



2008-10-31

”Järvalyftet”
Stadsledningskontoret
Staben
Stadshuset
105 35 STOCKHOLM

Remissvar Vision Järva 2030

1. Inledning

Fastighetsägare i Järva bildades sommaren 2007 och är en intresseförening för privata och kommunala fastighetsägare samt bostadsrättsföreningar i Akalla, Husby, Rinkeby, Tensta och Hjulsta. Föreningen har till ändamål att befrämja och underlätta samarbete mellan fastighetsägare och andra aktörer inom föreningens verksamhetsområde. Det handlar exempelvis om att medverka och stimulera till åtgärder som leder till hög upplevd trygghet och trivsel samt låg brottslighet, till positiv utveckling av Järva som lokalsamhälle när det gäller handel, service, kommunikationer, trafikmiljö och fysisk miljö samt till att höja Järvas attraktivitet och anseende. Hos föreningens medlemmar bor ca 75 % av invånarna i de aktuella stadsdelarna samt är ett stort antal lokalhyresgäster verksamma.

2. Allmänt

- Våldigt mycket av det som sägs i Vision Järva 2030 är lätt att ställa upp på. Visionen utgör till stora delar en mycket bra och positiv målbild för vad som

skulle vara önskvärt att uppnå på sikt. Visionen har också anlagt ett helhetsperspektiv på Järvas utveckling och är i vissa delar ganska tydlig och konkret.

- Det finns ett ”mervärde” i Järva som följd av närheten till Kista och det internationellt kända IT-klustret. Detta tycker vi skulle kunna utnyttjas ännu mer i visionen för Järva - även såvitt avser Tensta/Hjulsta/Rinkeby. Ett bekymmer är att friområdet mellan Norra och Södra Järva i dagsläget utgör en svag ”navelsträng” mellan Järvas båda delar.
- Samtidigt som Järvavisionen ger en bra och positiv målbild, känns det som väldigt avlägset att anlägga ett perspektiv på mer än 20 år med hänsyn till att så mycket behöver göras nu och inom de allra närmaste åren. Vi är medvetna om att visionen för Järva ansluter till stadens samlade vision för 2030, men det är svårt att se visionen och målet så långt bort.
- I nästa steg bör Järvavisionen konkretiseras i detaljerade genomförandeplaner. I detta sammanhang är det viktigt att staden har en klar strategi för att tillvarata även de mindre lyckade erfarenheterna från tidigare stora satsningar/projekt.
- Åtskilliga av de boende och verksamma på Järva - med vilka dialog om utvecklingen är mycket angelägen - kommer inte att bo kvar eller ha kvar sina verksamheter om 22 år. Järvabor och andra behöver se påtagliga resultat av Järvalyftet i närtid. Förväntningarna på politisk handlingskraft är stora, inte minst från privata aktörer/fastighetsägare för att man ska fortsätta att satsa ekonomiskt på utvecklingen i Järva. Detta gäller ägare av bostäder, centrumanläggningar, andra kommersiella lokaler samt näringsidkare.
- I detta remissvar tas därför upp några mer konkreta synpunkter på vad som bör göras i närtid och som därmed skulle få stor effekt på Järvabornas syn på stadens och andra aktörers handlingskraft och trovärdighet. Synpunkterna lämnas utifrån vision och målsättningar för föreningen Fastighetsägare i Järva.
- Slutligen konstateras att det finns ett nationellt intresse kring utvecklingen av Järva. En möjlighet är att Järva skulle kunna bli en spjutspets och en förebild för resten av landet. I detta sammanhang konstaterar vi att Järvavisionen egentligen inte berör klimat-/miljöfrågorna. Dessa frågor är viktiga för miljonprogrammet med hänsyn till det stora behovet av att förbättra fastigheternas energisituation.

3. Bra boende och mer varierad stadsmiljö

- **Allmänt**

- Att öka variation och valfrihet är en viktig utgångspunkt och förutsättning för att höja Järvas attraktivitet och anseende. Målet måste vara att Järva ska vara såväl en del av staden där man vill bo kvar som dit man gärna vill flytta.

