

Handläggare:
Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till
Ytterstad- och bostadsbolagsroteln

Program för utvecklingen i söderort

Svar på remiss från Ytterstad- och bostadsbolagsroteln (Dnr 838/2009)

Sammanfattning

Förslaget till program för Söderort ligger väl i linje med de åtgärder som planeras inom stadens bolag. Koncernledningen och bolagen bedömer att man bör se Söderort som en helhet, men att en viss prioritering av åtgärder bör göras till utsatta områden samt till förstärkning av infrastrukturen i området. Koncernledningen framhåller även vikten av förankring och dialog med berörda aktörer och boende i de aktuella områdena, för en positiv långsiktig utveckling.

Bakgrunden

Ytterstad- och bostadsbolagsroteln har remitterat *Program för utvecklingen i söderort* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB har därefter remitterat motionen till Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholms hem samt Stockholm Business Region.

Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till program för Söderort vilket har sin utgångspunkt i Vision 2030 - Ett Stockholm i världsklass. Förslaget planeras, efter remittering, kunna utmynna i ett antal uppdrag och direktiv till berörda nämnder och bolag. En medborgardialog föreslås ske under hösten och föreslås samordnas med stadsdelsnämnderna och bostadsbolagens boendedialoger. Processen drivs som ett projekt, med samma politiska styrgrupp som för Järvalyftet samt en referensgrupp från stadsdelsnämnderna. På tjänstemannanivå finns även en styrgrupp och en arbetsgrupp, samt en särskilt utnämnd projektledare som ska leda projektet under två år. Förslaget redovisar genomförda satsningar i Söderort och ger förslag till en visionstext. Förslaget pekar också på Söderorts goda förutsättningar och utmaningar och pekar ut ett antal frågor som skall prioriteras; Utveckling av Älvsjö-Rågsved/Högdalen, Fagersjö-Farsta, Företagsutveckling, Satsning på upprustning av kommunala bostäder, Analys av centrumanläggningar, Förbättrad medborgardialog, Ökade insatser för att hålla rent och snyggt.

Stadsledningskontoret efterfrågar avslutningsvis svar på ett antal frågeställningar där Stockholms Stadshus AB samt bolagen besvarar dem som bedöms relevanta för bolagssfären.

Nedan redovisas bolagens huvudsakliga synpunkter, i vissa fall mycket förkortade. Detaljerade synpunkter och svar på frågeställningarna redovisas i bilagorna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB

Underremisser

Svenska Bostäder remissvar har i huvudsak följande lydelse. Bolaget tycker sammanfattningsvis att ”Program för utvecklingen i Söderort” är bra. För att nå ett framgångsrikt arbete vill bolaget även betona vikten av att arbeta med konkreta och mätbara mål tillsammans med en tydlig ansvarsfördelning.

Både resultat från bolagets trygghetsenkäter och erfarenhet från Järvalyftet visar ett tydligt samband mellan bolagets hyresgästers upplevda trygghet/trivsel och bostadsområden som är fria från skadegörelse, klotter och skräp. Därför tror bolaget att en nyckelfråga för att åstadkomma ett lyft är att hålla Söderort helt, rent och fritt från klotter. Det kommer att behövas särskilda kraftinsatser i form av utökade renhållningsrutiner och nolltolerans mot klotter och skadegörelse, speciellt på platser med mycket folk i rörelse såsom tunnelbanestationer, torg och busshållplatser. Svenska Bostäder kommer att ta sitt ansvar som fastighetsägare och hålla bolagets bostadsområden välskötta, men för att hålla hela Söderort rent tror bolaget att det krävs en samordning.

Vad gäller eventuella geografiska avgränsningar tror bolaget att visionen bör omfatta ett lyft för Söderort som helhet, samtidigt som bolaget är övertygade om att Söderorts olika områden har skiftande behov. Bolaget bör våga identifiera dessa behov, prioritera och rikta insatserna därefter. Exempel på riktade insatser utöver de bostadsrelaterade insatserna kan vara utökade arbetsmarknadsåtgärder i områden med låg sysselsättningsgrad samt fokus på skolor med låga utbildningsresultat för att åstadkomma en mätbart större andel elever med godkänd studieprestation.

Ytterligare en angelägen punkt är fastighetsägarnas upprustning av Söderorts miljonprogramsområden. Svenska Bostäder kommer de närmaste åren att genomföra omfattande underhållsåtgärder och investeringar i bolagets alla bostadsområden.

Avslutningsvis tror Svenska Bostäder att utökade tvärförbindelser, ökad attraktionskraft för företagsetableringar och fokus på medborgarnas upplevda delaktighet är ytterligare tre viktiga inslag för ett framgångsrikt programarbete. (*bilaga 1*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse. Bolaget ser stor potential för Söderorts möjligheter att utvecklas till en attraktiv och levande plats att bo och etablera näring i. Förutsättningarna och utmaningarna är väl beskrivna i förslaget. Familjebostäder kan konstatera att de frågor som pekas ut som särskilt angelägna överensstämmer med den analys som bolaget självt har gjort för att skapa en varaktig positiv utveckling i området.

Familjebostäder vill tillägga vikten av sociala insatser och att utgå från de boendes behov. Många gånger har satsningar i miljonprogram lagt tonvikten på fysisk upprustning vilket inte

har förändrat de socioekonomiska förhållandena i området nämnvärt. Satsningarna bör präglas av en insikt om att förändring tar tid och om initiativ till förändring kommer från de boende stärks förutsättningarna för långsiktiga och hållbara resultat.

Familjebostäders tydligaste insatser för Söderort ligger inom upprustning av bostäder, en starkare boendedialog och i arbetet med att hålla rent och snyggt. Tyngdpunkten i upprustningsarbetet kommer de närmsta åren att ligga i Farsta, Farsta strand och Fagersjö där Familjebostäder är den dominerande hyresvärden.

Familjebostäder kommer dessutom att delta i särskilda satsningar för att öka trygghet och trivsel. I områden som exempelvis Rågsved är bostadsbeståndet delat mellan ett antal olika hyresvärdar. Familjebostäder är positiva till att samverka i satsningar som utifrån de boendes behov stärker utvecklingen.

Söderort har stora möjligheter att närma sig visionen men det kommer att kräva ett hårt arbete och berörda nämnder och styrelser bör få särskilda direktiv att prioritera detta arbete. (*bilaga 2*).

Stockholms hem remissvar har i huvudsak följande lydelse. Bolaget instämmer i allt väsentligt i de förslag som framförs i programmet. Bolaget är dock tveksamma till att göra massiva satsningar i hela söderort. I stället bör yttre ytterstaden och andra stadsdelar med stort behov av insatser prioriteras i första hand. Det är viktigt att notera att behoven ser mycket olika ut mellan stadsdelarna, exempelvis att ett 50-60-talsområde som Rågsved med en stark invandring, precis som vissa miljonprogramsområden behöver en massiv insats i skol- och språkfrågor liksom vad gäller arbetsmarknadsåtgärder (*bilaga 3*).

Stockholm Business Region har i huvudsak följande lydelse. Bolaget delar uppfattningen om att arbetet med Söderorts visionen inte har varit framgångsrikt i avseendet att antalet nya arbetsplatser i Söderort, inte har ökat i samma takt som antalet bostäder. En viktig del i arbetet med att öka mångfalden av företag kan vara att studera vilken typ av arbetsplatser/branscher som är viktiga för Söderorts utveckling, vilka förutsättningar dessa branscher behöver samt skapa de förutsättningarna. De i översiktsplanen utpekade strategiska sambanden i Söderort kan utvecklas ytterligare för att skapa nya utvecklingsmöjligheter för näringslivet. Olika kultur-, idrotts- och friluftsanslag är också en viktig del i utvecklingen av Söderort, vilket bidrar till fler besökare och därmed flera arbetstillfällen. Bolaget anser att det är viktigt att öka den planlagda marken i attraktiva områden för att lättare tillgodose företagets behov. Bolaget kommer genom dotterbolaget Stockholm Business Region Development (SBRD) att påbörja genomförandet av upprustningsprojekt tillsammans med trafikkontoret, fastighetsägare och företagsgrupp. Arbetet med att stärka näringslivet i Söderort bör ske i samarbete med stadens företagsgrupper, vilket just nu sker genom att SBRD tillsammans med företrädare för projektledningen i stadshuset besöker samtliga aktiva företagsgrupper i Söderort. Stockholms stad och Huddinge kommun har under en längre tid samarbetat kring sakfrågor som rör utvecklingen i området Kungens Kurva Skärholmen. Hösten 2002 skapades en projektorganisation med privata och kommunala aktörer. Man enades om fyra områden som arbetet skulle fokusera på: Fysisk miljö, tillgänglighet och trygghet, Näringsliv, handel och service, Kultur, upplevelser och rekreation samt Marknadsföring och profilering. Under år 2008 har arbetet fokuserat på att förstärka sambandet mellan Stockholms stad, Huddinge kommun och privata aktörer (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Som svar på remissens frågeställningar vill koncernledningen anföra följande.

