

Innehåll:

● Fastighetsägarna har en nyckelroll i utvecklingen av Stockholm

Hur ser Stockholms nya stadsbyggnadsborgarråd på fastighetsägarnas ansvar i ett växande Stockholm?

● Kärrtorp populärast i ytterstaden

Södra Stockholms ytterområden är populära bland bostadsförmedlingens kunder. I Kärrtorp är kötiden drygt nio år.

● Trifam debuterar på bostadsmarknaden

Med kvarteret Baltic 23 i Annedal breddar utökar Trifam Fastighets AB sitt tidigare bestånd av kontors- och industrifastigheter med hyreslägenheter.

● Ungdomslägenheter en möjlighet för 18-25-åringar

För värddar som vill underlätta för ungdomar finns möjlighet att lämna lägenheter öronmärkta för 18-25-åringar

● Per Kallstenius blickar både bakåt och framåt

Med sin nästan 300 sidor tjocka bok Vision och Minne dyker tidigare stadsarkitekten Per Kallstenius ner i Stockholms framväxt och framtid.

Stadsbyggnadsborgarrådet Regina Kevius: Fastighetsägarna har en nyckelroll i utvecklingen av Stockholm

Stockholms stad växer med runt 20 000 personer per år. Samtidigt har ni gått till val på att det ska byggas knappt 4 000 lägenheter om året. Hur ser du på möjligheterna för stockholmarna att få tag på en lägenhet i framtiden?



Bostadsbristen beror på kombinationen av en kraftig inflyttning och ett för lågt bostadsbyggande under 1980- och 1990-talen. Nu har vi i över tio år hållit en hög bostadsbyggnadstakt i Stockholm, trots skiftande majoriteter och svängningar i konjunkturen. Det är ett styrketecken för Stockholm. Vi har som mål att under denna mandatperiod bygga minst 15 000 bostäder. Men jag tycker att det är viktigt att komma ihåg att ansvaret för Stockholmsregionens bostadsförsörjning inte bara vilar på Stockholms stad. När regionen

väntas växa med ett helt Göteborg på 20 år vilar ett ansvar på alla regionens kommuner att bidra till ett bostadsbyggande som svarar upp mot detta. Om vi både ska klara av att bygga nya bostäder åt alla de människor som flyttar hit samtidigt som vi värnar om värdefulla grönområden krävs ett regionalt perspektiv. Det duger inte att bara se till det som är inom den egna kommungränsen. Det är därför som vi vill ta gemensamt ansvar tillsammans med länskommunerna för att klara bostadsförsörjningen.

Det finns ett tydligt önskemål från fastighetsägarna om att planprocessen måste bli snabbare. Tror du att det är möjligt utan att minska medborgarnas inflytande?

Ja, jag är övertygad om att planprocesser där medborgarna involveras har lättare att vinna acceptans och därför också kan löpa på smidigare. Här vilar ett stort ansvar på oss i staden att se över hur vi informerar om planerade projekt i tidiga skeden. Vi har också tydliga målsättningar för att snabba upp planprocessen och minska byråkratisk tidsspillan. Men lika viktigt är det med en större benägenhet hos branschen att lyfta blicken bortom det enskilda projektets kalkyl och se till helheten kring ett projekt med allt från trygghet och trivsel till behov av förskolor och äldreboenden. Om vi gemensamt blir bättre på att anlägga helhetsperspektiv i hur vi utvecklar Stockholm tror jag att också planprocesserna blir smidigare.

Du har sagt att du tycker att även de som står i bostadskön ska få tycka till om planerade projekt (inte bara de som bor i närområdet). Är det en fråga du tänker driva som stadsbyggnadsborgarråd?

Ja, det är en idé som jag står för och som jag tänker diskutera med min kollega Joakim Larsson som ansvarar för bostadsförmedlingen. Det hänger samman med detta att anlägga ett helhetsperspektiv på stadsbyggandet. De som berörs av ett byggprojekt är ju faktiskt inte bara de som bor i närheten utan i lika hög grad de människor som önskar flytta in i bostäderna när de är färdigställda. Därför bör också deras synpunkter och önskemål vägas in.

Sten Nordin tog under den förra mandatperioden initiativ till bildandet av ett branschråd med representanter från bygg- och fastighetsbranschen, politiken och stadens tjänstemän. En av de frågor man har diskuterat är bygg- och fastighetsbranschens ansvar för stadens utveckling, utöver att man bygger bostäder. Hur ser du på branschens roll i ett växande Stockholm?

