



Handläggare: Sara Heppling Trygg
Anna Bolinder
Telefon: 08-508 24 016

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

Bostadsbyggnation i Skärholmens stadsdelsområde

Förvaltningens förslag till beslut

1. Att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningen tjänsteutlåtande.
2. Att tjänsteutlåtandet skickas till Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Trafiknämnden samt Stadshus AB för kännedom.

Kerstin Sandström
Stadsdelsdirektör

Rune Ney
Avdelningschef Stadsutveckling

Sammanfattning

Skärholmens stadsdelsförvaltning vill uppmärksamma bristen på bostadsproduktion i Skärholmens stadsdelsområde och påtala de negativa effekter som kan förväntas om inte produktionen kommer igång. Förvaltningen kan konstatera en långsiktigt negativ påverkan på såväl områdets utveckling i stort som för förvaltningens verksamheter i stadsdelsområdet. Skärholmen har så mycket att erbjuda; god och välutbyggd offentlig service, en kombination av urban stadsmiljö och vackra rekreationsområden, en blandad bebyggelse och god infrastruktur för boende och företagare. Trots detta ser förvaltningen hur utvecklingen har börjat stagnera. Detta gäller inte minst området Kungens Kurva – Skärholmen som kräver långsiktiga och omfattande satsningar för att fortsätta utvecklas till en väl fungerande Regional stadskärna. För att Skärholmens stadsdelsområde ska ha möjlighet att utvecklas och nå den potential som



identifieras bland annat i Översiktsplanen – Promenadstaden och RUFSS 2010 måste förutsättningarna för detta stärkas.

Den kraftiga befolkningsökningen som Stockholms stad står inför är en förutsättning för utvecklingen av framtidens stad samtidigt som det är en utmaning för stadens verksamheter och för staden som helhet. I Skärholmens stadsdelsområde finns outnyttjade resurser för att möta behovet av bostäder, samtidigt som ett utökat bostadsbyggande förväntas lyfta hela Skärholmens stadsdelsområde. Ombyggnationen av och exploateringen längs med Skärholmsvägen och Vårbergsvägen anses vara av särskild vikt för den framtida utvecklingen. Förvaltningen framhåller även möjligheten att bygga om befintliga institutionsbyggnader till bostäder, förslagsvis för studenter och ungdomar.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts inom avdelningen för stadsutveckling.

Bakgrund

Den kraftiga befolkningsökningen som Stockholms stad står inför är en förutsättning för utvecklingen av framtidens stad samtidigt som det är en utmaning för stadens verksamheter och staden som helhet. Det gäller inte minst bostadsmarknadens utveckling. Utbudet av bostäder måste möta efterfrågan för att målet om en stad i världsklass ska kunna uppnås. Redan om 11 år, till 2024 beräknas Stockholm vara en miljonstad. Detta medför ett behov av upp till 100 000 nya bostäder fram till år 2030 vilket innebär ett årligt bostadstillskott med drygt 5000 bostäder i Stockholms stad. Skärholmen är en del av detta Stockholm och staden har i Skärholmen möjligheter till ett omfattande och varierat bostadsbyggande. Skärholmen har i sin tur ett stort och brådskande behov av få ta del av Stockholms tillväxt och den utveckling, de möjligheter och förutsättningar som följer på den.

Diskussioner kring bostadsbyggande i Skärholmens stadsdelsområde har förts under en längre tid. Flertalet planprocesser har resulterat i konkreta förslag på projekt men den övervägande delen av planerna har inte resulterat i genomförande. Fler bostäder i Skärholmen är en förutsättning för att befolkningen i stadsdelområdet ska öka i den prognostiserade takten. Om bostadsbyggandet inte ökar, på kort såväl som lång sikt, ser förvaltningen två alternativa scenarion; en ökad trångboddhet (ökad eftersom den redan är ett faktum) och/eller en befolkningsminskning, som drivs på av en åldrande befolkningen. För närvarande ser förvaltningen hur det sistnämnda alternativet är på väg att realiseras. Befolkningsprognoser visar att utan nyproduktion kommer antalet barn 0-5 år att



minska med ca 230 barn fram till år 2021 vilket motsvarar 15 avdelningar inom förskolan som vid ett sådant scenario eventuellt behöver avvecklas

Ärendet

Målbild och förutsättningar

I Promenadstaden – Översiktsplanen för Stockholm stad 2010 konstateras det att ett aktivt och kontinuerligt bostadsbyggande är en förutsättning för långsiktigt hållbar tillväxt för staden. I RUFS 2010 pekas Skärholmen - Kungens kurva ut som en regional kärna och i Promenadstaden framhålls Skärholmen som en av Stockholms tyngdpunkter. De regionala kärnorna och tyngdpunkterna ska prioriteras av staden och Skärholmen uppmärksammas för sina goda förutsättningar för utveckling.