1. *Söderort definieras som samtliga stadsdelar söder om Södermalm. Finns det skäl (vilka?) att arbeta med Söderort som en helhet?*

Söderort bör ses som en helhet, för att stärka de tvärsektoriella förbindelserna. Det är också viktigt att se Söderort och dess stadsdelar i anslutning till omgivande kommuner, och förstärka sambanden däremellan, vilket kan exemplifieras genom Skärholmen-Kungens Kurva men även Nackas anslutning till Hammarby Sjöstad genom Danvikslösen. Koncernledning delar dock uppfattning med bostadsbolagen, att det är viktigt att prioritera utsatta områden i arbetet.

2. *Vilka åtgärder på det generella planet ser ni som mest angelägna för att uppnå målet om ett Söderort i världsklass?*

Koncernledningen delar bolagens uppfattning att infrastrukturen mellan Söderorts stadsdelar måste förbättras, samt att närservice och kommunikationer förbättras för ett mer differentierat näringsliv och ett större antal arbetsplatser. Härtill krävs snabba och kraftfulla insatser för att komma tillrätta med de eftersatta underhållet som finns i miljonprogramsområdena.

3. *På vilket sätt kan er organisation/verksamhet bidra till att stärka utvecklingen på Söderort?*

Stadens bolag, och då kanske främst bostadsbolagen, arbetar redan idag aktivt för att främja utvecklingen i ytterstaden och har sedan 2007 ägardirektiv att medverka i investeringsprogram i ytterstaden, såsom Järvalyftet och en satsning på förnyelse i Söderort, där Stockholms hem är samordnande. I mars 2009 tog kommunfullmäktige beslut om ytterligare investeringar och åtgärder om ca 2 mdkr genom "Stimulans för Stockholm", vilket bl.a. skall riktas till förstärkning av upprustningsåtgärder i ytterstadsområden. Under 2009 planerar bolagen förstärkta åtgärder om ca 700 mnkr i söderort, vilket omfattar åtgärder som stambyten, fasadrenoveringar, energieffektiviserande åtgärder, trygghetsskapande såsom byten av dörrar och låssystem, upprustning av gårdar och markanläggningar. Bland områden där större åtgärder kommer att ske kan nämnas Farsta, Rågsved, Högdalen, Bandhagen, Gubbängen, Hökarängen, Sättra, Skärholmen, Skarpnäck m.fl.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB har sedan flera år tillbaka haft i uppdrag att utveckla Globenområdet. Den 8 september 2008 tog kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om en ny arena söder om Globen och underlag för ett genomförandebeslut beräknas kunna presenteras kommunfullmäktige i november 2009. Förslaget till utbyggnad av området omfattar, förutom arenan, ca 134 000 kvm kommersiella byggrätter för handel, kontor och hotell, vilka möjliggör etablering av flera större arbetsplatser med mycket god närservice. Stockholmsarenan bedöms också generera ca 600 årsarbetstillfällen inom turismnäringen.

Sammantaget bedömer koncernledningen att det hos stadens bolag redan pågår omfattande planer och pågående projekt som ligger väl i linje med förslaget till program för söderort.

4. *Utifrån stadsdelsperspektivet, lämna förslag på åtgärder som bör prioriteras. (SDN bör i huvudsak kommentera sina egna stadsdelar.)*

Koncernledningen delar bolagens uppfattning att det är av största vikt att utgå från respektive områdes behov och väl förankra processen. Det är också viktigt att kombinera sociala åtgärder med arbetsmarknadsåtgärder och utbildning.

5. *I den inre delen av ytterstaden sker nu en kraftig tillväxt av kontorsarbetsplatser och bostäder. Hur påverkar detta de yttre delarna av ytterstaden?*

Koncernledningen bedömer att ett ökat antal arbetsplatser i inre Söderort gynnar Söderort som helhet, framförallt om en förstärkning av de tvärsektoriella kommunikationerna och sambanden görs.

6. *Sambanden mellan olika delar av den södra ytterstaden är begränsad. Har en god utveckling, av t ex arbetsplatser eller förnyelse ett centrum i en stadsdel, positiva effekter för utvecklingen i andra stadsdelar?*

Se svar på fråga 5.

7. *I inledningen av arbetet har frågan väckts om att arbetet med Söderort borde koncentreras till de yttre stadsdelarna alternativt till stadsdelar med sämre socioekonomisk situation. Är det en riktig prioritering?*

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att det är bra att göra en viss prioritering av vissa områden, för att berörda aktörer ska kunna koncentrera sina resurser och därigenom kunna organisera och genomföra processen på ett bra sätt.

8. *Finns det anledning att koncentrera sig till vissa stadsdelar, i så fall vilka?*

Se svar på fråga 1.

9. *Finns det några särskilda svårigheter eller utmaningar i Söderort? Beskriv.*

Har beskrivits väl i programmet.

10. *I förslaget till översiktsplan anges ett antal geografiska samband och utvecklingsområden. Finns det något av dessa man särskilt bör prioritera?*

Utifrån koncernens perspektiv bör områdena som ovan nämnts i fråga 3 prioriteras, genom att större upprustnings- och utvecklingsprojekt redan startats eller planeras i dessa områden. Därigenom kan insatserna få större genomslagskraft.

11. *Synpunkter på processen kring programmet.*

Koncernledningen vill betona vikten av dialog och förankring lokalt i processen. Som exempel kan nämnas bostadsbolagens samarbete i ytterstadsförnyelsen med hyresgästföreningar, lokala aktörer/boende, polis, skola m.fl.

12. Tankar kring marknadsföring, kommunikation och budskap.

Se svar på fråga 11.

13. Tankar kring formerna för medborgardialog.

Se svar på fråga 11.

14. Hur bör genomförandet organiseras?

Se svar på fråga 7.

15. I beskrivningen av de södra stadsdelarna används växelvis benämningen Söderort och södra ytterstaden. Vilken benämning är att föredra?

Koncernledningen anser att benämningen Söderort är att föredra, eftersom syftet med satsningarna i ett antal ytterstadsdelar är ju att ge dem mer av en innerstadskaraktär och därigenom minska skillnaderna i upplevelse av innerstad, närförort och ytterstad.

Irene Lundquist Svenonius
VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Remissvar från AB Svenska Bostäder
2. Remissvar från AB Familjebostäder
3. Remissvar från AB Stockholmshem
4. Remissvar från Stockholms Business Region



VÄLLINGBY 2009-08-17 2009-10-20

Patrik Emanuelsson

Yttrande över remiss för ”Program för utvecklingen i Söderort”

Sammanfattning

Svenska Bostäder tycker sammanfattningsvis att ”Program för utvecklingen i Söderort” är bra. För att nå ett framgångsrikt arbete vill vi även betona vikten av att arbeta med konkreta och mätbara mål tillsammans med en tydlig ansvarsfördelning.

Både resultat från våra trygghetsenkäter och vår erfarenhet från Järvalyftet visar ett tydligt samband mellan våra hyresgästers upplevda trygghet/trivsel och bostadsområden som är fria från skadegörelse, klotter och skräp. Därför tror vi att en nyckelfråga för att åstadkomma ett lyft är att hålla Söderort helt, rent och fritt från klotter. Det kommer att behövas särskilda kraftinsatser i form av utökade renhållningsrutiner och nolltolerans mot klotter och skadegörelse, speciellt på platser med mycket folk i rörelse såsom tunnelbanestationer, torg och busshållplatser. Svenska Bostäder kommer att ta sitt ansvar som fastighetsägare och hålla bolagets bostadsområden välskötta, men för att hålla hela Söderort rent tror vi att det krävs en samordning.

Vad gäller eventuella geografiska avgränsningar tror vi att visionen bör omfatta ett lyft för Söderort som helhet, samtidigt som vi är övertygade om att Söderorts olika områden har skiftande behov. Vi bör våga identifiera dessa behov, prioritera och rikta våra insatser därefter. Exempel på riktade insatser utöver de bostadsrelaterade insatserna kan var utökade arbetsmarknadsåtgärder i områden med låg sysselsättningsgrad samt fokus på skolor med låga utbildningsresultat för att åstadkomma en mätbart större andel elever med godkänd studieprestation.

Ytterligare en angelägen punkt är fastighetsägarnas upprustning av Söderorts miljonprogramsområden. Svenska Bostäder kommer de närmaste åren att genomföra omfattande underhållsåtgärder och investeringar i bolagets alla bostadsområden.

Avslutningsvis tror vi på Svenska Bostäder att utökade tvärförbindelser, ökad attraktionskraft för företagsetableringar och fokus på medborgarnas upplevda delaktighet är ytterligare tre viktiga inslag för ett framgångsrikt programarbete.

Inledning

Svenska Bostäder äger och förvaltar ca 11600 bostadslägenheter i Söderort samt lokaler för olika typer av kommersiell och offentlig service i de olika stadsdelarna.

