

Susanna Höglund  
08-508 29 758

Till  
Bostads- och integrationsroteln

## **Dnr 2070/2008: Remissyttrande avseende Förslag till vision Järva 2030 (Järvalyftet)**

Bostads- och integrationsroteln har remitterat *Förslag till vision Järva 2030 (Järvalyftet)* (2070/2008) till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB har därefter remitterat förslaget till stadens bostadsbolag samt Stockholm Business Region AB.

### **Förslag till Vision Järva 2030**

I första delen av remissen presenteras målbilden för vision Järva som fastlades av Järva politiska styrgrupp 2007-10-17. Den innebär översiktligt följande.

- Bra boende och mer varierad stadsmiljö
- Trygghet i vardagen
- Stärkt utbildning och bra språkundervisning
- Fler jobb och ökat företagande

#### *Bra boende och mer varierad stadsmiljö*

Järva ska vara ett attraktivt område för alla. Genom blandad bebyggelse finns många olika bostäder av god standard. Här trivs både ensamstående och storfamiljer. Oavsett var man bor är det nära till serviceinrättningar, affärer och goda kommunikationer. Ett varierat utbud av boendeformer, företag och mötesplatser för föreningar, kultur och idrott förstärker och utvecklas Järvas mångfald. Boendeflyttandet ska vara starkt och uppmuntras. Miljöhänsyn och energieffektivitet ska eftersträvas.

#### *Trygghet i vardagen*

Innebär säker boendemiljö, såväl i hemmet som i närområdet. Samarbetet mellan fastighetsägare, boende, polis och stadsdelsförvaltningar är grunden för det brottsförebyggande arbetet. Trivsamma utemiljöer ska skapas och vid ny- och ombyggnation prioriteras trygghetsaspekten, försköningen av offentliga platser och en god utomhusbelysning.

#### *Stärkt utbildning och bra språkundervisning*

Mångfalden i Järvaområdet ska tas tillvara och diskrimineringen ska minska genom fokus på allas lika rättigheter och möjligheter. Goda kunskaper och individers framtidstro är grunden för ett långsiktigt välmående samhälle vilket bra och individanpassad utbildning stärker. Svenska för invandrare, SFI, ska hålla hög kvalitet, vara yrkesorienterad och en väg till egen försörjning.

### *Fler jobb och ökat företagande*

Boende i Järvaområdet ska ha goda möjligheter att försörja sig genom arbete både inom Järva och i andra områden. Genom ett bra utbud av affärslokaler och genom nära samverkan mellan arbetsförmedlare och företagare skapas kontinuerligt nya privata och offentliga arbetstillfällen. Basen för ett än mer livskraftigt Järva är en positiv jobbspiral och välmående företag.

Därutöver kan nämnas:

#### *Jobbtorg*

Jobbtorgen har inrättat tre kontor i Järvaområdet och erbjuder ett antal insatser för att sänka trösklarna för arbetssökande med försörjningsstöd att komma i arbete.

#### *Lokal upphandling*

Ett stort antal arbetstillfällen kan skapas i närområdet genom att tillämpa lokal upphandling. Svenska Bostäder har drivit ett pilotprojekt bland arbetslösa hyresgäster under 2007-2008 och erbjudit dem utbildning och arbete med gott resultat.

#### *Utveckla servicenäringen*

Visionen menar att det här finns en stor potential att utveckla näringsverksamhet inom vitt skilda områden såsom restaurangnäring, bilverkstäder och övriga servicenäringar.

#### *Underlätta för ungdomar*

Att underlätta för ungdomars inträde på arbetsmarknaden är en framtidsinvestering för lång tid framöver.

I del två presenteras de fysiska förändringarna efter nio olika utvecklingsteman:

1. Aktivera Järva friområde och stärk kopplingen till stadsdelarna.
2. Bygg nytt i strategiska lägen.
3. Länka samman stadsdelar.
4. Koppla ihop gatunätet – där det gör nytta.
5. Utveckla de centrala stråken.
6. Respektera och utveckla värden i befintlig bebyggelse.
7. Bryt trafikseparering – där det gör nytta.
8. Gör gångvägnätet tydligare.
9. Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelarnas identitet.

Remissen slår fast att stadsplanering inte ska underskattas när det gäller att lägga en grund för övrig samhällsutveckling. Samtidigt har Järvalyftet en bred målbild som också innehåller allt från sociala frågor till arbete och utbildning och i förslaget framhålls att den nya stadsstrukturen ska ses som en ram för visionen i sin helhet.

### **Underremisser**

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

För förverkligandet av Järvavisionen behövs samlade insatser från alla parter. Bolaget ser följande insatser som särskilt angelägna:

### *1. Kraftig satsning på ökad sysselsättning*

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

### *2. Samordning av trygghets- och skötselfrågor*

Utemiljöerna kan bli säkrare genom bättre belysning, upprustning av gångstråk och med nya gångvägar utmed gator etc. Polisens och de sociala myndigheterna arbete är väsentligt. Stockholms stads förvaltningar med ansvar inom dessa områden behöver förstärka sitt arbete och samverka med Svenska Bostäder och samtliga övriga fastighetsägare på Järva.

### *3. Beslut om skolor och undervisning*

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

### *4. Aktiv medverkan av de övriga förvaltningar*

För omstrukturering av den fysiska strukturen, nyproduktion av bostäder, omdaning av centrala stråk och centrumområden m fl åtgärder inom ramen för Järvavisionens nio förändringsteman kommer avsevärda investeringsinsatser att behöva bäras av staden för upprustning och nyanläggning av allmänna anläggningar i stadsdelarna. Vidare kommer en mycket aktiv medverkan att behövas från de tekniska förvaltningarnas sida i planering och genomförande av Järvavisionen.

### *5. Samverkan mellan alla aktörer*

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

### *6. Utveckling av miljöbefrämjande åtgärder*

Järvabebyggelsen från miljonprogramstiden har tekniska brister i form av energiläckage och höga driftkostnader. Insatser för energibesparing och ökad boendekomfort vid ombyggnad kommer att kräva positiv medverkan från stadens sida vad gäller tillståndsgivning för tilläggsisolering, lokalt tillvaratagande av solenergi, bergvärme etc.

