

Stadsbyggnadskontoret  
Stockholms stad  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)

## Remiss av Aktualitetsprövning av Stockholms stads översiktsplan, dnr 0038/2014

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

### Förslaget

Stockholms stads nuvarande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och vann laga kraft i april 2012. Enligt plan- och bygglagen ska kommunfullmäktige under varje mandatperiod pröva om stadens översiktsplan är aktuell. Stadsbyggnadskontoret avser således att lämna ett förslag till kommunfullmäktige under våren 2014.

Stadsbyggnadskontoret har som en del av aktualitetsprövningen tagit fram en rapport där planens kapitel följs upp. Rapporten har tagits fram i samverkan med stadens andra förvaltningar och bolag. Översiktsplanens aktualitet har enligt rapporten analyserats utifrån följande frågeställningar.

- Utvecklas staden i enlighet med planen?
- Har förutsättningarna förändrats?
- Hur fungerar planen som styrdokument?

### Stockholmshems synpunkter

Översiktsplanen innefattar en rad utmaningar, fokusområden och strategier som i olika grad berör Stockholmshems uppdrag och verksamhet. Bolaget koncentrerar sina synpunkter till frågor som rör bostadsförsörjning i allmänhet, planens stadsutvecklingsstrategier och översiktsplanens genomförande.

### Bostadsförsörjning

Stockholmshem delar kontorets uppfattning att man behöver revidera avsnitten om bostadsförsörjning eftersom behovet av bostäder är avsevärt större i de senaste beräkningarna än i planen. I budgeten för 2014 ökades dessutom stadens målsättning ytterligare till 140 000 nya bostäder fram till

# Stockholmshem

år 2030. Stockholmshem ser positivt på den ökade ambitionsnivån och vill särskilt betona vikten av en stor del av dessa bostäder behöver byggas tidigt under planeringsperioden för att kunna komma ikapp dagens bostadsbrist, som bland annat tar sig uttryck i ökande genomsnittliga kötider för Stockholmshems bostäder.

Även vissa andra delar av avsnittet om bostadsförsörjning kan enligt Stockholmshem behöva ses över, till exempel när det gäller resonemangen om olika upplåtelseformer. En grundläggande del i översiktsplanen borde också vara en analys av de mycket stora geografiska skillnaderna i bostadsefterfrågan i Stockholms stad i form av kötider för befintliga eller nyproducerade hyresrätter eller bostadsrättspriser.

Vidare har det blivit allt tydligare att nya hyresrätter och en väl fungerande hyresmarknad är extra viktigt i en växande region, inte minst för att prioriterade yrkesgrupper för regionens tillväxt snabbt ska kunna få tag på en bostad. Vid en revidering av översiktsplanen bör kopplingen mellan en god tillgång på hyresrätter och regionens konkurrenskraft analyseras ytterligare. Man behöver också i detta sammanhang diskutera stadens policy för tilldelning av markanvisningar där endast en tredjedel öronmärks för hyresrätter, med hänvisning till stadens exploateringskostnader och ekonomi i övrigt.

Bostadsförsörjningsfrågor har i stort varit i fokus på nationell nivå de senaste åren. Regeringen har tillsatt en lång rad utredningar och riksdagens har också fattat beslut om ett antal bostadspolitiska reformer. I den nya lagen för de allmännyttiga bostadsföretagen betonas kommunens ansvar för bostadsförsörjningen och att allmännyttan ska bedrivas enligt affärsmässiga principer för att inte snedvrída konkurrensen på hyresmarknaden. Detta blir extra viktigt att beakta om översiktsplanen fortsättningsvis ska fungera som stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

En annan trend som förstärkts, och som bör inkluderas i stadsbyggnadskontorets fortsatta arbete, är att prioritera vissa grupper på bostadsmarknaden. Stockholmshem välkomnar tydliga direktiv i stadens budget avseende förmedling och byggande för till exempel ungdomar och studenter. Det krävs emellertid också en lika tydlig prioritering av resurser i det praktiska planarbetet för att stadens mål ska kunna realiseras.

## *Stadsutvecklingsstrategier*

Stockholmshem uppfattar att stadsbyggnadskontoret står fast vid de fyra strategierna för stadens utveckling, även om man nyanserar bilden i rapporten. Den samlade uppföljningen av de planer och program som beslutats sedan översiktsplanens antagande, visar att det planerade

# Stockholmshem

bostadsprojekten primärt återfinns i centrala staden (47 %) och i ytterstaden utanför tyngdpunkter och stråk (38 %).

Rapporten innehåller resonemang om vad som hindrar genomförandet av planens intentioner och man konstaterar att marknaden är svag för att bygga nya bostäder i vissa av planens utpekade områden. I rapporten diskuteras däremot inte behovet av att revidera strategierna till följd av diskrepansen mellan efterfrågan och den översiktliga planeringen. Stadsbyggnadskontoret kommenterar heller i denna rapport inte möjligheterna att inrymma de kraftigt ökade målen för bostadsbyggandet i de gällande strategierna. Den nyligen presenterade utredningen *Bostadspotential i Stockholm* kommer dock fram till att strategierna är tillräckliga för en kraftigt ökande bostadsproduktion.

