvalitetssäkring presenteras.

### **1.5.1 Undersökningsstrategi**

Med utgångspunkt i undersökningens syfte, har flermetodsforskning med huvudsakligt fokus på det kvalitativa angreppssättet tillämpats. Kvantitativ statistik avseende Nya Hovås och Vallastaden ligger till grund för vidare kvalitativa undersökningar kring planeringskonceptets för- och nackdelar i respektive område. Det var alltså det sistnämnda som gav underlag för att dra slutsatser kring blandstadsområdenas förutsättningar och resultat. Den kvalitativa ansatsen blev aktuell då den induktiva synen på förhållandet mellan teori och praktik utgjorde ett viktigt synsätt under arbetet (Bryman & Bell, 2017).

### **1.5.2 Undersökningsdesign**

Mot bakgrund av forskningsfrågan var komparativ design en lämplig undersökningsdesign (Bryman & Bell, 2017). Denna design lämnar utrymme för att jämföra kvantitativ statistik som har tagits fram i syfte att redovisa grundförutsättningarna för områdena. Dessutom ges möjlighet att identifiera kvalitativa data i jämförelseobjekten. Denna ligger till grund för det huvudsakliga avgörandet kring blandstadens lämplighet i Bräcke park.

Målsättningen med jämförelsen var att, på ett djupgående sätt, urskilja unika och gemensamma företeelser i Nya Hovås och Vallastaden. Resultatet från undersökningen används för att avgöra hur väl planeringskonceptet blandstad lämpar sig i Bräcke park. En fördel med komparativ design är att den ger mer säkra indikationer på olika konsekvenser kopplade till konceptet, vilket gör att teoriutvecklingen kan underlättas. När det kommer till urvalet var det ett strategiskt beslut att undersöka två områden från olika städer. Enligt Bryman och Bell (2017) ger detta en större variation, vilket är fördelaktigt för jämförelsen.

### **1.5.3 Undersökningsmetoder**

För att få god kunskap om begreppet blandstad inleddes arbetet med en insamling av rapporter, avhandlingar och vetenskapliga artiklar som utgjorde underlag för det teoretiska ramverket. Statistik och semistrukturerade intervjuer har använts för att genomföra undersökningen. Statistiken användes för att få en uppfattning om områdenas likheter och olikheter, vilket är fördelaktigt för undersökningens tillförlitlighet. Statistiken togs fram via offentlig statistik där oberoende källor nyttjades för att undvika vinklad statistik.

De presumtiva metoder som tillämpats är semistrukturerade intervjuer. Denna intervjuform användes med avsikt att utvinna så mycket data som möjligt vid de tillfällen som intervjuer med nyckelpersoner genomfördes. Genom att utföra sådana intervjuer säkerställdes att ungefär samma frågor ställdes till aktörer från de olika områdena, vilket är viktigt för att kunna jämföra resultat (Bryman & Bell, 2017). Intervjufrågeschemat varierade och anpassades en aning beroende på respondentens roll i projektet, se bilaga 1 och bilaga 2. Men i grunden var frågorna densamma, och alla intervjuer syftade till att göra det möjligt att svara på forskningsfrågan.

Eventuella nackdelar med semistrukturerade intervjuer var svårigheten att säkerställa att frågorna uppfattades och tolkades på ett likartat sätt. Detta lyfter Bryman och Bell (2017) som en av nackdelarna med denna intervjuform. För att förhindra att frågorna skulle tolkas olika, genomfördes intervjuerna på plats med respondenterna från Göteborg. Detta för att ha möjlighet att uppfatta kroppsspråk och underlätta vid notering av eventuella missuppfattningar. Intervjuerna med nyckelpersoner i Linköpings kommun har dock genomförts digitalt eftersom det inte fanns möjlighet för oss att åka till Linköping vid intervjutillfällena. Vidare har intervjufrågorna bearbetats och testats innan den första intervjun genomfördes. Detta för att säkerställa att frågorna skulle tolkas på det sätt de avsåg. Frågorna diskuterades med handledare Kristina Grange och en opponentgrupp bestående av Jacob Mårtensson och Gustav Åsenhielm. Intervjufrågorna skickades via mejl till respondenterna några dagar innan intervjutillfället tillsammans med en samtyckesblankett. Blanketten innebar att vi fick respondentens samtycke att nyttja materialet i intervjuerna i detta arbete. Vidare spelades intervjuerna in och transkriberades därefter, för att på ett effektivt sätt kunna analysera informationen vi erhållit och för att enkelt kunna ta ut citat.

#### **1.5.4 Kvalitetssäkring**

Enligt Bryman och Bell (2017) är reliabilitet, replikerbarhet och validitet kvalitetskriterier som bör tas till hänsyn i en undersökning. Undersökningen som genomförts anses vara tillförlitlig då två likartade områden jämförts och värden fastställs hos två fall. För att öka reliabiliteten har statistik från trovärdiga och oberoende källor använts. Undersökningen bedöms vara upprepningsbar, då områdena har utvecklats med ambition att tillföra staden värde under lång tid, vilket gör att undersökningen kan genomföras på nytt. Något som är viktigt för undersökningens validitet är att statistiken för områdena är från ungefär samma tillfälle, eftersom den ändras över tid. För att kunna jämföra områdena så förutsätts att rätt aspekter undersöks vid lämpligt tillfälle.

I urvalet av respondenter togs kontakt med nyckelpersoner i båda jämförelseområdena. Det fanns respondenter som ansågs värdefulla för undersökningen som valde att avböja från att ställa upp i en intervju, vilket resulterade i färre antal respondenter från Nya Hovås än från Vallastaden. Hur detta kan ha påverkat undersökningen är inte möjligt att svara på, däremot bedöms informationen från intervjuerna tillräckligt omfattande för att kunna dra trovärdiga slutsatser. Vidare skedde intervjuerna med respondenterna från Nya Hovås på plats, medan

intervjuerna med Vallastaden skedde över Zoom och Teams. Detta på grund av svårigheter att mötas personligen då tid och möjlighet att åka till Linköping inte fanns. Hur detta har påverkat resultatet av intervjuerna är osäkert. Dessutom var två av respondenterna från Vallastaden inte involverade i projektet inledningsvis, utan börjat arbeta med projektet i ett senare skede. Med dessa respondenter utfördes en gruppintervju då de bad om detta. Hur det kan ha påverkat undersökningen är osäkert.



## 2. Kunskapsöversikt om begreppet blandstad

Följande avsnitt handlar om kunskap- och forskningsläget avseende planeringskonceptet blandstad. De problem som blandstaden ämnar lösa, historiska planeringsideal samt blandstadens närvaro i svensk stadsplanering idag redovisas.

### 2.1 En definition på begreppet blandstad

Ett försök till en definition av begreppet blandstad har arbetats fram. I kommande avsnitt redogörs för konceptets tolkning och definition, med stöd i forskning och tidigare studier.

Citatet nedan är av Bellander (2005) och symboliserar det abstrakta och svårdefinierade begreppet blandstad:

Blandstaden beskrivs som komplex till utformning och innehåll med en tät men fattbar bebyggelsestruktur vilken anses ge närhet mellan verksamheter och människor, kontinuerliga upplevelser och händelser i rummet och ett omväxlande och rörligt folkliv som vi förknippar med begreppet stad (s. 5).

#### 2.1.1 Funktionsblandning som medel för blandstaden

En av de centrala delarna som ofta omnämns i samband med blandstaden är funktionsblandning (Bergdahl & Rönn, 2001). En funktionsblandad plats, syftar på ett område där boende, service och företag som står för sig själva utgör tydliga funktioner inom området. Det förutsätter att det kan förekomma olika funktioner i samma område, som då integreras i staden (Bergdahl & Rönn, 2001). Målet med funktionsblandning är att ge upphov till en blandning av funktioner i området som i sin tur leder till att området är aktivt under dygnets alla timmar (Lindström, 2015). Om utrymme för många olika funktioner ges, kan dessa nyttjas av fler och bidra till ökad mångfald i området. Något som dock är viktigt att betona är att en blandning av funktioner inte av sig själv skapar mångfald eller rörelse i området. Däremot ges möjlighet för blandning och mångfald att uppstå. En nackdel med funktionsblandning är att människor då vistas i samma område, vilket kan resultera i att människor från olika grupper och som bor på andra ställen, inte möts (Lindström, 2015).

Bellander (2005) menar dock att begreppet blandstad inte kan likställas med en funktionsintegrerad stad, däremot beskrivs den funktionsblandade staden som ett medel. Hon skriver vidare att det är betydligt lättare att skapa funktionsblandning vid ombyggnationer av redan befintliga kvarter, än vid nyexploatering. Detta kan ha sin grund i utmaningar avseende finansiering och administration vid nyexploatering. Vid nutida nybyggnation saknas flexibilitet, en flexibilitet som eftersträvas vid funktionsblandning. Rapporten lyfter att det skulle vara fördelaktigt att utveckla redan befintlig bebyggelse när det strävas efter att bygga funktionsblandat på kvartersnivå. Det sker dock storskaliga renoveringar av miljonprogramsområden då bostadsbolag påstår att de bör renoveras som en teknisk nödvändighet (Baeten et al, 2016). Vidare motiverar hyresvärdarna renoveringarna genom att lyfta att de ska resultera i en förbättrad situation avseende brott, bristande säkerhet och ökad ekologisk hållbarhet. Dock kan dessa renoveringar påstås vara en legaliserad vinststrategi för bostadsbolagen. När detta sker påbörjas en gentrifieringsprocess eftersom renoveringarna

leder till höjda hyror, vilket främst drabbar låginkomsttagare. I många fall stiger hyrorna så pass mycket att många blir tvungna att flytta från området (Baeten et al, 2016).

Även trafikslag bör blandas för att skapa en blandstad (Lindström, 2015; Tunström, 2009). Vid byggnation för en bred målgrupp, tillkommer även olika möjligheter att transportera sig (Lindström, 2015). Vissa kanske enbart har tillgång till en cykel, medan andra har både cykel och bil. För att inte begränsa de som vistas i området behöver alltså trafiksituationen ses över. Rent praktiskt skulle trafikblandning innebära att man planerar trafiken så att cyklister och bilister delar på vägarna, och de gående hänvisas till intilliggande trottoarer (Tunström, 2009). Bellander (2005) nämner att det råder delade meningar om huruvida blandstaden leder till minskad eller ökad biltrafik. Dock är man övervägande överens om att funktionsblandningen som den skulle innebära, kan leda till förbättrad kollektivtrafik. Vidare kritiserar Tunström (2014) det faktum att många byggaktörer ofta arbetar i stuprör, när det krävs mer sektorsöverskridande planering och samverkan. Genom mer samverkan mellan olika aktörer och sektorer skulle ekonomiska medel kunna delas mellan dem på ett bättre sätt, och dessutom skulle kunskap kunna delas. Även om kunskap redan idag delas på olika sätt, saknas möjlighet för aktörer att diskutera och tillämpa kunskapen.

De ord och begrepp som används för att beskriva urbana miljöer har en inverkan på hur vi ser på staden (Tunström, 2016). Man beskriver städer med hjälp av erfarenheter och upplevelser – antingen målas skräckbilder eller idealbilder upp. De ord man väljer beskriver ett negativt eller positivt fenomen i staden. Exempelvis kan en park tolkas som en trevlig mötesplats, medan ett grönområde förknippas med en orolig plats. I verkligheten kanske man beskriver samma plats, men den tolkas olika beroende på vilket ord man beslutar sig för att använda (Tunström, 2016). Tunströms avhandling (2009) redovisar att blandstadens motsatsord är just den zonerade staden. Precis som att motsatsen till den goda staden är den onda staden. Något som blir tydligt med dessa motsatser är att det förstnämnda har en positiv laddning, medan den sistnämnda har en negativ laddning. Dessa kategoriseringar av områden är avgörande för om de anses vara ideala eller inte. På samma sätt används ofta de positivt laddade kategoriseringarna tillsammans, ett exempel är ”den täta blandstaden”. Den positiva kombinationen är ett fenomen som kan sammankopplas med jämlikhet, minskad segregation och ökad trygghet.

### **2.1.2 Social blandning som medel för blandstaden**

Social blandning är ytterligare en aspekt som ofta lyfts i samband med blandad bebyggelse (Bergsten & Holmqvist, 2007). Detta innebär att man, med hjälp av planeringskonceptet, vill främja blandning på ett socialt och mänskligt plan i samhället. Detta med anledning av att det ger upphov till ”etnisk integration”. Det kan exempelvis handla om att blanda invånare från olika socioekonomisk status eller med olika demografiska faktorer. Längre ansågs de mindre byarna som ett ideal när det kom till detta. I en by går man inte okänd och känner ofta en stark tillhörighet och gemenskap i grannskapet. Detta är dock en aspekt som inte fått särskilt stor uppmärksamhet i det storskaliga byggandet. Ett exempel på detta är miljonprogrammet, vars främsta mål var att bygga många bostäder på kort tid, vilket resulterade i att den sociala

blandningen kom sekundärt. Man gjorde detta för att inte riskera att de sociala värdena skulle hindra den höga produktionshastigheten, vilket är något som än idag har negativa konsekvenser i de berörda områdena (Bergsten & Holmqvist, 2007).

Det sociala fenomenet i städer missuppfattas ofta inom stadsplanering (Lindström, 2015). Att planera för de sociala effekterna i en stad kan vara en fallgrop eftersom det i verkliga sammanhang är svårt att uppnå social blandning genom planering. Planeringen kan tillgängliggöra vissa sociala sammanhang i form av aktiviteter i staden, men trots detta uppstår inte sociala konstruktioner automatiskt. Detta innebär att de sociala effekterna beror mer på sociala företeelser som inte är beroende av platsen, vilket betyder att två platser som planerats på samma sätt, inte har likartade sociala liv.

Blandat boende kan ibland användas i syfte att skapa social blandning. Att bygga med blandade upplåtelseformer används som en strategi för att motverka segregation i områden. Däremot återspeglas inte detta som en lösning på segregationen i forskningsresultat (Lindström, 2015). Dessutom brukar kostnaderna bli högre för byggherren vid sådana byggprojekt, vilket gör att många inte bygger blandat (Bergsten & Holmqvist, 2007). Målbilden med blandat boende är att man ska kunna bo i området hela sitt liv. Detta är möjligt eftersom området avser att tillgodose mänskliga behov i livets alla skeden. Forskning visar dock att drivkraften för att bo blandat inte nödvändigtvis är särskilt stark. Man bor gärna med likasinnade, som man upplever att man kan identifiera sig med (Lindström, 2015).

Stadens invånare har sedan lång tid tillbaka präglats av kulturella olikheter. Detta har resulterat i att många upplever rädsla för det man anser vara annorlunda. Det faktum att det känns främmande med ”avvikelser” leder till problematik kring social blandning. I många fall upplevs olikheter som negativa, då vi inte vet hur det ska hanteras. Trots detta är det inte en omöjlighet att skapa social mångfald, det finns exempel från verkliga områden som i viss mån har lyckats med detta. Battery Park i New York är ett område som lyckats främja social blandning, däremot har alla boende en sak gemensamt, nämligen att samtliga tillhör övre medelklassen (Lindström, 2015).

## **2.2 Vilka problem löser blandstaden?**

Blandstaden är ett idealt planeringskoncept, precis som många andra planeringskoncept ansetts vara dessförinnan. Dagens resonemang kring blandstaden ska lösa problem med exempelvis segregation, bristande mångfald och utglesning.

### **2.2.1 Från segregation till integration**

Många städer är drabbade av segregation i någon mån, vissa i större skala än andra (Lindström, 2015). Viss forskning visar att det har skett till följd av modernismens planeringsideal, som präglats av funktionsseparation. Värt att anmärka är att segregation är en mänsklig process bland stadens invånare, då man har funnit att det finns en önskan att bosätta sig i områden där likasinnade bor. Denna process kan få negativa konsekvenser, vilket är

anledningen till att man inom stadsplanering försöker “bygga bort” segregationen. Exempelvis kan segregation leda till socialt utanförskap och funktionell separation.

Resultat från Hyresgästföreningens undersökning visar att segregerade områden, som exempelvis Angered i Göteborg, faktum har högst mångfald i hela staden (Börjeson, 2018). Undersökningen visar att det är storstädernas förorter som har den största blandningen av samhällets olika grupper, vilket innebär att de har hög mångfald. I motsats, är det Majorna-Linné och villaområdena som har lägst mångfald i Göteborg. Däremot är den låga mångfalden jämnt fördelad i området, och därför kan området inte anses ha hög segregation. Men på kommunnivå bidrar områdena till ökad segregation eftersom mångfalden, och därav blandningen, är låg i området (Börjeson, 2018).

Trots att det inte finns vetenskapliga bevis för att blandstaden påverkar stadens segregation och integration, verkar detta vara ett samband man ofta förespråkar (Lindström, 2015). Viktigt att ha kännedom om, är att integration bland annat handlar om att ha möjlighet att välja vart man ska bo (Bergsten & Holmqvist, 2007). Att skapa integration handlar om att ge invånarna möjligheten att välja, och inte styra mot en integrerad stadsutveckling. Man kan alltså välja att bosätta sig i ett visst område och därmed driva på en segregationsprocess. Individer som inte har ekonomisk möjlighet att flytta från ett område, kan som resultat av segregationsprocessen, lida av utanförskap som dessutom förstärker sociala spänningar i staden som helhet.