Söder om Södermalm är vårt fastighetsbestånd uppdelat i två affärsområden, AO Sydväst och AO Kärrtorp. Vårt tredje affärsområde, AO Farsta, övergick med ca 4000 lägenheter till Familjebostäders ägo under augusti 2009.

Affärsområde Sydväst förvaltar ca 6600 lägenheter i stadsdelarna Skärholmen, Bredäng, Vårberg, Mälarhöjden, Hägersten, Östberga, Hagsätra, Rågsved, Solberga, Liljeholmen och Gröndal. Affärsområde Kärrtorp förvaltar ca 5000 lägenheter i stadsdelarna Kärrtorp, Björkhagen, Bagarmossen, Enskededalen, Johanneshov och Hammarbyhöjden.

Vårt mål som bostadsbolag är att vara aktiva fastighetsförvaltare och att värna hyresrätten som boendeform. Vi ska även medverka till att nya attraktiva stadsmiljöer skapas i ytterstaden bl.a. genom att medverka i investeringsprogram såsom Söderortsvisionen. De kommunala bostadsbolagen har dessutom ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden. Vi ska samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningar för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet och energieffektiviseringar.

Enligt våra ägardirektiv för 2009-2011 ska vi fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet. Vi ska även fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service samt att öka valfriheten för våra hyresgäster.

Besvarande av särskilt viktiga frågor i remiss

Prioritet för område Älvsjö-Rågsved/Högdalen-Fagersjö-Farsta

Vi är positiva till att programarbete för området Älvsjö-Rågsved/Högdalen-Fagersjö-Farsta ges hög prioritet. Svenska Bostäder har nyproduktionsprojekt i Fagersjö, kvarteret Mätkedjan med 77 bostäder, och välkomnar en eventuell öppning av pendeltågstationen. I augusti övergår projektet till Familjebostäders ägo, men vi tror att bättre kollektivtrafiklösningar, som till exempel en pendeltågstation, i kombination med ökad centrumverksamhet kraftigt skulle öka attraktionskraften för Fagersjö både som bostadsområde och för företagsetablering.

Samverkan för bättre utveckling

I Skärholmen-Bredäng-Vårby har Svenska Bostäder ett välutvecklat samarbete med andra fastighetsägare, närpolis och skola och vi är positiva till liknande samarbetsformer i andra stadsdelar.

Upprustning av bostadsområden

Många av våra bostadsområden är i behov av upprustning och de närmaste åren kommer vi att ta vårt ansvar som fastighetsägare och genomföra omfattande åtgärder av både yttre och inre underhåll samt ombyggnationer och investeringar.

Upprustning av Vårberg centrum

För en attraktiv ytterstad anser vi att levande stadsdelscentrum har stor betydelse. Vi välkomnar en upprustning av Vårberg centrum eftersom vi tror att en centrumupprustning har goda förutsättningar att lyfta hela Vårberg-Bredäng som bostadsområde.

Medborgardialog och medborgarmedverkan

Vår erfarenhet från Järvalyftet visar att medborgarnas upplevelse av delaktighet är enormt viktig. Vi är positiva till den upprättade kommunikationsplanen och förslaget om att inkludera moderna media såsom Facebook och bloggar i arbetet med att locka människor att gå in på Söderortsvisionens sidor på Internet. Vi ser även möjligheter att med moderna media påverka informationsspridningen, stärka visionens budskap, inspirera till engagemang och snabbt inhämta respons från invånare och andra intressenter. En god dialog med hyresgästföreningen, skolor och närpolis bör prioriteras. Nyckelpersoner i lokala föreningar bör involveras i ett tidigt skede av processen.

Särskilda insatser för ett rent och snyggt Söderort

För att lyfta Söderorts bostadsområden till att upplevas som trygga och trivsamma tror vi att det krävs särskilda kraftinsatser för utökade renhållningsrutiner samt nolltolerans mot klotter och skadegörelse. Det är särskilt viktigt att upprätthålla en ren och välskött standard på platser med mycket folk i rörelse, exempelvis tunnelbanestationer, torg och busshållplatser.

Svar på 15 frågor kring Söderort

1. Söderort definieras som samtliga stadsdelar söder om Södermalm. Finns det skäl att arbeta med Söderort som helhet?

Svenska Bostäder tror att det är viktigt att diskutera Söderort som en helhet och att visionen bör omfatta ett lyft för hela Söderort. Samtidigt tror vi att Söderorts olika områden har skiftande behov och vi bör våga identifiera dessa behov och prioritera insatserna därefter. Exempel på riktade insatser är utökade arbetsmarknadsåtgärder i områden med låg sysselsättningsgrad och fokus på skolor med låga utbildningsresultat för att åstadkomma en mätbart större andel elever med godkänd studieprestation. Eftersom vi ser ett samband mellan skolor som uppvisar låga utbildningsresultat och områden med sjunkande sysselsättningsgrad tror vi att det är viktigt med riktade insatser för dessa skolor, med målsättning att vända den negativa utvecklingen för hela området.

2. Vilka åtgärder på det generella planet ser ni som mest angelägna för att uppnå målet om ett Söderort i världsklass?

Vi ser många möjligheter att uppnå ett Söderort i världsklass, men anser det angeläget att i högre utsträckning arbeta med mätbara mål. För att nå framgångsrika resultat tror vi även att det är av yttersta vikt att vi arbetar med statistik för att regelbundet följa upp och utvärdera vårt arbete.

Håll Söderort Rent - Redan idag är Söderort på många sätt mångsidig och upplevelserik, men för att lyfta Söderorts bostadsområden till att upplevas som trygga och trivsamma tror vi att det krävs särskilda kraftinsatser för utökade renhållningsrutiner och en grönare utomhusmiljö. Vi ser det som särskilt angeläget att Söderort upplevs som ”helt, rent och snyggt”, med exempelvis nolltolerans mot klotter och skadegörelse.

Upprustning av miljonprogram - Ytterligare en angelägen punkt är det eftersatta underhållet av våra fastigheter. I Söderort uppfördes många fastigheter under miljonprogrammets rekordår 1965-1975 och många bostadsområden är i behov av omfattande upprustning. Som fastighetsägare har vi ett ansvar att rusta upp miljonprogrammets fastigheter.

Tvärförbindelser och företagsetableringar – för en framgångsrik Söderortsvison tror vi att ytterligare tvärförbindelser och ökad attraktionskraft för företagsetablering är två nyckelfrågor.

3. På vilket sätt kan er organisation/verksamhet bidra till att stärka utvecklingen på Söderort?

Svenska Bostäder är på många sätt närvarande i våra bostadsområden och en stor andel söderortsbor bor i våra hyreslägenheter. Vårt ansvar omfattar särskilt det egna fastighetsbeståndets utveckling och förstärkta förvaltningsinsatser som kommer hyresgästerna till godo genom skötsel av våra bostadsområden, trygghetsinsatser, grönare bostadsområden, återhämtande av eftersatt underhåll, energibesparande åtgärder etc.

Upprustning av miljonprogram - Miljonprogrammets bostäder är i behov av upprustning och de närmaste åren kommer vi att genomföra omfattande åtgärder av både yttre och inre underhåll samt ombyggnationer.

Samarbete med övriga aktörer - I Skärholmen-Bredäng-Vårby har vi ett väl utvecklat samarbete med andra fastighetsägare, polis och skola och vi är positiva till liknande samarbetsformer i andra stadsdelar.

4. Utifrån stadsdelsperspektivet, lämna förslag på åtgärder som bör prioriteras.

-

5. I den inre delen av ytterstaden sker nu en kraftig tillväxt av kontorsarbetsplatser och bostäder. Hur påverkar detta de yttre delarna av ytterstaden?

Vi tror att alla arbetstillfällen och förnyelser bidrar till levande stadsdelar och gynnar utvecklingen för hela Söderort.

6. Sambanden mellan olika delar av den södra ytterstaden är begränsad. Har en god utveckling, av tex arbetsplatser eller förnyelse av ett centrum i en stadsdel, positiva effekter för utvecklingen i andra stadsdelar?

Vi tror att alla arbetstillfällen och förnyelser bidrar till levande stadsdelar och gynnar utvecklingen för hela Söderort.

7. I inledningen av arbetet har frågan väckts om att arbetet med Söderort borde koncentreras till de yttre stadsdelarna alternativt till stadsdelar med sämre socioekonomisk situation. Är det en riktig prioritering?

Både ja och nej. Vi ser en risk i att utpeka särskilda stadsdelar som ”problemområden” utan att i samband med utpekandet tydligt förklara varför och i vilket avseende det är ett problemområde. Istället tror vi på att sprida visionsarbetet med målsättning att lyfta hela Söderort, samtidigt som de olika stadsdelarna har olika behov och vi bör våga identifiera dessa för att arbeta med rätt saker i rätt område. Vi bör tydligt avgränsa varje delprojekt geografiskt med koncentration till de stadsdelar med störst behov av just dessa åtgärder.

