



UTVECKLING AV ARBETSPLATSER I SÖDERORT

INNEHÅLL

1.	INLEDNING	sid 3
2.	TILLVÄXTFÖRUTSÄTTNINGAR	sid 5
1.	Stockholmsregionens tillväxt	
2.	Stockholms täthet och företagsgeografi	
3.	LOKALISERINGSVILLKOR	sid 26
1.	Lokaliseringsvillkor för kontor	
2.	Lokaliseringsvillkor för industri	
3.	Lokaliseringsvillkor för handel	
4.	LÄGET I SÖDERORT	sid 63
1.	Utveckling i Söderort	
2.	Fördjupningsstadsdelar	
5.	STADSBYGGNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	sid 76
1.	Utbyggnadsbegränsningar	
2.	Fördjupningsstadsdelar	
3.	Möjliga strukturskisser	
6.	STADSBYGGNADSCENARIER	sid 94
7.	MÖJLIGA STRATEGIER FÖR UTVECKLING	sid 107

1. INLEDNING

BAKGRUND OCH SYFTE

Stockholm Business Region (SBR) önskar analysera utvecklingspotentialen hos Söderorts olika företagsområden primärt med fokus på kontorsintensiva branscher. Stockholms stad har varit med och delfinansierat en studie av vad som driver kontorshyror och kontorsattraktivitet, som genomförts av Spacescape och Evidens 2012 (TMR et al 2012). Samtidigt finns ett intresse för att analysera lokaliseringsmönster också för andra verksamheter. Den grundläggande frågan är var staden ska fokusera sina ansträngningar för lokalisering och utveckling av nya arbetsplatser. Det finns mål för 60 000 arbetsplatser i Söderort, och frågan är om och hur det är realistiskt. Särskilt intressant är att fördjupa kunskaperna om lokaliseringsvillkoren i delar av Söderort: Telefonplan, Älvsjö och Fasta.

Utredningen har följande syften:

1. Beskriva företagsmarknaden i Stockholm med särskild fokus på Söderort
2. Analysera Telefonplan, Farsta och Älvsjö
3. Föreslå strategier för utveckling av Söderort
4. Ta fram framtidsbilder och illustrationer

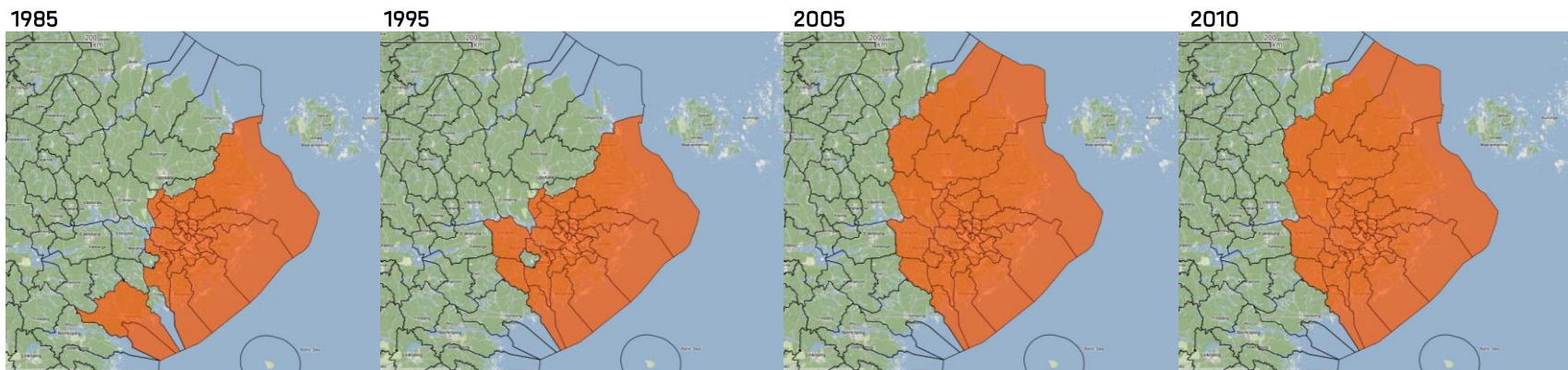
2. TILLVÄXT- FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 STOCKHOLMSREGIONENS TILLVÄXT

Befolkning i Stockholms LA						
	1985	1995	2005	2011	1985-2011	Tillväxt
Förtätning	1 669 716	1 742 630	1 900 160	2 101 857	+432 141	+26%
Förstoring	1 669 716	1 791 060	2 250 310	2 475 539	+805 823	+48%

STOCKHOLMSREGIONEN VÄXER GENOM FÖRTÄTNING OCH FÖRSTORING

– FRÅN 26 KOMMUNER 1970 TILL 36 KOMMUNER IDAG



Kommuner som ingår i LA 1985

Nyköping	Sigtuna
Oxelösund	Sollentuna
Botkyrka	Solna
Danderyd	Stockholm
Ekerö	Sundbyberg
Haninge	Södertälje
Huddinge	Tyresö
Håbo	Täby
Järfälla	Upplands-Bro
Lidingö	Upplands-Väsby
Nacka	Vallentuna
Norrtälje	Vaxholm
Nynäshamn	Värmdö
Salem	Österåker