- **Förbättra gamla stråk och skapa nya**

- Under detta avsnitt nämns förbättrade kommunikationer som en möjlighet att få fler lokaler i nya lägen. I detta sammanhang efterlyses ett grepp på och en samlad beskrivning av hela den lokala infrastrukturen inom Järva - kanske allt från spårvagnar till förbättrad avfallshantering. En konkret åtgärd på kort sikt skulle vara att sätta in nya bussar - eventuellt i form av en ringlinje - i syfte att stärka sambandet mellan Norra och Södra Järva. En snabbutredning av denna fråga är önskvärd.
- När det gäller samband och kommunikation mellan Norra och Södra Järva räcker inte t ex bussgata och utomhusbad för att i tillräcklig utsträckning locka många människor att röra sig över fältet. Fler aktiviteter och samlingspunkter behövs på fältet, vilket även berörts i visionen. Man skulle också kunna studera möjligheterna med den typ av spårtaxi som testas i Uppsala.
- I det långa tidsperspektivet bör även studeras möjligheten att förlänga tunnelbanans båda linjer till Järfälla så att en ringlinje kan skapas via Hallonbergen. På så sätt kan Sundbyberg, nordvästra Stockholm och Järfälla kopplas till en ny regionkärna.
- Trafikseparering: Många av bostadshusen hos föreningens medlemmar - även hus som hör till en och samma bostadsrättsförening/fastighetsägare - avskärmas från granngemenskapen av trafiksepareringen. Trafiksepareringen bör brytas så att människor kan röra sig i sitt grannskap naturligt och utan stora omvägar via gångbroar.

- **Fler hustyper**

- Fler hustyper i kompletteringsbebyggelse kan absolut vara bra, men man måste komma ihåg att Järva totalt sett är högexploaterat och i det avseendet till stora delar ”färdigbyggt”. Det handlar därför i stor utsträckning om att rusta upp och bygga om befintlig bebyggelse - i vissa fall genom mer omfattande ombyggnader. Det sistnämnda kräver dock att ekonomiska möjligheter finns för fastighetsägarna att investera. En viktig förutsättning för detta är i sin tur att staden inom sitt ansvarsområde visar handlingskraft och satsar betydande medel på åtgärder som höjer Järvas attraktivitet.
- Ett sätt att bryta upp den stereotypa stadsbilden kan ju också vara att i enskilda fall komma överens om att ersätta befintlig bebyggelse med nya byggnader av annat slag.
- I samband med den nyproduktion som kommer till stånd, men även i samband med större ombyggnader, bör särskilt beaktas behovet av att öka verksamhetsytor - inte minst för småföretagande/hantverk.
- Även om det ibland framförs att loftgångshus kan medverka till tillträdeskontroll och ge förutsättningar för social kontroll (att kunna och vilja lära känna/känna igen sina grannar), är loftgångar mentalt negativt förknippat med "miljonprogram" och problem. Förslaget till ny bebyggelse med loftgångar ovanpå nya E18 vid Rinkeby känns därför främmande i ett framtidsinriktat omdaningsarbete. Vi noterar också att utformningen av den ”gröna porten” mot Järvafältet har brister. Vid passage från Rinkebystråket når man inte Järvafältet på ett enkelt sätt med barnvagnar och rullstolar, eftersom passagen mynnar i trappor mot fältet.
- I detta sammanhang vill vi också framföra att det skulle var mycket positivt att i omdaning av Järva komplettera stadsdelen med något helt nytt inslag som kan ge identitet och som Järvaborna kan känna sig stolta över - exempelvis en idrottsarena.

- **Fler lägenhetstyper**

- Vi håller definitivt med om att det finns behov av fler större och mindre lägenheter på Järva. Avgörande för att detta ska komma till stånd är att det finns betalningsvilja och betalningsförmåga för större lägenheter i nyproduktion eller ombyggnad, med de boendeavgifter/hyror som behövs för att täcka investeringskostnaderna.