Enligt vision för Söderort 2030 är utvecklingen av arbetsplatser i söderort av största vikt och Skärholmen uppmärksammas som ett av de viktigaste utvecklingsområdena genom sin position inom handel. Tillväxten i Kungen kurva har pågått under en längre tid; befintliga företag expanderar och nya etableras. För att Skärholmen ska ges möjlighet att i högre grad delta i denna utveckling och för att stärka näringslivet i stadsdelen uttrycks explicit ombyggnaden av Skärholmsvägen med bostäder och arbetsplatser som en viktig förutsättning.

I översiktsplanen 2010 och i Stockholm stads budget för 2013 poängteras vikten av bostadsproduktion i kollektivtrafiknära lägen. Med tunnelbanelinjen, ett väl utbyggt busstrafiknät och den kommande dragningen av Spåväg Syd samt pågående satsningar för utökade tvärförbindelser har Skärholmens stadsdelsområde en mycket god och växande tillgång till kollektivtrafik. Förbifart Stockholm kommer även ge utökade transportmöjligheter och avsevärt förbättrade kommunikationer till regionens norra delar.

Idag är drygt 85 procent av bostadsbeståndet i Skärholmen flerbostadshus, resterande 15 procent är småhus. Hyressektorn dominerar, varav ca 33 procent utgörs av den kommunala allmännyttan, och ca 48 procent av övriga hyresrätter. Resterande 19 procent är bostadsrätter. I Skärholmens stadsdelsområde som i resterande Stockholm stad är lägenheter som står till förfogande under lång tid nästintill obefintliga. Enligt en nyligen publicerad artikel i Svenska dagbladet uppger Stockholms stads bostadsförmedling att antalet personer i bostadskön fördubblats sedan 2006 och för närvarande är kötiden 8 år för en hyresrätt i Skärholmen. Den rådande bostadsmarknaden och befolkningsökningen innebär att



tomma bostäder sannolikt inte kommer att vara ett problem vid ett ökat bostadsbyggande i Skärholmen.

Skärholmens stadsdelsområde erbjuder en nyanserad och varierad miljö med en kombination av urban stadsmiljö, naturområden med Sätterskogens naturreservat och närheten till Mälaren. Stadsdelsområdet har ett väl utbyggt kommunalt servicenät i form av förskolor, skolor, äldreomsorg och idrottsföreningar och goda möjligheter till spontanidrott. Resurser och utrymme finns inom samtliga områden för att erbjuda lika god kommunal service även till en ökande befolkning.

Skärholmen har redan idag ett väl etablerat stadsdelscentrum och, som nämnts tidigare, omfattande kollektivtrafik samt är en del av det växande handelsområdet Skärholmen- Kungens kurva.

Samtidigt är Skärholmen ett av de stadsdelsområden i Stockholm stad som under de senaste årtionden blivit alltmer resurssvagt. Arbetslösheten och ohälsotalen är höga, andelen med försörjningsstöd är högt, utbildningsnivån är låg och inkomstutvecklingen är svag i jämförelse med staden. Segregationen och polariseringen ökar, såväl fysiskt som socialt. Den byggda, fysiska miljön är en av aspekterna som har betydelse för målet att skapa mer hållbara och välintegrerade städer och stadsdelar, vilket också uppmärksammas allt mer i debatten.

Markanvisningar i Skärholmen

Mellan 1991-2009 färdigställdes 845 lägenheter i stadsdelsområdet. Produktionen har varit mycket ojämn med byggnation under endast vissa år. Sedan 2010 har det inte skett någon nyproduktion i stadsdelsområdet. I Gatu- och fastighetsnämndens markanvisning från 2004 och i områdesprogrammet för Skärholmens stadsdelsområde har områdets förutsättningar för bostadsproduktion kartlagts. Det gäller såväl storskaliga projekt såsom Skärholmsvägen och Vårbergsvägen liksom förutsättningar för mindre kompletteringsbebyggelse. En stor del av markanvisningarna var avsedda för långsiktiga projekt men drygt 2000 lägenheter bedömdes vara möjliga att bygga relativt omgående.