Kommuner som utgått/ tillkommit i LA 1995

Utgått	Tillkommit
Nyköping	Gnesta
Oxelösund	Strängnäs
	Trosa

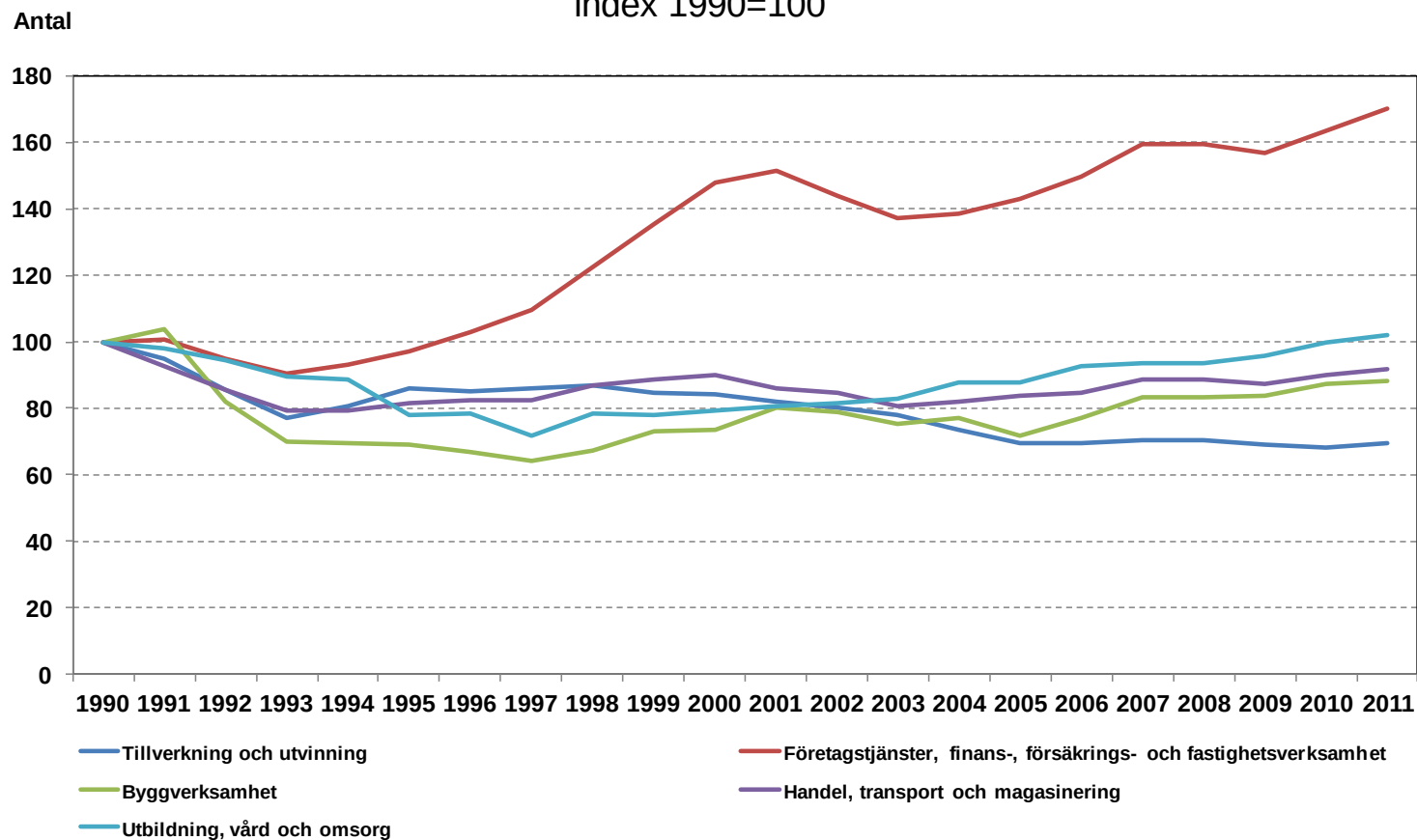
Kommuner som *tillkommit* i LA 2005

Enköping
Heby
Knivsta
Nykvarn
Tierp
Uppsala
Östhammar

Ingen kommun har tillkommit 2010

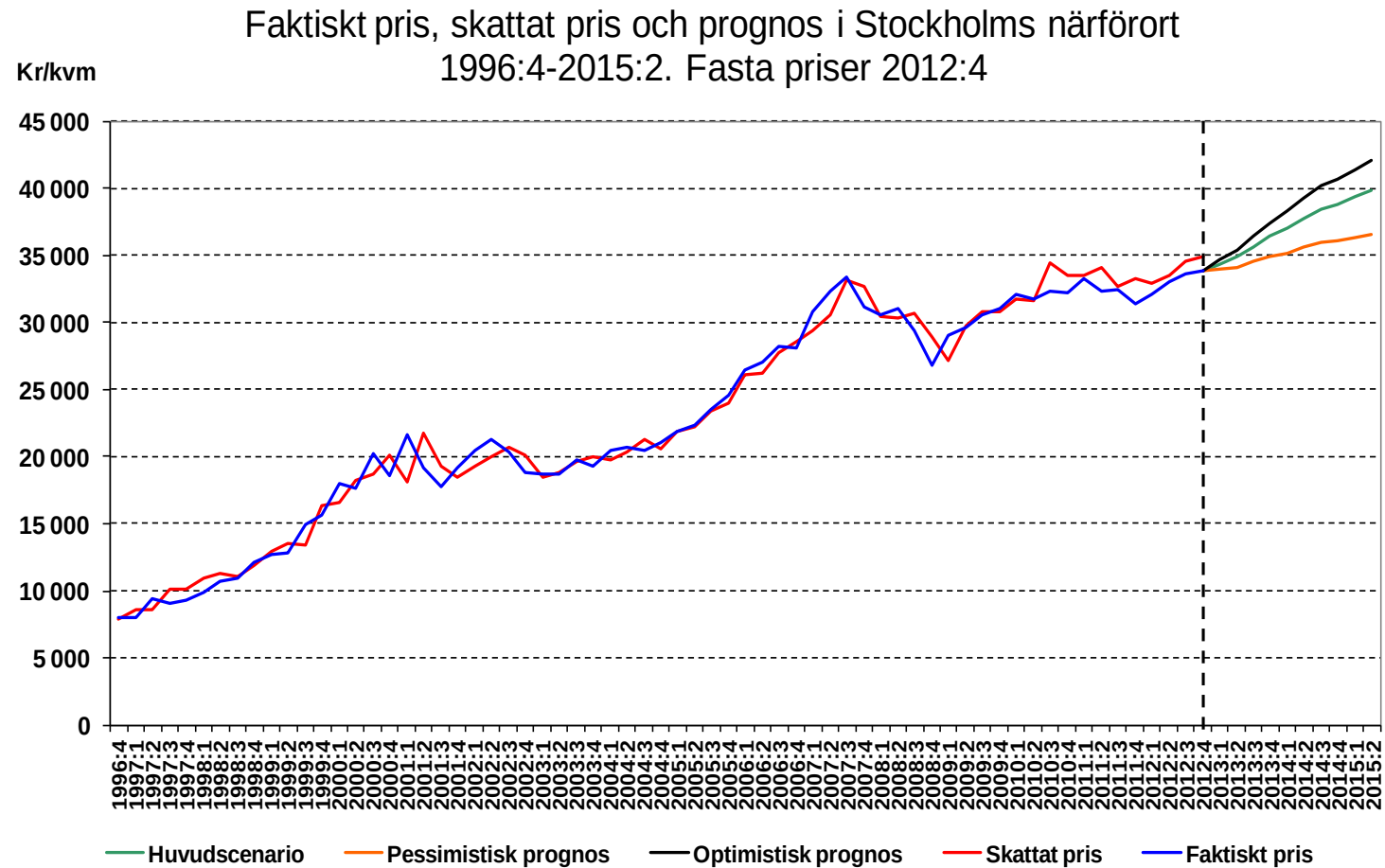
KRAFTIG TILLVÄXT I SYSSELSÄTTNING FÖR TJÄNSTESEKTORN OCH KONTORSBRANSCHER

Antal sysselsatta inom Stockholms kommun (dagbefolkning),
index 1990=100



Källa: SCB och Evidens

TILLVÄXTEN LEDER TILL ÖKAD BOSTADSEFTERFRÅGAN



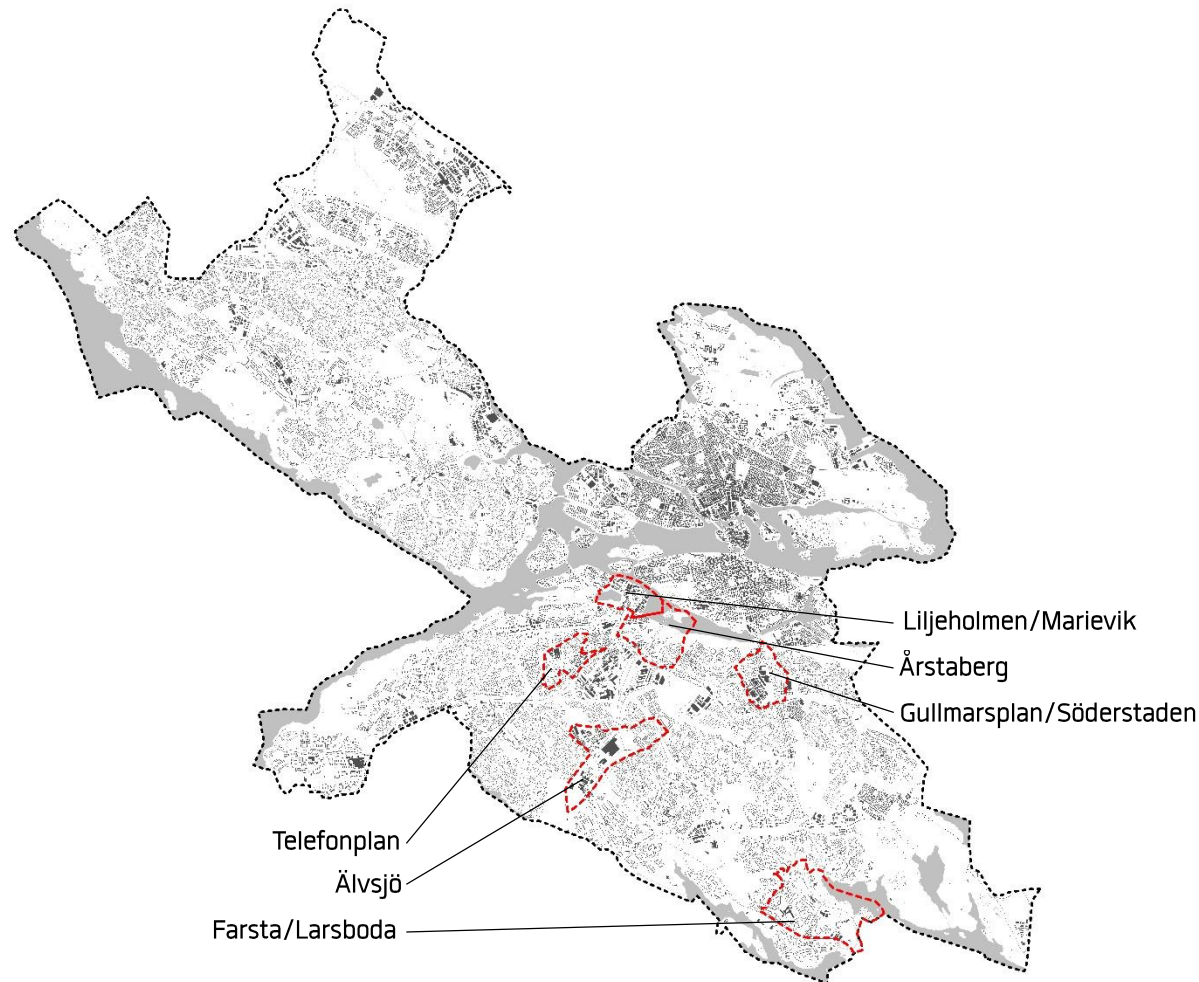
Källa: Evidens och Värderingsdata

