



Kontaktperson
Bengt Hjelm
Ekonomi
Telefon: 08-508 271 25
bengt.hjelm@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-03-30

Revisionsrapporten "Målet 20 000 nya bostäder". Remiss

Förslag till beslut

Marknämnden beslutar att som svar på remiss av revisionsrapporten "Målet 20 000 nya bostäder" överlämna och återropa detta tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Bengt Hjelm

Sammanfattning

Revisionsrapporten "Målet 20 000 nya bostäder" har överlämnats till bl a marknämnden för yttrande senast 2006-03-31. Förutom hur staden arbetar inom projektet 20 000 nya bostäder har granskats hur planering sker för tre stadsutvecklingsområden, Liljeholmen, Hammarby sjöstad och Kärrtorp.

I rapporten sägs sammanfattningsvis att samordning och uppföljning av den bostadsplanering som pågår inom staden hittills genomförts på ett strukturerat och tillfredsställande sätt. Revisorerna uppehåller sig härutöver vid problemet med överklagande av detaljplaner, främst på grund av buller. Vidare kommenteras planeringen för skolor och förskolor i Hammarby sjöstad och Liljeholmen, som bl. a. påverkats av ändrad politisk inriktning vid majoritetsskiftet. Beträffande Kärrtorp rekommenderar revisorerna att erfarenheterna från den s.k. omvända planprocess som där använts tas tillvara.

Markkontoret har ingen annan uppfattning i frågan om hur samarbetet mellan berörda förvaltningar och bolag fungerar inom projektet 20 000 nya lägenheter. Kontoret menar också att revisionskontoret ger en i huvudsak korrekt beskrivning av hur ändrade planeringsförutsättningar påverkat

utbyggnaden av servicen i Hammarby sjöstad och Liljeholmen, även om beskrivningen enligt markkontorets uppfattning är delvis förenklad.

Beträffande problemet med överklagande på grund av buller delar markkontoret uppfattningen att regeringens beslut i ärendet kv Kojan på västra Kungsholmen bör avvaktas innan staden överväger någon tolkning av Boverkets riktlinjer.

Pågående utvärdering av försöket med omvänd planprocess i Kärrtorp får visa det finns fördelar som uppväger nackdelarna i form av en väsentligt större resursinsats.

Remissen

Revisionsgrupperna 1 och 2 har med skrivelse 2006-01-31 överlämnat rubricerad rapport till kommunstyrelsen. Rapporten har vidare överlämnats till marknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden för yttrande senast 2006-03-31.

Dessutom har rapporten överlämnats till stadsdelsnämnderna Katarina-Sofia, Liljeholmen och Skarpnäck för yttrande och till övriga stadsdelsnämnder för kännedom.

Förutom hur staden arbetar inom projektet 20 000 bostäder har ingått att granska hur planering sker för tre olika stadsutvecklingsområden och hur behovet av kommunal service tillgodoses i samband med bostadsexploateringen. De områden som granskats är Liljeholmen, Hammarby sjöstad och Kärrtorp.

I rapporten sägs sammanfattningsvis att samordning och uppföljning av den bostadsplanering som pågår inom staden hittills har genomförts på ett strukturerat och tillfredsställande sätt. Kommunikationen mellan berörda nämnder, bostadsbolag och byggherrar har förbättrats. Staden bör, enligt rapporten, i det framtida arbetet med planering och genomförande av bostadsbebyggande ta tillvara de erfarenheter som gjorts i arbetet med målet om 20 000 nya bostäder.

Enligt revisorerna är överklagande ett stort problem som gör att genomförandet av många bostadsprojekt kan försenas. Det gäller framför allt överklagande på grund av buller. Planeringen av nya bostäder skulle underlättas om det inom staden finns en tydlig och förankrad syn på hur riktlinjerna för buller ska tolkas och revisorerna anser därför att staden bör fastställa hur den för sin del ska tillämpa dessa riktlinjer. Regeringens ställningstagande bör dock avvaktas.

Planeringen av förskolor i Hammarby sjöstad sägs ha brutit. Detta är dock delvis en följd av att fler barnfamiljer flyttat till området än prognoserna

visat. Det beror också, enligt revisionskontoret, på att utbyggnadstakten och exploateringsgraden varit hög med prioritering av ett stort antal bostäder. SDN Katarina – Sofia sägs vidare inte ha fått gehör för synpunkter när det gäller planeringen av kommersiell service och storlek på planerad skolbyggnad. Samtidigt konstateras i rapporten att den sammanhållna projektorganisationen tycks fungera väl.