### *7. Järva friområde och stärkt koppling till stadsdelarna*

Svenska Bostäder anser att utvecklingen av friområdet till ett aktivitetsområde kommer bidra till att stärka stadsdelarnas attraktivitet och att insatserna bör vara en del i stadens handlingsprogram som kan förverkligas under de närmaste åren.

Sammanfattningsvis föreslår bolaget att "Vision Järva 2030" följs av ett genomförandeinriktat handlingsprogram med en samlad kommunal projektredovisning för Järvastadsdelarna på motsvarande sätt som en gång gjordes när norra Järva byggdes ut (*bilaga 1*).

**Familjebostäder** anger att samverkan mellan aktörerna på Järva inte kan betonas nog. Den samverkan som finns idag är bra men för ett bättre resultat är det Familjebostäders bedömning att denna måste fördjupas och ske på ännu mer lokal nivå, område för område. Om samarbetet mellan fastighetsägarna kan stärkas och bli mer konkret kommer resultaten snabbare samtidigt som de blir mer synbara.

Familjebostäder är positiva till ett utvecklingsarbete i Järva, men anser att avsevärd restriktivitet måste råda vad gäller nyproduktion i redan tätbebyggda områden. Staden måste tänka på att bygga rymliga utemiljöer och säkerställa att husen inte placeras för tätt. Vid eventuell nyproduktion bör man i så fall komplettera bebyggelsen med låga hus och småhus. En hög trivsel är viktigare än eventuell attraktionskraft i moderna, men opraktiska flervåningshus.

Familjebostäder ser också en risk om fokus i Järva Vision 2030 hamnar på fysiska byggfrågor och att andra frågor därmed får mindre utrymme och resurser.

Familjebostäder delar uppfattningen att en satsning på nya moderna hus och en förbättrad stadsmiljö kan ge positiva resultat. Familjebostäder ser också positivt på att såväl polisens förebyggande arbete och lokala närvaro som en fungerande kollektivtrafik lyfts fram i remissen.

Polisens närvaro är viktig och en ökad frekvens av poliser skulle kunna skapa en ökad känsla av trygghet. Fastighetsägarföreningens arbete är viktigt och ambitionen från samtliga parter är att samverkan ska utvecklas ytterligare. Bolagen bör samverka mer konkret på lokal nivå exempelvis kring yttre städning, bevakning, markskötsel, mer personal på kvällstid etc.

Familjebostäder har noterat att barn och ungdomar uppehåller sig i trapphus och tvättstugor. Detta ökar otrygghet och slitage och ger inte ungdomarna en meningsfull fritid. Familjebostäder ser därför gärna initiativ till att öka möjligheterna för unga att aktiveras efter skoltid.

Familjebostäders bedömning är att insatser som rör utbildning, stärkt företagssamhet och minskad arbetslöshet egentligen är viktigare än själva bostadsbyggandet för att uppnå långsiktig trygghet i ett bostadsområde.

Risken att projektets fokus på byggnation och fysisk planering blir allt för ensidig bör lyftas fram. Att bygga strategiskt och att länka samman områden för att minska den fysiska segregationen är bra. Likaså tankarna på att själva Järvafältet ska stärkas som mötesplats. Förutom att vara en resurs för boende på Järva kan fältet också attrahera folk från övriga stadens områden. För barn och unga är det svårt att nå fältet på andra sätt än genom otrygga gångtunnlar. Rinkebystråket bör göras till en kombinerad trafik- och gångväg. Det är angeläget att säkerställa en väl förankrad process såväl hos lokala näringsidkare som hos de boende innan större genomgripande steg tas i planeringen för området (*bilaga 2*).

**Stockholms hem** anser att förslagen i Vision Järva är bra men har några synpunkter som skulle kunna göra projektet ännu mer framgångsrikt.

Nolltolerans mot brott. Polis i samarbete med fastighetsägare och skola bör arbeta med att ingripa i tidigt skede vilket kräver att bland annat polisen får avsevärt mer resurser i dessa områden.

Egenförsörjning är viktig för de boende i närområdet eftersom sunda levnadsvanor är drogförebyggande, leder till färre störningar, minskad anonymitet och ökad förståelse.

Mot bakgrund av hittillsvarande erfarenheter av loftgångar bör några nya sådana inte byggas. Det bör också övervägas att bygga om eller bygga bort befintliga loftgångar.

Närvaro i stadsdelarna är oerhört viktigt och detta gäller såväl för myndigheter som för stadsdelsförvaltningar och polis för att förhindra förakt och utanförskap.

Idag domineras bostadsområdena av familjer med många barn. De gemensamma ytorna utsätts därför för ett mycket stort slitage. Detta skulle kunna åtgärdas genom att fastighetsägarna rustar upp och underhåller dem. Genom markbyten eller gemensam upphandling, gärna till lokala företag, skulle ett rationellare underhåll kunna åstadkommas.

För att lyckas bör staden jobba med nätverkande och delaktighet från boende/medborgare. Det är förmodligen lättare att nätverka i varje stadsdel och ett övergripande nätverk som respektive stadsdelsförvaltning håller ihop arbetet i de olika områdena (*bilaga 3*).

**Stockholm Business Region** ser positivt på Vision Järva 2030. Det är en spännande möjlighet att förvaltnings- och bolagsöverskridande arbeta tydligt med ett geografiskt stort område som spänner över såväl bostadsområden som ICT-kluster.

För att skapa fler nya företag i området krävs en fungerande infrastruktur. Stockholms Nyföretagarcentrum erbjuder, i samarbete med Jobbtorgen, starta-egetkurser för intresserade personer vilket är en grundförutsättning för många att ta steget över till ett eget företag. I början kan ofta företaget drivas på fickan, men ganska snart behövs ofta någon typ av lokal. Det kan gälla lager, kontor eller butiksyta som ligger i ett tryggt område anpassat till verksamheten.

För den tyngre verksamheten är närheten till Lunda företagsområde av stor betydelse. Där finns möjligheter att etablera verksamheter som av ett eller annat skäl kräver avstånd till bostäder eller är beroende av lastbilstransporter.

Butiksytor finns idag att tillgå i varierande omfattning. I de kontakter som Stockholm Business Region har med butiksägare i Järvaområdet så poängteras behovet av upprustning av den fysiska närmiljön och åtgärder för att öka tryggheten.