2.2 STOCKHOLMS TÄTHET OCH FÖRETAGSGEOGRAFI

Fördjupningsstadsdelar I SÖDERORT

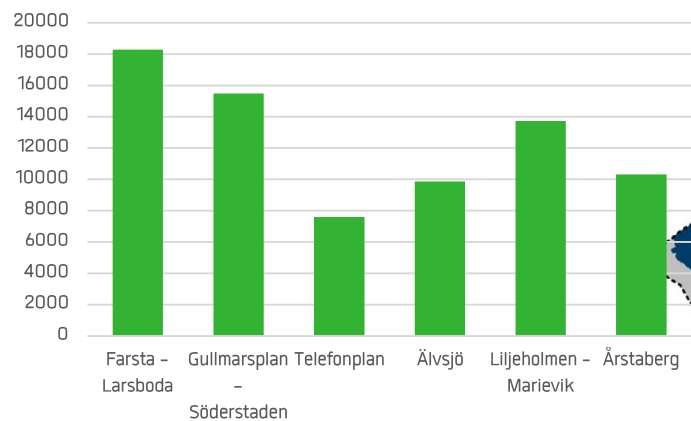
Tre områden i söderort har bedömts särskilt intressant för att fördjupat analysera förutsättningarna för utveckling av arbetsplatser: Telefonplan, Älvsjö och Farsta/Larsboda. Tre ytterligare områden har bedömts ha stor potential ur ett stadsbyggnadsperspektiv såväl som ur ett marknadskraftsperspektiv och är därför även de djupare analyserade för att utgöra referenser: Liljeholmen/Marievik, Årstaberg och Gullmarsplan/Söderstaden.

På följande sidor redovisas kartor över täthet baserat på FASTPAK10.