Nyanlända är ett exempel på en grupp i samhället som ofta påverkas negativt av svensk bostadsmarknad (Grange & Björling, 2020). Underskottet av bostäder i Västra Götalands län påverkar bosättningen av nyanlända och riskerar därmed att bidra med en ökad segregation. Det är en stor utmaning att etablera sig på en bristande bostadsmarknad i ett nytt land utan starka ekonomiska resurser. Situationen skapar även stress när det kommer till arbetstillfällen, då man kan tvingas byta jobb om man måste flytta till en annan kommun. Utöver detta så upplever många diskriminering från olika grupper i samhället, exempelvis av grannar, bostadsbolag och kommunaltjänstemän. Det finns dessutom flera studier vars resultat styrker detta. Även svenska tidningar bidrar till den negativa gestaltningen av nyanlända. Det kan till exempel handla om att tidningarna förstärker nyanländas negativa inverkan på samhället, som varken är befogat av forskningresultat eller offentlig statistik. För att avhjälpa problematiken krävs en handlingskraftig social bostadspolitik. De politiska besluten som fattas bör gynna en ökad inkludering av sociala grupper i samhället (Grange & Björling, 2020).

Några resultat av segregationen i Göteborg är att man kan se ett samband mellan låginkomsttagande hushåll och sämre hälsa, medan höginkomsttagare har bättre hälsa (Lundquist & Nymark, 2017). Man har även funnit att boende i resursstarka områden, oavsett vad den enskilde individen har för inkomst, har bättre hälsa är människor i resurssvaga områden. Detta mönster återfinns dessutom när man talar om invånarnas tillit till andra personer. Ytterligare ett resultat är att klyftorna i staden har blivit större de senaste åren. I Jämlikhetsrapporten framgår att "[f]öre 1990 skilde det 40 procent i disponibel inkomst

mellan Hovås och Hammarkullen. År 2006 hade Hovåsborna 262 procent mer än de som bor i Hammarkullen" (s. 20).

### **2.2.2 Mot en stad med större mångfald**

Blandstaden nämns ofta i den bemärkelse att den ska främja mångfald, trots att strategin för hur man når dit ofta är vagt formulerad (Lindström, 2015). Hyresgästföreningens studie påvisar att mångfalden är lägre i städerna, medan den är hög i dess kranskommuner och förorter samt där många hyresrätter finns (Börjeson, 2018). Undersökningen visar dessutom att ett område med låg köpkraft har högre mångfald, medan medellåg köpkraft i ett område leder till minskad mångfald. Det finns dock enstaka fall som inte följer detta mönster, däribland Region Gotland och Region Halland. Orsaker till detta är svårt att kartlägga och fastställa (Börjeson, 2018).

Jane Jacobs (2005) lyfter fyra förutsättningar, som alla måste uppfyllas för att åstadkomma mångfald. Alla områden har olika förutsättningar för att uppfylla villkoren, vilket gör att mångfalden ser olika ut beroende på tid och plats. Det första villkoret som Jacobs tar upp är blandning av primära funktioner. Hon menar att minst två primära funktioner ska finnas tillgängliga i stadsdelen. Funktionerna ska leda till att människor rör sig i stadsdelen, under olika tider på dygnet. Några konkreta exempel är bostäder, fabriker och kontor.

Det andra villkoret belyser kvarterens storlek. Kvarteren ska vara korta samtidigt som tvärgatorna och gatuhörnen ska vara tätt placerade (Jacobs, 2005). En av de främsta anledningarna till kortare kvarter är att människor ska börja ta andra vägar och ge upphov till nya möten och integration. Finns det alternativa vägar finns även möjlighet att mötas. Detta leder till att vissa gator får en ökad nyttjandegrad, vilket i sin tur leder till ökad trygghet. Ytterligare anledning till att kvarteren bör vara korta är för att det skapar ekonomisk effektivitet. Genom fler smågator kan man få invånare och besökare att ta andra vägar, vilket gynnar affärer som finns belägna längs med gatorna. Dessa genomskärande gator bör inte endast användas som promenadstråk. Där bör det även finnas bostäder och verksamheter.

Det tredje villkoret är att bebyggelsen ska vara av blandad karaktär (Jacobs, 2005). Variationen ska gälla både ålder och tillstånd. Anledningen till detta är att de äldre byggnaderna som har renoverats sparsamt eller är i sämre tillstånd, ger möjlighet för verksamheter med begränsade ekonomiska resurser att hyra en lokal i området. För att skapa mångfald bör staden vara blandad, även i detta hänseende. Detta innebär att verksamheter av ett brett ekonomiskt spektrum kan finnas i området för att skapa den mångfald som är önskvärd i staden. Citatet "[g]amla idéer kan ibland använda nya byggnader. Nya idéer måste använda gamla byggnader." (s. 216) betonar detta. De verksamheter som är äldre, och som därmed ofta har ekonomisk stabilitet, kan betala högre lokalhyror. Medan de nyetablerade företagen med innovativa idéerna måste hyra äldre lokaler för att verksamheten ska kunna leva vidare. Finns inte blandning av verksamheter ges inte upphov till social blandning, eftersom behovet av verksamheter endast täcks för ett fåtal personer.

Det sista villkoret avser koncentrationen av människor i stadsdelen. Koncentrationen ska vara tillräckligt stor anpassat efter vilket område som avses (Jacobs, 2005). Det finns dock viss komplikation med hur man mäter täthet, det finns inte ett tydligt mått. En riktlinje som dock är viktig att tänka på vid stadsplanering är att tätheten i området ska vara så pass hög att den underlättar för mångfald att uppstå.

### **2.2.3 Från utglesning till förtätning**

Blandstaden kan hjälpa till i lösningen mot en mer förtätad bebyggelse (Lindström, 2015). I många plandokument framgår att vissa täta strategiska punkter ofta innehåller många blandade funktioner. De menar att där det finns hög täthet, återfinns människor och funktioner av olika slag. Dessutom kan täthet vara en strategi som lockar människor då det upplevs som bekvämt, allt man behöver finns i närområdet, vilket i sin tur leder till ett rikt stadsliv. Närhet till funktioner bidrar dessutom till städer med minskad biltrafik och ökad gång- och cykeltrafik (Tunström, 2009).

Finns ett större invånarantal på en samlad plats finns det också anledning för staden att förbättra sin infrastruktur just kring dessa mer aktiva noder (Bellander, 2005). Det kan vara enklare att skapa bättre infrastruktur, bättre service och ett ökat utbud av verksamheter på en mindre yta, snarare än att erbjuda detta i lika stor utbredning över en större yta. Detta gör att det kan anses mer attraktivt att satsa resurser i ett mindre område där koncentrationen av människor är högre. Det bör dock nämnas att det skett betydligt mycket färre studier avseende hur utglesning påverkar en stad och dess invånare.

## **2.3 Stadsutvecklingens historia**

För att få en grundläggande förståelse för varför svenska städer ser ut som de gör idag är det betydande att vara medveten om dess historia. Det är viktigt för att kunna dra lärdomar av historiska misstag men även för att ha möjlighet att återuppta strategier som har fungerat genom tiderna. Nedan redogörs för svenska städernas stadsplaneringshistoria.

### **2.3.1 200 år av svensk stadsplaneringshistoria**

Ett fåtal samhällen växte fram under 1800-talet, framför allt ökade befolkningen i städerna (Ahlberg, 2012). Detta gjorde att stadsplaneringens strategier behövde ställas om och anpassas mot de nya behov som tillkom i städerna. Idealet under århundradet var rutnätsplanen där gatorna skulle skiljas åt i bredd och karaktär. Gatornas bredd skulle skydda staden mot spridning av bränder, samtidigt som de främjade framkomlighet och skönhet. Byggnaderna anpassades till gatornas bredd och städerna skulle bestå av grönskande parker och innergårdar (Ahlberg, 2012).

1900-talets början innebar en förändring i svensk stadsplanering. Man byggde numera konstnärligt med inslag av oregelbundna gatunät och mer varierad bebyggelse (Ahlberg, 2012). I de största städerna, framför allt Stockholm och Göteborg, blev bebyggelsen högre och tätare. Utanför städerna började även idealet om trädgårdsstäder väckas till liv och villa- och egnahemsområden likaså. 1930-talet kom med en förändring inom stadsplaneringen, då

modernismen präglade städernas planering och arkitektur. Denna förändring skedde till följd av en extrem ökning i befolkningsmängd. Samhällets invånare var i behov av bättre bostäder och mindre trångboddhet. Synen på staden förändrades drastiskt från ett samhälle som var estetiskt vackert till något som skulle vara funktionellt och agera maskineri åt invånarna. Man delade upp funktioner såsom boende, arbete och aktiviteter för att sedan knyta an dessa till väl utbredda trafikleder som stadens lim (Ahlberg, 2012). Man byggde därför bostadsområden utanför stadskärnan medan innerstaden endast byggdes ut med ett fåtal byggnader, med villkoret att de skulle passa in i stadsstrukturen.

Efter andra världskriget fortsatte befolkningen att öka och stadsplaneringen blev storskalig, med målet att minska bostadsbristen (Ahlberg, 2012). Under 1940-talet började man gruppera och variera bostadshusen som man byggt upp under årtiondet innan samtidigt som trafiknätet byggdes separerat. Planeringen ledde inte till någon större framgång, vilket resulterade i miljonprogrammets startskott 1965. Ett program med ambition att bota bostadsbristen. Stadsplaneringen under 1980-talet blev alltmer spektakulär med stora kontorskomplex och inglasningar. Detta pågick fram till sent 1990-tal, där det sedan avtog för att ta fart igen tidigt 2000-tal, då i ännu större omfattning (Ahlberg, 2012).

Något som är karakteristiskt för större städer är dess förorter eller äldre tätorter som omsluts av den växande staden (Bellander, 2005). Dessa förorter är utformade med stor funktionsuppdelning. Denna funktionsuppdelning skedde inte av en slump. Runt sekelskiftet var städernas miljöproblem ett högaktuellt ämne och staden planerades i enlighet med modernismen, så att boende, arbete och nöje skulle ske på separata platser i staden. Det var radikala idéer som banade väg för den stadsmiljösituation som vi har idag - stadsupplösning, rumsupplösning och funktionsseparering. Dessa karaktärsdrag är sådana som utgör hinder för blandstaden. Till följd av funktionsuppdelningen blev invånarna tvungna att transportera sig längre sträckor. Med andra ord kan man säga att staden medvetet byggdes för tvingande resor.

## **2.4 Blandstadens närvaro i dagens stadsplanering**

Blandstaden har blivit ett alltmer använt koncept i kommuners strategiska planering och därav återfinns begreppet ofta i plandokument. Nedan redogörs hur begreppet visar sig i dagens stadsplanering.

### **2.4.1 Kommuners användning av blandstadsbegreppet i plandokument**

Lindström (2015) fann i sin studie om blandstäder att funktionsblandning är en av de kärnfaktorer som identifieras i många kommuners översiktsplaner. Det anses vara en bidragande faktor till blandstaden och är en grundläggande strategi för stadsutvecklingen. Funktionsblandningen kan exempelvis omfatta blandning av service, verksamheter, arbetsplatser och bostäder. Det många plandokument tycks ha gemensamt med tillämpningen av konceptet är att det ska bota segregation, livlösa städer, isolerade områden, bristande attraktivitet, enformig bebyggelse och bristande mångfald.

Ytterligare anledning till att funktionsuppdelningen kvarstår kan ha sin grund i att kommunerna använder sig av zoneringsprinciper. Detta innebär att de i plandokument delar upp staden i olika zoner för att visa vad marken är tänkt att användas för. Detta kan leda till ytterligare funktionsuppdelning (Bellander, 2005). Bellander poängterar att blandstaden varken är möjlig, lämpar sig eller är önskvärd i alla städer. Då begreppet medför stort tolkningsutrymme används det på olika sätt av olika aktörer. Bellander menar att det skulle vara fördelaktigt att nämna konkreta kvaliteter i plandokument, som anpassats specifikt för att uppfylla just den stadens behov.



### 3. Komparativ studie av Vallastaden och Nya Hovås

I följande avsnitt hanteras resultatet från den komparativa undersökningen. Statistiken och intervjustudien presenteras och sammanställs. Innan resultatet presenteras, presenteras även jämförelseområdena Nya Hovås och Vallastaden. Syftet med kapitlet är att redogöra för blandstadsområdena utifrån den empiri som samlats in, för att förstå områdenas utformning och värdeskapande i respektive stad.

#### 3.1 Nyckelpersoner från projekten

Här presenteras respondenterna som har varit, eller fortfarande är, verksamma i projekten Nya Hovås och Vallastaden.

##### Nya Hovås

| <b>Yrkesroll</b><br><i>(vid medverkan i projektet)</i> | <b>Företag</b> | <b>Aktiv tid och aktivitet i projektet</b>           | <b>Datum för intervju</b> |
|--|----------------|--|---------------------------|
| Affärsområdeschef<br>Fastighetsutveckling              | HSB Göteborg   | 2013-nu. Affärsområdeschef för fastighetsutveckling. | 2022-02-28                |
| Projektutvecklare                                      | Nordr          | 2017-nu. Arbetar med områdets fortsatta utveckling.  | 2022-03-21                |

##### Vallastaden

| <b>Yrkesroll</b><br><i>(vid medverkan i projektet)</i> | <b>Företag</b>     | <b>Aktiv tid och aktivitet i projektet</b>  | <b>Datum för intervju</b> |
|--|--------------------|---|---------------------------|
| Översiktsplanerare                                     | Linköpings kommun  | 2011–2013. Kvalitetssamordnare för detaljplanarbetet.                                       | 2022-03-23                |
| Arkitekt   | Okidoki Arkitekter | 2012–2017. Utvecklade grundkonceptet och var med i hela processen.                          | 2022-03-18                |
| VD   | Linköpingsexpot    | 2015–2018. Drev samverkansfrågor och kvalitetsfrågor samt arrangerade Bomässan 2017.        | 2022-03-16                |
| Exploateringsingenjör                                  | Linköpings kommun  | 2018-nu. Jobbar med genomförande av detaljplan på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. | 2022-03-11                |
| Kommunikationsstrateg                                  | Linköpings kommun  | 2019-nu. Kommunikationsansvarig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.                | 2022-03-11                |

## 3.2 Städernas plandokument & introduktion av blandstadsområden

I följande avsnitt presenteras jämförelseområdena och dess förutsättningar. Respektive kommuns plandokument har även analyserats för att se hur de hanterar begreppet blandstad som strategi för stadsutvecklingen.

### 3.2.1 Göteborgs Stads plandokument och Nya Hovås

Göteborgs Stad har tagit fram underlag för en ny översiktsplan, som planeras att vinna laga kraft våren 2022. I översiktsplanen har man använt begreppet blandstad, vilket medför att begreppet har definierats. Följande definition återfinns under rubriken 'Inledning' i översiktsplanen från Göteborgs Stad (2022):

Blandstad är en strategi för att uppnå målet om den nära staden. Genom att blanda bostäder, service, arbetsplatser, idrott, kultur och grönstruktur ska vardagslivet underlättas eftersom allt finns inom räckhåll utan att kräva resor med bil. Blandstad innebär också motsatsen till funktionsseparering. Det kan innebära att trafiken kommer att vara närvarande i stadsmiljön på ett annat sätt än idag men på helt andra villkor. Hastigheten får anpassa sig till det omgivande rummet snarare än tvärtom.

I denna nya, ej ännu antagna, översiktsplan används blandstaden alltså som ett medel för en nära stad (Göteborgs Stad, 2022). Man vill tillgängliggöra funktioner och sociala möten för invånarna genom att anamma konceptet blandstad. Det finns ambitioner om att staden ska främja jämlikhet samt vara anpassningsbar inför utmaningar som framtiden kan innebära.

Nya Hovås är en stadsdel som har vuxit fram i Hovås i Göteborg. 2010 började Next Step Group planera en komplett vision för området tillsammans med HSB Göteborg (Nya Hovås, u.å.). Detta innebar ett gediget arbete präglad av ett dialogarbete som resulterade i ungefär 8 000 idéer för områdets framtid. Första spadtaget togs 2014 och då var även Nordr och Skanska involverade i bebyggelsen. I dagsläget består Nya Hovås av en blandning av bostäder, verksamheter, service och kontor (Nya Hovås, u.å.).

Nya Hovås ska vara en "småskalig blandstad i absolut världsklass" (HSB Göteborg et al, 2016, s.8). Vad detta innebär beskrivs i dokumentet Nya Hovås Kvaliteter, där de fyra aktörerna signerat för samarbete om stadsdelens utveckling. I dokumentet står sammanställt vilka kriterier och kvaliteter som ska uppnås i området, och är ett gemensamt mål för byggaktörerna. Några nyckelord som används är 'trygghet', 'variation', 'gemenskap' och 'nytänkande' (s.8) samt 'social mångfald' (s.14). För att uppnå detta hade man tre huvudstrategier. Dessa var stråk som band samman området, platser som det offentliga rummet samt bebyggelse för att åstadkomma en attraktiv blandstad.



