



Förtätning genom samverkan

En kvalitativ fallstudie över Lunds kommuns
markpolitik och dess relation till
förtätningstrategier

David Sundholm & Rodrigo Orellana del Canto

Självständigt arbete • 30 hp
Sveriges lantbruksuniversitet, SLU
Fakulteten för naturresurser och jordbruksvetenskap
Masterprogrammet landskapsarkitektur för hållbar urbanisering
Uppsala 2023



Förtätning genom samverkan

En kvalitativ fallstudie över Lunds kommuns markpolitik och dess relation till förtättningsstrategier

Densification through cooperation

A qualitative case study of Lund municipality's land policy and its relation to densification strategies

David Sundholm & Rodrigo Orellana del Canto

Handledare:	Mattias Qviström, Sveriges lantbruksuniversitet, institutionen för stad och land
Examinator:	Andrew Butler, Sveriges lantbruksuniversitet, institutionen för stad och land
Bitr. examinator:	Tomas Eriksson, Sveriges lantbruksuniversitet, institutionen för stad och land
Omfattning:	30 HP
Nivå och fördjupning:	Avancerad nivå, A2E
Kurstitel:	Independent Project in Landscape Architecture, A2E – Landscape Architecture for Sustainable Urbanisation – Master's Programme
Kurskod:	EX0945
Program/utbildning:	Mastersprogrammet landskapsarkitektur för hållbar urbanisering
Kursansvarig inst.:	Institutionen för stad och land
Utgivningsort:	Uppsala
Utgivningsår:	2023
Upphovsrätt:	Alla bilder används med upphovspersonens tillstånd.
Elektronisk publicering:	https://stud.epsilon.slu.se
Nyckelord:	Förtätning, landskapsarkitektur, markpolitik, stadsutveckling

Sveriges lantbruksuniversitet

Fakulteten för naturresurser och jordbruksvetenskap

Institutionen för stad och land

Avdelningen för landskapsarkitektur

Sammanfattning

Sveriges befolkning ökar och tros år 2034 ha nått 11 miljoner invånare, urbaniseringen är en fortsatt trend, men endast till ett fåtal urbana områden. En ökande befolkning ställer högre krav på kommunerna att tillgodose invånarna med bostäder, arbetsplatser och kommunal service. Kommunen har olika kommunala verktyg för att hantera utmaningarna, ett av dem är dess markpolitik för att styra sin stadsutveckling. Studiens syfte var att undersöka hur en kommun för sin markpolitik för att förverkliga sina förtättingsambitioner i en mellanstor kommun för att bredda kunskapsläget kring markpolitikens roll vid fysisk planering. För att besvara forskningsfrågorna nyttjades en kvalitativ forskningsansats genom intervjuer med två tjänstepersoner från Lunds kommun och en innehållsanalys. Genom datainsamlingen kunde tre teman skapas. Studien visar att kommunen inte nyttjar de markpolitiska styrmedlen som expropriering och tomträtter, men däremot använder de sig i stor utsträckning av markanvisningstävlingar när de äger marken och samverkar med privata aktörer för att uppnå sina mål med stadsutvecklingen när de inte äger marken. Det framkommer även att kommunen inte har en stor markreserv, tillsammans med en ovilja att exploatera omkringliggande jordbruksmark befinner sig kommunen i en svår strategisk situation för att generera funktioner, arbetsplatser och service i Lunds stad. De undersökta fallen Västerbro och Brunnsnäs visar på olika tillvägagångssätt för att på olika sätt kontrollera sin egen stadsutveckling, men att det även leder till svåra avvägningar. I Västerbros fall har kommunen varit framgångsrik med att samverka med privata aktörer men står samtidigt inför ett strategiskt problem när verksamhetsutövare behöver flytta till följd av stadsomvandlingen. I Brunnsnäs kontrollerar kommunen sin egen stadsutveckling, men där har kommunen exploaterat jordbruksmark för att inrymma blandad bebyggelse och verksamheter samt en väl genomtänkt grönstruktur.

Nyckelord: *Förtätning, landskapsarkitektur, markpolitik, stadsutveckling*

Abstract

The urbanization in Sweden is progressing, it shows that in 2040 more people will have moved to fewer larger urban areas in Sweden. The development means that the cities will have to increase municipal services, housing and work spaces for the more enormous population. Several municipalities have adopted the urban strategy of densification to handle these challenges. But to be able to control the physical environment the municipality can exercise land politics to control and meet the different challenges when they own the land. Land politics is defined as a power tool that together with the planning monopoly has a significant influence over the physical environment. Densifying the city is a challenge for municipalities when available pieces of land get smaller. The purpose of this thesis was to carry out a case study to describe how a single municipality uses its land politics to achieve densification. To answer the question, the study will conduct a case study of a Swedish municipality and the importance of land policy for municipal densification strategies.

To be able to answer the research questions, the study uses a qualitative method through a case study of a medium-sized municipality. The research design was structured through a qualitative method that analyzed governing documents from the case study and interviews with representatives from the city planning office. The collected data was later processed and coded into similar results through coding and themes. Preparations were made for the interviews and included two different points of view from the comprehensive planners and land developers. The codes that were added during the content analysis and those of the interviews are structured to create themes that can be linked to the research questions. After the writing of codes, three themes were then formed, Densification, municipal land policy and forms of cooperation. This study must describe the methodology in detail to obtain similar results in related case studies.

The importance of land policies for planning in case of densification and development of municipally owned land. The active land policy has been closely intertwined with a political desire to control housing development. The municipality and the government have had a tradition of buying up large areas of

land and thereby pursued an active land policy to realize a more active housing policy. During the 20th century, the city of Stockholm made large land purchases around the municipal boundary. The hope was that the large land purchases would give the municipality greater control over housing development and thus offer housing with a higher standard and cheaper housing. The municipality's large-scale land purchases decreased significantly during the 70s, this is probably due to economic fluctuations, negative population growth and saturation of the housing market. Criticism grew during the 80s against the Million Programme (Swedish: Miljonprogrammet) and the city's sprawl, which had created isolated suburbs, and the city adopted a new urban planning strategy. The difference between the active and passive land policy is that the active approach means that a municipality or an authority aims to realize its objectives for the public by taking an active role in the development of the land. While densification is a planning strategy to prevent urban sprawl within the city limits. It can be building blocks that are located on land that is either from an old industrial area, parking lots or building higher in some areas. By building more densely, old structures can be used or reused to create social sustainability with mixed building functions. Achieving sustainable densification requires planning that includes a multifunctional use that includes all groups from our society. In that case, sustainable densification can be achieved. However, Although there are good qualities with densification, there are those who are critical of the concept of the compact city. Among other things, researchers in planning have highlighted the problems a compact city can create. The risk of gentrification can in the long run create segregation in the city by pushing people out as a result of high housing prices. In addition to a more expensive market, densification contributes to the reduction of green structures in the area. This can lead to a decrease in biodiversity as well as flooding of stormwater. Therefore, densification needs to be followed up with a detailed strategy to achieve an expedient structure.

Lunds municipality is being studied as a case study for understanding the connection between land policies and densification. Two projects in Lunds rural area are also being studied within the framework of the study. Lund is a medium-sized municipality located in Scania 30 km north east of Malmö. Lund municipality also has an explicit densification strategy which involves densifying strategic locations around Lund municipality and in many cases enabling a mixed city. This

is mainly described in the comprehensive plan from 2018 but also has traces in other documents, such as for example in the municipality's land policy document. Lund's ambition is to grow inwards, this means meeting future challenges such as increased population growth, climate neutrality and enabling municipal and commercial services through mixed functions/land use. With a small land holding, Lund municipality cannot always control its own development. Both respondents thought that to achieve municipal goals the best policy tool was to own the land. When it comes to developing strategic locations in the city without owning the land, the municipality works a lot with dialogues and cooperation together with the property owners.

The study provided a new insight into how crucial land ownership is in being able to control one's own development and achieve municipal goals. It appears that when the municipality owns the land, they use their land reserve to achieve municipal goals, mainly housing policy goals. The lack of a large land reserve and a reluctance to claim arable land, for example, businesses is a major challenge for the municipality. Lund's ambition is to be able to have planning readiness for the business market, which is for already established businesses. Since the municipality's land holdings are so small that they find other innovative solutions to achieve their densification strategy.

The purpose of this thesis was to carry out a case study to describe how a single municipality uses its land politics to achieve densification. The study has shown that the connection between densification and the municipality's land policy is important when it comes to achieving various municipal goals such as housing provision for all groups and establishing new blue-green infrastructure and design. When municipalities own the land they can control their development and thus incorporate municipal goals. The study has also shown that the investigated municipality also seeks control over development through dialogue with developers and various documents that explain the municipality's goals for its development. However, the lack of land means that the municipality cannot control, for example, the forms of ownership of its housing, which becomes problematic in case of densification and to achieve the municipality's goals, housing for all of their citizens. The study shows how Lund's biggest problem linked to land policy has

been offering business land to established and newly established businesses that need to move as a result of densification or that want to establish themselves in Lund. Given that Lund is surrounded by high-quality agricultural land that the municipality does not want to claim, it is a reasonable balance to density given that they also want to develop existing and establish new green-blue infrastructure in the city. Land politics thus has a great impact on physical planning in general, even if it has weakened over the years, mainly when it comes to controlling and designing the living environment in cities.

Keywords: *Densification, Landscape architecture, Landpolicy, Urban planning, Urban development.*

TACK!

Vi vill rikta ett stort tack till allt hjälp och stöd vi har fått under processen av examensarbetet. Främst går vårt tack till vår handledare, Mattias Qviström som har bidragit med kunskap, rådgivning och stöd under studietiden.

Tack till Lunds kommun som har tagit sin tid för att besvara våra frågor samt deras expertis och värdefulla insikter för att berika vårt examensarbete.

Vi skulle även vilja uttrycka vår uppskattning till våra familjer och vänner som har visat stöd och förståelse under studietiden.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	9
Förkortningar	12
1. Introduktion	13
1.1. Bakgrund.....	13
1.2. Problemformulering	14
1.3. Syfte och mål	15
1.4. Frågeställningar	15
1.5. Fallstudie: Lunds kommun.....	16
1.6. Avgränsning	17
1.7. Disposition	18
2. Metod	18
2.1. Forskningsdesign.....	18
2.2. Forskningsstrategi	19
2.3. Val av fall	20
2.3.1. Val av Västerbro som fall	21
2.3.2. Val av Brunnshög som fall.....	21
2.4. Litteraturstudie	22
2.5. Kvalitativ innehållsanalys.....	22
2.6. Intervjuer	24
2.6.1. Urval av respondenter	25
2.7. Bearbetning och analys av data	25
2.8. Kvalitetskriterier	26
2.8.1. Trovärdighet.....	26
2.8.2. Pålitlighet	26
2.8.3. Överförbarhet.....	27
2.9. Etiska aspekter	27
3. Markpolitik	27
3.1. Den aktiva markpolitikens historia.....	28
3.2. Aktiv och passiv markpolitik	30
3.3. Förtätning genom samverkan, ett nytt markpolitiskt instrument?	32
3.4. Kommunalt ledd utveckling av mark	34
3.5. Reflektion	35
4. Förtätning	37
4.1. Den täta staden	37
4.2. Konsekvenser av förtätning	39
4.3. Ändamålsenligt struktur i förtätningens sammanhang	40
4.4. Reflektion	41
5. Presentation & analys av plandokument från Lunds kommun	42
5.1. Tema 1: Förtätning utan markägande.....	44
5.2. Tema 2: Lund kommuns markpolitik	47

5.3. Tema 3: Samverkansformer	51
5.4. Reflektion	53
5.5. Västerbro och Brunnsnög två olika exempel på förtätning	54
5.5.1. Västerbro - Förtättningsprojektet utan kommunalt markägande	55
5.5.2. Detaljplan för kv. Kugghjulet.....	57
5.5.3. Brunnsnög - En kommunal angelägenhet.....	60
5.7 Reflektion över utvecklingen i Västerbro och Brunnsnög	64
6. Analys och resultatdiskussion	65
6.1. Tema 1 – Förtätning utan markägande.....	65
6.2. Tema 2: Lunds kommuns markpolitik	67
6.3. Tema 3: Samverkansformer	69
6.4. Utvecklingen av Brunnsnög och Västerbro	70
6.5. Hur används markpolitik som ett kommunalt styrmedel/verktyg i Lunds kommun?	72
6.6. Hur har Lunds kommun bedrivit sin markpolitik för att hantera sina förtättningsstrategier i två specifika projekt?	73
7. Diskussion.....	73
7.1. Metoddiskussion	73
7.2. Landskapsarkitektens roll	74
7.3. Utvecklingspotential.....	75
8. Slutsats	75
9. Referenslista	77
Figurförteckning	83
Populärvetenskaplig sammanfattning	84
Bilaga A.....	85
Bilaga B.....	87
Förfrågan om intervju för masteruppsats	87

Publicering och arkivering

Godkända självständiga arbeten (examensarbeten) vid SLU publiceras elektroniskt. Som student äger du upphovsrätten till ditt arbete och behöver godkänna publiceringen. Om du kryssar i **JA**, så kommer fulltexten (PDF-filen) och metadata bli synliga och sökbara på internet. Om du kryssar i **NEJ**, kommer endast metadata och sammanfattning bli synliga och sökbara. Även om du inte publicerar fulltexten kommer den att arkiveras digitalt. Om fler än en person har skrivit arbetet gäller krysset för samtliga författare. Du hittar en länk till SLU:s publiceringsavtal på den här sidan:

- <https://libanswers.slu.se/sv/faq/228316>.

JA, jag/vi ger härmed min/vår tillåtelse till att föreliggande arbete publiceras enligt SLU:s avtal om överlåtelse av rätt att publicera verk.

NEJ, jag/vi ger inte min/vår tillåtelse att publicera fulltexten av föreliggande arbete. Arbetet laddas dock upp för arkivering och metadata och sammanfattning blir synliga och sökbara.

Förkortningar

GDPR	Den allmänna dataskyddsförordningen
OECD	Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling
PBL	Plan- och bygglagen
SCB	Statistiska centralbyrån
SFS	Svensk författningssamling
SKR	Sveriges kommuner och regioner
SLU	Sveriges lantbruksuniversitet

1. Introduktion

1.1. Bakgrund

Sveriges befolkning ökar och år 2034 beräknas Sverige nå 11 miljoner invånare, detta samtidigt som befolkningen de senaste åren i allt högre grad koncentrerats till urbana områden (SCB 2022). Swecos rapport Sveriges nya geografi (2022) visar dock på ett trendbrott i urbaniseringstakten, men majoriteten av befolkningen är koncentrerad till Sveriges tätorter (SCB 2022). Befolkningsprognoserna ställer högre krav på kommunen att förse invånarna med bostäder, arbetsplatser och service. För att kunna förverkliga en hållbar utbyggnad för fler invånare har kommunen olika juridiska verktyg för att styra sin stadsutveckling, exempelvis planmonopol enligt 1 kap 2 § i Plan-och Bygglagen [PBL] (SFS 2010:900). Kommunernas stadsbyggnadsstrategier spelar en viktig roll i att möta dessa utmaningar, men för att de ska vara genomförbara är tillgång till exploaterbar mark grundläggande och helst ska kommunen äga marken (Tonell 2016:48). Boverket (2020) menar att ett stort markinnehav är avgörande för att kunna kontrollera bland annat kommunens bostadspolitik, som är en av kommunens skyldigheter enligt Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) 1 kap 1§. Det offentliga markägandet uppgår till ca 15 % av Sveriges areal, marken består till stor del av skog och naturområden men även en del kommunal mark i och omkring tätorter avsedda för infrastruktur- och bostadsbyggande (SCB 2019:17-18). Enligt en undersökning genomförd av Konkurrensverket (2015:33) är kommunerna ofta stora markägare av mark som är lämplig för bostadsbyggande. Tillgång på exploaterbar mark och hur den används och regleras kan ses som en del av ämnet markpolitik. Markpolitik kan definieras enligt Bodström (1994:9) som makten över marken. Genom kombinationen med det kommunala planmonopolet ger det ett stort inflytande i den fysiska planeringen som kan användas för att styra förändringarna i önskad riktning med hjälp av sitt markinnehav.

Historiskt har markpolitiken haft en stor inverkan på den svenska planeringen, för att kommunerna ville kontrollera utvecklingen av den bebyggda miljön och att markens värdestegring skulle tillfalla det offentliga (Zakhour & Metzger 2018). En kommuns ambitioner att utveckla ett mer hållbart samhälle och stad är en utmaning

som har präglat hur vi utformar våra städer. Den fysiska planeringen under 1900-talet karakteriserades främst av stadens utbredning i form av villaförorter, miljonprogrammet och en positiv syn på bilismen (Björk et al. 2015). Stadens utbredning och miljonprogrammet (främst i Stockholm) kunde möjliggöras med kommunens aktiva markpolitik och med en rad juridiska hjälpmedel som var fördelaktiga för kommuner, exempelvis förköpslagen och en mer omfattande exproprieringslagstiftning (Tonell 2016). Sedan 1980-talet har stadsplaneringen följt visionen ”den täta staden”, för vilken miljöfrågan var drivande. Kommunerna började då begränsa inanspråktagandet av ny mark för att istället utnyttja befintlig infrastruktur som avlopp, fjärrvärmenät och hållbart resande (Björk et al. 2015). Förtätningen av staden har sina utmaningar för kommuner som vill kontrollera sin egen tätortsutveckling, speciellt då den tillgängliga marken i staden är helt eftertraktad (Bodström 1994). Den fysiska planeringen fokuserar numera på förtätning vilket innebär att kommunerna måste hitta mark inom dess tätortsgränser för att istället växa inåt. Till skillnad från de stora markinköpen utanför städerna under första delen av 1900-talet finns nu mindre mark att tillgå inom stadens gränser.

1.2. Problemformulering

En stor kommunal markreserv ger kommunen makten att styra sin utveckling och markanvändning enligt Zakhour & Metzger (2018). Ett fåtal studier har lyft markpolitikens betydelse för bostadsförsörjning och social bostadspolitik (Zetterlund 2016; Zetterlund 2022). Det finns även ett antal studier som fokuserat på markpolitikens betydelse för förtättningsstrategier (Puustinen et al. 2022; Meijer & Jonkman 2020). Zetterlund (2016) gör en genomlysning av hur olika kommuner för sin markpolitik i relation till bostadsutveckling och visar på stora skillnader kring tolkningar av lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar samt den förda markpolitiken. De studier som finns har undersökt Stockholm, Göteborg och Malmös markpolitik med undantag från Zetterlunds (2016) rapport som jämför kommuner såsom Örebros, Uppsalas och Upplands Väsby agerande vid markanvisningar. Den existerande litteraturen om markpolitik i en svensk kontext fokuserar främst på hur Stockholms kommun har fört sin markpolitik,

därför hade det varit intressant att undersöka hur en mellanstor kommun för sin markpolitik.

Trots ett kommunalt planmonopol kan inte kommunen ställa höga krav på hållbarhetsaspekter när de själva inte äger marken, eller för den delen kvarteret/området runtomkring vid förtätning vilket är en förutsättning för att förtätningen ska bli hållbar. Därför är det intressant att undersöka hur en mellanstor kommun med en liten markreserv styr sin förtätning genom att balansera ekonomiska incitament och hållbarhet.

1.3. Syfte och mål

Studiens övergripande mål är att studera markpolitikens komplexa roll vid planering. Syftet med studien är att undersöka och beskriva en kommuns markpolitik och sambandet mellan kommunal markpolitik och förtätningsstrategier i en mellanstor svensk kommun. Syftet är även att belysa markpolitikens roll inom landskapsarkitekturens profession, då landskapsarkitekten även arbetar med planeringen av städer.

1.4. Frågeställningar

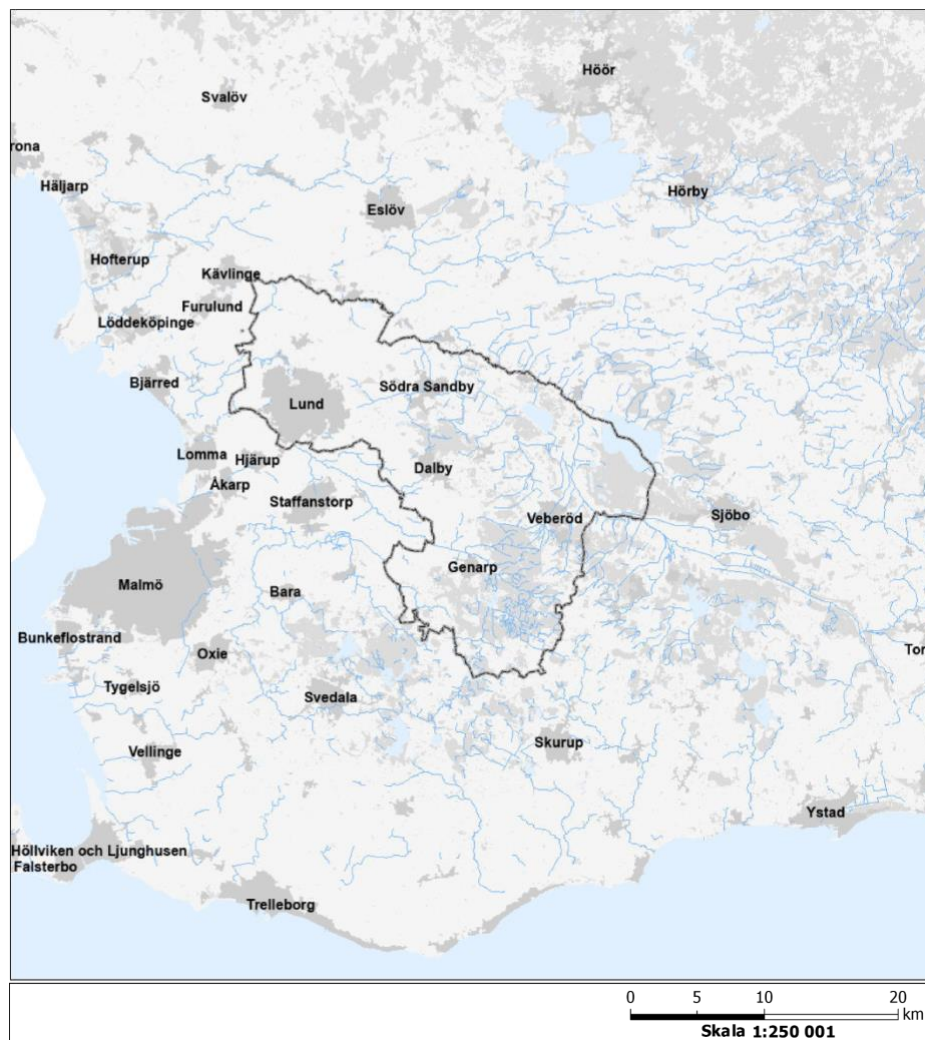
Utifrån studiens syfte och mål har två frågeställningar formulerats som studien avser att besvara:

- Hur används markpolitik som ett kommunalt styrmedel/verktyg i Lunds kommun?
- Hur har en Lunds kommun bedrivit sin markpolitik för att hantera sina förtätningsstrategier i två specifika projekt?

