

Bilagor 4

REGIONAL BEDÖMNING AV BEHOVET AV NYA BOSTÄDER I STOCKHOLMSREGIONEN FRAM TILL 2030



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Uppdrag om att viss utrednings- och samordningsverksamhet ska avse bostadsbyggandet i Stockholms län (S2012/4203/PBB)	3
Regeringens uppdrag till Stockholms läns landsting.....	3
Mål för bostadsförsörjningen.....	3
Bakgrund	4
Upplägg av arbetet	6
Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholms län.....	7
Bedömningen av behovet är regionalt och sträcker sig till år 2030.....	7
Bedömning av uppdämt behov.....	7
Högre takt i närtid	8
Kommunernas tillväxtambitioner	8
Skillnaden mellan färdiga bostäder, behov av bostäder och hur behovet ska tillgodoses	9
Landstingets iakttagelser i samband med bostadsuppdraget	13
Behov av att komplettera uppgifter om boende och bostadsbeståndet.....	13
Sambandet mellan kollektivtrafik och takten i bostadsbyggandet kan inte nog understrykas	13
Remissammanställning	15
Den regionala bedömningen av bostadsbehov och kommunernas mål för bostadsbyggande fram till 2030	15
Bostadsbyggandets förutsättningar	16
Kollektivtrafik och övriga transportinfrastruktursatsningar	16
Lagar, riktvärden och intressekonflikter	17
Marknadsförutsättningar	17
Rörlighet på bostadsmarknaden och aspekter på bostadsutbudet	18
Remissinstansernas medskick	18
Det regionala perspektivet.....	18
Synpunkter och förslag inför nya bedömningar och uppföljning.....	19
Anspråk på stat och landsting	20
Remissvar till "Regional bedömning av behovet av nya bostäder"	22
Förteckning över inkomna remissvar	22

Uppdrag om att viss utrednings- och samordningsverksamhet ska avse bostadsbyggandet i Stockholms län (S2012/4203/PBB)

Regeringens uppdrag till Stockholms läns landsting

Med hänsyn till situationen i Stockholms län med en mycket snabb befolkningsökning, ett begränsat bostadsbyggande och ett uppdämt behov av bostäder har regeringen gett i uppdrag till Stockholms läns landsting, i egenskap av regionplaneorgan, att göra en regional bedömning av behovet av nya bostäder i länets kommuner. Utrednings- och samordningsverksamheten ska vara inriktad på att skaffa fram underlag för kommunernas och de statliga myndigheternas planering inom regionen. Uppdraget ska genomföras i samverkan med Länsstyrelsen i Stockholms län, kommunerna i länet och med Kommunförbundet Stockholms län och rapporteras senast den 30 november 2012 (med anstånd till 14 december 2012).

Regeringen avser att uppdra åt Stockholms läns landsting att vart fjärde år återkomma med en motsvarande redovisning som anges ovan. Regeringen anser vidare att det är angeläget att bostadsbyggandet följs upp med utgångspunkt i den redovisning som Stockholms läns landsting ska lämna. Regeringen avser därför ge Boverket i uppdrag att i samverkan med Länsstyrelsen i Stockholms län göra en årlig uppföljning av bostadsbyggandet i var och en av länets kommuner. Uppföljningen bör även innehålla en bedömning av utfallets konsekvenser.

Mål för bostadsförsörjningen

Regeringens mål är att uppnå en väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010, finns två planeringsmål kopplade till bostadssektorn inom strategin *Öka uthållig kapacitet och kvalitet inom utbildningen, transportererna och bostadssektorn*:¹

- Bostadsbyggandet sker i en takt så att utbudet långsiktigt motsvarar efterfrågan
- Bostäderna har hög kvalitet och är väl underhållna

Dessutom finns planeringsmål som rör bostäder och bebyggelse med koppling till andra strategier: Bebyggelsemiljöerna är energieffektiva; Bebyggelsestrukturen är mer ytsnål, energieffektiv och bättre anpassad till kollektivtrafiken; Stadslandskapet innehåller fler täta, attraktiva, promenadvänliga och varierade stadsmiljöer; Det finns ett varierat bostadsutbud inom olika delmarknader; Hela regionen präglas av delaktighet och integration.

¹ RUFS 2010, antogs av Landstingsfullmäktige i maj 2010 och vann laga kraft som regionplan enligt plan- och bygglagen (PBL 1987:10) den 30 augusti 2010. Länsstyrelsen har också beslutat anta RUFS 2010 som länets regionala utvecklingsprogram (RUP) enligt förordningen om regionalt tillväxtarbete.

I RUFS 2010 finns sex strategier som ger vägledning för hur regionens utmaningar ska hanteras för att visionen – att bli Europas mest attraktiva storstadsregion – ska kunna uppnås. Planeringsmålen konkretiserar strategierna och kan fungera som styrmedel och en hjälp för uppföljning av planen. RUFS 2010 kan läsas i sin helhet på www.tmr.sll.se

Frågan om bostäder träffar många olika aktörer i regionen och det behövs en regional samverkan och systemsyn för att nå målen.

Bakgrund

I RUFS 2010 redogörs för behovet av bostadstillskott. Planen redovisar utvecklingsalternativ i ett spann mellan Hög och Låg och där anges att *det är angeläget att kommunerna kan planera för ett bostadsbyggande som når upp till det högre tillväxtalternativet.*

Bostadstillskottet baseras dels på demografiska beräkningar dels på successiva avstämningar med kommunerna. I RUFS-arbetet gjordes vissa justeringar av behovet under arbetets gång och det genomfördes en omfattande kommundialog. Justeringar av fördelningar mellan de enskilda kommunerna skedde huvudsakligen efter samrådsperioden och efter utställningen.

Befolkningen i Stockholmsregionen har länge haft en mycket hög tillväxt, med mer än 30 000 nya invånare per år de senaste fem åren. Samtidigt har inte bostadsbyggande ökat i relation till befolkningstillväxten (se diagram 1). Det är tydligt att det inte enbart är efterfrågan i form av en ökande befolkning som styr tillgången på nya bostäder. Det är också andra faktorer i omvärlden som påverkar bostadsbyggandet som konjunktur, tillgång på rätt typ av bostäder, bostadspriser etc. Sedan början av 1990-talet har statliga subventioner successivt tagits bort och marknaden avreglerats. Bostäder tar också tid att bygga, och lågkonjunkturer som leder till ett lågt påbörjande leder till lågt färdigställande flera år senare.

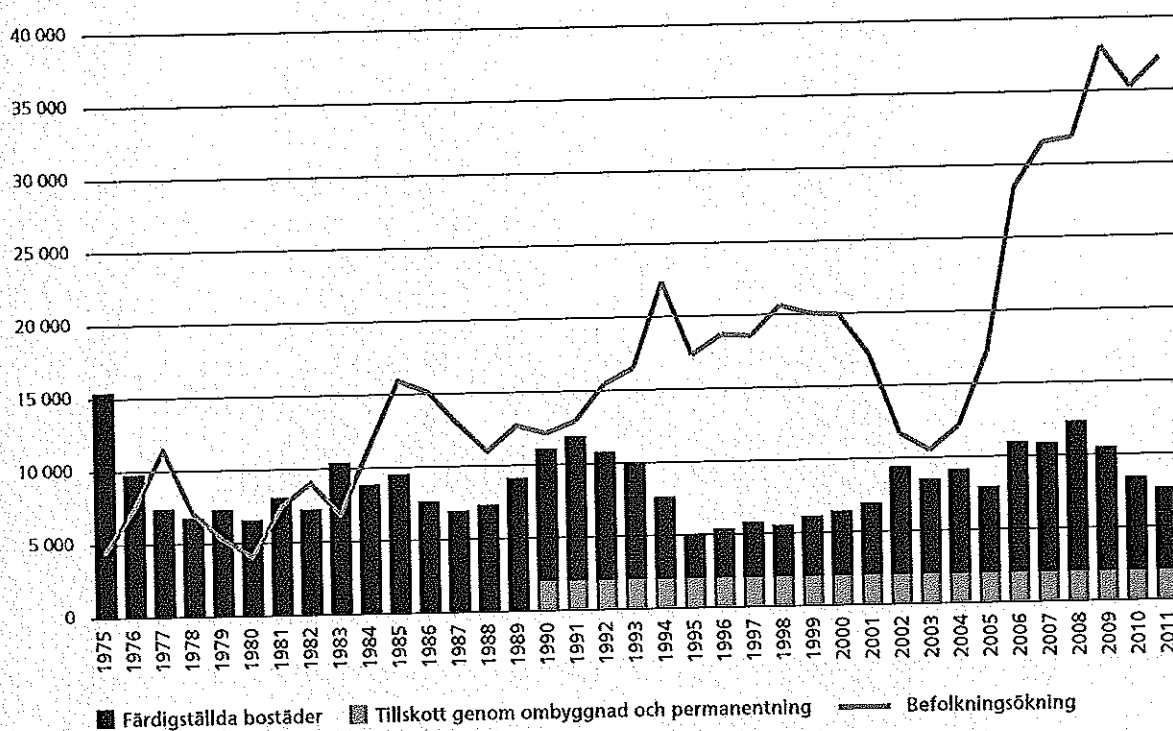
Idag finns det omkring en miljon bostäder i Stockholmsregionen, på en befolkning som uppgår till ca 2,1 miljoner. Kunskapen om hur medborgarna bor är undermålig eftersom inga folk- och bostadsräkningar eller liknande har gjorts sedan 1990. Tillskottet av bostäder är ungefär en procent per år. Diagram 2 visar att bostadsstocken har ökat successivt men att gapet blivit större de senaste åren då befolkningskurvan lutar brantare uppåt.

Den höga befolkningstillväxten har föranlett landstinget att göra reviderade framskrivningar för länets befolkning för 2030 och 2050.² Resultatet visar att år 2030 kommer vi att vara mellan 2,4 miljoner (Låg) och 2,6 miljoner (Hög) år 2030. Det är dessa framskrivningar som ligger till grund för den regionala bedömningen av bostadstillskottet för länet som landstinget här redovisar.

² Befolkning, sysselsättning och inkomster i Östra Mellansverige, reviderade framskrivningar till år 2050. TMR Rapport 1:2012

Diagram 1. Årligt tillskott av bostäder och befolkningsökning i Stockholms län 1975–2011

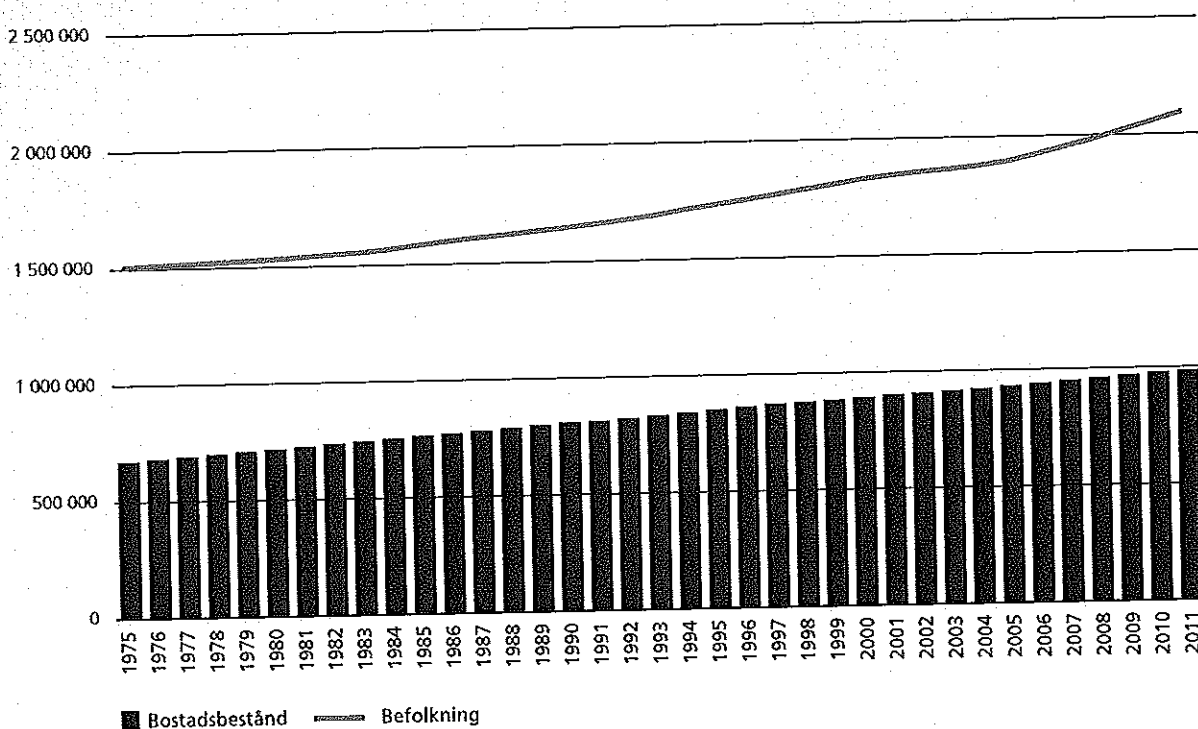
Diagrammet visar befolkningsökning per år samt bostadstillskottet per år i Stockholms län 1975–2011.



Källa: SCB

Diagram 2. Totala bostadsbeståndet samt befolkningsutvecklingen i Stockholms län 1975–2011

Diagrammet visar det totala bostadsbeståndet samt befolkningsutvecklingen i Stockholms län åren 1975–2011



Källa: SCB och TMR

Upplägg av arbetet

Denna bedömning är gjord enligt samma metod som i RUFS 2010 med modellberäkningar med reviderade framskrivningar som grund. En skillnad i förutsättningarna är att situationen i Stockholms län de senaste åren visat på en ännu kraftigare befolkningsökning än tidigare i kombination med ett lågt bostadsbyggande. Därför har ett uppdämt behov också beaktats i bedömningen. Utförare av detta uppdrag inom Stockholms läns landsting är funktionsområdet Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR) inom Landstingsstyrelsens förvaltning. Arbetet har skett i fem steg:

I ett första steg har landstinget, på samma sätt som vid framtagandet av RUFS 2010, räknat fram det demografiska behovet av nya bostäder fram till 2030 baserat på befolkningstillväxt enligt de reviderade framskrivningar som har tagits fram för länets befolkning. För beräkningarna används två modeller, hushållsmodellen i vilken befolkningens hushållsbildning beräknas, och bostadsmodellen i vilken hushållens bostadsbehov beräknas.³ I detta arbete har också diskussioner förts om vad som skulle kunna vara ett uppdämt behov av bostäder, baserat på den situation som råder i länet med en mycket snabb befolkningstillväxt och flera år av lågt bostadsbyggande. Beräkningsmetod och resultat har diskuterats med forskare och experter inom området, samt med KSL, Stockholms stad och Länsstyrelsen i en särskild arbetsgrupp kopplad till detta uppdrag.