*Figur 1: Från nyahovas.se, av Nya Hovås Projektutveckling AB (Nya Hovås Projektutveckling AB, u.å.). En översiktsbild över området Nya Hovås. Återgiven med tillåtelse av Nya Hovås projektutveckling AB.*



*Figur 2: Fotografi på lekfulla landskap i Nya Hovås, av fotograf Petra Björstad (Björstad, u.å.). Återgiven med tillåtelse av Nya Hovås projektutveckling AB.*

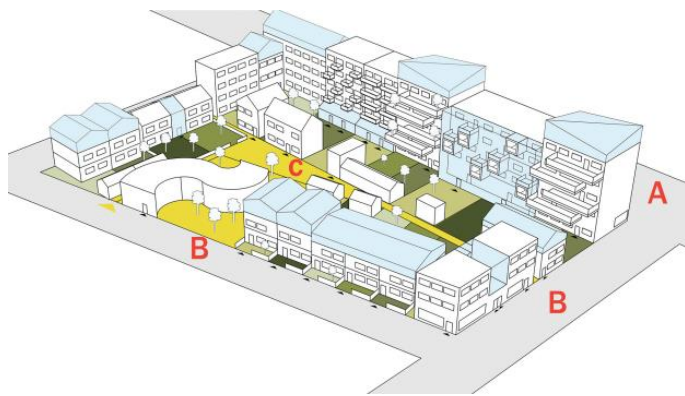
### **3.2.2 Linköpings kommuns plandokument & Vallastaden**

I mars 2019 antogs en fördjupad översiktsplan för Mjärdevi och Västra Valla (Linköpings kommun, 2019). Linköping har som mål att skapa en levande och brokig stadsdelbebyggelse och för att lyckas med detta beskriver de att man ska använda blandstadskonceptet. De definierar begreppet som att det är en blandning av funktioner i form av verksamheter, bostäder och handel, service, naturområden, idrotts-/rekreationsytor samt mötesplatser. De skriver vidare att "tillkommande bebyggelse bör eftersträva en blandstadsstruktur och innehålla bostäder, verksamheter och service" (s. 27).

Förslaget om Vallastaden uppstod i samband med att kommunen planerade 2016 års bo- och samhällsexpo (Linköpings kommun, 2013). Expot, vilket är en slags utställning, skulle bygga på samhällsbyggnadsfrågan om hur man skulle lyckas bygga samman universitetsområdet med den övriga staden. I samband med detta började man planera för projektet Vallastaden. Då genomfördes också en ändring i översiktsplanen som innebar att man skapade möjlighet att upprätta bostäder och service i universitetsområdet.

Projektet Vallastaden påbörjades under sommaren 2011 (Linköpings kommun, 2022). Året därpå genomfördes en arkitekttävling där Okidoki Arkitekter vann med sitt förslag om tegar.

Förslaget om tegar byggde på små fastighetsindelningar och skulle skapa förutsättningar för mångfald (Linköpings kommun, u.å.). Under 2017 invigdes första etappen av stadsdelen. Det blev inget LinköpingsBo2016, utan det genomfördes året därpå bo- och samhällsexpo 2017. Under fem år byggdes 1000 bostäder i Vallastaden. Efter invigning har fler bostäder upprättats tillsammans med olika verksamheter och bland annat en kyrka. 2019 startades ett nytt idéprogram för att få fortsätta bygga ut stadsdelen österut. För tillfället pågår en byggnation av cirka 450 bostäder och under året ska ytterligare 100 bostäder tillkomma.



*Figur 3: Från Urbana grannskap, av Okidoki Arkitekter (Okidoki Arkitekter, 2012). Återgiven med tillåtelse av Okidoki Arkitekter.*

I alla kvarter som upprättats i Vallastaden finns alla sorters upplåtelseformer, hyresrätter, bostadsrätter, radhus och villor samt 10 000 kvadratmeter lokaler (Linköpings kommun, 2018). I varje kvarter finns också ett gemensamt felleshus. Dessa felleshus är som större växthus i glas där de boende ska kunna mötas och umgås.

### 3.3 Vallastaden & Nya Hovås i siffror

Vallastaden och Nya Hovås har båda utvecklats med målet att bli en blandstad, trots detta är det viktigt att få en förståelse för hur områdena skiljer sig från varandra. Som del av undersökningen bör därför statistik presenteras, för att bilda en förståelse kring områdets mätbara förutsättningar. Statistiken som presenteras nedan, med undantag från bostadspriser och hyressättningar, är hämtad från respektive kommuns statistikdatabaser. Dessa siffror är i sin tur tillhandahållna från Statistikmyndigheten. Statistiken är från 2020, förutom statistik om inkomster, vars siffror är från 2019. Statistik för Nya Hovås har tagits fram med hjälp av basområde 52515, 52516 och 52517 (Göteborgs Stad, u.å.). Medan statistiken för Vallastaden är tagen från Linköpings basområde "Vallastaden" (Linköpings kommun, u.å.). Undersökningen jämför statistik kopplat till folkmängd, upplåtelseform, inkomst, bostadspriser och hyressättningar, utbildningsnivå, öppet arbetslösa och till sist ohälsotal.

I Tabell 1 nedan kan utläsas att Nya Hovås har 1 776 invånare, medan det totala invånarantalet i Göteborg är 580 000 (Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.). I Vallastaden däremot bor det 1 574 personer, medan det totalt bor 160 000 personer i Linköping (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.). För Vallastaden kan man även, med hjälp av den procentuella åldersfördelningen i området, se att nästan 42%

befolkningen är mellan 19–24 år (se Tabell 1). Detta kan, enligt kommunikationsstrategen och exploateringsingenjören för området, bero på att många studenter bor i området eftersom Vallastaden är beläget nära Linköpings universitet (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). Utöver detta skiljer sig Vallastadens siffror avseende de yngsta åldrarna och de äldsta åldrarna från resten av stadens fördelning. Procentuellt är samtliga i dessa åldersgrupper färre i Vallastaden. Nya Hovås däremot har en relativt lik åldersfördelning som övriga Göteborg (Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.). Däremot är åldersspannet 25–34 år procentuellt fler i Nya Hovås än i resten av kommunen, det skiljer 13 procentenheter. I Nya Hovås är det fler barn än i resten av Göteborg. Det är dessutom fler äldre personer som bor i Nya Hovås i jämförelse med Vallastaden.

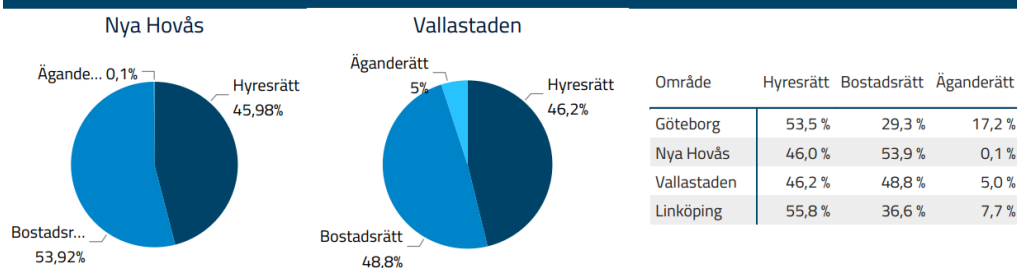
*Tabell 1: Statistik över folkmängden i respektive stad och område samt den procentuella åldersfördelningen. Utformad av författarna med utgångspunkt i (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.; Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.).*

| Folkmängd |          |           |             |           | Folkmängd antal |             |
|-----------|----------|-----------|-------------|-----------|-----------------|-------------|
| Ålder     | Göteborg | Nya Hovås | Vallastaden | Linköping |                 |             |
| 0-5 år    | 7,1 %    | 11,1 %    | 5,6 %       | 6,7 %     | Nya Hovås       | Vallastaden |
| 6-15 år   | 10,8 %   | 6,6 %     | 4,4 %       | 11,6 %    |                 |             |
| 16-18 år  | 2,9 %    | 5,5 %     | 1,1 %       | 3,2 %     |                 |             |
| 19-24 år  | 7,7 %    | 5,3 %     | 41,9 %      | 10,2 %    |                 |             |
| 25-34 år  | 19,0 %   | 32,0 %    | 26,6 %      | 16,1 %    | Göteborg        | Linköping   |
| 35-44 år  | 14,1 %   | 13,4 %    | 10,7 %      | 12,3 %    |                 |             |
| 45-54 år  | 12,2 %   | 7,4 %     | 4,1 %       | 12,0 %    |                 |             |
| 55-64 år  | 10,7 %   | 6,4 %     | 1,8 %       | 10,4 %    |                 |             |
| 65-74 år  | 8,5 %    | 7,2 %     | 1,1 %       | 8,7 %     | 583 056         | 164 616     |
| 75-84 år  | 5,1 %    | 4,1 %     | 1,1 %       | 6,2 %     |                 |             |
| 85- år    | 1,9 %    | 1,0 %     | 1,5 %       | 2,5 %     |                 |             |

Tabell 2 nedan redovisar balansen mellan Vallastadens hyresrätter och bostadsrätter, 46,2% hyresrätter och 48,8% bostadsrätter (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.). I Nya Hovås är det också en relativ jämn fördelning mellan boendeformerna, 46% hyresrätter och 53,9% bostadsrätter (Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.). Jämförs Göteborgs upplåtelseformer med Nya Hovås kan det konstateras att det finns procentuellt fler hyresrätter i Göteborg medan det i Nya Hovås finns en högre andel bostadsrätter (Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.). Dessutom finns en skillnad vad gäller äganderätter. I Göteborg utgör 17,2% av upplåtelseformerna äganderätter, i Nya Hovås endast 0,1%. I Vallastaden däremot är 5% äganderätter, vilket är relativt likt övriga Linköping som består av 7% äganderätter (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.).

*Tabell 2: Tabell över andelen upplåtelseformer i respektive stad och område, fördelning mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Utformad av författarna med utgångspunkt i (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.; Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.).*

## Upplåtelseform



Från Göteborgs Stad har medelinkomst tillhandahållits, medan disponibel inkomst har tillhandahållits av Linköpings kommun. Detta är nödvändigt att ha i åtanke vid jämförelse av områdena, eftersom statistiken har olika utgångspunkter.

*Tabell 3: Medelinkomsten för Göteborg och Nya Hovås presenteras till vänster, medan den disponibla inkomsten för Vallastaden och Linköping presenteras till höger. Utformad av författarna med utgångspunkt i (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.; Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.).*

| Inkomst (kr / år) |              |          |          |          |         |          |                    |           |
|-------------------|--------------|----------|----------|----------|---------|----------|--------------------|-----------|
| Område            | Medelinkomst |          |          |          |         | Samtliga | Disponibel inkomst |           |
|                   | 20-24 år     | 25-29 år | 30-44 år | 45-64 år | 65+ år  |          | Vallastaden        | Linköping |
| Göteborg          | 147 300      | 252 800  | 347 600  | 420 700  | 279 900 | 326 100  |                    |           |
| Nya Hovås         | 220 800      | 321 700  | 402 500  | 495 700  | 372 200 | 384 900  | 256 200            | 369 600   |

I Nya Hovås kan konstateras att samtliga åldersgrupper har högre medelinkomst än motsvarande åldersgrupper mätt på resten av kommunen, se Tabell 3 (Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.). Den åldersgrupp där differensen är som högst är i åldersgruppen 65+, där är skillnaden 93 000 kr/år. Skillnaden på samtliga, alltså från och med 20-års ålder, är skillnaden 58 800 kr/år. För att få en förståelse kring vad detta kan bero på fick respondenterna från intervjustudien frågan:

*I Nya Hovås är medelinkomsten högre än i resten av Göteborgs kommun, i genomsnitt tjänar man ungefär 5 000 kr/mån mer i Nya Hovås. Vad tror du detta kan bero på?*

Affärsområdeschef för fastighetsutveckling på HSB Göteborg, vet initialt inte varför medelinkomsten är högre i området (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Vidare resonemang handlar däremot om att nyproducerade bostäder alltid är dyrt. Dessutom menar hen att efterfrågan på lägenheter på dagens bostadsmarknad kräver att man har en högre inkomst. Detta gäller inte enbart bostadsrätter, en nyproducerad hyresrätt har också ofta en högre hyra. Bostadsutvecklare på Nordr, menar att statistiken kan bero på något historiskt (Personlig kommunikation, 21 mars, 2022). Att vissa stadsdelar har en tendens att locka en viss grupp i samhället. Hen påpekar dock att detta troligen är på väg bort i Nya Hovås då fler kan flytta till området med tanke på de hyresrätter som byggs där under senare år.

I Vallastaden däremot är den disponibla inkomsten lägre än i resten av Linköpings kommun (se Tabell 3). Den årliga skillnaden är 113 400 kronor (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.). Mer detaljerad statistik, avseende exempelvis åldersfördelning på den disponibla inkomsten, har inte tillhandahållits från kommunens databas. Men för att få en förståelse kring varför statistiken ser ut som den gör, ställdes följande fråga till kommunikationsstrategen och exploateringsingenjören på Linköpings kommun:

*I Vallastaden är medianinkomsten ungefär 9 000 kronor/månad lägre än i resten av Linköpings kommun, vad tror du detta kan bero på?*

Kommunikationsstrateg på Linköpings kommun menar att det beror på studenterna (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). Vallastaden ligger precis intill universitetet och innehåller dessutom en del studentlägenheter. Exploateringsingenjör på Linköpings kommun instämmer med detta antagande. Han menar även att de har arbetat mycket för att försöka hålla nere hyrorna för att möjliggöra för fler att bo i stadsdelen.

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostad i Nya Hovås är 56 967 kronor (Mäklarinfo, 2022a). Kvadratmeterpriset för en bostad i Göteborg är 54 285 kronor (Svensk Mäklarstatistik, 2022b). För en bostad i Vallastaden får man betala 42 231 kronor per kvadratmeter (Mäklarinfo, 2022b). I Linköping är kvadratmeterpriset 34 241 kronor (Svensk Mäklarstatistik, 2022a). Dessa snittpriser är baserade på mätningar från första kvartalet 2022. Jämförelseområdena har högre genomsnittliga kvadratmeterpriser än priserna i respektive stad. Skillnaderna är 2 682 kronor mellan Nya Hovås och Göteborg och 7 990 kronor mellan Vallastaden och Linköping. Dessa uppgifter gäller inte hyresrätter utan endast sålda bostäder. Statistiken som har hämtats för jämförelseområdena är baserade på uppgifter från Booli och uppgifterna för Göteborg och Linköping är hämtat material från 95% av Sveriges mäklare.

För att få en uppfattning om hyrorna i hyresrätter belägna i Vallastaden, har byggnaden 'Vallastaden' använts som exempel. I detta hyreshus, mätt år 2017, får man betala 2 100 kronor per kvadratmeter och år (Svefa, 2018). Detta är uppgifter som är ungefärliga, då det framgår av källan att de inte är helt fullständiga. För en nyproducerad hyresrätt i Linköping ligger det genomsnittliga kvadratmeterpriset per år på 1 848 kronor år 2020 (Hyresgästföreningen, 2021).

Följande uppgifter är baserade på områdena 'Berguven' och 'Uggleberget' i Nya Hovås (Familjebostäder, u.å.). Dessa hyror representerar inte hela Nya Hovås hyresnivåer då uppgifterna är baserade på Familjebostäders 368 hyresrätter. En egen uträkning för kvadratmeterpriser per år har genom Familjebostäders snitthyror genomförts för att få en uppskattning av vad genomsnittet per kvadratmeter och år kan tänkas vara. Observera att uträkningen är ungefärlig och avser endast Familjebostäders hyresrätter.

*Tabell 4. Tabellen visar snitthyrorerna för hyresrätter av olika storlekar i Berguven och Uggleberget i Nya Hovås (Familjebostäder, u.å.).*

|        |               |
|--------|---------------|
| 40 kvm | 7 292 kr/mån  |
| 47 kvm | 8 216 kr/mån  |
| 59 kvm | 9 306 kr/mån  |
| 55 kvm | 9 482 kr/mån  |
| 74 kvm | 11 328 kr/mån |
| 77 kvm | 11 883 kr/mån |
| 88 kvm | 12 837 kr/mån |

Summerade hyror: 70 344 kr/mån

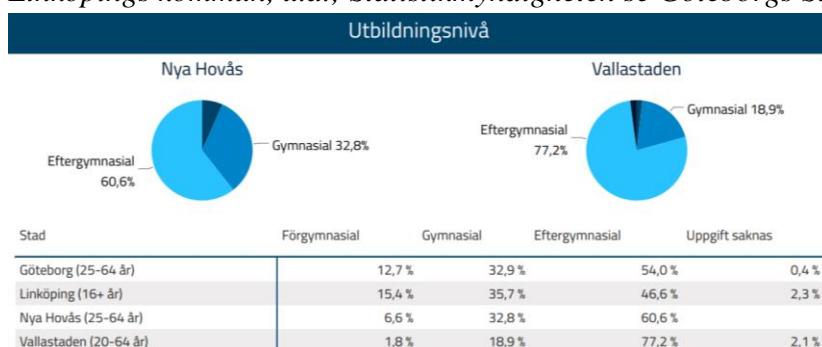
Summerad yta: 440 kvm

$(70\,344 * 12) / 440 = 1\,918$  kronor per kvadratmeter och år.

Enligt uträkningen ovan, kan konstateras att en uppskattad hyresnivå för Familjebostäders hyresrätter i Nya Hovås är 1 918 kronor per kvadratmeter och år. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset per år för nyproducerade hyresrätter i Göteborg är 1 720 kronor (Hyresgästföreningen, 2021).

Statistiken över utbildningsnivå visar hur många procent av befolkningen som har förgymnasial-, gymnasial- och eftergymnasial utbildning (se Tabell 5). Åldrarna skiljer sig åt i statistiken. För Linköping finns data för de som är 16 år och uppåt, medan den utgår ifrån 20–64 år för Vallastaden (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.). I mätningarna för Göteborg och Nya Hovås ligger åldersspannet på 25–64 år (Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.).

*Tabell 5: Statistik om utbildningsnivåerna i städerna och blandstadsområdena. Till vänster visas fördelningen mellan de invånare som har förgymnasial, gymnasial och eftergymnasial utbildning i Nya Hovås. Till höger visas ett cirkeldiagram över fördelningen i Vallastaden. Notera att statistikunderlaget baseras på olika åldersintervall. Utformad av författarna med utgångspunkt i (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.; Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.).*





Siffrorna för eftergymnasial utbildning i Vallastaden utmärker sig (se Tabell 5). 77,2% har eftergymnasial utbildning medan 46,6% har denna utbildningsnivå i övriga Linköping (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.). Mellan Nya Hovås och Göteborg finns det också en skillnad avseende den eftergymnasiala utbildningsnivån, 60,6% för Nya Hovås medan procentsatsen är 54,0% i Göteborg (Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.). Den gymnasiala utbildningsnivån skiljer sig inte anmärkningsvärt i Nya Hovås jämfört med Göteborg. För Vallastaden är siffrorna en aning lägre än för de andra områdena (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.). Motsatsen gäller för siffrorna för den eftergymnasiala utbildningsnivån för invånarna i Nya Hovås och Vallastaden. Där har en större andel av befolkningen valt att utbilda sig ytterligare.

Ur Tabell 6 nedan framgår att Nya Hovås har lägre andel öppet arbetslösa i jämförelse med Göteborgs kommun, alltså är fler sysselsatta i området (Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.). Detsamma gäller för Vallastaden och Linköping (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.). Dock är andelen öppet arbetslösa väsentligt lägre i Linköpings kommun i jämförelse med Göteborgs kommun. Detta kan vara orsaken till att Nya Hovås har en högre andel arbetslösa än Vallastaden.

*Tabell 6: Statistiken nedan presenterar andelen öppet arbetslösa i respektive område och stad. Utformad av författarna med utgångspunkt i (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.; Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.).*

| Öppet arbetslösa |           |             |           |
|------------------|-----------|-------------|-----------|
| Göteborg         | Nya Hovås | Vallastaden | Linköping |
| 8,3 %            | 5,5 %     | 1,3 %       | 2,2 %     |

Ohälsotal redogör antal dagar per individ under en tolv månaders period, som Försäkringskassan betalar ut ersättning då man inte har möjlighet att arbeta till exempel på grund av sjukdom eller skada (Statistikmyndigheten, 2019). Ohälsotalet innefattar sjukpenning, sjukersättning, rehabiliteringspenning och aktivitetsersättning. I Tabell 7 nedan redovisas att i Göteborgs kommun betalas ersättning ut 9,5 dagar mer per individ än i Nya Hovås (Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.). Mellan Vallastaden och Linköping skiljer det 10,5 dagar per individ (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.). Det kan konstateras att det betalas ersättning nästan dubbelt så många dagar per individ i Göteborg och Linköping jämfört med jämförelseområdena.

*Tabell 7: Tabellen visar ohälsotalen, räknat i dagar, i respektive stad och område. Utformad av författarna med utgångspunkt i (Statistikmyndigheten se Linköpings kommun, u.å.; Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.).*

| Ohälsotal (dagar) |           |             |           |
|-------------------|-----------|-------------|-----------|
| Göteborg          | Nya Hovås | Vallastaden | Linköping |
| 20,4              | 10,9      | 7,9         | 18,4      |

### 3.4 Intervjustudie med nyckelpersoner från projekten

Den komparativa studien innebär även en intervjustudie med nyckelpersoner från Nya Hovås och Vallastaden. Det första delkapitlet har som syfte att redogöra för jämförelseområdenas grundförutsättningar kopplat till respondenternas syn på blandstaden och den fysiska miljön i respektive stadsdel. Det andra och tredje delkapitlet går djupare in på områdets kvaliteter och konsekvenser kopplat till attraktivitet, segregation, visioner och förändringar i genomförandeskede.

#### 3.4.1 Om blandstaden

##### Hur ser du på begreppet blandstad?

För att få en förståelse för respektive jämförelseområde var det av intresse att ta reda på hur de individuella respondenterna såg på begreppet blandstad. Detta är av betydelse för att urskilja eventuella olikheter eller likheter i deras uppfattning av begreppet.

##### *Nya Hovås*

HSB Göteborgs affärsområdeschef för fastighetsutveckling är av uppfattningen att en blandstad ska tillfredsställa invånarna i livets alla skeden (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Hen betonar även att man behöver se till ett större perspektiv och försöka åstadkomma detta på stadsnivå, och inte enbart områdesnivå i en detaljplan. Om man inte har ett större perspektiv riskerar blandstaden att inte tillfredsställa de behov som finns i staden idag.

För mig betyder det att man har ett fungerande samhälle. Att man klarar sin vardag och att man ska kunna leva sitt liv i området. Men problemet som jag ser med begreppet är att man ofta försöker lösa det på mikronivå, inom varje detaljplan. [...] [M]an kanske behöver lyfta blicken lite och det behöver finnas förutsättningar för att det ska bli bra.

- Affärsområdeschef Fastighetsutveckling, HSB Göteborg

Nordrs projektutvecklare belyser vikten av blandade funktioner och variation av boendeformer (Personlig kommunikation, 21 mars, 2022). Det finns en utmaning med att få in många målgrupper då alla har olika behov och preferens. Enligt respondentens definition hade även en blandstad kunnat innehålla byggemskaper, men nämner att detta kan vara utmanande att genomföra. Detta med anledning av att helhetsbilden eventuellt inte blir lika tydlig eftersom det inte finns samma professionella styrning i planeringen.

Nummer ett är att det finns en variation i boenderättsformen. Att det ska finnas både hyresrätter och bostadsrätter, det behöver inte nödvändigtvis finnas äganderätter, men att utreda ägarlägenheter kan ändå vara ett intressant alternativ. Det handlar om att man ska kunna få dit alla typer av målgrupper. [...] [M]en sedan handlar det också om att få in olika typer av verksamheter, för att locka de olika målgrupperna.

- *Projektutvecklare, Nordr*

### **Vallastaden**

Det är både blandning av olika funktioner och olika typer av bostäder. Både offentlig och kommersiell service och olika bostadstyper, både upplåtelseform och storlekar.

- *Översiktsplanerare, Linköpings kommun*

Arkitekt på Okidoki Arkitekter menar att blandstadskonceptet bygger på dess innehåll, i form av bland annat blandade funktioner (Personlig kommunikation, 18 mars, 2022). Några exempel är skola, lokaler, radhus och flerbostadshus. Hen menar vidare att stilmässighet inte har en direkt koppling till blandstaden, utan att begreppet främst handlar om områdets innehåll. VD för Linköpingsexpot lyfter även att det ska finnas liv dygnet runt i en blandstad samt att det är viktigt att området har en hög täthet (Personlig kommunikation, 16 mars, 2022). Med tanke på att verksamheter och närservice inte går att driva runt på få bostäder, blir tätheten avgörande. Dessutom bör det finnas ett serviceutbud och blandade verksamheter i en blandstad.

I Vallastadens fall så har vi blandat allt inom kvarteret. Det finns radhus, villor och flerbostadshus inom kvarteret. Men vi har också blandat ägandeformerna. Det finns hyresrätt, äganderätt och bostadsrätt inom kvarteret. I den bemärkelsen är det väldigt blandat.

- *Arkitekt, Okidoki Arkitekter*

Det som Okidoki Arkitekter gjorde med sitt vinnande förslag 'Tegar', var att man ner på kvartersnivå, placerade villor, radhus, hyresrätter och bostadsrätter. Där man dessutom i stadsdelen fick in en del arbetstillfällen, skolor, kyrka, etcetera. Utifrån mitt perspektiv så skulle jag säga att Vallastaden är ett bra exempel på en blandstad. Kanske det mest extrema sättet på en blandstad. I Vallastaden är allt integrerat till kvartersnivå.

- *VD, Linköpingsexpot*

För mig personligen är det en stad eller stadsdel med en blandning av olika funktioner. Alltså bostäder, verksamheter och funktioner. Men sen har vi kanske mer pratat om en brokig och blandad stadsdel och lagt in begrepp som variation av upplåtelseformer och boendeformer, variation av byggherrar och arkitekter, hustyper.

- *Exploateringsingenjör, Linköpings kommun*

- Nästan alla respondenter nämner blandning av funktioner.
- Blandade upplåtelseformer i form av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter omnämns som ett medel för blandstaden.

- Många förknippar en blandstad med variation av olika slag.
- Ingen nämner att trafikslag är en del av blandstaden.
- Endast en respondent nämner täthet som en del av blandstadens innehåll.

### **Varför är respektive område en blandstad?**

Syftet med frågan var att förstå vilka drivkrafter och förutsättningar det fanns för att utveckla området till en blandstad. Frågan syftar även till att få en förståelse för livet mellan husen, inte enbart byggnaderna i området.

#### ***Nya Hovås***

Enligt affärsområdeschef för fastighetsutveckling på HSB Göteborg, kunde Nya Hovås utvecklas till en blandstad med hjälp av dokumentet Nya Hovås kvaliteter (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Detta dokument undertecknades av de fyra byggaktörerna HSB Göteborg, Nordr, Skanska och Next Step Group för att de gemensamt skulle utveckla Nya Hovås som ett helhetskoncept. De startade även bolaget Nya Hovås moder, som skulle hantera gemensamma kostnader samt förvalta området. För stadsutvecklingen bildades en organisation med en styrelse, ledningsgrupp, gestaltningsgrupp och byggsamordningsgrupp som gemensamt drivit projektet.

Affärsområdeschef för fastighetsutveckling menar att Nya Hovås har blivit en blandstad för att de har skapat rätt förutsättningar för att förverkliga visionen, hen betonar att samverkan mellan aktörerna har varit en nyckelstrategi för detta. Ytterligare en anledning till framgången menar hen är att expertis har använts på ett optimalt vis. Next Step Group sköter exempelvis de kommersiella delarna, vilket de är experter på, medan HSB Göteborg har arbetat med det som de är experter inom, vilket är bostadsbyggande. En viktig aspekt är även att de gjorde ett dialogarbete i ett tidigt skede för att ta reda på vad personer i närområdet saknade och behövde. Detta gjordes även för att korta ner tiden för detaljplanarbetet samt för att få en bredare förankring och förståelse för vad som önskades av området.

Vi gjorde mycket arbete tidigt med att se var de kommersiella stråken skulle finnas och möjligheterna för att bedriva dem [...]. Very Small Shops är ett koncept för Nya Hovås, där butikslokalerna är ganska små till ytan, men det bygger också på att man kanske har näthandel också, eller annan catering om man har restaurang. Sedan 3D-bildar vi de fastigheterna som ligger utmed de här stråken, så bottenvåningarna blir egna fastigheter som köps ut av Next Step Group.

- *Affärsområdeschef Fastighetsutveckling, HSB Göteborg*

Nordr var också ett av de bostadsbyggande företag som skrev under Nya Hovås kvaliteter och var del av det gemensamma bolaget Nya Hovås moder (Personlig kommunikation, 21 mars, 2022). Även de gemensamma ytorna, såsom gårdarna och gränderna, fanns beskrivna i kvalitetsprogrammet för att säkerställa att man inte gör avkall på kvaliteterna om människor i bolagen byts ut eller om ekonomin kärvar. Hen menar vidare att samarbetet med olika aktörer varit viktigt i hela projektet, och att det fortsatt är viktigt. På Uggleberget var det en markanvisningstävling och där bygger bland annat Tornstaden, Sverigehuset och

Familjebostäder. Dessa företag var inte en del av samarbetet i samma utsträckning, men enligt respondenten är deras bostadsbebyggelse viktig för helheten.

Dessutom menar produktutvecklaren att man har hållit hårt i visionen och inte gjort avkall på den (Personlig kommunikation, 21 mars, 2022). Konceptet att Next Step Group sköter helheten av verksamheter i området tror hen är en framgångsfaktor. I de fall där byggherren är ansvarig för att hyra ut bottenvåningen i flerbostadshuset, är det tyngsta kriteriet att ha en trygg hyresgäst, exempelvis en pizzeria eller hårsalong, eftersom det kan påverka bostadsrättsföreningens ekonomi. Då riskeras även en spretig fördelning av verksamheter i området. Sedan är verksamheterna beroende av boende i området, så samspelet mellan bostäder och verksamheter är mycket viktigt.

Det som är bra för Nya Hovås skull är att man har bestämt att det ska vara ett butikskoncept som är Small Shops. Man tillåter inte kedjorna som typ Jysk och Clas Ohlson att komma in, utan det ska vara människor som brinner för sina företag. Helst kanske de bor i området till och med [...]. Så att man som ägare jobbar i sin lilla butik.

- *Projektutvecklare, Nordr*

Gällande frågan om Nya Hovås är en blandstad så belyser bostadsutvecklaren på Nordr att det återstår att se. Det är inte förrän alla har flyttat in till området som man med säkerhet kan avgöra detta (Personlig kommunikation, 21 mars, 2022). Hen menar dock att de har skapat förutsättningar för en blandning av människor att bo där, eftersom det finns olika upplåtelseformer i området samt att de har fått in många verksamheter. Vidare diskuterar hen att utmaningen framåt i Nya Hovås, och stadsutvecklingen som helhet, är att öka samverkan mellan byggaköterna.

### ***Vallastaden***

Översiktsplaneraren belyser att de tidiga dialogerna om Vallastaden berörde Linköpings identitet, en stadsmiljö som inspirerar till möten samt hur de skulle få Linköping att hänga samman (Personlig kommunikation, 23 mars, 2022). De förde mycket diskussioner med studenter och arbetande från universitetet. Hen betonar att det var medborgardialogen som genomsyrade arkitekttävlingen. Det vinnande förslaget omfattade en idé om att blanda på kvartersnivå och skapa sociala möten. Detta menar översiktsplaneraren ska skapa förståelse, gemenskap och trygghet i stadsdelen. Hen betonar att det även är därför skalorna är så viktiga eftersom man måste skala ner till kvartersnivå om man ska ha möjlighet att skapa gemenskap i området. En av grundidéerna i det vinnande förslaget handlade om livet mellan husen, speciellt att ha mötesplatser i olika skalor. Exempelvis finns det fellethus i varje kvarter, som en gemenskap för kvarteret. Man jobbade även mycket med att flytta ut vardagsrummet genom vacker marksten.

I den inre skalan finns fellethus och gränderna i kvarteren. I mellanskalan så var det gränderna mellan kvarteren och också det gemensamma parkstråket. Den största skalan var på stadsdelsnivå [...] med att satsa på Paradisparken med gemensam odling

som också hänger ihop med det större Valla friluftsområde som är en mötesplats för många stadsdelar i Linköping.

- *Översiktsplanerare, Linköpings kommun*

Enligt arkitekten på Okidoki Arkitekter så är området mer eller mindre en blandstad beroende på perspektiv (Personlig kommunikation, 18 mars, 2022). Bakgrunden till idén var att man ville bygga ihop det funktionsseparerade universitetsområdet med övriga staden. Detta planeringskoncept var ett sätt att skapa förutsättningar för blandning och möten i vardagen. För att skapa denna blandning har man arbetat utifrån en byggemenskap, där flera byggaktörer har planerat området tillsammans. Det är svårare att arbeta på detta sätt eftersom det krävs fler avtal, i Vallastadens fall var det 40 avtal mellan kommunen och byggherre. Resultatet blir en rikedom i stadsbyggandet eftersom det skapas en bredd i stadsbilden. För att bidra ytterligare till denna rikedom arbetade man mycket med livet mellan husen i det tidiga skedet. Man utgick bland annat från Jan Gehls forskning om hur man skapar förutsättningar för ett gott liv mellan husen. Det handlar om att bygga platser med låga trösklar och som inte är för stora till ytan. Det finns en större park som de tänkte dela in i många mindre delar, för att påverka livet mellan husen på ett synligt sätt. Exempelvis blir det roligare att vistas där och det händer fler saker om miljön är varierad inom parken.

Om man [...] tittar på vad som finns i området, då får man ändå säga att hela konceptet, som handlar om social hållbarhet, var att det ska vara bra blandat.

- *Arkitekt, Okidoki Arkitekter*

Enligt VD:n för Linköpingsexpot bestämde man tidigt att göra en bomässa och starta ett bolag som man döpte till Linköpingsexpo AB (Personlig kommunikation, 16 mars, 2022). Detta bolag var kommunalt och hade en styrelse med ett antal ledamöter som inte var utvalda av Linköping kommun. Aktiekapitalet var kommunalt, men verksamheten i bolaget skulle finansieras av privata aktörer. Det som utmärker Vallastaden är den sociala mångfalden och integrationen på kvartersnivå. Utifrån VD:ns perspektiv är därför området ett bra exempel på en blandstad. Ytterligare en aspekt som är unik för Vallastaden är att detaljplanen bygger på fri gestaltning och har småskalig fastighetsindelning. Man har även reglerat att samma fastighetsägare maximalt får ha två hus som ligger bredvid varandra i samma kvarter. Detta bidrar till den stora mångfalden i stadsdelen. Tanken med variationen av boendestorlekar och upplåtelseformer var att skapa ett långsiktigt boende där man är trygg. Livet mellan husen präglas av parker, närservice och gångfartsvägar. Det finns även möjlighet att spela innebandy och fotboll på gatorna. På Bomässan ville man visa upp något som bidrog till svensk samhällsbyggnad och för att förstå vad man skulle bygga gjorde man ett omfattande dialogarbete.

Vallastaden är mer blandstad än många jämförelseprojekt tycker jag. För det är mycket häftigare blandning i Vallastaden. Nu när man har byggt upp en syrisk ortodox kyrka mitt i stadsdelen. Hur ofta besöker man en stadsdel där man har en nybyggd kyrka som dessutom inte är en svensk stadskyrka, det händer liksom inte att

du har det på det sättet. Det tycker jag är häftigt med Vallastaden att du har den blandningen.

- VD, Linköpingsexpot

Enligt Linköpings kommuns exploateringsingenjör och kommunikationsstrateg har begreppet blandstad inte använts i utvecklingen av Vallastaden (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). Man har snarare pratat om social hållbarhet, brokighet och sociala möten. Anledningen till att man valt att inte använda begreppet har de inte kännedom om. Kommunikationsstrategen spekulerar kring att det kan handla om att man inte sett någon styrka i det eftersom begreppet inte har en tydlig definition, men vet inte säkert om detta är anledningen.