Övriga lokaler som passar för hantverksyrken som bilverkstäder och mindre snickerier är en bristvara i Stockholm idag, inte bara i Järvaområdet.

Stockholm Business Region vill uppmana projektgruppen att undersöka förutsättningarna för att öka blandningen mellan bostäder och verksamheter i stadsdelarna kring Järvafältet.

### **Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen är positiv till förslagen i Vision Järva 2030, Järvalyftet. Det behövs en samlad utvecklingsinsats för att göra också denna del av staden attraktiv att bo samt bedriva verksamhet i. Det finns flera goda förutsättningar att bygga vidare på, men det krävs att såväl stadens olika bolag och nämnder som privata aktörer samverkar. Stadens bolag, särskilt i området verksamma bostadsbolag, ska delta i Järvalyftet. Bostadsbolagens insatser måste

främst handla om deras kärnverksamhet, att tillhandahålla attraktiva boendemiljöer. Det innebär fortsatt upprustning av bostadsfastigheter och den yttre miljön.

Koncernledningen vill poängtera vikten av att de fysiska åtgärderna i form av utveckling av vägar, gångstråk, nybyggnation m.m. förankras genom dialog med de boende. Dessutom krävs en lång rad andra insatser, som lyfts fram väl i föreslagen vision.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

### **Bilagor**

Bilaga 1: Remissvar från AB Svenska Bostäder

Bilaga 2: Remissvar från AB Familjebostäder

Bilaga 3: Remissvar från Stockholms hem AB

Bilaga 4: Remissvar från Stockholm Business Region AB



*Bilaga 1*

2008-10-16

Till

Stockholms Stadshus AB  
105 35 Stockholm

## **Yttrande över remiss av förslag till "Vision Järva 2030"**

### **Inledning**

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

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

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

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

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

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

## **Sammanfattning av Svenska Bostäders syn på Vision Järva 2030**

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

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

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

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

### **1. Kraftig satsning på ökad sysselsättning**

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

### **2. Samordning av trygghets- och skötselfrågor**

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



### **3. Beslut om skolor och undervisning**

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

### **4. Aktiv medverkan av fackförvaltningar**

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

### **5. Samverkan mellan alla aktörer**

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

### **6. Utveckling av miljöbefrämjande åtgärder**

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

### **7. Järva friområde och stärkt koppling till stadsdelarna**

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

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

## **Svenska Bostäders satsningar på ”Förvaltning i Toppklass”**

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

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

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

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

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

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

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

## **Svenska Bostäders mål och pågående arbete med långsiktig förnyelse i stadsdelarna**

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

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

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

- Varierade, välskötta och säkra stadsmiljöer som tillvaratar existerande goda kvaliteter och tillför nya kvaliteter som kompletterar och/eller ersätter mindre väl fungerande lösningar
- Varierade hustyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och lägenhetskvaliteter
- Det befintliga beståndet upprustat till modern standard avseende funktion och arkitektur
- Ny kompletterande bebyggelse
- Energisnål och miljömässigt långsiktigt hållbar bebyggelse
- Tydlig uppdelning av den yttre miljöns offentliga respektive privata parker och gårdar
- Attraktiv och ekonomiskt hållbar centrumstruktur och handel
- Nya arbetslokaler för olika typer av arbetsplatser

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

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

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

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

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

## **Stadsdelområden där genomförande av samlade förnyelseprojekt planeras**

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

### **Akalla centrum**

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

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

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

Förnyelsearbetet kommer att kräva omarbetning av gällande detaljplaner.

### **Husby bostadsområde**

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

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

Det i Järvavisionen markerade centrala stråket från Kista till Husby utmed Danmarksgatan och Norgegatan behöver utvecklas och bli en attraktiv länk med ny bebyggelse. *Stadsdelens*

*centrala delar med kommersiell och offentlig service, skolor, annan offentlig service och kulturutbud behöver stärkas, liksom andra offentliga åtgärder som förbättrar den sociala situationen i stadsdelen. Stockholms stad har ansvar för genomförande av stora delar av dessa åtgärder och förutsätts medverka i att bygga Husbys nya varumärke. Programarbete för utveckling av stråket från Kista bör genomföras parallellt med att Svenska Bostäder driver förnyelsen av Husby centrum och Husbys bostadsdelar.*

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

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

## **Husby Centrum**

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

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

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

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

## **Tensta Allé**

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

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

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

### **Övriga bostäder i Tensta och bostäder i Rinkeby**

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

AB Svenska Bostäder

Patrik Emanuelson  
vVD

Sven Lorentzi



## Remissvar

DATUM  
2008-10-10

KONTAKTPERSON  
Gabriella Granditsky Svenson  
VD-staben  
08-737 20 25

Dnr

### Remissvar Vision Järva 2030

Familjebostäder AB har fått i uppdrag av Stockholm Stadshus AB att inkomma med synpunkter på remissen av "Vision Järva 2030". Målbilderna för Vision Järva 2030 lades fast av Järvalyftets politiska styrgrupp i oktober 2007. Dessa fyra målbilder är:

1. Bra boende och mer varierad stadsmiljö.
2. Trygghet i vardagen.
3. Stärkt utbildning och bättre språkundervisning.
4. Fler jobb och ökat företagande.

Staden vill ta ett helhetsgrepp över områdena, över sektorer i samverkan med en lång rad aktörer, såväl myndigheter och bolag som förenings- och näringsliv och boende. Under året har en rad aktiviteter inom Järvalyftets ram pågått, men en samlad konkretisering av målbilderna har saknats. Remissen är att betrakta som ett första förslag från staden gällande vad målbilderna ska fyllas med och hur en vision för Järva kan se ut i framtiden. Förslagen ska betraktas som inbjudan till en bred dialog med berörda parter och aktörer inom Järvaområdet. I slutet på året ska kommunfullmäktiga besluta om en reviderad vision.

I första delen av remissen presenteras målbilderna översiktligt. I del två presenteras de fysiska förändringarna efter nio olika utvecklingsteman:

1. Aktivera Järva friområde och stärk kopplingen till stadsdelarna.
2. Bygg nytt i strategiska lägen.
3. Länka samman stadsdelar.
4. Koppla ihop gatunätet – där det gör nytta.
5. Utveckla de centrala stråken.
6. Respektera och utveckla värden i befintlig bebyggelse.
7. Bryt trafikseparering – där det gör nytta.
8. Gör gångvägnätet tydligare.
9. Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelarnas identitet.

