

Kontaktpersoner

Stadsbyggnadskontoret

Niklas Svensson
Telefon: 08-508 272 47
niklas.svensson@stockholm.se

Exploateringskontoret

Marita Anheim
Telefon: 08-508 264 78
marita.anheim@stockholm.se

Trafikkontoret

Mattias Lundberg
Telefon: 08-508 260 76
Mattias.lundberg@stockholm.se

Miljöförvaltningen

Per Enarsson
Telefon: 08-508 289 44
per.enarsson@stockholm.se

Till

Stadsbyggnadsnämnden
2014-02-06

Exploateringsnämnden
2014-02-06

Trafik- och renhållningsnämnden
2014-02-06

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2014-02-04

Bostadspotential i Stockholm

Kontorens förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden, Exploateringsnämnden, Trafik- och renhållningsnämnden, samt miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar var och en för egen del följande:

1. Anmälan av rapporten *Bostadspotential i Stockholm* godkänns.

Per Anders Hedkvist
Förvaltningschef
Trafikkontoret

Susanne Lindh
Förvaltningschef
Stadsbyggnadskontoret

Krister Schultz
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef
Miljöförvaltningen

Bakgrund

Trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret fick i samband med budget 2013 i uppdrag att ta fram en långsiktig produktionsplan. Senare under processen har även miljöförvaltningen tillkommit i arbetet. Den korta och mellanlånga produktionsplaneringen av bostäder innefattar omkring 45 000 bostäder i pågående planeringsprocesser. Uppdraget tolkades således att svara på frågan var och om det finns potential för ytterligare bostäder som motsvarar stadens bostadspolitiska mål. *Bostadspotential i Stockholm (BPS)* blev namnet på uppdraget att redovisa den långsiktiga bostadsförsörjningen.

Process och modell

Uppdraget utgår ifrån en teoretisk modell som tar hänsyn till marknadsmässiga och politiska drivkrafter. De marknadsmässiga drivkrafterna är baserade på undersökningar som en rad kommuner i regionen tagit fram med företaget Spacescape. De utgår ifrån försäljningspris av ett stort antal bostadsrätter i regionen med slutsatser om vilka lägesfaktorer som påverkar priset. De politiska drivkrafterna utgår ifrån stadens vilja i bland annat visionen och översiktsplan – Promenadstaden. Till detta läggs begränsningar i form av fysiska och juridiska begränsningar för utbyggnad. Tillsammans utgör detta en välgrundad teoretisk modell över möjligheterna till utbyggnad. Till detta har mark räknats bort som behövs för andra verksamheter kopplat till bostäder, såsom skolor, infrastruktur och annan service.

För att kvalitetssäkra den teoretiska modellen har en stor rad berörda tjänstemän involverats för att testa modellen i olika workshops. På detta sätt är slutsatserna i rapporten BPS baserade både på teori och på praktik.

Utlåtande

Syftet med Bostadspotential i Stockholm

Syftet är att redovisa potentialen för antalet bostäder som kan byggas i Stockholms olika stadsdelsområden.

Finns potential?

Resultatet av Bostadspotential i Stockholm (BPS) visar att det finns en potential på drygt 150 000 nya bostäder i Stockholm givet dagens restriktioner. Dessa innebär bland annat områden med stort kulturvärde och värdefulla grönområden inte har tagits i anspråk. Befintlig bebyggelse sparas och inga rivningar antas utöver de som görs i områden som redan är planerade eller där planering pågår.

Planering pågår för drygt 45 000 bostäder av den redovisade potentialen.

Resultatet på drygt 150 000 bostäder utgår ifrån en utbyggnad enligt scenariot översiktsplan (ÖP). Det innebär en mer omfattande förtätning (omvandling) i tyngdpunkter och i centrala stadens utvidgning, kompletterat med en mer försiktig förtätning (komplettering) i övriga delar av ytterstaden. BPS visar också hur potentialen är fördelad över stadens 14 stadsdelsområden.

Begränsningar

BPS visar att det finns ytterligare potential om vissa av dagens restriktioner skulle förändras. Genom nya ställningstaganden inom staden, samt förändrad lagstiftning och finansiering av infrastruktur så kan den framtida potentialen påverkas. Bostadspotentialen skulle då kunna möjliggöras till exempel genom att bygga närmare vägar och spår, genom att ta i anspråk vissa verksamhetsområden eller se över utvecklingsmöjligheter inom riksintresseområden. Vissa områden kan samtidigt falla bort om endast mark som staden har rådighet över ska räknas in.

Vad krävs för att detta ska bli möjligt?

Förtätningen av staden bör ske i balans mellan förtätning i form av mindre kompletteringsprojekt i vissa delar och en mer genomgripande stadsomvandling i andra delar. Staden behöver ha en tydlig strategi för hur denna balans ska utformas så att den tar tillvara på potentialen och samtidigt är ekonomiskt genomförbar. Det är därför viktigt att en uppdaterad vision och översiktsplan tar detta i beaktande, samtidigt som stadens investeringsstrategi kan utvecklas och tydligt visa vilka prioriteringar som bör göras utifrån vision och översiktsplan.

Stadsomvandling kan, i jämförelse med kompletteringsbebyggelse, vara förenat med högre kostnader för staden vad gäller investeringar i gata och park. Samtidigt är det endast via mer genomgripande förändringar med kommunala investeringar som bostadsmålet kan nås.

Fortsatt arbete

Bostadspotential i Stockholm är en bra utgångspunkt för att visa hur det går att klara av det långsiktiga bostadsmålet för Stockholms stad.

BPS redovisar den totala potential som finns i stadsdelarna oavsett vem som äger marken. I det fortsatta arbetet med att säkerställa framtida bostadsförsörjning är det viktigt att tydligt redovisa hur stor potential som staden i dag har rådighet över inom de olika stadsdelsområdena.

För att ta hand om slutsatserna och aktivt använda dessa i genomförandet kan BPS fungera som ett kompletterande planeringsunderlag för prioriteringar mellan utbyggnadsområden, då rapporten visar hur varje enskilt stadsdelsområde kan bidra till det långsiktiga bostadsmålet. Vidare kan slutsatserna vara utgångspunkt för att ange inriktningen för start-PM för program och detaljplaner.

Slutsatserna i BPS bör användas för att tydliggöra behovet av samordning av trafik och bostäder för en hållbar tillväxt av Stockholm. Arbetet med uppdateringen av stadens vision, men även i uppdateringen av översiktsplanen är i detta avseende viktiga för nya ställningstaganden.

Utöver detta bör rutiner för gemensamma prioriteringar i budgetarbetet utvecklas. Nya ställningstaganden kan möjliggöra för ytterligare strategisk tydlighet för bostadsbyggandet.

Bilagor

Rapporten *Bostadspotential i Stockholm*, 2014-01-13