- I Vallastaden är samtliga respondenter överens om att konceptet bygger på att skapa möten, mångfald och blandning. Det är dock två respondenter som menar att man inte utvecklat Vallastaden till en blandstad, medan resten anser det.
- I båda projekten har man skapat ett bolag som ansvarar för stadsutvecklingen.
- I båda projekten har man arbetat mycket med livet mellan husen, samtliga respondenter anser att det är ett mycket viktigt arbete att få till en trevlig utomhusmiljö.

### 3.4.2 Attraktivitet och segregation

#### Är området ett attraktivt område för alla?

Syftet med frågan var att få en förståelse för om Nya Hovås och Vallastaden har lyckats bli områden som är tillgängliga och eftertraktade av olika grupper i samhället samt om projekten gynnat eller missgynnat någon.

#### *Nya Hovås*

Ja, jag skulle säga att det är ett område för alla. Jag tycker ju det, som är part i målet. [...] Sen tror jag att vissa kan få en känsla av att det är lite "snobbigt" och inte för mig om jag inte bor här. Så vill vi verkligen inte att det ska kännas och hoppas råda bot på i den fortsatta utvecklingen av området.

- Affärsområdeschef Fastighetsutveckling, HSB Göteborg

För att kunna anse Nya Hovås som attraktivt för alla, tycker respondenten att det krävs att man kan locka människor till området, även de som inte naturligt åker till stadsdelen (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Området fungerar bra för de som bor där och de som åker dit för ett besök, men att man måste bygga ut kollektivtrafiken för att göra det än mer tillgängligt för de som inte naturligt åker till Nya Hovås. Dessutom måste det skapas fler anledningar till att människor ska välja att åka dit. Hen menar vidare att man inte måste ha en bil för att bo i Nya Hovås, allt finns i närområdet, vilket tillgängliggör området för fler. Detta är även positivt ur ett hållbarhetsperspektiv, eftersom bilberoendet minskar.

Hen anser att de som gynns mest av projektet är de som bor där idag - både de som har flyttat dit och de som bodde där innan (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Även de som var mest skeptiska till projektet inledningsvis har gynns, då värdet på deras äganderätter har stigit till följd av att området nu erbjuder service. Göteborg som stad anses också ha gynns då Nya Hovås har resulterat i ytterligare ett alternativ till levnadsmiljö, med närhet till havet. Hen kan vidare inte se någon som har missgynns av projektet.

Projektutvecklare på Nordr nämner ett flertal intressenter som har gynns av projektet (Personlig kommunikation, 21 mars, 2022). Bland annat nämner hen alla de som köpte en lägenhet i området i början av 2018, då de gjort en god ekonomisk investering. Hen lyfter också kommunen, Next Step Group, det befintliga beståndet och barnfamiljer. Det befintliga beståndet befarades att missgynns av projektet i ett tidigare skede, men med hjälp av ett tidigt dialogarbete och anpassning lyckades man gynna även dessa. Barnfamiljerna har gynns i den aspekt att de inte behöver transportera sina barn med buss till skolan.

### ***Vallastaden***

Översiktsplaneraren nämner betydelsen som konceptet har inneburit för mindre byggaktörer (Personlig kommunikation, 23 mars, 2022). Vidare byggdes delar av Vallastaden med betydligt bättre miljöteknik, som svarar på klimatkrisen bättre. Respondenten nämner att stadsdelen troligtvis främst lockar de som inte värdesätter att ha sin bil i direkt anslutning till sin bostad. Beroende på preferenser som de potentiella boende har, lämpar sig Vallastaden bättre för vissa grupper i samhället.

En nybyggd stadsdel med relativt höga ambitioner och kvalitet blir inte för alla. Utifrån byggkostnader och därigenom att boendekostnaderna begränsar det till en mindre målgrupp. Däremot tror jag att för den gruppen som har råd att bo i en nybyggd stadsdel, kan den vara attraktiv i många olika skeden i livet. Sedan är Vallastaden en första etapp av någonting väldigt mycket större. Tanken är att bygga ihop Ryd och universitetsområdet, Lambohov, så det är lite tidigt för att kunna se den fulla effekten.

- *Översiktsplanerare, Linköpings kommun*

Arkitekten beskriver att de strävade efter att sätta lägre hyror i Vallastaden (Personlig kommunikation, 18 mars, 2022). Byggaktörerna hade inte ekonomiska möjligheter att genomföra sina projekt med en sådan låg hyra. Ytterligare en viktig del är hur man har tilldelat marken. De stora byggaktörerna nämns som en grupp som inte skulle gynns om hela Sverige skulle börja planera enligt konceptet som Vallastaden använt sig av.

Det beror på vad man gillar. Det går till exempel inte att bo i ett radhus med egen garageuppfart och stå och mecka med sin bil. Sådana radhusområden finns det gott om i Linköping. Jag tycker inte att det behöver vara för alla heller. Men det ska vara för tillräckligt många om man ska kunna lyckas med blandningen. [...] [S]edan så finns det en ekonomisk aspekt också. Det handlar egentligen inte om det är attraktivt



för alla, utan mer om vad som är möjligt för alla. Alla har inte möjlighet att bo i Vallastaden.

- *Arkitekt, Okidoki Arkitekter*

VD för Linköpingsexpot nämner problematiken med att skapa en stadsdel där alla vill bosätta sig (Personlig kommunikation, 16 mars, 2022). Respondenten kan inte se att någon skulle missgynnas av projektet, men att det däremot är många som gynnas av det. Några som nämns är de som köpte sina bostäder i Vallastaden runt 2015, då bostäderna troligtvis ökat mycket i värde. Mindre bolag nämns också, med motiveringen att de har fått möjlighet att vinna mark med en färdig detaljplan.

Att bygga en stadsdel som Vallastaden i ett läge som många tyckte var ett svagt läge i Linköping och sedan titta på priserna, så ser jag att det har blivit mycket mer attraktivt, ur ett prisperspektiv, än vad någon skulle kunna ha föreställt sig. Sedan tror jag att det är svårt att hitta en stadsdel där alla vill bo. Det som är spännande med Vallastaden är att det finns studentbostäder, villor, radhus, bostadsrätter, hyresrätter. Du har allt mellan ettor och femmor, så variationen är stor. Tittar du på en stadsdel som enbart har villor, där kommer det inte bo några studenter. Förutsatt att det inte är en student som bor hemma.

- *VD, Linköpingsexpot*

Vill du bo i en villa med ett dubbelgarage och ha möjlighet att ha båda bilarna på uppfarten är inte Vallastaden stadsdelen för dig.

- *Exploateringsingenjör, Linköpings kommun*

Nej, det tror jag inget område är, alla gillar inte allt. Men om man vill bo på det sättet som Vallastaden är byggt, alltså i ett stadsligt område, så finns det upplåtelseformer för alla. Det finns villor, hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter och radhus. Det bygger på att man vill bo i den sortens tätbebyggelse. Vill man det så finns det upplåtelseformer för alla. Det finns stora lägenheter, små lägenheter och delbara hus.

- *Kommunikationsstrateg, Linköpings kommun*

Exploateringsingenjören nämner också att små byggaktörer har gynnats av projektet, med liknande argument som ovan (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). Andra som gynnas av projektet är Linköpingsborna och studenter som får möjlighet till fler bostäder och studentlägenheter.

- Vallastaden har gynnat studenter och många små byggaktörer.
- Inget av områdena är attraktivt för alla. Många av respondenterna nämner att det inte går att bygga en stadsdel som attraherar alla, det har inte varit målet.

## **Vad har det betytt för stadens segregation när man har byggt enligt blandstadskonceptet?**

Syftet med frågan var att se hur respondenterna resonerar kring hur projektets utveckling har påverkat staden segregation. Som tidigare nämnt är segregation vanligt förekommande i svenska städer och blandstadskonceptet omnämns ofta i sammanhang för att beskriva hur segregerade områden ska botas.

### ***Nya Hovås***

Affärsområdeschefen tycker att Nya Hovås är ett integrationsprojekt, men inte i den bemärkelsen som man typiskt sett förknippar integrationsprojekt med (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Ofta brukar sådana projekt innefatta att bygga bostadsrätter och äganderätter i ett område med majoriteten hyresrätter. I detta fall har man byggt hyresrätter och bostadsrätter där det enbart fanns äganderätter. Hen svarar inte konkret på hur projektet har påverkat stadens segregation som helhet.

Projektutvecklaren på Nordr tycker att det är viktigt att skapa platser som främjar integration (Personlig kommunikation, 21 mars, 2022). Hen tycker att diskussionen kring hyresrätter och bostadsrätter är viktigt när det kommer till segregationen. Detta med anledning av att det krävs att man har jobbat sig in i samhället, ofta över flera generationer, för att ha möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden. Hen menar dock att man har lyckats skapa en blandning i Nya Hovås som ger upphov för fler att bosätta sig i området.

Vi vill alltid att det här med integration ska fungera. Sen tror jag ändå att man som människa bosätter sig där det finns likasinnade, eller där man tror sig trivas med omgivningen. Så hur du bosätter dig tror jag är svårt att styra, alla vill känna sig hemma där man ska bo [...]. Däremot tycker jag att det är jätteviktigt att skapa platserna. Jag hoppas att man, med hjälp av de här platserna som vi har skapat, kan få en mer levande stadsdel, där människor kan mötas.

- *Projektutvecklare, Nordr*

### ***Vallastaden***

Översiktsplaneraren menar att det som är färdigställt idag inte har någon påverkan på Linköpings segregation i detta skede. Däremot finns det möjlighet för den långsiktiga utvecklingen att göra det. Hen fortsätter med att Vallastaden är ett integrerat område eftersom man integrerat många funktioner inom stadsdelen samt att Paradisparken har blivit en mötesplats för många i staden.

Jag tänker att det finns en del kopplat till segregation det här med att mötas mellan olika skeden i livet. Vi har områden i Linköping som är nästan bara studenter och man kanske inte alls möter så många människor i andra livssituationer. Här är det större blandning av personer i olika skeden i livet.

- *Översiktsplanerare, Linköpings kommun*

En av de stora utmaningarna i Sverige är ju segregationen och Vallastaden löser inte Linköpings problem med segregation i stort. Sen finns det olika typer av segregation, skolsegregation och bostadssegregation. Med bostadssegregationen är det tydligt att det i Vallastaden fanns en tanke om att arbeta inom det bostadsfinanspolitiska ramverket som finns. Det är alltid dyrt att bygga nytt i Sverige idag. Och här kommer att vara dyrare än att bo i Linköpings miljonprogramsområden.

- *Arkitekt, Okidoki Arkitekter*

VD för Linköpingsexpot tror inte att Vallastaden är ett tillräckligt stort bostadsområde för att påverka Linköpings segregation (Personlig kommunikation, 16 mars, 2022).

Kommunikationsstrategen på Linköpings kommun tycker frågan är svår att svara på, men tror inte att området har minskat segregationen i staden (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). Men samtidigt påpekar hen att det inte var den primära ambitionen. Däremot har man gett upphov till möten, med anledning av den blandningen man har skapat.

Exploateringsingenjören tillägger att området är helt nyproducerad, vilket medför högre hyror (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). Detta kan påverka den sociala blandningen eftersom vissa personer inte har tillräckligt goda ekonomiska förutsättningar för att bosätta sig i Vallastaden. Över tid tror hen att den småskaliga fastighetsindelningen och variationen leder till en större differentiering eftersom vissa bostäder eventuellt blir billigare än andra.

Jag tror att hela upplägget kommer att göra att Vallastaden snabbare uppfattas som en varierad stadsdel, en stadsdel med förutsättningar för variation, än om man bygger på det traditionella sättet med stora kvarter och få byggaktörer.

- *Exploateringsingenjör, Linköpings kommun*

- I Nya Hovås är respondenterna överens om att projektet är ett integrationsprojekt. Nämner dock inte konkret något om stadens segregation som helhet, nämns inte heller som ett mål.
- I Vallastaden är några av respondenterna överens om att projektet är för litet för att påverka stadens segregation som helhet. Men vissa nämner att den kan komma att göra det eftersom Vallastaden fortsätter att utvecklas.

### **3.4.3 Ursprunglig vision och förändringar i genomförandeskede Blev områdena som visionerna avsåg?**

Syftet med denna fråga var att få en fördjupad förståelse om områdena blev som man planerat, om projekten krävt mer ekonomiska resurser än vad andra nybyggda stadsdelar i regel gör och hur det går för verksamheterna som finns i områdena.

#### ***Nya Hovås***

Vår vision från början har varit "Linnégatan på landet". Man får stadsmiljö fast nära havet, man får det bästa av alla världar. Det känns som att visionen har blivit verklighet. Man pratar väldigt mycket om blandstad och det här är ju ett lysande

exempel där det blivit verklighet. Det ska ju till rätt förutsättningar för att det ska fungera och det finns det här.

- *Affärsområdeschef Fastighetsutveckling, HSB Göteborg*

Affärsområdeschef för fastighetsutveckling på HSB Göteborg anser att projektet blev i enlighet med deras visioner (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Detta tror hen har sin grund i att de hållit fast vid visionerna genom hela projektet. De hade en gestaltningsgrupp med en extern ordförande och alla företag har haft ett nära och kontinuerligt samarbete för att strikt följa de kriterier som de tillsammans satt upp. Projektet krävde mer ekonomiska resurser i det tidiga skedet. En större del resurser lades på dialogarbetet men med anledning av större satsningar i ett tidigt skede har de också kunnat korta ner tiden i andra led.

Det har kanske krävts mer insats i tidigt skede, under dialogarbetet. Man satsade mer pengar tidigt. Men vi kortar också tider för att kunna starta tidigare [...]. I det stora hela har det kanske kostat lite mer i tid. Men i princip inte.

- *Affärsområdeschef Fastighetsutveckling, HSB Göteborg*

Projektutvecklare på Nordr anser också att de lyckats nå visionerna (Personlig kommunikation, 21 mars, 2022). Några av visionerna var att skapa en mysig blandstad för olika generationer, shopping med levande stadskärna och att gränder och gångstråk skulle skapa liv mellan husen. Respondenten nämnde att man lyckats mycket med anledning av ett gott samarbete mellan byggaktörerna.

Projektutvecklaren lyfte att Nya Hovås krävt mer resurser i form av tid, men att de troligtvis har haft utdelning för det i något annat sammanhang (Personlig kommunikation, 21 mars, 2022). Projektutvecklaren medverkar kontinuerligt i möten och för dialog med Next Step Group där hen erhållit information om att majoriteten av verksamheterna i Nya Hovås går bra. Under Coronapandemin hade en del av verksamheterna svårigheter, och detta var främst klädes- och inredningsbutiker. Restaurangerna och ICA går däremot bra.

### ***Vallastaden***

Översiktsplaneraren på Linköpings kommun tycker att det beror på vad man tittar på när man ska avgöra om området har blivit som visionerna avsåg. De har lyckats med att utmana det sätt som mycket byggs på idag, med stora kvarter och få fastighetsägare. De testade någonting nytt med små tilldelningar, mångfald och att styra vissa saker hårt och lämna andra saker öppet. Ambitionen att knyta samman staden anses inte helt uppfylld efter den första etappen, men att det är ett första steg på vägen och att det kommer krävas utveckling under en längre tid för att lyckas med detta.

Grundidén med Vallastaden var att vi ville skapa ett samhällsutvecklingsprojekt och just få till den här arenan för att ha samtal kring samhällsbyggandet.

- *Översiktsplanerare, Linköpings kommun*

Respondenten kände endast till de stora dragen om huruvida projektet krävt mer ekonomiska resurser än liknande projekt (Personlig kommunikation, 23 mars, 2022). Det krävdes relativt många tidiga investeringar som motiverades med att det är en start på en större utveckling. Det som utmärker sig ekonomiskt är dels parken, kollektivstråket, ombyggnad av växtstråk med mera. Under projektets gång förändrades marknaden och markpriserna ökade, vilket påverkade projektets kalkyler. Utöver detta finns det delar av projektet som kommer att löna sig på längre sikt, som till exempel kulverten. Kulverten ledde till att de fick en ökad byggd yta och att man undgår att gräva upp gator i ett senare skede. Hen menar vidare att Coronapandemin var en utmanande tid för verksamheterna i Vallastaden (Personlig kommunikation, 23 mars, 2022). Det finns ännu inget vidare flöde genom stadsdelen men är optimistisk inför kommande etapper. Det finns många olika verksamhetstyper i området med spännande koncept som kan vara intressanta inför framtiden.

VD för Linköpingsexpot anser att de lyckats bättre än de visionen avsåg (Personlig kommunikation, 16 mars, 2022). Hen menar att de har haft tur i avseendet hur stark fastighetsmarknaden var mellan 2015 och 2017 och att det fanns en brist av bostäder i nästan samtliga högskoleorter i Sverige. Denna starka fastighetsmarknad och bostadsbrist ledde till att aktörer vågade satsa. Dessutom ansåg hen att de hade tur som hade sådana visionärer som Okidoki Arkitekter, modiga politiker och tjänstemän i Linköpings kommun. Dock finns det brister efter första etappen avseende serviceutbudet. Hen nämnde fortsättningsvis att projektet blev dyrare än planerat.

Idén om varför man byggde Vallastaden här och inte där stan tog slut var att man på allvar ville börja bygga ihop staden och universitetet. Universitetet hade gjort en bedömning att om man ska attrahera morgondagens talanger måste man föra in stadsnära kvaliteter i sitt universitet.

