



2009-01-19

Till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Yttrande över Stockholms översiktsplan – samrådsunderlag, oktober 2008

Svenska Bostäders roll som fastighetsägare och bostadsproducent i Stockholm

AB Svenska Bostäder är den största bostadsförvaltaren inom Stockholm stad med ett bostadsbestånd omfattande ca 37.000 lägenheter i inner- och ytterstaden och ett lokalbestånd omfattande ca 600.000 kvm. I lokalbeståndet ingår flera stadsdelscentrum i ytterstaden och Vällingby centrum som är ett av Stockholms största regionala centrum. Svenska Bostäder är också den största bostadsproducenten i kommunen.

Svenska Bostäders nyproduktion och förnyelsearbete

Svenska Bostäder utvecklar sina egna bostadsområden och svarar för en stor andel av produktionen av nya lägenheter med hyresrätt inom Stockholms kommun. Produktionsplanerna omfattar för de närmaste åren ca 800 nya lägenheter per år med en ambition att ytterligare öka produktionen. Med den marknadssituation som för närvarande råder för nya bostadsrättslägenheter i Stockholm och regionen ökar trycket på att Svenska Bostäder och andra företag som producerar hyresrätter kan tillgodose en större andel av bostadsefterfrågan.

Svenska Bostäder finner att ett fortsatt allmännyttigt byggande av hyresrätter i stadens alla delar och för alla befolkningskategorier har stor betydelse för uppnående av stadens och regionens mål och strategier och för en fungerande bostadsmarknad.

Svenska Bostäder arbetar kontinuerligt med förnyelse av sitt befintliga bostadsbestånd. Inte minst energifrågorna har fått ökad vikt med ambitioner om effektivisering och minskad energianvändning i beståndet. Svenska Bostäders styrelse har nyligen beslutat om nivåer för de kommande årens underhållsinsatser som innebär underhåll/reinvesteringar omfattande ca kr per år.

Svenska Bostäder tar också ett socialt ansvar i sitt bestånd genom utveckling av förvaltning och boendesamverkan mm.

Svenska Bostäders övergripande synpunkter på översiktsplaneringen

Visionen för Stockholms övergripande utveckling som den lagts fast i ”Vision Stockholm 2030” och som nu följs upp genom samrådsunderlagets strategiska planeringsinriktning med val av fokusområden har stor betydelse för företaget och för företagets hyresgäster. Enligt samrådsunderlaget ska den kommande översiktsplanen vidare utgöra stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen där Svenska Bostäder spelar en väsentlig roll. Svenska Bostäder anser att samrådsunderlaget innehåller en god övergripande analys av de utmaningar som staden och näringslivet står inför för att kunna leva upp till målen om en mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande stad samt en stad för medborgarna.

De nio fokusområden som analyseras i samrådsunderlaget är angelägna att vidareutveckla i det fortsatta översiktsplanearbetet. Alla stadens egna verksamhetsområden berörs och den fortsatta översiktsplaneringen behöver bedrivas sektorsövergripande. Vidare behövs en ytterligare utvecklad samverkan med grannkommunerna för en ändamålsenlig stadsutveckling framförallt i sydväst- och nordvästsektorn vid gränsen mellan Stockholm-Huddinge respektive vid Stockholm-Solna-Sundbybergsgränserna. Samverkan med Stockholms läns landsting är angelägen för utveckling av kollektivtrafiken. I de strategiska samband och stråk som samrådsunderlaget pekar ut har nya spårbundna kollektiva tvärkommunikationslösningar stor betydelse.

I Svenska Bostäders yttrande över den regionala utvecklingsplanen ”RUFSS” ifrågasatte företaget realismen i att vissa av de utpekade regionala stadskärnorna i regionens yttre delar under programperioden skulle kunna utveckla en täthet och attraktivitet för boende och verksamheter som krävs för att kunna benämnas som stadskärnor. Svenska Bostäder framhöll att det socialt och ekonomiskt är rimligare att samhälle och näringsliv samlas kring stadsutvecklingsområden och tvärförbindelser i Stockholms ytterstad med noder som Vällingby, Älvsjö, Högdalen och Farsta. Stadsdelarna från 1950- och 60-talet kännetecknas av en medvetet uppbyggd stadsstruktur med bostäder, arbetsplatser, tunnelbana mot Stockholms city, skolor och centrumanläggningar. Samtidigt har stora förändringar skett under åren. Befolkningen har ofta minskat radikalt pga ändrad befolkningsstruktur och pga dominans av relativt små lägenheter. Underlaget för centrumfunktioner och annan service har i flera fall minskat.