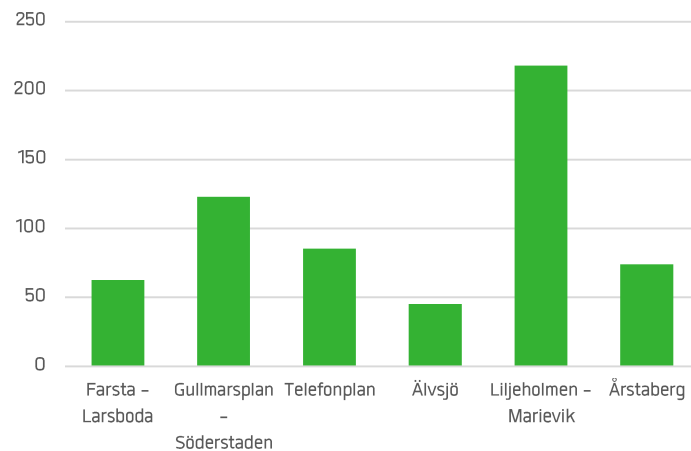


BEFOLKNINGSTÄTHETEN HÖGST I LILJEHOLMEN OCH GULLMARSPLAN

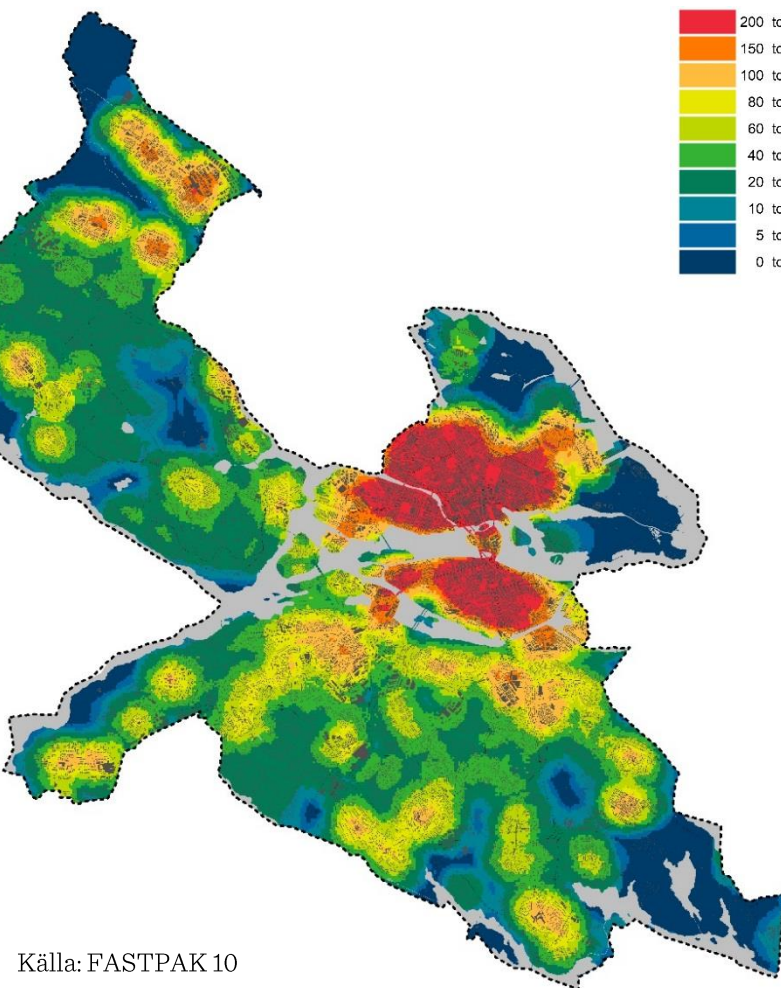
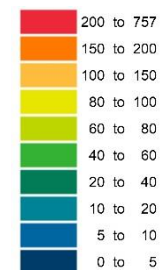
Antal boende och arbetande