1.5. Fallstudie: Lunds kommun

Syftet med studien är att undersöka hur den kommunala markpolitiken påverkar den fysiska planeringen i det här fallet förtätningsstrategin samt att undersöka hur den

kommunala markpolitiken förs. Därför lämpar det sig att undersöka ett fall, eller i detta fall en kommun för att studera hur markpolitiken förs i en svensk kontext. Enligt Bryman (2018:99) går studien under kategorin exemplifierande fallstudie, då fenomenet av hur en kommun för sin markpolitik för att uppnå kommunala förtättningsstrategier utgör en generell kategori. Valet av fall blev Lunds kommun och Lunds tätort. Två förtättningsprojekt i Lunds tätort undersöks också inom ramen för studien. Lunds kommun är lokaliserat i Skåne, ca 30 km nordöst om Malmö. Valet av Lunds kommun som fall motiveras under 4.3. *Val av fall*. Lund har en befolkningsmängd på ca 128 000 och en befolkningsprognos på 1008 personer per år (SCB 2022). Befolkningen beräknas uppgå till 145 000 personer år 2029, vilket innebär en befolkningstillväxt på cirka 1,5% per år. Kommunen tar därför höjd för 26 000 nya bostäder till år 2040 (Lunds kommun 2018a). Lunds kommun har även en explicit förtättningsstrategi som går ut på att förtäta strategiska platser runt om i Lunds kommun och i många fall möjliggöra för en blandstad. (Lunds kommun 2018a). Den utförda fallstudien utgår ifrån ett kvalitativt angreppssätt bestående av; litteraturöversikt, kvalitativ innehållsanalys av styrdokument och intervjuer med två tjänstepersoner från Lunds kommun.



Figur 1. Lunds kommuns gräns till närliggande kommuner. (© Stadsbyggnadskontoret, Lund 2023)

1.6. Avgränsning

De juridiska verktygen som kommunen har använt sig av genom historien har skiftat och försvagats i viss mån. Kommuner har exempelvis haft en stark expropriationslag och förköpslagen som reglerar kommuners möjlighet till att få företräde för införskaffande av mark till salu. Förköpslagen är upphävd sedan 2010 (SFS 1967:868).

Inom ramen för denna masteruppsats avgränsas därför studien till att behandla de idag aktuella markpolitiska styrmedlen markreserv, tomträtt, expropriation och dess koppling till förtätning för att hålla tidsgränsen för studien.

1.7. Disposition

Det inledande kapitlet har redogjort för bakgrund, syfte och frågeställningar, problemformulering samt avgränsning som ger studien en ingång till det undersökta ämnet. I kapitel 2 *Metod* presenteras den genomförda metoden och insamlat material, bearbetning av data samt tillvägagångssätt. Kapitel 3 *Land-och Markpolitik* & 4 *Förtätning* presenterar resultatet av litteraturöversikten och agerar som teoretiskt ramverk för det undersökta ämnet. I kapitel 5 presenteras resultatet av det insamlade materialet. I kapitel 6 analyseras det insamlade materialet och jämförs med tidigare forskning, här besvaras även frågeställningarna. I kapitel 7 *Diskussion* diskuteras den utförda metoden samt svagheter och förbättringspotential av studien och i kapitel 8 *Slutsatser* sammanfattar studien och framtida forskning föreslås.

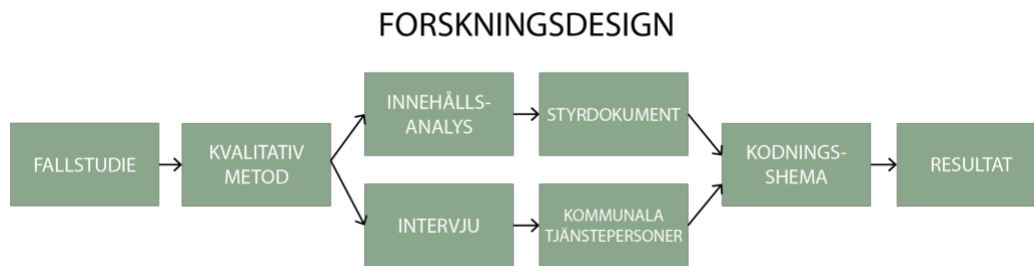
2. Metod

I det här avsnittet beskrivs val av metoder för studien och tillvägagångssättet vid varje fas. Metoden utgår från forskningsstrategin och forskningsdesignen som används till studien som grundar sig på en kvalitativ forskningsmetod för att besvara forskningsfrågorna. Genom en kvalitativ ansats har en kvalitativ innehållsanalys och intervjuer med tjänstepersoner utförts. Insamlingen av data och analysen beskrivs under avsnitt 6. *Analys & resultatdiskussion*. Metoden avslutas sedan med en 2.9 *etiska aspekter* för hantering och behandling av respondenternas personuppgifter.

2.1. Forskningsdesign

Studiens övergripande mål är att undersöka den kommunala markpolitikens betydelse för förtättningsstrategier i kommunen. En forskningsdesignen ska fungera som ett ramverk för insamling och analys av data för att besvara forskningsfrågorna (Bryman 2018). Studiens design ska strukturera och styra hur metoden utförs samt vilka ställningstaganden som gjorts för insamling och analys av data. Figur 2 illustrerar den valda strukturen som ska fungera som studiens ramverk av hur datainsamlingen har genomförts. Genom den valda fallstudien ska en kvalitativ metod användas för att samla in data genom intervjuer av kommunala

tjänstepersoner och innehållsanalys av styrdokument. Forskningsdesign kvalitativa metoder går att läsa i avsnittet 2.5. *kvalitativ innehållsanalys* och 2.6. *intervjuer*.



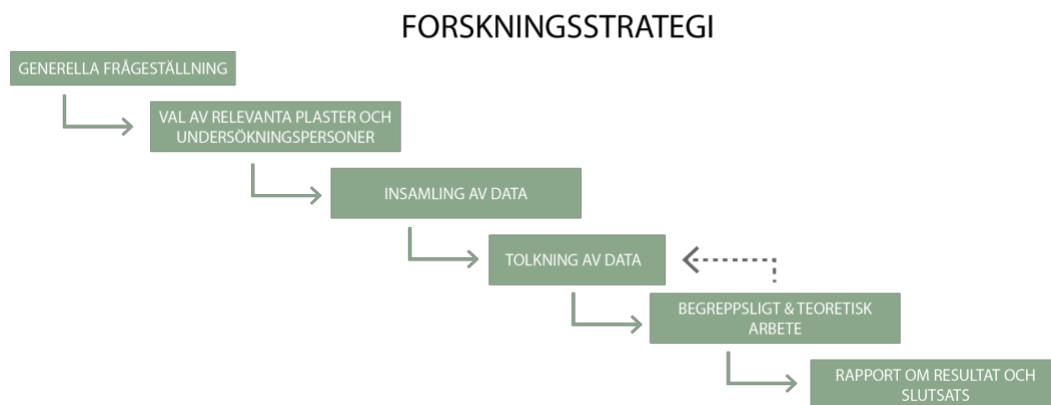
Figur 2. Illustration av forskningsdesignen och vilka metoder som används i studien (Illustrerad av författarna 2023).

Inom ramen för forskningsdesignen ställs även kriterier som ska belysa kvalitetskriterier för bedömning av den kvalitativa undersökningen (Bryman 2018). I avsnittet 4.5. *Kvalitetskriterierna* beskriver de tre viktiga kriterierna för studiens undersökning: *reliabilitet*, *replikation* och *validitet*.

2.2. Forskningsstrategi

För att uppnå en grundlig förståelse för det valda forskningsämnet “Den kommunala markpolitikens betydelse för urbana förtättningsstrategier” användes en kvalitativ forskningsmetod som forskningsstrategi. Bryman (2018:454) beskriver kvalitativ forskning som ett tolkande synsätt av den datainsamling som baseras på kopplingen mellan teori och forskning. Kvalitativ forskningsstrategi fokuserar på ord snarare än kvantitet under analys och insamling. Den kvalitativa forskningen undersöker ett eller flera fall som analyserar innehåll av dokument och intervjuer med människor för att samla in data istället för att mäta data. För att genomgå stegen Bryman (2018) beskriver inom den kvalitativa undersökningen att i första steget formulera frågeställningar som rör den kommunala markpolitiken och förtätning. I steg 2 ska relevanta personer med koppling till det undersökta ämnet väljas ut. I det här fallet har respondenter valts ut som har insyn i kommunens fysiska planering och kommunens markpolitik. I steg 3 ska insamling av data göras med hjälp av kommunens styrdokument samt transkribering av intervjuer från de utförda intervjuerna. I steg 4 ska den insamlade data sedan tolka svar som har tillkommit under intervjuer och från innehållsanalys av styrdokumentet. I steg 5 ska analys av data, teorin och begrepp appliceras för att hitta nya begrepp och besvara

frågeställningarna, det ska även finnas utrymme för att gå tillbaka till tolkningsfasen för att beskriva den data som har inhämtats. Den insamlade data från transkribering och styrdokument ska sedan bearbetas genom kodningsschema som går att läsa i avsnittet 2.7. *bearbetning av analys och data*. Slutligen i steg 6 formulering av forskningsrapport, ska resultat och slutsatser formuleras för att stärka varför studien har betydelse och validitet.



Figur 3. Illustration av forskningsstrategin som görs under kvalitativ undersökning. Forskningsstrategin utgår från Brymans (2018) kvalitativa forskningssteg (illustrerad av författarna 2023).

2.3. Val av fall

Urvalet av fall baserades på kriterier med relevans för det undersökta ämnet. En stark befolkningstillväxt indikerar exempelvis att urbaniseringen pågår i den utvalda kommunen och att planeringen måste anpassas för utmaningar till följd av detta. Lunds kommun är även ett exempel på en medelstor svensk stad med en liten markreserv, vilket kan bidra med ny kunskap om hur en medelstor kommun agerar för att uppnå sina förtätningsstrategier samt hållbarhetsmål kopplat till dess fysiska planering. Enligt Yin (2007:62) kan ett representativt fall eller ett typiskt fall beskriva en vardaglig situation som förekommer under normala omständigheter. I det här fallet ska studien beskriva hur en medelstor kommun arbetar med sin fysiska planering och markpolitik för att hantera kommande utmaningar. Utifrån problemställningen har kriterier för val av fall valts, dessa är:

- En medelstor svensk kommun med ett invånarantal på ca 100 000-120 000 invånare

- En tydlig förtättningsstrategi.
- En hög urbaniseringstakt.
- En liten markreserv.
- En kommunal markpolicy

Detaljerad beskrivning av vald fallstudie går att läsa i avsnittet 5 Fallstudie: Lunds kommun.

2.3.1. Val av Västerbro som fall

Västerbro valdes ut för att det följer förtättningskonceptet “den täta staden” där olika funktioner ska vara tillgängliga i närheten eller i bostadsområden. I Lunds fall är förtättningsstrategin “blandstad” utpekad i kommunens översiktsplan från 2018, där en tydlig strategi i Lunds stad samt kommunens övriga tätorter ska växa inåt. En annan intressant aspekt i valet av Västerbro är att Lunds kommun i stort sett inte äger någon mark i området, förutom gator. Detaljerad beskrivning om Västerbros förutsättningar och inriktning går att läsa under avsnittet 5.5.2 *Västerbro - Förtättningsprojektet utan kommunalt markägande.*

2.3.2. Val av Brunnsnäs som fall

Brunnsnäs och specifikt området “Solbjersområdet” (detaljplan) valdes ut för att det är ett stort omvandlingsområde som kommer att pågå under flera år och att kommunen till skillnad från Västerbro äger i stort sett all mark. Brunnsnäs eller Solbjersområdet är inte ett så tydligt förtättningsprojekt som Västerbro, däremot är den övergripande tanken att Lunds stad ska förtätas från de centrala delarna ut till Max IV som det nya verksamhetsområdet heter längst ut i Brunnsnäs. Solbjersområdet i Brunnsnäs är dessutom beläget mellan ett befintligt verksamhetsområde samt Östra torn (ett bostadsområde från 60-70-talet) vilket går att se som en förtätning av en lucktomt (Solbjersområdet). Detaljerad beskrivning av Brunnsnäs och Solbjersområdet ses under avsnittet 5.5.3 *Brunnsnäs - En kommunal angelägenhet.*

2.4. Litteraturstudie

Litteraturstudien användes för att få kunskap om markpolitik och urban förtätning för att ge en teoretisk grund som sedan kunde användas som ett teoretiskt ramverk. Litteraturstudien var ett av de första stegen för att hitta en gemensam nämnare och viktiga begrepp som skulle kunna användas för att beskriva kommunens markpolitik och definiera förtätning. Databaser som *Primo*, *Google Scholar* och *Scopus* användes för att söka litteratur och artiklar som kunde vara relevanta. För att hitta relevanta texter användes de engelska begreppen inom förtätning och markpolitik. Förtätning översattes till *densification* och andra sökord inom förtätning var bland annat *Urban density*, *Compact city* och *Densified City*. Nyckelord för markpolitik översattes till *land politics*, *land policy* och *densification* + *land politics* vilket skulle generera fler sökningsresultat.

Litteraturen som användes utgick från svenska exempel, men i vissa fall togs även exempel från andra länder i form av studier och tidigare forskning. Det motiveras med att litteraturen ansågs kunna relateras till fallstudien. De inkluderade studierna fokuserade främst på svenska, nederländska och franska fall där förtätning samt markpolitik togs upp under andra studier. Med den teoretiska bakgrunden kunde sedan resultatet av fallstudien kopplas till olika fenomen som belysts i den tidigare forskningen.

2.5. Kvalitativ innehållsanalys

Den kvalitativa innehållsanalysen ska utföras på ett objektivt sätt och systematiskt beskriva de analyserade styrdokumenterna för att kategorisera innehållet (Bryman 2018). För att skapa en förståelse för kommunens markpolitik och förtätningsstrategi gjordes innehållsanalysen av kommunala styrdokument. Via innehållsanalysen bildades en uppfattning av kommunens markpolicy och stadsutvecklingsstrategier som stöd till intervjufrågorna. Styrdokumenterna hittades genom ett målinriktat urval med kriterier som innehåller en koppling med markanvändning, förtätning och stadsutveckling (Bryman 2018). Alla använda styrdokument fanns tillgängliga på kommunens webbplats. Vid tidpunkten för studiens genomförande var Lunds översiktsplan under revidering, ingen förhandsversion fanns tillgänglig och den nya översiktsplanen väntas träda i kraft

under 2024 med fokus på en ny stadsutveckling. De styrdokument som urvalsprocessen resulterade i var:

- Lunds kommun. (2022). *Markpolicy: Med riktlinjer för kommunala markanvisningar & riktlinjer för exploateringsavtal.*
- Lunds kommun. (2018a). *Översiktsplan: del 1, Planstrategi.*
- Lunds kommun. (2018b). *Översiktsplan: del 2, Markanvändning och hänsyn.*
- Lunds kommun. (2019). *Västerbro: Från industriområde till levande, hållbar stadsdel.*
- Lunds kommun. (2013). *Fördjupning av översiktsplan för Lund, NE/Brunnshög.*
- Lunds kommun. (2015). *Detaljplan för del av Östra torn 27:2 m.fl. i Lund, Lunds kommun (Solbjersområdet).*
- Lunds kommun. (2021). *Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund, Lunds kommun.*

Tillvägagångssättet för den kvalitativa innehållsanalysen styrs av att hitta information genom skrivelser som har relevans för det studerade ämnet. Texten från de styrdokument som analyserades markerades och placerades in i ett kodningsschema under rubriken Textenhet i ett excel diagram. När de markerade textenheterna exporterades in till diagrammet kondenserades texten vilket betyder att texten skrevs om till ett mindre antal meningar för att markera det viktiga från textenheten. Den kortare versionen placerades sedan under rubriken Kondensering för att tydliggöra. När väl den kondenserade versionen av de textrader från dokumentet var klar tilldelades varje textenhet en kod som beskrev ämnet under rubriken Kod (Bryman 2016). Koderna bildade sedan de olika teman som användes

för att hantera den insamlade datan och för att kopplas till den teoretiska bakgrunden.

2.6. Intervjuer

Intervjuerna utformades utefter de genomlästa styrdokumenterna samt för att agera som en större informationskälla till den förda markpolitiken. Det dokument som behandlade kommunens markpolitik var styrdokumentet "Markpolicy" som inte gav hela bilden av hur kommunen arbetade med strategisk markpolitik samt användandet av olika markpolitiska verktyg. Intervjuerna var semistrukturerade vilket innebär att intervjun hölls med färdigt bestämda frågor och teman som skulle besvaras och behandlas. Genom en semistrukturerad intervju tillåts respondenten att utveckla sina idéer och utforma sina svar mer utförligt (Denscombe 2017). På det sättet kan frågorna ändras och utvecklas vid varje intervju och skapa nya undersökningsspår. De semistrukturerade färdigställda frågorna utgjordes av 16 frågor (Följt av 8 följdfrågor) som är knutna till styrdokument och skapades i två teman mellan markpolitik och förtätning. Frågorna utformades för att få öppna och nyanserade svar som kunde leda till följdfrågor. De förbestämda frågorna som ställdes under intervjun finns återfinna i bilaga A. Intervjuerna gjordes genom Microsoft Teams videokonferens som spelades in med både videoinspelning samt mobilapplikationen röstmemo-inspelning med respondenternas godkännande. Intervjuerna utfördes på distans, detta för att respondenterna befann sig i Skåne och vi i Stockholmsregionen. Varje intervju hölls enskilt och genomfördes av samma person vid varje tillfälle. Arbetsbördan delades upp så att en person genomförde intervjun och den andra observerade och bröt in om denne hade några frågor samt utförde efterbehandlingen såsom transkribering. Intervjuerna var bokade för 1h, dock varierade samtalen 30 – 50 minuter mellan varje intervju. Samtalen avslutades med en sammanfattning av vad som hade diskuterats för att inte missa några frågor och även öppna för några eventuella tillägg från respondenten. Transkriberingen skickades sedan tillbaka till respondenten för att eliminera missförstånd och godkännande av respondenten att intervjun kunde användas i uppsatsen.

2.6.1. Urval av respondenter

I studien valdes respondenterna via ett målstyrt urval, ett målstyrt urval utgår ifrån respondenter med arbetsroller inom den kommunala organisationen som är av relevans för studiens undersökningsområde (Bryman 2016:496). Målet var att hitta tjänstemän som hade någon roll inom stadsutvecklingen i Lund som kunde delta i studien. Vid mailkontakten erhöles svar från två tjänstepersoner från kommunen som var villiga och möjliga att delta. Vi kontaktade först mark- och exploateringsenheten som sedan vidarebefordrade till relevanta tjänstepersoner. Inbjudningen till respondenterna går att läsa i bilaga B.

2.7. Bearbetning och analys av data

Koderna som tillkom under innehållsanalysen och intervjuerna strukturerades för att skapa teman som kan kopplas till forskningsfrågorna. Efter författandet av koder bildades sedan tre teman: *tema 1: Förtätning utan markägande*, *Tema 2: Lunds kommuns markpolitik* och *Tema 3: Samverkansformer*. De genererade koderna bildar tillsammans ett tema. Temat består av olika koder som har en koppling till varandra, t ex tema 1: Förtätning innefattade koder som berörde kommunens fysiska planering och fördelar och nackdelar med utvecklingsstrategin förtätning. De tre teman tillkom för att tematisera de koder som producerades under insamling och analys av data varav koder med snarlika eller upprepade kodningsord. Koder med temat förtätning kunde till exempel identifieras till bland annat utmaningar, bevarande av jordbruksmark, hållbarhet, blandstad. Med hjälp av temat kunde de olika koderna sedan bearbetas för att finna en gemensam nämnare mellan de tre olika teman i avsnittet 7.2. *Analys och resultatdiskussion*.

Dokument	Textenhet	Kondensering	kod
Översiktsplan 2018 Lunds kommun	Här syftar placeringsinriktningen till att möjliggöra bebyggelse kompletteringar genom förtätning som bidrar till mer varierat bostadsbestånd och till något bredare stads innehåll. Mer uttalad funktionsblandning eftersträvas i centrala lägen och starka hållplatslägen.	Förtätningens inriktning är kompletteringar och ett mer varierat bostadsbestånd samt funktionsblandning i centrala lägen och hållplatslägen	Förtätning Blandstad

Figur 4. Exempel av kodningsschema under innehållsanalys.

2.8. Kvalitetskriterier

Studien har utvärderats gentemot tre relevanta kvalitetskriterier för att säkerställa reliabilitet och validitet. Bryman (2018) anser att reliabilitet och validitet bedöms genom tillförlitlighet inom den kvalitativa undersökningen. Kriterierna för en kvalitativ undersökning består av *trovärdighet*, *överförbarhet* och *pålitlighet*. I följande delavsnitt redogörs för hur studien uppfyller kvalitetskriterierna enligt Brymans (2018) tre kriterier för kvalitativa studier.

2.8.1. Trovärdighet

Respondenterna har fått en möjlighet att kontrollera transkriberingen av de intervjuer som har genomförts för att minska risken att informationen har feltolkats och att respondenten inte har vantolkats. Detta kallas för en så kallad respondentvalidering. Åtgärden är en del av kriterierna för att uppfylla studiens trovärdighet (Bryman 2018).

2.8.2. Pålitlighet

Genom att vara transparenta med de metoder som har använts vid insamlandet och behandlingen av data ger det studien en pålitlighet. Det gäller att både arbetsmaterialet kontrolleras för att garantera en redogörelse inom alla faser av arbetet (Bryman 2018). För att olika personliga värderingar inte ska färga slutresultatet av studien gäller det att vi är objektiva under hela studien. Pålitligheten diskuteras i ett senare skede i metoddiskussionen som reflekterar vilka

åtgärder och metoder som hade kunnat förbättras.