8. Finns det anledning att koncentrera sig till vissa stadsdelar, i så all vilka?

Vi ser ett särskilt behov av koncentrerade insatser till stadsdelarna Rågsved, Hagsätra, Hökarängen och Vårberg. I Skärholmen, Bredäng och Vårberg finns redan ett välutvecklat samarbete mellan fastighetsägare, närpolis och Svenska Bostäder ser god potential för ett fortsätta och vidareutveckla det existerande samarbetet. Men vi tror även att ett liknande samarbete mellan fastighetsägare, närpolis och skolor i Rågsved och Hagsätra skulle stärka dessa stadsdelars utvecklingsmöjligheter, öka engagemanget hos medborgarna och stärka upplevelsen av en trygg ytterstad.

Vi tror även att en upprustning av Vårberg centrum skulle innebära ett lyft för hela Vårberg som bostadsområde och för stadsdelens upplevda status.

9. Finns det några särskilda svårigheter eller utmaningar i Söderort? Beskriv.

En utmaning kommer att vara att höja Söderorts stadsdelars upplevda status. Vi vill att alla söderortsbor ska känna sig trygga och stolta över sitt bostadsområde. För att nå det målet krävs välskötta och trivsamma bostadsområden och centrum.

Den höga andelen invånare som inte har svenska som förstaspråk ställer krav på lättillgänglig information på flera språk samt en bred kommunikationsplan med fokus på delaktighet och upplevd möjlighet att påverka.

10. I förslaget till översiktsplan anges ett antal geografiska samband och utvecklingsområden. Finns det något av dessa man särskilt bör prioritera?

-

11. Synpunkter på processen kring programmet.

Svenska Bostäder är positiva till processen för programmet överlag, men vill även betona vikten av att processen ska innehålla mätbara mål samt regelbunden uppföljning och utvärdering/analys.

Vår erfarenhet från Järvalyftet visar att medborgarnas upplevelse av delaktighet är enormt viktig.

12. Tankar kring marknadsföring, kommunikation och budskap.

Svenska Bostäder är positiva till den upprättade kommunikationsplanen och förslaget om att inkludera moderna media såsom Facebook och bloggar i arbetet med att locka människor att gå in på Söderortsvisionens sidor på Internet. Vi ser även möjligheter att med moderna media påverka informationsspridningen, stärka visionens budskap, inspirera till engagemang och snabbt inhämta respons från invånare och andra intressenter.

Visionens målgrupper för det framtida Söderort är ungdomar och småbarnsföräldrar. Vi tycker att det är bra att målgrupper för det framtida Söderort har identifierats och ser även möjligheter att med modern media ytterligare engagera dessa målgrupper.

Vi ser även gärna att möjligheterna att påverka vilka sidor som ska visas vid sökningar på ord som är relaterade till Söderortsvisionen hos de vanligaste upplysningsmedia, exempelvis Google, Youtube och Wikipedia, ska identifieras.

13. Tankar för formerna för medborgardialog.

-

14. Hur bör genomförandet organiseras?

Genom konkreta och mätbara handlingsplaner, regelbunden uppföljning och väl kommunicerade budskap. Vi bör i hög grad ta tillvara på såväl positiv som negativ erfarenhet från vårt arbete med Järvalyftet och andra liknande projekt.

15. I beskrivningen av de södra stadsdelarna används växelvis benämningen Söderort och södra ytterstaden. Vilken benämning är att föredra?

Svenska Bostäder föredrar benämningen Söderort. Motivering är att namnet Söderort används mer frekvent av Stockholms invånare.



DATUM
2009-08-18

KONTAKTPERSON
Gabriella Granditsky Svenson
VD-staben
08-737 20 25

Remissvar "Program för utvecklingen i Söderort"

Familjebostäder AB har fått i uppdrag av Stockholm Stadshus AB att inkomma med synpunkter på remissen av "Program för utvecklingen i Söderort".

Sammanfattning av remissen

Bakgrund

Kommunfullmäktige har beslutat att ett nytt program ska tas fram för utvecklingen i Söderort. Programmet kommer att ersätta tidigare Söderortsvision, antagen av kommunfullmäktige 2002 respektive 2004. Det nya programmet föreslås utgå ifrån denna vision men också utifrån visionen *Stockholm i världsklass* och förslaget till ny översiktsplan. Syftet med arbetet är att göra det mer genomförandeinriktat. Det nya programmet kommer att föreläggas kommunfullmäktige och en särskild handlingsplan kommer att tas fram, vilken ska förankras såväl i den politiska styrgruppen som i berörda nämnder.

Processen

För åren 2009 och 2010 kommer arbetet kring utvecklingen i Söderort att bedrivas i ett särskilt projekt. Det förändrar dock inte nämnders och styrelserns ordinarie ansvar för verksamheterna. Syftet med projektet är att dels att ta fram ett långsiktigt program men också att starta och följa upp att konkreta åtgärder vidtas utifrån dels tidigare program, dels utifrån vad som kommer fram i projektet och som förankras inom ramen för projektorganisationen. Remissomgången läggs upp så att det ska finnas förutsättningar för kommunfullmäktige att i budget för 2010 ge verkställighetsuppdrag till nämnder och styrelser.

Remissen består dels av ett faktaunderlag, idé om visionstext samt ett frågeunderlag. Ett färdigt förslag till program kommer att utarbetas sedan remissen besvarats. Programmet kommer att föreläggas kommunfullmäktige för beslut. Vidare ska en särskild handlingsplan tas fram, vilken ska godkännas av den politiska styrgruppen för ytterstadsutvecklingen.

En viktig del i processen utgör medborgardialogen. Den föreslås ske under hösten 2009 och samordnas med stadsdelsnämndernas medborgardialoger liksom med bostadsbolagens boendedialoger. Dessa dialoger bör förutom diskussioner kring hela utvecklingen i södra ytterstaden också ha ett vidgat lokalt perspektiv.

Projektorganisation

För arbetet har en särskild projektorganisation bildats. Projektet leds av den politiska styrgruppen för utvecklingen av ytterstaden. Styrgruppen leder också arbetet med Järvalyftet. Vidare kommer en politisk referensgrupp att bildas med representanter för stadsdelsnämnderna. På tjänstemannanivå finns dels en operativ styrgrupp med berörda förvaltnings- och bolagschefer, dels en arbetsgrupp med kontaktpersoner ifrån samma förvaltningar och bolag. En särskild projektledare har ett tvåårigt uppdrag att leda arbetet. Han stöds av en biträdande projektledare som under del av sin tid ska arbeta med projektet.

Remissrundan avslutas 30 september. Därefter inleds medborgardialogerna. Under hösten formuleras uppdrag i budget för 2010. Förslag till program för Söderort ska behandlas under mars 2010. Under 2010 prövas sedan hur verksamheterna och uppdragen kan inordnas i den befintliga organisationen.

Söderortsvisionen

I den visionstext som är formulerad finns tre olika rubriker; *Medborgarnas Söderort*, *Innovativt och växande* samt *Mångsidig och upplevelserik*. Då bostadsbyggande och boendemiljö är en del av *Medborgarnas Söderort* har fokus för bolagets arbete med remissen legat inom den delen av visionen.

Remissen pekar på ett antal förutsättningar och utmaningar och urskiljer därefter vissa frågor som därför anses särskilt viktiga att arbeta med. Dessa är:

- Högsta prioritet åt programarbetet i området Älvsjö- Rågsved/Högdalen-Fagersjö-Farsta.
- Samverka med företagsområden och företagarnas organisationer i syfte att få en bättre företagsutveckling på Söderort. Stockholm Business Region har här ett särskilt ansvar.
- En omfattande satsning på upprustning av bostäder ägda av de kommunala bostadsföretagen. Förbättringarna avser såväl energibesparande åtgärder, trygghetsåtgärder som mer generellt underhåll.
- En fördjupad analys över förutsättningarna för olika centrumanläggningar. Det finns också ett starkt behov av miljöförbättringar kring olika centra. Detta är insatser som i huvudsak fastighetsägarna måste ansvara för.
- Stärka formerna för medborgardialog och medborgarmedverkan. Arbetet med ett program för södra ytterstaden måste präglas av hög delaktighet. Dialogen får dock inte begränsas till enstaka möten kring programmet utan måste finna kontinuerliga former som stärker en vidgad medverkan. Syftet måste också vara att mobilisera det civila samhället för grannskapsarbete, föräldramedverkan o.s.v. Nya former för medborgardialog måste prövas.
- Det generella behov av insatser för att hålla rent och snyggt, se till att lampor blir utbytta och ett allmänt gott underhåll är viktigt. Ambitionerna på dessa områden bör vara höga och kräver samverkan mellan såväl flera av stadens nämnder och bolag som med andra fastighetsägare.