I ett andra steg har samtal förts med samtliga kommuner i länet kring deras behov och planer. Då har beräkningarna presenterats som ett underlag för diskussion och kommunerna har redovisat och kommenterat hur de ser på egna behov och planeringsmål. Landstinget har som utgångspunkt för diskussionerna fördelat länstotalen enligt den fördelning mellan kommunerna som finns i RUFS 2010. Kommunerna har sedan utifrån sin situation beskrivit om denna siffra ligger inom ramen för respektive kommuns ambitioner och möjlighet att ta fram planer. Trafikverket Region Stockholm har som representant för de regionala trafikaktörerna⁴ även deltagit i dessa samtal.

I ett tredje steg har sedan kommunernas siffror vägts samman och justerats så att de motsvarar det totala behovet av bostäder i länet. Kommunernas och experternas synpunkter, kopplat till de planeringsprinciper som är aktuella i RUFS 2010 har också beskrivits för att sätta bostadsbehovssiffrorna i rätt kontext.

I ett fjärde steg har förslaget till bedömning remitterats till samtliga kommuner i Stockholms län samt till Kommunförbundet Stockholms län (KSL) och Länsstyrelsen i Stockholms län. Remissinstanserna har fått möjlighet att ge sin syn på den regionala bedömningen, kommunens planerade bostadstillskott fram till 2030 samt kommentera vilka faktorer som påverkar nybyggnationstakten.

I ett femte steg har landstinget gjort en sammanställning av samtliga inkomna remissvar samt en slutlig reviderad bedömning utifrån de synpunkter som inkommit under remissperioden.

Bedömningen framgår av tabell 1 på sidan 11; Behov av bostadstillskott 2010-2030.

³ Mer information om de modeller TMR använder finns på www.tmr.sll.se

⁴ Med de regionala trafikaktörerna avses landstinget (SL och TMR), Trafikverket Region Stockholm, Länsstyrelsen i Stockholms län samt Stockholms stad.

Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholms län

Den regionala bedömningen av behovet av bostadstillskott i Stockholms län är att det behöver tillkomma mellan 179 000 (Låg) och 319 000 (Hög) bostäder fram till år 2030, eller cirka 9000 till 16 000 bostäder i genomsnitt årligen. Takten i bostadsbyggandet bör av flera skäl vara högre de närmaste åren än mot slutet av perioden.

Bedömningen av behovet är regional och sträcker sig till år 2030

Stockholmsregionen är i allt väsentligt en gemensam bostadsmarknad som även sträcker sig utanför länets gränser, särskilt tydligt är detta i de radiella kommunikationsstråken inom länet och mot Uppsala, Sörmland och övriga östra Mellansverige. Området utanför Stockholms länsgräns inkluderas emellertid inte i denna bedömning, men har beaktats i de framskrivningar som ligger till grund för bedömningen. Som en effekt av att hela Stockholms län är en gemensam bostadsmarknad är en bedömning om behovet av bostäder relevant för Stockholms län som helhet, och har inte beräknats kommunvis. Det finns emellertid en angivelse av hur det regionala behovet bör mötas med bostadstillskott i respektive kommun. Den fördelningen utgår i första hand från fördelningen i RUFS 2010, men är justerad utifrån kommunernas aktuella bedömningar.

Såväl bedömningen av behovet på regional nivå, som hur behovet ska mötas i respektive kommun är presenterat som ett spann mellan Låg och Hög. Skillnaden mellan Låg och Hög består i olika scenarier för samhällsutvecklingen i vilken storleken på migrationen utgör en svårprognostiserad faktor som utgör den största skillnaden för befolkningstillväxten mellan Låg och Hög.⁵ En annan viktig komponent i befolkningsökningen är det prognostiserade födelseöverskottet. Dessa personer påverkar befolkningsökningen kraftigt, liksom hushållssammansättningen, men inte i lika hög grad den numerära bostadsefterfrågan fram till år 2030.

Bedömningen av länets bostadsbehov har gjorts i huvudsak enligt samma metoder som i RUFS 2010 där Låg bedömdes till 174 000 och Hög till 260 000 bostäder fram till 2030. Den nya bedömningen är för Låg 179 000 och för Hög 319 000.

De senaste åren har befolkningsutvecklingen varit kraftigare än den prognostiserade nivån för Hög. Bedömningen av behovet av bostäder grundar sig emellertid inte på enstaka år utan på en prognos för utvecklingen på lång sikt (fram till år 2050). Det sannolika är att befolkningsutvecklingen fram till 2030 kommer att utvecklas inom intervallet Låg och Hög även om intervallet överskrids för närvarande. Efter perioder av hög utrikes inflyttning följer ofta perioder av hög utrikes utflyttning (återflyttning) varför skillnaden mellan dagens höga befolkningsökningstakt och den årliga genomsnittstakten i ett tjugoårsperspektiv kan skilja sig åt.

Bedömning av uppdämt behov

I den regionala bedömningen ingår förutom det framtida bostadsbehovet också en bedömning av storleken på det uppdämda behovet av bostäder. Det uppdämda behovet har uppkommit på grund av den höga tillväxttakten i befolkning i kombination med en låg takt i bostadsbyggandet. Det finns ingen vedertagen metod för att beräkna ett uppdämt behov.

⁵ Grunderna för Låg respektive Hög förklaras i RUFS 2010, s. 37

Landstinget har använt en metod med motsvarande utgångspunkter som tidigare beräkningar. De beräkningarna tar hänsyn till det demografiska bostadsbehovet från år 1991 till år 2010 och pekar på ett ungefärligt underskott av 37 000 bostäder, vilket angavs som ett intervall 0-37 000 bostäder fram till 2030 i det förslag som sändes på remiss.

Det uppdämda behovet kan dock vara högre. Av länsstyrelsens rapport "Läget i länet" framgår att det råder bostadsbrist i 22 av länets kommuner. Intrycket att det uppdämda behovet är svårbedömt stärks av den kommundialog som genomförts och av den formella remitteringen av detta ärende. Exempelvis nämner Stockholms stad att det idag är kötid till bostäder såväl i det befintliga äldre beståndet som till nyproducerade bostäder med relativt sett högre kostnader.

Även nu anges det uppdämda behovet som ett intervall. Som lägst bedöms det uppdämda behovet vara noll, vilket grundar sig i synsättet att bostadsmarknaden idag är en fri marknad och att en fri marknad reglerar sig själv, och per definition inte har en eftersläpande efterfrågan, det vill säga det finns inget uppdämt behov. Även kring detta synsätt har synpunkter anförts men landstinget anser att även det uppdämda behovet bör betraktas som ett intervall.

Landstinget drar slutsatsen att det uppdämda behovet kan vara högre än tidigare bedömning. För att även tillmötesgå höga tillväxtambitioner gör landstinget nu bedömningen att den höga nivån av uppdämt behov uppgår till 53 000 bostäder. Detta påverkar den totala bedömningen av behovet av antalet bostäder i alternativ Hög.

Högre takt i närtid

Migrationen har i de underliggande beräkningarna utgått ifrån scenarier för migration som SCB tog fram 2009. I SCB:s senare prognoser för befolkningen har migrationen antagits större för den närmaste tioårsperioden än vad som redovisades 2009. I landstingets beräkningar, som grundar sig på 2009 års prognos, syns därför inte att takten i befolkningsutvecklingen troligen är starkare den första tioårsperioden än den senare. I resonemanget om ett uppdämt behov framgår också, att det förvisso är angeläget med en jämn utbyggnadstakt av bostäder i länet, men också att ett uppdämt behov bör byggas ikapp så snart som möjligt.

Sammantaget kan det alltså sägas vara viktigt att en hög takt i bostadsbyggandet hålls det innevarande decenniet, till och med högre än vad som syns när behovet presenteras som ett årligt genomsnitt.

Kommunernas tillväxtambitioner

Bedömningen av det regionala behovet av bostäder överensstämmer i huvudsak väl med kommunernas tillväxtambitioner. Stockholms stad är den enda kommun som har ett högre tillväxtmål än det behov som landstinget redovisat i remissversionen och tidigare i kommunsamtalen. Stockholm stad bedömer själva att de vill och kan växa mer än vad som tidigare redovisats i RUFS 2010. Dessa högre ambitioner är ett positivt besked och skapar förutsättningar för att bostadsbyggandet ska kunna möta behovet.

Utgångspunkten för fördelningen av tillskottet mellan kommunerna är den överenskomna regionala strukturen i RUFS 2010. Den regionala strukturen i RUFS 2010 innebär att

bostadstillskottet i högre utsträckning sker i kommuner utanför Regioncentrum (Stockholm, Solna, Sundbyberg), jämfört med hur dagens bostadsbestånd är fördelat.

Det tillkommer i landstingets bedömning efter remissomgången relativt sett fler bostäder i Regioncentrum. Samtidigt innebär den nya bedömningen att ytterligare mer än tusen bostäder per år ska tillkomma i övriga kommuner, jämfört med vad som anges i RUF 2010. Det innebär exempelvis att de yttre regionala stadskärnorna förväntas få en snabbare tillväxt än vad som tidigare förväntats.

Skillnaden mellan färdiga bostäder, behov av bostäder och hur behovet ska tillgodoses

Begreppen "bostadsefterfrågan" och "bostadsbehov" är begrepp med flera och delvis olika innebörder. Bostadsefterfrågan kan dels teoretiskt beräknas utifrån befolkningsutvecklingen, hushållstyper och ekonomi, dels ses ur marknadsperspektivet "vad som kan säljas". Bostadsbehov har många definitioner och kan ta sitt avstamp i normer om trångboddhet, kommuners bostadsförsörjningsansvar med mera. Landstinget har valt att använda begreppet "behov" trots att det är demografisk efterfrågan som ligger till grund för denna bedömning. Orsaken till att begreppet behov används är att denna bedömning utgår ifrån ett växande behov av bostäder på grund av befolkningsökning, bedömningen omfattar inte vad som är bygg- och säljbart.

Totalt behov av bostadstillskott, samt fördelat per kommun redovisas i tabell och diagram på följande sidor. Det är i sammanhanget viktigt att tolka tabellen utifrån sitt syfte, att se till vilket behov av bostäder som befolkningstillväxten medför.

Behovet av bostäder, särskilt det uppdämda behovet, yttrar sig inte alltid i en ökad marknadsefterfrågan för nyproducerade bostäder. Konsekvensen av det låga bostadsbyggandet har inte varit påtagligt dämpad befolkningstillväxt utan snarare att befolkningen tränger ihop sig.⁶ Bostadsbristen i Stockholms län yttrar sig bland annat i termer av trångboddhet för vissa grupper, unga som inte kan flytta hemifrån, studenter som väljer andra studieorter med hänsyn till bristande bostadstillgång och tillfälliga lösningar för särskilda grupper.

Regeringen har efterfrågat en redovisning av behovet av nya bostäder. För att uppnå en situation på bostadsmarknaden där utbudet svarar mot efterfrågan och takten i bostadsbyggandet är långsiktigt hållbar krävs en ökad takt i bostadsproduktionen jämfört med dagens situation. Nya bostäder är emellertid endast en komponent för att tillgodose bostadsbehovet, om än viktig. Nya bostäder behövs också för att flyttkedjor ska kunna ske. Flyttkedjor skapar rörlighet genom omflyttning och är av central betydelse för hur bostadsutbudet matchar efterfrågan. Utöver nybyggda bostäder tillkommer också bostäder genom ombyggnad och permanentning. Även om det generellt sett i regionen är hög boendestandard är det sannolikt stor skillnad i boendestandard för olika delar av befolkningen. Många har svårt att ta sig in på den reguljära bostadsmarknaden, vilket kan mätas med indikatorer som långa bostadsköer, dyr andrahandsmarknad, svarta lägenhetsaffärer och minskande flyttintensiteter. Med andra ord används inte beståndet

⁶ I Länsstyrelsen i Stockholms läns rapport "Läget i länet 2012" s.58 framgår att många upplever sig trångboddade. Det finns emellertid inte tillräckligt gott underlag för att göra noggrannare analyser av bostadssituationen.

optimalt. Att stimulera rörlighet och ett bättre utnyttjande av det befintliga beståndet är därför en annan viktig komponent för att tillgodose bostadsbehovet.

Bilden av kommunernas ambitioner vad gäller bostadsbyggande är att dessa generellt sett ligger väl i nivå med det regionala bostadsbehovet. Plan-/planeringsberedskapen och tillväxtambitionerna i länets kommuner är över lag hög. Att utfallet i faktiskt byggda bostäder ligger lägre än ambitionerna, kan till stor del förklaras av att marknadsläget för nyproduktion ligger under det behov kommunen ser sig vilja möta med olika åtgärder för att åstadkomma ett tillräckligt bostadsbyggande. De flesta kommuner anger att begränsningen för åstadkomma ett större antal bostäder inte i första hand kan relateras till plan-/planeringsberedskap. Ett antal andra omständigheter anges, vilket väl speglar det som tas upp i Länsstyrelsens redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen från februari 2012.⁷

Landstinget konstaterar återigen att lösningarna för ett ökat byggande inte finns hos en part ensam. Alla måste bidra till att skapa förutsättningar för att tillgodose bostadsbehovet, genom såväl åtgärder som stimulerar nybyggnation: exempelvis infrastrukturutbyggnad, kollektivtrafik, rimliga handläggningstider, användning av regler och normer, som åtgärder som stimulerar rörlighet. Det är också viktigt att hålla i minnet att bostäderna ska vara av rätt kvalitet och rätt lokaliserade för att inte andra problem ska uppstå, som negativ klimatpåverkan, segregation m.m. Här gäller RUFS 2010 som vägledning för regionens samlade utveckling.