2.8.3. Överförbarhet

Inom kvalitativ forskning handlar överförbarhet om hur resultatet och slutsatsen från studien kan få samma resultat på snarlika fallstudier. Denscombe (2017) beskriver hur en representativ kvalitativ studie kan generaliseras med en mindre och intensiv fallstudie. Genom den kvalitativa forskningen behöver utförandet beskriva utförandet på ett noggrant vis för att kunna appliceras på andra liknande fallstudier. Den noggranna redogörelsen ska förse andra personer med en databas för att kunna bedöma hur överförbar resultatet är till en annan liknande fallstudie (Bryman 2018).

2.9. Etiska aspekter

Intervjuerna har inneburit att personlig information har behandlats under studien. Intervjuerna har tagit avstamp med en beskrivning av studiens syfte, respondenternas rättigheter att de när som helst kan avbryta sin medverkan i studien. Efter genomförd intervju har respondenterna fått den transkriberade versionen av intervjun mailat till sig för att godkänna att det kan användas i studien. Respondenterna har även anonymiserats, i avsnitt 5. *Fallstudie* benämns de på följande sätt:

- Respondent med ansvar för mark-och exploatering i Lunds kommun:
Respondent A.
- Respondent med strategiskt ansvar inom fysisk planering i Lunds kommun:
Respondent B.

Genom anonymitet kunde respondenternas integritet skyddas. Med en översiktlig beskrivning av arbetsområden kunde anonymitet säkerställas.

3. Markpolitik

Det här kapitlet ger en teoretisk bakgrund över begreppet markpolitik och redogör för tidigare forskning. Kapitlet beskriver markpolitikens betydelse för fysisk planering historiskt, skillnaden på aktiv och passiv markpolitik, markpolitikens betydelse vid förtätning samt utveckling av kommunägd mark. I avsnittet kommer svenska exempel att beröras, men även exempel från Nederländerna och Finland. Exempelen från Nederländerna och Finland motiveras med att de har en liknande historia av att använda sig av markpolitik för att framgångsrikt planera sina städer.

3.1. Den aktiva markpolitikens historia

Den aktiva markpolitiken har varit tätt sammanflätad med en politisk vilja att kontrollera bebyggelseutvecklingen (Blücher 2006:152). Kommuner och staten har haft en tradition att köpa upp stora markarealer och därigenom bedrivit en aktiv markpolitik för att kunna realisera en mer aktiv bostadspolitik (Tonell 2016; Zetterlund 2022). Stockholms stad får ofta agera exempel på hur kommuner har förändrats i sitt agerande rent markpolitiskt från åren innan och efter miljonprogrammet. Detta tros bero på att Stockholm kommuns markpolitik var ett utmärkande exempel på en aktiv markpolitik (Bodström 1994:10). Än intressant är det att Stockholm numera är ett exempel på en passiv markpolitik (Zakhour & Metzger 2018).

Under 1900-talets första hälft gjorde Stockholm stad stora markinköp såsom Järvafältet, Ulvsunda, Traneberg, Åkeshov, Stora Nockebyhov samt Stora Ängby (Tonell 2016). Förhoppningen var att de stora markinköpen skulle ge kommunen en större kontroll över bebyggelseutvecklingen och på det sättet erbjuda bostäder som hade dels högre standard och dels var billigare än dåtidens bostäder (Tonell 2016; Zetterlund 2022; Zakhour & Metzger 2018). Ofta uppfördes bostadskvarteren med s.k. tomträter (Bodström 1997), vilket innebär att kommunen fortsatt äger marken, medans exempelvis ett bostadsbolag eller en bostadsrättsförening äger husen vilket möjliggör för kommunen att ta ut en avgift för nyttjandet av marken (Boverket 2022). Enligt Bodström (1994) har tomträten två syften; ”att till rimliga

priser tillhandahålla mark för bebyggelse” och ”att tillföra staden värdestegringen på marken” (Bodström 1994:74).

Stockholm stads storskaliga markinköp minskade betydligt under 70-talet, detta tordes bero på konjunktursvängning, negativ befolkningsutveckling samt en mättnad på bostadsmarknaden (Bodström 1994). Under 1980-talet växte kritiken mot miljonprogrammet och stadens utglesning som hade skapat isolerade förorter och staden antog en ny stadsbyggnadsstrategi (Zetterlund 2022). Den nya stadsbyggnadsstrategin skulle istället fokusera på att staden skulle växa inåt genom förtätning (Björk et al, 2015; Zetterlund 2022). Under samma period avskaffades de statliga investeringsfonderna som gav ekonomiska incitament till att bygga hyresbostäder på kommunalägd mark (Zetterlund 2022). Den nya inriktningen på stadsbyggandet innebar också att marken blev dyrare för kommunerna samtidigt som fonderna upphörde (Zetterlund 2022). Avslutandet av fonderna i kombination med att kommunerna fick finansiella problem beslöt sig många kommuner att avyttra mark och upphöra med bostadsbyggandet, alternativet att ha en bostadsbrist tycktes vara ett bättre alternativ än bostadsöverskott (Zetterlund 2022). Under 90-talet ändrades förutsättningarna då en borgerlig regering tillträdde och beslutade sig för att lägga ner bostadsdepartementet och delegerade dess arbetsuppgifter på flera olika departement samt avskaffade de statliga subventionerna för bostadsbyggande (Zetterlund 2022).

Ytterligare förändringar i det kommunala valet skedde 2006 då den borgerliga sidan vann valet med Moderaterna, Folkpartiet (nuvarande Liberalerna) och Kristdemokraterna. Det nya styret hade en annan inriktning på markpolitiken och fokuserade mer på att sälja av markområden till 75% av marknadspriset, främst tomträtter som disponerades av privatpersoner och bostadsrättsföreningar. Exploateringskontoret i Stockholm ålades dessutom att sälja av mark för 500 miljoner svenska kronor per år (Tonell 2016:54).

Under den här perioden (2006-2012) skedde även förändringar på regeringsnivå, en avreglering av två betydande markpolitiska verktyg. Sittande regering Reinfeldt gjorde en rad ändringar på de betydande verktygen exproprieringlagen och förköpslagen. Exproprieringlagen reformerades genom att ett tillägg tillkom, vid expropriering skulle kommunen istället för att betala marknadspris nu istället betala

25% över marknadspris till säljaren vid expropriering. Det ledde till att säljarens incitament att sälja minskade och att fastighetsägarna istället väntade på att kommunen skulle exproprieras deras mark (Zetterlund 2022:119). Förköpslagen tillkom 1967 och var ett juridiskt verktyg för kommunerna för att kunna föra en mer aktiv markpolitik. Lagen innebar att kommuner kunde träda in i köparens ställe och förvärva mark på samma villkor som den ursprungliga köparen och säljaren har kommit överens om. (Miljödepartementet 2010). Lagen innebar i princip att kommunerna hade företräde vid en markförsäljning, detta utnyttjades ofta innan miljonprogrammet för att kunna förvärva mark som var tänkt för tätortsbebyggelse (Miljödepartementet 2010). Den borgerliga regeringen Reinfeldt gav Boverket 2006 i uppdrag att se över förköpslagen (Miljödepartementet 2010). Anledningen var att antalet fastigheter kommunerna förvärvade hade sjunkit sedan 1970-talet (Miljödepartementet 2010). Det ledde till att regeringen upphävde förköpslagen (SFS 1967:868) under 2010, vilket medförde att kommunens möjligheter till att genomföra strategiska markköp försvagades (Zetterlund 2022:120-121).

3.2. Aktiv och passiv markpolitik

Skillnaden mellan den aktiva och passiva markpolitiken är enligt Krigsholm et al. (2022) att det aktiva tillvägagångssättet innebär att en kommun eller en myndighet siktar mot att förverkliga sina mål för det allmänna genom att ta en aktiv roll i utvecklingen av marken. En passiv markpolitik lägger istället sitt förtroende hos den privata sektorn, exempelvis byggherrar som ska driva utvecklingen. Det behöver inte innebära att det allmänna är helt ute ur bilden, de kan fortsatt vara de som realiserar planerna genom att reglera marken, men kommunerna driver inte utvecklingen (Krigsholm et al 2022). En annan viktig aspekt i den aktiva markpolitiken är att värdeökningen på marken ska tillfalla kommunen (Krigsholm et al 2022).

Den aktiva markpolitiken har haft en stark koppling till det kommunala planmonopolet och viljan att kontrollera bebyggelseutvecklingen (Blücher 2006; Bodström 1994). Bostadsplaneringen genomgick ett paradigmskifte i början av 90-talet vid tillträdet av den moderatledda regeringen som stoppade subventioneringen av bostadsbyggandet (Blücher 2006). Den aktiva planeringen där kommunen till

största del står för bebyggelseutvecklingen med hjälp av sitt stora markinnehav och planmonopol tog därmed ett steg tillbaka för att istället låta andra aktörer ta över taktplanen. Zakhour & Metzger (2018) har i sin studie undersökt Stockholm stads markpolitik. Studien visar att Stockholm stad har gått från en aktiv markpolitik till en mer passiv hållning, övergången skedde under 90-talet (Zakhour & Metzger 2018). Enligt Zetterlund (2016) utarbetade Stockholm stad den så kallade *Stockholmsmodellen* som utvecklades under 90-talet för att stimulera byggandet under lågkonjunkturer. *Stockholmsmodellen* innebär att markanvisningar sker genom direktanvisningar. Direktanvisningar är att marken säljs till byggherren innan framtagandet av detaljplan. Kommunen och exploateraren arbetar sedan parallellt med planeringen. Enligt Zetterlund (2016) är det en förutsättning att byggherren är aktiv i sökandet efter exploaterbar mark. Markanvisningstävlingar däremot är när byggherrar får lämna anbud utifrån kommunens krav. Krav och pris viktas sedan tillsammans när kommunen ska besluta vilken byggherre som ska få uppdraget (Zetterlund 2016). Zetterlund (2016) har i samma rapport för Stockholm stads räkning kartlagt hur olika kommuner i Sverige agerar i sin markpolitik samt tillvägagångssättet i sina markanvisningar och bedömer att en aktiv markpolitik kan främja en social bostadspolitik (Zetterlund 2016). Kartläggningen visar innovativa tillvägagångssätt i kommunernas markpolitik och planering, men även vissa skillnader. Bland de undersökta kommunerna återfinns Uppsala, Göteborg, Upplands Väsby, Örebro och Malmö. I Stockholm är det vanliga förfarandet vid markanvisning en så kallad direktanvisning vilket innebär att markförsäljningen sker innan planprocessen har satt igång, dock upprättas ett avtal mellan kommunen och byggherren som reglerar förutsättningarna för byggandet (Zetterlund 2016). I Örebro är kommunen desto mer aktiv i utvecklingen av mark. Kommunen tar projektet hela vägen till ett godkänt bygglov innan marken säljs, men kommunen arbetar även aktivt med att köpa upp mark för framtida exploatering (Zetterlund 2016). Detta passar beskrivningen av en aktiv markpolitik enligt kriterierna från Krigsholm et al. (2022). Zetterlund (2016) anser att nuvarande styrning av Stockholms markpolitik leder till att de flesta initiativen till exploatering sker via byggherrar som vill förtäta, vilket innebär att kommunen förlorar kontrollen över den byggbara marken, Zetterlund (2016:20) kallar det för en reaktiv planering. Zetterlund (2016) menar vidare att detta får konsekvensen att byggnationen blir

styrd av efterfrågan och att byggherrar ska upprätthålla avkastningskrav, vilket rimmar illa med att bygga bostäder i olika prisklasser (Zetterlund 2016).

3.3. Förtätning genom samverkan, ett nytt markpolitiskt instrument?

Likt Sverige har Nederländerna en tradition av en aktiv markpolitik och ett stort kommunalt markägande (Meijer & Jonkman 2020). Meijer & Jonkman (2020) har tittat på samspelet mellan markinnehav, markpolitik och markpolicy och förtätning i en Nederländsk kontext. I sin studie har de jämfört två olika städer i Nederländerna, Hertenbosch och Zwolle, båda med ungefär 120 000 – 150 000 invånare. Båda städerna har förtätning som stadsutvecklingsstrategi, skillnaden är att de för två olika typer av markpolitik (Meijer & Jonkman 2020). Båda städerna har haft en tradition av att äga mark och att exploatera den. Zwolle drabbades däremot hårt under finanskrisen 2008 till följd av dess markägande och exploatering, varför de till skillnad från Hertenbosch övergav den aktiva markpolitiken och en aktiv planeringsambition (Meijer & Jonkman 2020). Hertenbosch klarade sig bättre och kunde fortsätta på den redan inslagna väg av att vara mer aktiv i sin egen stadsutveckling (Meijer & Jonkman 2020). Det går att dra paralleller till den svenska finanskrisen under 90-talet, där den kommunala sektorn och dess aktiva markpolitik och planering påverkades vilket ledde till att det antogs en mer passiv hållning (Tonell 2016). I och med den mer passiva hållningen som Zwolle antog efter krisen innebar det att de inte längre hade stadsutvecklingen i sina egna händer, utan var tvungna att förlita sig på privata markägare (Meijer & Jonkman 2020). Faktum är att enligt intervjuer med tjänstepersoner inom Zwolles organisation uppger att staden äger mark, bara inte mark inom de centrala delarna där förtätningen ska äga rum (Meijer & Jonkman 2020). Zwolle har inte heller några planer på att förvärva någon mark inom redan existerande områden. Zwolle skiftade därför fokus till att bli mer aktiva med att upprätta markpolicys och fokuserade mer på den offentliga administrationen för att kunna bistå de privata markägarna så

smidigt som möjligt. De upprättade även "The Concilium" [forumet]¹ (Meijer & Jonkman 2020:252), forumets funktion är att gemensamt bestämma inriktningen för staden, kommunens roll i det hela är att bistå fastighetsägarna samt författa planeringsdokument (Meijer & Jonkman 2020). Det finns dock svårigheter med tillvägagångssättet, det är svårt för tjänstepersonerna från Zwolle att ställa "högre" krav på aspekter som involverar till exempel hållbarhet (Meijer & Jonkman 2020). En annan nackdel som lyfts fram är att forumet premierar redan etablerade exploatörer inom staden. Men den långsiktiga planen är att i framtiden kommer Zwolles stadsgränser flyttas allt närmare det kommunalt ägda markområdet då staden kan ta mer kontroll över utformningen av planeringen (Meijer & Jonkman 2020). Studien av de Nederländska städerna visar på två helt olika angreppssätt kring förtätning, Zwolle försöker att styra förtätningen med hjälp av det nyinstiftade forumet medans Hertenbosch har mer kontroll över sin förtätning till följd av ett större markägande (Meijer & Jonkman 2020). Puustinen et al. (2022) visar på olika konflikter mellan stad/kommun och privata markägare, olika exempel går att se vid Zwolle's sätt att försöka styra utvecklingen genom att upprätta forumet. Det som lyfts i Meijer & Jonkman's (2020) artikel är att det finns olika uppfattningar om vilket segment av bostäder som ska byggas för att staden ska gynnas av förtätningen (Meijer & Jonkman 2020). Vidare hävdar Meijer & Jonkman (2020) att den viktigaste faktorn för att lyckas med sin förtätning är kommunalt markägande. De menar vidare att båda städerna söker kontroll men på olika sätt. Vilket tros bero på den Nederländska traditionen av utveckling av kommunalägd mark (Meijer & Jonkman 2020).

Puustinen et al. (2022) anser att offentliga markpolicys och förtätning leder till olika konflikter vid utförandet, detta till stor del för att de privata aktörerna är mer drivna av att gå med vinst. Meijer & Jonkman (2020) lyfter även olika konflikter som kan uppstå vid förtätning som till exempel att olika markanvändningar kan stå i konflikt med varandra och därför bidra till att byggnader rivs vilket de menar är kapitalförstöring (Meijer & Jonkman 2020). Puustinen et al. (2022) lyfter bland annat "Effektivitets-konflikten" som de menar kan uppstå när det är en skev

¹ Författarnas egen översättning av "The Concilium". The Concilium beskrivs som ett råd/forum som består av kommunens/stadens tjänstepersoner och de privata fastighetsägarna som äger marken inom förtätningssonen. Forumet upprättades för att nå konsensus kring stadens utveckling och planering, främst vid stadens bostadspolitiska mål och exploateringsgrad. Stadens tjänstemäns största roll är att framföra stadens önskemål och bistå de privata fastighetsägarna (Meijer & Jonkman 2020:252)

maktfördelning mellan de olika aktörerna främst kommunen/staden och den privata markägaren när förtätningen ska ske. Det kan bero på olika åsikter om kvaliteten och kvantiteten, Meijer & Jonkmans (2020) intervjuer med tjänstepersoner från Zwolle visar på svårigheter med att uppnå *antal* social housing i ett projekt som staden efterfrågar (Meijer & Jonkman 2020). Puustinen et al. (2022) hävdar även att för att uppnå den mest effektiva förtätningen utan större konflikter bör kommunen/staden ha skraddarsydd markpolicys för förtätning och strategisk planering kring offentliga investeringar. Detta för att få en positiv effekt av förtätningssprojekten och hela dess syfte, att ianspråkta mindre mark och använda den mer effektivt exempelvis genom att öka mobiliteten i städerna (Meijer & Jonkman 2020).

3.4. Kommunalt ledd utveckling av mark

Kommunalt ledd utveckling av mark är ett fenomen som är relativt vanligt i Sverige (Van der Krabben & Jacobs 2013; Olsson 2018; Zetterlund 2016). Det innebär i en svensk kontext att kommunerna planerar, förädlar och exploaterar sin egen mark med hjälp av detaljplaner för att kunna styra utvecklingen av den urbana miljön (Olsson 2018). Flera forskare menar att tillvägagångssättet inte är helt felfritt, vilket uppmärksammas i en fallstudie av Olsson (2018). Olsson (2018) beskriver i sin fallstudie hur Helsingborgs kommun planerade för ett kongresscenter var tvungna att möjliggöra för exklusiva bostäder för att få projektet att bära sig självt. Det resulterade i att de ökade kostnaderna för projektet lades på de framtida hyresgästerna för bostäderna (Olsson 2018). Van der Krabben & Jacobs (2013) menar att även de nederländska exemplen av exploatering av kommunägd mark blir problematisk eftersom att kommunen måste gå med vinst, vilket resulterar i att alla exploateringar får samma utseende. Men även att det är en stor finansiell risk som riskerar att drabba invånarna i kommunen (Van der Krabben & Jacobs 2013). Zetterlund (2016) hävdar dock att kommunerna behöver vara mer aktiva i sin markpolitik och planering av dess mark för att kunna inkludera flera sociala aspekter i sin fysiska planering. Zetterlund (2016) har som tidigare nämnt lyft fram Örebro som ett utmärkande exempel när det kommer till utveckling av kommunalägd mark. Valtonen et al (2018) menar att det är ett exempel på ett

offentligt ingripande på marknaden. Det sker för att tillgodose något som marknaden inte kan erbjuda och anses ge större kvalitet och göra större nytta för kommunen i stort (Valtonen et al 2018:491).

Det kan dock ses som problematiskt när kommunen som reglerande myndighet också är exploatören, främst när kommunen planerar för att tjäna pengar och inte ser till behovet eller det allmänna intressen (Olsson 2018). Olsson (2018) menar att när utvecklingen av kommunägd mark sker med ett neoliberalt syfte såsom att marknadsföra sig själv, eller gå med vinst glöms samhällsnyttan av projektet bort. Van der Krabben & Jacobs (2013) anser att när kommuner genomför projekt för att tjäna pengar är det ett ineffektivt användande av skattemedel och riskerar att leda till att kommunen gör en förlustaffär och det drabbar medborgarna. Det kan lätt uppstå en sådan problematik när kommunen försöker att vara en mer aktiv aktör på den lokala fastighetsmarknaden (Van der Krabben & Jacobs 2013). När kommunen behöver förvärva strategisk mark kan det uppstå en situation där marken blir alltför dyr vilket innebär en finansiell risk vid en kommande exploatering (Van der Krabben & Jacobs 2013). Det som stärker incitamenten för att kommunen ska agera exploatör är de olika kraven som kommunen kan implementera i sin detaljplanering om de äger marken. Det kan handla om sociala eller miljömässiga målsättningar och inte enbart ekonomiska incitament (Olsson 2018).

3.5. Reflektion

Markpolitiken har haft en stor inverkan på hur och var man har byggt bostäder ur en historisk synvinkel. Ett verktyg som idag har fått en mindre roll vid planering som istället har ersatts av marknadskrafter. Samtidigt är mindre kommuner mer beroende av privata aktörer som bygger för att dela den ekonomiska risken med kommunerna, främst i avfolkningsorter. Markinnehav kan ses som viktigt om du är en större kommun eller en kommun med ett högt exploateringsstryck, då går det att hävda att markinnehavet blir betydligt viktigare för att säkerställa att kommunala mål kan uppfyllas. Den kommunala markpolitiken bör ses som viktig när det kommer till att bevara vissa viktiga områden såsom naturområden, parker eller kommunens identitet genom att kunna kontrollera var exploatering kan ske såväl som exploateringsgrad. Dock ska det sägas att utifrån Olsson (2018) artikel tar

kommunen inte alltid ansvar för sitt planmonopol eller markpolitik, vilket projektet i Helsingborg visar. Tanken med det egna markinnehavet har alltid varit att använda det för allmänhetens bästa och inte använda det för att låta allmänheten bära den ekonomiska bördan av kommunens misslyckade planering. Det här avsnittet har visat på hur det markpolitiska verktyget har försvagats genom åren, dock saknar det inte relevans när det handlar om att skydda områden, eller för den delen kontrollera sin egen utveckling. Den undersökta litteraturen fokuserar främst på städer i Nederländerna eller i Sverige: Stockholm. Utifrån Metzgers & Zakhours (2018) studie är en spekulativ idé att Stockholm är intressant för att kommunen helt har skiftat markpolitiskt fokus från en aktiv till en passiv hållning, samt att Stockholms kommun äger mycket mark. De olika teoretiska aspekterna som har lyfts här tas med som en teoretisk lins för att analysera Lunds planering av två områden, främst de teoretiska aspekterna av kontroll över den egna utvecklingen, utveckling av kommunal mark samt aktiv och passiv markpolitik. Nästa kapitel kommer att beröra urban förtätning, vilket är det rådande planeringsidealet i Sverige.