Ett annat frågetecken är vilken detaljeringsnivå som är önskvärd för de fyra strategierna. I rapporten betonas på flera ställen att strategierna kan upplevas som svårtolkade och att de behöver förtydligas. Stockholmshem konstaterar att det är naturligt att ha ett tolkningsutrymme när staden har valt att hålla översiktsplanen på en mer strategisk nivå. Ur byggherreperspektiv finns klara fördelar med en flexibilitet där många frågor om till exempel täthetsgrad, kvartersutformning eller exakta gränsdragningar i stället hanteras i senare skeden av planeringen.

Stockholmshems projektportfölj återfinns nästan i sin helhet inom eller strax utanför den så kallade centrala staden i översiktsplanen. Det borde för det första vara självklart att det handlar om en flytande gräns mellan den centrala staden och ytterstaden där de enskilda detaljplanerna får prövas utifrån en övergripande intention om ökad täthet och de lokala förutsättningarna i övrigt.

För det andra ser Stockholmshem stora behov av att utveckla stadsdelar som kan benämnas inre ytterstad, men som inte är utpekade i översiktsplanen. En sådan utveckling stämmer med efterfrågan på bostadsmarknaden och konsumenternas betalningsvilja för nyproducerade hyresrätter. Bolagets bedömning är att den här typen av områden kommer att vara centrala för möjligheterna att nå målet om ytterligare 140 000 bostäder, tillsammans med en kraftig utbyggnad i stadens centralare delar.

I uppföljningsrapporten noteras att endast tre av nio tyngdpunkter i ytterstaden har varit i fokus i planeringen sedan översiktsplanen antogs (Farsta, Älvsjö och Brommaplan). Stadsbyggnadskontoret lyfter fram den svaga efterfrågan från marknaden och betonar vikten av att staden går före, till exempel genom stora offentliga investeringar eller genom att ge direktiv till sina bolag. Stockholmshem delar i princip kontorets analys, men ser

# Stockholmshem

också svårigheter att utfärda den typen av direktiv med en lagstiftning som säger att allmännyttan ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolaget vill mot bakgrund av detta betona vikten av ett långsiktigt perspektiv i ytterstadsarbetet med mer fokus på vidareutveckling och förvaltning av den befintliga miljön än på nyproduktion. Bolaget har de senaste åren bedrivit ett brett utvecklingsarbete i Hökarängen bland annat med sikte på att öka attraktiviteten så att det ska bli möjligt att på lite längre sikt bygga nya hyresrätter i området. Dessa erfarenheter är värdefulla i arbetet med att ta fram ett koncept för bolagets nya huvudkontor i Skärholmen där målet är att locka fler arbets- och mötesplatser till stadsdelen.

## *Översiktsplanens genomförande*

En av huvudfrågorna i rapporten handlar om på vilket sätt översiktsplanen fungerar som ett styrdokument. Stockholmshem konstaterar att kopplingen till stadens budget och ILS är mycket starkare jämfört med tidigare översiktsplaner. Kommunfullmäktige har dock inte formulerat några uttryckliga ägardirektiv i budgeten till sina bostadsbolag med särskild koppling till översiktsplanen. Vid sidan av de ekonomiska direktiven, betonas snarare det totala antalet nya bostäder och vikten av att ta ansvar för vissa utpekade grupper.

I rapportens avslutande delar fokuserar stadsbyggnadskontoret till stor del på de ekonomiska förutsättningarna att genomföra översiktsplanens intentioner. Stockholmshem uppskattar den ansatsen och vill se fördjupade analyser av kostnaden för och finansieringen av stadsutvecklingsprojekt, allra helst inför kommunfullmäktiges behandling av översiktsplanens aktualitet. Ur ett byggherreperspektiv kan det bland annat ifrågasättas att staden ställer höga krav inom till exempel miljöområdet samtidigt som man förväntar sig byggherren ska bidra till infrastruktur och tillhandahålla nyttigheter som bostäder för personer med funktionsnedsättning eller förskolor.

Stadsbyggnadskontoret betonar vikten av att ta fram program på områdesnivå ur ett helhetsperspektiv. Stockholmshem ser tydliga fördelar med att omsätta översiktsplanens intentioner på områdesnivå, men bolaget har samtidigt blandade erfarenheter av programarbete, bland annat eftersom de efter relativt lång tid ändå inte resulterat i ett rimligt antal exploateringsbara byggrätter. För att programmen ska kunna bidra till att uppfylla de övergripande målen, krävs en utvecklade marknadsanalyser av genomförbarheten och en större byggherrekompetens i arbetet.

# Stockholmshem

Stockholmshem anser vidare att programmen bör ha en genomförandetid, eftersom man annars riskerar att låsa utvecklingen i ett område på ett olyckligt sätt eller skapa en förväntan hos medborgarna att det inte kan ske ytterligare stadsutveckling. Programmets bristande flexibilitet är till exempel ett problem för Stockholmshem till exempel i samband med utveckling av projektfastigheter till bostäder i Årstadal.

## *Sammanfattning*

Stockholmshem anser sammanfattningsvis att kommunfullmäktige kan förklara översiktsplanen i huvudsak aktuell. Fullmäktige bör dock samtidigt ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att, tidigt under nästkommande mandatperiod, genomföra fördjupade analyser och revideringar av planen enligt ovanstående synpunkter. Stockholmshem deltar gärna i det arbetet.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh