



Sandra Plavinskis

Tillhör punkt 10 på dagordningen
till styrelsesammanträde med AB Svenska
Bostäder 2011-09-08

Till styrelsen

Remissyttrande över förslag till strukturplan för Husby, anmälan

Stockholms kommunfullmäktige antog i april 2009 "Vision Järva 2030". Denna ska fungera som inriktningsdokument för en förnyelse av stadsdelarna Tensta, Rinkeby, Husby och Akalla. Kommunfullmäktige gav också berörda förvaltningar och bolag i uppdrag att utarbeta förslag till åtgärder i de olika stadsdelarna. "Husby – förslag till strukturplan" är nu föremål för programråd och remiss.

Svenska Bostäder har avgivit remissvar daterat 2011-08-24, **Bilaga**.

Hemställan

Hemställas att styrelsen beslutar att godkänna anmälan

Vällingby den 26 augusti 2011

Pelle Björklund



Dnr SB: 2011-0071

Datum: 2011-08-24

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm
S-Dp 2011-04898-53

Förslag till strukturplan för Husby

Remissvar från AB Svenska Bostäder

SVENSKA BOSTÄDER I HUSBY

Svenska Bostäder äger och förvaltar drygt 2 300 bostäder i Husby och huvuddelen av Husby Centrum med ett trettioital lokaler samt parkeringshus med totalt 1 850 p-platser.

För ett par år sedan påbörjade företaget en omfattande ombyggnad av bostäderna i Husby. Upprustningen berör samtliga fastigheter och genomförs successivt fram till 2022. Arbetet präglas av ambitiösa miljöåtgärder och tät dialog med de boende.

Inom ramen för Järvalyftet driver Svenska Bostäder också ett intensivt arbete med förvaltning och service, trygghet och ökad sysselsättning på Järva.

BAKGRUND

I april 2009 antog Kommunfullmäktige ”Vision Järva 2030”. Visionen ska fungera som inriktningsdokument för en förnyelse av stadsdelarna Tensta, Rinkeby, Husby och Akalla och beskriver nio teman för stadsutveckling:

- Länka samman stadsdelarna
- Aktivera Järva friområde och stärk kopplingen till stadsdelarna
- Bygg nytt i strategiska lägen
- Koppla ihop gatunätet – där det gör nytta
- Utveckla de centrala stråken
- Respektera och utveckla värden i befintlig bebyggelse
- Bryt trafiksepareringen – där det gör nytta
- Gång gångvägnätet tydligare
- Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelarnas identitet.

Kommunfullmäktige gav också berörda bolag och förvaltningar i uppdrag att utarbeta förslag till åtgärder i de olika stadsdelarna. ”Husby – förslag till strukturplan” är nu föremål för programsamråd och remiss.

Strukturplanen behandlar i första hand den offentliga miljön, bebyggelsen och gatustrukturen i Husby. Planen syftar till att visa möjligheter och förslag i dessa frågor.

Efter samråd och remisstid ska strukturplanen kunna ligga till grund för detaljplaner, fortsatta ekonomiska utredningar och fortsatta dialoger med boende och verksamma i stadsdelen.

De förslag som presenteras i strukturplanen berör:

1. Ny gatustruktur
2. Förnyelse av centrum
3. Nya bostäder
4. Befintliga gator
5. Grönområden och parker

1. NY GATUSTRUKTUR

Den centrala punkten i strukturplanen är ett förslag på en ny angoringsgata till Husby. Gatans arbetsnamn är Kista Allégata och den föreslås binda samman Husbys centrala delar med Hanstavägen och den nya stadsdelen Kista Gård.

Den nya gatan finns sedan tidigare med i stadens vision för Kista Science City och föreslås vara tillgänglig för såväl fotgängare, cyklister, bilar som bussar.

En dragning av Kista Allégata från Hanstavägen till Husby Centrum skulle innebära en bergskärning. Gatan skulle också möta Husby Centrum mot en bergvägg. För att undvika detta, föreslår man istället en höjning av den korsande Norgegatan till centrums nivå. Därmed skapas en direkt in- och utfart till Husby Centrum från Hanstavägen.

Strukturplanen presenterar två alternativ till en sådan gatuhojning, nygammal gatustruktur respektive integrerad gatustruktur. Båda alternativen innebär att Norgegatan höjs till marknivå vid Husby Centrum där den nya Kista Allégata ansluter. Integrerad gatustruktur innebär dessutom att bostadsgatorna Trondheimsgatan och Oslogatan höjs vid centrum vilket medför att höjningen av Norgegatan blir längre.

Möjligheter och risker

Svenska Bostäder ser mycket positivt på en ny, kompletterande infart till Husby. Kopplingen till rondellen på Hanstavägen ger en tydligare infart till stadsdelen och blir ett naturligt, sammanhållande stråk för Husby, Kista Gård och Kista. Längs gatan finns också möjligheter att pröva bebyggelse av nya bostäder och lokaler.

Ett genomförande av nygammal gatustruktur skulle skapa förutsättningar för ett bättre flöde av fordon, cyklister och fotgängare, men också ett synligare och mer lättillgängligt centrum.