4. Förtätning

I det här kapitlet ges en teoretisk bakgrund av begreppet förtätning och hur den kan definieras. Kapitlet beskriver huruvida en förtätning kan bidra till ett mer hållbart samhälle. En betydande majoritet av arkitekter och stadsplanerare anser att förtätning av städer är en hållbar stadsutveckling (Jabareen 2006). Tidigare forskning beskriver vikten av att uppnå en hållbar stadsutveckling för att kunna hantera den ökade urbaniseringen. I avsnittet kommer svenska exempel att beröra stadsstrukturer som är ändamålsenliga samt städer som har genomgått en förtätning.

4.1. Den täta staden

Det finns många argument för förtätning, med en växande befolkning och en global urbanisering är städer tvungna att hushålla med mark och befintlig infrastruktur (Sim 2019). Fler människor söker sig till storstaden vilket sätter press på bostadsmarknaden för att bemöta efterfrågan (SCB 2015). Burton (2000) hävdar att i ett tätbebyggt område kan staden uppfylla en livlig och hållbar byggd miljö, vilket är ett resultat av en förtätning där en blandad byggnadsform är en del av stadens form som har tagits fram genom områdesbestämmelser i översiktsplanen. Neuman (2005) beskriver den täta staden där en högre densitet, tillgänglighet och blandad markanvändning leder till en ökad social hållbarhet. Den täta staden kan med en blandad bebyggelse, rumslighet, mångfald av utomhusområden, flexibilitet och en mänsklig skala skapa en godare livsmiljö i det nya stadsområdet (Sim 2019). Enligt Boverket (2023) innebär en god livsmiljö en jämlik tillgång till kommunala tjänster, arbetsplatser, kollektivtrafik, rekreationsområden, kultur, fritidsaktiviteter och mötesplatser. Med en mångfunktionell bebyggelsestruktur med olika användningar som bostäder, arbetsplatser och service blandas kan staden/området befolkas dygnet runt. Genom förtätning kan olika funktioner samlas i ett område och öka trygghet och en ökad tillgänglig service. Med en variation av byggnader av olika åldrar och utseende främjas önskvärda egenskaper men bidrar också till en större sammansättning av täthet, hushållsstorlekar, åldrar, kulturer och inkomster i området (Jabareen 2006). Förtätningen har även en positiv inverkan på trängsel i trafiken genom bättre förbindelser och minskad trängsel i trafiken genom större tillgång till kollektivtrafik samt förbättrade gång-och cykelmöjligheter minskar

bilberoendet i den centrala stadskärnan (Hillman 1996). Täta urbana miljöer påstås leda till en social rättvisa och en gemenskap vilket också antyder att en tät stad ger mer säkerhet på grund av en högre grad av rörelse i området (Burton 2000). Andra argument för förtätning är att i och med den ökade tillgängligheten anses det ge hälsofördelar för invånarna genom gångbarhet och cykelstråk (Williams et al. 1996).



Figur 5. Vänster Illustration: Gammalt industriområde med en hård yta för parkeringsplatser. Höger illustration: En förtätning som har en blandad bebyggelse och använder den gamla hård ytan för nya funktioner samt utökat grönsstrukturen i området (Illustrerad av författarna 2023).

Gamla industriområden (Figur 5) har vid de flesta tillfällen en högre grad av parkeringsplatser samt hårdgjorda ytor för att inrymma alla arbetare, men även för att stadsplaneringen utgick mycket utifrån bilen förr. Industriområdet har överdimensionerade byggnader, med ett överdrivet antal av parkeringsplatser, ingen anslutning till andra byggnader och en kompletterande bebyggelse såsom en lagerbyggnad eller kontor som hör till verksamheten. Genom att omvandla industriområden som inte längre används eller ses som dysfunktionellt i stadslandskapet kan området omvandlas till exempelvis ett bostadsområde, vilket har möjligheten att bli mångfunktionellt och bibehållen industrikaraktär vilket skapar läsbarhet och identitet för området (Tachieva 2010). Tachieva (2010) anser att de stora hårdgjorda ytorna i industriområdet kan delas upp till nya kvarter och grönytor som skapar innehåll för en ny stadsdel samt återanvända befintliga vägar som förlängs eller görs till en gata med stads karaktärsdrag. Sim (2019) betonar

även vikten av multifunktionella byggnader inom ett område för att främja en god gemenskap.

4.2. Konsekvenser av förtätning

Kritiska röster har även lyfts mot att förtäta runt om i världen (Boverket 2012). Bland annat har olika forskare lyft problematiken med förtätningen som vissa hävdar leder till att grönytor minskar, gentriferingen ökar och en allmän försämring av den sociala livsmiljön (Burton et al. 1996). Vikten av en tydligare reglering av stadsmiljön vid förtätning finns det potential att ge sociala, ekonomiska och miljömässiga fördelar även om åsikterna om dess effektivitet varierar (Teller 2021).

Förtätningen har kritiserats för att det finns en risk att spä på gentriferingen och i förlängningen segregeringen i staden genom att människor trängs undan till följd av höga bostadspriser. Förtätningen kan även bidra till att tillgänglig mark inom stadens gränser blir dyrare till följd av att staden redan är väldigt kompakt, vilket leder till att nyproducerade bostäder blir väldigt dyra och därmed otillgängliga för vissa grupper (Boverket 2016). William et al. (1996) hävdar att förtätning i vissa fall kan leda till att göra otrygga områden mer otrygga. Ett annat problem som lyfts är att risken för större utsatthet mot buller ökar med en tätare stad. Med en tätare stad kan även kollektivtrafiken bli otillgänglig till följd av att flera trafikslag ska samsas om samma yta, men även att fler människor på en liten yta kan innebära högre tryck på kollektivtrafiken såsom bussar, tåg eller tunnelbana (Williams et al. 1996). Williams et.al (1996) hävdar även att förtätningen leder till en ökad trångboddhet och överexploatering i vissa stadsdelar.

När kommuner ställer om till att bli grönare blir staden allt mer kompakt där grönytor förblir konstant eller minskar i staden. Det kan påverka upptagning av dagvatten som sprids på publika gator och skapar stora vattenytor i stora mängder (Wingren 2006). Det skapar en försämring för den naturliga vilda livsmiljön i staden när staden eftersträvar att bli grönare och använder sig av oexploaterad mark inom stadens gränser. Även fast förtätning anses vara hållbart är oron över att tillgång till grönområden minskar i centrala delar av städer (Boverket 2012).

4.3. Ändamålsenlig struktur i förtätnings sammanhang

Det är viktigt vid förtätning att sträva efter en ändamålsenlig struktur för att uppnå en godare livsmiljö. Enligt Sim (2019) är en blandad bebyggelse ett sätt att skapa en mänsklig skala för en godare livsmiljö i det nya stadsområdet. Burton (2000) antyder även hur tätare bostadsområden leder till en social rättvisa och en gemenskap vilket främjar säkerheten genom en högre grad av rörelse i stadsrummet. Det kan uppnås när förtätningen även ger en mångfunktionell bebyggelsestruktur med en större variation av byggnader som inkluderar olika kulturer, inkomster och hushållstyper (Jabareen 2006). Genom att utveckla grönstrukturen inom staden belyser man även vikten av dess funktion för en förbättrad dagvattenhantering. De olika egenskaper som har belysts i tidigare avsnitt kan med fördel jämföras med plan- och bygglagen (PBL) 2 kap 3§ punkt 1: Ändamålsenlig struktur (SFS 2010:900). Boverket (2023) beskriver hur en ändamålsenlig struktur och olika funktioner i bebyggelsestrukturen utformas och relateras till varandra för en långsiktig hållbar stadsutveckling. Ändamålsenlig struktur stödjer de funktionella relationerna och sambanden i den existerande byggda miljön och ska medverka till att minska miljöbelastande transporter, främja en god livsmiljö samt förbättra förbindelser mellan befintliga strukturer (Boverket 2023).

Med hänvisning till 2 kap 3§ ska kommuner även arbeta inom planläggning och ta hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter och mellan kommunala och regionala förhållanden (SFS 2010:900). Därav har Boverket samt Naturvårdsverket analyserat 5 olika kommuner med översiktsplan som arbetar med lokala miljömål. De flesta kommuner har genom sin översiktsplan beskrivit hur kommunen ska ta ställning till stadens grönstruktur, infrastruktur, byggnadsstruktur och stadens utveckling (Boverket et.al. 2000). Rapporten tar upp 5 olika kommuner som arbetar med en ändamålsenlig struktur som exempel. När kommunerna identifierar ett möjligt exploateringsområde ska tätortsstrukturer anpassas till befintliga naturområden i beaktning vid planering av ny bebyggelse som skapar en bättre förbindelse mellan natur, bostäder, kretsloppslösningar och verkar för en god hushållning av mark, vilket ska bidra till minskade transportbehov. (Boverket et.al. 2000). Genom att dela upp sin översiktsplan i ett antal avsnitt där man tar ställning till stadens utveckling, grönstruktur, kommunikationer och transporter samt

naturvård som exempel har de kommuner som har analyserats en planering som beskriver varje kommuns förutsättningar för att uppnå en hållbar stadsutveckling genom ändamålsenliga strukturer (Boverket et. al 2000).

4.4. Reflektion

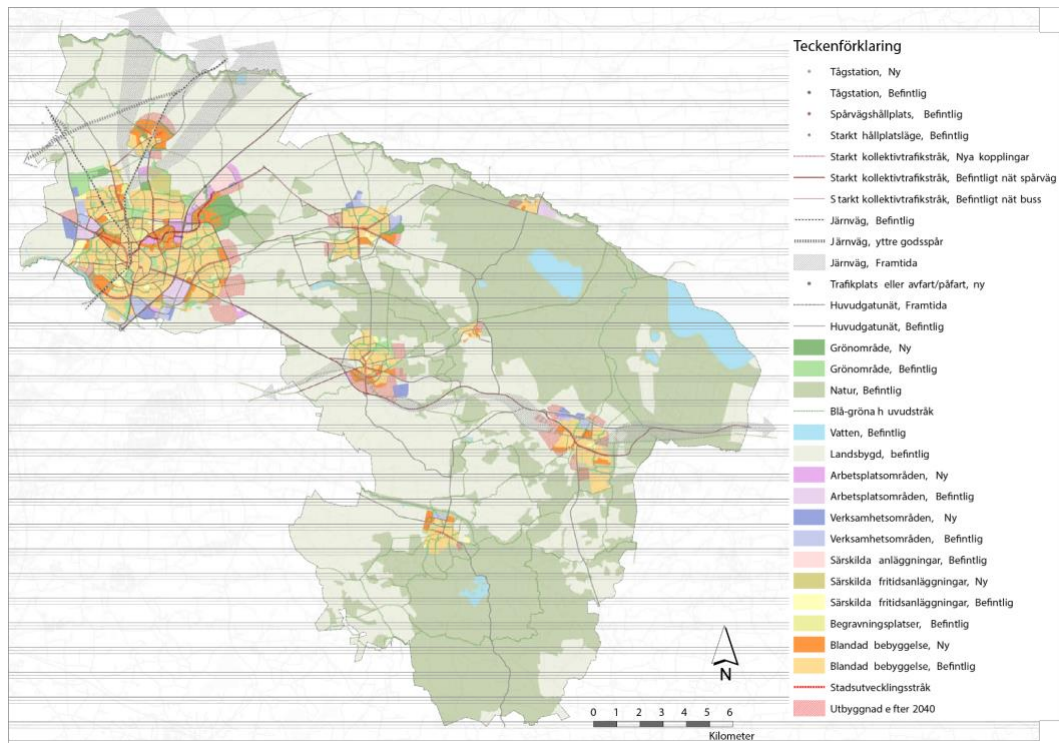
Förtätning är en vanlig strategi för att uppnå hållbar stadsutveckling. När kommunen växer är behovet av att bemöta efterfrågan av bostäder, service, transport och arbetsplatser en utmaning när kommuner om markinnehavet är lågt. Det gäller för kommuner att förtäta ansvarsfullt och främja en ändamålsenlig struktur. Uppnår inte kommunen en ändamålsenlig struktur blir förtätningen även en misslyckad stadsutveckling. Behovet av förtätning framhävs i översiktsplanen med blandad bebyggelse som en förutsättning för att främja den sociala hållbarheten samt en lösning på den ökade befolkningen. Däremot belyses inte riskerna av vad en brist på förtätningstrategi kan leda till. Även fast kommuner förtätar finns risken att fler grönytor försvinner och ersätts inte med ny grönstruktur i staden. Det kan leda till att städer blir sämre klimatanpassade vid exempelvis skyfall och generellt vid omhändertagande av dagvatten enligt Wingrens (2006) påstående. För att en bra förtätning ska kunna uppnås krävs det en noggrann planering av var och hur det ska förtätas. Det leder till hur kommunens markpolitik och markinnehav har för roll i planeringen av nya områden.

5. Presentation & analys av plandokument från Lunds kommun

I det här avsnittet kommer den insamlade datan från studien att presenteras tillsammans med bakgrund av fallet. De analyserade dokumenten och de två utförda intervjuerna kodades och resulterade i tre teman. De tre teman är *tema 1: Förtätning utan markägande* som behandlar kommunens förtättningsstrategier samt kommunala mål med den planerade bebyggelsen. *Tema 2: Lund kommuns markpolitik* beskriver kommunens förda markpolitik, utmaningar samt koppling till kommunens bebyggelseutveckling. *Tema 3: Samverkansformer* handlar om hur kommunens arbetssätt ser ut när de inte är markägare och för dialoger/samverkar med privata aktörer för att uppnå sina förtättnings ambitioner.

Översiktsplan för Lunds kommun (2018)

Lunds kommun beskriver tre olika mål i översiktsplanen för att uppnå en hållbar stadsutveckling, tillsammans med en övergripande strategi att Lunds kommun ska växa utifrån och in (Lunds kommun 2018a:15). Dessa är *Det växande Lund*, *Det gröna Lund* och *Det nära och levande Lund* (Lunds kommun 2018a).



Figur 6. Karta över mark- och vattenanvändning i Lunds kommun (Lund kommun 2018).

Det växande Lund beskriver utvecklingen av bebyggelsemiljön såsom antal nya bostäder fram till 2040 (26 000) samt att uppnå hållbarhet genom förtätning. Vilket motiveras med att förtätning är resurseffektivt och undviker att bebyggelsen breder ut sig på närliggande jordbruksmark som till största möjliga mån ska behållas (Lunds kommun 2018a). Förtätningen bidrar till en mer kompakt stad där invånarna kan få större tillgång till kollektivtrafik (Lunds kommun 2018a). Lunds förhoppning är att tillvägagångssättet även kommer bidra till en starkare ekonomisk tillväxt och sociala mötesplatser i staden (Lunds kommun 2018a). Kommunen fokuserar därför på ett antal områden i stadsnära lägen som ska omvandlas och växa samman med stadskärnan, dessa är: Västerbro, Källby, Kunskapsstråket, Brunnhög och Råbylund. Områdena ska bindas ihop med övriga staden genom en utökad kollektivtrafik (Lunds kommun 2018a).

Det gröna Lund beskriver hur Lund ska utvecklas genom tre olika mål, det första är att uppnå nollutsläpp till år 2050 (Lunds kommun 2018a). Ett exempel som anges är att genom samhällsplanering uppnå en energieffektivitet med exempelvis tätortsstrukturer som är mer energieffektiva såsom energieffektiva byggnader och teknikutveckling (Lunds kommun 2018a). Det andra målet är att fokusera på

hållbara transporter där en målsättning är att majoriteten av tillkommande resor ska göras med gång, cykel och kollektivtrafik (Lunds kommun 2018a). Vilket nås genom en tätare stad med närhet till service och arbetsplatser, detta genom infrastruktursatsningar som till exempel utvecklade gång-och cykelstråk och en tätare kollektivtrafik (Lunds kommun 2018a). Det tredje målet är att utveckla den grön-blå infrastrukturen för att möta de kommande klimatförändringarna samtidigt som den tillgodoser invånarnas möjlighet till rekreation (Lunds kommun 2018a). Det inbegriper bland annat att skapa sammanhängande stråk av grön-blå infrastruktur för att främja spridningssamband för den biologiska mångfalden (Lunds kommun 2018a). En strategi för att få in mer grönytor i Lunds stad är att göra dem multifunktionella dvs kombinera funktioner med exempelvis dagvattenhantering, rekreation och ett främjande av den biologiska mångfalden (Lunds kommun 2018a).

Det nära och levande Lund beskriver Lunds ambitioner att förstärka kommunens identitet och genom det skapa samhörighet bland invånarna. Även denna strategi är uppdelad i tre olika mål. Strategins mål är att Lund ska vara en mångfacetterad stadsmiljö där det gamla och det nya möts för att skapa unika miljöer, det gäller arkitektur såväl som kultur (Lunds kommun 2018a). Målen går ut på att skapa sammanhängande stråk genom staden bestående av offentliga platser som kan användas för kultur- och fritidsaktiviteter (Lunds kommun 2018a). På dessa offentliga platser ska det finnas utrymme för lokaler som främjar aktörer inom kultur och service (Lunds kommun 2018a). Samarbete mellan universitet, ideella aktörer, näringsliv och kommunen ska stärkas för att utforma innovativa lösningar för offentliga platser och utveckla medborgardialoger för att stärka delaktigheten hos medborgarna i staden (Lunds kommun 2018a).

5.1. Tema 1: Förtätning utan markägande

Lunds kommun har en explicit förtättningsstrategi som uttrycks främst i översiktsplanen från 2018 men har även spår i andra dokument som exempelvis i kommunens Markpolicy. Lunds ambition är att växa inåt, detta för att möta kommande utmaningar som en ökad befolkningstillväxt, klimatneutralitet och

möjliggöra för kommunal och kommersiell service genom en blandade funktioner/markanvändning (Lunds kommun 2018a). Förtätningens syfte är även att spara på jordbruksmarken, utveckla och spara befintliga grönytor samt möjliggöra för ny grönstruktur/grönytor (Lunds kommun 2018a). Båda respondenterna framhåller att spara på jordbruksmarken är ett viktigt syfte med förtätningen (Personlig kommunikation 15 mars; personlig kommunikation 14 april). Det framhävs även i Markpolicyn:

Jordbruksmark ska värnas och bör inte användas för bebyggelse. När det ändå sker, ska utnyttjandet av mark vara särskilt effektivt. Den gällande översiktsplanen innehåller uttalade ambitioner att ny byggrätt ska skapas genom förtätning och centrumförnyelse. I första hand sker sådan förtätning genom att förädla kvartersmark, där pågående verksamhet kan vara kvar i ett blandat bostads- och näringslivsområde eller där verksamheten är under avveckling alternativt enkelt och rationellt - kan omlokaliseras – företrädesvis till kommunens nya områden för företag och institutioner. Ibland kan förtätning ske inom befintliga allmänna ytor – gatumark som kan undvaras eller reduceras eller parkmark som bedömts sakna större utvecklingspotential och värde. Det är viktigt att klimatanpassning som till exempel skyfallshantering är ett viktigt värde fortsatt. Förtätning och centrumförnyelse inom befintliga tätorter är en viktig del i kommunens utbyggnad. Allmän platsmark (gator, parker) kan ibland användas till sådan förtätning under förutsättning att viktiga allmänna värden inte går förlorade. I de fall parkmark används ska resterande, angränsande parkmark tillföras nya värden. (Lunds kommun 2022).

Som översiktsplanen för Lunds kommun (Lunds kommun 2018a) samt markpolicyn för Lunds kommun (Lunds kommun 2022) beskriver respondent B om resonemanget bakom kommunens förtätningsstrategi. Förtätningen av Lund är en strategisk avvägning för att undvika att staden breder ut sig på omkringliggande jordbruksmark (Personlig kommunikation 14 april; Lunds kommun 2022; Lunds kommun 2018a). Klassificeringen av jordbruksmarken i Lunds kommun är generellt hög, den kan dock avvika på andra platser i kommunen (Personlig kommunikation 14 april). Respondent B nämner även kommunens utbyggnadsplan fram till 2030 där ställningstagandet om att undvika jordbruksmark är ett av huvudmålen, men även att om det skulle vara nödvändigt att ta jordbruksmark i anspråk så återfinns en prioriteringsmatris (Personlig kommunikation 14 april).

Vi har vår utbyggnadsplan 2030 som vi också är ganska tydliga på att vi inte vill växa på jordbruksmark. Så runt staden där det finns högkvalitativ jordbruksmark så där ställs ju frågan på sin spets så att säga. Sen har vi ju andra lägen utanför våra tätorter där vi kanske har lite annan klassning. (Personlig kommunikation 14 april).

Respondent A lyfter olika utmaningar med Lunds förtättningsstrategi, främst kopplat till att lyckas inkorporera grönytor i förtättningsplanerna. Grönytor är något som behövs för att staden ska bli attraktiv och underlätta att fördröja och omhänderta dagvatten lokalt (Personlig kommunikation 15 mars). När staden blir tätare kan grönytor försvinna till förmån för nya byggnader, samt att det enligt respondent A blir trängre gator där kommunen främst vill arbeta för att få in grönytor för att lättare kunna ta hand om dagvattnet (Personlig kommunikation 15 mars). Att anlägga teknisk infrastruktur i gatorna för att omhänderta dagvattnet är inte en hållbar lösning, samtidigt anser respondent A att det är en utmaning att få in grönskan i gaturummen (Personlig kommunikation 15 mars).

[..]Förtätning kan ju vara att vi tar en del av en park och bygger någonting. Då vill jag säga så här: vi ska komma ihåg att de gröna värdena behöver vi för att det ska bli en trevlig stad och liksom det är lätt att de kanske får stryka på foten i sådana här sammanhang. Vi i Lund är inte vana att bygga så trångt och så tätt så att om vi nu tar bort mycket grönt och växtlighet från kvartersmarken så vill vi kanske få in det i gaturummet [...] (Personlig kommunikation 15 mars).

Utöver utmaningarna med att inkorporera grönytor i centrala lägen i staden vid förtätning finns även en annan väldigt stor utmaning i Lund. Det är att lyckas få in så mycket funktioner som möjligt i den befintliga staden på små ytor med ett väldigt litet markägande. Enligt den antagna markpolicyn ska exempelvis företag som behöver flytta till följd av förtättningsstrategin erbjudas verksamhetsmark på en annan plats i staden, det är även något som kommunen hoppas kunna infria med en god planberedskap (Lunds kommun 2022). På frågan om hur kommunen tillgodoser näringslivet med ny mark beskriver respondent B att det är en stor utmaning i kommunen, främst för att det finns flera andra utmaningar kopplat till en växande befolkning och ett större behov av arbeten och service:

[...]Vi har inte jättemycket mark idag, det är i stort sett stopp. Det här är också en prioriterad fråga nu i den pågående revideringen av ÖP-arbetet. Vi har också företag som ska kunna hålla sin verksamhet hyfsat igång och inte störas [...] Vi har en växande befolkning, vi har ett växande behov av både kommunal service, kommersiell service och bostäder för barn och unga men också eller bostäder för barn och unga mellan bostäder. Det är en extrem konkurrens om ytorna idag så det är inte bara Lund det är ju liksom World wide så att säga. (Personlig kommunikation 14 april).