Familjebostäders synpunkter

Generella synpunkter

Familjebostäder ser stor potential för Söderorts möjligheter att utvecklas till en attraktiv och levande plats att bo och etablera näring i. Förutsättningarna och utmaningarna är väl beskrivna i förslaget. Familjebostäder kan konstatera att de frågor som pekas ut som särskilt angelägna överensstämmer med den analys som bolaget självt har gjort för att skapa en varaktig positiv utveckling i området.

Familjebostäder vill tillägga vikten av sociala insatser och att utgå från de boendes behov. Många gånger har satsningar i miljonprogram lagt tonvikten på fysisk upprustning vilket inte har förändrat de socioekonomiska förhållandena i området nämnvärt. Satsningarna bör präglas av en insikt om att förändring tar tid och om initiativ till förändring kommer från de boende stärks förutsättningarna för långsiktiga och hållbara resultat.

Familjebostäders tydligaste insatser för Söderort ligger inom upprustning av bostäder, en starkare boendedialog och i arbetet med att hålla rent och snyggt. Tyngdpunkten i upprustningsarbetet kommer de närmsta åren att ligga i Farsta, Farsta strand och Fagersjö där Familjebostäder är den dominerande hyresvärden.

Familjebostäder kommer dessutom att delta i särskilda satsningar för att öka trygghet och trivsel. I områden som exempelvis Rågsved är bostadsbeståndet delat mellan ett antal olika hyresvärdar. Familjebostäder är positiva till att samverka i satsningar som utifrån de boendes behov stärker utvecklingen.

Söderort har stora möjligheter att närma sig visionen men det kommer att kräva ett hårt arbete och berörda nämnder och styrelser bör få särskilda direktiv att prioritera detta arbete.

Upprustning

Farsta kommer att vara ett prioriterat område för bolagets underhållsarbete de kommande åren. Stambyten planeras i alla fastigheter där behov föreligger och beräknas färdigställas under 2010. Utöver ordinarie planerat underhåll kommer Familjebostäder att satsa på ett omfattande upprustningsarbete av områdets fasader, balkonger och tak. Detta gäller framförallt Farsta strand. Åtgärderna kommer att förändra intrycket av området avsevärt och bolagets förväntan är att detta ökar såväl attraktivitet som hyresgästernas trivsel och stolthet över sitt boende.

För Familjebostäder är det viktigt att hyresgästerna är stolta över sitt boende och bostadsområdet. Det finns ett symboliskt värde i att den yttre miljön är välskött och inbjudande. Också områdets utemiljöer kommer att förbättras, såväl lektyor som rabatter och gröna ytor.

Upprustningsarbetet kommer att kunna intensifieras med stöd av medel inom ramen för Stimulans för Stockholm.

Ökad trygghet

Familjebostäder har ett stort intresse av att hyresgäster trivs i bolagets bostadsområden och känner sig trygga. Vissa områden i Söderort har idag problem med vandalisering, våld och generell otrygghet. Familjebostäder vill samverka med andra berörda aktörer i områdena och satsa på åtgärder som kan vända den negativa utvecklingen.

Medborgar - och boendedialoger

Att stärka formerna för medborgardialog och delaktighet utpekas som prioriterad fråga, detta är positivt. En lärdom från Järvalyftet är hur viktigt det är för processens legitimitet att den är förankrad hos dem som närmast berörs.

För Familjebostäder som bostadsbolag är en närhet och öppenhet till hyresgästerna viktig. Bolaget vill ta tillvara den öppenhet som förhoppningsvis skapas genom stadsdelens medborgardialoger och bygga vidare på denna i kontakten med hyresgäster.

Boendedialogerna är viktiga och bolaget önskar bygga en förtroendefull dialog med hyresgästerna, inte minst i bolagets nytilskott i Farsta. Som ett första steg kommer Familjebostäder i samband med övertagandet från Svenska Bostäder i Farsta att kontakta lokala hyresgästföreningar för att kommunicera kring de ambitioner Familjebostäder har med området och ta in de synpunkter hyresgästerna har.

I Farsta finns så kallade gårdsföreningar som består av hyresgäster och stöttats av Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen. Familjebostäder kommer att stödja den sortens initiativ.

För att boendedialogen ska ge positiv effekt är det bolagets uppfattning att den ska vara väl förberedd samt att de boende har reell möjlighet att påverka. Att planera upprustningsåtgärder utan tidspress är avgörande för en ett bättre resultat utifrån flera aspekter. Upprustningsarbete inom ramen för Stimulans för Stockholm har bestämda och snäva tidsramar som i viss mån kan försvåra för boendeinflytande.

Samverkan

För en hållbar och positiv utveckling i Söderort krävs den typen av långsiktigt och samverkansinriktat upplägg som förslaget uttrycker. Arbetet förutsätter att stadens nämnder och styrelser samverkar med varandra och ansvar måste också ligga på aktörer inom den privata sektorn.

Gemensamma målbilder behöver skapas och att bedriva arbete i gemensamma organ som Fastighetsägarföreningen på Järva har visat sig väldigt framgångsrikt. Samarbetet med ideella organisationer på Järva har också stärkts. Olika aktörer på Järva hjälper varandra och det finns ett gemensamt och mål och en gemensam vilja. Familjebostäder vill bidra till att en sådan atomsfär utvecklas också i Söderort.

Frågor i remissen

Remissen ställer ett antal frågor. Familjebostäder vill avslutningsvis ge korta svar på ett par av dessa.

Stadsledningskontorets frågor i urval:

1. På vilket sätt kan er organisation/verksamhet bidra till att stärka utvecklingen på Söderort?

Familjebostäder kommer att prioritera resurser till stadsdelen Farsta för upprustning av fastigheter och utemiljöer. Bolagets ambition är att öka hyresgästernas delaktighet i utvecklingen av området. Utöver fysisk upprustning behövs satsningar för att öka tryggheten i vissa områden. Här kommer Familjebostäder att inleda samtal med övriga aktörer för att hitta lämpliga arbetsmetoder.

2. Utifrån stadsdelsperspektivet, lämna förslag på åtgärder som bör prioriteras. (SDN bör i huvudsak kommentera sina egna stadsdelar.)

Familjebostäder menar att det är viktigt att ta ett helhetsgrepp om Söderort och att satsningar bör göras inom ett flertal områden, från infrastruktur och kommunikation till arbetsplatser, näringsliv och utbildning/skolor. Dessutom bör insatser göras för att ge barn och unga, en meningsfull fritid och möjlighet till olika typer av verksamheter och aktiviteter.

Bra kommunikationsmöjligheter till Stockholms flygplatser, som också nämns i visionen, en förutsättning för det lokala näringslivet. Vidare kan det vara värdefullt att fundera på olika stödåtgärder för att stimulera näringslivet. I samband med lokaluthyrning kommer Familjebostäder i kontakt med många mindre företag som med rätt stöd kan växa sig större.

3. Finns det anledning att koncentrera sig till vissa stadsdelar, i så fall vilka?

Familjebostäder delar uppfattningen att ge högsta prioritet till området Älvsjö-Rågsved/Högdalen-Fagersjö-Farsta.

Eftersom Familjebostäder är den största fastighetsägaren i Farsta/Farsta Centrum/Farsta Strand/Fagersjö-Hökarängen med ett stort bestånd på cirka 5000 lägenheter kommer bolaget att ta ett särskilt ansvar för stadsdelens utveckling för att skapa en god boendemiljö. Sedan ett par år tillbaka har Familjebostäder arbetat med att öka säkerhet, renlighet och trygghet i Farsta. Med stöd av Stimulans för Stockholm kan satsningarna intensifieras.

I detta arbete är samarbetet med stadsdelsförvaltningen och andra kommunala nämnder och bolag viktigt. De upprustningar och underhåll Familjebostäder gör i den yttre miljön bör mötas av motsvarande upprustning på angränsande markområden om satsningarna ska ge full effekt.

I Rågsved förvaltar Familjebostäder idag knappt 1000 bostäder och är en av ett flertal hyresvärdar. Beståndet är i gott skick men trygghet och trivsel är ändå inte på de nivåer som bolaget önskar. För Familjebostäder är det önskvärt att Rågsved centrum utvecklas. Dessutom bör satsningar göras i samverkan med andra hyresvärdar för att stimulera barn och unga samt öka tryggheten i området. Liknande insatser kan också bli aktuella i Högdalen och Solberga.

4. I förslaget till översiktsplan anges ett antal geografiska samband och utvecklingsområden. Finns det något av dessa man särskilt bör prioritera?

I linje med resonemanget ovan ser Familjebostäder gärna att ett särskilt fokus läggs på Farsta/Farsta strand och Fagersjö. Bolaget menar att en pendeltågsstation i Fagersjö bör prioriteras. En väl fungerande närservice är viktig för att ett bostadsområde ska bli attraktivt. Fagersjö har en bristfällig närservice och förtätning skulle kunna öka förutsättningarna för ökad service. Den sammankoppling mellan Högdalen och Farsta via Fagersjö som beskrivs i översiktsplanen bör prioriteras.