Täthet – boende och arbetande per ha



Boende och arbetande per hektar

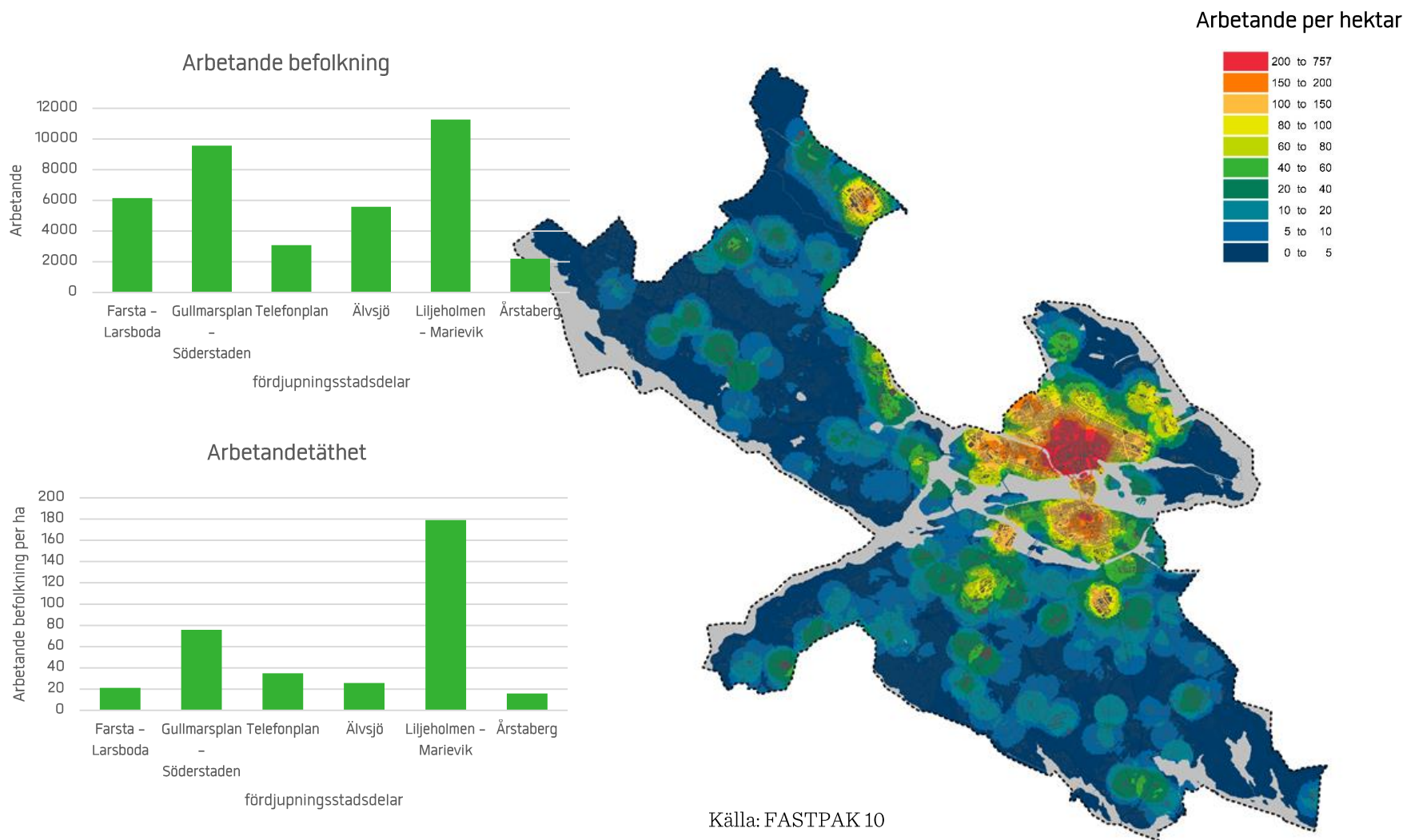


Källa: FASTPAK 10

BOENDETÄTHETEN HÖGRE I TYNGDPUNKTER



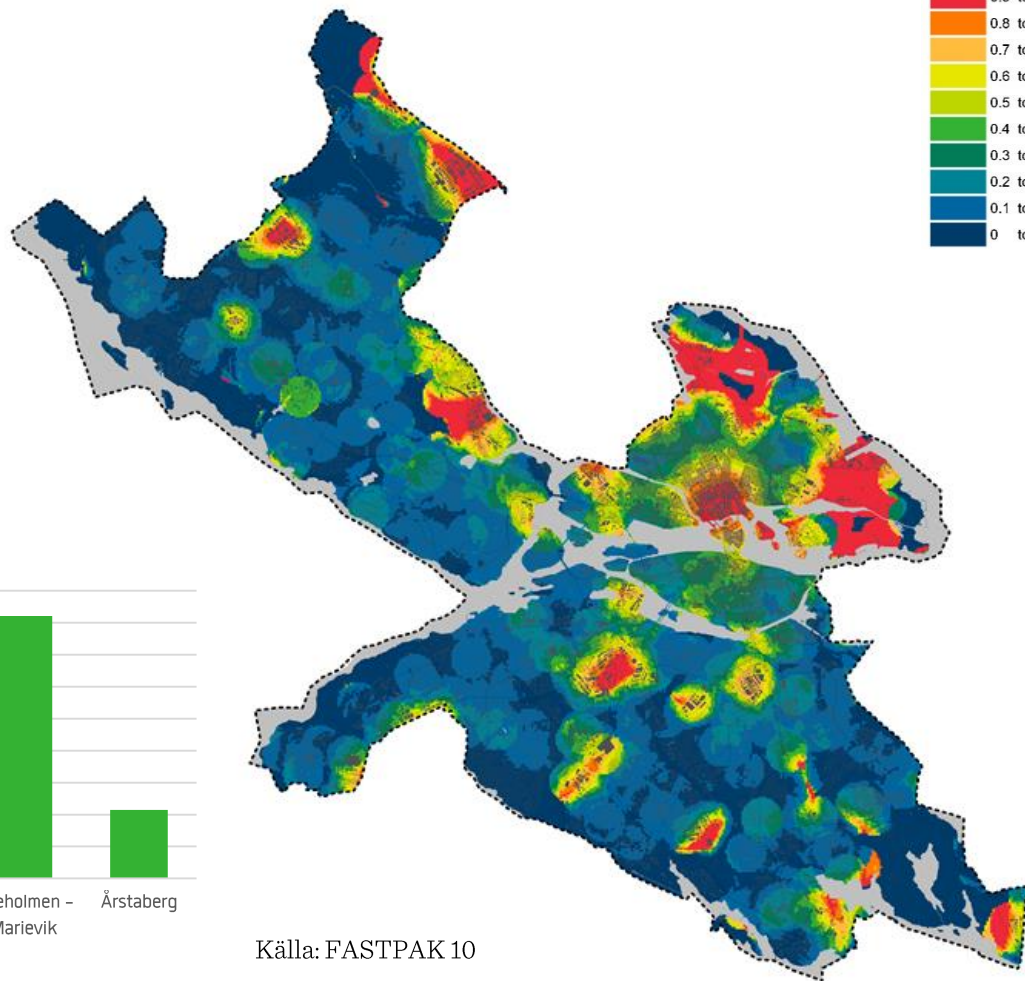
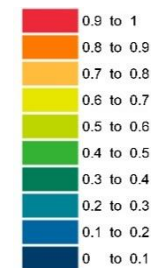
ARBETANDEÄTHETEN HÖGST I JOHANNESHOV, LILJEHOLMEN OCH VÄSTBERGA



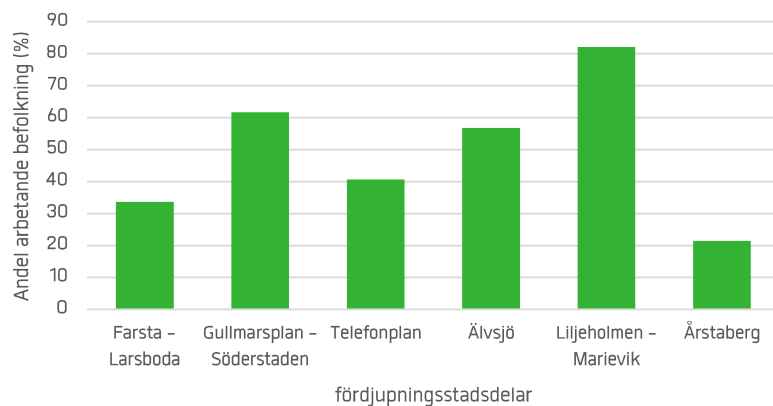
VÄSTBERGA STÖRSTA RENODLADE ARBETSOMRÅDET