- **Fler upplåtelseformer**

- Fler upplåtelseformer och fler aktörer på Järvas boendemarknad är bra. En viktig del i att uppnå detta är återigen att kraftfullt och målmedvetet satsa på en mängd konkreta, fysiska och andra åtgärder för att öka attraktiviteten på Järva.

- **Komplettera varsamt**

- Att komplettera varsamt med ny bebyggelse bör företrädesvis innebära utnyttjande av platser som i dagsläget inte tillför stadsdelen något positivt. Det kan röra sig om underutnyttjade parkeringsytor, otrygga eller ”övergivna” platser mm. Genom kompletteringsbebyggelse på sådana ställen kan samtidigt uppnås två olika syften - fler bostäder och en tryggare miljö. Här är det oerhört viktigt att staden medverkar aktivt i sådana exploateringsprojekt och är beredd att ta sin andel av investeringarna i stadsdelarna när fastighetsägarna samtidigt förväntas bygga.
- Ny bebyggelse kan också ske längs nya vägar som kopplar ihop stadsdelarna.
- Järva behöver kompletteras med viss ny bebyggelse, men detta kommer inte totalt sett att innebära någon större procentuell ökning av antalet boende. Det saknas dock en målbild över hur många boende och inte minst över hur många arbetsplatser som bör finnas på Järva.

4. Trygghet i vardagen

- **Utgå från de boendes bild**

- Det är viktigt att ha bra underlag rörande vilka platser som är och upplevs som otrygga och drabbade för att sätta in rätt åtgärder. Det finns förvisso en hel del undersökningar gjorda, bland annat några i Fastighetsägare i Järvas regi (trygghetsenkäter, trygghetsvandringar, mörkervandringar, utredningsrapporten Järvas Framtid, rapporter från UUS, rapporten ”Goda Krafter” mm).
- Att lägga pengar på åtgärder utifrån s.k. situationell brottsprevention är effektivt och har varit alldeles för underskattat. Det handlar om allt från bättre skalskydd till att bygga eller omvandla stadsdelar så att människor vill och vågar röra sig

ute. Gångtunnlar, mörka gångvägar och öde parker är platser där det är lätt att känna sig otrygg och rädd, inte minst kvälls- och nattetid. Gör stråken trafikerade och bygg bort barriärer, prång och mörka partier. Satsa samtidigt på bättre belysning. Gör det därmed svårare för gärningsmän att begå brott. Detta är att utgå från de boendes bild.

- Föreningen Fastighetsägare i Järva arbetar för att fastighetsägare och andra ska samverka och dra åt samma håll när det gäller att motverka brott. Fastighetsägarna är igång och tar här ett stort ansvar. Trygghetsbesiktningar genomförs, nya låssystem ger förbättrat skalskydd till entréer, källare etc, nya parkeringsavtal skrivs med krav på rattkryckor mm. Allt detta medverkar till att polisen kan få mer utrymme att arbeta med rätt saker. Polisen behöver ha lokal närvaro, få möjlighet att fokusera på mindre brott - s.k. mängdbrott - och därmed kunna öka trycket på oönskade beteenden i stadsdelarna. Samtidigt måste polisen självfallet ha tillräckligt med resurser för sitt arbete. Fastighetsägare och polisen har ett nära samarbete på lokal nivå, där personal hos fastighetsägarna kan vara ”ögon och öron” som underlättar polisens viktiga arbete.
- En viktig trygghetsskapande åtgärd i detta sammanhang är att - vid olika insatser i utemiljön - systematiskt arbeta för en tydligare uppdelning av den yttre miljöns offentliga respektive privata delar. Här kan fastighetsägare och staden samverka bättre i gränslandet mellan gårdar och allmän platsmark.

- **Bättre fastighetsskötsel**

- Det mest grundläggande för en positiv uppfattning av sin stadsdel och sitt bostadsområde är att det alltid upplevs som helt, rent och snyggt. Detta gäller i fastigheternas gemensamma utrymmen, på fastigheternas gårdar samt på allmän platsmark. Detta innebär ett outtröttligt arbete med att städa, ta bort klotter, åtgärda skadegörelse och sköta rabatter.
- Fastighetsägare i Järva har en viktig roll i att underlätta för medlemmarna att samarbeta i skötsel-/förvaltningsfrågor. Exempel på detta är pågående arbete med att åstadkomma gemensamma upphandlingar av avfallshantering (grovavfall, s.k. producentansvarsavfall samt elavfall) samt bevakningstjänster. I samband med bevakningstjänsterna är det viktigt att även staden medverkar och satsar för en gemensam helhetssyn på detta trygghetsskapande arbete (”trygghetsorganisation”).