Stadsbyggnadskontorets samrådsunderlag för översiktsplan för Stockholm pekar nu ut strategiska utvecklingsområden både i centrala staden och i ytterstaden. Samrådsunderlaget tydliggör ytterstadens möjligheter för bostadsförsörjning, service och näringsliv. Samtidigt ligger stora utmaningar i planeringen för en utveckling av ytterstaden som stöder de samlade målen om starkt och brett näringsliv, socialt sammanhållen och levande stad med mångsidighet och integration, moderna transportsystem och långsiktigt hållbar miljö.

Svenska Bostäder utgår från att strategiska områden och samband vidareutvecklas dels i den fortsatta översiktsplaneringen, dels genom områdesplanering med helhetsgrepp avseende bostäder, arbetsplatser, service, kommunikationer, grönstruktur etc på motsvarande sätt som gällt för sedan tidigare i översiktsplaneringen aktuella stadsutvecklingsområdena i innerstaden och innerstadens kran.

Svenska Bostäder har intresse i aktivt deltagande i översiktsplaneringen för de strategiska områdena liksom i framtagande av bostadsförsörjningsprogrammet.

Exempel på Svenska Bostäders insatser i strategiska områden i ytterstaden

Vällingby

Vällingby är en av de stadsdelar som samrådsunderlaget pekar ut som strategiskt utvecklingsområde. Stadsdelen kan tillsammans med omgivande stadsdelar tjäna som exempel på ytterstadens kvaliteter och utvecklingspotential samtidigt som här finns stora utmaningar. Vällingby centrum planerades ursprungligen som regionalt centrum med kommersiell och offentlig service, kultur, nöjen och restauranger stadsdel för västerorts invånare. I Vällingby har Svenska Bostäder under de senaste åren medverkat till ett steg i västerorts utveckling genom förnyelsen av Vällingby centrum med olika centrumfunktioner och bostäder.

I Råcksta, Lövsta, Hässelby och Beckomberga pågår produktion av nya bostäder. Ytterligare stora möjligheter för stadsutveckling finns i Vällingbyområdet. Närmast centrum ligger det stora tunnelbanedepåområdet och lågt utnyttjade bebyggelsestråk utmed Bergslagsvägen. Vinsta är ett lågt utnyttjat arbetsområde som kan förtätas.

En avgörande fråga för västerorts utveckling är förbättring av kommunikationerna. På sikt får Förbifart Stockholm positiv betydelse för västerort. Däremot kan konstateras att såväl kollektivtrafiken som vägförbindelserna i västerort är en av faktorerna bakom lågt etableringsintresse i västerort från näringslivet. Senast har Vattenfall aviserat flyttning av sitt huvudkontor från Råcksta.

Tunnebanelinjen är en av Stockholms äldsta med över en halvtimmes restid från Hässelby till T-centralen. Bergslagsvägen/Drottningholmsvägen har i stort sett samma utformning som den haft sedan 1950-talet och Bergslagsvägen mot E18 har också låg standard. Kollektivtrafiken i tvärled mellan Vällingby och Kista består av några lågtrafikerade busslinjer. En positiv stadsutveckling i Vällingby/västerort kräver att kommunikationerna förstärks och att tvärförbindelser knyter ihop de radiella spåren.

Svenska Bostäder föreslår att Vällingby med närliggande stadsdelar blir ett av de strategiska stadsutvecklingsområden som prioriteras för samlad översiktsplanering och att Svenska Bostäder medverkar i ett sådant arbete.

Järvastadsdelarna

Svenska Bostäder har tagit initiativ till förnyelse av beståndet i Järvastadsdelarna Kista, Husby, Akalla, Rinkeby och Tensta. Arbetet är en del av det gemensamma arbete som Stockholms stad driver för stadsdelarnas utveckling. Stockholms stad har under hösten 2008 genomfört samråd kring ”Vision Järva 2030” som avses tjäna som stadens samlade grund för ett handlingsprogram för stadsutveckling inom Järva. Utvecklingsarbetet omfattar socioekonomiska förhållanden, sysselsättningsfrågor, skolor och annan kommunal verksamhet samt den fysiska strukturen, ombyggnationer och nybebyggelse mm. Sammantaget syftar satsningarna till att förbättra levnadsförhållandena i stadsdelarna och öka deras attraktivitet som bo- och arbetsplats.

Svenska Bostäders insatser innehåller, utöver förbättrad förvaltning av de delvis slitna bostadsmiljöerna, planer på omfattande förnyelse av bostadsbeståndet genom upprustning,

ombyggnad och komplettering med ny bebyggelse. Förnyelse och utveckling av Husby och Akalla centrum med butiker för stadsdelarnas befolkning och offentliga service och kulturverksamheter har stor betydelse för stadsdelarnas framtida attraktivitet.

Svenska Bostäders inriktningsmål för Järvastadsdelarna omsätts till projektmål för de delprojekt som påbörjats för alla Svenska Bostäders cirka 6.000 lägenheter i Kista, Husby, Akalla, Tensta och Rinkeby:

- Varierade, välskötta och säkra stadsmiljöer som tillvaratar existerande goda kvaliteter och tillför nya kvaliteter som kompletterar och/eller ersätter mindre väl fungerande lösningar
- Aktiv förvaltning, åtgärder för ökad trygghet, samverkan med de boende
- Varierade hustyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och lägenhetskvaliteter
- Det befintliga beståndet upprustat till modern standard avseende funktion och arkitektur
- Ny kompletterande bebyggelse
- Energisnål och miljömässigt långsiktigt hållbar bebyggelse
- Förnyelse av den yttre miljön med gårdar, parker, gator och gångstråk
- Attraktiv och ekonomiskt hållbar centrumstruktur och handel
- Nya arbetslokaler för olika typer av arbetsplatser

Järvastadsdelarna har ett utmärkt läge i regionen med tillgång till kommunikationer, arbetsplatser, service, grönområden etc. Den regionala tillväxten innebär att Järvastadsdelarna successivt länkas allt starkare till omgivande stadsdelar genom att ny bebyggelse tillkommer och genom att kollektivtrafiken förstärks. Det är av stor vikt att utbyggnad av tvärspårväg och andra kommunikationssatsningar görs så att Järvastadsdelarnas kopplingar i den centrala regiondelen stärks. Dragningen av tvärspårvägen från Alvik bidrar till att knyta ihop det inre västerort med Kista, Husby och Akalla till en sammanhängande stadsväv och därmed till att öka Husbys och Akallas attraktivitet för nya befolkningsgrupper och för företagsetableringar.

Svenska Bostäder ser Järvavisionen som ett samlat program för stadsutveckling som bör fördjupas med handlingsprogram och områdesplanering på områdesnivå för södra respektive norra Järva.

Svenska Bostäder tar genom sitt engagemang ett stort ansvar för utveckling av boendemiljön, bostadsbeståndet, centrumstrukturen mm.

Med samlade insatser har Järvastadsdelarna goda förutsättningar för en positiv utveckling och för att bli attraktiva för breda befolkningsgrupper. Kommunala, landstingskommunala och andra aktörer med ansvar inom kollektivtrafik, samhällsservice, skolor och arbetsplatslokaliseringar mm har viktiga uppgifter att fylla i utvecklingen av miljonprogramsstadsdelarna.

Strategiska områden i söderort

Svenska Bostäder har stora bostadsbestånd i den södra ytterstaden och några stadsdelscentrum, bland annat Kärrtorp. Initiativ har tagits för utarbetande av en samlad

söderortsvision vilket ger förutsättningar för utveckling av en samlad syn på stadsutveckling för de utpekade strategiska områdena i sydväst- respektive södersektorn.

Möjligheter för förnyelse av de tidiga miljonprogramsstadsdelarna i sydväst liksom vidareutveckling av sambanden med Huddinge kommun är angelägna att pröva.

På motsvarande sätt som i västerort har förstärkning av bebyggelse- och kollektivtrafiksamband mellan söderortsstadsdelar som Fruängen – Älvsjö – Högdalen – Gubbängen/Farsta - Bagarmossen stor utvecklingspotential. Stadskärnor i redan befintliga och goda miljöer liksom de radiella spåren knyts ihop i en väv som stimulerar till utveckling och etableringar.

Förutsättningar för bostadsproduktionen i regionen

Svenska Bostäder och de övriga kommunägda bostadsföretagen verkar inom Stockholms stads gränser. Den regionala tillväxten är beroende av ett omfattande bostadsbyggande. Det finns skäl att erinra om att under den stora regionala tillväxten på 1960- och -70-talet tog Stockholms stad ett stort ansvar för regionens samhällsbyggande genom exploatering och utbyggnad av infrastruktur, bostäder och service i flera av Stockholms grannkommuner där Stockholm hade markreserver för utbyggnad. Detta ansvarstagande möjliggjordes genom särskild lagstiftning, Lex Bollmora, som gav staden rätt att vara verksam i grannkommunerna. Utan denna insats hade troligen bristen på bostäder medfört stagnation i regionen.

För boende och inflyttande i en växande region har kommungränserna mindre betydelse. Utveckling av en sammanhängande stadsväv i regionens kärna försvåras också genom den existerande kommunindelningen. Särskilt tydligt är detta för järvastadsdelarna i Stockholm som för sin integration i stadsväven är beroende av bebyggelseutvecklingen i grannkommunerna Solna, Sundbyberg, Sollentuna och Järfälla. Nya former för mellankommunal samverkan för planering och bostadsbyggande för långsiktigt säkrande av bebyggelseutveckling och bostadsproduktion bör tas upp för övervägande i det fortsatta planeringsarbetet.

AB Svenska Bostäder

Pelle Björklund
VD