



2015-11-05

Dnr KS/2015:673

Referens
Lars OlsonMottagare
Sverigeförhandlingen

Botkyrka kommuns medskick till Sverigeförhandlingens arbete

Utgångspunkter

Botkyrka kommun har i ett särskilt beslut 2015-10-05 lämnat medskick för Sverigeförhandlingens arbete. Sverigeförhandlingen har begärt en bekräftelse och komplettering i brev 2015-10-23.

Botkyrka kommun vill delta i Sverigeförhandlingen - i den för hela Stockholmsregionen viktiga förhandlingen om bostadsbyggande och infrastrukturutveckling.

Tunnelbaneupp gång i Alby

1. Bostadsåtagandet

Alby är en av Botkyrkas stadsdelar som byggdes de första åren av 1970-talet. I Alby arbetar kommunen med att sätta i verket en ny stadsbyggnadsidé, som kommunfullmäktige fattade beslut om 2014. Stadsbyggnadsidén innehåller totalt 2 500 nya bostäder. Kommunen har hittills lämnat två markanvisningar, ytterligare en markanvisningstävling sker inom kort och vi för diskussioner med en av de två stora fastighetsägarna i stadsdelen om hur stora outnyttjade byggrätter i gällande detaljplaner ska kunna utnyttjas.

Det fortsatta arbete vi hittills genomfört med byggaktörerna under 2015 visar på att den möjliga volymen nya bostäder snarare ligger över stadsbyggnadsidéns 2 500 än under, men vi uppfattar en osäkerhet hos byggaktörerna om marknadsförutsättningarna.

Vår bedömning är att en förutsättning för det stora bostadsbyggandet i Alby är kvalitetsförbättringar i stadsdelen. Vilka de är framgår av vårt utvecklingsprogram Framtid för Alby från 2009. Många nödvändiga förbättringar råder vi själva över, men vi gör det inte över kollektivtrafiken och en bättre tillgänglighet till tunnelbanan. Investering i en ny tunnelbaneupp gång förbättrar Alby och ökar intresset att investera i nya bostäder.

Situationen i Alby och liknande stadsdelar är att ett stort bostadsbyggande kan ske men investeringsviljan behöver stimuleras med förbättring av bland annat befintlig infrastruktur. Det innebär att Sverigeförhandlingens modell

2015-11-05

Dnr KS/2015:673

med absolut koppling mellan volym nya bostäder och ny infrastruktur inte går att tillämpa rakt av. Vårt åtagande är att sammantaget bygga 2 500 nya bostäder i Alby fram till 2035, men med förbättringar som en ny tunnelbaneupp gång kan tyngdpunkten i produktionen flyttas närmare i tiden. Dessutom kommer en ny tunnelbaneupp gång möjliggöra för ytterligare exploateringsintäkter, i och med det nya handels- och företagsområdet (Södra porten) invid E4:an vid Eriksberg/Alby i norra Botkyrka. Detta kommer i sin tur att kunna resultera i 4000 nya arbetstillfällen.

2. Influensområde (bostadsbyggande)



3. Bostadsantal - startkriterier

Även här blir modelluppbyggnaden svår att tillämpa. Ett relativt stort bostadsbyggande kan tekniskt sett ske med byggrätter i fyrtio år gamla detaljplaner, men det kan av olika praktiska skäl också bli aktuellt med planändringar. Här återstår det för oss att komma fram till vad som ger bäst resultat. Vi har också påbörjat planläggning för ett större område, där utbyggnaden kommer att ske i etapper. Tillspetsat kan så mycket som hälften av bostadstillskottet tillkomma i detaljplaner som är antagna när Sverigeförhandlingen skrivs under.

4. Fastighetsvärden

Generellt sett är fastighetsvärden, hyresnivåer och bostadspriser låga i stadsdelar som Alby, relativt andra områden i Stockholmsregionen. Våra er-

2015-11-05

Dnr KS/2015:673

farenheter av bostadsbyggande i Albys grannstadsdelar är att det enbart uppstår små eller inga exploateringsöverskott.

En ny tunnelbaneuppgång är positiv också för fastigheter i det angränsande verksamhetsområdet Eriksberg. Det rör sig även här om bebyggda fastigheter med utvecklingsmöjligheter i gällande detaljplaner, framför allt genom successiv omvandling med mer kvalificerade verksamheter.

Värdepåverkan



Kommunen är intresserad av att delta med kommunal medfinansiering, men det kommer vara svårt att bygga den enbart på värden som är direkt kopplade till åtgärden – en ny tunnelbaneuppgång. Det kräver också att det finns ett intresse från Landstinget att förbättra sin anläggning. Vi bedömer att ett deltagande i Sverigeförhandlingen ger oss nya förutsättningar att öka bostadsbyggandet i närtid.

Ny pendeltågsuppgång i Tullinge

1. Bostadsåtagandet

Tullinge är den av Botkyrkas stadsdelar där bostadsbyggandet varit mest kontinuerligt under många år. Pendeltågsresandet har också det ökat kontinuerligt och den nuvarande stationslösningen har sett till resenärer kapacitetsproblem. En ytterligare stationsentré är motiverad och ungefär samtidigt

2015-11-05

Dnr KS/2015:673

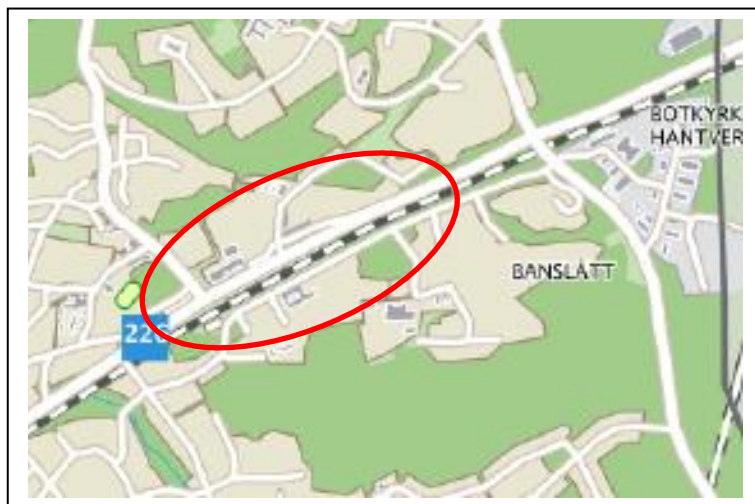
som pendeltågstrafiken förbättras med citybanan blir stationslösningen en begränsande faktor för fler resande.

För centrala Tullinge finns ett tio år gammalt detaljplaneprogram som anger en möjlig utbyggnad av 6-700 nya bostäder. Programmet redovisar också en ny stationslösning. Vår översiktsplan från förra året redovisar en ökad bebyggelsetäthet i förhållande till programmet. Vi har för närvarande flera byggaktörer som visar intresse för bostadsutbyggnad, bland annat genom begäran om planbesked.

I Tullinge är det inte bara stationslösningen som begränsar möjligheten till bostadsbyggandet utan också länsväg 226, som går genom centrumområdet med stationen. Kommunens översiktsplan liksom gällande regionplan (RUF 2010) redovisar länsvägen i nytt läge söder om Tullinge och Länsplanen för transportinfrastruktur 2014-2025 innehåller investeringar för en första etapp.

Det finns två hinder för bostadsbyggande i större skala – den föråldrade stationen med en enda uppgång och väg 226. När båda dessa hinder är lösta är kommunens åtagande att bygga 1 000 nya bostäder i centrala Tullinge fram till 2035.

2. Influensområde



3. Bostadsantal – startkriterier

Med utgångspunkt från tid för planläggning och de hinder som ska hanteras bedömer vi att det inte uppstår någon skillnad mellan startkriterierna.

2015-11-05

Dnr KS/2015:673

4. Fastighetsvärden

Även i Tullinge är det svårt att tillämpa modellen. Med två hinder att lösa går det inte att bedöma värdeökning av enbart en ny stationsuppgång. Både stations- och vägfrågan behöver lösas i ett sammanhang. Kommunen är intresserad av att delta med kommunal medfinansiering och i Tullinge finns värdeökningar att utnyttja. Men det kommer finnas anspråk på medfinansiering av två åtgärder och inte bara den spårtrafikåtgärd som Sverigeförhandlingen just nu ser ut att kunna träffa avtal om.

Vi bedömer att ett deltagande i Sverigeförhandlingen ger oss förutsättningar att nå en helhetslösning som i sin tur leder till bostadsbyggande i ett mycket bra läge, även om ett undertecknat avtal bara omfattar en ny stationsuppgång.

Mattias Jansson
Kommundirektör

Lars Olson
Planeringschef