Ett genomförande av integrerad gatustruktur skulle därutöver skapa fler angoringspunkter i marknivå och möjligheter att göra den höjda Trondheimsgatan till en naturlig del av Husby Centrum. Genom en höjning och förlängning av Trondheimsgatan stärks också kopplingen mellan centrum och Husby Gård.

De totala kostnaderna för nygammal gatustruktur uppskattas till ca 100 mnkr. För integrerad gatustruktur är kostnaderna 250 mnkr. Exploateringskontorets kalkyler visar ett positivt nettonuvärde för nygammal gatustruktur om 8 mnkr. För den integrerade gatustrukturen visas ett negativt nettonuvärde om 22 mnkr.

Båda förslagen innebär att man bitvis bryter den trafikseparerade strukturen med nedsänkta bilvägar och upphöjda gångbroar. Båda förslagen innebär också omfattande åtgärder mitt i en levande stadsdel. Störande anläggningsarbeten skulle, parallellt med upprustning av bostäder, att pågå under många år.

Handlarna i Husby Centrum har i flera fall svårt att hålla en tillräckligt hög omsättning. Risken för att handeln försämras ytterligare under byggtiden är mycket hög. Erfarenheter av tidigare större centrumförnyelser visar att kunderna väljer andra alternativ under byggtiden och att det krävs stora insatser för att locka tillbaka förlorade kunder efter byggtidens slut.

Oavsett omfattning av åtgärder för att skapa en ny gatustruktur, bör genomförandetiden därför minimeras.

2. FÖRNYELSE AV CENTRUM

I strukturplanen föreslås Husby centrum få sin tyngdpunkt vid den västra tunnelbaneentrén. Det kan ske genom Kista Allégatas anslutning till parkeringen och genom en höjning av Oslo- respektive Trondheimsgatan som då kan anslutas till centrumytan.

En central del i förnyelsen av centrum är förslaget på ett kulturhus vid torget intill tunnelbaneentrén. Förslaget har sin grund i ett samarbete mellan Kulturförvaltningen, SDF Rinkeby-Kista, Studieförbundet Vuxenskolan, lokala föreningar och intresseorganisationer samt Svenska Bostäder. Tillsammans pekar vi på möjligheterna med ett nytt kulturhus där Svenska Bostäder kan stå som hyresvärd.

Strukturplanen visar också på möjligheten att komplettera med nya lokaler och bostäder i centrum.

Möjligheter och risker

Svenska Bostäder ser goda förutsättningar för att utveckla Husby Centrum till ett tryggt och uppskattat närcentrum med lokalt efterfrågad handel, service och bra mötesplatser. Vår ambition är att Husby ska förbli ett lokalt stadsdelscentrum för de som bor och verkar i närområdet. Det ska vara tryggt och inbjudande. Utbudsmässigt ska det komplettera Kista Galleria och Barkarby Handelsplats. Kommersiellt ska det bära sig själv.

Ett kulturhus där den idag spridda kulturverksamheten kan samlas i bra, funktionella lokaler är positivt. Det kan bli en levande mötesplats som stärker det lokala kulturlivet, lockar nya besökare till stadsdelen och ger ett spännande tillskott av modern arkitektur. Svenska Bostäder ser sig gärna som byggherre och förvaltare av kulturhuset, under förutsättning att framtida hyresgäster är beredda att betala den hyresnivå som krävs.

Dagens Husby Centrum är fullt uthyrt, men präglas av vikande kundunderlag och sjunkande omsättning. Överlåtelse av lokaler har ökat bland hyresgästerna och social service har flyttats från centrum. De kommersiella lokalerna är, precis som bostadshusen, i behov av upprustning och modernisering.

I Husbydialogen framkom många positiva synpunkter på centrum men det fanns dubbelt så många negativa och ett stort antal förslag till förbättringar. Centrum beskrivs som fult, tråkigt, slitet och otryggt. Invånarna efterlyser ett centrum som är attraktivt och fräscht och som har en centrumkänsla. Man efterlyser också bättre affärer och mer närservice.

Husbybornas önskemål skulle kunna inrymmas i ett ordinarie upprustningsarbete kombinerat med ett aktivt uthyrningsarbete och en god förvaltning. En sådan upprustning är en naturlig

del av Svenska Bostäders uppdrag och kan påbörjas oberoende av beslut om gatustrukturer.

Samtidigt kan höjningen av gator ge stora mervärden till centrum i form av bättre översiktlighet, öppnare ytor, ökade flöden och ökad trygghet. Den integrerade gatustrukturen medger också en större möjligheter att koncentrera centrum runt det västra torget och att skapa ny bebyggelse i centrum.

Risken för att man överskattar den kommersiella potentialen i ett ombyggt centrum är dock stor. Fysiska åtgärder har stor betydelse för upplevelsen och miljön, men kan bara marginellt påverka dagens köpmönster som innebär att allt fler inköp sker på stora handelsplatser.