Respondent A anser dock att förtätningsstrategin erbjuder nya möjligheter att generera nya värden till redan ianspråkta platser med nya funktioner. Förtätningen beskrivs genomgående i Lunds styrdokument som ”effektivt markutnyttjande” och respondent A lyfter ett exempel på det när en plats får en ny användning:

[...] Vi har ett annat projekt här i centrala Lund där det har varit en förskola som var mögelskadad där vi under flera år har drivit en process och så har vi en aktör som vill bygga seniorbostäder och det tyckte vi passar väldigt bra på den platsen. Så att det där är ju också det förtätning-tänket vi kan tänka om och tiderna förändras och vi river förskolan och gör något annat som också blir väldigt mycket mer effektivt utnyttjande av marken för det tycker också man ska ha med sig att vi slösar liksom inte med mark längre utan nu gör vi det effektivt. (Personlig kommunikation 15 mars).

5.2. Tema 2: Lund kommuns markpolitik

Lunds kommun är ingen stor markägare, det kommunala markinnehavet uppgår till cirka 10% av kommunens areal och markägandet är utspritt på flera olika kommunala avdelningar (Personlig kommunikation 15 mars). Den kommunalt ägda marken består till största del av parker, naturområden, en del byggnader med kommunal verksamhet och gator. Viss mark är även en del av mark som kan tänkas utvecklas i framtiden (Personlig kommunikation 15 mars).

Väldigt mycket är ju park och natur av de kvadratmetrarna eller hektaren. Vi äger väldigt mycket E-gata men vill också då hålla isär och ni har ju inte nämnt det heller så att alla byggnader där det är kommunal verksamhet och all mark, fotbollsplaner och sånt det förvaltas av någon annan än oss. Så vi förvaltar det som ska, som är strategisk mark som ska kunna användas till något annat och så ser vi till att det sköter så gott vi kan under tiden. (Personlig kommunikation 15 mars).

De strategiska markförvärven som är tänkt att användas för verksamheter störs även den av kommunens ambitioner att inte ianspråkta jordbruksmark för bebyggelse, detta trots att respondent B beskrev utmaningarna med att upprätthålla en god planberedskap med verksamhetsmark (Lunds kommun 2022). Respondent A beskriver hur ett markköp av jordbruksmark blev stoppat politiskt för att det är en känslig fråga i Lund i och med den höga klassificeringen, detta trots att Översiktsplanen pekade ut området som verksamhetsmark:

Det var jättefin mark, klass 10 mark ... politikerna var informerade och allting. Men när vi kom till beslut.. jag tror att det var typ 85 hektar, då var det någon politiker som röstade ner förslaget när det hade gått hela vägen till fullmäktige. I det läget hade vi redan en aktör som är intresserad av att köpa mark. Så det blev ju ingenting med det och vi har haft ett

annat åkermarksförvärv som faktiskt också gick till kommunstyrelsen men blev nej där. [...] Det finns ju mycket juridik kring att köpa åkermark till exempel med jordförvärvslagen. Så det är ju ingen enkel uppgift att få en kommun att köpa åkermark men i det här fallet så såg vi ju att vi skulle sannolikt klara det eftersom översiktsplanen pekade ut det som ett verksamhetsområde och det har nästan ingen åkermark i Lund. (Personlig kommunikation 15 mars).

Översiktsplanen pekar ut de östra delarna av staden för verksamheter som kräver större ytor men även att verksamheter ska etableras där det finns goda kollektivtrafikslägen och transportmöjligheter (Lunds kommun 2018b). Kommunen vill även implementera en förtättningsstrategi i existerande verksamhetsområden i första hand (Lunds kommun 2022). Kommunens ambition är att ha en markberedskap som kan göras byggklar inom 3 månader för att kunna erbjuda verksamheter som varken kan förtäta nuvarande verksamhetsmark eller som behöver flytta till följd av stadsförnyelsen (Lunds kommun 2022). Även om översiktsplanen är tydlig med att det är förtätning som är inriktningen för att undvika att exploatera jordbruksmark ska även näringslivets behov beaktas i planeringen, då får avsteg från översiktsplanen göras:

Just den så att översiktsplanen är ganska tydlig, sen kommer det att tillämpningen också att möta näringslivets behov är en väldigt politiskt prioriterad fråga. [...] Det är en tydlig strategi från vår sida att vi försöker hålla oss till den men ibland får vi göra avsteg. Klassificeringen [av jordbruksmark] är väl det som förekommer i den diskussionen. Man vill generellt såklart i högre grad undvika utvärderingen på den riktigt högklassiga marken men ja, lite jordbruksmark som jordbruksmarken då. (Personlig kommunikation 14 april).

Trots svårigheterna med att kunna erbjuda mark till etablerade företag finns det enligt respondent A inga starka lagliga tvångsmedel för kommunen, även om det fanns skulle det inte vara intressant för kommunen att använda (Personlig kommunikation 15 mars). I nuvarande utformning av Exproprieringslagen (SFS 1972:719) krävs det väldigt starka krav för att det ska kunna genomföras, vilket även bekräftas av respondent A:

Exakt, och det ska man komma ihåg att kommunen kan ju inte bara expropriera för att man tycker det är kul att det är bra "nice to have" att här kan vi kanske göra något i framtiden. Nej, det måste vara väldigt starka argument för att verkligen bevisa att vi inte hade kunnat lösa det på något annat sätt så att det står jag, för min personliga uppgift jag gör allt för att slippa hamna i expropriation. (Personlig kommunikation 15 mars)

Att kommunen inte äger så mycket mark tror respondent A bottnar i något politiskt, där uppfattningen om att kommunen ska äga mark snarare än att privata aktörer ska äga marken (Personlig kommunikation 15 mars). Det är dock betydligt lättare för kommunen att uppnå olika kommunala mål eller strategier om de själva äger marken, exempelvis bostadspolitiska mål eller lokalisering av kommunal service, bostäder och verksamheter:

[..]För att uppnå kommunala mål. Så räcker det inte att kommunen har makten över detaljplanerna och vi kan inte styra innehållet, då är ju svaret att det viktigaste instrumentet är att vi äger marken. Men det är också jättemycket politik och många borgerliga kommuner tycker jag, "men vill en privat aktör bygga något och tjäna pengar så är det den vägen vi ska gå". Men då har vi inte möjlighet att styra vad det ska vara för typ av bostäder här, eller när i tiden det ska byggas. Det kan aldrig en detaljplan styra. Så att äga marken är ju det viktigaste om du frågar mig utifrån min yrkesroll. (Personlig kommunikation 15 mars)

När det kommer till bostadspolitiska mål som omfattas av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:383) anser respondent A att det är avgörande att kommunen äger marken (Personlig kommunikation 15 mars). Enligt Lunds översiktsplan ska kommunen erbjuda bostäder till alla (Lunds kommun 2018a:19) vilket blir svåruppnått när kommunen inte kan kontrollera bebyggelseutvecklingen när det kommer till tidsplaner eller bostadsformer (Personlig kommunikation 15 mars):

För kommunen har ju många målsättningar till exempel, hur fördelningen ska vara mellan hyresrätter och bostadsrätter och att alla människor ska få en bostad. Det ansvaret känner jag att de tar ju inte de privata aktörerna, de har ju ett affärsintresse och det ska vi också komma ihåg att nej men byggherrar, de gör ju inte det för att vara schyssta liksom. Vi bygger lite bostäder för att vara schyssta. De har ju ett vinstintresse av det här, de är ju väldigt så antingen bygger man hyresrätter och kan det systemet och har [...] någon som kan förvalta det här eller så bygger man bostadsrätter som ju är lite... lite mer snabba pengar. Man bygger, säljer det till en bostadsrättsförening. Där har ju kommunen ett ansvar och se till att det finns bostäder för alla. (Personlig kommunikation 15 mars)

Respondent B är inne på samma spår, förtättningsstrategin utan ett stort markägande är en utmaning, främst för att det begränsar kommunens handlingsutrymme för hur platsen ska utvecklas i framtiden. Respondent B framhåller dock att det inte behöver vara dåligt med en privat aktör som utvecklar marken:

Ja men absolut [...] Vi har ju en översiktsplan som pekar väldigt tydligt mot förtätning som utvecklingsstrategi. Nu är vi mitt i en process där vi stärker den utvecklingsriktningen ännu mer så att det här är ju jättestor betydelse såklart. För vad vi liksom betraktar som strategiska markköp och där äger vi marken så har vi helt andra förutsättningar och driva det i den riktningen vi själva vill även om det inte nödvändigtvis blir dåligt när det är i händerna på andra men det har ju stor betydelse så klart. (Personlig kommunikation 14 april).

Kommunen har till följd av förtättningsstrategin börjat med fler strategiska markförvärv för att äga mark på platser där förtätning kan bli aktuellt i framtiden. Det innebär en ny inriktning för kommunen. Vid ansökan om planbesked kan det ta år innan detaljplanen sätts igång, vilket ställer högre krav på att kommunen förvaltar den förvärvade fastigheten väl. Exempelvis om fastigheten innehar hyresgäster som ställer högre krav på underhåll eller om byggnaderna har kulturmiljövärden som måste förvaltas (Personlig kommunikation 15 mars)

Nej men så att det är den bilden jag har och när jag har rekryterat min senaste projektutvecklare som ska jobba med förvärv så är det också på det hållet jag har sagt att

han ska ut och uppvakta privata fastighetsägare och se om vi kan köpa den typen av mark. Och det är ju en ny riktning för oss och kommer och medföra helt andra krav på oss som fastighetsförvaltare. Vi får sannolikt på köpet då med hyresgäster som ställer krav på byggnadernas skick och underhåll och så där. Då vet ju ni att processen innan det ska byggas även om jag begär detaljplan direkt så ligger det ändå några år bort innan det ska hända någonting där, så att det där är en ny utmaning för oss. Men vi har gjort några sådana förvärv, [...]dock inte i centrala Lund men vi har börjat i en av byarna i Veberöd har jag exempel på där vi har gjort ett sådant förtätningsförvärv nu nyligen. Vi försöker ju i de här attraktiva områden och komma in och köpa, det innebär ju en stor risk att förvärva så stora fastigheter där det finns förväntningsvärden, alltså byggnadsvärdsvärden. Det är ju det, om fastighetsägaren vänder sig mot oss så det blir ju ganska dyra förvärv för kommunen. (Personlig kommunikation 15 mars).

En annan utmaning med att förvärva strategisk mark är att inte veta status på dem, det kan finnas omständigheter som kan leda till att det inte är ekonomiskt försvarbart att utveckla marken:

Det är verkligen vanligt förekommande på de där rest-tomterna, alltså det fanns en anledning till att man inte redan har byggt där. Det har varit vattenverksamhet innan så att kostnaderna för att genomföra den där sista lilla pusselbiten eller den där förtätningen. Enorma [kostnader], [...]De som har ritningarna vet ju det men att det går en ledning precis på den tomten och det är just därför man faktiskt inte har byggt, därför måste den flyttas. Det kostar jättemycket pengar och då är det svårt att få den här exploateringen och finansiera de kostnaderna. (Personlig kommunikation 15 mars).

Kommunen är en skattefinansierad verksamhet, det kan därför vara känsligt att som kommun agera som exploatör, för om exploateringen inte bär sig själv blir det invånarna som får stå för notan, därför blir det extremt viktigt att göra bra förvärv:

Så vi får ju inte glömma att det är lundabornas pengar vi hanterar här det, det försöker vi också tänka på. Vi måste göra bra förvärv så vi kan åtminstone ha en driftkalkyl. Fram till att det ska hända någonting så ska det i alla fall gå ihop med att vi får hyresintäkter under de åren så att vi annars blir det skattebetalarna som ska lägga ut de här pengarna i väldigt många kommuner. (Personlig kommunikation 15 mars).

Ett verktyg som kommunerna kan använda vid den händelse att de äger marken är markanvisningar, ett verktyg som respondent A anser är ett bra tillvägagångssätt när kommunen ska utveckla kommunal mark. Ett exempel som berördes under intervjun var kommunens projekt i Brunnsög:

Kommunen äger mer eller mindre all mark liksom där. Alltså om vi nu vill förtäta så är det klart att alla visioner och detaljplaner är superviktiga för annars händer ju ingenting. Jag tycker det är så svårt att svara på vad som är det viktigaste instrumentet där. Jag har lust att säga faktiskt att markanvisningarna har varit viktiga, faktiskt och för att uppnå förtätning men det är ju för att vi äger marken. (Personlig kommunikation 15 mars).

Markanvisningarna är ett medel för att uppnå olika mål som kommunen har satt upp, det kan handla om att kommunen vill ha hyresrätter, att projektet ska genomsyras av hållbarhet eller att det läggs en större vikt vid gestaltningen. Vid markanvisningar handlar det dock om en balansgång, att kommunen inte ställer för många krav, enligt respondent A kan det då bli ”lite av allting”:

Jo men därför tycker vi det är bra att ha tävlingar helt enkelt och där vi har balansgång, för om man alldeles för mycket tävlingsparametrar så blir ju tävlingsparametrarna lite tandlösa. Därför att alla vill visa att man är duktig på flera saker istället för saker vi säger att i den här tävlingen så är det hållbara rätt, vi ska bara titta på hållbarhet. I en annan tävling så säger vi att vi bara ska titta på pris. Så här ser detaljplanen ut. Nu behöver vi kolla hur marknadsläget ligger, säg vad ni beredda att betala för det här förutsatt att ni bygger i detaljplanen så det ja, jag tycker att ett tävlingsmoment på en rimlig nivå är ett väldigt bra verktyg. (Personlig kommunikation 15 mars).

Vid markanvisningar är det inte vanligt att kommunen behöver bryta avtalet, men det händer. Det kan handla om att exploatörer inte lever upp till kraven som det vinnande förslaget vann på.

Det lovas mycket i tävlingar, det ska också levereras. Vi har ju exempel på att vi faktiskt tar tillbaka markanvisningar för att de inte levererar det de lovar. Det kan vara i hållbarhetsfrågor och det kan vara prutningar på gestaltning. Tävlingen jag har i mitt huvud så tävlar man både på pris och gestaltning. Då kan de komma ett år senare och säga men det måste ni på kommunen förstå att för det här priset kan vi inte ha den gestaltningen som vi själv ritade och det vänder vi ju alltid på att det borde ni själv förstått så att det är det vi ska ha annars får ni lämna tillbaka markanvisningen, så det händer ibland. (Personlig kommunikation 15 mars).

5.3. Tema 3: Samverkansformer

Med ett litet markinnehav kan Lunds kommun inte alltid styra sin egen utveckling, vilket redogjordes i föregående avsnitt. Båda respondenterna tyckte att för att uppnå kommunala mål var det bästa markpolitiska verktyget att äga marken (Personlig kommunikation 15 mars; personlig kommunikation 14 april). När det kommer till att utveckla strategiska platser i staden utan att äga marken jobbar kommunen mycket med dialoger och samverkan tillsammans med fastighetsägarna. Ett exempel på ett långtgående samarbete var i projektet Västerbro. Vid utvecklingen av Västerbro har kommunen i mångt och mycket varit inriktad på att blanda funktioner i den nya stadsdelen, men det är inte alltid möjligt.

Och då har vi gjort det så där har vi ju för flera år sedan börjat med att ha träffar, vi har samlat alla 25 [fastighetsägarna] då ska man komma ihåg att visst vi har å ena sidan har haft aktörerna som JM och HSB och de här stora Vilborgs, de som är professionella. Men vi har också haft den lilla snickaren eller smeden som inte fattade riktigt vad är det som håller på att hända här omkring och insåg å ena sidan inte att de kanske satt på ett fastighetsvärde som ökar. Men å andra sidan att det är en verksamhet inte kommer att kunna samexistera med det vi planerar för. Där jobbade vi med tidiga dialoger och hade träffat och skrev en väldigt tidig avsiktsförklaring tillsammans med alla 25 [fastighetsägare] och det tror jag var jättebra. (Personlig kommunikation 15 mars).

I ett tidigt skede i projektet Västerbro initierade kommunen en dialog med de olika fastighetsägarna i Västerbro. Dialogarbetet har främst fokuserat på att hitta gemensamma mål som kommunen och fastighetsägarna kan arbeta mot. Utöver det

har kommunen fokuserat mycket på sin egen organisation, för att kunna leverera effektiva planprocesser.

Ja det innebär ju att man inte verkligen var vårt relationsskapande arbete och liksom tänker jag att vi har en riktigt vass organisation för att hitta gemensamma målbilder och annat med fastighetsägare och att vi går in och möjliggör där vi kan driva effektiva planprocesser och så vidare. (Personlig kommunikation 14 april).

Dialogerna utfördes i olika etapper under 2018-2019 enligt respondent B där fastighetsägarna fick korrekturläsa utkast till det gemensamma dokumentet Västerbroprogrammet. Programmet består av 17 olika mål som har utvecklats av kommunen tillsammans med fastighetsägarna:

Under arbetet med Västerbroprogrammet under 2018 tom april 2019 hade vi ett antal stora aktörsträffar med fastighetsägarna i Västerbro parallellt med mindre avstämningsmöten mellan Lunds kommun och enskilda fastighetsutvecklare. Aktörerna fick utkastet till Västerbroprogrammet i två omgångar för genomläsning och kunde då lämna synpunkter. Det formella detaljplanearbetet med samrådsskede, granskning och antagande började först år 2020 (Personlig kommunikation 20 april).

Genom samverkan med fastighetsägarna har kommunen tagit ett helhetsgrepp av Västerbro och dialogerna har varit avgörande för att projektet skulle fungera. Främst när det kommer till kommunalt huvudmannaskap och offentliga platser som grönytor, skola och vägar.

Då de insatser som vi faktiskt gör i de bitarna kan det vill säga som alltså vägar, grönytor och parker som då de offentliga delarna men ja det är väl Västerbroprogrammet liksom som har varit vår ledstjärna. Men det är en ständigt aktuell fråga som vi hanterar hur vi på bästa sätt och mest aktivt kan liksom jobba tillsammans med exploatörerna. Så det är ett arbete som är under ständig utveckling där vi kanske nu ser att vi behöver växla upp det arbetet ytterligare när det faktiskt börjar gå. Nu har vi tagit de första detaljplanerna så arbetet börjar liksom komma igång på riktigt. (Personlig kommunikation 14 april).

En annan utmaning med Västerbros genomförande är att verksamheter som inte kan kombineras med känslig markanvändning (skola och bostäder) behöver flytta, samtidigt som att kommunen har svårt att tillgodose verksamhetsmark på annat håll. Där har samarbetet med näringslivet varit en viktig pusselbit för att kunna införliva de ambitionerna som kommunen och fastighetsägarna har för området. Den strategiska planeringen med näringslivet har emellertid behandlat olika utbyggnadsetapper för att de berörda verksamheterna ska kunna lokalisera sig i en annan del av kommunen:

Det här får ju också ske etappvis, man rensar inte heller Västerbro på ett bräde utan det handlar ju om att hitta konstruktiva lösningar tillsammans med företag hela tiden med målsättningen att de ska vilja vara kvar i Lund. Så det här är ju också en jättekänslig politisk fråga som ni säkert förstår. Det är också själva utgångspunkten för att det ska fungera att bygga ut på ett område som Västerbro är så att ja [...], men vi har utmaningar kopplat till verksamhetsmark, det har vi. Det behöver lösas utan att vi kompromisserar för

mycket med andra värden. Men jag tror det, vi brukar främja det så att vi ska hitta, tillfredsställa och möta näringslivets behov av mark på ett hållbart sätt tror jag. (Personlig kommunikation 14 april).

Olika kommunala mål har tillsammans med fastighetsägarnas vilja format Västerbroprogrammet som en gemensam ståndpunkt, dock har det funnits meningsskiljaktigheter längs vägen (Personlig kommunikation 14 april; Personlig kommunikation 20 april). Enligt respondent B har de olika uppfattningarna handlat främst om antal bostäder, om det skulle ingå en skola eller ej och bevarande av vissa byggnader, en fråga som har vuxit i komplexitet är samordningen av befintliga ledningar och nytillkommande ledningar för teknisk infrastruktur:

ja men precis. Alltså vad som har skapat mest konflikt, det har jag svårt att säga [...]. Jag vet att vår politik har slagits hårt för det har ju varit näringslivets närvaro i området att vi inte ska få för hög övervikt mot bostäder. Det har funnits en diskussion om skola i området där man väl nu då landar i att man inte ska ha en skola. Så det har varit en stor diskussion som väcker en hel del frågor kopplat till närhet och säkra skolvägar och som basutbud vad gäller offentlig service och sådana saker, klarar sig en hållbar stadsdel utan? men jag kan inte säga någon annan specifik konflikt just nu. (Personlig kommunikation 14 april)
Det har funnits ett gott samarbete och en bra dialog med aktörerna även om det i vissa fall funnits meningsskiljaktigheter beroende på olika huvudfokus. I tidigt skede skapades mängden bevarande av befintlig byggnation och kulturmiljö mest diskussioner – men inget som är att betrakta som en konflikt. En fråga som vuxit i komplexitet sedan starten av projektet är ledningssamordningen och att ta höjd för både befintlig ledningsstruktur och nya behov av ledningar och uppdimensionering av ledningsnätet. (Personlig kommunikation 20 april).

5.4. Reflektion

De tre teman som har redogjorts för i det här kapitlet har på olika sätt visat Lunds tillvägagångssätt kring sin förtätning, markpolitik och hur de förtätar utan markinnehav. Det var intressant hur kommunen lyckas förena sin vision tillsammans med fastighetsägarna, vilket av egen erfarenhet tenderar att vara ganska svårt, framför allt att kombinera hållbarhet med vinstintressen. Det kan vara en förskönad bild över hur det går till i Lund givetvis, men ändå intressant och imponerande. Förtätningen tillsammans med ”gröna värden” är en ganska traditionell målkonflikt, i Lunds fall handlar det också om fördelningen mellan hårdgjorda ytor och grönytor vilket kan tyda på att vinstintresset hos exploatörerna fortfarande är överordnat en jämn fördelning mellan dem två. Som respondent A säger så behövs grönytor för att det ska bli en trevlig stad, men det behövs även för att lindra utsattheten för klimatförändringar exempelvis vid skyfall eller

extremhetta. Vid ett större kommunalt markägande hade det varit lättare att kontrollera fördelningen, men även bostadspolitikerna. Det som gynnar Lund är att de är en kommun som har en stadig befolkningsökning vilket leder till att det är byggherrar som vill bygga i staden, vilket ur en marknadssynpunkt är gynnsamt för Lund i och med det kommunala planmonopolet.