5. Synpunkter på processen kring programmet.

Förankringsarbetet, både i stadens verksamheter och hos medborgarna är positivt. Det är viktigt att inte glömma dialogen med näringsidkare.

Inom ramen för Järvalyftet har många viktiga lärdomar dragits och Familjebostäder ser det som viktigt att dessa erfarenheter tas tillvara.

Stockholm 2009-08-18

Bosse Sundling

Bilaga 3

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Remiss angående Program för utvecklingen i Söderort, dnr 838/2009

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem anföra följande.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har beslutat att ett nytt program ska tas fram för utvecklingen av Söderort. Den tidigare antagna Söderortsvisionen ska utgöra grunden till det nya programmet. För åren 2009 och 2010 kommer arbetet att bedrivas i ett särskilt projekt. Det föreslagna arbetet bygger på synsättet att det behövs en gemensam strategi för hela södra ytterstaden men att de mer konkreta insatserna måste riktas till vissa stadsdelar. Frågor som bedöms som särskilt viktiga att arbeta med är:

- Programarbete för området Älvsjö-Rågsved/Högdalen-Fagersjö-Farsta föreslås ges högsta prioritet.
- Samverkan med företagsområden och företagarnas organisationer i syfte att få en bättre företagsutveckling i Söderort
- En omfattande upprustning av bostäder ägda av de kommunala bostadsföretagen
- En fördjupad analys över förutsättningarna för olika centrumanläggningar behöver göras
- Formerna för medborgardialog och medborgarmedverkan måste stärkas
- Ett generellt behov av insatser för att hålla rent och snyggt, se till att lampor blir utbytta och ett allmänt gott underhåll är viktigt.

Stockholmshems synpunkter

Allmänt

Stockholmshem instämmer i allt väsentligt i de förslag som framförs i programmet. Vi är dock tveksamma till att göra massiva satsningar i hela söderort. I stället bör yttre ytterstaden och andra stadsdelar med stort behov av insatser prioriteras i första hand. Det är viktigt att notera att behoven ser mycket olika ut mellan stadsdelarna, exempelvis att ett 50-60-talsområde som Rågsved med en stark invandring, precis som vissa miljonprogramsområden behöver en massiv insats i skol- och språkfrågor liksom vad gäller arbetsmarknadsåtgärder.

Stadsledningskontorets frågeställningar

6. Söderort definieras som samtliga stadsdelar söder om Södermalm. Finns det skäl (vilka?) att arbeta med Söderort som en helhet?

I förslaget framhålls att det behövs en gemensam strategi för hela södra ytterstaden men att de mer konkreta insatserna måste riktas till vissa stadsdelar. Mot bakgrund av stadens alltmer begränsade resurser till följd av den rådande lågkonjunkturen är det rimligt att, åtminstone i ett första steg, begränsa större insatser till de stadsdelar och områden som är i störst behov av sådana. Detta skulle innebära att närförorterna i allmänhet undantas från Söderortsprojektet bortsett från sådana infrastruktursatsningar som är av vikt för ytterstadsdelarnas fortsatta goda utveckling.

7. Vilka åtgärder på det generella planet ser ni som mest angelägna för att uppnå målet om ett Söderort i världsklass?

För Stockholmsdelsdelen är det ett naturligt mål att ytterstadsdelarna ska vara lika attraktiva och välvårdade som innerstaden. Bolaget har fått förutsättningar att förbättra sina bostadsområden i och med att vi under fem år ska satsa 400 Mkr årligen i extra underhållsinsatser.

Liknande pekuniära satsningar från stadens sida på andra områden såsom förbättrad/utvecklad infrastruktur, utbildning, arbetsmarknadsfrågor skulle säkert bidra till att skapa ett söderort i världsklass.

8. På vilket kan er organisation/verksamhet bidra till att stärka utvecklingen på Söderort?

Genom att samarbeta med andra aktörer och stadsdelar på liknande sätt som vi gjorde under Ytterstadsatsningen/Stadsdelsförnyelsen etc.

9. Utifrån stadsdelsperspektivet, lämna förslag på åtgärder som bör prioriteras. (SDN bör i huvudsak kommentera sina egna stadsdelar.)

Alla stadsdelar har sin egen problematik. Stadsdelsvisa program bör därför utarbetas under respektive stadsdelsförvaltnings huvudmannaskap, där respektive intressent får bidra med sina erfarenheter och resurser för att uppnå målet.

10. I den inre delen av ytterstaden sker nu en kraftig tillväxt av kontorsarbetsplatser och bostäder. Hur påverkar detta de yttre delarna av ytterstaden?

Resandeströmmarna genom den yttre ytterstaden mot de inre delarna av regionen ökar men arbetsresorna för de boende blir kortare vilket är positivt och fler kan cykla till jobbet. Sammantaget borde detta öka attraktiviteten av yttre ytterstaden.

11. Sambanden mellan olika delar av den södra ytterstaden är begränsad. Har en god utveckling, av t ex arbetsplatser eller förnyelse av ett centrum i en stadsdel, positiva effekter för utvecklingen i andra stadsdelar?

Närheten till nya jobb är alltid attraktivt. En förnyelse och positiv utveckling av ett förortscentrum kan dock innebära att näraliggande mindre centras konkurrenskraft minskar med ytterligare utarmning som följd. En uppgradering av mindre näraliggande centra bör därför om möjligt ske samtidigt.

12. I inledningen av arbetet har frågan väckts om att arbetet med Söderort borde koncentreras till de yttre stadsdelarna alternativt till stadsdelar med sämre socioekonomisk situation. Är det en riktig prioritering?

Se svaret på fråga 1.

13. Finns det anledning att koncentrera sig till vissa stadsdelar, i så fall vilka?

Efter utredning av förhållandena i bolagets bostadsbestånd har Stockholmshem infört "särskild förvaltning" i söderortstadsdelarna Skärholmen, Sättra, Rågsved, Skarpnäck och Bagarmossen. Den särskilda förvaltningen innebär för dessa områden satsningar på högre personaltäthet, större investeringar och speciella insatser som tidigare sett inte ansetts ingå i en fastighetsägares normala åtaganden. För närvarande pågår inom bolaget ett arbete för att ytterligare definiera vad som bör ingå i bolagets åtaganden i dessa områden.

14. Finns det några särskilda svårigheter eller utmaningar i Söderort? Beskriv.

Ett antal områden i Söderort upplevs som mindre attraktiva därför att de saknar tillgång till spårbunden trafik, ett välkänt exempel är Fagersjö. Ytterligare satsningar på spårbunden trafik vore därför av godo för Söderort.

Brist på kunskap om situationen i många av de utsatta områdena leder till uteblivna satsningar och felaktiga beslut.

15. I förslaget till översiktsplan anges ett antal geografiska samband och utvecklingsområden. Finns det något av dessa man särskilt bör prioritera?

Man kan utgå från att Farsta och Skärholmen/Kungens Kurva, i kraft av sina lägen, i mångt och mycket borde kunna ha en självgående utveckling och bara behöver normalt stöd av snabba planprocesser mm. För att skynda på och samordna utvecklingen av Stockholms och Huddinges intressen i Skärholmen/Kungens Kurva, är det gemensamma utvecklingsbolaget av stort värde. Fruängen, Älvsjö och Högdalen torde dock behöva ett mer aktivt arbete för att kunna blomstra.

16. Synpunkter på processen kring programmet.

Processen kring programmet bör ha ett tydligt fokus på hur föreslagna åtgärder ska genomföras praktiskt.

17. Tankar kring marknadsföring, kommunikation och budskap.

Målen för respektive stadsdel bör läggas fast av intressenterna och kommuniceras via respektive intressents normala kanaler. Exempelvis har bolaget sin hyresgästtidning Stockholmshemmet som kommer ut fyra gånger per år och som kan göras i områdesvisa specialeditioner vilket redan skett i för områdena med särskild förvaltning.

18. Tankar kring formerna för medborgardialog.

Som hyresvärd har Stockholmshem en ständig dialog med sina hyresgäster genom dagliga kontakter mellan personal och hyresgäster och genom lokala hyresgästföreningar. Vi informerar också våra hyresgäster via vår hyresgästtidning, vår hemsida och gör årliga enkäter om hur de trivs med oss som hyresvärd.

De arbetsmetoder som användes under Ytterstadssatsningen och Stadsdelsförnyelsen har utvärderats och slutsatser från dessa bör kunna utnyttjas i det fortsatta arbetet med en medborgardialog. Diskussionsmöjligheter via Internet bör också användas, inte minst för att nå yngre medborgargrupper. De metoder som på senare tid använts på Järvafältet är också intressanta.

19. Hur bör genomförandet organiseras?

Stadsdelsförvaltningarna bör ha huvudansvaret och tilldelas resurser för genomförandet. En central samordnings- och stödfunktion bör tillskapas under de politiska och operativa styrgrupperna.

20. I beskrivningen av de södra stadsdelarna används växelvis benämningen Söderort och södra ytterstaden. Vilken benämning är att föredra?