- En bra avfallshantering ställer också krav på staden - behovet av en återvinningscentral är ett exempel på en viktig del för att i detta avseende få en fungerande infrastruktur i stadsdelen.
- Andra exempel på möjligt utökat samarbete med staden: Utveckla former för gemensam klottersanering samt byta skötsel-/städområden mellan fastighetsägare och staden där så skulle vara praktiskt och effektivt.
- Ett sätt att förbättra skötsel och service samt motverka klotter och skadegörelse skulle vara att öka personalnärvaron under kvällstid och helger såväl från fastighetsägarnas som från stadens sida. Detta skulle också kunna ske i någon form av samverkan.

- **Bättre stadsmiljö**

- Sophanteringen på Järva är högaktuell och inte bara en fråga för fastighetsägarna. Stora mängder avfall ”dumpas” i stadsdelen. Man får inte bortse från att detta faktiskt påverkar stadsbilden och uppfattningen av stadsmiljön i betydande utsträckning - även om det kanske inte är stadsmiljön i detta avseende som avses i Vision Järva 2030. Här behövs ett konkret och kraftfullt samarbete mellan fastighetsägarna och staden.

- **Bättre samarbete**

- Se ovan under ”Bättre fastighetsskötsel” och ”Bättre stadsmiljö”.
- Den faktiska gränsen mellan fastighetsägarnas kvartersmark och allmän platsmark syns inte annat än på fastighetskartor och är egentligen ointressant för boende och andra som rör sig i området.

Här skulle ett konkret samarbete kunna startas för att staden och berörda fastighetsägare gemensamt ska investera i att ”lyfta” viktiga platser i de olika stadsdelarna. Med sådana viktiga nyckelplatser menas platser som redan är eller har potential att bli betydelsefulla för Järva som helhet. Det kan exempelvis röra sig om stadsdelsentréer, knutpunkter, viktiga gångstråk och lekplatser. Men nyckelplatser kan också vara övergivna och problematiska platser, ”barriärer” och platser med dåligt anseende som påverkar intrycket av Järva negativt.

När dessa platser identifierats/kartlagts skulle individuella utvecklingsförslag för platserna kunna utarbetas. De förändringar som sedan genomförs ska

innebära ett lyft såväl för intilliggande fastighetsägare med dess boende/lokalhyresgäster som för stadsdelen generellt. Förslagets inriktning och omfattning skulle komma att variera mellan olika platser. På vissa platser kan förslaget kanske begränsa sig till en ”ansiktslyftning” med förslag på hur förvaltningen behöver förbättras. Men på flera andra håll kan förslagen innebära investeringar i platserna för att skapa en ny funktion eller högre attraktivitet. Exempel på sådana investeringar är lekplatser, mindre idrottsanläggningar, konstverk, ny belysning eller nya gångvägar. Upprustningen av Nydalsparken i Tensta kan sägas vara ett mer omfattande exempel på detta.

Om fastighetsägare och stadsdelarna är beredda att satsa pengar på upprustningar och investeringar på sådana nyckelplatser, är det rimligt att pengar även satsas från de särskilda medel som är avsatta till Järvalyftet. Där staden medverkar till finansiering av investeringar kan samtidigt klaras ut hur fastighetsägare kan medverka till den fortsatta, kontinuerliga driften. På detta sätt skulle ett antal högst påtagliga, synliga, fysiska åtgärder komma till stånd som direkt kommer många Järvabor till nytta och glädje.

- Vi noterar det nystartade projektet med föreningsstad, ”Järva rent och snyggt” - ett samarbete mellan stadens Järvalyft, stadsdelsförvaltningarna, trafikkontoret, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Fabege. Föreningen Fastighetsägare i Järva har inbjudits att delta i projektets styrgrupp. Detta skulle kunna bli ett gott exempel på hur fastighetsägare och staden samarbetar för att visa Järvaborna på sådana konkreta resultat som man efterlyser.
- En idé till ett konkret samarbetsprojekt mellan olika aktörer i Järva är att skapa ett flerspråkigt servicecenter som skulle kunna hantera såväl ”felanmälningsfrågor” (oavsett om det berör stadens eller fastighetsägares ansvarsområden) som andra frågor från boende/verksamma på Järva. En sådan funktion har med stor framgång startats i New York (”311-nummer”). Ett sådant projekt skulle förslagsvis kunna dras igång med stöd av de särskilda medel staden satt av för Järvalyftet.
- En annan idé till ett mycket konkret samarbetsprojekt skulle vara att - även i detta fall utifrån förebilder från New York - skapa en s.k. ”BID” (Business Improvement District) anpassad efter svenska förutsättningar. Huvuduppgiften för en BID, som är en sammanslutning av fastighetsägare m fl, är att se till att dess verksamhetsområde hålls rent, snyggt och vackert samtidigt som bevakning av området skapar trygghet för invånarna. Härutöver medverkar en BID på flera andra sätt i aktiviteter och i utveckling av stadsdelen. En svensk

modell av en BID skulle kunna innebära att huvudmannskapet samordnas för stadens förvaltning och skötsel i ett effektivt samarbete med berörda fastighetsägare. Rinkeby skulle kunna vara ett lämpligt sådant område.

5. Fler jobb och ökat företagande

• Lokal upphandling och rekrytering

- Fastighetsägare i Järva överväger att vid pågående arbete med gemensam avfallsupphandling i viss utsträckning föreskriva lokal arbetskraft för uppdraget.

• Utveckla servicenäringsen

- Förutom den privata servicenäringsen är tillgången till offentlig service av stor betydelse för stadsdelarnas utveckling och påverkar dessutom underlaget för servicenäringsen i området. Stadsdelsförvaltningens flyttning från Husby centrum och från Rinkeby påverkar därför denna utveckling negativt. Vi utgår från att Tensta stadsdelsförvaltning så snart som möjligt återflyttar från Lunda.

Föreningens uppfattning är att för att lyckas med utvecklingen på Järva måste det skapas fler arbetsplatser - det är högst olyckligt om staden delas upp i ”sovdelar” och ”aktivitetsdelar”. Sysselsättning i form av arbetstillfällen är synonymt med integration. Staden bör här föregå med gott exempel - det har underordnad betydelse om det skapas privata eller offentliga arbetsplatser. En viktig fråga i detta sammanhang är också om skolor kommer att finnas kvar i nuvarande omfattning?

6. Regionplanarbetet

- Vision Järva 2030 refererar till det pågående regionplanarbetet. Fastighetsägare i Järva vill därför framföra en oro inför den uppdelning av Järvaområdet som blir följderna av fokuseringen på Kista med utveckling mot Sollentuna. Södra Järva har ett svagt samband med Norra Järva över den gröna kilen på Järva. Den beslutade dragningen av E 18 kommer att ytterligare försvåra sambandet mellan de två delarna. Någon naturligt samband med

Lunda, Spånga eller Barkarby finns inte idag och förutsättningarna för förbättrad närhet har inte beskrivits. Därför behöver ytterligare analyser genomföras kring Södra Järva i syfte att öka sambandet mellan denna del och Kista som kärna för utvecklingen.

Tensta som ovan

Fastighetsägare i Järva

Göran Tillberg

VD

I utarbetandet av detta remissvar har styrelsen för Fastighetsägare i Järva deltagit. I styrelsen för Fastighetsägare i Järva ingår representanter från:

Bostadsrättsföreningen Porkala	Bostadsrättsföreningen Päronet	Boulton
Familjebostäder	Fastighetsägarna Stockholm	HSB Stockholm
SKB	Stockholmshem	Svenska Bostäder
		Wallenstam