Av det som är markanvisat för närvarande är främst projektet Ekholmsvägen aktuellt med eventuell byggstart under våren 2013, samt projekt Tempelriddarorden i Bredäng och området för gamla Sättra stall. Byggherrar har vid flertalet tillfällen återlämnat markanvisningar på grund av bristande lönsamhet och ett antal projekt är vilande på grund av att byggherrar saknar finansiering och ekonomiska medel för genomförande. Det förekommer även att byggherrar i ett sent skede klivit av projekt på grund av för få försålda lägenheter. Det råder alltså inte brist på markanvisningar i stadsdelsområdet men för få projekt genomförs.



Ett av de större projekt som ligger vilande är överdäckning av E4/E20 inom vilket det planeras för ett stadsrum med bostäder och verksamheter. Enligt förvaltningens uppfattning är överdäckning av E4/E20 såväl som etablering av företag, nya kontorslokaler och bostäder helt nödvändigt för en framtida regional stadskärna Skärholmen – Kungens kurva. För närvarande visar statistik att omsättningen tenderar att minska för delar av handelsområdet Kungens Kurva.

Detta ser förvaltningen som en tydlig indikation på de följder som kan bli resultatet av att utvecklingen av området avstannar. Såväl exploateringskontoret, trafikkontoret som stadsbyggnadskontoret gör i sina remissvar, 2012, till Länsstyrelsen angående Handlingsprogram för Regionala stadskärnor samma konstaterande. Planerna ligger för tillfället vilande på grund av förbifarten. Det förslag förvaltningen tagit del av tidigare har dock konstaterats genomförbart främst på grund av ekonomiska hinder och inga alternativa förslag har enligt förvaltningens kännedom påbörjats.

De större bostadsprojekt som just nu är aktuella i stadsdelsområdet, som ges stor vikt i områdesprogrammet och har diskuterats under en lång tid är framförallt projektet Skärholmsvägen men också Vårbergsvägen. Båda dessa innebär också mer eller mindre omfattande infrastrukturella förändringar och ska enligt planerna smaltas av och bebyggas med bostäder och verksamhetslokaler för att ges en mer stadslig karaktär. På grund av Förbifart Stockholm är stora delar längs Skärholmsvägen för närvarande låsta för exploatering men det finns markområden som inte hindras av Förbifarten, bland annat norra delen av Skärholmsvägen vid Bredäng. Den planerade exploateringen inom båda dessa projekt innebär dessutom att inga grönområden tas i anspråk, den största delen av bebyggelsen uppförs på redan exploaterad mark. I stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens svar på skrivelsen från Skärholmens stadsdelsnämnd från 2009, angående markanvisningar, framhålls att ombyggnaden av Skärholmsvägen skulle innebära en stor positiv förändring för stadsdelsområdet. Dock konstaterar nämnderna att projektets genomförande innebär stora investeringar och att den ekonomiska kalkylen ännu är osäker. Se bilagor 2 och 3. Enligt förvaltningens kännedom konstaterar såväl exploaterings- som stadsbyggnadskontoret fortfarande detsamma som för tre år sedan och inga betydande framsteg för projektets genomförande har gjorts, trots den samstämmiga inställningen att dessa projekt är av stor vikt för stadsdelsområdet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Mot bakgrund av de mål och visioner förvaltningen ska arbeta för att uppnå, stadens satsning på Regionala stadskärnor och behovet av att väl förvalta områdets



potential behöver särskilda satsningar genomföras för att öka bostadsproduktionen i Skärholmens stadsdelsområde.

Förvaltningen efterfrågar långsiktig planering för ekonomisk utveckling och en stark arbetsmarknadsutveckling, såväl som för en väl fungerande, trygg och inbjudande stadsdel för dagens och framtidens invånare. Dagens bostadsbestånd kompletterat med en kontinuerlig bostadsproduktion skulle tilltala fler människor med olika preferenser och förutsättningar att flytta till stadsdelsområdet. Samtidigt skulle det för dagens invånare innebära en mer varierad bostadsmarknad och förbättrade möjligheter att bo kvar inom stadsdelsområdet.

Bostadsproduktion som främjar stadsmiljö och funktionsblandning, det vill säga en blandning av bostäder och verksamheter i olika former, är också en förutsättning för att stadsdelsområdet ska vara intressant för lokalisering av företag och investerare. Sammantaget för detta med sig att stadsdelen långsiktigt kan erbjuda en god grund för lönsam bostadsproduktion, ekonomisk utveckling och en stärkt regional utbildnings- och arbetsmarknad.