Söderort är analogt med Norrort och Västerort och är därför logiskt att använda. Uttrycken är dock geografiskt obestämda och behöver därför definieras för att bestämma verksamhetsområdet. För gemene man uttrycket Södra Ytterstaden också oklart och är dessutom inte alls så vedertaget som begreppet Söderort. Söderort är således att föredra.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

2009/XX

Datum:
21 juli 2009

Diariennr:
SBR 06-104/2009

Handläggare:
Jesper Ackinger
jesper.ackinger@sbr.stockholm.se

Telefon:
08-508 280 31

Till
Stadsledningskontoret

Förslag till svar på remiss angående Program för utvecklingen i Söderort

Förslag till beslut

Stockholm Business Region översänder och återopar följande tjänsteutlåtande som svar på remiss angående Program för utvecklingen i Söderort

Ärendet anmäls som kontorsyttrande på styrelsens sammanträde den XX september 2009

Olle Zetterberg
Torbjörn Jansson

Sammanfattning

Ärende

Kommunfullmäktige har beslutat att ett nytt program ska tas fram för utvecklingen i Söderort. Programmet kommer att ersätta tidigare Söderortsvision, antagen av kommunfullmäktige 2002 respektive 2004. Det nya programmet föreslås utgå från gällande vision men också utifrån visionen Stockholm i Världsklass och förslaget till översiktsplan. För yttrande senast den 17 augusti 2009.

Bakgrund

I söderort bor nära 300 000 människor. Det innebär att Söderort kan jämföra sig med många svenska län i storlek. Dock är tillväxten betydligt större i Söderort än i många svenska län. Bebyggelsen är blandad. Här finns både småhus och flerfamiljshus med olika upplåtelseformer. Inom Söderort finns en väl fungerande kollektivtrafik. Tunnelbanan har byggts ut i flera omgångar. Många av de samhällen som skapats har lokalisats till olika T-banestationer, men samhällena är inte sammanbyggda.

Arbetet med den nya vision Söderort kommer under 2009 och 2010 att bedrivas i ett särskilt projekt, vilket inte förändrar nämndernas och styrelsernas ordinarie ansvar för verksamheterna. Syftet med projektet är dels att ta fram ett långsiktigt program men också att starta och följa upp konkreta åtgärder vidtas utifrån tidigare program, dels utifrån vad som kommer fram i projektet och som förankras inom ramen för projektorganisationen. Remissomgången läggs upp så att det ska finnas förutsättningar för kommunfullmäktige att i budget för 2010 ge verkställighetsuppdrag till nämnder och styrelser.

Vad har hänt inom området Näringsliv och arbetsmarknad sedan 2002?

Ambitionen i Söderortsvisionen var att få till stånd ett starkare näringsliv med på sikt 20 000 arbetsplatser. Det målet har inte uppnåtts. Ökningen av antalet arbetsplatser är relativt lågt, ca 1 000, vilket inneburit att antalet arbetsplatser i södra ytterstaden relaterat till antalet invånare i arbetsför ålder sjunkit. Enligt en USK-rapport som bifogats till förslaget har dagbefolkningen ökat med ca 6,6 procent eller ca 7 000 personer. Jobbtorg har etablerats i Farsta och Vårberg.

Förslag till visionstext

Nedan följer ett utdrag av den visionstext som föreslås i yttrandet.

”Söderort är också plats för många internationella möten. Platser som Globen, Mässan, Telefonplan men också Flemingsberg straxt söder om Söderort attraherar både forskare, affärsmän och andra från hela världen. Den mångkulturella befolkningen i Söderort ger stöd för internationella utbyten och skapar bättre kontaktytor för internationella relationer.

Genom snabbare och miljövänlig tågtrafik har närheten förbättrats direkt till Europa samt till flygplatserna i Skavsta och på Arlanda. Utvecklingen i Söderort sker parallellt med utvecklingen i Södertörn och i nära samarbete med dessa kommuner.

Som boende har man i Söderort unika möjligheter till arbete och utbildning. Gränserna mellan både stadsdelar och kommuner har minskat i betydelse. Den historiska uppdelningen mellan olika typer av bostadsområden och mellan sovstäder och arbetsplatser har luckrats upp. Det gör att möjligheterna att arbeta, få service eller ta del av olika upplevelser kan ske både i närområdet men också, tack vare goda kommunikationer, långt ifrån bostaden.

Söderort är ett mycket attraktivt området för företagsetableringar. Nyföretagandet ligger på en hög nivå. I Söderorts ytterområden har områden som Farsta, Vantör, Sättra utvecklats med nya arbetsplatser. I området Kungens Kurva/Skärholmen har en ny spännande stadsmiljö växt fram med ett stort inslag av nya arbetsplatser. Den inre delen av Söderort har växt samman med innerstaden, vilket gör att skillnaden mellan inner- och ytterstad är mindre. Områden som Liljeholmen, Telefonplan, Årstadal och Johanneshov har haft en mycket stark utveckling. Visionen om Söderstaden är på väg att förverkligas. Också området kring Älvsjö centrum har en stark utveckling skett och utvecklingen i mässområdet ger spinoffeffekter i området.

Söderort är en plats för upplevelser. Anläggningar som Globen, den nya arenan, mässan och designcentrat på Telefonplan lockar miljontals besökare. Men i attraktionen ligger också de olika lokala kulturprofilerna, ett rikt café och restaurangutbud samt den goda miljön och närheten till natur och vatten.”

Utmaningar i Söderort och viktiga frågor

Förslaget ger en bild av de utmaningar som finns för Söderort och vad gäller näringslivet så finns det direkt en utmaning som förslaget ger vid handen och det är att tillgången på arbetsplatser är alltför liten. Det finns ett starkt behov av att främja en positiv näringslivsutveckling. Ett dilemma är att flera utrymmeskrävande arbetsplatser skulle lämpa sig för attraktiva bostadsområden och behovet av nya bostadsområden är också mycket stort. En avvägning måste göras. Olika typer av arbetsplatser måste ha sin plats i en storstad. Detta för att tillgodose servicebehovet och en god variation av olika arbetsplatser.

I remissen pekas ett antal viktiga frågor ut som är särskilt viktiga att starta med. En av frågorna är samverkan med företagsområden och företagarnas organisationer i syfte att få en bättre företagsutveckling på Söderort. Önskemål och erfarenheter ifrån företagarna i södra ytterstaden måste tas tillvara för att ge de bästa förutsättningarna för en god företagsutveckling. Stockholm Business Region pekas ut med ett särskilt ansvar.

Stockholm Business Regions synpunkter

Bolaget vill börja med att besvara de frågor som finns bilagda i remissen.

1. Söderort definieras som samtliga stadsdelar söder om Södermalm. Finns det skäl (vilka?) att arbeta med Söderort som en helhet?
Ett antal av stadsdelarna i Söderort brottas med likartade frågeställningar med lösningar som kräver ett större grepp, som exempelvis kollektivtrafik och infrastruktur. Ett annat exempel är frågan om fler arbetstillfällen.
2. Vilka åtgärder på det generella planet ser ni som mest angelägna för att uppnå målet om ett Söderort i världsklass?
För Stockholm Business Regions del hamnar frågan om näringslivets utveckling högt upp, där förutsättningarna och möjligheterna för både den lilla och den stora företagaren behöver förbättras. En gemensam nämnare är infrastruktur.
3. På vilket sätt kan er organisation/verksamhet bidra till att stärka utvecklingen på Söderort?
Stockholm Business Region kan tillsammans med övriga staden medverka till att förbättra förutsättningarna och ge näringslivet möjlighet att växa i Söderort.
4. Utifrån stadsdelsperspektivet, lämna förslag på åtgärder om bör prioriteras?
Bolaget har ett övergripande ansvar för näringslivsfrågorna i Stockholms stad och väljer därför att inte gå in på enskilda stadsdelar.
5. I den inre delen av ytterstaden sker nu en kraftig tillväxt av kontorsarbetsplatser och bostäder. Hur påverkar detta de yttre delarna av ytterstaden?
En ökning av antalet arbetsplatser i Söderort gynnar området i stort, liksom ökningen av antalet bostäder. Det finns en risk att de ekonomiska skillnaderna mellan inre och yttre delen av Söderort kommer att öka.

6. Sambanden mellan olika delar av södra ytterstaden är begränsad. Har en god utveckling, av t ex arbetsplatser eller förnyelse av ett centrum i en stadsdel, positiva effekter för utvecklingen i andra stadsdelar?

Frågeställningen kan omfatta alternativet att bygga samman och öka sambandet mellan olika stadsdelar i söderort vilket i så fall medför positiva effekter i kringliggande stadsdelar. Det finns anledning att tro att en utveckling av exempelvis Högdalens och Älvsjös företagsområde får en positiv effekt på hela Vantör och Älvjö. Likaså får en utveckling av Farsta företagsområde en positiv effekt även i kringliggande områden som Fagersjö och Hökarängen. En centrumförnyelse med både nya bostäder, upprustad stadsmiljö och eventuellt ytterligare lokaler kan ge en ökad service i ett större upptagningsområde om det samtidigt ges förutsättningar till tydligare samband och stråk mellan de nuvarande stadsdelsområdena.