⁷ Redovisning av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen (2012), s.6-7

TABELL 1

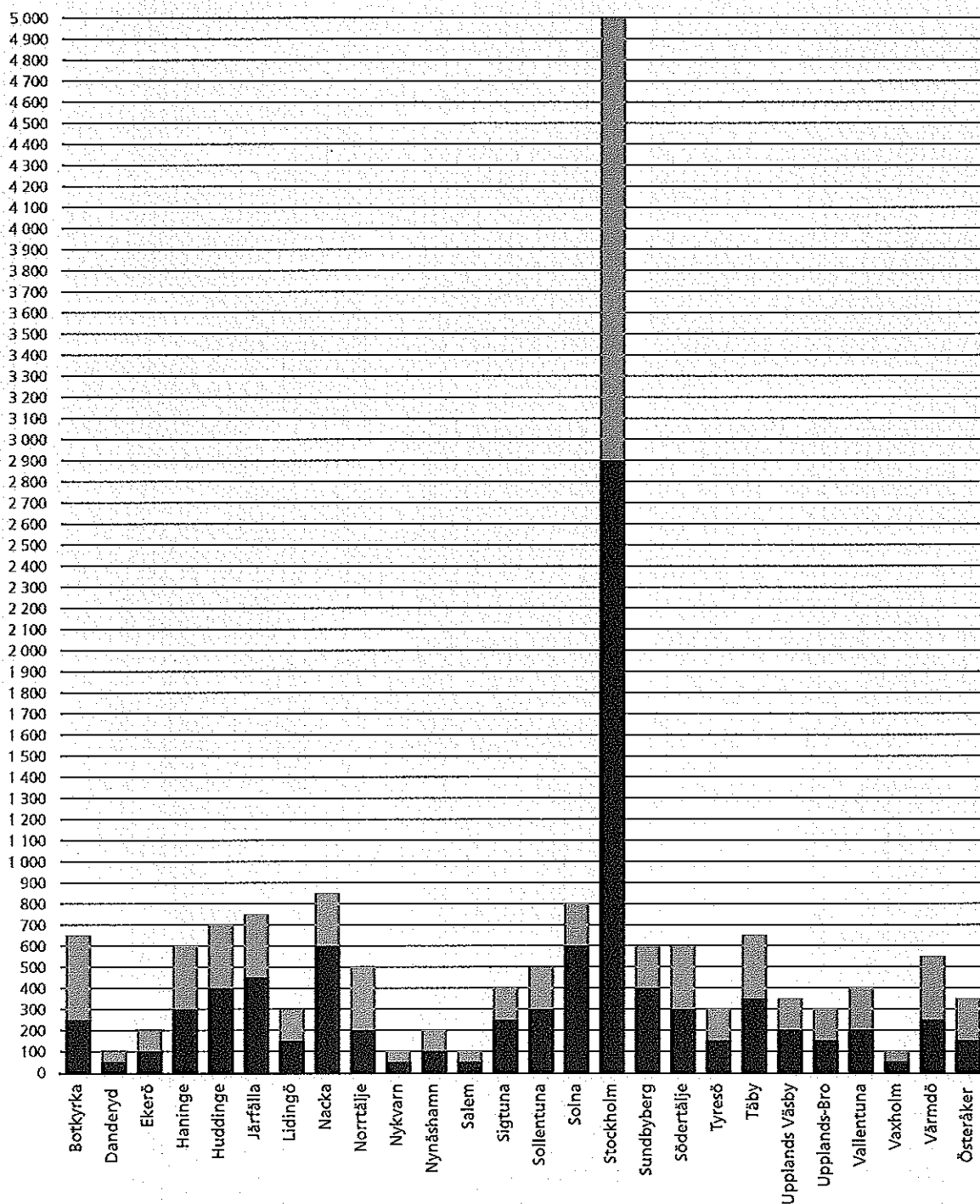
Behov av bostadstillskott 2010-2030

Länet	Totalt tillskott till 2030		Årligt tillskott till 2030	
	låg	hög	låg	hög
	179 000	319 000	8 950	15 950
Botkyrka	5 000	13 000	250	650
Danderyd	1 000	2 000	50	100
Ekerö	2 000	4 000	100	200
Haninge	6 000	12 000	300	600
Huddinge	8 000	14 000	400	700
Järfälla	9 000	15 000	450	750
Lidingö	3 000	6 000	150	300
Nacka	12 000	17 000	600	850
Norrtälje	4 000	10 000	200	500
Nykvarn	1 000	2 000	50	100
Nynäshamn	2 000	4 000	100	200
Salem	1 000	2 000	50	100
Sigtuna	5 000	8 000	250	400
Sollentuna	6 000	10 000	300	500
Solna	12 000	16 000	600	800
Stockholm	58 000	100 000	2 900	5 000
Sundbyberg	8 000	12 000	400	600
Södertälje	6 000	12 000	300	600
Tyresö	3 000	6 000	150	300
Täby	7 000	13 000	350	650
Upplands Väsby	4 000	7 000	200	350
Upplands-Bro	3 000	6 000	150	300
Vallentuna	4 000	8 000	200	400
Vaxholm	1 000	2 000	50	100
Värmdö	5 000	11 000	250	550
Österåker	3 000	7 000	150	350

Tabellen visar behov av bostadstillskott år 2010-2030 fördelat per kommun. Tillskottet innefattar nybyggnad, ombyggnad och permanentning. Kommunernas årliga bostadstillskott är avrundat till närmaste femtiotal. Årligt tillskott är en förenkling och ett genomsnitt för hela perioden.

Diagram 3. Bostadstillskott, fördelat per kommun

Diagrammet visar det årliga genomsnittliga bostadstillskottet i länet fram till 2030 fördelat per kommun. Siffrorna är avrundade till närmaste femtiotal. Tillskottet innefattar nybyggnation, ombyggnation och permanentning.



Årligt genomsnittligt tillskott till 2030

Spannet mellan Låg och Hög

Källa: TMR

Landstingets iakttagelser i samband med bostadsuppdraget

Under arbetet har många samband om bostadsmarknadens komplexitet kommit till uttryck. Två viktiga iakttagelser är; behovet av att komplettera uppgifter om boende och bostadsbeståndet, samt sambandet mellan kollektivtrafik och annan transportinfrastruktur och takten i bostadsbyggandet.

Behov av att komplettera uppgifter om boende och bostadsbeståndet

Det behövs statistiska uppgifter för att förstå och beskriva bostadsprefenser, trångboddhet och undersöka faktiska förhållanden om situationen på bostadsmarknaden. Den senaste folk- och bostadsräkningen i Sverige genomfördes 1990. Som EU-medlemsland har Sverige skyldighet att genomföra en folk- och bostadsräkning för 2011. Den kommer att baseras på uppgifter från register. Resultaten redovisas år 2014.

Det är av stor vikt att förbättra uppgifterna om boende och hur bostadsbeståndet används. Sannolikt är det även så i en storstadsregion som Stockholmsregionen att de uppgifter som kommer fram via registeruppgifter inte räcker för att beskriva förhållandena på den befintliga bostadsmarknaden.

Sambandet mellan kollektivtrafik och takten i bostadsbyggandet kan inte nog understrykas

I princip samtliga kommuner tar upp behov av ny transportinfrastruktur och utökad kollektivtrafik i sina remissvar. De regionala trafikaktörerna har gemensamt tagit fram "Regional inriktning för transportsystemets utveckling i Stockholms län" som syftar till att utgöra ett gemensamt och samlat ramverk för kommande revideringar och prioriteringar av nationell plan och av länsplanen för den förlängda planperioden fram till 2025. Inriktningen har sin utgångspunkt i Stockholmsöverenskommelsen och RUFSS 2010 som togs fram i samordnade processer.

Två aktuella exempel på hur sambandet mellan bostadsutbyggnad och planerad infrastrukturutbyggnad hanterats i Stockholmsregionen är:

- En förlängning av tunnelbanans blå linje möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse i synnerhet i områdena där tunnelbanan förlängs, men även i övriga angränsande områden. En kraftigt ökad bostadsbebyggelse förutsätts i infrastrukturpropositionen (Prop. 2012/13:25) vara en del av överenskommelsen mellan berörda parter. I första hand berörs kommunerna Stockholm och Nacka av detta. Vid en summering av Nacka kommuns och Stockholms stads gemensamma bostadstillskott till år 2030 blir spannet i den nya reviderade bedömningen 70 000 - 117 000 bostäder, däri ryms alltså de 40 000 bostäder som tidigare nämnts som förväntat utfall längs den nya tunnelbanesträckningen.
- Ett beslut som rör Spårväg syd togs i Stockholms läns landstings trafikinämnd 2012-10-16 med de, sedan SL:s förstudie för spårvägen, nya förutsättningarna att Huddinge kommun planerar för ytterligare 11 300 bostäder och 12 850 arbetsplatser längs Spårväg syd fram till 2030. Enligt den nya reviderade bedömningen planerar Huddinge kommun för ett totalt tillskott om 8 000 - 14 000 bostäder fram till 2030.

Landstinget vill uppmärksamma regeringen på att kraftfulla investeringar i transportinfrastruktur och kollektivtrafik är nödvändiga för att hela Stockholmsöverenskommelsen och RUFS 2010 ska kunna genomföras på ett sätt som åstadkommer ett bostadsbyggande i enlighet med den regionala bedömningen av behovet av antalet bostäder.

Remissammanställning

Efter samtal med alla länets kommuner, samt Länsstyrelsen i Stockholms län (Länsstyrelsen) och Kommunförbundet Stockholms län (KSL) skickades ett förslag på regional bedömning av nya bostäder ut på remiss till samma remissinstanser. Länsstyrelsen, KSL och alla länets kommuner har svarat på remissen, de sex kommunerna i Stockholm Nordost (Danderyd, Norrtälje, Täby, Vallentuna, Vaxholm och Österåker) har lämnat ett gemensamt svar.⁸ Utöver remissinstanserna har även Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO) och Stockholms akademiska forum (StAF) lämnat svar. Sammanlagt har 27 remissvar registrerats.

I remissvaren finns en samsyn kring det regionala bostadsbehovet men också kring frågan om att kommunerna inte som enda aktörer kan påverka bostadsbyggandet. Sambandet mellan ett ökat bostadsbyggande och satsningar på transportinfrastruktur, i synnerhet på kollektivtrafik, är den enskilt största och viktigaste frågan för att få till ett ökat bostadsbyggande som i princip alla kommuner, liksom KSL, lyfter. Efter infrastrukturfrågan är det hinder som påverkas av lagar, riktvärden och allmänna intressen som framförs mest. Detta har kommenterats av mer än hälften av kommunerna. Andra förutsättningar som anses förhindra en ökad takt i bostadsbyggande är konjunkturen och den marknadsstyrda bostadsmarknaden som gör att kommunerna har begränsade möjligheter att påverka takten.

Denna sammanställning redovisar ett urval av synpunkter. Alla inkomna remisser redovisas i sin helhet efter sammanställningen.

Den regionala bedömningen av bostadsbehov och kommunernas mål för bostadsbyggande fram till 2030

De flesta kommuner anser att remissförslaget ligger väl i nivå med de politiska ambitioner eller den planering som finns i den egna kommunen och alla ställer sig i princip bakom den regionala bedömningen. Stockholms stad har invändningar mot det spann som har angetts i remissen, för bostadstillskott 2010-2030. Staden vill att den föreslagna nivån ska justeras för att motsvara stadens målsättning om ett årligt tillskott på 5000 bostäder fram till 2030.

Det finns olikheter i begreppen kring det kommunerna beskriver som mål, planberedskap eller ambition för bostadsbyggande i kommunen. Det är tydligt att kommunerna har olika sätt att beskriva sina bostadsplaner på längre sikt. Några kommuner talar om troligt utfall, några har en målsättning om utfall, några har mål för planeringen, några kommuner talar också om att de har en planreserv, eller "planbank". Flera kommuner ställer sig också bakom landstingets bedömning utan att redovisa egna målsättningar. Flertalet kommuner ser spannet från Låg till Hög som ramen för det utfall som kommunen ska nå upp till. Var utfallet hamnar beror till stor del på omvärldsfaktorer såsom byggkonjunktur och marknadsförutsättningar.

Många kommuner, liksom Länsstyrelsen och KSL, lyfter också att det i första hand är genom planberedskap och planprocess som man kan påverka bostadsbyggande, det är andra aktörer som bygger och de styrs av marknadens förutsättningar.

⁸ I sammanställningen räknas Stockholm Nordost som ett remissvar, men som sex kommuner när det beskrivs hur många kommuner som har lämnat synpunkter på en specifik fråga.

Stockholms stad är den enda kommun som har direkta synpunkter på den bedömda storleken på det uppdämda behovet. Staden anser att det är orimligt att det uppdämda behovet skulle kunna vara noll vid den lägre nivån i spannet och hänvisar till de bostadsköer som finns såväl till nya som äldre bostäder i staden. Man menar att det uppdämda behovet ytterligare borde diskuteras och analyseras. Även Järfälla kommun menar att bedömningen av det uppdämda behovet har stor påverkan på resultatet samtidigt som det är svårt att uppskatta. Nacka kommun har framfört att trots ett framräknat uppdämt behov ser exploatörerna i dagsläget en minskad efterfrågan.

Länsstyrelsen vänder sig mot att målet uttrycks i ett spann mellan Låg och Hög eftersom det är otydligt. Länsstyrelsen menar att det vore bättre att bara redovisa Hög, och påpekar att det är viktigt att kommunerna har en tydlig politisk ambition för sitt bostadsbyggande. Länsstyrelsen menar också att de politiska målen skulle kunna höjas i vissa kommuner då det finns potential att ta ett större regionalt ansvar. I en framtida bedömning anser Länsstyrelsen att fördelningen mellan kommunerna med fördel skulle kunna ses över för att tydligare peka på var det finns bäst förutsättningar, t ex goda kollektivtrafiklägen, för bostadsbyggande.

Bostadsbyggandets förutsättningar

Kollektivtrafik och övriga transportinfrastruktursatsningar

I princip alla kommuner trycker på sambandet mellan ett ökat bostadsbyggande och transportinfrastruktursatsningar, och i synnerhet kollektivtrafiksatsningar. Tillgängligheten till infrastruktur och kollektivtrafik hänger ihop med markens marknadsvärde och är enligt de flesta av dessa den viktigaste frågan för att kunna öka bostadsbyggandet. Utan satsningar på infrastruktur och kollektivtrafik kommer det inte att gå att hålla den ambitionsnivå som finns i dagsläget menar flertalet av kommunerna. Planberedskap räcker inte för att bostadsprojekt ska startas, satsningar på infrastruktur och framförallt kollektivtrafik kan locka investerare och starta processen. Även KSL och Länsstyrelsen pekar på transportsystemets och kollektivtrafikens betydelse.

Flera kommuner nämner vikten av att satsningar på transportsystem och kollektivtrafik görs enligt RUFS 2010. Den mest efterfrågade satsningen är spårbunden kollektivtrafik som Ekerö, Huddinge, Nacka, Nykvarn, Sigtuna, Solna, Stockholm Nordost och Sundbyberg efterfrågar. Ekerö kommun och Stockholm Nordost lyfter också en utökad sjötrafik och Stockholms stad pekar på behovet av åtgärder för att skapa goda förutsättningar för gång och cyklande som pendlingsalternativ. Nacka kommun är positiv till överenskommelsen om tunnelbana till Nacka och att diskussioner om en östlig förbindelse har kommit igång, och påpekar att bostadstillskottet i många fall är direkt beroende av infrastrukturinvesteringar och att önskad byggtakt är omöjlig att upprätthålla om inte satsningar kommer till stånd tillräckligt fort. Även Stockholm Nordost framför att utan spårsatsningar försvåras utbyggnaden avsevärt.

Sundbybergs stad påpekar att enskilda kommuner i allt större utsträckning mer eller mindre tvingas medverka i finansiering av infrastruktur för att möjliggöra bostadsutbyggnad som inte självklart är en kommunal angelägenhet, dessa medel bör istället satsas på utbyggnad av kommunal service som följer med ökat invånarantal och bostadsproduktion.

Lagar, riktvärden och intressekonflikter

Sexton av kommunerna (Nacka, Nynäshamn, Salem, Solna, Sigtuna, Stockholm, Stockholm Nordost, Upplands Väsby, Upplands-Bro och Värmdö) anser att bostadsbyggandet skulle kunna öka genom förändringar av lagar eller tillämpning av riktvärden och allmänna intressen.