3. NYA BOSTÄDER

Strukturplanen pekar ut ytor där ny bostadsbebyggelse skulle kunna vara aktuell.

Nybyggnadsmöjligheterna omfattar drygt 1 300 lägenheter varav en stor del längs

Hanstavägen. Kompletteringsbebyggelse ska också kunna ske i vissa delar av centrum och på mark där det idag ligger lågt utnyttjade parkeringshus.

Möjligheter och risker

Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter.

Att bygga nytt i Husby är i grunden positivt, både för stadsdelen och för Stockholm. Det är dock viktigt att betona att Husby redan idag är ett tätt bebyggt område och att ny bebyggelse därför bara kan motiveras i lägen som ger nya värden till stadsdelen. Det kan t ex vara nya bostäder som länkar ihop två huskroppar och skapar entréer mot gatan. Det kan också vara bebyggelse som stärker en gatumiljö eller ett nytt gatustråk.

Vid nybyggnation bör man arbeta för en god mix av upplåtelseformer.

Utnyttjandet av parkeringshusen i Husby är lågt. Många p-platser står tomma med följderna att vissa parkeringshus upplevs som onödigt stora och ödsliga. Att i vissa fall, använda sådana ytor till ny bebyggelse är positivt, inte minst ur trygghetssynpunkt. Ett konkret sådant förslag finns t ex gällande en ny moské.

4. BEFINTLIGA GATOR

I strukturplanen föreslås att gatorna i Husby får ett tillskott av trottoarer och kantstensparkering. Samtidigt föreslås nya, tydliga bostadsentréer som vänder sig mot gatan istället för bostadsgårdarna.

Möjligheter och risker

Svenska Bostäder ser mycket positivt på denna möjlighet att skapa mer levande och stadslika gatumiljöer. Förändringen skulle innebära att gatuadresserna blir tydligare och att angöringen med bli lättare. Dessutom skulle det minska biltrafiken på gångvägar och gårdar.

En närmare studie av var trottoarer och kantparkering gör mest nytta bör genomföras innan arbetet påbörjas.

5. GRÖNOMRÅDEN OCH PARKER

Skola, idrott, grönområden och parker har översiktligt belysts i strukturplanen. De gröna kilarna i området föreslås få en framträdande roll i stadsbilden och bli mer tillgängliga och användbara än idag. Planen visar att den gröna kilen längs Trondheimsgatan har förutsättningar att utvecklas till en aktivitetspark i god kontakt med gatan och centrum.

Motsvarande kil i öster skulle kunna kopplas ihop med Edvard Griegsgången och skapa en direkt kontakt mellan centrala Husby och Järva friområde.

Möjligheter och risker

Järva friområde och de gröna kvaliteterna i området är oerhört uppskattade av Husbyborna. Svenska Bostäder ser mycket positivt på att integrera dessa på ett bättre sätt med stadsdelen.

SAMMANFATTNING

- Svenska Bostäder ser mycket positivt på anläggningen av Kista Allégatan som en ny kompletterande infart till Husby. Företaget ser också mycket positivt på möjligheten att skapa mer levande och stadslika gatumiljöer genom trottoarer och kantstensparkerings samt på att integrera de gröna kilarna från Järva friområde med de centrala delarna av Husby.
- Svenska Bostäder anser att den nygamla gatustrukturen, tillsammans med en upprustning av centrum, ger goda förutsättningar för att skapa ett väl fungerande och attraktivt närcentrum. Den integrerade gatustrukturen ger större möjligheter att förändra strukturen, överblickbarheten och flödena i Husby Centrum. Den integrerade gatustrukturens påverkan på centrums kommersiella attraktivitet och värde är dock osäker.
- Svenska Bostäder ser positivt på ett kulturhus där den lokala kulturverksamheten kan samlas i bra, funktionella lokaler. En förutsättning för att Svenska Bostäder ska bygga och förvalta huset, är att den ekonomiska investeringen är positiv och att framtida hyresgäster har förutsättningar att verka utan subventionerad hyra.
- Svenska Bostäder ser positivt på möjligheterna att bygga nya bostäder i Husby och förordar en blandning av upplåtelseformer. Det är dock viktigt att betona att Husby redan idag är ett tätt bebyggt område och att ny bebyggelse därför bara kan motiveras i lägen som ger nya värden till stadsdelen.
- Svenska Bostäder anser att alla anläggningsarbeten och övriga åtgärder i stadsdelen bör koordineras noggrant för att i så stor utsträckning som möjligt minimera störningar för de boende och verksamma.

Fortsatt samråd och dialog

Svenska Bostäder förordar att samrådstiden för strukturplanen förlängs till 31 december 2011. Eftersom boende och verksamma i Husby har gett uttryck för att de önskar ytterligare tid för att sätta sig in i förslaget och dess konsekvenser, menar vi att det är rimligt att erbjuda det.

Under en förlängd samrådstid bör Stadsbyggnadskontoret, tillsammans med berörda förvaltningar och bolag, arbeta aktivt med dialog och förankring.

Pelle Björklund
VD

Roland Nilsson
Chef, Fastighetsutveckling