25 % arbetande
75% boende i söderort

Andel arbetande av total befolkning

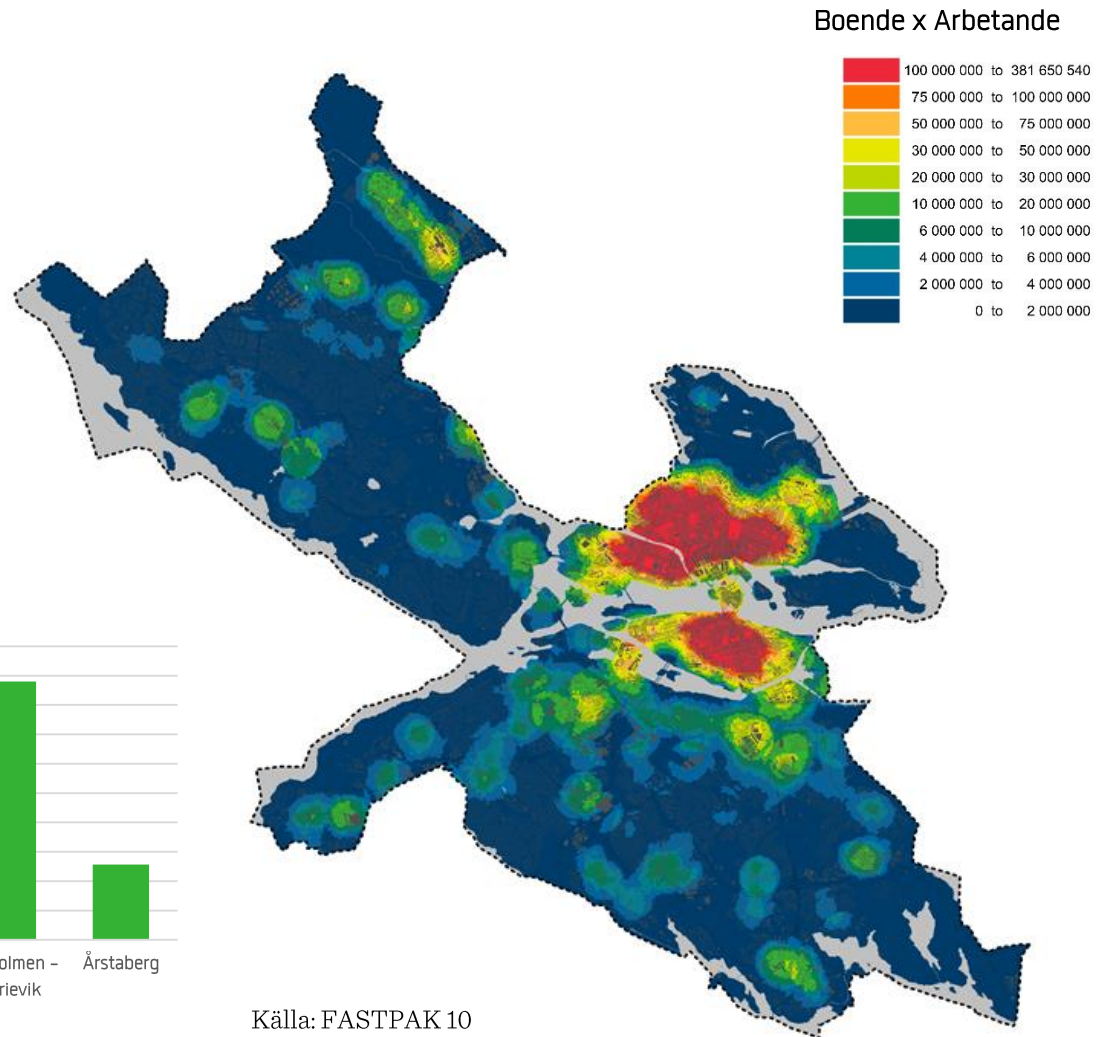
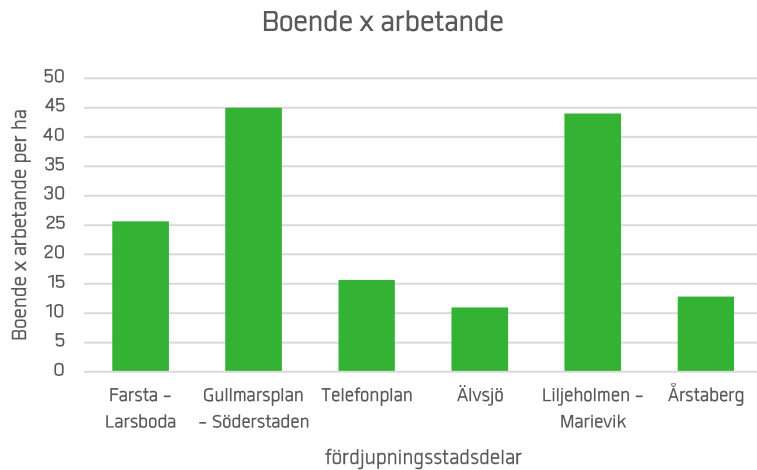