Att Stockholms hem ska flytta till Skärholmen ser förvaltningen också som oerhört positivt för områdets framtid. Förvaltningens förhoppning och målsättning är att samverka med andra viktiga aktörer för att bidra till långsiktigt hållbar såväl fysisk områdesutveckling som socioekonomisk utveckling - en hållbar stad med goda levnadsförhållanden och hög delaktighet. Inspirerade av nya initiativ, goda exempel, lyckade projekt och verksamheter samt inte minst aktuell forskning på dessa områden ser förvaltningen att ett nära samarbete med stadens kommunala bostadsbolag kan spela en avgörande roll i det fortsatta arbetet. Med tanke på den rådande situationen gällande bostadsbyggnation i Skärholmen är det dock av yttersta vikt att de bostadsprojekt som pågår inte fördröjs eller på annat sätt drabbas av den planerade omorganiseringen.

För att Stockholm ska vara en stad i världsklass måste samtliga stadsdelsområden i staden utvecklas. Bostadsprojekt som är en del i arbetet att lyfta och stimulera långsiktig och hållbar utveckling i hela områden bör prioriteras oavsett lokalisering. För ett utökat bostadsbyggande i Skärholmens stadsdelsområde krävs ett långsiktigt lönsamhetstänkande och ett stort ansvarstagande från berörda förvaltningar och bolag. Skärholmens stadsdelsförvaltning efterfrågar alternativa lösningar för Skärholmen, att de kommunala bostadsbolagen bygger i högre grad, och/eller att en omfördelning av resurser från andra byggprojekt med hög vinst i staden kan bidra till byggstart för de projekt där behovet är betydande men där privata byggherrar på kortare sikt bedömer låg lönsamhet.

Skärholmsvägen, Vårbergsvägen och överdäckningen av E20/E4 är projekt som är av yttersta vikt för den samlade stadsbilden i Skärholmen, som har förutsättningar att lyfta Skärholmens stadsdelsområde och skapa levande och allsidiga stadsmiljöer med attraktiva bostäder och verksamhetslokaler. Det finns planer på att bygga en överdäckning av E18 mellan Rinkeby och Tensta och skapa ett stadsrum med bostäder och verksamheter. Gällande samtliga av dessa satsningar har motsvarande behov sedan lång tid tillbaka konstaterats i Skärholmen. Dessa projekt har dock, som nämns tidigare, ständigt nedprioriterats. Behovet av genomförande av nämnda projekt för stadsdelsområdets framtida utveckling kan inte nog framhållas.

I linje med stadens uttalade målsättning att öka produktionen av student- och ungdomsbostäder vill förvaltningen även framhålla möjligheterna att bygga om institutionsbyggnaderna Vårbergs sjukhem och Byholmens servicehus till student- och ungdomsbostäder. I dag utnyttjas byggnaderna delvis som bostäder och verksamhetslokaler men uthyrningen sker utan nödvändiga riktlinjer. De verksamheter som stadsdelsförvaltningen driver i dessa institutionsbyggnader upplever stora problem med skadegörelse och otrygghet både för medarbetare och brukare, vilket innebär att förvaltningen tvingas söka andra lokaler. Dessa förhållanden bidrar till att den upplevda tryggheten för boende i området så väl som för upplevelsen av området som helhet påverkas negativt. Det finns ett starkt behov av planering för en långsiktigt hållbar boendemiljö. I Vårberg har HSB byggt om ett äldreboende till ungdomsbostäder med lyckat resultat och förvaltningen ser mycket positivt på möjligheten till fler bostäder för unga och studenter i Skärholmen. För att projektet vid Vårbergs sjukhem ska ges förutsättningar att vara ekonomiskt bärkraftigt kan mark i anslutning till den befintliga byggnaden markanvisas för andra typer av bostäder som ett komplement till student- och ungdomsbostäderna.

Bilagor

1. Skrivelse om framtida markanvisningar och byggnationer i Skärholmens stadsdel.
2. Framtida markanvisningar och byggnationer i Skärholmens stadsdel. Svar på skrivelse från Skärholmens stadsdelsnämnd, exploateringskontoret
3. Framtida markanvisningar och byggnationer i Skärholmens stadsdel. Svar på skrivelse från Skärholmens stadsdelsnämnd, stadsbyggnadskontoret
4. Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030.



5. Markanvisningar för bostäder inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde till HSB, NCC Stockholmshem och Svenska Bostäder. 2003-511-2242
6. Statistik från SWECO.