5.5. Västerbro och Brunnsnäs två olika exempel på förtätning

Västerbro och Brunnsnäs är två exempel på stadsutvecklingsprojekt i Lunds tätort. Delar av Brunnsnäs kan räknas in till ett förtättningsprojekt i Lunds nordöstra delar, där syftet med projektet har varit att möjliggöra för en ny stadsdel med blandade funktioner och transportförsörjning i form av spårvagn och buss. Västerbro däremot är centralt beläget i Lunds västra delar. Projektet inbegriper att omvandla nuvarande användning: industriändamål till ett nytt bostadsområde med blandade upplåtelseformer och funktioner. Projektet analyserades under studien för att de skiljer sig åt när det kommer till markägandet. I Brunnsnäs äger kommunen majoriteten av marken (Lunds kommun 2013), i Västerbro äger kommunen bara gator (personlig kommunikation 15 mars). Varför det blir intressant att undersöka ur ett markpolitiskt tillvägagångssätt hur kommunen har genomfört sin stadsutveckling baserat på givna förutsättningar. Analysen omfattade detaljplaner från olika områden i Västerbro & Brunnsnäs, vilka detaljplaner som analyserats ses i

i avsnitt 2.5. *Innehållsanalys.*

5.5.1. Västerbro - Förtättningsprojektet utan kommunalt markägande

Västerbro är ett gammalt industriområde i centrala Lund som ska omvandlas till blandstad (figur 7.). Förtätningen av området omfattar bevarande av befintliga grönområden, möjliggörandet av nya grönområden såsom parker samt knyta ihop

de västra och östra delarna av Lunds stad (Lunds kommun 2019). Lunds kommun äger endast gatorna i området, vilket har inneburit en annan arbetsprocess vid planeringen av området. Kommunen och fastighetsägarna har tillsammans utarbetat en vision och en ambition kring hur området ska utvecklas, vilket har resulterat i Västerbroprogrammet. Västerbroprogrammet är således inte ett regelrätt planprogram utan snarare en gemensam målbild av området (personlig kommunikation 20 april). I Västerbroprogrammet uppges det att 3900 bostäder ska möjliggöras i området samt att det ska möjliggöras för 80 000 m² lokalarea från nya och befintliga lokaler (Lunds kommun 2019). Lunds kommun har tre mål för Västerbro som är en del av kommunens tre huvudmål, dessa är: *En egen identitet för Västerbro*, *en levande, aktiv stadsdel på Västerbro* och *En hållbar stadsdel på Västerbro* (Lunds kommun 2019:7).



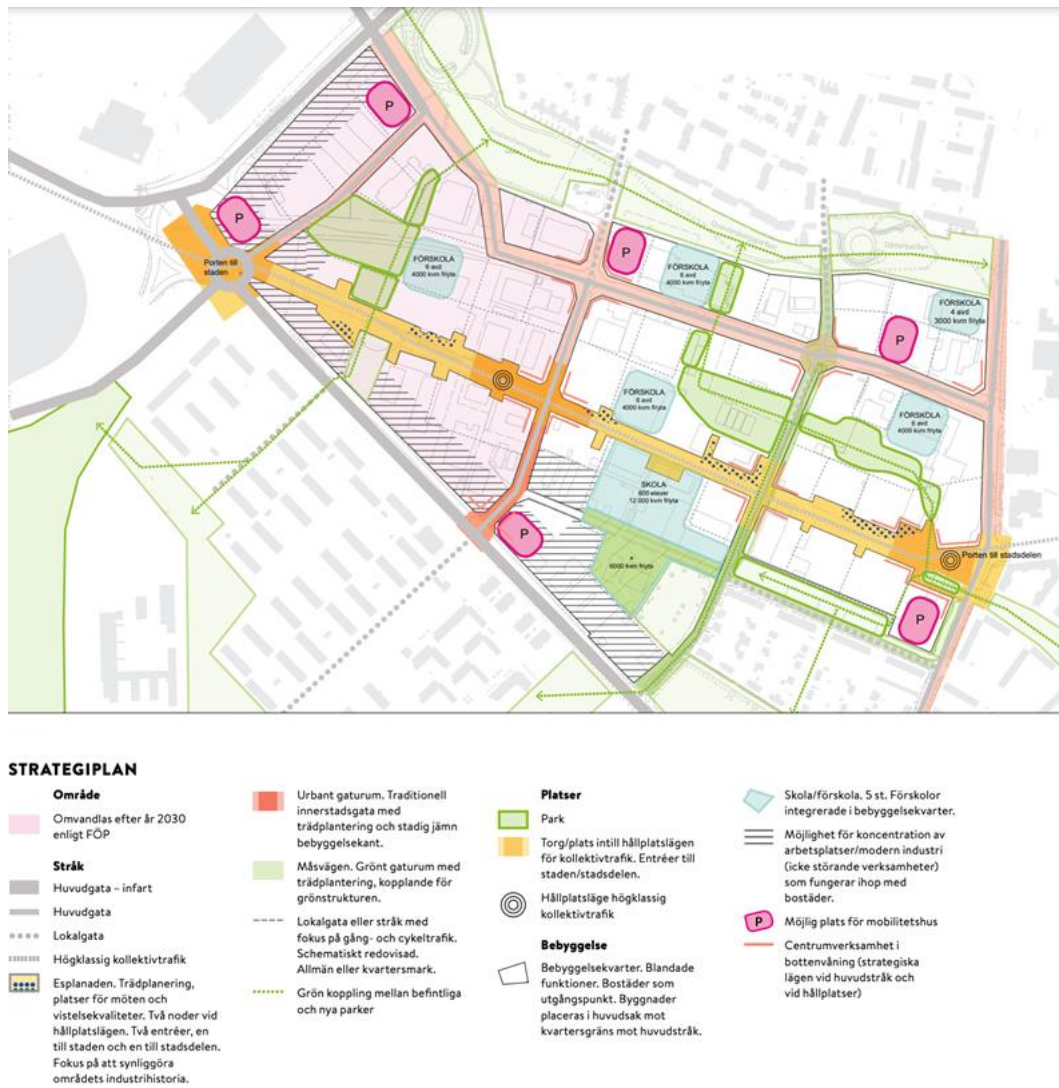
Figur 7. Karta över Västerbro (Lantmäteriet 2023). tillägg/förändringar av författarna.

De olika målen för Västerbro fungerar som ett ramverk för hur området ska utvecklas. Exempelvis så syftar målet *En egen identitet för Västerbro* bland annat till att bevara så många av de gamla industribyggnaderna som möjligt. Detta för att Västerbros industriella karaktär ska hållas intakt (Lunds kommun 2019).



Figur 8. CEPA byggnadens fasader ska återställas till tegelfasaden som göms bakom plåtfasaden för att återskapa västrebros identitet (Bergendorff 2022).

Utöver att bevara så mycket av den industriella bebyggelsen som möjligt ska området stärkas upp med ”karaktäristiska platser” genom miljöer som utformas utifrån en mänsklig skala, det kan handla om mötesplatser, platser för kultur och evenemang samt parker (Lunds kommun 2019). Västerbroprogrammet lyfter även fram vikten av en blandad bebyggelse i området genom målet *En levande, aktiv stadsdel på Västerbro*. Det handlar om blandade upplåtelseformer, funktioner och arkitektur. Olika funktioner ska främst möjliggöras genom lokaler i bottenvåningen, men även utrymme för ny kommunal service som exempelvis skolor eller vård-och omsorg och utrymmen för kontor, men även beakta näringslivets behov (Lunds kommun 2019). Näringslivets behov kan säkerställas genom utrymmen för kontor, men även att tillåta verksamheter som kan kombineras med känslig markanvändning (bostäder, skola, vård etc) att fortsatt få vara kvar i området. Målet *En hållbar stadsdel* behandlar främst den ekologiska hållbarheten och lyfter befintliga och nytillkommande grönytor som används för dels rekreation och dels dagvattenhantering (Lunds kommun 2019).



Figur 9. Illustration från Västerbroprogrammet. Västerbros strategiplan för området, stråk, platser och bebyggelser för en levande stadsdel. (Lunds kommun, 2019).

5.5.2. Detaljplan för kv. Kugghjulet

Att omvandla Västerbro från industriområde till en centralt belägen stadsdel kommer att ske i flera etapper och olika detaljplaner enligt Västerbroprogrammet. Utvecklingen innebär en rad utmaningar, vissa av utmaningarna har belysts under *Tema 3 – samverkansformer för blandstad* som innebär att flytta de industriella verksamheterna i takt med att industriområdet omvandlas till blandstad. Andra utmaningar handlar om dels dagvattenhantering, förorenad mark och bevarandet av värdefull kulturmiljö (Lunds kommun 2021a).

Ett exempel på utvecklingen av Västerbro på detaljnivå har analyserats med hjälp av detaljplanen för Kugghjulet 1-5.

Detaljplanen möjliggör blandad markanvändning av befintligt industriområde i de centrala delarna av Västerbro. Markanvändningen som möjliggörs är bland annat bostäder, kulturverksamhet, särskilt boende, centrumverksamheter, skola, kontor och parkytor (Lunds kommun 2021a).



Figur 10. Planområdet för detaljplanen Kugghjulet 1-5 (Google 2023). Tillägg/ändringar av författarna.

Detaljplanens möjliggörande av ny parkmark är en del i den större utvecklingen av Västerbros grönstruktur. Även om det inom planprocessen har framkommit genom utredningar att det finns naturområden som innehar delvis höga och höga naturvärden, försvinner dessa på grund av förorenad mark och ersätts med ett sammanhängande parkstråk (Lunds kommun 2021a). Parkstråket kommer inom sinom tid att kopplas ihop med grönytor som möjliggörs i de andra detaljplanerna samt de närliggande parkerna i stadsdelen Kobjer såsom Gustavshemsparken, Qvantenborgsparken och Slätterbacken (Lunds kommun 2021a:15). Grönytorna som planeras i detaljplanen planeras till stor del lokaliseras på inngårdarna med möjlighet till rekreation, dagvattenhantering och ekosystemtjänster (Lunds kommun 2021a). På vissa platser regleras att underbyggnad får ej ske för att det ska finnas en variation av grönstrukturen vilket inte är möjligt med (Lunds kommun

2021a). Grönstrukturen planeras även att fortsätta i öst-västlig riktning i kommande planering (Lunds kommun 2021a). Totalt är det 6 nya kvarter i u-former med placering ut mot gatan vilket även möjliggör lokaler och verksamheter i bottenplan (Lunds kommun 2021b). Byggnaderna regleras med totalhöjd snarare än nockhöjd och bedöms enligt underlaget bli mellan två och sexton våningar, men i flera kvarter möjliggörs en eller två våningar utöver totalhöjden detta för att möjliggöra ett varierat taklandskap (Lunds kommun 2021a). Möjlighet för lokaler och kontor placeras på strategiska platser som ut mot gatan och nära den gamla CEPA-byggnaden som föreslås omvandlas till lokal för kultur, centrumverksamheter eller kontor (Lunds kommun 2021a). En förskola möjliggörs även i området kombinerat med bostäder, men även utrymme för särskilt boende i området sydvästra del (Lunds kommun 2021a).



Figur 11. Situationsplan för kv. Kugghjulet. (Lunds kommun 2021a)



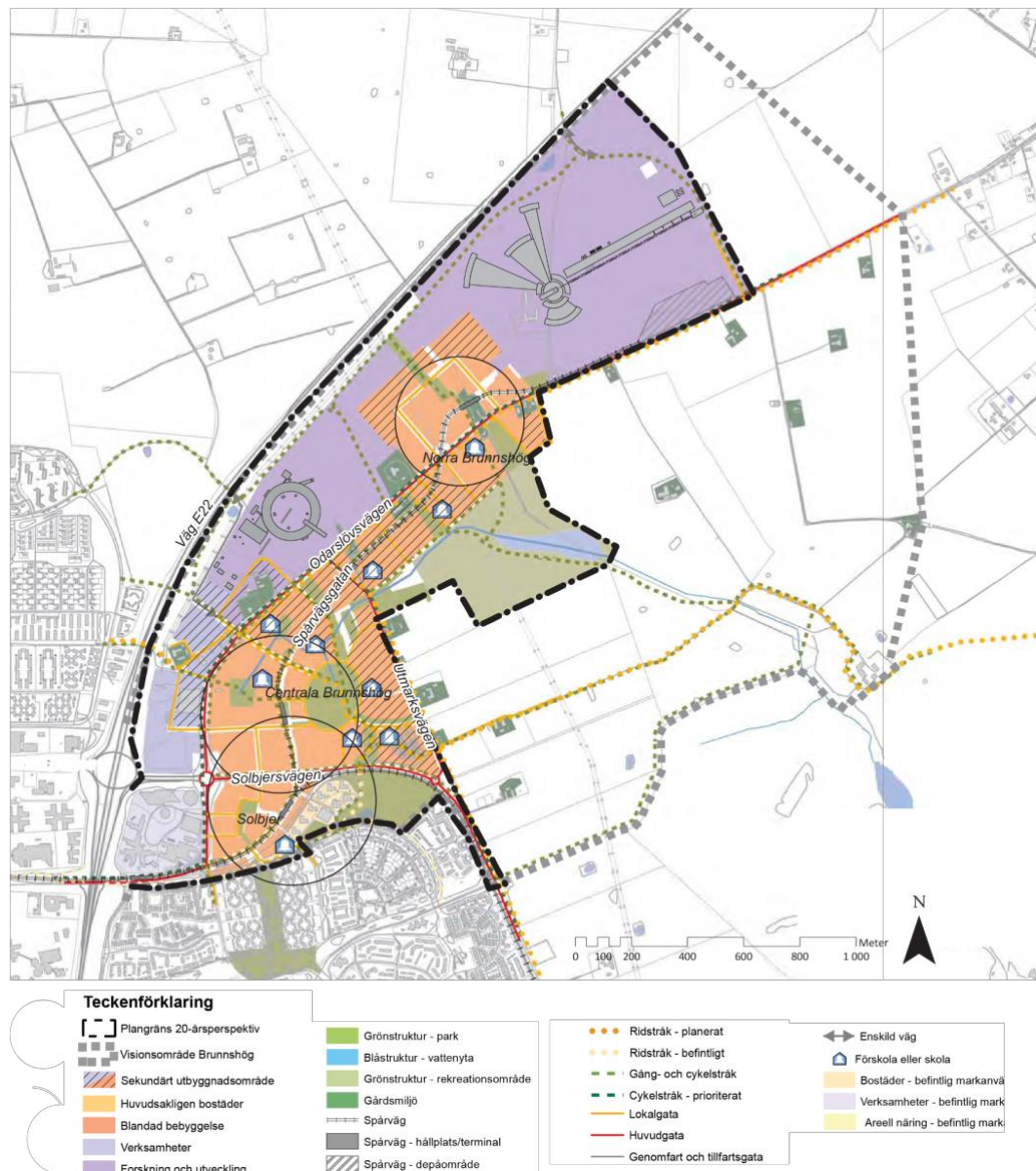
Figur 12. Illustration på kv. kugghulets byggnadsstruktur och byggnadshöjd, CEPA-byggnaden i orange. (Illustrerad av författarna 2023).

5.5.3. Brunns hög - En kommunal angelägenhet

Trots att Lunds kommun har rent politiskt varit skeptiska till att exploatera på jordbruksmark (personlig kommunikation 15 mars) har ändå Brunns hög varit en viktig utveckling för staden Lund. Brunns hög är beläget på jordbruksmark i stadens nordöstra ytterkanter och breder ut sig nordöst. Byggandet på jordbruksmarken styrs till del av visions-och måldokument för Brunns hög, som styr hur staden ska bli hållbar samt hur jordbruksmarken nyttjas på bästa sätt (Lunds kommun 2014). Brunns högs utveckling är främst inriktad på forskningsintensiv verksamhet, men innehåller såväl bostäder och ambitionen att skapa en hållbar stadsdel (Lunds kommun 2013). Hela projektet har en tidshorisont på mellan 30-40 år och utförs i etapper, i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) från 2013 anges att förtätning från centrala Lund ut mot Brunns hög nu pågår (Lunds kommun 2013). Brunns hög har många olika utmaningar, de är främst kopplade till anpassningen till landskapsbilden, kombinera det rurala med det urbana samt påverkan på det närliggande Natura 2000 området Kungsmarken. Kommunens ställningstagande vid exploatering på jordbruksmark är att markutnyttjandet ska vara särskilt effektivt (Lunds kommun 2013; Lunds kommun 2019). Varför markanvändningen i de mer

centrala delarna kommer att bestå av blandstad för att längre österut övergå till bostäder och verksamheter (Lunds kommun 2013). Såväl här som i Västerbro planeras det för en stor allmän park på ca 4 hektar som ska fungera som buffertzona mot Natura 2000-området Kungsmarken samt rekreationsområde.

Till skillnad från Västerbro äger kommunen i stort sett all mark i området (Lunds kommun 2013), vilket ger en större flexibilitet kring utvecklingen av Brunnshög, vilket även anges vara en stark bidragande faktor till att projektet faktiskt kan genomföras (Lunds kommun 2013:47).



Figur 13. Mark- och vattenanvändningskarta för Brunnshög (Lunds kommun 2013).

5.5.3.1. Detaljplan för Solbjergområdet

Det kommunala projektet Brunnsnög utgår från centrala Lund ut mot nordväst för att möjliggöra för en ny stad tillsammans med forskningsanläggningen MAX IV (Lunds kommun 2013). Därav utgår planeringen både utbredning i stora delar, men även förtätning i andra delar. Ett av förtätningsprojekten är detaljplanen för Solbjersområdet som är en del av området Östra torn. Östra torn byggdes ut under 60-och 70-talet och karaktäriseras av sin grönska, detaljplanen för Solbjersområdet har som mål att ta tillvara på den existerande grönskan och koppla ihop den med resten av Brunnsnög, detta görs genom olika parker i Solbjersområdet (Lunds kommun 2014).



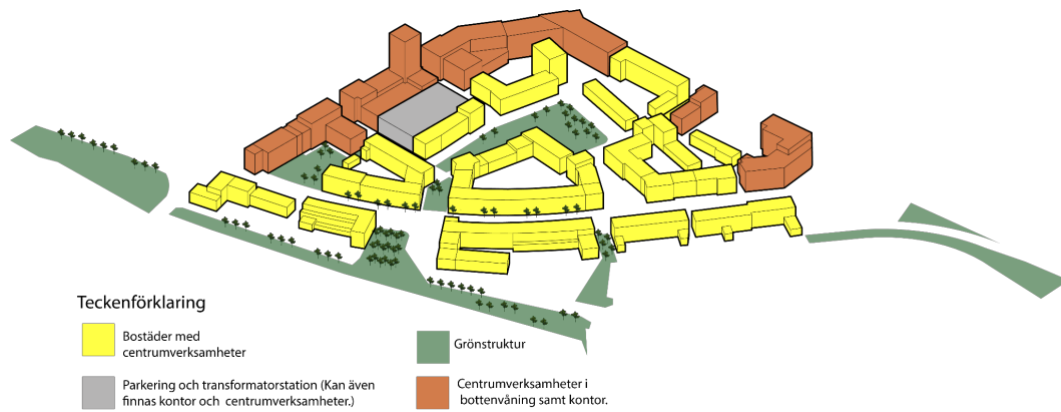
Figur 14. Planområdet för detaljplanen Solbjersområdet. (Lunds kommun 2023). Tillägg/ändringar av författarna.

Solbjersområdet består av en fastighet Östra Torn 27:2 som är kommunal ägo och planen ska möjliggöra för en blandad stad med 700 nya bostäder ca 42000 kvm kontorslokaler och 3000 kvm dedikerade till handel/centrumverksamhet, gruppboheter och förskolor (Lunds kommun 2014).



Figur 15. Illustration på kv. Sobjer byggnadsstruktur (Lunds kommun 2015).

I och med att kommunen äger marken har markanvisningar skett med fokus på kommunens Miljöbyggprogram Syd som appliceras genom användandet av grönytefaktor och byggnader med miljöklass A för energi (Lunds kommun 2014). Detaljplanen möjliggör åtta stycken kvarter med våningsantal mellan 2-6 våningar, utom en byggnad där 11 våningar möjliggörs och en blandning mellan lägenheter och radhus, till största delen genom slutna kvarter (Lunds kommun 2014). Utrymmen för handel och kommunal verksamhet placeras ut mot gatorna, som även via gatorna försörjs av en framtida spårvagnslinje vilket underlättar det Brunnskögs transportmål (Lunds kommun 2014). Antal och kvalitet på grönstrukturen som kommer att kopplas vidare norrut i Brunnskögs möjliggörs genom användningen "PARK" samt markanvisningsavtalet där kvalitet och kvantitet på grönytor säkerställs (Lunds kommun 2014).



Figur 16. Illustration på kv. Sobjer byggnadsstruktur och byggnadshöjd samt grönstrukturen (Illustrerad av författarna 2023).

5.7 Reflektion över utvecklingen i Västerbro och Brunnsög

De båda detaljplanerna är hämtade från två olika områden i Lund, en detaljplan i Västerbro där kommunen inte äger någon mark och sedan Brunnsög där kommunen äger all mark. Båda projekten avviker i skala i jämförelse med närliggande bebyggelse. Västerbros avvikande skala kan försvaras med att det är lokaliserat i ett centralt industriområde vilket motiverar skalan till skillnad från Brunnsög. Brunnsög beskrivs i FÖP Brunnsög om att det ska bli en ny blandad stadsdel, men området som exploateras är till stor del landsbygd. Vilket gör att Brunnsög upplevs som en stad i staden, eller en förlängning av vad Lunds centrala delar vill vara, fast på landsbygden. Brunnsög balanserar byggnation med ett ruralt landskap med naturinslag medan Västerbro anlägger en park. Visserligen ligger Västerbro mer centralt än Brunnsög och ambitionen är att Västerbros grönytor ska kopplas samman genom området för att bilda ett grönt stråk. De båda projekten följer tydliga mönster enligt styrdokumentet med olika mål som transportmål, blågrön infrastruktur och blandstad. Men Brunnsög är mer ambitiöst, även det ett kommunalt mål att utnyttja marken mer effektivt för att det är exploaterat på jordbruksmark.

