



2008-10-16

Till

Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm

Yttrande över remiss av förslag till "Vision Järva 2030"

Inledning

Svenska Bostäder äger och förvaltar ca 5.700 bostäder i Järvastadsdelarna, huvuddelen av Husby centrum, huvuddelen av Akalla centrum samt lokaler för olika typer av kommersiell och offentlig service i stadsdelarna.

Svenska Bostäders styrelse gav i december 2004 företaget i uppdrag att ta ett ökat socialt och ekonomiskt ansvar för utvecklingen av stadsdelarna på Järva. Det sk Järvalyftet har därefter stått högt på styrelsens dagordning och företaget arbetar med utveckling och förstärkning av förvaltningsorganisationen, stärkt samverkan med de boende, ökade insatser för drift och underhåll och planering och genomförande av ombyggnadsinsatser och planering för större fysiska förändringar och nyproduktion i samarbete med andra parter.

Svenska Bostäders ansvar omfattar det egna fastighetsbeståndets utveckling och förstärkta förvaltningsinsatser som kommer hyresgästerna till godo genom bättre skötsel av bostadsområdena, trygghetsinsatser, grönare bostadsmiljöer, återhämtande av eftersatt underhåll, energibesparande åtgärder etc. Affärsområdena för norra respektive södra Järva har ansvar för fastighetsförvaltningen i stadsdelarna och arbetar nära hyresgästerna med utveckling av "Förvaltning i Toppklass".

Svenska Bostäders arbete sker på bred front inom företaget med kort- och långsiktiga perspektiv för:

- Förvaltning i toppklass
- Minskad brottslighet och ökad trygghet
- Allsidig befolkningssammansättning, minskad segregation
- Väl fungerande stadsdelar
- Högt anseende och status

Under 2008 har Svenska Bostäders arbete gått in i en ny genomförandeinriktad fas som grundas på ett gediget utrednings- och kartläggningsarbete. Genom samarbete med nya aktörer, som t ex i utvecklingen av Husby tillförs nya idéer och kompetens. Målinriktningen har tydliggjorts och arbetet genomsyrar företagets organisation. En särskild styrgrupp inom företagsledningen styr och stimulerar förnyelsearbetet. Förvaltningspersonalen på affärsområdena har genom ett decentraliserat arbetssätt det direkta ansvaret för hyresgästkontakter och områdenas skötsel. Interna utbildningssatsningar säkerställer att visionen genomsyrar företaget.

Sammanfattning av Svenska Bostäders syn på Vision Järva 2030

Det finns flera faktorer som ger Järvastadsdelarna goda förutsättningar att på sikt integreras, utvecklas och bli mer attraktiva, bland annat:

- Attraktivt läge med närhet till Kistas unika arbetsmarknad och centrum, Arlanda och endast 15 -20 minuters t-baneresor till Stockholms city
- Det stora naturområdet på Järvafältet
- Goda kommunikationer
- Genomförande av stadens "Vision Järva 2030"
- Svenska Bostäders satsning i form av Järvalyftet.

Svenska Bostäders anser att den av Stockholms stad utarbetade "Vision Järva 2030" ger en bra utgångspunkt för det förnyelsearbete som behöver genomföras för att uppnå de ställda målen. Inom Svenska Bostäder vidareutvecklas och konkretiseras Järvavisionens målsättningar och förändringsteman genom planering för en omfattande och långsiktig förnyelse av företagets bestånd av bostäder, lokaler och centrumområden .

Svenska Bostäder redovisar senare i yttrandet företagets pågående arbete och planer. För förverkligandet av Järvavisionen behövs samlade insatser från alla parter. Vi ser följande insatser som särskilt angelägna:

1. Kraftig satsning på ökad sysselsättning

I Vision Järva 2030 lyfts särskilt fram behovet av stärkt utbildning och bra språkundervisning samt åtgärder som stimulerar till fler jobb och ökat företagande. Stockholm stads förvaltningar med ansvar för skolor och utbildning, sociala verksamheter, sysselsättningsåtgärder, drift- och underhåll av den allmänna marken mm behöver utveckla sina verksamheter med den inriktning som beskrivs i Järvavisionen.