Den vanligaste åsikten är att Länsstyrelsens handläggningstid måste förkortas, detta anser nio kommuner (Sigtuna, Stockholm, Stockholm Nordost och Upplands-Bro). Länsstyrelsen nämner även själva att de behöver arbeta vidare med att leverera yttranden snabbare så att inte processen fördröjs. Sigtuna, Stockholm och Stockholm Nordost anser även att de långa överklagningsprocesserna för detalplaner och bygglov är ett stort problem.

Drygt en fjärdedel av kommunerna (Salem, Stockholm och Stockholm Nordost) anser att strandskyddsreglerna försvårar en bostadsexpansion, speciellt i skärgårdskommunerna. Stockholm, Nacka, Sigtuna, Salem och Värmdö menar att riktlinjerna för bullernivåer hämmar utbyggnad och några påpekar att det är ett särskilt problem vid förtätning och lokalisering i goda kollektivtrafiklägen.

Konflikter mellan bostadsbyggande och andra allmänna intressen nämns av Sigtuna, Stockholm och Upplands Väsby. Stockholms stad och Upplands Väsby kommun pekar också på riksintressen som ett hinder, Stockholm pekar främst på riksintressen för kulturmiljö medan Upplands Väsby lyfter frågan om att göra bostäder till riksintresse som avvägs på samma nivå som andra riksintressen och regionala intressen.

Annat som nämns är att planprocessen är för lång, normer som motverkar byggande av små lägenheter, höga krav på student- och specialboenden, differentierade parkeringstal, byråkratiska problem för skapandet av ägarlägenheter samt att tillämpningen av regelverket eller regelverket i sig behöver förändras.

Marknadsförutsättningar

Remissinstanserna anser att god transportinfrastruktur och kollektivtrafik är den viktigaste marknadsförutsättningen och flera kommuner, exempelvis Stockholm Nordost, påpekar att särskilt spårsatsningar har en kraftig inverkan på marknaden för nybyggda bostäder.

Hälften av kommunerna (Botkyrka, Haninge, Huddinge, Järfälla, Nynäshamn, Nacka, Solna, Stockholm, Södertälje, Sollentuna, Upplands-Bro, Upplands Väsby och Värmdö) uttrycker att dåliga marknadsförutsättningar skapar hinder för en ökad takt i bostadsbyggandet genom att marknaden avgör var bostadsbyggandet sker och inte kommunerna själva. Flera av kommunerna påpekar att de har en god planberedskap men att marknaden inte alltid realiserar planerna, och menar att på en marknadsstyrd bostadsmarknad har kommunen mycket begränsade möjligheter att påverka byggnadstakten. Nykvarns kommun och Södertälje kommun bedömer till exempel att de har en låg efterfrågan. Huddinge kommun menar att marknadsförutsättningarna ser väldigt olika ut även inom kommunen och Stockholms stad pekar på att det är olika marknadsförutsättningar i hela länet och att det är byggherrarnas bedömningar som avgör i slutändan.

Konjunkturläget är en orsak som tas upp av Järfälla kommun och Värmdö kommun till varför inte fler bostäder byggs. Södertälje och Sigtuna kommuner bedömer att det är svårt

med höga produktionskostnader, samtidigt som betalningsviljan är lägre än i mer centrala delar i regionen. Upplands Väsby kommun påpekar att tidigare kunde de kommunala bostadsbolagen bygga då andra byggherrar inte kunde, men att med nya krav på lönsamhet har detta försvårats. Länsstyrelsen anser att byggbranschen behöver förbättra sitt produktutbud och därmed bli mindre konjunkturkänsliga.

Rörlighet på bostadsmarknaden och aspekter på bostadsutbudet

Flera kommuner lyfter att det finns behov av olika bostadstyper och att även andra typer av bostäder än nyproduktionen är viktiga för det totala bostadsutbudet. Fem kommuner; Huddinge, Sigtuna, Upplands Väsby och Stockholm, påpekar att nyproduktion behövs för att flyttkedjor ska komma till stånd och att det är viktigt att kunna matcha efterfrågan och skapa ett bredare utbud. Nynäshamns kommun efterfrågar mer kunskap om vilka typer av bostäder som behövs för att skapa flyttkedjor. Flera kommuner nämner att de även har en betydande permanentning av fritidshus som del av bostadstillskottet.

Flera kommuner, bland annat Järfälla, Sigtuna, Värmdö och Stockholm, nämner problematiken kring segregation och Botkyrka kommun framhåller särskilt behovet av bostäder för andra än bara de mest betalningsstarka. Även Länsstyrelsen pekar på vikten av att inte förstärka segregationen i länet och att det måste finnas bostadsalternativ för nyanlända och hemlösa.

Värmdö kommun nämner att det är svårt för vissa grupper att få bostad och Huddinge och Nacka kommuner anser att det är svårt för unga att etablera sig på bostadsmarknaden och trycker på behovet av ungdoms- och studentbostäder. Även SSCO och STAF lyfter frågan om studentbostäder och menar att bostadsbristen för studenter är ett mycket stort problem, och att det även måste finnas bostäder att erbjuda studenter och forskare som tillfälligt vistas i regionen.

Tio av kommunerna (Sigtuna, Stockholm Nordost, Värmdö, Nynäshamn och Södertälje) samt Länsstyrelsen nämner miljö- och/eller klimataspekter. En ökad bostadsbyggnadstakt bör inte motverka ett långsiktigt hållbart byggande. Kvalitet och lokalisering nämns som viktiga faktorer för att kunna nå klimatmålen.

Remissinstansernas medskick

Här sammanställs de synpunkter som remissinstanserna har lämnat som är särskilt kopplade till det regionala eller det nationella snarare än till det kommunala mandatet. Flera remissinstanser har också lämnat förslag inför en ny regional bedömning och kommande uppföljning.

Det regionala perspektivet

Flera kommuner lyfter det regionala perspektivet. Stockholms stad liksom Sundbybergs stad anser att alla kommuner i länet bör ta sin del av ansvaret för att åstadkomma ett bostadsbyggande som säkerställer Stockholmsregionens utveckling. Stockholm stad ser också att uppföljningen måste fokusera på det regionala perspektivet, på konsekvenser och åtgärder både på kort och lång sikt, samt på kommunal, regional och statlig nivå. Sigtuna kommun

framför att alla i regionen måste ta ett solidariskt ansvar eftersom inte lösningen finns hos en part. Upplands Väsby kommun anser att alla aktörer i samhället måste ta sitt ansvar.

Solna stad menar också att det behövs en regional instans som hanterar gemensamma frågeställningar kring samordning av infrastruktur, bostadsbyggande, miljökrav och andra krav.

Synpunkter och förslag inför nya bedömningar och uppföljning

Många kommuner har förslag och synpunkter inför de kommande uppdrag som innebär att Boverket och Länsstyrelsen ska följa upp bostadsbedömningen, och att landstinget i egenskap av regionplaneorgan ska göra en ny bedömning vart fjärde år. Nynäshamns kommun ser positivt på en regelbunden regional översyn av bostadsbehovet, och menar att det är viktigt att den sker i samråd med kommuner, berörda aktörer och myndigheter för att skapa samsyn och ökad förståelse. Botkyrka kommun deltar gärna i ett arbete med att utveckla uppföljningen av förutsättningar för ett bostadsbyggande som utnyttjar hela Stockholmsregionens potential.

Några synpunkter handlar om att föra in aspekter som inte tidigare har bedömts. Haninge kommun önskar till exempel få bättre stöd i bedömningen av hur olika faktorer som leder till en ojämn utbyggnad över tid påverkar volymer och bostadstyper. Nacka kommun anser att ekonomiska aspekter på bostadsbehovet samt faktiska behov för olika hyresnivåer tydligare bör föras in. Upplands-Bro kommun ser också att det vore bra att belysa och undersöka ytterligare frågor kring bostadsmarknadens komplexitet, till exempel hur bostadsbehovet ser ut med hänsyn till olika bostadstyper, flyttkedjor och delregionala bostadsmarknader. Södertälje kommun påpekar att eftersom kommunerna inte har inflytande över alla frågor som styr bostadsbyggandet kan uppföljningen behöva beakta frågor utöver påbörjade och färdigställda bostäder, exempelvis hur kommunen arbetar med bostadsförsörjning och vilka verktyg kommunen använder för att uppnå bostadsmål. Huddinge kommun önskar också en komplettering av den regionala analysen av vilka volymer som kan absorberas av bostadsmarknaderna i kommunerna, eftersom marknadsförutsättningarna varierar så starkt mellan och inom kommunerna. Järfälla kommun anser att antagandena om framtida bostadsbyggande måste ställas i relation till kommunens kapacitet att erbjuda kommunal service av hög kvalitet till både befintliga och nya invånare. SSCO och StAF framför att även studentbostäder bör lyftas in i den regionala bedömningen av bostäder.

Det förs också fram synpunkter om att det behövs samordning mellan olika uppföljningar. Huddinge kommun ser till exempel att det vore bra att förtydliga vad Boverkets och Länsstyrelsens uppdrag om årlig uppföljning ska innebära utöver det som redan görs i samband med den årliga bostadsmarknadsenkäten. Sundbybergs stad påpekar att en uppföljning inte får bli för resurskrävande för kommunerna.

Länsstyrelsen föreslår att uppföljningen skulle kunna innehålla tre olika delmoment för att tydligare skilja på uppföljning av det som kommunerna kan påverka och på vad som byggs:

- 1) Kommunernas planeringsberedskap och verktyg (exempelvis aktuell översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning, aktiv markpolitik, ägardirektiv till kommunala bostadsbolaget)
- 2) Antal lagakraftvunna detalplaner innehållande bostäder

3) Antal faktiskt färdigställda bostäder, tillskott genom ombyggnad samt tillskott genom att fritidshus har permanentats.

Punkt 1 och 2 föreslår Länsstyrelsen ska samlas in i samband med den årliga bostadsmarknadsenkäten, och kan också ingå som del i den uppföljning som kommunerna ska göra av sin översiktsplan. Punkt tre samlas enligt förslaget in via Statistiska Centralbyrån, SCB.

Anspråk på stat och landsting

Remissinstanserna lyfter en rad åtgärder som skulle underlätta bostadsbyggandet men som ligger på en annan nivå än den kommunala. Botkyrka kommun efterfrågar exempelvis en mer heltäckande statlig bostadspolitik som stimulerar bostadsbyggande och bostadsförsörjning.

Många instanser pekar också på behovet av tillförlitlig statistik och bättre kunskap om boendet. Huddinge kommun anser att det behövs insatser för att få fram en mer korrekt färdigställandestatistik, i dagsläget har den stor eftersläpning och brister i fullständighet. Nynäshamns kommun anser att det är viktigt att klargöra begreppen bostadsefterfrågan och bostadsbehov, att det finns fördelar med att skilja mellan dessa begrepp i planeringen för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen efterlyser också bättre statistik och menar att en översyn behöver göras av vad olika myndigheter samlar in från kommunerna för att skapa en bättre samordning och få fram bättre underlag.

Som redan tidigare beskrivits har många kommuner fört fram att transportsystemet och kollektivtrafiken är avgörande faktorer för ett ökat bostadsbyggande, likaså är regler, normer och lagar faktorer där kommunerna pekar mot staten som aktör. Lidingö stad anser att staten måste bidra till finansiering av infrastruktursatsningar i regionen och staten har också en viktig roll som överprövande myndighet inom plan-, miljö- och byggområdet – här måste regler förenklas och handläggningstider förkortas. Nacka kommun lyfter att eventuella förändringar i regelverken eller tillämpningar av dem måste belysas och att det är Boverkets och Länsstyrelsens roll. Nynäshamns kommun anser också att lagstiftningen som rör byggnation och bostadsförsörjning behöver ses över, samt att demografisk information om befolkningsutvecklingen behöver tas fram. De framför också att kommuner, Länsstyrelsen och Boverket tillsammans bör fundera på hur användningen av fördjupade översiktsplaner kan förkorta detaljplaneprocessen.

KSL påpekar också det avgörande i större statliga investeringar i infrastrukturen för att öka bostadsbyggandet. De menar att de politiska överenskommelserna om prioriteringar för infrastruktur och trafiksatsningar enligt RUFS 2010, Stockholmsöverenskommelsen och länsplanen 2010-2021 måste ligga fast samt ökas med hänsyn till den faktiska befolkningsökningen och att satsningar måste göras i enlighet med RUFS 2010.

KSL framför också fem behov av förändringar i regelverket, nämligen:

- Kortare hantering av överklaganden
- Mindre kollision mellan PBL och MB
- Lättnader i strandskyddet
- Enklare bullerregler
- Översyn av skatteutjämnningssystemet

Solna stad påpekar att det är viktigt att bostadsmarknadsaktörernas risker är förutsägbara och att förutsättningarna är stabila över tid. Man anser också att Boverket bör titta särskilt på hur byggreglerna hindrar nybyggnation som är inriktad på särskilda grupper, till exempel studenter, och se över förutsättningarna för att dra ner på standardkraven i vissa fall.

Stockholms stad anser att olika hinder måste identifieras och undanröjas om bostadsbyggandet ska kunna öka. Utformningen av lagar och regler för samhällsplanering, byggande och boende har stor betydelse för bostadsbyggandet och aktörerna på bostads- och fastighetsmarknaden. Staden för fram att det krävs att ett antal åtgärder på framför allt statlig nivå ses över; viss lagstiftning måste ändras och anpassas till storstädernas villkor, framför allt kring miljö kvalitetsnormer, regler för buller, partiklar och riskfrågor. Även krav på snödeponier är en konflikt med framtida exploatering i en tät stad. Staden anser också att stadsbidrag för marksanering skulle kunna vara ett alternativ för att minska markkostnaderna, samt att en översyn behövs av villkoren för byggande av studentbostäder. Stockholms stad anser också att det genom att överklaganden av detaljplaner numera går till Mark- och miljödomstolen har blivit svårare att få fram planer jämfört med tidigare.

Värmdö kommun framför att stat och landsting måste bidra till ett hållbart resande.

Remissvar till "Regional bedömning av behovet av nya bostäder", remissversionen 2012-09-26

På följande sidor redovisas samtliga digitala inkomna svar under remissperioden 3 oktober 2012 – 13 november 2012. Totalt har 27 remissvar inkommit. Sex kommuner har inkommit med ett gemensamt svar; Stockholm Nordost (Danderyds kommun, Norrtälje kommun, Täby kommun, Vallentuna kommun, Vaxholms stad och Österåkers kommun).