Remissen slår fast att stadsplanering inte ska underskattas när det gäller att lägga en grund för övrig samhällsutveckling. Samtidigt har Järvalyftet en bred målbild som också innehåller allt från sociala frågor till arbete och utbildning och i förslaget framhålls att den nya stadsstrukturen ska ses som en ram för visionen i sin helhet.

Eftersom remissen är övergripande och av en sammanfattande karaktär har Familjebostäder valt att avge remissvaret med en kort inledning om bolagets arbete i Rinkeby och Tensta. Därefter redovisar bolaget sina synpunkter utifrån uppdelningen i målbilder och utvecklingsteman. På detta sätt ges exempel på hur arbetet med målbilderna inom bolaget ser

ut och vilka erfarenheter som går att dra av detta och hur målbilderna kan utvecklas framöver. Ett framgångsrikt förändringsarbete sker med framtiden som ledstjärna, men utan att förglömma historien.

Remissen har inte varit föremål för behandling i Familjebostäders styrelse utan kommer att anmälas i efterhand.

## **Sammanfattning av Familjebostäders synpunkter**

Samverkan mellan aktörerna på Järva kan inte nog betonas. Den samverkan som finns idag är bra men för ett bättre resultat är det Familjebostäders bedömning att denna måste fördjupas och ske på ännu mer lokal nivå, område för område. Om samarbetet mellan fastighetsägarna kan stärkas och bli mer konkret kommer resultaten snabbare samtidigt som de blir mer synbara.

Familjebostäder är positiva till ett utvecklingsarbete i Järva, men anser att avsevärd restriktivitet måste råda vad gäller nyproduktion i redan tätbebyggda områden. Staden måste tänka på att bygga rymliga utemiljöer och säkerställa att husen inte placeras för tätt. Vid eventuell nyproduktion bör man i så fall komplettera bebyggelsen med låga hus och småhus. En hög trivsel är viktigare än eventuell attraktionskraft i moderna, men opraktiska flervåningshus.

Familjebostäder ser också en risk om fokus i Järva Vision 2030 hamnar på fysiska byggfrågor och att andra frågor därmed får mindre utrymme och resurser.

## **Familjebostäder i Rinkeby och Tensta**

Familjebostäder har verkat på Järvafältet sedan området etablerades för snart 40 år sedan. Bolaget finns i Rinkeby och Tensta med sammanlagt drygt 2000 lägenheter. Under andra hälften av åttiotalet och tidigt nittiotal genomfördes en kraftig upprustning av Familjebostäders bestånd i Rinkeby och under sent nittiotal en liknande insats i Tensta. Fastigheterna i Rinkeby gick igenom stambyten och helrenovering av badrum. Samtliga ytskikt i husen byttes till nya och treglasfönster monterades. Nya portar och entréer skapades, hissar renoverades, balkongerna byttes ut och säkerhetsdörrar sattes in. Totalt satsade Familjebostäder 1.1 miljarder kronor i dåvarande penningvärde på upprustningen av Rinkeby. I satsningen ingick också en betydande förvandling av utemiljön, gårdarna rustades upp och bolaget rev ett antal hus för att skapa fria ytor för lek och rekreation. Miljöhusen inrättades och den stora gemensamma tvättstugan byggdes i anslutning till Familjebostäders lokalkontor. Förändringar i sammansättningen genomfördes så att både större och mindre lägenheter tillskapades för att möta de behov som fanns. Dessutom inrättades ett antal kommersiella lokaler. I Tensta ser beståndet lite annorlunda ut och krävde inte samma typer av insatser. Men också här har bland annat stammar och badrum bytts och gårdarna rustats upp.

Familjebostäders fastigheter är således i mycket gott skick och det senaste året har insatserna fokuserats på ökad trygghet, rena och fina gårdar samt en bättre sophantering. Det har varit viktigt att hitta fungerande entreprenörer och göra regelbundna och frekventa besiktningar av såväl trappstädning som markskötsel. Ansträngningarna har gett resultat och såväl anställda som hyresgäster vittnar om en tryggare och renare miljö. I den senaste kundundersökningen, Customer Score Card, för Rinkeby hade den generella upplevelsen av såväl ”Trygghet” som



”Rent och snyggt” ökat avsevärt bara det senaste året. Det är väldigt värdefullt att kunna få sådan direkt återkoppling på personalens arbete.

Järvalyftet och Fastighetsägarföreningen ger möjligheter till ett samarbete aktörer emellan och detta har varit väldigt positivt. Familjebostäders erfarenhet är att utmaningarna på Järva är någonting som kräver just den samverkan och insatser på olika plan som genomsyrar Järvalyftet. Det går inte att bygga bort segregationen utan byggprojekten måste kompletteras med satsningar och samarbeten på olika plan. Många av de tidigare projekten har misslyckats på grund av för korta tidsperioder och styrkan i Järvalyftet är enligt vår bedömning den långsiktighet och uthållighet som projektet signalerar.

## **Bra boende och mer varierad stadsmiljö**

Remissen lyfter fram vikten av att komplettera flervåningsbebyggelsen med småhus och det är bra. Som hyresvärd kan Familjebostäder konstatera att lägre hus kräver en mindre förvaltningsinsats, området blir lugnare, trygghet och trivsel högre och risken för skadegörelse och slitage minskar. I Tensta kan noteras tydliga skillnader mellan t.ex. Glömmingegränd/Krällingegränd (där bolaget har 6-7 våningshus) och det övriga beståndet med låghusbebyggelse.

Familjebostäder instämmer i analysen att det finns ett betydande behov av större bostäder, från 4 rok och större. Bolaget anser att det är just detta behov som staden bör möta vid eventuella nyproduktioner.

Familjebostäders erfarenheter från ombyggnationerna i samband med Tensta Bo 06, då två treor kunde slås ihop till en etta och en femma, är goda och något att arbeta vidare med. Familjebostäders bedömning är att ombyggnad i befintliga bestånd i det här fallet ger en bättre effekt än nyproduktion.