Bygg- och fastighetsbranschen har givetvis har givetvis en nyckelroll i utvecklingen av Stockholm. Både vad det gäller att utveckla befintliga bestånd och att föra en framtidsytande diskussion kring hur vi tillsammans tar ansvar för ett växande Stockholm. Genom branschrådets arbete har staden gjort förändringar för att bättre svara upp mot fastighetsägarnas och byggbranschens önskemål och behov. Men detta förhållningssätt måste vara ömsesidigt och mitt medskick till bygg- och fastighetsbranschen är att de måste bli bättre på att anlägga ett helhetsperspektiv och också höja sina ambitionsnivåer för kvaliteten i projekt i Stockholm. När Stockholm växer i en omfattning som närmast kan liknas vid utvecklingen för hundra år sedan då malmarna i sin nuvarande form byggdes måste också kreativiteten och

kvalitetstänkandet vara lika högt som då. Många av våra stadsutvecklingsområden är i realiteten nya malmar och förtjänar att tänkas på som sådana.

Din företrädare Kristina Alvendal myntade begreppet Promenadstaden. Är det ett begrepp du tänker adoptera och vad betyder det i så fall för dig?

Jag tycker att Promenadstaden är ett begrepp som fångar vår centrala ambition med utvecklingen av Stockholm. Det handlar om att bygga vidare på den klassiska kvartersstaden och upphäva de barriärer som ofta skiljer stadsdelar åt idag. Promenadstaden är namnet på den nya översiktsplanen som börjar gälla från årsskiftet och stadsplaneringen ska utgå från detta.

Hur bor du själv och har du någon egen erfarenhet av att bo i hyresrätt?

Idag bor jag i bostadsrätt på Kungsholmen. Tidigare har jag bott i andra hand vid Odenplan och i studentlägenhet.

Kärrtorp populärast i ytterstaden

Kärrtorp är det populäraste området i ytterstaden bland bostadsförmedlingens kunder. Det visar en sammanställning som bostadsförmedlingen har gjort. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet i Kärrtorp är drygt nio år. Även områden som Västertorp, Solberga, Tallkrogen, Stureby och Skarpnäck är populära. I västra delarna av Stockholm hör Blackeberg till de mest eftertraktade områdena, med en genomsnittlig kötid på drygt sex år.

Den angivna tiden är ett medelvärde för samtliga lägenhetsstorlekar under en 2010. Nyproduktion är inte medräknad. Områden där färre än tio lägenheter har förmedlats har inte tagits med i listan.



Trifam debuterar på bostadsmarknaden

Trifam Fastighets AB gör nu debut på Stockholms bostadsmarknad med 54 nybyggda hyreslägenheter i kvarteret Baltic 23 i Annedal.

Bolaget har funnits sedan 2009 och är resultatet av en sammanslagning av tre familjeföretag som sedan flera år gemensamt äger åtta kontors- och industrifastigheter i Stockholms närförorter.

- Det bostadshus som vi nu bygger i Annedal ligger granne med en av våra kontorsfastigheter. Eftersom vi redan var etablerade i området var det naturligt att vi förde diskussioner med Stockholms stad om områdets utveckling. Vi beslutade då att gå in på bostadsmarknaden som en del av vår långsiktiga strategi, säger bolagets vd Niklas Gusting.



De 54 lägenheterna byggs i normal standard, med bland annat inglasade öppningsbara balkonger (loggior). I bottenplan ligger kommersiella lokaler, som eventuellt kan komma att användas som förskola. Inflyttning är planerad till första april 2011, vilket innebär att det är ett av de första bostadshusen som står färdigt i Annedal.

- Annedal har jättestor potential. Det ligger logistiskt bra till, det är nära till Sundbybergs stad och med de gångstråk som planeras kommer man att kunna promenera hela vägen in till Kungsholmen, säger Niklas.

Om det blir ytterligare bostadshus i framtiden återstår att se. Först ska projektet utvärderas.

- Vi kommer att utvärdera det här projektet förvaltningsmässigt och finansiellt innan vi beslutar om vi ska fortsätta att satsa på bostadsmarknaden, säger Niklas Gusting.

Ungdomslägenheter en möjlighet för 18-25-åringar

Det är svårt för ungdomar att komma in på Stockholms hyresmarknad. I bostadskön står idag nästan 80 000 18-25-åringar. För värdar som vill underlätta för ungdomar finns möjlighet att lämna lägenheter som ungdomslägenhet.

Med ungdomslägenhet menas vanligen en mindre och relativt billig hyreslägenhet. Den som lämnar in en ungdomslägenhet har möjlighet att ställa krav på vilken ålder hyresgästen ska ha. Förmedlingen av de kommunala bostadsbolagens ungdomslägenheter sker enligt ett rullande schema, så att lika många lägenheter reserveras för 18-åringar, 19-åringar och så vidare, som för 25-åringar. Lägenheterna fördelas också rättvist utifrån om de ligger i innerstaden, närförort eller ytterstaden.