Förteckning över inkomna remissvar

Kommuner

Botkyrka kommun
Danderyds kommun (*se även Stockholm Nordost*)
Ekerö kommun
Haninge kommun
Huddinge kommun
Järfälla kommun
Lidingö stad
Nacka kommun
Nykvarns kommun
Nynäshamns kommun
Salems kommun
Sigtuna kommun
Sollentuna kommun
Solna stad
Stockholms stad
Sundbybergs stad
Södertälje kommun
Tyresö kommun
Täby kommun (*se även Stockholm Nordost*)
Upplands-Bro kommun
Upplands Väsby kommun
Värmdö kommun

Stockholm Nordost

Regionala aktörer

Kommunförbundet Stockholms län (KSL)
Länsstyrelsen i Stockholms län

Övriga inkomna remisser (ej formella remissinstanser)

Stockholms Akademiska Forum (StAF)
Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO)

GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-04-13

Handläggare:
Karl Ingelstam
Region Ytterstad, Markbyrå
Tfn: 508 264 78
karl.ingelstam@gfk.stockholm.se

2004-03-25

Maj Simonsson-Cyrus
Region Ytterstad, Markbyrå
Tfn: 508 281 08
maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se

Dnr: 2003-511-2242

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för bostäder inom Skärholmens stadsdelsnämnds-
område till HSB, NCC, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Inriktnings-
beslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets redovisning av kommande arbete med bebyggelse-, trafik- och grönstruktur inom Skärholmens stadsdels-nämndsområde.
2. Nämnden anvisar mark till Svenska Bostäder AB för hyresrätter
i stadsmässiga lägen, 65 lgh vid Skärholmsvägen i Bredäng och 100 lgh vid Vårbergsvägen och Storholmsbackarna i Skärholmen och Vårberg,
i naturnära lägen, 40 lgh vid Örsätrabacken i Sättra, 35 lgh vid Sättravarsvägen i Sättra, 50 lgh vid Ekholmsvägen i Skärholmen.
3. Nämnden anvisar mark till Stockholmshem för hyresrätter
i stadsmässiga lägen, 80 lgh vid Skärholmsvägen-Aspsättravägen i Sättra och 75 lgh vid Bredängs centrum,
i naturnära lägen, 50 lgh vid Ålgrytevägen i Bredäng och 50 lgh vid Stora Sällskapetets Väg i Bredäng.
4. Nämnden anvisar mark till HSB för bostadsrätter och småhus
i stadsmässiga lägen, 80 lgh vid Skärholmsvägen i Sättra och 75 lgh vid Bredängs centrum,
i naturnära lägen, 75 lgh vid Ålgrytevägen i Bredäng och 35 lgh vid Sättravarsvägen i Sättra.
5. Nämnden anvisar mark till NCC för bostadsrätter och småhus
i stadsmässiga lägen, 65 lgh vid Skärholmsvägen i Bredäng och
i naturnära lägen, 50 lgh vid Stora Sällskapetets Väg i Bredäng, 40 lgh vid Örsätrabacken i Sättra samt 75 lgh vid Ekholmsvägen i Skärholmen.
6. Nämnden uppdrar åt kontoret att träffa markanvisningsavtal för ovannämnda anvisningar.
7. Nämnden godkänner kontorets förslag till lokalisering av ny stall- och ridanläggning till Sättraberg i Sättra.

8. Nämnden godkänner kontorets redovisning av övriga möjliga bebyggelselägen och ger kontoret i uppdrag att snarast återkomma med förslag till markanvisningar av dessa.
9. Nämnden godkänner investeringsutgifter för fortsatt utrednings- och programarbete inom en ram av 10 mnkr (inriktningsbeslut).
10. Nämnden hemställer att stadsbyggnadsnämnden intensifierar arbetet med naturreservatsbildningen i Sätmaskogen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Skärholmsområdet har enligt Regionplane- och Trafikkontoret en potential att utvecklas till en regional kärna i sydvästrområdet. Utredningar som Vision Söderort och även stadens Förstudie, genom parallella uppdrag till tre arkitektkontor, visar att det finns en utvecklingspotential för området. Utredningarna visar att det är viktigt, att förutom satsningar på handelscentrum och kommersiella exploateringar i Kungens Kurva och Skärholmens centrum, även är viktigt att utveckla stadsdelsnämndsområdets många kvaliteter som det natur- och sjönära läget kan ge möjlighet till. Därtill har påtalats vikten av att förhindra att segregationen ökar genom att se över befintliga bostadsmiljöer, allmänna platser och till skapa nya och attraktiva bostäder inom stadsdelsnämndsområdet. En kraftfull och planerad satsning, bl.a. genom ny bostadsbebyggelse har stor betydelse för områdets utveckling.

Ett övergripande mål i staden är att skapa förutsättningar för 20 000 nya bostäder under perioden 2003-2006. De genomförda parallella uppdragens viktigaste uppgift var att visa hur ny bostadsbebyggelse kan planeras för att bidra till en positiv social utveckling i stadsdelarna. Fyra bostadsbolag har deltagit i arbetet med bostadsutvecklingen och gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-09-10 (Dnr 02-511-2470, § 45) att ge Svenska Bostäder, Stockholmshem, HSB och NCC en tidig, ej geografiskt angiven, markreservation för bostadsbebyggelse i stadsdelarna Bredäng - Sättra - Skärholmen - Vårberg.

De fyra byggherrarna erhåller i ovannämnda beslut en procentuell tilldelning av det totala antalet byggrätter inom området. De byggrätter som enligt samarbetsavtalet inte fördelas till de fyra byggherrarna föreslås i ett senare skede fördelas till i huvudsak andra byggherrar som ansökt om markanvisning i området. Nämnden godkände 2003-12-09 redovisningen av de parallella uppdragen och gav samtidigt kontoret i uppdrag att skyndsamt återkomma med ställningstaganden till de tre parallella uppdragen samt förslag till naturreservatsbildningar i Sätmaskogen och därtill föreslå markanvisningar.

Parallellt med fortsatt utredningsarbete för bostadsutbyggnaden i stadsdelarna arbetar stadsbyggnadskontoret tillsammans med berörda förvaltningar med kommunfullmäktiges uppdrag för att ta fram ett underlag för naturreservatsbildning av Sätmaskogen. Handläggningsordningen är att stadsbyggnadskontoret är ansvarig för reservatsbildningen och gatu- och fastighetsnämnden kommer att få yttra sig i frågorna när de aktualiseras av stadsbyggnadsnämnden.

Kontoret föreslår att anläggningar och byggnader i området som kan förväntas ändras under närliggande tid och behöva upprustas och/eller kompletteras för att kunna bevaras inte skall ingå i reservatet. Nya mötesplatser och målpunkter behöver utvecklas för att stärka områdets attraktivitet.

Kontoret redovisar i detta ärende en första omgång av förslag till markanvisningar till Svenska Bostäder, Stockholmshem, HSB och NCC. Kontoret avser snarast att återkomma till nämnden med ytterligare förslag till markanvisningar.

Markanvisning sker enligt principerna i stadens markanvisningspolicy och gäller under två år från nämndens beslut. Hyresrätter och bostadsrätter skall upplåtas med tomträtt och småhusmark skall försäljas till marknadspris.

I den utredning som gjorts av Temaplan framhålls att det är viktigt att de markanvisningar som görs i ett första skede blir attraktiva, och att de bostäder som uppförs ger en positiv bild av det som sker i stadsdelarna och därmed fungerar som draghjälp för det fortsatta bostadsbyggandet.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att de fyra byggherrarna vardera erhåller markanvisningar både i stadsmässiga lägen och i attraktiva naturnära lägen.

För de lägen som redovisas utefter Skärholmsvägen erfordras att denna byggs om till stadsgata med gång- och cykelbanor, trädplanteringar etc. Dagens genomfartstrafik från Bredäng-Mälarhöjden och trafiken till industriområdet kan genom byggande av en cirkulation vid Bredängsmotet komma direkt ut på E4/E20 eller komma direkt till industriområdet utan att köra på Skärholmsvägen.

Totalt redovisas bostadslägen för ca 1700 byggrätter varav de fyra byggherrarna enligt ovannämnda avtal skall ha minst 1050 byggrätter. Övriga byggrätter avses anvisas inom kort i kommande ärende om markanvisningar. Markanvisningarna kommer att delas upp på ett flertal planområden med olika tidsplaner. De som inte är beroende av stora infrastrukturella förändringar beräknas kunna erhålla färdig detaljplan våren 2006 under förutsättning att planarbetet kan startas omgående. Handläggningsblanketter för tidig miljöbedömning har framtagits för de områden som anvisas i ärendet.

De nya bostadsmiljöerna skall medverka till att öka områdets stabilitet samt möjlig-heten att finna en bostad i rätt storlek och prisnivå. Det ska också vara möjligt att göra bostadskarriär på hemorten. För den naturmark som tas i anspråk skall förslag till compensation redovisas i de kommande planutredningarna. I arbetet med ytterstadssatsningen har synpunkter från boende inhämtats. Synpunkterna innehåller kritik men också förslag på förbättringar av naturområden och bostadsmiljöer. Fortsatt samråd med övriga förvaltningar erfordras för framtagande av program och planer.

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisningen i detta utlåtande av kommande arbete med bebyggelse-, trafik- och grönstruktur inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Nämnden föreslås vidare hemställa att stadsbyggnadsnämnden intensifierar arbetet med naturreservatsbildningen i Sätorskogen.

Kontoret föreslår också att nämnden godkänner, dels redovisningarna och förslagen till markanvisningar och lokaliseringen av nytt stall och ger kontoret i uppdrag att inleda utredningar för bostadsutbyggnaden samt träffa markanvisningsavtal med de fyra byggherrarna. Nämnden föreslås vidare godkänna kontorets redovisning av övriga möjliga bebyggelselägen och ge kontoret i uppdrag att snarast återkomma med förslag till markanvisningar. Nämnden föreslås godkänna investeringsutgifter för utrednings- och programarbete inom en ram av 10 mnkr i avvaktan på genomförandebeslut.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholms stad har i flera sammanhang valt att fokusera på Skärholmens utveckling.

I vision för Söderort ges Skärholmens stadsdelsnämndsområde tillsammans med Kungens Kurva positionen som ett av tre mycket viktiga framtida utvecklingsområden. Anledningen till detta är att nya arbetsplatser och bostäder bedöms kunna ge särskilt stora positiva effekter och mervärden för stadsdelsnämndsområdet. Anledningen är också att fortsätta att strategiskt utveckla de många attraktiva fördelar dessa stadsdelar har i form av natur- och sjönära läge, närhet till kultur och handel samt bidra till en positiv mångkulturell utveckling.

Stadens majoritet har härutöver angett att ett av de viktigaste målen för mandatperioden är att skapa förutsättningar för 20 000 nya bostäder i Stockholm.

För att påbörja arbetet med utvecklingsområde Skärholmen fattade gatu- och fastighetsnämnden den 10 september 2002 (Dnr 02-511-2470, § 45) beslut om att ge Svenska Bostäder, Stockholmshem, HSB och NCC en tidig ej geografiskt utpekad markreservation för bebyggelse i Bredäng - Sättra - Skärholmen - Vårberg.

Eftersom antalet byggrätter i detta tidiga skede var svårt att uppskatta konstruerades avtalet så att de fyra byggherrarna får en procentuell tilldelning av det totala antalet byggrätter som blir aktuellt. Ett samarbetsavtal tecknades också mellan dessa byggherrar, gatu- och fastighetskontoret samt stadsbyggnadskontoret om att genom parallella uppdrag ta fram en förstudie av stadsdelsgruppen. De byggrätter som enligt samarbetsavtalet inte fördelas till de fyra byggherrarna föreslås i ett senare skede fördelas till i huvudsak andra byggherrar som ansökt om markanvisning i området.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 9 december 2003 redovisningen av de parallella uppdrag som utförts i stadsdelsnämndsområdet, och gav samtidigt kontoret i uppdrag att skyndsamt återkomma med ställningstaganden till de tre parallella uppdragen samt förslag till naturreservatsbildningar i Sättraskogen och därtill föreslå markanvisningar.

Kontoret redovisar i detta ärende förslag till en första omgång markanvisningar till Svenska Bostäder, Stockholmshem, HSB och NCC, samt ett förslag till avgränsning av kommande naturreservat i Sättraskogen. Kontoret avser att snarast återkomma till nämnden med ytterligare förslag till markanvisningar inom området.

Skärholmens stadsdelsnämndsområde idag

Centrumpunkten i området är Skärholmens Centrum med förlängning över till Kungens Kurvaområdet med sin volymhandel. Idag präglas området av den barriär som trafikområdet för E4/E20 skapar mellan de två för handel viktiga områdena. Förbifart Stockholm, som föreslås utgå från Skärholmen, skulle kunna bli mycket värdefull för handelsområdena under förutsättning att barriären mellan områdena minskas och att inte Förbifartens påfarter/avfarter ytterligare förstärker uppdelningen.

En utredning om "Förtätning och trafikförsörjning av området Kungens Kurva – Skärholmen" har inletts i samarbete mellan staden och Huddinge kommun för att ta fram trafiklösningar för de tillkommande trafikfunktionerna, inklusive snabbspårväg, samt för området som helhet. Utredningen skall visa på exploateringsmöjligheter för ytor som kan frigöras i trafikområdet och sammanlänka områdena fysiskt. Den nya exploateringen skall även stimulera den ekonomiska tillväxten i området och hjälpa till att finansiera vägomläggningarna.

I de parallella uppdragen har även redovisats möjligheterna till en sammanlänkning av Sättra och Skärholmen från Björksättravägen till Skärholmsplan med ny struktur och utbyggnad i en för stadsdelsnämndsområdet mycket central punkt, i omedelbar närhet till Skärholmens centrum. Kontoret anser en sådan sammanlänkning angelägen då stadsdelarna idag är strikt separerade. Idén bör därför studeras vidare då Kungens Kurva – Skärholmutredningen kommit ett steg längre. Kontoret anser det viktigt att de centrala punkterna i stadsdelsnämndsområdet utreds ingående då de är mycket viktiga för hela områdets framtida utveckling och status.

Det nämnda utvecklingsområdet kring Skärholmens Centrum finns markerat med orange färgmarkering på ortofotot i **bilaga 1**.

Ett av syftena som framförts i de parallella uppdragen är att bryta den ursprungliga planmässiga och fysiska segregationen mellan olika bebyggelsetyper och funktioner i området. Bebyggelsen som uppfördes under 1960-1970-talet är schematiskt sett uppdelad så att närmast motorvägen E4/E20 finns industribebyggelse. Innanför denna runt de olika stadsdelscentrumen finns en högre flerbostadsbebyggelse. Längre från centrum finns lägre flerbostadshus och ytterligare längre från centrum finns radhus och villor. Därefter Sätterskogen och slutligen Mälaren. När man befinner sig i bostadsområdena kan man inte tillgodogöra sig den kvalitet som Mälaren utgör. Denna fysiska "bandstruktur" präglar hela stadsdelsnämndsområdet. En ökad fysisk blandning och variation bidrar till stadsdelsnämndsområdets vitalisering och framtida utvecklingsmöjligheter.

Områdesfakta för Skärholmens stadsdelsnämndsområde år 2002
Nedan följer fakta kring befolkning och bebyggelse i stadsdelsnämndsområdet.
(Källa USK, www.usk.stockholm.se.)