Vad gäller upplåtelseformer är det Familjebostäders uppfattning att efterfrågan på hyresrätter är hög, exempelvis har Bostadsförmedlingen ett par års väntetid på en bostad i Rinkeby. Samtidigt bedömer Familjebostäder att blandade upplåtelseformer innebär en valfrihet som kan leda till en större mångfald. Utgångspunkten, speciellt i dessa områden där hyresrätten dominerar, bör således vara att i första hand komplettera med bostadsrättsproduktion.

Kostnadsbilden och risktagandet i nyproduktion är hög och såväl de byggande bolagen som staden i övrigt bör arbeta aktivt för att bidra till lägre produktionskostnader och därigenom skapa en högre prisvärdhet för nyproducerade bostäder i de av staden prioriterade utvecklingsområdena.

Familjebostäder har i dagsläget inga aktuella planer på nyproduktion i Rinkeby eller Tensta. Anledningen till det är att bolaget gör samma konstaterande som remissen, dvs. att befolkningstätheten redan är väldigt hög i dessa områden. Familjebostäders slutsats av detta är att det därför är mer betydelsefullt att bygga om i befintligt bestånd och på andra sätt öka attraktiviteten i området. Med detta sagt kan det ändå finnas angelägna projekt som bolaget bör ta ansvar för och genomföra.

Tilläggs bör att ökad bebyggelse riskerar att minska områden för lek och rekreation, vilket framförallt drabbar alla barn och ungdomar som bor i områdena. Till ytan stora gårdar är

avgörande för att närmiljön till stora flerfamiljshus ska bli bra. Familjebostäder valde att riva hus i Rinkeby av just denna anledning i samband med den stora upprustning som tidigare beskrivits. Risken är uppenbar att den planerade nyproduktionen kommer att upprepa denna alltför täta bebyggelsen i dessa områden, som inte går att jämföra med stenstaden i innerstaden och den täthet som följer därav.

## Trygghet i vardagen

Järvalyftet har tagit sin utgångspunkt i de boendes bedömning av sin egen situation.

Familjebostäder mäter de boendes trygghet i årliga kundundersökningar. På det viset erhålles en direkt återkoppling på vilka faktorer som leder till otrygghet. I berörda områden arbetar Familjebostäder aktivt med trygghetsfrågorna och har dessutom ökat insatserna de senaste åren. Den senaste mätningen visar att arbetet börjar ge påtagliga resultat. Den upplevda tryggheten har ökat på ett generellt plan i framförallt Rinkeby. Mer än 2/3 av Familjebostäders hyresgäster trivs nu mycket bra eller ganska bra i området, från 62,1% till 68,4% på bara ett år. I Tensta är ökningen något mindre, från 69,6 % till 71,6 %.

Ett förändringsarbete för ökad trygghet kräver insatser från både hyresvärderna och hyresgästerna. Därför är det glädjande att se att en av de faktorer för trygghet som vid mätning har ökat mest förra året var ”Kontakten med grannarna”. Bolagets personaltäthet i Rinkeby och Tensta möjliggör dessutom en personlig kontakt med flertalet hyresgäster. Synpunkter och förslag som lämnas kan därför hanteras omgående.

Bolaget delar fullt ut uppfattningen att den så kallade vardagsbrottsligheten är angelägen att få bort. Det är den dagliga tryggheten som är avgörande för hur de boende totalt sett ser på sin bostadssituation och som i sin tur skapar såväl stadsdelens identitet som dess rykte och attraktionskraft. Förutom de tre insatsområdena som remissen pekar på, bedömer Familjebostäder att en ökad personalnärvaro under kvällstid är önskvärd.

Familjebostäder instämmer i att det krävs såväl extra insatser som ett regelbundet underhåll av hög kvalitet för att skapa långsiktig trygghet i bostadsområdena. Trygghetsarbetet utifrån många dimensioner, städning och underhåll, är något som måste bedrivas aktivt hela tiden.

Rinkeby och Tensta är de områden där Familjebostäder har högst personaltäthet. Husvärdarna här har i genomsnitt 150-200 lägenheter var till skillnad från företagsnittet på cirka 300. Dessutom är bolagets distriktkontor för hela nordvästra Stockholm placerat i Rinkeby.

Familjebostäder har arbetat intensivt i de aktuella områdena med att öka belysningen och installera säkra lås och dörrar. Bolagets investering och den medvetna satsningen på elektroniska passagesystem har varit väldigt framgångsrikt. Rapporter från lokala BRÅ i Rinkeby visar att Familjebostäder under 2008 inte har haft några inbrott i vare sig lägenheter eller källarutrymmen i de fastigheter där passagesystemet är installerat.

Familjebostäder har en högkvalitativ fastighetsskötsel och har de senaste åren gjort extra satsningar på utemiljöerna. Lekplatser och gårdar har rustats upp. Många av insatserna har syftat till att det ska vara rent och snyggt i området och att den fysiska standarden ska öka. Samtidigt har satsningar på belysning och bortrensning av buskage med dolda ytor lett till ökad trygghet.

För att få önskat resultat av markarbeten och städning genomför Familjebostäder regelbundna besiktningar av entreprenörernas arbete. Gårdarna är idag välskötta och fina och Familjebostäders utemiljöer får väldigt bra omdömen i de trygghetsvandringar som görs tillsammans med stadsdelsförvaltningen och det lokala BRÅ.

Remissen nämner ny bebyggelse som identitetsskapande och som en bidragande faktor till att den upplevda tryggheten kan öka. Familjebostäder delar uppfattningen att en satsning på nya moderna hus och en förbättrad stadsmiljö kan ge positiva resultat samtidigt som det är viktigt att beakta de synpunkter som redovisats ovan om hur denna nyproduktion planeras och utformas.

Samarbetet med andra aktörer i området är oundgängligt om visionen ska uppnås. Familjebostäder ser därför positivt på att såväl polisens förebyggande arbete och lokala närvaro som en fungerande kollektivtrafik lyfts fram i remissen.

Polisens närvaro är viktigt och en ökad frekvens av poliser skulle kunna skapa en ökad känsla av trygghet. Idag anlitas ofta vaktbolag för att patrullera i fastigheter och omgivningar. I vissa fall upplever hyresgästerna detta som provocerande och det är möjligt att en ökat polisiär närvaro skulle kunna ge en bättre effekt.