Andel arbetande befolkning



Källa: FASTPAK 10

LIJEHOLMEN OCH JOHANNESHOV HAR STÖRSTA FUNKTIONSTÄTHET



Källa: FASTPAK 10

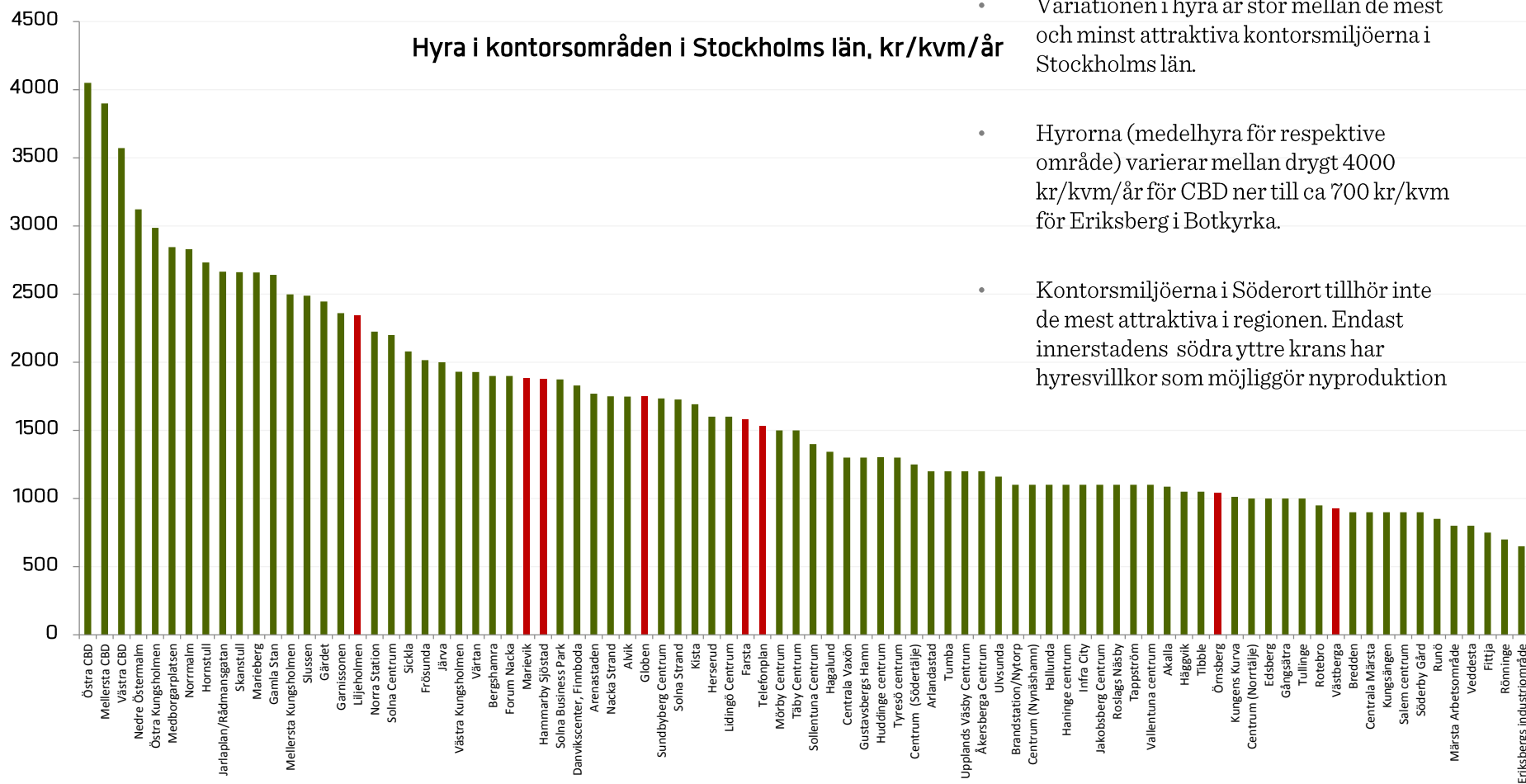
3. LOKALISERINGSVILLKOR

3.1 LOKALISERINGSVILLKOR FÖR KONTOR



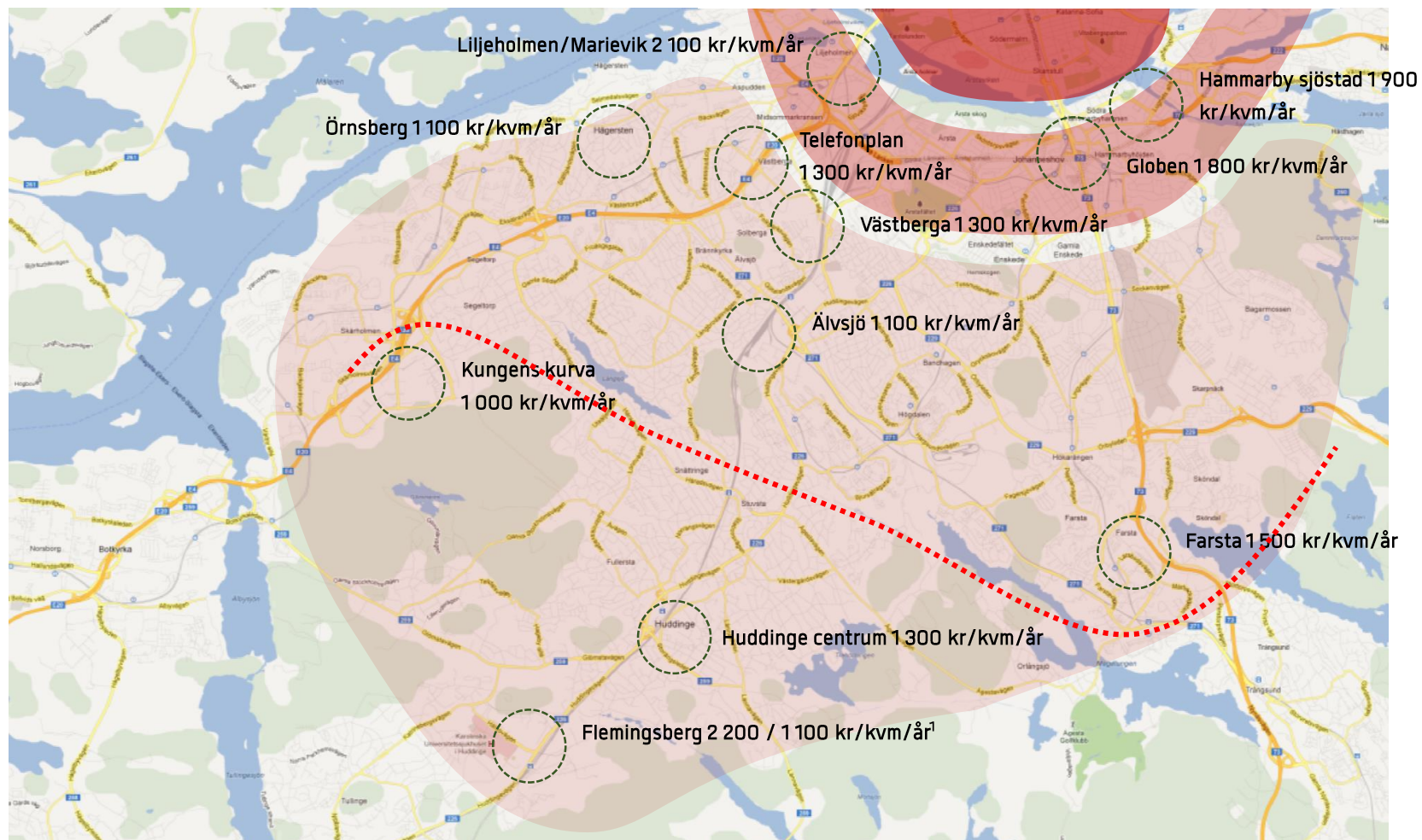
HYRESNIVÅERNA I SÖDERORT MOTIVERAR KNAPPAST NÅGON OMFATTANDE NYPRODUKTION

Hyra i kontorsområden i Stockholms län, kr/kvm/år



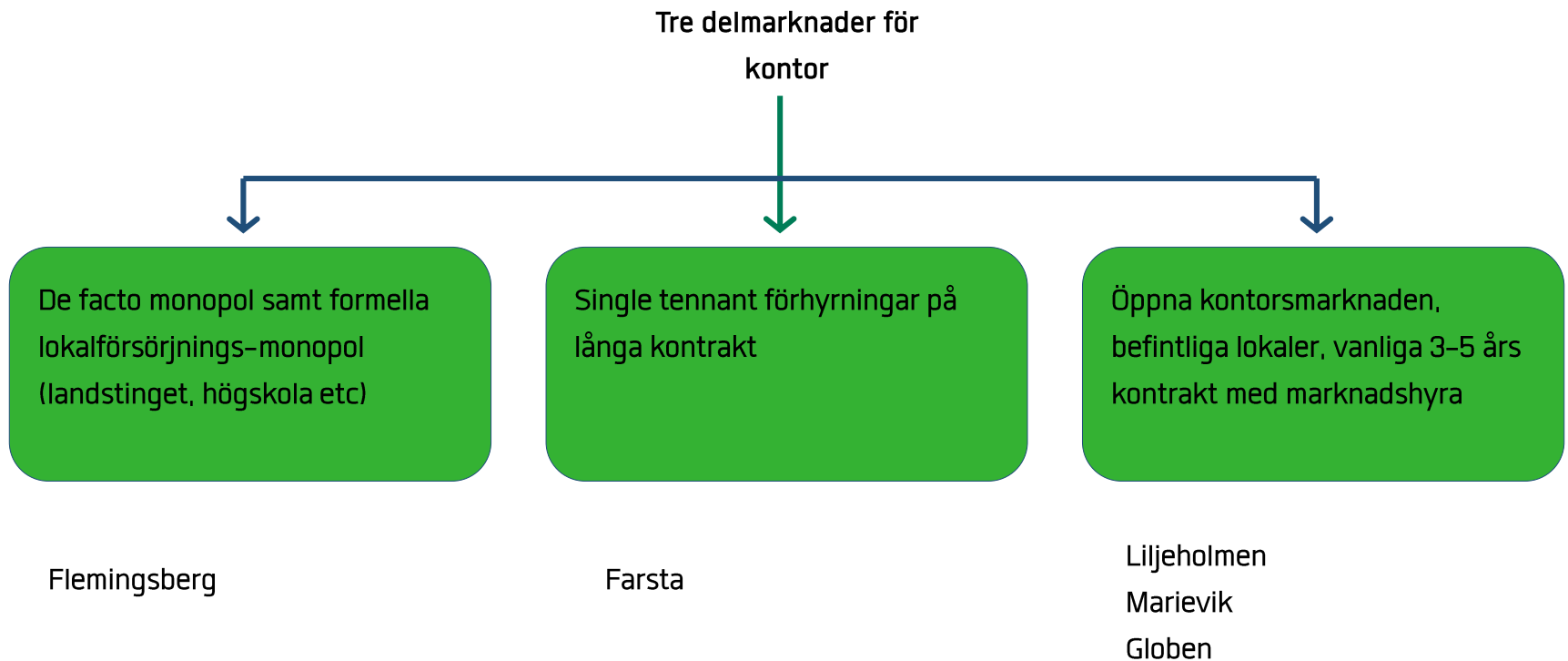
- Variationen i hyra är stor mellan de mest och minst attraktiva kontorsmiljöerna i Stockholms län.