2. Samordning av trygghets- och skötselfrågor

Trygghet i det egna bostadsområdet är grundläggande för goda livsvillkor. Järvaborna har tydligt uttryckt att man upplever otrygghet i sitt område. Flera åtgärder kan samverka för att öka tryggheten. Utemiljöerna kan bli säkrare genom bättre belysning, upprustning av gångstråk och med nya gångvägar utmed gator etc. Svenska Bostäder arbetar med trygghetsåtgärder i sitt bostadsbestånd och förvaltningen utvecklas. Polisens och de sociala myndigheterna arbete är väsentligt. Stockholms stads förvaltningar med ansvar inom dessa områden behöver förstärka sitt arbete och samverka med Svenska Bostäder och samtliga övriga fastighetsägare på Järva.

3. Beslut om skolor och undervisning

Skolornas kvalitet, inte minst utbildningen i svenska språket, är väsentliga faktorer i arbetet med att göra stadsdelarna mer attraktiva för nyinflyttning. Stadens ställningstagande behövs vad gäller utbildnings- och skolsatsningar och beslut efterfrågas om den lokala skolorganisationens utseende och om framtiden för befintliga skolor.

4. Aktiv medverkan av fackförvaltningar

För omstrukturering av den fysiska strukturen, nyproduktion av bostäder, omdaning av centrala stråk och centrumområden m fl åtgärder inom ramen för Järvavisionens nio förändringsteman kommer avsevärda investeringsinsatser att behöva bäras av staden för upprustning och nyanläggning av allmänna anläggningar i stadsdelarna. Enskilda nämnders och förvaltningars beslut med påverkan på Järvastadsdelarnas kvaliteter bör innehålla allsidigt underlag utifrån Järvavisionens mål och prövas i särskild ordning inom ramen för den politiska ledningen av Järvalyftet. Vidare kommer en mycket aktiv medverkan att behövas från de tekniska förvaltningarnas sida i planering och genomförande av Järvavisionen.

5. Samverkan mellan alla aktörer

Svenska Bostäder samverkar med många aktörer inom staden. Exempel på samverkansaktörer är andra fastighetsägare, polisen, SL, stadsdelsförvaltningarna och andra fackförvaltningar. Men Järvalyftet är inte bara stadens angelägenhet utan också en nationell angelägenhet. Det är därför viktigt att initiativ tas så att staten underlättar bildandet av nya arbetstillfällen och företagande.

6. Utveckling av miljöbefrämjande åtgärder

Järvabebyggelsen från miljonprogramstiden har tekniska brister i form av energiläckage och höga driftkostnader. Det finns en stor potential för energihushållning och därmed minskning av den samlade energiåtgången med positiva effekter för den gemensamma miljön. Svenska Bostäders insatser för energibesparing och ökad boendekomfort vid ombyggnad kommer att kräva positiv medverkan från stadens sida vad gäller tillståndsgivning för tilläggsisolering, lokalt tillvaratagande av solenergi, bergvärme etc.

7. Järva friområde och stärkt koppling till stadsdelarna

Ett av Järvavisionens teman handlar om aktivering av Järva friområde. Här redovisas tänkbara attraktioner som kan tillskapas i ett aktivitetsstråk. Svenska Bostäder anser att utvecklingen av friområdet till ett aktivitetsområde kommer bidra till att stärka stadsdelarnas attraktivitet och att insatserna bör vara en del i stadens handlingsprogram som kan förverkligas under de närmaste åren.

Sammanfattningsvis kan SB konstatera att Vision Järva 2030 innehåller en rad idéer och förslag inom ramen för en positiv målbild. I Järvavisionens kronologi från 2008 och framåt exemplifieras en lång rad konkreta möjligheter som tillsammans kan medverka till att visionens målbild förverkligas. Det är angeläget att vi kan visa resultat både i närtid och mer långsiktigt. Svenska Bostäder föreslår att "Vision Järva 2030" följs av ett genomförandeinriktat handlingsprogram med en samlad kommunal projektredovisning för Järvastadsdelarna på motsvarande sätt som en gång gjordes när norra Järva byggdes ut.

Svenska Bostäders satsningar på "Förvaltning i Toppklass"

Svenska Bostäder förvaltar ca 5.700 bostäder i Järvastadsdelarna som är uppdelade på två affärsområden, norra och södra Järva. Företaget har utökat affärsområdenas budgetar med sammanlagt 100 Mkr per år för förstärkta insatser och organisationen har decentraliserats och effektiviserats för att möta Järvalyftets ambitionsnivå om "Förvaltning i Toppklass". Förstärkta åtgärder behövs och görs inom i stort sett alla förvaltningens ansvarsområden.

Möte med kunden och kundnytta står i fokus för alla förvaltningsinsatser. Information och hyresgästmedverkan är avgörande för framgång både i upprustningsåtgärder och för den dagliga driften. Missnöje med dagens förvaltning och oro för vad kommande större förändringar kan komma att innebära behöver mötas med förbättrad förvaltning samtidigt som informationsinsatser görs genom förvaltningens personal.