6. Analys och resultatdiskussion

Studien gav en ny insikt i hur avgörande ett markinnehav är för att kunna kontrollera sin egen utveckling och uppnå kommunala mål. Det framkommer att när kommunen äger marken så använder de sin markreserv för att uppnå kommunala mål, främst bostadspolitiska mål. Bristen på en stor markreserv och en ovilja att ianspråkta åkermark för exempelvis verksamheter är en stor utmaning för kommunen. Lund har som ambition att kunna ha en planberedskap för verksamhetsmarknaden som är till för redan etablerade verksamheter, men som behöver flytta ut från stadskärnan om de inte kan kombineras med annan känslig markanvändning som bostäder, skolor och annan publik verksamhet. I och med att markinnehavet hos kommunen är så pass litet får de hitta andra innovativa lösningar för att uppnå sin förtättningsstrategi. Även om kommunen har planmonopol framkommer det i *Tema 2 – Kommunal markpolitik* att kommunen har svårt att helt styra sin utveckling med ett litet markinnehav.

6.1. Tema 1 – Förtätning utan markägande

Utifrån *Tema 1 – Förtätning utan markägande* framkommer det att kommunen har en tydlig förtättningsstrategi som de vill implementera i hela staden, inte bara inom bostadsområden utan även inom verksamhetsområdena. Resultatet av intervjuerna visar att förtätningen för med sig utmaningar vad gäller att inkorporera grönytor i staden samt att undvika att ta av de befintliga grönytorna. Respondent A vittnar om att kommunen arbetar för att implementera grönytor i staden, men att det är svårt att få plats med grönska, speciellt i gaturummen (Personlig kommunikation 14 mars). Wingren (2006) anser att förtätningen leder till att grönytor ianspråkts och att viktiga utrymmen i staden exploateras och på så sätt försämras livsvillkoren för djuren som lever och vistas i staden. Men även att en konsekvens av förtätningen är att grönytor minskar eller försvinner, vilket gör det svårare för staden att omhänderta dagvatten, vilket kan leda till fler och kraftigare översvämningar. Det är en utmaning som även respondent A delade, att det är en utmaning om att inkorporera grönytor när staden förtätas. Exemplet respondenten lyfte var gaturummen, de blev trängre och det var svårt att finna plats för grönskan där. Något

som skulle underlätta fördröjningen och omhändertagandet av dagvatten vilket går i linje med Wingrens (2006) påstående.

Ytterligare en utmaning som framkommer i resultatet är Lunds vilja att genomgå en stadsomvandling för att bli mer stadsmässig i centrala lägen. Detta medför att vissa av verksamheterna som är aktiva i exempelvis Västerbro behöver flytta för att det inte går att kombinera med känslig markanvändning. Respondent B lyfter att det är en utmaning för kommunen att upprätthålla en planberedskap för verksamhetsmark i och runt Lund (Personlig kommunikation 14 april), det går att koppla även den utmaningen till att Lunds kommun inte är en stor markägare. Respondent B menar även att viss kommunal service utöver gatorna behövs i området, i intervjun nämner respondenten att en skola kan behövas, och att det i sin tur har skapat friktion mellan kommunen och fastighetsägarna (Personlig kommunikation 14 april).

Lunds kommuns ambitioner att spara på högkvalitativ jordbruksmark gör även dess möjligheter att växa begränsade, vilket ter sig rimligt för att säkerställa samhällets tillgång till livsmedelsförsörjning. Förtätningen i Lunds kommun har således ett tydligt syfte, men som belyses av Boverket (2016) kan förtätningen ha negativa konsekvenser som exempelvis gentrifiering, ett mindre markägande innebär även då att kommunen har svårt att kontrollera upplåtelseformer vid bostadsbyggande. Som respondent A ger som svar under *tema 2 – Kommunal markpolitik* har kommunen ett ansvar att försörja sina invånare med bostäder. Ett alltför dominant initiativ från privata aktörer kan leda till att bostadsrätter prioriteras över hyresrätter, som respondent A själv menar att det inte främjar mångfalden i staden (personlig kommunikation 15 mars).

Sammantaget går det att argumentera för att föreslagen kommunal utvecklingsstrategi är lättast att genomföra om kommunen äger marken, vilket är vad respondent A också medger (Personlig kommunikation 15 mars). Det visar på en starkare koppling mellan förtätning och kommunal markpolitik. Bodströms (1994) och Blüchers (2006) påstående om att kommuner traditionellt haft en aktiv markpolitik för att kontrollera sin bebyggelseutveckling kan inte avfärdas utifrån det studerade fallet.

6.2. Tema 2: Lunds kommuns markpolitik

Tema 2 - Kommunal markpolitik karakteriseras av Lunds minimala markägande och hur de hanterar utmaningen det innebär att inneha en liten markreserv som kommun. Som respondenterna vittnar om äger kommunen endast 10% av marken som ingår i kommunens yta, det följer med flera olika utmaningar om man dessutom ska kombinera med ambitiösa kommunala mål. Zetterlunds (2016) tes om att markpolitik bör ägnas större fokus för att kunna uppfylla bostadspolitiska mål finns det indikationer på utifrån intervjuerna med respondenterna. Kommunens mål om att uppföra blandade upplåtelseformer kan de kräva med det kommunala planmonopolet, däremot måste de pröva ansökan om detaljplan om ansökan överensstämmer med översiktsplanen. Respondent A uttrycker att privata exploatörer inte har samma sociala ansvar som kommunen har med hänvisning till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383).

Verksamhetsområden som ska stå redo för verksamheter som behöver flyttas ut från staden till följd av den omfattande stadsomvandlingen som pågår uppger respondent B är en utmaning som Lund jobbar med (Personlig kommunikation 14 april). Vilket är en följd av att Lunds kommun inte är några stora markägare och att de inte vill ta jordbruksmark i anspråk. Här blir det tydligare att kommunen har svårigheter med att uppnå olika mål och ambitioner kring näringslivets behov. Det tyder på en brist på kontroll att ställa tydliga krav på byggherrar där de inte äger marken, en liknande situation som beskrivs av Meijer & Jonkman (2020).

Zakhour & Metzger (2018) anser i sin studie att Stockholms markpolitik är av passiv art, några tydliga kopplingar till att Lunds markpolitik skulle vara passiva kan inte styrkas genom studien. Däremot är Lunds oansenliga markägande något som bidrar till att de inte har full kontroll över sin bebyggelseutveckling. Till skillnad från den passiva markpolitiken som förs i Stockholm enligt Zakhour & Metzger (2018) är Lund aktiva i dialoger med byggherrar samt har ett antal styrdokument som förmedlar kommunens vilja.

När det kommer till utvecklingen av Västerbro har arbetet inte kantats av konflikter, respondent B uppger att det har funnits en del meningsskiljaktigheter främst när det kommer till samordning av teknisk infrastruktur, bevarande av byggnader och om

området skulle få en skola. (Personlig kommunikation 14 april; Personlig kommunikation 20 april). Men i Västerbroprogrammet avhandlas projektets mål tillsammans med möjliga konflikter, exempelvis en hög exploatering kontra implementering av grönytor. En jämförelse kan göras med projektet Brunnshög där kommunen äger all mark. Där har det bästa markpolitiska verktyget varit markanvisningstävlingar för att lättare kunna uppfylla kommunala mål, men det är för att kommunen har varit en dominant markägare i området (Personlig kommunikation 15 mars).

Markpolitiska verktyg såsom expropriering och tomträtter är ingenting som används i Lunds markpolitik. Respondent A uttrycker en skepsis gentemot tomträtten och undviker till varje pris att "hamna i expropriering" (Personlig kommunikation 15 mars). Däremot uttrycker respondent A en önskan om att återinföra förköpsrätten som skulle ge kommuner ett skarpare verktyg för att utöva sin markpolitik.

Med avregleringar i de markpolitiska verktygen är Lunds situation med ett litet markägande svår. Den nya inriktningen att leta efter lucktomter i centrala lägen i kommunens olika tätorter medför även svårigheter enligt respondent A (Personlig kommunikation 15 mars). Det indikerar att kommunen försöker att ta ett tydligare grepp om sin utveckling, däremot innebär det svårigheter att hitta rätt mark. Som Olsson (2018) beskriver i sin studie över fallet med Helsingborg och där kommunen la över den ekonomiska bördan på bostadsinnehavare, är en aspekt som respondent A gärna undviker (Personlig kommunikation 15 mars).

Lunds kommun verkar istället följa i Zwolles fotspår (Meijer & Jonkman 2020), genom flera olika styrdokument som uttrycker den kommunala viljan. Respondent B anser att det är viktigt för Lund att ha en "vass organisation" som tillsammans med de privata aktörerna kan driva "effektiva planprocesser" (personlig kommunikation 14 april). Intervjuszvaret skulle kunna tolkas som att kommunen förstärker sin organisation för att det ska gå smidigt för de privata byggherrarna, likt Zwolles tillvägagångssätt (Meijer & Jonkman 2020).

6.3. Tema 3: Samverkansformer

En av de stora framgångarna i Lund är deras relationsskapande och samverkan med de privata aktörerna som verkar i staden (personlig kommunikation 14 april). Det blir tydligt med förtätningsprojektet Västerbro. I och med att kommunen inte äger mark, men har haft en vilja att omvandla industriområdet till ett område med blandade funktioner (Lunds kommun 2019). Som tidigare stycke avslöjade menar respondent B att de har lyckats genom ett relationsskapande arbete med de 25 olika fastighetsägarna som är verksamma i Västerbro (personlig kommunikation 14 april). Detta är enbart ett projekt men tillvägagångssättet går att koppla till Zwolles upprättande av forumet (Meijer & Jonkman 2020). Likheterna när det kommer till Västerbro handlar främst om de olika mötena med fastighetsägarna som var pågående under några år (personlig kommunikation 14 mars), men även en gemensam vision om hur området ska utvecklas. Meijer & Jonkmans (2020) exempel med Zwolle gick ut på att staden och markägarna träffades och kom överens om stadens utvecklingsstrategier, är ett liknande tillvägagångssätt som Lunds kommuns tillvägagångssätt med Västerbro.

Enligt respondent B har det inte förekommit några konflikter i arbetet (personlig kommunikation 14 april), men däremot diskussioner kring hur mycket av den befintliga byggnationen ska bevaras (personlig kommunikation 20 april). I Västerbroprogrammet har författarna beskrivit olika beröringspunkter där det kan uppstå konflikt, exempelvis exploateringsgraden (Lunds kommun 2019). Med tanke på vad respondent A uppgav om kommunens ansvar att föra en social bostadspolitik är det förvånande att upplåtelseformer inte har väckt mer konflikter. Zetterlund (2016) uppger i sin rapport att kommuner kan förstärka sin bostadspolitik med en aktiv markpolitik, det baseras på att ett kommunalt markägande ger mer kontroll i utformandet av exempelvis upplåtelseformer. Utifrån insamlad data går det inte att hitta någon koppling till Meijer & Jonkmans (2020) påstående att konflikt ofta uppstår när tjänstepersonerna vill ställa högre krav på byggherrarna.

Det går dock att dra kopplingar till Meijer & Jonkmans (2020) påstående att oavsett stor markreserv eller liten markreserv så strävar kommunerna efter kontroll över bebyggelseutvecklingen fast på olika sätt. Likt Zwolle försöker Lund kontrollera sin bebyggelseutveckling med samverkan, dialog och en stark organisation.

6.4. Utvecklingen av Brunnshög och Västerbro

Både Brunnshög och Västerbro följer det Sim (2019) beskriver som blandstaden, i Västerbros fall handlar det om ett pragmatiskt tillvägagångssätt för att inrymma näringslivet och "läka ett sår" i ett centralt läge. I Brunnshögs fall handlar det om att skapa stadsmässighet för att det till stor del är en ny stad i staden. De olika projekten uppfyller olika aspekter av PBL:s mål om ändamålsenlig struktur (SFS 2010:900) beroende på hur de granskas. I den analyserade detaljplanen (Lunds kommun 2014) framträder det tydligt att bebyggelsen avviker från den befintliga bebyggelsen, den befintliga bebyggelsen består främst av radhus, med undantag från de punkthusen som är belägna längs Neversvägen, de är dock relativt nybyggda. Däremot går det att till skillnad från Västerbro att argumentera för att den befintliga grönstrukturen är betydligt mer genomtänkt, där grönstrukturen planeras utifrån området och landskapets förutsättningar med en tydlig hierarki (Lunds kommun 2013). Men utvecklingen av Brunnshög är i sig en form av förlängning av Lunds stad som mynnar ut i Max IV, vilket på ett sätt kan liknas med en icke-ändamålsenlig struktur, samtidigt så bygger projektet vidare på befintliga strukturer och förbättrar dem. Förbättringen sker i form av ett anlagt spårområde och utbyggd infrastruktur för cykel vilket även är i linje med målet att två tredjedelar ska ske med gång-och cykel samt kollektivtransport och en tredjedel med bil (Lunds kommun 2013). Som tidigare nämnt är hela projektet beroende på att kommunen äger all mark, för det är kommunen som har tagit ett stort grepp om hela området och levererat en genomtänkt idé. Även om det i stora drag innebär att etablera en blandstad österut där bebyggelsen och sammanhanget främst är rural. I fallet Västerbro sker inte stadsutvecklingen på samma skala, här handlar det mer om en utveckling på kvartersnivå likt den Sim (2019) argumenterar för. Västerbro är som sagt ett område där Lunds kommun inte äger marken, men har varit drivande i dess omvandling tillsammans med byggherrarna (personlig kommunikation 14 april). Skillnaden är just lokaliseringen av stadsutvecklingen, här går det dock att hävda att utvecklingen följer en ändamålsenlig struktur. Västerbro har mycket av strukturerna på plats, det vill säga den tekniska infrastrukturen och goda transportmöjligheter. Även grönstrukturen kommer att utvecklas i samband med

planläggningen i Västerbro, vilket till viss del sker i den analyserade detaljplanen. Till skillnad från Brunnsnäs handlar det här istället om tydliga krav och mål med tätningen. Puustinen et. al. (2022) argumenterade för att staden skulle ha skräddarsydda markpolicys för varje tätningsprojekt för att tätningen skulle bli lyckad, det går att hävda att Lunds kommun har, inte genom markpolicys, men genom tydliga krav mot byggherrarna lyckats få igenom ambitiösa mål genom utvecklingen av Västerbro. Puustinen et. al. (2022) argumenterar även för att en del i det är att samla offentliga investeringar för att få till olika målsättningar som mobility management exempelvis. Lunds kommun har i fallet Västerbro tagit ansvar för att bekosta infrastruktur, men även vägar och parker i området (personlig kommunikation 14 april).

Sammanfattningsvis går det att argumentera att Brunnsnäs som är ett kommunalt projekt inte följer en ändamålsenlig struktur med tanke på att det blir en förlängning av Lunds stadskärna på jordbruksmark, Brunnsnäs kom till stånd i samband med utvecklingen av Max IV. Bebyggelsen i Brunnsnäs avviker från närliggande bebyggelse, men bidrar samtidigt med service och arbetsplatser som saknas i det närliggande radhusområdet. Men samtidigt saknar projektet sammanhang i många delar som gör att det inte går ihop med det rurala landskapet. Frågan är om den nya blandstaden är ett sätt för kommunen att uppnå bostadspolitiska mål genom att blanda upplåtelseformer på dess egna mark?

Västerbro följer däremot en ändamålsenlig struktur i många fall med fördelen att området är centralt beläget. Området kan med fördel utnyttja befintlig infrastruktur, skalan på bebyggelsen får ett sammanhang för att det är centralt beläget. Grönytor finns få av idag i området, men där pekas det ut i Västerbroprogrammet att kommunen har en plan om hur det kan anläggas ett sammanhängande grönstråk. Västerbro satsar även på att återanvända äldre industribyggnader i den mån det går (Lunds kommun 2019), vilket tyder på ett hållbart nyttjande av befintliga resurser samt bibehållen identitet för området.

6.5. Hur används markpolitik som ett kommunalt styrmedel/verktyg i Lunds kommun?

Svaret på forskningsfrågan berörs i *tema 2 - kommunal markpolitik*, där Lunds kommuns olika tillvägagångssätt framgår. Lunds kommuns markpolitik påverkas i stor grad av att dess markreserv är så pass liten. Den lilla markreserven innefattar främst områden som parker, gator och större naturområden. Däremot arbetar Lunds kommun för att öka sitt markinnehav med att vara aktiva på fastighetsmarknaden och främst inrikta sig mot lucktomter och gamla industritomter. Respondent A uttrycker en svårighet med att göra bra förvärv för att skattebetalarna inte ska få betala om kommunen gör en dålig affär (personlig kommunikation 15 mars). En av anledningarna till att Lunds kommun inte har lyckats göra några förvärv där de vill förtäta är oklart, ett av skälen kan vara att marken är för dyr och det skulle i slutändan påverka invånarna. Ett annat problem som kommunen brottas med är att kunna tillgodose verksamheter mark som är anpassat till deras ändamål, där fokuserar kommunen i första hand på att istället försöka förtäta befintliga verksamhetsområden. Kommunen använder markpolitiska verktyg i viss mån, främst markanvisningar. Utifrån intervju svaren är kommunen skeptiska till att använda sig av expropriering och tomträtter. Expropriering är enligt respondent A något som hen "till varje pris undviker", däremot har det hänt att kommunen löst in mark med hjälp av detaljplan. Användandet av tomträtter är också något som respondent A ställer sig tveksam emot, däremot efterfrågar respondenten ett införande av en ny förköpslag. Lunds kommuns förda markpolitik skulle kunna beskrivas som en passiv markpolitik. Däremot finns det aspekter som visar på att de inte är helt passiva, till exempel visar projektet Västerbro att kommunen arbetar på ett annat sätt för att kunna kontrollera hur utvecklingen ska ske. I Västerbros fall har kommunen arbetat nära och länge med dialoger och samverkan mellan de olika aktörerna i området. Det framkom även att kommunen aktivt letar efter mark i strategiska lägen för att nyttja i framtiden om och när det ska ske en exploatering i andra områden.

6.6. Hur har Lunds kommun bedrivit sin markpolitik för att hantera sina förtätningsstrategier i två specifika projekt?

Kommunens markägande inom området består av gator och ingen övrig mark. Istället för att föra en passiv markpolitik har kommunen fokuserat på dialoger och samverkan med fastighetsägarna som har resulterat i Västerbroprogrammet. Respondent B uppger att det har uppkommit diskussioner kring vissa utmaningar, exempelvis som utrymme för en skola som innebär att exploateringsgraden av bostäder går ner, ledningssamordning och bevarande av vissa byggnader med kulturhistoriskt värde. Det går därför att säga utifrån studerandet av Västerbro att kommunens markpolitik utgår ifrån dialoger och samverkan med de privata aktörerna när det gäller större exploateringar. I Brunns högs fall har kommunen agerat annorlunda rent markpolitiskt. Det framkommer både i FÖP Brunns hög, planhandlingarna samt i intervjun med Respondent A att kommunen har varit en stor markägare i området. Lunds kommun har utformat planhandlingarna till största del själva men använt sig av markanvisningar, vilket ger kommunen en större kontroll i upplåtelseformer och andra krav som exempelvis hållbarhet (personlig kommunikation 15 mars). Det går även att se att grönstrukturen är mer genomtänkt i fallet Brunns hög med skiftande karaktärer beroende på omgivningen och områdets karaktär.

7. Diskussion

I det här kapitlet diskuteras studiens brister, utvecklingspotential och vad som har fungerat bra och mindre bra under studiens gång. Syftet med diskussionsavsnittet är att vilka metoder som har använts för att samla in data

7.1. Metoddiskussion

Den använda metoden har underlättat att studera det valda ämnet samt att svara på de upprättade forskningsfrågorna. Den kvalitativa metoden bestod i att utföra två intervjuer samt en kvalitativ innehållsanalys, vilket redogjorts för under avsnittet 2.6. *bearbetning och analys av data*. Styrdokumenten gav en grundförståelse för

kommunens förtättningsstrategier samt hur dessa användes i praktiken genom olika policyprogram. Genom den kvalitativa innehållsanalysen kunde olika synvinklar av fallets förtättningsstrategier analyseras och sedan användas som underlag till intervjuerna. Den kvalitativa metoden var dock tidskrävande med transkribering och analys av de erhållna svaren från respondenterna, vilket ledde till att endast två kunde utföras. Dels blev den andra intervjun försenad och framflyttad en vecka senare. Studien kunde ha erbjudit fler synvinklar från andra respondenter som exempelvis andra tjänstemän eller lokalpolitiker för att belysa ideologin bakom den förda markpolitiken som ligger till grund för Lunds agerande. Från innehållsanalysen och intervjun kunde vi sedan analysera och jämföra den insamlade data som genererade tre teman. Från de tre teman kunde en förståelse för markpolitikens roll för förtätningen av en mellanstor kommun, i detta fall Lund stad som en fallstudie.

Metoden har även haft som mål att stärka pålitligheten och trovärdigheten som har tagits upp under avsnittet 4.6. *Kvalitetskriterier*.

7.2. Landskapsarkitektens roll

Landskapsarkitektens styrka ligger i att kunna planera och utforma miljön på flera olika nivåer, från översiktlig planering till genomförandet och driften. Markpolitik är ett högst strategiskt verktyg vars roll är undanskymd i svensk planering men som den här studien har belyst genom att visa dess betydelse vid genomförandet av olika förtättningsprojekt i Lunds stad. Förutom planeringsarkitekten kan även landskapsarkitekten arbeta som planerare, men till skillnad från planeringsarkitekten kan landskapsarkitekten genom sin kunskap inom projektering, drift och genomförande arbeta genom planprocessens alla skeden samt med den långsiktiga driften av miljöer. Kunskapen om verktyget markpolitik och ändamålsenliga strukturer vid förtätning kan med fördel användas för att skapa livskraftiga och hållbara städer och miljöer och bredda landskapsarkitektens kunskap vid landskapsplanering.

7.3. Utvecklingspotential

Studien fokuserade på att genom intervjuer och analyser av olika styrdokument belysa markpolitikens roll vid fysisk planering och det rådande planeringsidealet förtätning. Överlag har studien varit intressant att utföra då markpolitikens roll i fysisk planering samt dess historiska betydelse har uppmärksammats.