Folkmängd: 31 410. Dagens prognos för år 2012 är 33 443.
Folkmängden har beräknats förändras endast marginellt för varje år om inte någon större nybyggnad sker i området.

Bostadsbeståndet

Totalt finns 13375 bostäder, exkl. bostäder i kategorihus (främst lägenheter i service-hus), dvs 2,35 pers/bostad.

Bostadstyper

Flerbostadshus	11333 85 %
Småhus (radhus, kedjehus och villor)	2042 15 %

Upplåtelseformer

Allmännyttan, hyresrätter	5307 40 %
Övriga hyresrätter	3908 29 %
Bostadsrätter	1547 12 %
Småhus (radhus, kedjehus och villor) med äganderätt	2042 15 %
Övriga ej specificerade	571 4 %

Lägenhetsfördelning Totalt

1 rok	12 %
2 rok	20 %
3 rok	39 %
4 rok	17 %
5 rok och större	12 %

Huvuddelen (68 %) är av familjestorlek, dvs 3 rok och större.

Naturreservat i Sätterskogen

Beslut om naturreservatsbildning

1996 framlades en motion till Stockholms kommunfullmäktige om att inrätta ett naturreservat i Sätterskogen. Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden föreslog kommunfullmäktige att skydda Sätterskogen enligt naturvårdslagen och att ett förslag till reservatsbildning skulle tas fram. Den 20 oktober 1997 beslöt kommunfullmäktige att uppdraga åt berörda nämnder att utarbeta ett underlag för reservatsbildning.

I översiktsplanen (1999) pekas Sätterskogen ut som ett av de område som skall utredas för skydd

enligt miljöbalken. I Stockholms miljöprogram som antagits av kommunfullmäktige (2003) anges under mål 4, ekologisk planering och skötsel, att ingen exploatering skall ske av de 13 områden som utreds för naturskydd.

I remissvaret till "Förslag om skydd av tätortsnära natur"(2003) anför kommunstyrelsen som svar på länsstyrelsen program bland annat synpunkterna: "Skyddet av naturmark är svagt. Därför föreslår vi att sex reservatsbildningar skall ske under mandatperioden.... Inom mandatperioden står Järva friområde, Sätmaskogen och Årstaskogen på tur för reservatsbildning."

Kommande arbete med naturreservatet

Stadsbyggnadskontorets arbete med underlag för naturreservatsbildning pågår och kommer att bestå av två avsnitt; dels säkerställandebeslut samt anordningar, dels en skötselplan. Skötselplanen skall innehålla en allmän beskrivning samt en skötselplan i två nivåer. Gatu- och fastighetskontoret har i arbetet för naturreservatet tagit fram förslag till en skötselplan som behandlar både natur- och friluftsvärden.

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret bör samordna arbetet med reservatsbildningen och bostadsexploateringen utan förseningar i någondera av uppgifterna. Förslag till ny bebyggelse och reservatsbildning bör ske parallellt. Därför är det viktigt att stadsbyggnadskontoret intensifierar arbetet med naturreservatsbildningen.

De förslag till markanvisningar som redovisas i detta ärende motiveras av behovet av nya bostäder samt behovet av att utveckla befintliga stadsdelar och bostadsområden. Avgränsningen av ny bebyggelse och naturreservat bör bli en sammanvägning av olika behov inom stadsdelsnämndsområdet. Avgränsningen bör också ta hänsyn till att flera områden med byggnader, verksamheter och fritidsaktiviteter som idag ligger i Sätmaskogen och Skärholmsdalen behöver utvecklas för att finna sin form och användning.

Vägprojektet "Förbifart Stockholm" skall belysas i utredningen och för att inte försvåra tillkomsten av vägen skall ett förbehåll göras för den i beslutet för naturreservatet. Vid de fortsatta utredningarna för Förbifarten föreslås den numera gå i tunnel under reservatet och Mälaren.

Syftet med naturreservatet

I arbetet med reservatsbildningen föreslås (stadsbyggnadskontorets arbetsmaterial, 2003) "Syftet med naturreservatet är att för framtiden vårda och utveckla ett för söderort ovanligt stort naturområde som har stor betydelse för friluftsliv, rekreation, undervisning mm samt att långsiktigt säkra Stockholms biologiska mångfald."

Naturreservatsbildningen skall inte hindra dagens sportaktiviteter och andra aktiviteter, inte heller kommande aktiviteter som sker med hänsyn till syftet med naturreservatet.

Föreskrifterna för vad som skall gälla i naturreservatet skall ej heller utgöra hinder för att utföra åtgärder som är nödvändiga i samband med områdets skötsel och underhåll av byggnader och anläggningar. Föreskrifterna utgör inte heller hinder för underhåll av befintligt ledningsnät eller luftkablar.

Staden är markägare och förvaltare för naturreservatet i enlighet med förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken. Stadsbyggnadsnämnden lämnar tillstånd och dispens från föreskrifterna. Tillsynsmyndighet är miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Sätmaskogen har under lång tid varit kulturpåverkat. Flera gårdar har legat i och i närheten av området. Odling och ängsslätter har bedrivits i dalgångarna och djur har gått på bete på bergsryggarna. Idag finns ett fåtal byggnader kvar inom området efter bränder och rivningar. Inga av de forna verksamheterna finns kvar och kvarvarande byggnader används som lokaler, fritidsbostäder, bostäder etc. Fem registrerade fornlämningar finns inom området varav en är

utgrävd och borttagen. En mer noggrann inventering kommer att göras av områdets kulturminnen.

Tillstånd från kommunen (stadsbyggnadsnämnden) kommer att erfordras för ex.vis att anordna anläggningar för friluftslivet utöver befintliga, att väsentligt ändra byggnads användningssätt, att uppföra helt ny byggnad eller anläggning, att asfaltera eller anlägga väg, stig eller parkeringsplats samt att anlägga nya bryggor eller bygga till befintlig eller på annat sätt hårdgöra stränder. Därutöver kommer föreskrifter för allmänhetens nyttjande av området, mot nedskräpning eller hårda förslitningar på området.

Förhållningssätt och avgränsning av naturreservatet

Kontoret föreslår att anläggningar och byggnader i området som kan förväntas ändras under närliggande tid och behöva upprustas och/eller kompletteras för att kunna bevaras inte skall ingå i reservatet. Ett annat viktigt skäl för att undanta dessa är att nya mötesplatser och målpunkter behöver utvecklas för att stärka områdets attraktivitet.

Upprustning och fortlöpande underhåll erfordras av byggnaderna om dessa skall kunna bevaras och nyttjas på ett varaktigt sätt. För vissa verksamheter kan, för deras långsiktiga överlevnad, också vissa stödfunktioner eller kompletterande verksamheter behöva utvecklas i en nära framtid. Många av byggnaderna används för enskilt bruk och det finns för få ställen där allmänheten kan rasta, få en stunds vila och skydd mot vädret. Ytterligare utflyktsmål skulle göra området mer tillgängligt och attraktivt.

Ett naturreservat skulle i vissa delar kunna försvåra en utveckling av verksamheter och aktiviteter som egentligen är förenliga med friområdets intentioner. Kontoret föreslår därför att områden där sådana verksamheter och anläggningar finns som kan inrymmas inom ovannämnda beskrivning ej ingår i naturreservatet. De platser som på det sättet enligt kontorets uppfattning bör undantas från naturreservatet är Skärholmens Gård, Sättra Vattentorn, planerad ny stall- och ridanläggning på Sättra Berg, Sättra Varvsområde med kringliggande äldre byggnader i Sättravik och varpaängen, Bredängs Camping och lägerlivsområde, samt Lyran (Leopolds Lyra) i Bredäng. En närmare beskrivning av dessa anläggningar finns i **bilaga 2**.

Idag omfattas både Sättraskogen och Skärholmsdalen av detaljplanebestämmelser som reglerar områdenas användning huvudsakligen som natur- och parkmark. Den parkmark som föreslås undantas från att ingå i naturreservatet skyddas även fortsättningsvis av planbestämmelserna.

Enligt kontorets uppfattning bör visst utrymme lämnas för framtida smärre förändringar av verksamhet, bebyggelse och anläggningar som gränsar till naturreservatet, varför reservatsgränsen ej bör läggas i direkt anslutning till befintliga kvartersgränser.

Planerad bebyggelse i Skärholmens stadsdelsnämndsområde

De markanvisningar som föreslås i detta ärende har ej tidigare funnits med i något markanvisningsförslag. Däremot har flera områden helt eller delvis förekommit i den gluggredovisning som godkändes av GfN 2001-01-23 att arbeta vidare med. Gluggobjekten har tidigare, med undantag för ett projekt (Skärholmens Gårdsväg - HSB), inte varit möjliga att arbeta vidare med då de krävt en större utredning om infrastruktur samt reservatsavgränsning för Sättraskogen. Ett sådant utredningsarbete har nu påbörjats för Skärholmens stadsdelsnämndsområde i och med förstudien för området.

I sammanställningen i **bilaga 3** redovisas planerade nybyggnadsprojekt inom stadsdelsnämndsområdet där detaljplanearbete redan pågår eller där detaljplan finns men byggstart ej ännu skett. Områdena för dessa nybyggnadsprojekt finns markerade med streckade ljusblå begränsningslinjer på ortofotot i **bilaga 1**.

Analys

I förstudien för parallella uppdrag angavs att studien skulle innehålla underlag för bedömning av fysisk struktur, social utvecklingspotential och genomförbarhet. Det material som de tre arkitektkontoren redovisade, visar samfällt på att en större satsning på kompletteringar i stadsdelsområdet är nödvändig för att stimulera utveckling och en långsiktig tillväxt. Nya bostäder och arbetsplatser är en del i detta arbete. Satsningar på utbyggd service, skolväsende m.m. är andra viktiga faktorer för detta, i takt med att stadsdelens befolkning kommer att växa.

Förstudierna visar också på de negativa effekterna av den ursprungliga planmässiga och fysiska segregationen mellan olika bebyggelsetyper och funktioner i området som industri- och verksamhetsområden närmast E4/E20, därefter höga flerbostadshus med centrumanläggningar, ytterligare längre västerut lägre flerbostadshus och närmast Sätterskogens friområde ett band av småhusområden. När man befinner sig i bostadsområdena har man ingen kontakt med eller långt till Mälarens vatten som är en av stadsdelens finaste kvaliteter. Förstudierna visar på möjligheterna till en ökad blandning och variation av bebyggelse och funktioner som kan möjliggöra och bidra till att stadsdelsnämndsområdet vitaliseras och utvecklas.

Det är angeläget att fortsätta arbeta med områdets utveckling samt skyndsamt se till att bostadsbyggandet kan komma igång. Därför föreslås, i avvaktan på ytterligare analyser och klagörande angående trafik och miljö m m, att delar av de tidiga markreservationerna som redan getts till de i förstudien ingående byggherrarna i ett första steg specificeras som konkreta markanvisningar. De fyra byggherrarna ska i enlighet med detta beslut, beroende på det totala utfallet av byggrätter i stadsdelsnämndsområdet, tilldelas mellan 40-70 % av dessa byggrätter enligt följande modell:

Antal byggrätter, totalt (lgh):	Andel till de fyra byggherrarna:
Mindre än 1500	70%
Mellan 1501-3000	60 % dock minst 1050 lgh
Mellan 2501-6000	50%, dock minst 1800 lgh
Mer än 6001	40%, dock minst 3000 lgh

Resterande andel byggrätter avses i huvudsak anvisas till andra byggherrar än de som föreslås få markanvisningar i detta ärende.

Med anledning härav redovisas i detta tjänsteutlåtande utöver markanvisningarna till nämnda bolag ytterligare ett antal platser för vilka kontoret snarast avser återkomma med förslag till fördelning till olika byggherrar.

Det är viktigt att de markanvisningar som tas fram i ett första skede blir attraktiva och därmed kan fungera som draghjälp för områdets fortsatta utveckling. Den utredning om betalningsviljan i Söderort som Temaplan utförde åt kontoret under hösten 2002 underströk mot bakgrund av tidigare erfarenheter särskilt vikten av att satsa på att bygga goda bostäder i goda lägen som efterfrågas och ger en positiv bild av det som sker i stadsdelarna. Det är viktigt att en positiv bild skapas redan från början som kan bidra till tillväxt och stabilitet i områden med låg betalningsvilja.

Mot bakgrund av detta föreslår kontoret att samtliga fyra byggherrar vardera erhåller markanvisningar i

- dels stadsnärliga lägen, dvs i stråket längs Skärholmsvägen, som föreslås omdanas och smalnas av, och i centrala lägen i stadsdelarna,
- dels attraktiva naturnära lägen.

De byggherrar som har ett stort intresse och engagerat sig för stadsdelsnämndsområdet påpekar de ekonomiska riskerna med att bygga nya bostäder i lägen som saknar tillräcklig attraktivitet och där betalningsviljan är låg. För att ge ekonomiska förutsättningar och möjliggöra nya bostäder på f d trafikområden, t.ex. längs Skärholmsvägen bör anvisningarna

där kombineras med anvisningar i attraktiva och naturnära lägen. Sistnämnda lägen är också en viktig faktor för bebyggelseutvecklingen i stadsdelsnämndsområdet och markanvisningar i sådana lägen är därmed en förutsättning för att få fler investeringsvilliga byggare och totalt mer bostäder i olika bebyggelsemiljöer.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslagen finns schematiskt redovisade på ortofotot i **bilaga 1**. De föreslagna bebyggelsemöjligheterna innebär en möjlighet att bygga upp emot 6000 lgh inom stadsdelsnämndsområdet. Av dessa är drygt 4000 (orange markering i bilaga 1) beroende av frågor som tunnelförläggning av norrgående kraftledning, Förbifart Stockholm och dess tillfarter/avfarter, campingplatsens framtida lokalisering, förhandlingar med enskilda fastighetsägare och tomträttshavare för förtätning på exempelvis parkeringsytor på kvartersmark, överdäckning av E4/E20 mellan Skärholmens centrum– Kungens Kurva, komplicerade tekniska lösningar som överdäckningar av tunnelbanan mm. De flesta av dessa projekt är aktuella först på lång eller mycket lång sikt.

Den mark kontoret bedömer kan markanvisas i dagsläget omfattar ca 1700 lägenheter i flerbostadshus och småhus. Enligt stadens avtal med de fyra byggherrarna skall då ca 60%, eller minst 1050 lägenheter anvisas till dessa. Därför föreslår kontoret att mark för ca 1050 lgh direktanvisas till de fyra bolagen. Kontoret avser att snarast återkomma till nämnden med förslag till markanvisningar till i huvudsak andra bolag för återstående byggrätter, ca 650 lgh.

Beträffande uppdraget om naturreservatsbildning för Sätterskogen innebär de föreslagna markanvisningarna att en naturnära bebyggelse kan prövas parallellt med programarbetet för naturreservatet. Anvisningarna, uppdelade nedan på lägen, skall därför ses som preliminära beträffande antal och exakt läge.