Annan typ av vuxen närvaro är också viktig. Bolagets medarbetare får ibland höra om ”ett annat Rinkeby/Tensta efter kontorstid”. Vad som åsyftas är att otryggheten ökar när husvärdar och förvaltare avslutat sitt arbetspass för dagen. Familjebostäder samarbetar med de s.k. medborgarvärdarna som gör ett uppskattat jobb i områdena. I Tensta har bolaget anställt en person som går runt i ett par fastigheter under kvällstid för att säkerställa att portar är låsta, att inga obehöriga befinner sig i trappuppgångar etc. Bolagets bedömning är att mer personal på kvällstid för alla inblandade aktörer skulle öka tryggheten och trivseln.

Fastighetsägarföreningens arbete är viktigt och ambitionen från samtliga parter är att samverkan ska utvecklas ytterligare. Bolagen bör samverka mer konkret på lokal nivå exempelvis kring yttre städning, bevakning, markskötsel etc.

Familjebostäder har noterat att barn och ungdomar uppehåller sig i trapphus och tvättstugor. Detta ökar otrygghet och slitage och ger inte ungdomarna en meningsfull fritid. Familjebostäder ser därför gärna initiativ till att öka möjligheterna för unga att aktiveras efter skoltid. Ett exempel är projektet Läxhjälpen där elever får individuellt anpassat stöd av en professionell läxhjälpare två kvällar i veckan. Familjebostäder har inlett ett samarbete med Läxhjälpen och startar ett läxhjälpprojekt i Rinkebyskolan nu i oktober.

## **Stärkt utbildning och bra språkundervisning/ Fler jobb och ökat företagande**

Familjebostäders bedömning är att insatser som rör utbildning, stärkt företagssamhet och minskad arbetslöshet egentligen är viktigare än själva bostadsbyggandet för att uppnå långsiktig trygghet i ett bostadsområde. Insatserna inom dessa områden ligger i huvudsak utanför bolagets kärnverksamhet och därför görs bara några korta kommentarer.

Bolaget menar att det är av största vikt att tillföra nya arbetstillfällen i områdena. De kvalificerade kommunala jobben det skrivs om i remissen välkomnas, framförallt i ljuset av att stadsdelsförvaltningen flyttar från Rinkeby.

Det är viktigt att se vilka nya arbetstillfällen som kan skapas hos de aktörer som redan verkar i Järva. Inspiration till detta kan fås från olika håll såväl inom Sverige som internationellt, t.ex. kan lärdomar dras från nolltoleransarbetet i New York som har sin bas i speciella utvecklingsområden där fastighetsägarna samverkar. En parallell utveckling för Järva skulle kunna innebära en gemensam organisation som får till uppgift att jobba med markskötsel och trygghetsskapande åtgärder och där fastighetsägare gemensamt bidrar med resurser. Boende i Järva skulle kunna erbjudas lokal sysselsättning och deras arbete skulle bidra till att uppfylla målen om en bättre bostadsmiljö och ökad trygghet.

Familjebostäder har under somrarna haft ungdomar som sommarjobbat tillsammans med husvärdarna. Sommarjobben har varit populära och skapar också ett engagemang för det egna bostadsområdet. Antalet platser är dock begränsat och bör möjligen utökas, eller att andra aktörer också erbjuder liknande feriearbete.

Familjebostäders erfarenhet från upprustningen av Rinkeby är att en blandning av bostäder och kommersiella lokaler ökar attraktiviteten i området. Stadsmiljön blir mer levande, mötesplatser uppstår och tryggheten ökar eftersom aktiviteten i området skiftar och sker över fler timmar på dygnet. Dessutom möjliggör detta lokalt företagande och nya arbetstillfällen. I remissen talas om en eventuell brist på lämpliga lokaler för vissa typer av verksamheter. Detta är en diskussion Familjebostäder gärna deltar i för att utöka möjligheterna för det lokala näringslivet.

## **Utvecklingsteman**

Familjebostäders generella syn på de utvecklingsteman som presenteras är positiv. Familjebostäder tar redan idag ett betydande ansvar och bidrar gärna till att med tydligare gemensamma åtgärder skapa ett konkurrenskraftigt och attraktivt Järva. Samtidigt bör lyftas fram risken att projektets fokus på byggnation och fysisk planering blir allt för ensidig. Bolagets bedömning är, som lyfts fram tidigare, att behovet framförallt är förändrade, inte fler till antalet, bostäder. Givet att det finns planer på nyproduktion, finns också ett antal kommentarer kring utvecklingen i Tensta och Rinkeby.

Att bygga strategiskt och att länka samman områden för att minska den fysiska segregationen är bra. Likaså tankarna på att själva Järvafältet ska stärkas som mötesplats. Det är klokt att planera för att lägga in mötesplatser för människor. Erfarenheterna från upprustningen av Rinkeby visar att öppna ytor för människor att mötas på ökar kontakten och därmed tryggheten.

Järva friområde skulle kunna aktiveras mer. Förutom att vara en resurs för boende på Järva kan fältet också attrahera folk från övriga stadens områden. Bomässan visade att många som bor i andra delar av staden förvånas över områdenas attraktivitet och ett ökat besöksantal kan på sikt göra att inflyttningen från andra stadsdelar ökar.

Idag är Järvafältet inte tillgängligt. För barn och unga är det svårt att nå fältet på andra sätt än genom otrygga gångtunnlar. Därför är det viktigt att göra de omskrivna satsningarna på tydliga entréer. Rinkebystråket bör göras till en kombinerad trafik – och gångväg. Den naturliga vägen

mellan stadsdelen och själva Järvafältet bör rimligen bli en förlängning av Rinkebystråket som då måste byggas om. Idag är Rinkebystråket en bilväg med gångväg som går upphöjd bredvid, sammanlänkad med broar över stråket. Precis som det står i remissen bör trafiksepareringen brytas, stråket jämnas ut och göras mer esplanadliknande för att i slutet byggas upp och mynna ut i Järvafältet.