- VD, Linköpingsexpot

Kommunikationsstrateg på Linköpings kommun uttryckte att de delvis lyckats bygga Vallastaden i enlighet med visionerna (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). De har haft ett starkt fokus på den social hållbarheten och planerat för att det ska skapas möten mellan de boende på olika sätt. Hen jämför Vallastaden med en mysig by på landet. Hen upplever att det finns ett 'vi' och att många är stolta över att bo i Vallastaden. Hen menade vidare att det handlar mycket om huruvida de boende vill ha en gemenskap och engagera sig och att deras planer för sitt boende i stadsdelen spelar roll. Exempelvis finns det troligen skillnader i engagemang mellan de som har för avsikt att stanna sig i området och de som endast ämnar att bo där en kortare tid.

Att Vallastaden har krävt mer ekonomiska resurser än liknande områden motiveras genom att det skapats många andra värden (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). Exempelvis att de, genom projektet, har lyckats uppmärksamma Linköping som stad och att området får besök från hela Sverige men också internationellt.

Jag skulle säga att när det gäller visionen om småskalighet, variation och brokighet så har vi definitivt något bra. Men som [kommunikationsstrateg] sa, så kanske vi inte riktigt har fått till den här blandningen av olika åldersgrupper som man kunde önska. Sedan kan man säga att bostadsgårdarna och de gemensamma kvartersgårdarna kanske inte har blivit så gröna som man har önskat från början.

- *Exploateringsingenjör, Linköpings kommun*

Exploateringsingenjören instämde i att projektet krävde större ekonomiska resurser än andra motsvarande projekt men att de valt att satsa mycket på offentliga miljöer som till exempel broparken som från början endast var ett dike (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). Man har haft höga ambitioner och lagt en del resurser på allmänna platser för att skapa stor kvalitet.

- I Vallastaden tycker de flesta att man delvis har lyckats realisera visionen.
- En respondent från Vallastaden tycker att området blev bättre jämfört med visionerna.
- Respondenterna för Nya Hovås tycker att man har lyckats uppnå visionen.
- Vallastadens respondenter tycker att projektet har varit mer ekonomiskt krävande än “vanligt”. Dock har man fått ut andra värden som inte går att mäta i pengar.
- HSB Göteborg lade ner mer pengar initialt i projektet än “vanligt”, men nämner även att det troligtvis har jämnat ut sig eftersom det även kortade detaljplanarbetet.

### **Var det några omständigheter som förändrades under byggtiden?**

Frågan ställdes till respondenterna i syfte att få insikt i om det var någon vision som upprättades under det tidiga skedet som visade sig vara ogenomförbar i byggskedet. Frågeställningen är medvetet ställd öppet, för att ge utrymme för olika typer av förändringar.

#### ***Nya Hovås***

Enligt affärsområdeschef för fastighetsutveckling, HSB Göteborg, behöver en byggprocess ständigt anpassas. Dessa anpassningar i projekten sker därför löpande (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Genom hela processen måste man ha en dialog med andra berörda samhällsbyggnadsaktörer. Alla idéer som har genererats måste anpassas till aktuella lagar och regler, vilket gör samarbetet väsentligt. Däremot var det inte några omständigheter som gjorde att visionen inte gick att uppnå.

Vi har bland annat haft stora diskussioner om var övergångsställen ska vara. Det pågår fortfarande diskussioner för det ligger en skola mitt på torget [...]. Det är mycket säkerhetsaspekter i processen och då kanske de regler som gäller, inte helt sammanfaller med hur folk beter sig. Det är sådana aspekter. Men rent idémässigt så är det inget som har förändrats, vi har kunnat hålla fast vid det. Vilket känns unikt och roligt.

- *Affärsområdeschef Fastighetsutveckling, HSB Göteborg*

Projektutvecklare på Nordr nämner bland annat en förutsättning som förändrades under byggtiden. Detta var att de, som följd av amorteringskrav, fick sälja ett av sina projekt till ett

annat företag för att frigöra pengar. Detta gjorde att de fick skriva avtal för att säkerställa att köparen följde de riktlinjer som upprättats i Nya Hovås kvaliteter. Dessutom menar hen att förändringar kan ske som följd av förändringar av lagar och riktlinjer, men även politisk förändring. För att få ihop projektet är det viktigt att samarbeta mot ett gemensamt mål.

Det är väldigt kostnadsdrivande när kommunen, beroende på vilken politisk inriktning som kommer vart fjärde år, ändrar förutsättningarna vad gäller exempelvis anslutningsavgifter, omhändertagande av dagvatten, parkeringsnormer med mera, som är utöver vad man kan förvänta sig. Detta ställer till det i sådana här stora ombyggnadsområden som har en lång utbyggnadstid.

- *Projektutvecklare, Nordr*

### **Vallastaden**

Översiktsplanerare på Linköpings kommun följde inte projektet lika nära under byggtiden, men hen minns en omständighet som förändrades (Personlig kommunikation, 23 mars, 2022). Det fanns en idé om att flytta ett befintligt hus från någon plats till den nya stadsdelen, som ytterligare ett sätt att skapa blandning och brokighet.

Men det föll på att det blev för dyrt och vi hittade ingen som var intresserad. Det är också så att flyttar man ett gammalt hus och bygger om det på nytt då gäller nya byggregler, trots att det är ett gammalt hus. Det kan innebära att man behöver göra om en hel del.

- *Översiktsplanerare, Linköpings kommun*

Arkitekten kan inte minnas att det var några omständigheter som förändrades under byggtiden (Personlig kommunikation, 18 mars, 2022). Däremot fanns det aktörer som tyckte att läget för Vallastaden var svagt, i synnerhet för höghus. Detta ledde till att man gjorde ett antal undantag av de små fastighetsindelningarna. Marken där man skulle bygga tätast och högst, var svår att hitta byggaktörer till. Man sålde då dessa fyra tomter till två byggaktörer. Man höll dock fortfarande fast vid kravet att det inte fick vara samma arkitekt. Utöver detta blev inte heller gårdsmiljön som de hade tänkt sig, detta med anledning av att de inte fick in någon landskapsarkitekt. Respondenten tycker att de borde ha ställt krav för att få ett bättre slutresultat.

Vi hade inte kravställt gårdsmiljön. Vi är inga landskapsarkitekter och vi försökte tidigt få med en landskapsarkitekt men beställaren tyckte att det var en onödig kostnad - att det räckte med oss. Men han tyckte att det räckte med oss. Det är uppenbart så att vi skulle behövt kvalitetskrav på gårdarna på något sätt. [...] Det finns inga garage på gårdarna och man kan gräva hur djupt man vill. Det finns alltså inga hinder för att ha stora träd och gårdarna har tyvärr blivit väldigt torftiga.

- *Arkitekt, Okidoki Arkitekter*

Enligt VD för Linköpingsexpot så var det en hel del omständigheter som förändrades under hela processen, exempelvis att platsen blev ganska öppen och gles samt att kopplingen till universitetsområdet blev svagare (Personlig kommunikation, 16 mars, 2022).

En del hus blev, om man ska säga, enklare. En del byggaktörer hade problem att bygga [...]. I Vallastaden så råder en estetisk frihet, man får använda vilka färger och material man vill. Det var ingenting vi kontrollerade, men det var klart att en del hus bytte fasadmaterial och bytte andra saker.

- *VD, Linköpingsexpo*

Exploateringsingenjören och kommunikationsstrategen på Linköpings kommun känner inte till några omständigheter som förändrades under byggtiden, eftersom de inte arbetade med projektet vid denna tidpunkt (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). Däremot är de tydliga med att det inte var några omständigheter som förändrade visionen långsiktigt.

Jag skulle säga att visionen har man verkligen hållit fast vid. [...] [D]et fanns många som menade på att det här projektet inte går att genomföra i detta geografiska läge. Men att man från kommunens sida, både från politiskt håll och tjänstemannahåll, höll fast vid idén och visionen [...]. Och att man faktiskt har lyckats ganska bra med att genomföra det.

- *Exploateringsingenjör, Linköpings kommun*

- Båda projekten har kantats med utmaningar längs med processen, många påpekar att detta nästintill är oundvikligt i olika byggprojekt.
- De respondenter som varit med i byggskedet är överens om vissa utmaningar, medan de som kommit in i projekten på senare tid inte har lika god insikt i detta.
- Inga omständigheter gjorde att visionerna behövde förändras i något av områdena.



## 4. Analys och diskussion

I följande avsnitt analyseras och diskuteras resultat från ovanstående avsnitt. Den komparativa undersökningen analyseras med utgångspunkt i presenterad forskning. Detta för att få insikt i huruvida resultatet från jämförelseområdena går i linje med vad forskningen tar upp som lämpliga medel för att skapa en blandstad. Det fanns inte tidsmässigt utrymme för att gå igenom samtliga aspekter som respondenterna har berört, därför valde vi att analysera och diskutera de aspekter vi ansåg vara av störst nytta för Bräcke diakoni vid utveckling av Bräcke park. Med utgångspunkt i undersökningens syfte har därför samtlig statistik analyserats, men även frågor kopplat till blandstaden såsom dess innehåll, attraktivitet, integration, segregation, språkbruk samt kravställningar.

### 4.1 Analys av statistiken

Nedan analyseras och diskuteras den statistik som tillhandahållits. Åldersfördelning, upplåtelseformer, inkomstfördelning samt boendekostnader är de främsta aspekterna som diskuteras. Utbildningsnivå, öppet arbetslösa och ohälsotal redovisas i korthet, kopplat till de andra aspekterna.

#### 4.1.1 Åldersfördelning

En blandstad ska tillfredsställa många olika grupper i samhället (Bellander, 2005). Detta innebär bland annat att man hoppas kunna attrahera individer i ett brett spann av olika åldrar. Utöver detta är demografiska faktorer en del av ett områdes sociala blandning (Bergsten & Holmqvist, 2007). Men att enbart titta på statistiken för åldersfördelningen och konstatera att det är en socialt värdefull stadsdel är inte realistiskt. Det är svårt att avgöra om Nya Hovås och Vallastaden är socialt blandade, detta är något som troligtvis kommer att behöva utredas när stadsdelarna är helt färdigställda. Dessutom är social blandning svår att planera och kontrollera (Lindström, 2015). Detta kan innebära att områdena har uppnått en social blandning, men det måste inte betyda att det tillför sociala värden i området. Dock verkar Nya Hovås ha lyckats locka många olika åldrar, baserat på den varierade åldersfördelning (Statistikmyndigheten se Göteborgs Stad, u.å.). Troligtvis innebär det att området erbjuder bostäder som lämpar sig för livets alla skeden och att ett utbud av verksamheter och service som tillfredsställer många åldrars behov finns i området - som en blandstad.

I Vallastaden finns inte denna breda åldersfördelning i samma utsträckning, trots att området anses som en blandstad. Detta kan betyda att blandningen av funktioner och service som de har skapat inte lämpas för alla olika åldersgrupper, som den gör i Nya Hovås. Dock uttryckte nyckelpersoner som arbetat med Vallastadsprojektet att områdets brist på barnfamiljer och äldre troligtvis beror på universitetsområdets geografiska närhet och att detta medför att det idag bor en stor andel studenter i området. Frågan är om det finns andra orsaker som gör att området inte lyckats locka en befolkning av större åldersfördelning? En spekulation är att det finns vissa grupper i samhället som kanske inte uppskattar att bo i ett område där många studenter bor. Dessutom visar forskning på att man gärna bor med likasinnade (Lindström, 2015). Mängden studenter kan alltså vara en anledning till att andra målgrupper inte flyttar till området. Samtidigt finns det människor som uppskattar livligheten och de låga hyror som

ett studentområde ofta har. Risken är dock att fler studenter flyttar dit för att de vill bo i samma område som andra studenter, vilket kan leda till att de fortsatt är överrepresenterade i området. Ytterligare en risk med detta kan vara att majoriteten av de verksamheter och service som upprättas i området riktar sig till studenter, vilket eventuellt inte tillfredsställer andra grupperns behov.

### 4.1.2 Upplåtelseformer

Jämförs respondenternas syn på begreppet blandstad, kan en splittrad syn konstateras gällande om det bör finnas äganderätter i en blandstad. I Nya Hovås har man inte haft ambitionen att bygga äganderätter och därför finns det få av dessa i området. Båda respondenterna från Nya Hovås ansåg att det inte krävdes äganderätter för att området ska anses som blandstad. Dock är äganderätter en upplåtelseform, vilket innebär att det borde omfattas av termen 'blandat boende'. Då kan argumentet att det inte krävdes fler äganderätter i Nya Hovås, för det finns i närområdet, upplevas som motsägelsefullt. Affärsområdeschef från HSB Göteborg ansåg att hyresrätterna och bostadsrätterna i Nya Hovås kompletterar det redan befintliga utbudet av äganderätter som finns i nära anslutning till området (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Området ska samtidigt tillgodose de boende i livets alla skeden. Många människor har troligtvis en ambition att bo i en villa eller radhus i något skede i livet. Det finns därför risk för att dessa kommer flytta till andra områden där fler äganderätter erbjuds, vilket är en risk för åldersblandningen i området.

Samtidigt finns det belägg för att man inte bör satsa på att bygga äganderätter i för stor utsträckning. Dels kräver en äganderätt ett större ekonomiskt kapital för att kunna förvärvas, vilket leder till att man utesluter den grupp i samhället som har en lägre socioekonomisk status. Dessutom belyser Jane Jacobs (2005) vikten av att uppnå en täthet i staden för att lyckas skapa mångfald. Den täthet som krävs kan vara svår att uppnå om det upprättas för mycket äganderätter. Vidare krävs också ett tillräckligt stort invånarantal för att verksamheterna ska överleva i området.

Vallastaden har utformats med blandade upplåtelseformer och funktioner i olika skalor. Detta är något respondenterna nämner som positivt och som gör Vallastaden unikt. Att blanda i olika skalnivåer ger upphov till en större blandning, eftersom en blandning på stadsnivå kan innebära funktionsseparation på kvartersnivå. Dessutom menade översiktsplaneraren att det även innebär gemenskap, trygghet och förståelse (Personlig kommunikation, 18 mars, 2022). Detta tror vi beror på att den mindre skalan är del av ett större sammanhang, det lilla i det stora, vilket känns familjärt. Hyresgästföreningens undersökning visade dessutom att de områden som har högst mångfald är de som har lägst blandning inom området (Börjeson, 2018). Vi tror att blandade funktioner och upplåtelseformer i olika skalnivåer kan vara en lösning på denna utmaning. Det kan vara ett sätt för områdets mångfald att blandas mer. Detta är även en strategi för att tillfredsställa många människors behov på en mindre yta. Viktigt att tillägga i denna diskussion är dock att inkludering skapas då integrationsmöjligheter finns, detta är en grundförutsättning för att skalnivåerna ska ha betydelse.

### 4.1.3 Inkomster

Statistiken från Nya Hovås visar att samtliga åldersgrupper i genomsnitt har högre inkomst jämfört med övriga Göteborg. I Vallastaden däremot tjänar man mindre, vilket respondenterna menar beror på det stora antalet studenter i området. Detta är något som skiljer områdena från varandra, då Nya Hovås inte anses vara ett område där en stor mängd studenter normalt sett skulle bosätta sig. På grund av studenterna, som antas ha studiemedel, blir Vallastadens statistik avseende inkomst inte representativ för resterande invånare. Den statistik som tillhandahållits redogör inte åldersgruppers respektive genomsnittliga disponibla inkomst, därför kan vi inte dra slutsatser avseende detta. Däremot nämnde Arkitekten från Okidoki Arkitekter att Vallastaden är dyrare att bo i än i ett miljonprogramsområde i Linköping (Personlig kommunikation, 18 mars, 2022). Baserat på detta och presenterade siffror för hyressättning och bostadspriser i Vallastaden, kan vi ana att det är en relativt hög socioekonomisk status i Vallastaden, trots att statistiken om inkomsten inte redovisar detta.

I Nya Hovås däremot kan vi med säkerhet konstatera att området är socioekonomiskt starkt. Detta kan anses problematiskt eftersom det skapar klyftor i samhället. En 'vi' och 'dom'-känsla områdena emellan riskerar att uppstå, vilket inte bidrar till en positiv gemenskap i staden. Vi tror att det delar upp samhället mellan de som har goda ekonomiska förutsättningar och de som inte har det. Med stöd av Göteborgs Stads Jämlikhetsrapport, har socioekonomiskt starka områden dessutom bättre hälsa och känner större trygghet i sin boendemiljö (Lundquist & Nymark, 2017). Som konstaterat kan båda jämförelseområdena betraktas som områden med hög socioekonomisk status. Detta innebär att andra områden i samhället har mindre bra förutsättningar, då det skapar en klyfta. Dessutom visar Hyresgästföreningens undersökning att områden med medellåg köpkraft har lägre mångfald (Börjesson, 2018). Bedömning om jämförelseområdena har låg mångfald är dock svårt för oss att avgöra, men Hyresgästföreningens undersökning kan vara en indikator på att mångfalden kan riskera att minska som följd av detta. Det är därför viktigt att Bräcke park utformas med målet att ha en socioekonomisk blandning, för att inkludera fler människor och för att skapa ett tryggt och hälsofrämjande samhälle.

### 4.1.4 Priser för bostadsrätter och hyresrätter

Som tidigare konstaterat är de genomsnittliga kvadratmeterpriserna högre i Nya Hovås jämfört med Göteborg. Detsamma gäller för Vallastaden jämfört med Linköping. Dessa förhållandevis höga kvadratmeterpriser resulterar i att det endast är de resursstarka hushållen som har möjlighet att köpa en bostad i jämförelseområdena - vilket kan förklara inkomstnivåerna. Det kan tänkas att detta är en realistisk prissättning om man jämför med andra nyproducerade bostäder. Nyproduktion kräver i regel ett större kapital, vilket även några respondenter påpekar. Dock skapas en ekonomisk barriär för många att ta sig in på bostadsmarknaden.