7. I inledningen av arbetet har frågan väckts om att arbetet med Söderort borde koncentreras till de yttre stadsdelarna alternativt till stadsdelar med sämre socioekonomisk situation. Är det en riktig prioritering?

Ur ett näringslivsperspektiv är det viktigt att se på hela söderort eftersom de företagsområden som finns idag ofta ligger i anslutning till ett antal bostadsområden med varierande socioekonomisk status.

8. Finns det anledning att koncentrera sig till vissa stadsdelar, i så fall vilka?
Se svar på fråga 4.

9. Finns det särskilda svårigheter eller utmaningar i Söderort? Beskriv.

Ur ett näringslivsperspektiv finns det främst två utmaningar, dels tillgången på ledig mark, dels infrastrukturen. I de av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för företagsområden finns lediga markområden utpekade men är inte tillgängliga eftersom de saknar detaljplanering. Infrastrukturen är en viktig fråga för näringslivet i Söderort och behöver därför prioriteras. Det handlar om möjligheterna att ta sig till och från arbetsplatsen, men även att ta sig runt och transportera varor.

10. I förslaget till översiktsplan anges ett antal geografiska samband och utvecklingsområden. Finns det något av dessa man särskilt bör prioritera?

Det södra stråket mellan Skärholmen, Fruängen, Älvsjö, Högdalen och Farsta bör prioriteras ur ett näringslivsperspektiv. Det är även angeläget att inkludera Telefonplan och kopplingar mot Älvsjö.

11. Synpunkter på processen kring programmet?
12. Tankar kring marknadsföring, kommunikation och budskap?
13. Tankar kring formerna för medborgardialog?
14. Hur bör genomförandet organiseras?
15. I beskrivningen av de södra stadsdelarna används växelvis benämningen Söderort och södra ytterstaden. Vilken benämning är att föredra?
Inga synpunkter.

Övriga synpunkter

Stockholm Business Region noterar i underlaget att antalet arbetsplatser i Söderort har ökat marginellt i jämförelse med antalet bostäder som tillkommit under de senaste åren. Bolaget delar uppfattningen om att arbetet med Söderortsvisionen inte har varit framgångsrikt i detta

avseende. Det finns givetvis ett flertal anledningar till att antalet nya arbetsplatser i Söderort inte har ökat i samma takt som antalet bostäder. En är att mark som är avsett för företagsändamål har tagits i bruk för bostadsbebyggelse och en annan är att företagsstrukturen i Stockholm är i en fas där tillverkande industriföretag trängs undan och ersätts av de kunskapsintensiva företagen som har andra önskemål på service och standard på närområdet.

Ökad mångfald av arbetsplatser

I Söderort finns det fler bostäder än arbetsplatser och en av utmaningarna för Söderort är att skapa fler arbetsplatser. Kontorsmarknaden är för tillfället svag, framförallt i ytterstaden och det finns ett behov av att öka mångfalden av arbetsplatser. Det är också en obalans mellan de norra och södra delarna av staden, där Kista företagsområde fortsätter att utvecklas, medan motsvarande företagsområde saknas i de yttre delarna av Söderort.

En viktig del i arbetet med att öka mångfalden av företag skulle kunna vara att studera vilken typ av arbetsplatser/branscher som är viktig för Söderorts framtida utveckling och vilka förutsättningar dessa arbetsplatser/branscher behöver samt skapa de förutsättningar som gör att företag blir intresserade av att etablera sig i Söderort. Det skulle behövas ett särskilt utvecklingsprojekt tillsammans med kommunen och näringslivet med fokus på framtidens företagande i Söderort. Arbetet med programmet för utvecklingen i Söderort skulle kunna vara en viktig del i ett sådant projekt. Stockholm Business Region medverkar gärna i ett sådant projekt tillsammans med andra berörda parter i staden.

I Söderort finns det flera renodlade företagsområden och som enligt riktlinjerna för stadens företagsområden, antagen av kommunfullmäktige i mars 2008, ska bevaras som företagsområden. Skrubba är ett av dessa områden, där det finns ledig detaljplanlagd mark för kontor och industri.

De i översiktsplanen utpekade strategiska sambanden i Söderort kan utvecklas ytterligare för att skapa nya utvecklingsmöjligheter för näringslivet i Söderort. Enligt strategin i översiktsplanen ska dessa tyngdpunkter förtätas och en allt större integration mellan olika typer av bebyggelse och verksamheter i dessa områden och samband eftersträvas.

Olika kultur-, idrotts- och friluftsanslagningar är också en viktig del i utvecklingen av Söderort. Anläggningar och aktiviteter med regionalt fokus bidrar till fler besökare och därmed även flera arbetstillfällen.

Ökad tillgång till mark och samordning med företagsgrupper

Enligt lägesrapporten om Mark och planprojekt för arbetsplatser i Stockholms stad som stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och Stockholm Business Region tog fram i december 2008 visar att det då fanns ca 70 000 kvadratmeter ledig mark som var planlagd för industri- eller företagsändamål. Av dessa finns ca 44 000 kvadratmeter i Söderort, tillsammans med ett antal kvadratmeter som är under uppförande. Dessutom finns ett antal områden utpekade i ärendet om Riktlinjer för företagsområden i Stockholms stad där det finns potentiell ledig mark som inte är detaljplanlagd i direkt anslutning till företagsområden.

Bolaget anser att det är viktigt att öka den planlagda marken i attraktiva områden för att lättare tillgodose företagets behov. Stockholm Business Region kommer genom dotterbolaget Stockholm Business Region Development att påbörja genomförandet av upprustningsprojekt

tillsammans med trafikkontoret, fastighetsägare och företagsgrupp. Dessa kräver ett nära samarbete mellan samtliga inblandade parter för att lyckas.

Upprustningsprojekten kommer att utgå från varje enskilt företagsområde och tanken är att staden, näringslivet och fastighetsägarna tillsammans ska ta fram idéer och omsätta dem i praktiken. Tidigare har liknande projekt genomförts, men med skilda resultat då investeringarna inte har mötts upp med ökad driftsbudget.

Arbetet med att stärka näringslivet i Söderort bör ske i samarbete med stadens företagsgrupper. Stockholm Business Region Development arbetar för närvarande med en turnéplan för att tillsammans med företrädare för projektledningen i stadshuset besöka samtliga aktiva företagsgrupper i Söderort och efterhöra behov och förslag på åtgärder inom ramen för arbetet med den förnyade visionen.

Samarbete mellan Stockholms stad och Huddinge kommun

Stockholms stad och Huddinge kommun har under en längre tid samarbetat kring sakfrågor som rör utvecklingen i området Kungens Kurva Skärholmen. Hösten 2002 inleddes ett samarbete mellan privata intressenter i området och en projektorganisation med privata och kommunala aktörer skapades. Man enades om fyra områden som arbetet skulle fokusera på:

- Fysisk miljö, tillgänglighet och trygghet
- Näringsliv, handel och service
- Kultur, upplevelser och rekreation
- Marknadsföring och profilering

Som utgångspunkt för arbetet finns ett strategiskt utvecklingsprogram från mars 2004 vars syfte är att skapa en gemensam stadsmiljö som är lättillgänglig, attraktiv och rymmer en bred mångfald av företag, handel upplevelser och bostäder. Visionen lyder i huvudsak:

Kungens Kurva Skärholmen är en levande förstad med en attraktiv mix av handel, arbete, bostäder, kultur och rekreation. Allt inom räckhåll gör området till ett alternativ till city. Förbifart Stockholm, Södertörnsleden och Spårväg Syd gör det lätt att komma hit oavsett var man är i regionen. Ett lättorienterat hållbart kommunikationssystem med säkra, trygga och upplevelseriaka bil-, gång- och cykelvägar gör det enkelt att ta sig mellan Kungens Kurva Skärholmens olika delar och skapar attraktiva miljöer för uteserveringar och oväntade möten. Tillsammans utgör Kungens Kurva Skärholmens olika delar Skandinaviens mest attraktiva och största område inom familjeshopping. Besökare njuter av områdets turist- och upplevelseattraktioner och ett mångsidigt utbud av varor. Arbetsplatser, butiker, bostäder, den mångkulturella och pulserande atmosfären tillsammans med den goda miljön har skapat en levande storstad.

Under år 2008 har arbetet fokuserat på att förstärka sambandet mellan Stockholms stad, Huddinge kommun och privata aktörer. Idag leds samsamarbetet av en interimstyrelse men målsättningen är att bilda ett gemensamt bolag med Stockholms stad, Huddinge kommun och privata aktörer. Från stadens sida sitter Olle Zetterberg VD Stockholm Business Region och Ingela Lindh VD Stockholms hem som representanter i interimstyrelsen.

SLUT