Det är en bra utveckling att bygga nytt i strategiska lägen och det är klokt att försöka bygga samman områden med omkringliggande stadsdelar. Områdena blir då inte stängda enklaver och förutsättningarna för en större rörlighet och blandning av befolkningsstrukturen ökar. Viktigt är dock att vid varje tillfälle ta hänsyn till den bebyggelse som redan finns. Familjebostäder har redan tidigare lämnat synpunkter på utformningen av fastigheterna som planeras över E18, som varit för höga och planerade för nära befintligt bestånd. Det är viktigt att säkerställa utrymme för gårdar och utemiljöer i all planerad nyproduktion. Mer folk på mindre yta kommer att öka otryggheten och minska trivseln. Detta riskerar således att gå stick i stäv mot det utvecklingsarbete som sker hos de aktörer som redan är aktiva i området. Det är angeläget att säkerställa en väl förankrad process såväl hos lokala näringsidkare som de boende innan större genomgripande steg tas i planeringen för området.

Att bryta trafiksepareringen, att tydliggöra gångvägar och utveckla de centrala stråken är en önskvärd utveckling för området. Att stärka den privata karaktären av en innergård, skapa ”skyddade gårdar” kan vara bra för att öka trygghet, men bör samtidigt övervägas mot risken att skapa hinder och gränser för människors möten. Trygghet för några kan innebära en onödig känsla av otrygghet för andra och skapa ett avstånd och en barriär mellan människor. Familjebostäders bedömning är att ett ökat deltagande och engagemang från de boende gällande t.ex. utemiljön är en bättre strategi för att skapa trivsel och trygghet än stängsel och grindar till gårdarna. De insatser som nu görs för att stärka den upplevda tryggheten visar att det kanske snarare är där insatserna bör vidareutvecklas i ett första skede.

Stockholm 2008-10-10

Bosse Sundling

13 oktober 2008

Dnr 2008-1114

Stockholms Stadshus AB  
Sara Feinberg  
105 35 Stockholm

## **Remiss angående Förslag till Vision Järva 2030 (Järvalyftet), Dnr 2070/2008**

Stockholmshem får härmed avge följande svar på rubricerad remiss.

Stockholmshem anser att förslagen i Vision Järva är väl genomtänkta och bra. Vi har några synpunkter som vi anser vara extra viktiga och skulle kunna göra projektet ännu mer lyckosamt.

- Nolltolerans. Polis i samarbete med fastighetsägare och skola bör arbeta med att ingripa i tidigt skede, krav med gränssättning, uppsökande verksamhet och genom att nätverka tillsammans för att bl. a öka antalet anmälningar om brott och vara varandras ögon och öron. Om nolltolerans ska vara en möjlighet krävs att bland annat polisen får avsevärt mer resurser i dessa områden.
- Egenförsörjning. Det är viktigt att skapa arbete för de boende i närområdet eftersom sunda levnadsvanor är drogförebyggande, leder till färre störningar, minskad anonymitet och ökad förståelse. Inte minst är det viktigt att satsa på att 1:a generationens invandrare får jobb för att skapa vuxna förebilder och kontakter i arbetslivet för de unga, 2:a och 3:e generationen. Det blir då mer naturligt att gå på arbetsintervjuer, skriva CV, praktisera mm om inte båda föräldrarna är arbetslösa. Bra, vuxna förebilder skapar självförtroende men även en tro på samhället.

Mot denna bakgrund anser vi att Svenska Bostäders initiativ att jobba med egenförsörjning, dvs. att erbjuda arbetslösa hyresgäster utbildning och arbete är mycket bra. Det är viktigt att staden/politiker kunde underlätta för oss genom att driva på för att förenkla kraven gentemot LoU. Idag är det osäkert var gränserna går vad gäller krav på upphandling. Man borde exempelvis kunna göra det möjligt att vikta egenförsörjning i en upphandling såsom social ekonomi. En framtida möjlighet kan vara att de kommunala bolagen, med en mer affärsmässig inriktning, kommer att jämföras med övriga aktörer inom bostadssektor och då kan slippa upphandlingskraven enligt LOU.

- Loftgångar. Mot bakgrund av hittillsvarande erfarenheter av loftgångar bör några nya sådana inte byggas, i vart fall inte i den form som dominerar nuvarande bestånd på Järvafältet. Man bör också överväga att bygga om eller bygga bort befintliga loftgångar.
- Lokal närvaro. Närvaro i stadsdelarna är oerhört viktigt och detta gäller även myndigheter som stadsdelsförvaltningar och polis för att förhindra förakt och utanförskap.

- Förtätning. Idag domineras bostadsområdena av familjer med mycket stora barnkullar. De gemensamma ytorna, inte minst gräsytor, utsätts därför för ett mycket stort slitage vilket gör att det är svårt att upprätthålla en god standard i områdena.
- Ingenmansland. En hel del markytor ligger idag mer eller mindre för fåfot. Detta skulle kunna åtgärdas genom att fastighetsägarna ”adopterar” fastighetsytor, rustar upp och underhåller dem. Genom markbyten eller gemensam upphandling, gärna till lokala företag, skulle ett rationellare underhåll kunna åstadkommas.
- Nätverk. För att allt ska lyckas bör staden jobba med nätverkande och delaktighet från boende/medborgare. Det är förmodligen lättare att nätverka i varje stadsdel och knyta ihop säcken genom ett övergripande nätverk. Det är nog lätt att missa underifrånperspektivet om vi inte går in på lokal nivå med konkreta och kreativa lösningar. Det är rimligt att respektive stadsdelsförvaltning håller ihop arbetet i de olika områdena.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Pelle Björklund

<b>Tjänsteutlåtande 2008/</b>	
Datum:	Diariern:
6 oktober 2008	SBR 03-138/2008
Handläggare:	Telefon:
Jesper Ackinger	08-508 280 31
jesper.ackinger@sbr.stockholm.se	

Till  
Stockholms Stadshus AB

## **Förslag till Vision Järva 2030 – svar på remiss från Stockholms Stadshus AB**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen för Stockholm Business Region överlämnar följande tjänsteutlåtande som svar på remiss av förslag till Vision Järva 2030 från Stockholms Stadshus AB.

Ärendet anmäls som kontorsyttrande på styrelsens sammanträde den 11 november 2008.