Baserat på Svefa (2018) och Hyresgästföreningen (2021) kan skillnaden mellan Linköpings hyressättningar och Vallastadens hyressättningar räknas ut. I Vallastaden är det

genomsnittliga kvadratmeterpriset per år för en hyresrätt 252 kronor mer än i övriga Linköping. Baserat på Familjebostäder (u.å.) och Hyresgästföreningen (2021) kan skillnaden mellan Göteborgs hyressättningar och Nya Hovås hyressättningar räknas ut. I Nya Hovås är det genomsnittliga kvadratmeterpriset per år 198 kronor mer än i övriga Göteborg. Detta tyder på att blandstäderna inte lyckats hålla nere sina hyreskostnader. Både bostadsrätter och hyresrätter är alltså dyrare i jämförelseområdena än i respektive stad. Blandstaden bör vara för alla olika grupper i samhället, men dessa siffror visar att jämförelseområdena riktar sig mer mot de med större ekonomiska resurser. Vid fortsatt utveckling av områdena bör aktörerna bygga bostäder med denna statistik i åtanke. De måste se till att bryta mönstret med höga hyressättningar, för att inkludera fler i områdena.

Enligt presenterad forskning innebär ett integrerat område att alla ska ha möjlighet att bosätta sig där (Bergsten & Holmqvist, 2007). För att Nya Hovås och Vallastaden ska bli ett integrerat område krävs alltså att samtliga grupper i samhället har möjlighet att bosätta sig, vilket inte är möjligt i dagsläget. Det finns dock potential för områdena att lösa detta. Om hyrorna blir mer inkluderande och de fyra villkoren för mångfald successivt uppfylls, kommer fler ha möjlighet och viljan att flytta dit. Eftersom hyrorna är en barriär för inkludering är det viktigt att samhällsbyggarna tar detta i beaktning vid framtida bebyggelse i stadsdelarna. Dessutom måste det finnas en drivkraft till att vilja flytta dit, det måste kännas som hemma. Detta är också en utmaning eftersom alla människors krav och önsningar är olika. Men ger man exempelvis utrymme för lågbudgetshopping, tror vi detta är ett steg i rätt riktning. Om dessa åtgärder genomförs, finns goda möjligheter till att stadsdelarna blir inkluderande i framtiden.

#### **4.1.5 Utbildningsnivå, öppet arbetslösa och ohälsotal**

Likheten mellan jämförelseområdena är att de båda har högre utbildningsnivå än tillhörande kommun, färre öppet arbetslösa och ett lägre ohälsotal. Ovan nämns Jämlikhetsrapporten (2017) som grund för att invånare i ett socioekonomisk starkt område har bättre förutsättningar och hälsa - statistiken för dessa tre kategorier är ett bevis för detta. Som tidigare nämnt, är det bra för området i fråga när detta förekommer, men det innebär också att det finns klyftor i samhället, andra grupper i samhället straffas alltså av detta. Vi tror att det är fördelaktigt att planera för en balans i samhället, och även för Bräcke diakoni när de utvecklar Bräcke park. Denna balans tror vi kan uppnås med en balanserad hyressättning, blandade funktioner och upplåtelseformer samt goda möjligheter till utbildning och arbete.

### **4.2 Analys av intervjustudie**

Nedan jämförs information som tillhandahållits om Nya Hovås och Vallastaden, med utgångspunkt i intervjustudien.

#### **4.2.1 Om blandstaden**

Som tidigare nämnt finns inte en enhetlig syn på vad begreppet blandstad innebär, vilket medför utmaningar (Bellander, 2005). I intervjuerna finns tendenser som visar att respondenterna använder sig av olika begrepp kopplade till sina definitioner av blandstaden. I

Nya Hovås lyftes att man ska kunna leva ett rikt socialt liv i området och att det ska finnas en blandning av funktioner. Detta går i linje med vad forskning säger om definitionen av begreppet (Bellander, 2005). VD för Linköpingsexpot nämner även att det måste vara en hög täthet för att få kallas en blandstad. Denne respondent är den enda som tar upp denna aspekt, vilket är intressant eftersom forskning ofta kopplar samman blandstaden och täthet (Lindström, 2015). Ytterligare en intressant aspekt är att ingen av respondenterna nämner blandade trafikslag som ett medel för blandstaden, vilket forskning menar är en del av konceptet (Lindström, 2015; Tunström, 2009). Detta är en viktig aspekt för att tillgängliggöra områdena för samtliga grupper i samhället. Något vi kan tänka oss är extra viktigt i Vallastadens och Nya Hovås fall eftersom båda stadsdelarna ligger en bit utanför stadskärnan.

Respondenterna poängterar vikten av samverkan. Genom en bättre samverkan skulle man kunna motverka situationen som idag råder avseende stuprörsstruktur (Tunström, 2014). Vi tror dessutom att detta kan skapa en kultur inom branschen som gör att man inte är villig att prata med varandra och kompromissa. Båda projekten har tillämpat strategier för att säkerställa att alla inblandade hade en tydlig beskrivning av villkoren och visionen. Dock har dessa skiljt sig åt, vilket vi tror faller sig naturligt eftersom varje nytt byggprojekt är en ny prototyp, som därmed har unika förutsättningar. Däremot tror vi att gemensamt framtagna visioner ger större möjlighet för samtliga aktörer att arbeta mot samma mål, i samtliga byggprojekt. Vi anser att detta är en lämplig strategi för fler att nyttja.

Att "slänga med begrepp" kan vara en fallgrop som är svår att identifiera. För att projektet ska motsvara visionen, är det viktigt att alla är införstådda med vad man menar när begrepp diskuteras, redan i ett tidigt skede. Vi tror därför att det är viktigt att man beskriver de begrepp man använder sig av detaljerat och skriftligt. Enligt Tunström (2016) är de ord vi väljer för att beskriva staden avgörande för hur vi uppfattar den. Det är därför viktigt att samhällsbyggarna förstår varandra. De respondenter som har deltagit i intervjustudien har alla använt begrepp för hur de vill att området ska uppfattas och planeras. Några exempel är 'mångfald', 'social hållbarhet', 'täthet', 'blandstad', 'sociala möten', 'variation' och 'integration'. Dessa kan alla anses ha positiv laddning, men kanske inte beskriver staden som sådan. Dessutom menar Tunström att laddade ord medför vissa förväntningar. Respondenter från Vallastaden använder ord som 'stadslikt', vilket vi anser uppfattas som ett mer exklusivt begrepp. Har alla råd att bo i en stad? Språkbruket sätter prägel på området, är det en stadslig miljö man vill åstadkomma om det ska vara ett integrationsprojekt? Det finns risk för att det uppfattas mindre inkluderande, vilket är negativt för områdets sociala blandning.

Med tanke på att många begrepp inte har ett tydligt mått, är det svårt att avgöra om exempelvis Vallastaden är varierat, för det är en relativ term utan givna mått. Vi tycker dessutom att man bör följa upp begreppen, så de får tyngd. Exempelvis ville man att jämförelseområdena skulle präglas av mångfald och för att mäta framgången tror vi att det kan vara en god idé att sätta upp kriterier. Likt Jane Jacobs (2005), som tar upp fyra villkor för att skapa mångfald. Att utreda mångfalden är ett omfattande arbete, men det kan konstateras att inget av områdena uppfyller kriteriet om ett varierande skick på byggnaderna,

då båda områdena är nyexploaterade. Trots att det fanns en ambition om detta i Vallastaden så var efterfrågan låg och prislappen hög (Personlig kommunikation, 23 mars, 2022). Har man ett mått eller något att jämföra med, kan man enklare bedöma om området motsvarar visionerna. Vid utveckling av Bräcke park kommer Bräcke diakoni jobba med andra samhällsbyggare, därför är det viktigt att alla tolkar begrepp likvärdigt.

#### 4.2.2 Attraktivitet och segregation

I intervjuerna fick samtliga respondenter frågan om området är attraktivt för alla i samhället. Affärsområdeschef på HSB Göteborg menade att det är för alla, men att känslan kanske inte är sådan för alla (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Trots detta blir vi funder samma om ett område är för alla där inkomstnivåerna är höga, likaså hyressättningarna och bostadspriserna, samtidigt som konceptet Very Small Shops eventuellt inte ger utrymme för budgetshopping. Dessutom är det en utmaning att bygga en stadsdel som passar alla, få områden lyckas tillfredsställa alla människors behov. Bräcke diakonis vision är att bygga för alla, men denna målsättning kanske det inte är realistiskt. Det kanske finns vissa målgrupper man bör fokusera på, för att vara säker på att man skapar värde för de man planerar området för.

I Vallastaden tar arkitekten upp att de som önskar att ha bilen på garageuppfarten inte är Vallastadens målgrupp (Personlig kommunikation, 18 mars, 2022). Vi tror att det finns fler anledningar till att man valt att inte bygga bostäder med plats för privata bilar. En anledning kan vara hållbarhetsaspekter, en ambition att minska bilåkande. Kan denna planering resultera i att man tränger bort vissa grupper som behövs i området för att nå social blandning? Kan det vara så att man medvetet har gjort så, för att viljan på individnivå inte kan mätas med samhällsnivån - aspekten om hållbarhet? Vissa ser ett personligt värde med att ha bilen nära, men det är inte lika viktigt som det globala värdet som handlar om ekologisk hållbarhet.

Det bör finnas en blandning av trafikslag för att skapa blandstaden (Lindström, 2015). Det krävs vägar som tillgängliggör området för gående, cyklister och bilister, så att området möjliggör transport för alla. Affärsutvecklingschefen på HSB Göteborg nämnde att kollektivtrafikförbindelserna till Nya Hovås måste förbättras för att kunna tillgängliggöra området (Personlig kommunikation, 28 februari, 2022). Finns det inte lättillgängliga kollektivtrafikförbindelser, leder detta till en större bekvämlighet att äga en bil för de som har ekonomisk möjlighet. Vilket inte bidrar till ekologisk hållbarhet. Avståndet till stadskärnorna är ytterligare en anledning till att kollektivtrafikförbindelserna behöver vara goda.

För att motverka att ett område bidrar till samhällets segregation bör det finnas integrationsmöjligheter (Lindström, 2015). Som tidigare nämnt så kan jämförelseområdena eventuellt skapa klyftor i samhället som driver på en segregationsprocess. Dock menar översiktsplaneraren och VD:n att Vallastaden är för litet för att kunna påverka stadens segregation i stort (Personlig kommunikation, 23 mars, 2022; personlig kommunikation, 16 mars, 2022). Hur stort behöver ett bostadsområde vara för att det ska påverka stadens

segregation? Hur vet man när det påverkar och finns det strategier för att åtgärda det? Dessa frågor är svåra att svara på, då vi också tror att det handlar om ett längre tidsperspektiv. För att besvara frågorna hade det kanske varit relevant att ställa frågan om ett antal år. I Bräcke diakonis arbete med Bräcke park är segregation en viktig aspekt. För dem är det viktigt att de inte bygger in segregationen från Biskopsgården i området. För att inte göra detta bör Bräcke diakoni försöka hålla nere hyrorna, exempelvis genom att inte nyproducera hela områden. Å andra sidan kan det vara så att om Bräcke diakoni inte nyexploaterar allt, kan det innebära en ekonomisk risk för stiftelsen. Denna risk kan resultera i att de inte har möjlighet att färdigställa projektet, vilket inte skulle gynna samhället.

Vallastadens respondenter är inte ense om att begreppet blandstad har använts i stadsplaneringen. De två nyaste medarbetare som arbetar med området menar att de inte använder begreppet blandstad (Personlig kommunikation, 11 mars, 2022). Detta är intressant för det verkar som att begreppen som använts i projektet har förändrats. Kan detta innebära att Vallastadens fortsatta utveckling kommer vara av annan karaktär? Vi förstår att man eventuellt inte vågar använda sig av begreppet blandstad, eftersom det kan tolkas olika, det kan kännas som en risk. Vi tror därför att det hade varit en fördel att begreppet, som är högaktuellt inom stadsplanering, börjar betraktas lika inom branschen. En definition kanske är nödvändig för blandstadens överlevnad i branschen?

Något som skulle säga emot att blandstadskonceptet skulle vara urvattnat är dess innehåll som arbetats fram i denna rapport. Historiskt har städer byggts med funktionsseparering, vilket har fått konsekvenser i form av exempelvis tvingande resor (Bellander, 2005). Det finns en möjlighet att blandstadskonceptet blir ett "tvingande" stadsplaneringsideal, eftersom konsekvenserna av funktionsseparering har visat sig vara stora nog för att detta inte ska vara ett alternativt planeringsideal. Däremot är det en utmaning att förstå vilka konsekvenser blandstaden för med sig, eftersom konceptet är relativt nytt.

### **4.2.3 Ursprunglig vision och förändringar i genomförandeskede**

Enligt några av respondenterna är en byggprocess något som kantas av ständig förändring som projektet behöver anpassas efter. Det blir sällan exakt som man har tänkt sig och det är mycket som ska gå ihop. Trots detta upplever samtliga respondenter att projekten inte har drabbats av förändringar som påverkat visionerna i slutändan. De var optimistiska och stolta över vad de har åstadkommit med projekten. Trots detta finns det alltid procedurer som kan bli bättre. Arkitekten från Okidoki Arkitekter nämnde att gårdsmiljöerna inte blev som visionerna avsåg, som följd av att de inte tog hjälp av landskapsarkitekter (Personlig kommunikation, 18 mars, 2022). Hen menade att de borde ställt krav på gårdsmiljön eftersom denna är en viktig del av värdeskapandet i området. Vi tycker att arkitektens förslag om kravställning är en god strategi för att uppnå visionen. Bräcke diakoni kan med en tydlig kravställning påverka resultatet i Bräcke park. Genom att arbeta fram en kravlista kan Bräcke diakoni säkerställa att projektet utvecklas i den riktning som visionen avser.

## 5. Slutsats

Detta kapitel tar upp slutsatser som baseras på undersökningens analys och diskussion. De slutsatser som presenteras ligger till grund för att svara på frågeställningarna som studien fokuserat på - hur väl lämpar sig planeringkonceptet blandstad i Bräcke park? Syftet med avsnittet är att sammanställa förslag som identifierats från empiri och teori som anses mest lämpade för Bräcke diakoni att tillämpa vid utveckling av Bräcke park. Dessa är social blandning, blandade funktioner och boende i olika skalnivåer, blandade trafikslag, kravställning samt tydliga begreppsdefinitioner. Framtida studier presenteras också, vilka är idéer som har arbetats fram under undersökningens gång. De presenterade förslagen riktas främst till Bräcke diakoni, men kan även tillämpas av andra samhällsbyggare. Samtliga aktörer inom byggbranschen som ämnar att bygga en blandstad kan framför allt tillämpa de strategiska förslagen för ett lyckat projekt.

En aspekt som fick ett oväntat utfall var informationen om projektets tillvägagångssätt som de strategiska förslagen baserats på. Till en början var ambitionen att främst förstå blandstadens värde utifrån den fysiska miljön. Från intervjuerna erhöles information om hur man skapar värde från tidigt skede till färdigställt projekt - vilket är väsentligt för ett värdeskapande område. Vidare har respondenterna delat med sig av ytterligare kunskap som vi inte har haft möjlighet att analysera, på grund av en snäv tidsram. Hade vi valt att fokusera på dessa hade slutsatserna i följande avsnitt sett annorlunda ut. De följande förslagen är dock de vi anser vara viktigast i sammanhanget för Bräcke diakoni.

### 5.1 Hur ska Bräcke diakoni utforma Bräcke park?

Avseende hur väl blandstadskonceptet lämpar sig i Bräcke park, så finns det några delar av konceptet som bedöms vara särskilt relevanta. Nedan följer några förslag som vi anser lämpar sig för Bräcke diakoni att använda vid utveckling av Bräcke park.

#### *Social blandning genom integration och mångfald*

Bräcke diakoni är tydliga med att de inte vill bygga in segregation i området, därför har integration och mångfald stort värde i utvecklingen. Undersökningen visar på utmaningar med att bygga områden med integrationsmöjligheter, därför blir hyressättningar viktigt för Bräcke diakoni vid utvecklingen av Bräcke park. Social blandning uppstår då det finns möjlighet för fler att bosätta sig i området, hyressättningarna blir därför avgörande. Ett exempel på hur man kan åstadkomma detta är genom att blanda ny bebyggelse med gammal. Dessutom måste det finnas drivkrafter i området för att fler ska vilja bosätta sig och vistas i området. Därför är det viktigt att byggnationen i Bräcke park tillfredsställer många gruppers önskemål. Men lika viktigt är det att följa upp och mäta den sociala blandningen. Exempelvis kan man ställa upp kriterier eller använda mätbara strategier som enkelt går att följa upp.

#### *Blandade funktioner och boende i olika skalnivåer*

I Nya Hovås har man lyckats skapa en blandad åldersfördelning. Blandade funktioner och boende är högst troligt en bidragande faktor till detta, då det finns blandade upplåtelseformer, service och verksamheter som tillfredsställer behov i olika skeden i livet. Vi uppmanar därför



Bräcke diakoni att planera för blandade funktioner i området. Blandat boende i form av både upplåtelseformer och bostadsstorlekar, är något som Bräcke diakoni bör se över för att inkludera många i samhället. En ambition att enbart äga och förvalta fastigheterna, kan medföra utmaningar avseende social inkludering i området. För att inkludera fler är även blandning i olika skalnivåer en god idé. Att blanda funktioner och boendeformer i en inre skala, mellanskala och stadsdelsskala är något som respondenterna anser vara lyckat i Vallastaden. Detta kan dessutom bidra till integration eftersom Bräcke parks eventuella mångfald blandas inom området - något som motverkar segregation. Blandningen i den inre skalan ger upphov till sociala möten och ger en känsla av gemenskap. Bebyggelsen i Bräcke park omfattas av en relativt liten yta, trots detta bedöms det som lämpligt att blanda i olika skalnivåer, exempelvis genom blandning på kvartersnivå samt områdesnivå.