För mer information kring möjligheterna att lämna lägenheter som ungdomslägenhet, kontakta Håkan Aderö, fastighetsägarkontakt på bostadsförmedlingen, tel 08-785 88 33.

Per Kallstenius blickar både bakåt och framåt

Med 30 års engagemang i Stockholms stadsbyggnadsfrågor har tidigare stadsarkitekten Per Kallstenius sett ett nytt Stockholm växa fram. Nu summerar han Stockholms framväxt i en nästan 300 sidor tjock och rikt illustrerad bok som också blickar in i framtiden.



- Det som är speciellt med boken Vision och Minne är att varje område skildras i tre tidsperioder, en historisk tillbakablick, nutid och en framtidsbild. Det är också lite unikt att ytterstadens områden har fått så stort utrymme, säger Per Kallstenius.

Boken ges ut på Max Ströms förlag. Per Kallstenius beskriver boken som ett komplement till stadens nya översiktsplan. Ungefär på samma sätt som boken Stockholms årsringar, som han var med och tog fram i slutet av 90-talet, var ett komplement till översiktsplanen 1999.

- Den nya översiktsplanen 2010 är väldigt koncis och målinriktad. Vi har många fler utpekade stadsutvecklingsområden och även ett nytt tänk med noder. Jag kände att det var bra att sätta detta i ett sammanhang och ge en fylligare bild av stadens framväxt och dess utvecklingsområden. Därför är det naturligt att många av ytterområdena är med. Men ska jag vara helt ärlig, så hade jag nog aldrig tänkt att boken skulle bli så här omfattande, säger han.

Staden ska växa inåt

När Per Kallstenius kom tillbaka till staden 1993, efter några år som chefsarkitekt på FFNS (numera Sweco), fick han tjänsten som stadsarkitekt i en ny organisation. Ett nytt sätt att tänka kring Stockholms utveckling började också växa fram bland tjänstemännen. Bygg staden inåt blev den nya parollen.

- Vi jobbade mycket med gestaltningen av infrastrukturprojekt som tvärbanan, Årstabron och delar av ringleden. När vi 1994 började jobba inför den översiktsplan som kom 1999 utvecklades idéerna kring stadsutvecklingsområdena och att staden skulle växa inåt. Från början var det bara Hammarby Sjöstad, men sedan kom Västra Kungsholmen och Årstadal igång. I översiktsplanen pekades sedan tolv stadsutvecklingsområden ut.

Med översiktsplan 1999 förankrades också de idéer som fanns hos tjänstemännen starkare i politiken.

- Tänket att bygga staden inåt var en tjänstemannaidé som politikerna antog. Det blev ett nytt sätt att jobba. Stadens nya översiktsplan har till stor del tagits fram i dialog med politikerna och medborgargrupper men också med de stora intressenterna i stadsbyggandet. Vi har en stark politisk samsyn kring hur Stockholm ska utvecklas.

Stora stadsvärden kan förloras med höga hus i centrum

Till sist kan man inte låta bli att undra vad en stadsarkitekt tycker om den återkommande kritiken att Stockholm är en tråkig arkitekturstad?

Det finns många internationella exempel på där man förlorat stora stadsvärden genom att planlöst stoppa in höga hus i centrum. Stockholm har unika egenskaper i naturlandskapet och den starka kollektivtrafiken. Det är värden som bidrar till att intresset för att besöka Stockholm ständigt ökar. Vi ska också vara medvetna om att områden som Hammarby Sjöstad har blivit en förebild med världsrykte som exempel på ett hållbart och vackert stadsbyggande. En verklig utmaning framöver är Norra Djurgårdsstaden. Det har möjlighet att bli en fantastisk stadsfront, kanske världens bästa waterfront development. Där måste vi verkligen göra det bästa vi kan, det blir upp till bevis.

Till sommaren lämnar Per Kallstenius definitivt stadsbyggnadskontoret. Vad väntar då?

Jag har inget bestämt. Men om jag skulle skriva någon mer bok skulle den nog handla om arkipelagstaden mötet mellan staden och öarna. Kombinationen som gör Stockholm unikt.

Rättelse: Flest nybyggen söder om stan

I förra numret av Bostadsbarometern smög sig ett par felaktigheter in i artikeln Flest nybyggen söder om stan. Primula Bygg AB stod för projektet Redan 2 i Hammarby Sjöstad och Stena Fastigheter AB står bakom Tvålfvingan 9 i Västberga.

BOSTADS BAROMETERN

Stockholms Stads Bostadsförmedling, Fleminggatan 6 Box 8317 104 20 Stockholm, tel 785 88 00.
För mer information kontakta fastighetsansvarig Hilan Aderö tel 785 88 33

BOSTADSBAROMETERN kommer ut fyra gånger per år. Mer information finns på www.bostad.stockholm.se