Olle Zetterberg

Anna Gissler

### **Ärende**

Bostads- och integrationsroteln har remitterat ärendet om förslag till Vision Järva 2030 till Stockholms Stadshus AB som i en underremiss begär in synpunkter från Stockholm Business Region senast den 10 oktober 2008.

Fullständigt ärende finns på [www.stockholm.se/jarvalyftet](http://www.stockholm.se/jarvalyftet)



## Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade den 13 september 2007 beslut om inriktningen för Järvalyftet. Stadsledningskontoret har, efter beslut i Järvalyftets bägge styrgrupper, i samarbete med bland annat stadens tekniska förvaltningar utarbetat ett förslag till Vision Järva 2030.

Vision Järva 2030 har sin utgångspunkt i stadens Vision 2030, där staden beskriver sin vision om ett Stockholm i världsklass, där staden är mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande.

Järvalyftet delas in i fyra huvudområden:

- Bra boende och mer varierad stadsmiljö
- Trygghet i vardagen
- Stärkt utbildning och bra språkundervisning
- Fler jobb och ökat företagande

### *Bra boende och mer varierad stadsmiljö*

Järva ska vara ett attraktivt område för alla. Genom blandad bebyggelse finns många olika bostäder av god standard. Här trivs både ensamstående och storfamiljer. Oavsett var man bor är det nära till serviceinrättningar, affärer och goda kommunikationer. Ett varierat utbud av boendeformer, företag och mötesplatser för föreningar, kultur och idrott förstärker och utvecklas Järvas mångfald. Boendeinflytandet ska vara starkt och uppmuntras. Miljöhänsyn och energieffektivitet ska eftersträvas.

### *Trygghet i vardagen*

Verklig trygghet kräver säker boendemiljö, såväl i det egna hemmet som i närområdet. Samarbetet mellan fastighetsägare, boende, polis och stadsdelsförvaltningar är grunden för det brottsförebyggande arbetet. Trivsamma utemiljöer ska skapas. Vid ny- och ombyggnation prioriteras trygghetsaspekten i boendet, försköningen av offentliga platser och en god utomhusbelysning inom och mellan stadsdelarna.

### *Stärkt utbildning och bra språkundervisning*

Mångfalden i Järvaområdet ska tas tillvara och diskrimineringen ska minska. Fokus ska vara på allas lika rättigheter och möjligheter. Goda kunskaper och individers framtidstro är grunden för ett långsiktigt välmående samhälle. Bra och individanpassad utbildning stärker elevernas framtidstro och intresse för såväl den egna som samhällets utveckling. Svenska för invandrare, SFI, ska hålla hög kvalitet, vara yrkesorienterad och en väg till egen försörjning.

### *Fler jobb och ökat företagande*

Boende i Järvaområdet ska ha goda möjligheter att försörja sig genom arbete både inom Järva och i andra områden. Genom ett bra utbud av affärslokaler och genom nära samverkan mellan arbetsförmedlare och företagare skapas kontinuerligt nya privata och offentliga arbetstillfällen för de boende i området. Att fler jobbar och får det bättre är bra för alla och ger upphov till nya företag och ytterligare arbetstillfällen. Basen för ett än mer livskraftigt Järva är en positiv jobbspiral och välmående företag. Som viktiga underpunkter kan nämnas:

### *Jobbtorg*

Jobbtorgen har inrättat tre kontor i Järvaområdet och erbjuder ett antal insatser för att sänka trösklarna för arbetssökande med försörjningsstöd att komma i arbete.

### *Lokal upphandling*

Ett stort antal arbetstillfällen kan skapas i närområdet genom att tillämpa lokal upphandling. Svenska Bostäder har drivit ett pilotprojekt bland arbetslösa hyresgäster under 2007-2008 och erbjudit dem utbildning och arbete med gott resultat.

#### *Utveckla servicenäringen*

Inget land kan leva enbart på högteknologi. Annat måste till, inte minst inom servicenäringen. Visionen menar att det här finns en stor potential inom vitt skilda områden såsom restaurangnäring, bilverkstäder och övriga servicenäringar.

#### *Underlätta för ungdomar*

Att underlätta för ungdomars inträde på arbetsmarknaden är en framtidsinvestering för lång tid framöver.

### **Stockholm Business Regions synpunkter**

Stockholm Business Region ser positivt på Vision Järva 2030. Det är en spännande möjlighet att förvaltnings- och bolagsöverskridande arbeta tydligt med ett geografiskt stort område som spänner över såväl bostadsområden som ICT-kluster.

Bolaget avser inte att lämna synpunkter på annat än frågor som rör näringsliv och företagande. Däremot är det viktigt att i sammanhanget påminna om att företagare också har behov av goda bostäder och trygga miljöer som gör att verksamheten kan växa.

Visionen fokuserar på Kista som den viktiga stadsdelen för det växande näringslivet, vilket skapar förutsättningar för företag med servicetjänster att växa fram i närområdet.

För att skapa fler nya företag i området krävs en fungerande infrastruktur. Stockholms Nyföretagarcentrum erbjuder, i samarbete med Jobbtorgen, starta-egetkurser för intresserade personer vilket är en grundförutsättning för många att ta steget över till ett eget företag. I början kan ofta företaget drivas på fickan, beroende på vilken typ av verksamhet som avses, men ganska snart behövs ofta någon typ av lokal. Det kan gälla lager, kontor eller butiksyta som ligger i ett tryggt område anpassat till verksamheten.

För den tyngre verksamheten är närheten till Lunda företagsområde av stor betydelse. Där finns möjligheter att etablera verksamheter som av ett eller annat skäl kräver avstånd till bostäder eller är beroende av lastbilstransporter.

Butiksytor finns idag att tillgå i varierande omfattning. Förutom Kista Galleria så finns det centrumbildningar i nästan varje stadsdel med möjlighet till butiklokal och liknande. I de kontakter som Stockholm Business Region har med butikägare i Järvaområdet så poängteras behovet av upprustning av den fysiska närmiljön och åtgärder för att öka tryggheten.

Övriga lokaler som passar för hantverksyrken som bilverkstäder och mindre snickerier är en bristvara i Stockholm idag, inte bara i Järvaområdet.

Stockholm Business Region vill uppmana projektgruppen att undersöka förutsättningarna för att öka blandningen mellan bostäder och verksamheter i stadsdelarna kring Järvaområdet.

SLUT