	Föreslås anvisas i detta ärende	<i>Föreslås anvisas inom kort</i>
Stadsmässiga lägen	ca 550 lgh	<i>ca 380 lgh</i>
Naturnära lägen	ca 500 lgh	<i>ca 270 lgh</i>
Sammanlagt	ca 1050 lgh (drygt 60%)	<i>ca 650 lgh</i>

Bland de lägenheter som i detta ärende föreslås anvisas i stadsmässiga lägen ingår ca 300 lgh som i dagsläget och i väntan på utredningar och beslut kring Förbifarten ändå bedöms kunna anvisas längs Skärholmsvägen.

I **bilaga 1** är stadsmässiga lägen redovisade med rosa linjer och naturnära lägen med gröna linjer. Föreslagna markanvisningar för ca 1050 lgh markeras med heldragna linjer och för kommande ca 650 lgh med streckade linjer.

Bolag som söker markanvisningar inom stadsdelsnämndsområdet

Kommande markanvisningar om ca 650 lgh föreslås fördelas till olika bolag, t ex till bolag som kan åstadkomma förtätningar på de egna fastigheterna, bolag som sökt markanvisningar eller har övrigt intresse för att bygga i Skärholmsområdet.

Förutom de deltagande fyra bolagen Svenska Bostäder, HSB, Stockholmshem och NCC har intresseansökningar inkommit från:

AB Familjebostäder (har anknytning till platser)
 Småa AB
 Wåhlin Fastigheter AB
 3B (Bra-Billiga-Bostäder)

Bostaden AB
AB Borätt
Seniorgården AB
Einar Mattsson Byggnads AB (har anknytning till platser)
Järntorget AB
PEAB
Rumänska Ortodoxa Kyrkan (äldreboende mm)

Aktualisering av intresset behövs för flera av intressenterna då tid gått sedan ansökan.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

För hyresrätter och bostadsrätter föreslås marken upplåtas med tomträtt i enlighet med av kommunfullmäktige beslutade regler. För småhus föreslås marken försälas till marknadspris och överlåtas med äganderätt.

De fyra bolagen har under de senaste tre åren (2001-01-01 till 2004-02-17) erhållit markanvisningar i staden som helhet för följande antal lägenheter: NCC ca 255 lgh, HSB ca 820 lgh, Stockholmshem ca 510 lgh, samt Svenska Bostäder ca 1770 lägenheter.

Föreslagna markanvisningar är markerade med A1-A4 för stadsmässiga lägen och B1-B5 för naturnära lägen på kartan i **bilaga 1**. Miljöbedömningarna har beskrivits översiktligt i utlåtandet, se **bilaga 4**.

A. Stadsmässiga lägen

A1. Skärholmsvägen i Sättra

Stockholmshem och HSB föreslås få gemensam anvisning med 50 % till varje bolag. Anvisningen gäller mark för ca 160 lgh längs Skärholmsvägen och Eksätravägen, mellan Björksätravägen och Kungssätravägen, samt mark på Aspsätravägen. Den gatumark som anvisas avses göras om till kvartersmark för bebyggelse, angöring och parkering. Skärholmsvägen byggs om till stadsgata mellan Kungssätravägen och Strömsätravägen, vilken ersätter även Eksätravägen på den aktuella sträckan, och den nya gatan förläggs inom markanvisat område. Ny bebyggelse bör inplaceras så att alltför stora ledningsomläggningar kan undvikas. I delar av området kan nybyggnaderna samordnas med byggnation på Stockholmshems kvartersmark i kvarteren Aspsättra och Eksättra.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Området är lämpligt för bostadsbebyggelse då det ligger centralt nära allmänna kommunikationer, men relativt stora investeringar behövs för att förändra trafikområdet till en god bostadsmiljö vid stadsgata. Bullret uppgår idag till 66-70 dBA. Trafikmängden om ca 11 000 f/d kan förväntas öka något, men en minskning av bullret kan ske genom hastighetsbegränsning till 50 km/tim vilket minskar bullernivåerna avsevärt. Lägenhetslösningar med lugna sidor torde dock bli nödvändigt.

Rekreationsvärdet beräknas öka när Skärholmsvägen avsmalnas och görs om till stadsgata och kantas av bostadsbebyggelse och nyplanteringar. Området består huvudsakligen av asfaltytor från vägmärk samt däremellan vägskiljande gräsytor. Eventuella markföreningar kan från vägtrafiken samt i vägmaterialet skall utredas. Vägytorna kantas delvis av planterade träd från 70-talet vilka behöver ersättas vid en omdaning. Värdet av naturmarken öster/söder om Skärholmsvägen närmast

intill föreslagen markanvisning är begränsad men kan vara viktig för vissa arter. Naturmarken kan ses från de nya bostadslägena och ligger nära bebyggelsen. Utdikning kan eventuellt behövas av mark öster om vägen med högt grundvattenstånd, och då skulle eventuell dagvattendamm kunna anläggas, vilket bör utredas.

A2. Skärholmsvägen i Bredäng

NCC och Svenska Bostäder föreslås få gemensam anvisning med 50 % till varje bolag. Anvisningen gäller mark för ca 130 lgh längs Skärholmsvägen och Eksätravägen, mellan Bredängs Allé och Frimurarvägen. Den gatumark som anvisas avses göras om till kvartersmark för bebyggelse, angöring och parkering. Skärholmsvägen byggs om till stadsgata mellan Kungssätravägen och Strömsätravägen, vilken ersätter även Eksätravägen på den aktuella sträckan, och den nya gatan förläggs inom markanvisat område. Ny bebyggelse bör inplaceras så att alltför stora ledningsomläggningar kan undvikas.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Området består mestadels av redan hårdgjorda ytor i form av gator samt av däremellan vägskiljande gräsytor. På norra sidan av vägen på mark delvis tillhörande småhusområdet finns större planterade träd och på södra sidan finns närmast vägen glesare bestånd av lövträd. Skärholmsvägen trafikeras idag av ca 11.000 f/d på den aktuella sträckan (66-70 dBA), och trafikmängden bedöms inte förändras då ny exploatering tillkommer, varför speciellt bullerfrågorna bör utredas under planarbetet för att klara goda bostadsmiljöer. Eventuella föroreningar i gatumarken och från trafiken, samt Skärholmsvägen som omledningsgata, måste utredas inom programarbetet.

A3. Bredängs Centrum

HSB och Stockholmshem föreslås få gemensam markanvisning med 50 % till varje bolag. Anvisningen gäller mark för ca 150 lgh utmed västra sidan av Bredängs Allé mellan tunnelbanan och kv. Nyttä och Nöje, samt på del av parkeringen söder om Bredängs Centrum.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Det föreslagna byggnadsområdet ligger efter kanten på ett parkstråk genom centrala Bredäng, och består av slänt och gräsytor närmast Bredängs Allé samt av delvis hårdgjorda ytor för lek- och bollsporter. Vissa trädplanteringar från 60-70-talet finns inom området. Ytorna för lek och idrott med tillhörande servicebyggnad kan ersättas i närområdet, behovet av ersättning får utredas i kommande planarbete. Lanspråktagen grönyta måste också kompenseras. Norr om närliggande Stora Sällskapets väg finns en större park med bollplaner, lekplatser och plastdamm.

Bebyggelsen bör placeras i anslutning till gatan, så att ett tydligt parkstråk för lek och rekreation bevaras. Husen bör också inplaceras med hänsyn till större ledningsstråk i området. Delområdet på den östra sidan av Bredängs Allé utgörs av hårdgjord yta som är en del av allmän parkeringsyta till Bredängs Centrum. Platserna föreslås ersättas genom att befintliga parkeringar inom Bredängs Centrum effektiviseras. Bullernivåer för bebyggelsen från Bredängs Allé (61-65 dBA) måste utredas inom programarbetet. Eventuell förekomst av markföroreningar i parkeringsytan och på släntmarken skall utredas.

A4. Vårbergsvägen och Storholmsbackarna i Skärholmen och Vårberg

Svenska Bostäder föreslås anvisas 2/3 av markerat markområde, dvs mark för ca 100 av totalt ca 150 lgh inom området. Kontoret avser att senare återkomma med markanvisning av resterande tredjedel till annat bolag. Den totala anvisningen gäller mark på norra sidan av Vårbergsvägen mellan Ekholmsvägen och Storholmsbackarna samt två områden invid Storholmsbackarna. Vårbergsvägen föreslås på det aktuella avsnittet smalnats av (ca 5 meter) och området ges en mer stadsmässig

utformning. I delar av området kan nybyggnationer samordnas med ny bebyggelse på Svenska Bostäders kvartersmark i kvarteren Brännholmen, Eldholmen och Ekholmen.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Längs Vårbergsvägen, närmast Ekholmsvägen, består området av parkeringsytor, parkmark med gräsytor och trädplantering längs vägen. Mitt emot Vårbergs idrottsplats finns gräsytor och bestånd med större träd, däribland stora ekar, utefter Storholmsbackarna finns även bestånd av ek och längre norrut yngre slyskog. Stor hänsyn bör tas till de större värdefulla träden liksom till de värden som är knutna till de yngre skogspartierna. Befintliga gångvägars funktion måste säkras inom eller i anslutning till exploateringsområdet. Inspråktagen grönyta erfordrar kompensationsåtgärder. Inplacering av bebyggelse fordrar viss ledningsomläggning samt hänsyn till större ledningsstråk. Bullernivåer (66-70 dBA) och ev. föroreningar från trafiken måste utredas inom programarbetet. Eventuell förekomst av markföroreningar i gatumarken skall utredas.

Övriga stadsmässiga lägen

Kontoret avser att snarast återkomma med förslag till markanvisningar i stadsmässiga lägen till i huvudsak andra bolag för byggrätter vid Björksätravägen mellan Ålgrytevägen och Örsätrastigen i Sättra, vid Vita Liljans Väg norr om kv. Gröna Rutan i Bredäng, söder och öster om Vårbergs Sjukhem och vid Vårbergsvägen-Svanholmsvägen i Vårberg.

B. Naturnära lägen

B1. Ålgrytevägen i Bredäng

HSB och Stockholmshem föreslås få gemensam markanvisning för området; ca 75 lgh (60 %) till HSB och ca 50 lgh (40%) till Stockholmshem. Anvisningen gäller mark utmed Ålgrytevägens östra sida norr om Mälarhöjdsvägen och vid Ålgrytevägen norr om kv. Nordens Vänner, samt utmed Bredängs Badväg invid Ålgrytevägen. Området är viktigt som entré till naturreservatet och till Mälarhöjdsbadet och dess parkering.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Projektet innebär ett icke oväsentligt intrång i naturmarken. Då ny bebyggelse kan uppföras i anslutning till befintlig gata, bör den grönyta som tas i anspråk ändå kunna bli relativt begränsad.

Denna del av Sätterskogen är ett smalt område. Bebyggelse i området medför en minskning av möjligheterna till ett rikt växt- och djurliv i Sätterskogen och grönkilens spridningsfunktion. Enligt kontorets sammanvägda bedömning bör dock frågan om en bebyggelse här prövas i planutredning. En förutsättning för bebyggelsen är att ordentliga passager in i naturområdet säkras och upprustas. Bullernivåer från Ålgrytevägen (61-65 dBA) får utredas inom programarbetet.

Området vid Mälarhöjdsvägen är delvis uppfyllt, och innehåller yngre lövskog med ek och inslag av tall. Inplacering av nya huskroppar skall ske så att större ekar bevaras.

I området utefter Bredängs badväg finns större tallar samt yngre slyskog som mot norrslutningen i huvudsak består av björk. En förutsättning för exploatering är att Bredängs badväg kan finnas kvar som en viktig entré till Mälarhöjdsbadet och naturreservatet Sätterskogen. Vägens placering inom bebyggelseområdet får utredas i kommande detaljplanearbete.

Området vid kv. Nordens vänner, öster om Ålgrytevägen, utgörs i huvudsak av en något sluttande gräsyta med gångvägar. Området kring gångvägarna kan effektiviseras, men gångfunktionen bör behållas. Mot berget i öster finns en del större granar.

Kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta bör ske genom upprustning av närliggande bostadsmark samt entréerna mot naturreservatet och Lyran samt området runt bäckravinen nordost om kv Lyran. Landskapsvård och slyröjning för utsikter mot Mälaren är också önskvärt.

B2. Stora Sällskapets Väg i Bredäng

Stockholmshem och NCC föreslås anvisas mark för ca 100 lgh med 50 % till varje bolag. Anvisningen gäller mark längs södra sidan av Stora Sällskapets väg och Stora Sällskapets Stig söder om Bredängs Camping. Marken är parkmark i kanten av naturområdet Sätmaskogen.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Projektet innebär ett icke oväsentligt intrång i naturmarken. Då ny bebyggelse kan uppföras i anslutning till befintlig gata, bör den grönyta som tas i anspråk ändå kunna bli relativt liten.

Bebyggelse i området minskar den sammanlagda ytan naturmark i området, vilket medför en minskning av möjligheterna till ett rikt växt- och djurliv i Sätmaskogen och av grönkilens spridningsfunktion. Enligt kontorets sammanvägda bedömning bör dock frågan om bebyggelse här prövas i en planutredning. En förutsättning för bebyggelsen är att Stora Sällskapets stig fortsatt kan säkras som en viktig entré in i natur- och rekreationsområdet. En mindre del av den belysta motionsslingan intill platsen kan också behöva flyttas något.

Området består av både planare gräsbevuxen mark som mer kuperad terräng med blandskog och inslag av ek. Mellan den öppna marken och skogen finns en välutvecklad brynzon med goda förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv. Stora Sällskapets väg som efter campingens fortsätter i Stora Sällskapets stig är viktiga entréer från Bredängssidan till Sättra Varv och Sätmaskogen. Ianspråktagen grönyta måste kompenseras. Röjning i slyskog bör ske, speciellt längs gångstigen i norr mot Mälaren, så utblickar kan erhållas i strövområdet.

B3. Örsättrabacken i Sättra

Svenska Bostäder och NCC föreslås anvisas mark för ca 80 lgh med 50 % till varje bolag. Den totala anvisningen gäller två områden längs västra sidan av Örsättrabacken, det ena mitt emot kv Orrsättra, och det andra norr om kv Göksättra, delvis på den obebyggda fastigheten Svansättra 1, tidigare planlagd för barnstuga. Marken består i övrigt av parkmark i kanten av naturområdet Sätmaskogen.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Förslaget intrång i naturmarken har därvid bedömts vara acceptabelt. Förslaget inverkar på landskapsbild och tar hällmarkstallskog i anspråk. Då ny bebyggelse kan uppföras i anslutning till befintlig gata, kan dock den grönyta som tas i anspråk hållas relativt liten.

Området utgörs bland annat av hällmarkstallskog med inslag av en, ek och asp. Ny bebyggelse skall ordnas så att väl tilltagna passager in i naturområdet säkras. Kompensationsåtgärder krävs för ianspråktagen grönyta. Del av projektet ligger på kvartersmark som är planlagd för en barnstuga, men som aldrig byggdes.