Utgångspunkten för studien var att utföra en flerfallsstudie vilket övergavs tidigt in i processen för att det dels skulle vara tidskrävande och dels svårt att nyansera bilden av kommunernas förda markpolitik baserat på politisk ideologi. Markpolitik som ämne var svårt att analysera på djupet då uttalad strategi för kommunens mark inte är något som är tydligt i de olika styrdokument som har funnits tillgängliga på kommunens webbplats. Storleken på kommunens markreserv har inte heller varit något som har varit lätt att hitta, framförallt en rumslig representation över kommunal mark vilket hade kunnat ge studien flera infallsvinklar. Markpolitik har en tydlig koppling till politisk ideologi vilket har blivit tydligt under litteraturstudien, det är dock inget som studien har tagit hänsyn till. Detta för att det helt enkelt inte fungerade med den uppsatta tidsramen. Det var även svårt att hitta två likvärdiga fall med olika förutsättningar som kunde analyseras, de fall som studerades valdes ut baserat på att det ena Brunnsnäs ägde kommunen i stort sett all mark, medan i Västerbro ägde kommunen ingen mark. De olika fallen skiljer sig även med tanke på deras lokalisering, vilket gjorde jämförelsen svår att sätta i sitt sammanhang ur ett förtätningssperspektiv. Ett tredje fall hade kunnat studerats där kommunen och byggherrar delade på marken och som med fördel vara mer centralt i Lunds stad, för att belysa likheter eller olikheter. Vilket hade kunnat visa på en nyanserad bild av Lunds kommuns markpolitik för att uppnå en bra förtätning och en ändamålsenlig struktur.

En framtida studie skulle kunna göras för att undersöka den politiska ideologin bakom den förda markpolitiken samt ta in fler fall för att finna fler exempel där markpolitiken har en större roll i planeringen.

8. Slutsats

Studiens övergripande mål har varit att studera samspelet mellan den kommunala markpolitiken och förtätningstrategier, samt hur den kommunala markpolitikens

betydelse för att förverkliga förtätning hos en kommun. Syftet med studien har varit att beskriva hur en kommun bedriver sin strategiska markpolitik för att förverkliga sin förtättningsstrategi. Studien har visat att kopplingen mellan förtätning och kommunens markpolitik är viktig när det kommer till att uppnå olika kommunala mål såsom bostadsförsörjning för alla grupper, etablera ny blå-grön infrastruktur och utformning. När kommunen äger marken kan de kontrollera sin egen utveckling och således införliva kommunala mål. Studien har även visat att undersökt kommun även söker kontroll över utvecklingen genom dialog med exploatörer och diverse olika styrdokument som förklarar kommunens mål för sin utveckling. Men även att kommunen i fallet Brunnsnäs planerar marken själva och använder sig av markanvisningar baserat på olika krav, såsom hyresrätter och hållbarhet.

Bristen på mark innebär dock att kommunen inte kan kontrollera exempelvis upplåtelseformer på sina bostäder, vilket blir problematiskt vid förtätning och för att uppnå kommunens mål: bostäder för alla grupper. Studien har visat att Lunds största problem kopplat till markpolitiken har varit att erbjuda verksamhetsmark till etablerade och nyetablerade verksamheter som behöver flytta till följd av förtätningen eller som vill etablera sig i Lund. Med tanke på att Lund är omgärdat av högklassig jordbruksmark som kommunen inte vill ianspråka är det en rimlig avvägning att förtäta staden Lund. Dock finns det gränser för hur mycket Lund kan förtäta med tanke på att de också vill utveckla befintlig och etablera ny grön-blå infrastruktur i staden. Om kommunen skulle äga marken skulle de också ha en större möjlighet till att implementera de värdena. När de inte äger marken får de istället försöka påverka fastighetsägaren på olika sätt för att denne ska avsätta utrymme/planera för det i sin exploatering, till exempel i Västerbro där kommunen gör offentliga investeringar som gator, teknisk infrastruktur och grönstruktur. Markpolitiken har således en stor inverkan på den fysiska planeringen i stort även om den har försvagats genom åren, främst när det kommer till att kontrollera och utforma livsmiljön i städer.

9. Referenslista

- Ahlfeldt, G., et al. (2018), "Demystifying compact urban growth: Evidence from 300 studies from across the world", *OECD Regional Development Working Papers*, No. 2018/03, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/bbea8b78-en>.
- Björk, C., Nordling, L. & Reppen, L. (2015). Så byggdes staden. Tredje uppdaterade utgåvan. Stockholm: Svensk Byggtjänst.
- Blücher, Gösta (2006). 1900-talet - det kommunala planmonopolets århundrade. Planering med nya förutsättningar : ny lagstiftning, nya värderingar. S. 133-155
- Bodström, K. (1994). *Marken, makten och bostäderna: markanvisning inom mark- och bostadspolitiken i Stockholm*. Diss. Stockholms Universitet. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning. <https://pubs.sub.su.se/1215.pdf>.
- Bodström, K. (1997). Stockholm – ett mönster av välfärd. Bebyggelsehistorisk tidskrift, (34), 27–48
- Boverket & Naturvårdsverket (2000). Översiktsplanering för hållbar utveckling, exempel från 5 kommuner. 400 uppl., Karlskrona: Boverket.
- Boverket. (2020). *Strategisk markpolitik*. [2023-02-14]. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/strategisk-markpolitik/>
- Boverket. (2022). *Tomträttsavgäld och arrendeavgift*. <https://www.boverket.se/sv/ekonomiska-planer/ekonomiska-planer-och-kostnadskalkyler/ekonomiska-planer/ekonomisk-plan-och-kostnadskalkyl4/tomtrattsavgald-och-arrendeavgift/> [2023-03-02]
- Boverket. (2022). Behov av bostadsbyggande 2022 - 2030. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/> [2023-04-25]
- Boverket. (2023). Ändamålsenlig struktur och estetisk tilltalande utformning.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/allmanna-intressen/struktur/> [2023-08-08]

Bryman, A. (2018). *Samhällsvetenskapliga metoder*. 3 uppl., Stockholm: Liber.

Burton, E. (2000). The Compact City: Just or Just Compact? A preliminary analysis. *Urban studies*. vol (37). <https://www.jstor.org/stable/43196473?seq=1> [2023-05-11]

Burton, E, Williams, K, Jenks, M. (1996). The Compact City and Urban Sustainability: Conflicts and Complexities. I: Burton, E, Jenks, M & Williams, K (red.) *The Compact City: A Sustainable Form?* Oxford: Oxford Brookes University. 231 - 247

Denscombe, M. (2017). *Forskningshandboken: För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. 4:1 uppl., Lund: Studentlitteratur.

Giddings, B and Rogerson, R. (2021). Compacting the city centre: densification in two Newcastle. *Buildings and Cities*, 2(1), pp. 185–202. DOI: <https://doi.org/10.5334/bc.74>

Hillman, M. (1996). In favour of the Compact City. I: Burton, E, Jenks, M & Williams, K (red.) *The Compact City, A Sustainable Form?*. Oxford: Oxford Brookes University. 231 - 247.

Jabareen, Y. (2006). Sustainable Urban Forms: Their Typologies, Models, and Concepts. *Journal of planning education and Research*. Vol (17). DOI: 10.1177/0739456X05285119 [2023-05-11]

Krigsholm, P., Puustinen, T. & Falkenbach, H. (2022). Understanding variation in municipal land policy strategies: An empirical typology. *Cities*, 126, 103710. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103710>

Konkurrensverket. (2015). *Byggbar mark? En nyckelresurs vid byggande*. (2015:5). Stockholm: Konkurrensverket. [2023-01-23].

<https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/rapportlista/byggbar-mark-en-nyckelresurs-vid-byggande/>

Lunds kommun. (2013). *Fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/BRUNNSHÖG.*

<https://lund.se/stadsutveckling-och-trafik/detaljplaner-och-oversiktlig-planering/fordjupningar-av-oversiktsplanen> [2023-08-10]

Lunds kommun. (2018a). *Lunds kommun översiktsplan, del 1 - Planstrategi.*
<https://lund.se/download/18.44e3ea617a0905381360a26/1631609081227/Lunds%20kommuns%20%C3%B6versiktsplan%20%E2%80%93%20Del%0A1%20Planstrategi.pdf> [2023-02-13]

Lunds kommun. (2018b). *Lunds kommun översiktsplan, del 2 - Marknanvändning och hänsyn.*

<https://lund.se/download/18.44e3ea617a0905381360a27/1631609081562/Lunds%20kommuns%20%C3%B6versiktsplan%20%E2%80%93%20Del%0A2%20Markanv%C3%A4ndning%20och%20h%C3%A4nsyn.pdf> [2023-02-13]

Lunds kommun. (2019). *Västerbro, från industriområde till levande, hållbar stadsdel.*

<https://lund.se/stadsutveckling-och-trafik/stadsutvecklingsomraden/vasterbro>
[2023-03-20]

Lunds kommun. (2022). *Markpolicy 2030.*

https://lund.se/download/18.38f087ad184b3f473c4917b/1670329130945/markpolicy-2030-antagandehandlingpdf_revCl.pdf [2023-02-20]

Lunds kommun. (2023). *Ny översiktsplan 2024 – arbete pågår.*

<https://lund.se/stadsutveckling-och-trafik/stadsplanering-och-utbyggnad/oversiktsplan-2024---arbete-pagar> [2023-02-13]

Meijer, R. & Jonkman, A. (2020). Land-policy instruments for densification: the Dutch quest for control. *Town planning review*, 91 (3), 239–258. <https://doi.org/10.3828/tpr.2020.14>

Neuman, M. (2005). The Compact City Fallacy. *Journal of Planning Education and Research*. 25 (1). 11 - 26 DOI: 10.1177/0739456X04270466

Olsson, L. (2018). The Neoliberalization of Municipal Land Policy in Sweden. *International journal of urban and regional research*, 42 (4), 633–650. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12651>

OECD. (2012). Compact city policies. A Comparative Assessment. Pp. 19 – 24 <https://doi.org/10.1787/9789264167865-en>

Puustinen, T., Krigsholm, P. & Falkenbach, H. (2022). Land policy conflict profiles for different densification types: A literature-based approach. *Land use policy*, 123, 106405–. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106405>

Miljödepartementet (2010). *Upphävande av förköpslagen*. (Regeringens proposition 2009/10:82) Stockholm: Regeringskansliet

Ryding, O. (2022). Från Öresundsvägens industriområde till Västerbro. Kulturportal Lund. <https://kulturportallund.se/fran-oresundsvagens-industriomrade-till-vasterbro/> [2023-04-24]

Scoffham, E & Vale, B. (1996). How compact is sustainable - How sustainable is Compact?. I: Jenks, M, Burton, E & Williams, K. (red.) *The Compact City: A sustainable Urban Form?*. Oxford: Oxford Brookes University. 66 - 73.

SFS 1967:868. *Förköpslag*. Stockholm: Miljödepartementet.

SFS 2010:900. *Plan- och Bygglag*. Stockholm: Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Sim, D. (2019). *Soft City, Building density for everyday life*. Washington: Island Press

Sveriges kommuner och regioner (SKR). (2015). Förtätning av städer, trender och utmaningar.

<https://skr.se/download/18.583b3b0c17e40e30384ae1a7/1643282557706/5381.pdf> [2023-03-31]

Statistiska centralbyrån. (2015). *Urbaniseringen från land till stad*.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2015/Urbanisering--fran-land-till-stad/> [2023-04-26]

Statistiska centralbyrån. (2019). *Markanvändningen i Sverige (7:e uppl.)*. Stockholm: SCB.

Statistiska centralbyrån (2022). *Befolkningen koncentreras till allt färre kommuner*.

<https://scb.se/hitta-statistik/artiklar/2022/befolkningen-koncentreras-till-allt-farre-kommuner/> [2023-01-23]

Sweco. (2022). *Sveriges nya geografi*. https://www.sweco.se/wp-content/uploads/sites/3/2021/03/SNG_2021_final.pdf [2023-01-23]

Tachieva, G. (2010). *Sprawl repair manual*. Washington, DC: Island press.

Teller, J. (2021). Regulating urban densification: what factors should be used? *Building and Cities*, 2(1), pp. 302 – 317. DOI: <http://doi.org/10.5334/bc.123> [2023-01-31]

Thomas, L & Cousins, W. (1996). *The Compact City, A Sustainable Urban Form?* London: Routledge

Tonell, L. (2016). *Äga eller inte äga, det är frågan. Marken som vara*. I: Ramberg, K. (red.) *Stockholm som vara*. Stockholm: Stockholmia. 46-74.

Touati-Morel, A. (2015). Hard and Soft Densification in the Paris City-Region. *Ljurr*, (39). 603-612. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/1468-2427.12195> [2023-03-15]

Valtonen, E., Falkenbach, H. & Viitanen, K. (2018). Securing public objectives in large-scale urban development: Comparison of public and private land development. *Land use policy*, 78, 481–492. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.07.023>

van der Krabben, E. & Jacobs, H.M. (2013). Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience. *Land use policy*, 30 (1), 774–783. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.06.002>

Wingren, C. (2016). Låt grönskan vara med. I: Boverket (red.) Rätt tät, En idéskrift om förtätning av städer och orter. 18 - 23.

Zakhour, S. & Metzger, J. (2018) From a “Planning-Led Regime” to a “Development-Led Regime” (and Back Again?): The Role of Municipal Planning in the Urban Governance of Stockholm, *disP - The Planning Review*, 54:4, 46-58, DOI: 10.1080/02513625.2018.1562797

Zetterlund, H. (2022). *The Landed Municipality – The underlying rationales for Swedish public landownership and their implications for policy*. Diss. Uppsala Universitet. Uppsala: Department of Social and Economic Geography. <https://www.divaportal.org/smash/get/diva2:1667244/FULLTEXT01.pdf>

Zetterlund, H. (2016). Samma verktyg, olika utfall - En jämförande studie av kommunala strategier för aktiv markpolitik och en socialt hållbar stadsutveckling. I: *Hur kan markpolitik och planering påverka segregation och social hållbarhet?*. Stockholm: Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm. 9-25. <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/utredningar-och-rapporter/social-hallbarhet/hur-kan-markpolitik-och-planering-paverka-segregation-social-hallbarhet.pdf>

Figurförteckning

- Figur 1.** Stadsbyggnadskontoret, Lund (2023) Lunds kommun. SWEREF 99TM, RH 2000. Karta [Kartografiskt material]
<https://geoportalen.lund.se/portal/apps/webappviewer/index.html?id=b74873af211f40f083c70830dbe2c815&fbclid=IwAR04PL3gut1EAYVJIL8aYLvSeq1DRu7wYpJz23Gpm8FmVuMhTJ7r8ZI7nkg> [2023-05-10]
- Figur 2.** Orellana, R. (2023) Forskningsdesign och metoder [Illustration]
- Figur 3.** Orellana, R. (2023). Forskningsstrategin under kvalitativ undersökning [Illustration]
- Figur 4.** Orellana, R. (2023). Kodningsschema. [Illustration]
- Figur 5.** Orellana, R. (2023). Förtätning i industriområde. [Illustration]
- Figur 6.** Lunds kommun. (2018). Mark- och vattenanvändnings karta. Karta [Kartografisk material]
- Figur 7.** Lantmäteriet (2023) Västerbro. SWEREF 99 TM, RH 2000. Ortofoto [Kartografiskt material] <https://minkarta.lantmateriet.se> [2023-04-18]
- Figur 8.** Bergendorff, C. (2022). CEPA byggnad. Foto [Digital bild].
<https://www.tilltradedeforbjudet.se/page92/page-35/> [2023-08-15]
- Figur 9.** Lunds kommun (2019) Strategiplan [Illustration] I: Lunds kommun (red.) Västerbroprogrammet. [2023-03-20]
- Figur 10.** Google Earth (2023) Västerbro. 3D vy [Illustration] [2023-08-14]
- Figur 11.** Lunds kommun (2021a) Plankarta kugghjulet 1-5. SWEREF 99TM, RH 2000. Plankarta [Kartografisk material]
- Figur 12.** Orellana, R. (2023). Byggnadshöjd i kv. kugghjulet. [Illustration]
- Figur 13.** Lunds kommun (2013) Mark- och vattenanvändning karta. [Kartografisk material] [2023-08-15]
- Figur 14.** Lunds kommun (2023). Brunnhög. Ortofoto [Kartografisk material]
<https://geoportalen.lund.se/portal/apps/webappviewer/index.html?id=b74873af211f40f083c70830dbe2c815&fbclid=IwAR04PL3gut1EAYVJIL8aYLvSeq1DRu7wYpJz23Gpm8FmVuMhTJ7r8ZI7nkg> [2023-08-10].
- Figur 15.** Lunds kommun. (2015). Illustration på kv. Sobjer byggnadsstruktur. Detaljplan. [Kartografisk material]
- Figur 16.** Orellana, R (2023). Illustration av kv. sobjer. [Illustration]

Populärvetenskaplig sammanfattning

Den svenska befolkningen ökar och drar sig mot de större städerna i Sverige. Med en växande befolkning och en låg bostadsutveckling har kommuner valt att förtäta sina stadsdelar för att uppnå de lokala målen av nya bebyggelser. Detta leder till ett dilemma av att utveckla nya bostadsområden på viktig mark som behövs för jordbruk eller den biologiska mångfalden. Lösningen för att inte exploatera på viktig mark har flera kommuner strategiskt valt att förtäta stadsområden som industriområden, parkeringsplatser och andra hårdytor som går att exploatera.

Den här fallstudien fokuserar på två förtättningsprojekt i en mellanstor kommun i Skåne. Genom att undersöka Lunds två förtättningsprojekt i två olika kontexter har fokuset legat på hur kommunen arbetar med sin markpolicy som Lund använder sig av. Västerbro som ligger i centrala Lund är kommunens markägande låg som kräver samverkan mellan kommunen och privata aktörer i området. I Brunnsnäs har kommunen en högre markinnehav vilket underlättar för kommunens förtättningsstrategier och har större möjligheter att förverkliga stadsutvecklingen.

Fallstudien drar slutsatsen att Lunds kommun inte har en stor markreserv. Samtidigt som kommunen inte vill exploatera på jordbruksmark befinner de sig i en svår sits för att uppnå en ökad bebyggelse inom kommunen. Det visar sig att Västerbro har en framgångsrik samverkan med privata aktörer men har svårt att flytta verksamheter på grund av den stadsomvandling som sker i området. En större skillnad går att se i Brunnsnäses stadsområde, där kommunen kontrollerar en större del av markägandet. Däremot visar det även hur kommunen behöver exploatera den omkringliggande jordbruksmarken i Brunnsnäs för att knyta ihop området med resterande av Lund stad. För att vidareutveckla temat av markpolitikens betydelse inom förtättningsstrategier hade fler fall av kommuner skapat en större förståelse i ideologin bakom den markpolitik som används för att förtäta stadsområden.

Bilaga A

Frågor som tilldelas till kommunen.

Syftet med studien är att studera vilken roll den kommunala markpolitiken har vid förtätningsstrategier. Intervjun genomförs för att belysa exempel på det i praktiken. Vi har valt Lund som fall för att kommunen befolkningsprognoser visar på en stadig tillväxt av befolkningen till år 2040; i översiktsplanen antas en förtätningsstrategi för att tackla dessa utmaningar, och vi undersöker därför hur kommunens markpolitik samspelar med förtätningsstrategier. För att kunna studera samspelet och sambandet med Lunds kommuns markpolitik och förtätningsstrategier har vi valt området Brunnshög för att ge exempel på hur det ser ut i praktiken. Om det finns andra intressanta fall som är intressanta utifrån hur markpolitik påverkar förtätningsstrategier mottages dessa gärna.

- Vilken är din yrkesroll och vilken befattning har du inom kommunen?
 - o Vad är dina huvudsakliga arbetsuppgifter?

- Har mark policyn varit ett användbart styrmedel vid kommunens förtättningsplaner av Brunnshög?
 - o Varför?

- Hur stor roll spelade det kommunala markinnehavet i Brunnshög vid ny bebyggelse?

- I mark policyn anges det att i vissa fall kan riktade markanvisningstävlingar komma att användas, planeras det att göra det i Brunnshög?

- Påverkas era markinköp generellt av kommunens förtätningsstrategi?
 - Hur?

- Har expropriering använts som verktyg för att förverkliga kommunens förtätningsstrategi?
 - Om ja: I vilken situation uppstod det?

- Hur använder sig kommunen av markanvisning för att förverkliga förtätningsstrategier?
 - Bostäder
 - Företagsetableringar
 - Annat (?)

- Hur ser du på tomträternas roll som styrinstrument i arbetet med förtätning?

- Vad är det viktigaste markpolitiska instrumentet vid förtätning?
 - Markinnehav
 - Tomträter
 - Markanvisning

- Vilket är det viktigaste markpolitiska instrumentet vid utvecklingen av Brunshög?
 - Det kommunala markinnehavet
 - Tomträter
 - Markanvisning

- Den här intervjun har berört de markpolitiska instrumenten; kommunalt markinnehav, användandet av tomträter och markanvisningar. Är det något annat markpolitiskt styrmedel som inte har tagits upp här och har stor betydelse vid förtätningsstrategier?

Om ja, vilka och vad har de för roll vid förtätning?

Bilaga B

Förfrågan om intervju för masteruppsats

Hej!

Våra namn är David Sundholm och Rodrigo Orellana del Canto. Vi är två studenter från masterprogrammet Landskapsarkitektur för hållbar urbanisering i Uppsala, vi skriver just nu på vår D-uppsats där vårt ämne behandlar den kommunala markpolitikens betydelse för förtätningsstrategier.

Vi önskar därmed komma i kontakt med personer som innehar ett lämpligt ansvarsområde inom t ex kommunens planavdelning, exploateringsenhet samt politiker. Genom intervjuer vill vi fördjupa kunskaperna om kommunens strategiska markpolitik, kommunens stads utvecklingsstrategier samt konflikter i kommunens utvecklingsstrategier.

Deltagande i intervjun är givetvis frivilligt och insamlat material kommer att behandlas med största möjliga konfidentialitet. Intervjuerna kommer om ni tillåter att spelas in och användas i masteruppsatsen och ni kommer erbjudas anonymitet. Efter sammanställd intervju kommer intervjupersonen att få möjlighet till att kommentera materialet innan vi går vidare med det.

Det bearbetade materialet kommer att användas i masteruppsatsen som efter godkännande publiceras på Epsilon samt på universitetets biblioteksdatabas.

Vi utgår från Uppsala, men kan komma att besöka er kommun om så önskas, men även telefonintervju eller intervju genom videosamtal går också bra om det är ont om tid.

Hör gärna av er om ni har några funderingar.

Mvh

David Sundholm

070-7907825

dasm0002@student.slu.se

Rodrigo Orellana del Canto

079-3070092

rooo0001@stud.slu.se