Att skollokaler kan erbjudas i Liljeholmen betecknas av revisorerna som ”mera tur än skicklighet”. Tidigt i projektet diskuterades behovet av att reservera mark för en skola. Stadsdelsnämnden beslutade dock att ingen kommunal skola skulle byggas i området. Senare framkom ändå att det finns behov av skola. Det hela löstes enligt revisorerna genom att staden ”råkade få möjlighet att köpa fastigheter som kunde utnyttjas”.

I ett avsnitt i revisionsrapporten behandlas projektet ”Framtida Kärrtorp”, där programarbetet genomförts med s.k. omvänd planprocess. Det vill säga boendes och andra berörda synpunkter kartläggs först och utifrån detta planeras ny bebyggelse. Revisorerna anser det viktigt att erfarenheterna från detta projekt tas tillvara i framtida planprocesser. Samverkan mellan berörda bedöms ha fungerat bra, men det konstateras också att denna form av medborgarinflytande är resurskrävande.

Markkontorets synpunkter

Markkontoret delar uppfattningen att samordning och uppföljning av stadens pågående bostadsplanering fungerar på ett strukturerat och bra sätt. Stadsledningskontorets samordnande roll har varit positiv och kommunikationen mellan berörda parter har förbättrats betydligt jämfört med tiden före projektet 20 000 nya bostäder. Till exempel har de förvaltningar som är närmast berörda av bostadsplaneringen ett regelbundet och nära samarbete med ömsesidig respekt för varandras ansvarsområden. Det förekommer att man ibland har olika uppfattning i behovs- eller sakfrågor, men som regel kan problemen lösas i samförstånd. En bidragande orsak till detta är givetvis att målet, 20 000 nya bostäder under mandatperioden, varit överordnat och tydligt formulerat från den politiska nivån.

Revisionskontoret ger en i huvudsak korrekt beskrivning av hur planeringen skett vad avser skolor/förskolor och annan service i Hammarby sjöstad. Det är t ex riktigt att antalet barnfamiljer blivit större än vad byggherrar m fl först trodde. Att det skett en eftersläpning i utbyggnaden av denna service beror dock också, vilket framgår av revisionsrapporten, till stor del på att planeringsförutsättningarna ändrats på grund av politiska beslut om kommunala respektive privata lösningar.

Beträffande den kommersiella servicen i Hammarby sjöstad har gjorts en avvägning mellan olika intressen. Enligt kontorets mening är tillgången på

kommersiell service tillfredsställande och idag byggs denna ut i takt med inflyttningarna.

Revisionskontorets beskrivning av planeringen för att tillgodose Liljeholmens behov av skollokaler är enligt markkontorets mening alltför förenklad. Berörda förvaltningar har anpassat planeringen allt eftersom de politiska förutsättningarna och behoven av skollokaler förändrats. Lösningen blev att staden fick möjlighet att köpa en fastighet i området som lämpade sig för ombyggnad till skola och förskola. Det finns dock ett inslag av ”tur” i att problemet kunde lösas så snabbt som det gjorde.

Kontoret delar uppfattningen att överklaganden är ett problem. Bullerfrågan är en vanlig grund för överklagande, vilket ofta leder till försening. Om inte avstegsfallen med ”tyst” sida enligt den sk stockholmsmodellen blir fortsatt tillämpliga är det kontorets bedömning att inemot hälften av de bostadsprojekt som för närvarande planeras ej kan genomföras.

I dagsläget är det oklart vilken rättslig ställning som Boverkets riktlinjer för buller har. Kontoret ansluter sig därför till revisorernas uppfattning att regeringens beslut i ärendet kv Kojan bör avvaktas innan staden överväger några åtgärder rörande tolkning av riktlinjerna för buller.

Arbetet med omvänd planprocess i Kärrtorp har inneburit att informationsutbytet med de boende varit väsentligt mer omfattande än normalt, vilket i sig är positivt för båda parter. Enligt kontorets uppfattning har samtidigt arbetsformen varit resurskrävande, både personellt och ekonomiskt, och dessutom medfört att tiden från projektidé till markanvisning/start-PM blivit väsentligt längre än normalt. Förhoppningsvis kommer pågående utvärdering av den omvända planprocess som använts i Kärrtorp att ge svar på frågan om fördelarna i form av ökat medborgarinflytande mm överväger den extra resursinsatsen.

I övrigt har markkontoret inga synpunkter på revisionsrapporten och föreslår att nämnden som svar på remissen överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande.

SLUT