B4. Sättravarvsvägen - Sättragårdsvägen i Sättra

Svenska Bostäder och HSB förslås få gemensam markanvisning med 50 % till varje bolag. Anvisningen gäller mark för ca 70 lgh på området för ridstallet invid Sättravarvsvägen - Sättragårdsvägen. Marken är idag kvartersmark och parkmark i kanten av Sätmaskogen. Ny stall- och ridanläggning föreslås placeras på nedan redovisad plats på Sättraberg.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Ny bebyggelsen uppförs på och i anslutning till redan ianspråktagen mark, varför konsekvenserna för grönytorna blir relativt små. Nordöstra delen av området består av bergslänter med lövskog och inslag av tall. Befintliga lövträd i väster är värdefulla och bör bevaras inom den nya kvartersmarken. Kompensationsåtgärder krävs för ianspråktagen grönyta.

Sätravarvsvägen är angörings- och transportväg till Sätra Varv och vägfunktionen måste säkras inom markanvisningsområdet. Inom området går också ledningar för vatten och el till Sätra Vattentorn. Markföreningar från stallverksamheten får utredas inom programarbetet.

Ersättningsläge för stallet på Sättraberg i Sätra

Kontoret föreslår placering av ny stall- och ridanläggning för Mälarhöjdens ridskola nordväst om kv Brunnsätra. Anläggningen ersätter befintlig stallanläggning vid Sättragårdsvägen-Sätravarvsvägen som på grund av olägenhet med allergi ligger för nära bostäderna på södra sidan Sättragårdsvägen. Idrottsförvaltningen har under en längre tid aviserat behov av större och mer ändamålsenliga lokaler och ytor för stall och hästar.

Miljöbedömning och konsekvenser

Området är relativt plant och består huvudsakligen av uppfylld mark med blandskog i kanterna av plåtarna. En större ridbana finns där redan idag som används av ridskolan. Placeringen uppfyller kravet på att stall ej bör lokaliseras nära intill bostadsbebyggelse. Tillfartsvägen från Sättragårdsvägen till den nya ridanläggningen bör i samband med en utbyggnad rustas upp bl.a. med belysning för ökad tillgänglighet, trygghet och säkerhet för besökande till anläggningen.

B5. Ekholmsvägen

NCC och Svenska Bostäder föreslås få gemensam anvisning för ca 125 lgh; ca 75 lgh (60 %) till NCC och ca 50 lgh (40 %) till Svenska Bostäder. Anvisningen gäller mark utmed Ekholmsvägen och nordost om Skärholmens bollplan, där planläggning pågår för ca 145 lägenheter till HSB. Bollplanen skall ersättas i närområdet. Marken består av parkmark, i kanten till friområdet Skärholmsdalen/Sättraskogen.

Miljöbedömning och konsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av projektet. Markområdet närmast Ekholmsvägen består till större del av en kraftig gräsbevuxen vägslänt, glesare lövskog och närmast barnstugan mycket fina granar. Även stora tallar finns i området. I den övre delen, nära barnstugan, finns mycket höga bergsstup som omgärdas av tätare vegetation.

En förutsättning för bebyggelsen är att gångvägen från Ekholmsvägen ner till Skärholmsdalen kan bibehållas och att den lokala dagvattendammen som planeras kan utföras. Dammens funktion kan förbättras om takvatten kan erhållas från närliggande bebyggelse. Släntpartierna kan innehålla fyllnadsmassor av okänt ursprung, varför eventuella markföreningar skall utredas.

Norrslutningen vid Ekholmsvägen är på sina ställen mycket brant, och utredning under planprocessen får avgöra var inom området en byggnation är lämplig. Kompensationsåtgärder krävs för ianspråktagen grönyta. Vid inplacering av nya hus måste hänsyn tas till den elledning som går genom Skärholmsdalen till Sätra. Sammantaget har föreslaget intrång i naturmarken bedömts vara acceptabelt.

Övriga naturnära lägen

Kontoret avser att återkomma med förslag till markanvisningar i naturnära lägen till andra bolag

utmed Ålgrytevägen väster om kv Vårfrugillet i Bredäng, utmed Sättragårdsvägen öster om Sättra Gård i Sättra, utmed Björksättravägen norr om kv Gillsättra i Sättra, utmed Alsättravägen söder om kvarteren Finnsättra och Alsättra i Sättra samt utmed Vårholmsbackarna norr om kv Furuholmen i Skärholmen.

Överenskommelsen med de fyra byggherrarna

I och med att de fyra byggherrarna Svenska Bostäder, Stockholmshem, HSB och NCC erhåller markanvisningar enligt förslag i detta tjänsteutlåtande får det anses att samarbetsavtalet vad gäller antal anvisade lägenheter till de fyra byggherrarna uppfyllts. Detta hindrar inte att byggherrarna i framtiden kan bli aktuella för ytterligare anvisningar inom området.

Konsekvenser

Parkering

Parkering för nya bostäder inom stadsdelsnämndsområdet förutsätts anordnas både som markparkering och i garage.

Trafik

Jämsides med kommande arbete med planprogram och detaljplaner för Skärholmsvägen behöver en tydlig programhandling tas fram för framtida trafikanläggningar i området samt tillhörande kostnadsbedömningar och etappvis utbyggnadsplan. Kontoret föreslår att nämnden godkänner att programpunkter enligt **bilaga 5** får utgöra underlag för kommande arbeten för gatunät och bebyggelse. Detta ansluter till de parallella arkitektuppgifterna och innebär att Skärholmsvägen får ligga kvar som huvudgata genom området men smalsas av till halva bredden. Härvid friställs vägmark för bebyggelse mm. Murmästarvägen ligger kvar som lokal industrigata, men nya anslutningar i öster och väster kommer att studeras för att förbättra åtkomligheten till E4/E20 och minska behovet av att trafikera Skärholmsvägen för industritrafiken.

Det behövs också kompletterande utredningar över vilka trafikutrymmen för Spårväg Syd som bör reserveras. Vidare önskar Huddinge kommun uppgifter om läge mm för landfasten till gångbron över E4/E20 mellan Smista och Sättra, vilken enligt avtal mellan staden och Huddinge avses byggas genom Huddinges försorg under år 2006.

Omdaning av Skärholmsvägen är också beroende av om Förbifartens ramper kan få annan lösning än befintlig utredningsplan som togs fram för Västerleden. Planen som då togs fram innebär en ökad genomfartstrafik samt trafik med farligt gods på Skärholmsvägen mellan Sättra och Skärholmens centrum.

Den påbörjade utredningen, tillsammans med Huddinge, angående "Förtätning och trafikförsörjning av området Kungens Kurva - Skärholmen" är därför mycket betydelsefull, dels för konsekvensändringar av trafiken i närområdena, dels för fysisk och ekonomisk utveckling av Skärholmens stadsdelsnämndsområde som helhet.

Centrumkompaniet bedriver förnyelseplanering för Skärholmens Centrum. I detta sammanhang kommer parkeringsanläggning och varumottagning att förändras och det finns önskemål om anpassning av Skärholmsvägen mm på sträckan förbi centrum. Kontoret föreslår att dessa förändringsönskemål från Centrumkompaniet studeras samordnat med trafikutredningen för området mellan Kungens Kurva - Skärholmens centrum.

ekonomi

Föreslagna markanvisningar är fortfarande tidiga och fullständiga ekonomiska konsekvenser behöver studeras för varje delområde. Stadens kostnad för omdaning av Skärholmsvägen blir betydande p g a förändrad trafikstruktur.

Erforderliga utredningar för trafik och bebyggelse bedöms överstiga 5 mnkr, varför kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter för utrednings- och programarbete mm inom en ram av 10 mnkr, varav ungefär hälften, 5 mnkr, bedöms behövas för framtagande av trafikprogram. Investeringsutgifterna beräknas förbrukas innan investeringsbeslut kan erhållas för respektive delområde.

integration

Skärholmens stadsdelsnämndsområde anses ha stor utvecklingspotential. Nya bostäder - med varierade prislägen, upplåtelseformer och utförande - bidrar inte bara till ökade möjligheter för de boende i området att göra "bostadskarriär". En ökande befolkning ger också bättre underlag för service och handel, samt en ökad stabilitet för området som helhet.

Vilka värden som tillkommer alternativt går förlorade är en mycket viktig och central fråga i avvägningarna för nybyggnadsområden, då mark tas i anspråk för nya bostäder.

miljö

Bebyggelse i Sätterskogen påverkar såväl biologiska som rekreativa värden. Fortsatta studier bör därför inriktas på att såväl minimera effekterna av ianspråktagen grönyta som att utarbeta kompensationsåtgärder för den yta som tas i anspråk.

Naturresevatets gränser bör fastställas samordnat med detaljplanearbete för exploatering så att skogen erhåller ett långsiktigt skydd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret föreslår att kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta utreds i kommande programarbete. Kompensation bör bland annat genomföras i form av omfattande trädplantering och parkupprustningar i övriga stadsdelsområdet. Viktigt är att nämnda parkupprustningar i bebyggelseområdena sker så att man får en bättre boende- och friytemiljö inom hela närområdet.

Dessutom finns ett stort antal åtgärder som kan genomföras även i de naturnära lägena samt inom naturresevatet för att förbättra tillgängligheten och kvalitén på områdena. Dessa åtgärder har bl.a. framkommit genom olika utredningar där de boende har fått komma med synpunkter och förslag, se bilaga 6.

Måluppfyllelse

Mot bakgrund av att centrala Skärholmen beräknas utvecklas till ett regionalt centrum bör staden även vidta åtgärder inom övriga delar av stadsdelsnämndsområdet. Planeringen bör inriktas på långsiktighet och utveckling av området som helhet. De nya bostadsmiljöerna skall medverka till att öka områdets stabilitet samt möjligheten att, dels finna en bostad i rätt storlek och prisnivå, dels kunna göra bostadskarriär på hemorten.

Förslaget är ett led i att uppfylla de mål och synpunkter för stadsdelen som framkommit i samband med de parallella uppdragen. Exempel på dessa förslag och synpunkter är:

- Att komma tillrätta med dålig/storskalig 60-70 talsplanering.
- Bryt "bandstrukturen" i befintlig planering. (E4/E20 – industri - centrum o höga bostadshus - låghusbebyggelse – småhus - naturområde - vatten.)
- Blanda olika bebyggelsetyper mera.
- Blanda funktioner där så går, dvs boende o arbete.
- Förbättra underlaget för skolor mm.
- Förbättra underlaget för handel, service och företagande

- Att i enl med KF:s mål verka för att ge näringslivet bättre förutsättningar.
- Verka för tillväxt i Stockholm.
- Viktigt att bygga bostäder som alla kan efterfråga.

För staden gäller att projektet också stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden och dels som stöd för utvecklingen mot ett regionalt centrum. Efterfrågan av kultur, service och handel beräknas öka, vilket kan leda till att nya arbetsplatser tillkommer i området.

Genomförande och tidplan

Markanvisningarna kommer att delas upp på ett flertal planområden, vilka alla kommer att få olika tidplaner. En del detaljplaner, som inte är beroende av exempelvis Skärholmsvägens flyttning, bedöms kunna hålla normaltidplan för detaljplaneprojekt med färdig detaljplan våren 2006 under förutsättning att planarbetet kan startas omgående.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden för respektive detaljplaneområde infaller vid programremissen från stadsbyggnadskontoret. När tomträtts- eller köpeavtal är träffat med exploitören ska gatu- och fastighetsnämnd fatta genomförandebeslut för respektive projekt.

Samråd och information till andra förvaltningar

I arbetet med utvecklingen av stadsdelsnämndsområdet och de parallella uppdragen har kontoret haft nära samarbete med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Skärholmen. Kontoret har vidare informerat stadsbyggnadskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning om kontorets förslag till markanvisningar. Gatu- och fastighetskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning kommer även fortsättningsvis att delta tillsammans med stadsbyggnadskontoret i kommande utrednings- och planarbete.

Kontorets synpunkter och förslag

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisningen i detta utlåtande av kommande arbete med bebyggelse-, trafik- och grönstruktur inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde.

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret bör samordna arbetet med reservatsbildningen och bostadsexploateringen utan förseningar i någondera av uppgifterna. Förslag till ny bebyggelse och reservatsbildning bör framtas parallellt. Därför är det viktigt att stadsbyggnadskontoret intensifierar arbetet med naturreservatsbildningen. Nämnden föreslås därför hemställa hos stadsbyggnadsnämnden att intensifiera arbetet med naturreservatsbildningen.

Kontoret föreslår vidare att nämnden godkänner, dels redovisningarna och förslagen till markanvisningar och lokaliseringen av nytt stall och ger kontoret i uppdrag att inleda utredningar för bostadsutbyggnaden samt träffa markanvisningsavtal med de fyra byggherrarna. Nämnden föreslås också godkänna kontorets redovisning av övriga möjliga bebyggelselägen och ge kontoret i uppdrag att snarast återkomma med förslag till markanvisningar.

Vidare föreslås att nämnden godkänner investeringsutgifter för utrednings- och programarbete inom en ram av 10 mnkr.

SLUT

Ods områdesdata/stem(2012-11-09), fördelat avseende inflyttningsfärdiga lägenheter (Byggnadsverksamhet) efter område																					
Område	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
01 - Rinkeby-Kista	11	280	181	0	0	0	1	0	76	288	0	920	137	0	0	0	0	22	0	5	326
03 - Spånga-Tensta	41	72	66	60	27	67	127	11	33	44	13	65	149	19	121	374	39	286	15	16	13
04 - Hässelby-Vällingby	43	155	161	4	33	68	100	169	60	138	93	189	13	138	175	414	327	354	108	279	181
06 - Bromma	212	643	229	308	160	105	75	57	213	27	54	38	72	159	82	262	121	550	150	229	586
08 - Kungsholmen	36	0	250	0	33	220	500	408	146	0	1	144	208	325	0	602	237	131	182	885	449
09 - Norrmalm	83	40	0	142	0	41	114	0	0	26	0	34	207	0	0	11	0	122	535	0	62
10 - Östermalm	439	615	80	191	0	12	10	17	0	159	36	0	97	68	287	0	338	296	41	102	10
12 - Södermalm	1120	287	207	633	63	53	439	154	226	234	367	1371	1395	318	630	874	1320	1049	312	651	390
14 - Enskede-Årsta-Vantör	5	463	450	2	1	0	155	54	4	2	35	50	112	68	128	184	504	614	657	76	223
15 - Skarpnäck	358	190	84	10	85	49	14	23	91	57	0	84	54	39	5	86	29	429	492	150	74
18 - Farsta	2	40	88	217	137	268	108	68	119	2	44	0	95	115	74	165	116	297	438	410	201
21 - Älvsjö	18	100	27	3	2	13	7	55	52	15	5	12	11	67	71	96	152	406	188	225	47
22 - Hägersten-Liljeholmen	13	90	361	195	254	172	128	206	51	158	38	1	165	368	120	812	386	580	1819	497	622
24 - Skärholmen	100	18	101	1	1	13	1	2	99	0	179	1	0	0	0	128	0	99	102	0	0