Ett annat fokusområde är åtgärder för ökad trygghet i stadsdelen och boendet. Tekniska installationer av säkrare lås, fönster och dörrar, källarupprustningar, säkerhetsåtgärder i förråd och garage, snabb hantering av störningsärenden, åtgärder mot olovlig andrahandsuthyrning, dagliga ronderingar etc. är några av de åtgärder som vidtas och som redan visat goda resultat. Utvändig belysning, översyn över parkstråkens och gårdarnas planteringar bidrar till ökad säkerhet i områdena. Nära samarbete med polisen och andra myndigheter sker också.

Förstärkt löpande förvaltning med städning och skötsel av trapphus och utemiljöer, reparationer av byggnader och gårdar, förbättrad avfallshantering etc. både ökar tryggheten och bidrar till ett värdigt boende att trivas i och känna stolthet över.

Gårdsupprustningar genomförs både löpande och i större skala för ett tiotal gårdar under 2008 – 2009. Grönskande gårdar som utvecklas tillsammans med de boende bidrar aktivt till trivsel och ansvarskänsla för det egna bostadskvarteret.

Inom fastighetsbeståndet pågår fortlöpande teknisk förnyelse med stambyten, hissupprustningar, energiförbättrande åtgärder etc. All bebyggelse inventeras och en samlad underhålls- och ombyggnadsstrategi för Järvabebyggelsen läggs fast under 2008. För vissa delområden pågår planering för samlade större förnyelseinsatser som omfattar såväl den fysiska strukturen som planer för om- och nybyggnad.

Svenska Bostäder har aktivt medverkat i att skapa sysselsättning för arbetslösa i stadsdelarna. Genom utbildningsinsatser har ett tjugotal personer kunnat få arbete och i ett par fall startat eget företag som Svenska Bostäder anlitar i fastighetsskötseln. Svenska Bostäder kommer också att agera för att entreprenadföretag som anlitas, utbildar/anställer personer som bor i stadsdelarna och som i dag är arbetslösa. Redan i dag anlitar entreprenadföretag som arbetar med upprustning av bebyggelsen denna typ av arbetskraft.

Svenska Bostäders mål och pågående arbete med långsiktig förnyelse i stadsdelarna

Svenska Bostäder har satt upp följande inriktningsmål för stadsutveckling i Järvastadsdelarna:

Attraktiva och varierade stadsdelar där upprustad och nytillkommande bebyggelse stöder sociala mångfaldsmål och långsiktiga energi- och miljömål.

För de enskilda förnyelseprojekten har vi satt upp ett antal projektmål för arbetet med bra boendemiljö och mer varierad stadsbild:

- Varierade, välskötta och säkra stadsmiljöer som tillvaratar existerande goda kvaliteter och tillför nya kvaliteter som kompletterar och/eller ersätter mindre väl fungerande lösningar
- 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
- Tydlig uppdelning av den yttre miljöns offentliga respektive privata parker och gårdar
- Attraktiv och ekonomiskt hållbar centrumstruktur och handel
- Nya arbetslokaler för olika typer av arbetsplatser

Förändringsarbetet är inne i ett operativt planeringsskede uppdelat i flera delprojekt. Under 2008 och 2009 kommer arbetet med SB:s delprojekt i Järvalyftet att resultera i konkretiserade förslag till ny- och ombyggnad som processas mot genomförande. Genomförande av upprustning i stadsdelarna med om- och nybyggnad kommer att pågå under många år. Inriktningen på ombyggnad och underhåll av befintliga bostadshus kommer successivt att samrådas/förhandlas med hyresgäster och hyresgästförening enligt gällande förhandlingsordning och etablerade arbetsprocesser.

Samarbete har inletts med stadsbyggnadskontoret och övriga tekniska förvaltningar i de delprojekt som påkallar nya detaljplaner och samarbete vid genomförande av fysiska förändringar i bebyggelse och stadsmiljö. Under 2009 kommer de första detaljplaneförslagen att börja processas enligt PBL:s regler.

Målgrupps- och marknadsanalyser till grund för om- och nybyggnad av bostäder inom Järvastadsdelarna har påbörjats och kommer att fördjupas för varje delprojekt. Särskilda bostadsprogram kommer att upprättas för att uppnå ett varierat utbud av bostads- och hustyper, variation i kvalitet/pris, varierade upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar som motsvarar aktuell och framtida bostadsefterfrågan, särskilda boendeformer för vissa grupper etc.

I miljonprogramsbebyggelsen finns en stor potential för energibesparande åtgärder. Svenska Bostäder upprättar ett särskilt program för miljö- och energieffektivitet vid om- och nybyggnad med högt ställda mål för hushållning och sänkning av driftkostnader samtidigt som de boendes komfortbehov tillgodoses. Genom den kontinuerliga utveckling som pågår inom området vad gäller såväl teknik som ekonomiska förutsättningar, kommer arbetet att ske stegvis och delprogram tas fram för respektive delprojekt i takt med delprojektens tidplaner.

Svenska Bostäder medverkar genom bostadsbebyggelsen i Husby i Stockholm stads EU-ansökan inom ramen för ”Innovative integration of renewable energy supply and energy efficiency in large communities: Concerto”.

Stadsdelsområden där genomförande av samlade förnyelseprojekt planeras

Följande samlade bebyggelseområden i Svenska Bostäders bestånd är föremål för samlade programarbeten för omfattande förnyelseprojekt som innehåller både om- och nybyggnad.

Akalla centrum

Akalla centrum omfattar centrala delar av stadsdelen med bostäder i 12-vånings skivhus, kommersiella lokaler och skolbyggnader utmed Sibeliusgången. Inriktningen är upprustning av bostadshusen och omdaning av centrum- och trafikstrukturen så att den blir långsiktigt fungerande. Omfattning och inriktning läggs fast under våren 2009 och kommer att grundas på bostadsmarknadsanalyser, analyser av centrumområdets kommersiella förutsättningar och särskilt miljö- och energiprogram.

Av särskild betydelse är de beslut som Stockholms stad fattar om Akallaskolans framtid. Svenska Bostäder äger byggnaden som i dag delvis är outnyttjad efter stängningen av Akalla Träff. Stängs också Akallaskolan ges nya förutsättningar för områdets fysiska utformning.

I översynen av Akallas centrala delar kommer möjligheten att tillskapa nya byggrätter att prövas. För Akalla och hela Järva skulle etablering av en ny stor attraktion inom kultur-, idrotts- eller evenemangsområdet kunna ge positiva effekter. Svenska Bostäder anser att en sådan lokalisering av en Stockholmsattraktion bör prövas i det fortsatta arbetet.

Förnyelsearbetet kommer att kräva omarbetning av gällande detaljplaner.

Husby bostadsområde

Svenska Bostäder har träffat ett samverkansavtal med HSB, Peab och Skanska för förnyelse av Husbys bostadsdelar. För närvarande pågår arbetet i ett programskede i vilket ingår utarbetande av underlag för kommande detaljplanearbete, upprättande av gemensam strategi för dialog med de boende, målgruppsanalyser avseende bostäder och upplåtelseformer, utarbetande av bostadsprogram för befintlig och tillkommande bebyggelse samt utarbetande av affärsmodeller för tillskapande, fördelning och genomförande av förnyelse i Husby inkluderande nya byggrätter. En arbetsgrupp bildas med stadens förvaltningar; stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret för det gemensamma arbetet. Avsikten är att Svenska Bostäder, HSB, Peab och Skanska ska kunna träffa ett nytt avtal om fortsatt samverkan och genomförandeformer under första halvåret 2009.

I samarbetet med HSB, Peab och Skanska framhålls särskilt att möjligheterna till etablering av nytt varumärke för Husby, med upprustade och nya bostäder som är attraktiva för nya grupper bygger på att även andra genomgripande åtgärder genomförs inom Stockholms stads ansvarsområde.

Det i Järvavisionen markerade centrala stråket från Kista till Husby utmed Danmarksgatan och Norgegatan behöver utvecklas och bli en attraktiv länk med ny bebyggelse. *Stadsdelens centrala delar med kommersiell och offentlig service, skolor, annan offentlig service och kulturutbud behöver stärkas, liksom andra offentliga åtgärder som förbättrar den sociala situationen i stadsdelen. Stockholms stad har ansvar för genomförande av stora delar av dessa åtgärder och förutsätts medverka i att bygga Husbys nya varumärke. Programarbete för utveckling av stråket från Kista bör genomföras parallellt med att Svenska Bostäder driver förnyelsen av Husby centrum och Husbys bostadsdelar.*

De ekonomiska möjligheterna för genomförande av nybebyggelse på mark där nya byggrätter i Husby tillskapas bygger på att staden som markägare påtar sig finansiering av upprustning och nybyggnad av de allmänna anläggningar som kommande detaljplanearbete kan resultera i.

I Husby ligger det sk referenskvarteret där Svenska Bostäder genomför samråd och förhandlingar med hyresgästerna/hyresgästföreningen angående ombyggnad av i första steget två av kvarterets fyra hus. I dessa byggnader avser vi att tillskapa nya boendekvaliteter genom utveckling av de befintliga loftgångarna till lägenhetsvisa terrasser genom ett nytt trapphus, nya lägenhetsstorlekar, nya energilösningar för långsiktig energihushållning och lägre driftkostnader mm. Arbetet kommer att ge värdefull kunskap för det omfattande förnyelsearbetet i miljonprogramsbebyggelsen på Järva och i andra stadsdelar. Den första byggstarten i referenskvarteret beräknas bli under första kvartalet 2009.

Husby Centrum

Husby centrum innehåller servicelokaler och bostäder. Här finns livsmedelsbutiker och ett tiotal andra butiker, café, restaurang etc. I Husby centrum finns också vårdcentral och Husby Träff med föreningslokaler/ samlingssal/teater/bibliotek. Ett islamskt kulturcenter har lokaler i Husby centrum.

Svenska Bostäder har påbörjat en total översyn av Husby centrums framtida förutsättningar att ge service till Husbybor, erbjuda kultur, nöjen, mötesplatser etc. Ambitionen är att ett förnyat Husby centrum ska kunna bli en positiv kraft för hela stadsdelens framtid. Ett bra centrum är av stor vikt för bostadsområdets dragningskraft. Ambitionen är att programstudier ska genomföras så att detaljplanearbete och projektering ska kunna komma igång före sommaren 2009 och resultera i att genomförande av förnyelsen kan påbörjas ett par år senare.

Liksom i Akalla är Stockholms stads beslut för skolorna av stor betydelse för den fortsatta planeringen i Husby. I Husby gränsar två skolor direkt mot centrum.

Inom ramen för arbetet med genomförande av Vision Järva 2030 behövs en kraftsamling för utveckling av nya verksamhetsformer för anläggningar som Husby Träff, stadsdelsbiblioteket etc. Positiva, kreativa mötesplatser för ungdomar och andra grupper, föreningslivet etc. berikar stadsdelen och dess centrum. Svenska Bostäder kommer att initiera ett utvecklingsarbete tillsammans med stadens berörda förvaltningar och representanter för andra delar av stadens kulturliv.

Tensta Allé

Svenska Bostäder äger och förvaltar storskalig bebyggelse på båda sidor om Tensta Allé. På södra sidan vetter bebyggelsen mot Tenstagången och Tensta centrum. Utmed Tensta Allé har två byggnader byggts till med bostäder och lokaler i bottenvåningen mot gatan. Ytterligare fem hus kommer att få tillbyggnader för vilka detaljplan finns.

Företaget påbörjar under 2008 ett utvecklingsinriktat programarbete för förnyelse av den befintliga bostadsbebyggelsen på ömse sidor om Tensta Allé. Målet att en teknisk förnyelse av bostadshusen och en utveckling med större variation i utformning och lägenhetskvaliteter och storlekar.

Utmed Tensta Allé kan nya lokaler byggas på båda sidor om gatan, vilket kommer att förändra Tensta Allé till en stadsgata med framsidor mot gatan i stället för att som hittills vara en baksida av Tensta centrum. Särskild översyn kommer att göras av bebyggelsen utmed Tenstagången och Tensta centrum där ambitionen är att den bebyggelsen ska kunna erbjuda ett lokalutbud som stärker centrum och bidrar till att förbättra centrums miljö. Svenska Bostäder avser att samverka med Boulton i utvecklingsarbete.

Övriga bostäder i Tensta och bostäder i Rinkeby

För den övriga bostadsbebyggelsen i Tensta liksom för bostäderna i Rinkeby avsätts avsevärda resurser för underhållsåtgärder och annan förnyelse. Samlade förnyelseprogram kommer att tas fram som omfattar bostadshusens inre, yttre och gårdsmiljöerna. Dessa program kommer att innehålla dels tekniskt motiverade åtgärder med energihushållning och förbättrad boendekomfort, dels översyn av lägenhetsstorlekar och bostadskvaliteter mm. Goda förebilder finns på olika håll varifrån erfarenheter kommer att inhämtas tillsammans med de boende.

AB Svenska Bostäder



Patrik Emanuelson
vVD



Sven Lorentzi