#### *Blandade trafikslag*

För att göra Bräcke park tillgängligt för alla bör trafikslag ses över. Detta är något som inte Bräcke diakoni kan påverka helt själva då det främst är Trafikverket och kommunen som styr detta. Dock skapar man anledning för ett utökat kollektivtrafiknät och tillgängliga bil- och gångvägar för alla, om det finns aktivitet och boende i området. Genom upprättandet av flerbostadshus och andra funktioner kan Bräcke diakoni föra en dialog och ett samarbete med berörda aktörer att förbättra förbindelserna till Bräcke park. Blandade trafikslag är viktigt för att inkludera fler i samhället. Alla har olika förutsättningar för att transportera sig och samtliga ska ha möjlighet att göra detta på ett lättillgängligt och säkert sätt.

Nedan presenteras två strategiska förslag för stadsutveckling.

#### *Kravställning på samarbetande parter*

Vi anser att Bräcke diakoni, i ett tidigt skede av utvecklingen av Bräcke park, bör se över hur de kan samverka med andra aktörer. Vallastadens och Nya Hovås utveckling har präglats av samverkan mellan ett antal aktörer, något som ansetts värdeskapande. Detta motverkar även stuprörsbeteende och kan ge upphov till att området utvecklas för att kunna göra mer för fler. I Bräcke diakonis utveckling av området är det dock viktigt att de vågar ställa krav på sina samarbetande parter. Det är viktigt att området utformas i linje med visionen och för att lyckas med detta måste de ställa tydliga krav. Vallastadens gårdsmiljöer är ett exempel där man inte gjorde detta, vilket resulterade i upplevt missnöje hos involverade arkitekter. Bräcke diakoni bör säkerställa att detta inte sker genom tydlig kommunikation gällande deras visioner och krav avseende Bräcke parks utformning.

#### *Tydliga begreppsdefinitioner*

Bräcke diakoni bör se till att de begrepp som de använder i planering och utveckling av området, är tydligt definierade. Begreppen bör också förtydligas skriftligt för att säkerställa att samtliga involverade kan gå tillbaka till definitionerna och säkerställa att man fortfarande strävar efter samma målsättning. Det är även fördelaktigt att ha tydliga skriftliga definitioner vid byten av projektmedlemmar.

## 5.2 Framtida studier om blandstadskonceptet

Undersökningen som genomförts fokuserade främst på stadsnivån. Statistik om hela området erhöles och intervjuer med nyckelpersoner i byggprojekten genomfördes, för att skapa en helhetsbild. Vidare studier om blandstadskonceptet och hur det påverkar, kan handla om konsekvenser på individnivå. Boende och besökare i blandstads-områden kan studeras med fokus på hur de upplever miljön och hur deras mående påverkas av den. I denna undersökning tas aktörernas upplevelser och expertis i beaktning, men det hade varit intressant att se vad de boende upplever om miljön som aktörerna skapar.

Ytterligare en framtida studie kan vidare analysera definitionen för blandstaden. På grund av begränsade resurser har vi inte haft möjlighet att reda ut alla aspekter av begreppet blandstad. Det finns vissa aspekter som inte har utretts. Det är intressant att höra fler branschaktivas syn på begreppet. I framtiden kan vi också anta att fler studier kommer finnas på blandstaden och dess definition, vilket kan ligga till grund för en mer detaljerad och greppbar definition av begreppet.

De förslag som arbetats fram, och sammanställts i slutsatsen, hade varit givande att utreda vidare. Om Bräcke diakoni väljer att anamma de förslag som redovisas, hade det varit av värde att reda ut dessa i ett färdigställt skede för att se om de fick det utfall man önskat.

## 6. Referenser

- Ahlberg, N. (2012). I Svensk stadsplanering arvet från stormaktstiden resurs i dagens stadsutveckling I *Den industriella epokens stad* (ss. 173-181). Forskningsrådet Formas.
- Baeten, G., Westin, S., Pull, E., & Molina, I. (2016, 12 november). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *SAGE journals*.  
<https://doi.org/10.1177/0308518X16676271>
- Bellander, G. (2005). *Blandstaden: ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling?* Boverket.  
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/blandstaden.pdf>
- Bergdahl, E., & Rönn, M. (2001). *Planering för funktionsintegrering - problem och utgångspunkter*. CERUM.  
<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:227328/FULLTEXT01.pdf>
- Bergsten, Z., & Holmqvist, E. (2007). *Att blanda? - En undersökning av planerares och allmännyttiga bostadsbolags syn på planering för en allsidig hushållssammansättning*. (Forskningsrapport 2007:1). Uppsala universitet.  
<http://uu.diva-portal.org/smash/get/diva2:131635/FULLTEXT01.pdf>
- Boverket. (2020, 1 april). *Översiktsplan*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/oversiktsplanen/>
- Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (3. uppl.). Liber.
- Börjeson, L. (2018). *Mångfald och segregation i Sverige*. Hyresgästföreningen.  
<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2018/mangfald-och-segregation-i-sverige.pdf>
- Familjebostäder. (u.å.). *Uggleberget*.  
<https://hemmahos.familjebostader.se/projekt/uggleberget/>
- Grange, K., & Björling, N. (2020). *Migrationens ojämna geografi: Bosättningslagen ur ett rättviseperspektiv*. (Mistra Urban Futures Report, 2020:2). Mistra Urban Futures Report.  
[https://www.mistraurbanfutures.org/sites/mistraurbanfutures.org/files/Grange\\_Bjo%CC%88rling\\_2020.pdf](https://www.mistraurbanfutures.org/sites/mistraurbanfutures.org/files/Grange_Bjo%CC%88rling_2020.pdf)
- Göteborgs Stad. (u.å.). *Statistikdatabas Göteborgs Stad*.  
<http://statistikdatabas.goteborg.se/pxweb/sv/>
- HSB Göteborg., Next Step Group., Skanska., & Veidekke Bostad. (2016, 1 mars). *Nya Hovås Kvaliteter*. <https://nyahovas.se/wp-content/uploads/2018/10/Nya-Hovas-kvaliteter.pdf>

- Hyresgästföreningen. (2021, januari). *Scenarioanalys marknadshyror Linköping*. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/region-sydost/dokument/rapport---marknadshyror-i-linkoping.pdf>
- Jacobs, J. (2005). *Jane Jacobs: Den amerikanska storstadens liv och förfall*. Diadalos.
- Lindström, A. (2015). *Blandstaden som planeringsideal: En ny positiv stadsutveckling?* [Masteruppsats, Institutionen för Fysisk Planering]. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:831839/FULLTEXT01.pdf>
- Linköpings kommun. (2019). *Fördjupad översiktsplan Mjärdevi och Västra Valla*. <https://weblisher.textalk.se/linkoping/20190603/?page=1&mode=50&noConflict=1>
- Linköpings kommun. (2022, 28 januari). *Områdesutveckling: Vallastaden*. [https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/stadsutveckling\\_linkoping/stadsutvecklingsprojekt/vallastaden-2017/](https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/stadsutveckling_linkoping/stadsutvecklingsprojekt/vallastaden-2017/)
- Linköpings kommun. (u.å.). *Statistikdatabas*. <http://statistik.linkoping.se/PXWeb/pxweb/sv/>
- Linköpings kommun. (2018). *Vallastaden Vad har vi lärt oss hittills?*. <https://www.vallastaden2017.se/wp/custom/uploads/2018/12/Vallastaden-utv%C3%A4rdering-CaseLab-2018.pdf>
- Linköpings kommun. (2013). *Ändring av Översiktsplan för staden Linköping*. [https://www.linkoping.se/contentassets/6eb0c83fce19414cbf443268aaa26e95/op\\_staden\\_linkoping\\_vastra\\_valla.pdf?49bcc4](https://www.linkoping.se/contentassets/6eb0c83fce19414cbf443268aaa26e95/op_staden_linkoping_vastra_valla.pdf?49bcc4)
- Lundquist, Å., & Nymark, H. (2017). *Sammanfattning av Jämlikhetsrapporten 2017: Skillnader i livsvillkor i Göteborg*. Göteborgs Stad. [https://goteborg.se/wps/wcm/connect/1c7c56fb-9ec5-4995-821e-9fda232cec06/jamlikhetsrapporten2017\\_sammanfattning.pdf?MOD=AJPERES](https://goteborg.se/wps/wcm/connect/1c7c56fb-9ec5-4995-821e-9fda232cec06/jamlikhetsrapporten2017_sammanfattning.pdf?MOD=AJPERES)
- Mäklarinfo. (2022a). *Bostadspriser i Nya Hovås*. <https://xn--mklarinfo-v2a.se/g%C3%B6teborg/omr%C3%A5den/nya-hov%C3%A5s>
- Mäklarinfo. (2022b). *Bostadspriser i Vallastaden*. <https://xn--mklarinfo-v2a.se/link%C3%B6ping/omr%C3%A5den/vallastaden>
- Nationalencyklopedin. (u.å.a). *Gentrifiering*. <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/gentrifiering>
- Nationalencyklopedin. (u.å.b). *Integration*. <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/integration>
- Nya Hovås. (u.å.). *Havet naturen och staden*. <https://www.nyahovas.se/om-nya-hovas/>

Statistikmyndigheten. (2019, 17 december). *Ohälsotalet och sjukpenningtalet*.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/temaomraden/jamstalldhet/jamstalld-halsa/ohalsotalet-och-sjukpenningtalet/>

Statistikmyndigheten. (u.å.). *Socioekonomisk indelning (SEI)*.  
<https://www.scb.se/dokumentation/klassifikationer-och-standarder/socioekonomisk-indelning-sei/>

Svefa. (2018, 23 november). *Utvärdering Vallastaden*.  
<https://www.vallastaden2017.se/wp/custom/uploads/2018/12/Analys-Vallastaden-SVEFA-final.pdf>

Svensk Mäklarstatistik. (2022a, 6 maj). *Linköping*.  
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/ostergotlands-land/linkoping/>

Svensk Mäklarstatistik. (2022b, 6 maj). *Stadsdelar i området*.  
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-land/goteborg/>

Tunström, M. (2014, december). *Livability på Svenska Kunskapsutveckling kring livability som begrepp, politik och praktik i svensk transportplanering* (2014:177). Trafikverket.  
[https://trafikverket.ineko.se/Files/sv-SE/12327/RelatedFiles/2014\\_177\\_livability\\_p%C3%A5\\_svenska.pdf](https://trafikverket.ineko.se/Files/sv-SE/12327/RelatedFiles/2014_177_livability_p%C3%A5_svenska.pdf)

Tunström, M. (2009). *På spaning efter den goda staden: Om konstruktioner av ideal och problem i svensk stadsbyggnadsdiskussion*. [Avhandling, Örebro universitet]. DiVA.  
<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:588966/FULLTEXT01.pdf>

Tunström, M. (2016). Urbanism är språk I *Urbanismer: Dagens stadsbyggande i retorik och praktik* (ss. 33-48). Nordic Academic Press.

## 7. Bildreferenser

Björstad, P. (u.å.). *Välkommen till Nya Hovås, Göteborgs nya stadsdel* [Fotografi].

<https://www.nyahovas.se/>

Nya Hovås Projektutveckling AB. (u.å.). *Vem bygger var?* [Figur].

<https://www.nyahovas.se/om-nya-hovas/#vemvar>

Okidoki Arkitekter. (2012). *Urbana grannskap* [Illustration].

<https://www.vallastaden2017.se/wp/custom/uploads/2018/09/Vinnande-f%C3%B6rslaget-Tegar-Okidoki-Arkitekter-2012-.pdf>

# Bilagor

## Bilaga 1

Intervjuunderlag - Nya Hovås

### Bakgrund

Vi är två studenter från Chalmers tekniska högskola som just nu skriver vårt examensarbete vid institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik. Arbetet syftar till att undersöka begreppet blandstad samt ta reda på hur konceptet påverkar staden. För att göra detta ska vi genomföra en komparativ studie på Nya Hovås och Vallastaden. Jämförelseområdena har båda vuxit fram med målet att bli en blandstad som ska tillföra värden för respektive stad. Resultaten från undersökningen kommer användas för att få en förståelse för hur blandstäder kan vara uppbyggda. Med tanke på att begreppet inte har entydig definition är vi nyfikna på att se hur dessa områden kan skilja sig åt. Vår ambition är därför att ta reda på mer om områdenas utformning, grundkoncept och vad det fick för resultat.

### Innan intervjun

I samband med intervjutillfället underrättades respondenterna om att informationen de delar är grunden för undersökningen och kan komma att skrivas med i examensarbetet. De informerades om intervjuens syfte och att deras yrkesroll och företaget de arbetar hos kommer att presenteras.

Innan intervjun ombads respondenten att signera en samtyckesblankett som vidare klargjorde att deras medverkan är fri att dras tillbaka om så önskas samt att de inte är anonyma.

Respondenterna meddelades även att de citat som tas ut till rapporten kommer att skickas till dem för godkännande.

### Intervjufrågor

#### Bakgrundsinformation om respondenten

- Vad är din relation till projektet?
- Hur länge har du varit en del av projektet?
- Hur ser du på begreppet blandstad? Vad betyder det för dig?

#### Tidigt skede

- Vad menar ni med att området är en blandstad?
- Hur tänkte man med livet mellan husen? (trottoarer, parker osv)
- Vilka är anledningarna till att området utvecklats till en blandstad?

#### Byggskede

- Var det några omständigheter som förändrades under byggtiden? Var det exempelvis något som inte var genomförbart eller blev för dyrt för att kunna färdigställa?

#### Färdigställt skede

- I Nya Hovås är medelinkomsten högre än i resten av Göteborgs kommun, i genomsnitt tjänar man ungefär 5 000 kr/mån mer i Nya Hovås. Vad tror du detta kan bero på?
- Är Nya Hovås ett attraktivt område för alla?
- Vilka är de största vinnarna på detta planeringskoncept?
- Finns det några förlorare? Isåfall vilka och varför?
- Blev området som man visionerna avsåg? Varför/varför inte?
- Har Nya Hovås krävt mer ekonomiska resurser än “vanligt”?
- Vet du något om hur går det för verksamheterna ekonomiskt?
- Vad har det betytt för stadens segregation när man bygger enligt blandstadskonceptet?



## **Bilaga 2**

Intervjuunderlag - Vallastaden

### **Bakgrund**

Vi är två studenter från Chalmers tekniska högskola som just nu skriver vårt examensarbete vid institutionen Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik. Arbetet syftar till att undersöka begreppet blandstad samt ta reda på hur konceptet påverkar staden. För att göra detta ska vi genomföra en komparativ studie på Nya Hovås och Vallastaden. Jämförelseområdena har båda vuxit fram med målet att bli en blandstad som ska tillföra värden för respektive stad. Resultaten från undersökningen kommer användas för att få en förståelse för hur blandstäder kan vara uppbyggda. Med tanke på att begreppet inte har entydig definition är vi nyfikna på att se hur dessa områden kan skilja sig åt. Vår ambition är därför att ta reda på mer om områdenas utformning, grundkoncept och vad det fick för resultat. Vi tar nu kontakt med dig i hopp om att du skulle vilja delta i en intervju om Vallastadens olika skeden och betydelse för staden.

### **Innan intervjun**

I samband med intervjutillfället underrättades respondenterna om att informationen de delar är grunden för undersökningen och kan komma att skrivas med i examensarbetet. De informerades om intervjuens syfte och att deras yrkesroll och företaget de arbetar hos kommer att presenteras.

Innan intervjun ombads respondenten att signera en samtyckesblankett som vidare klargjorde att deras medverkan är fri att dras tillbaka om så önskas samt att de inte är anonyma.

Respondenterna meddelades även att de citat som tas ut till rapporten kommer att skickas till dem för godkännande.

### **Intervjufrågor**

#### **Bakgrundsinformation om respondenten**

- Vad är din relation till projektet?
- Hur länge har du varit en del av projektet?
- Hur ser du på begreppet blandstad? Vad betyder det för dig?

#### **Tidigt skede**

- Vad menar ni med att området är en blandstad?
- Hur tänkte man med livet mellan husen? (trottoarer, parker osv)
- Vilka är anledningarna till att området utvecklats till en blandstad?

#### **Byggskede**

- Var det några omständigheter som förändrades under byggtiden? Var det exempelvis något som inte var genomförbart eller blev för dyrt för att kunna färdigställa?

### **Färdigställt skede**

- I Vallastaden är medianinkomsten ungefär 9 000 kronor/månad lägre än i resten av Linköpings kommun, vad tror du detta kan bero på?
- I Vallastaden är ca 80% av invånarna mellan 19–44 år, av statistiken att döma ser det ut att vara få barnfamiljerna och få äldre människor som bor i området. Vad tror du detta kan bero på?
- Är Vallastaden ett attraktivt område för alla?
- Vilka är de största vinnarna på detta planeringskoncept?
- Finns det några förlorare? Isåfall vilka och varför?
- Blev området som visionen avsåg? Varför/varför inte?
- Har Nya Hovås krävt mer ekonomiska resurser än “vanligt”?
- Vet du något om hur går det för verksamheterna ekonomiskt?
- Vad har det betytt för stadens segregation när man bygger enligt blandstadskonceptet?

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH  
SAMHÄLLEBYGGNADSTEKNIK  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, Sverige 2022  
[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)



**CHALMERS**