- Hyrorna (medelhyra för respektive område) varierar mellan drygt 4000 kr/kvm/år för CBD ner till ca 700 kr/kvm för Eriksberg i Botkyrka.
- Kontorsmiljöerna i Söderort tillhör inte de mest attraktiva i regionen. Endast innerstadens södra yttre krans har hyresvillkor som möjliggör nyproduktion

GLOBEN OCH LILJEHOLMEN ÄR DE STARKASTE KONTORSOMRÅDEN I SÖDERORT



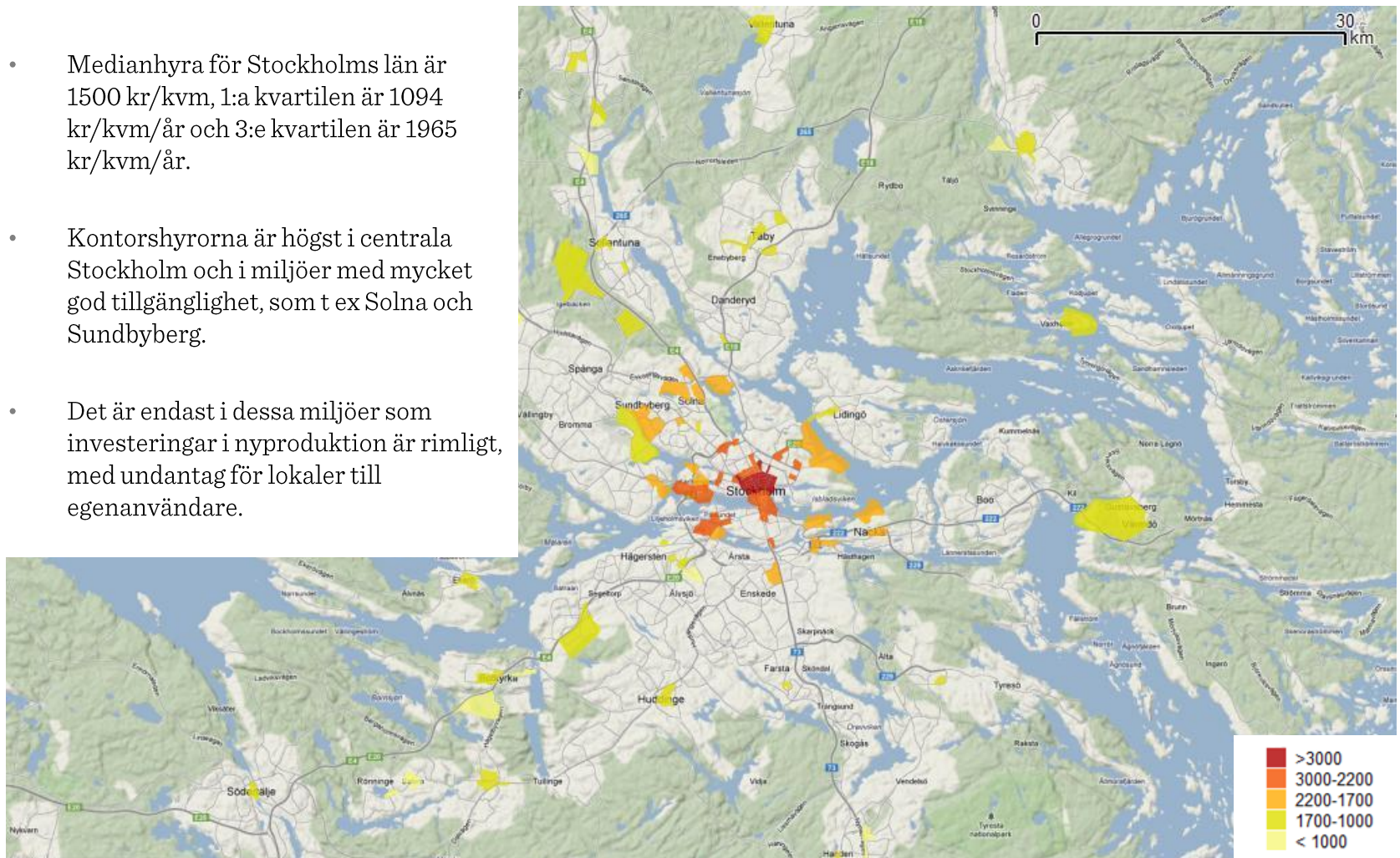
¹Saknas underlag för att bestämma marknadshyra. Modellskattad hyra är 1 100 kr/kvm/år, dvs de strukturella förutsättningarna indikerar att en marknadshyra skulle vara i denna nivå.

TRE DELMARKNADER FÖR KONTOR MED OLIKA VILLKOR FÖR HYRESSÄTTNING

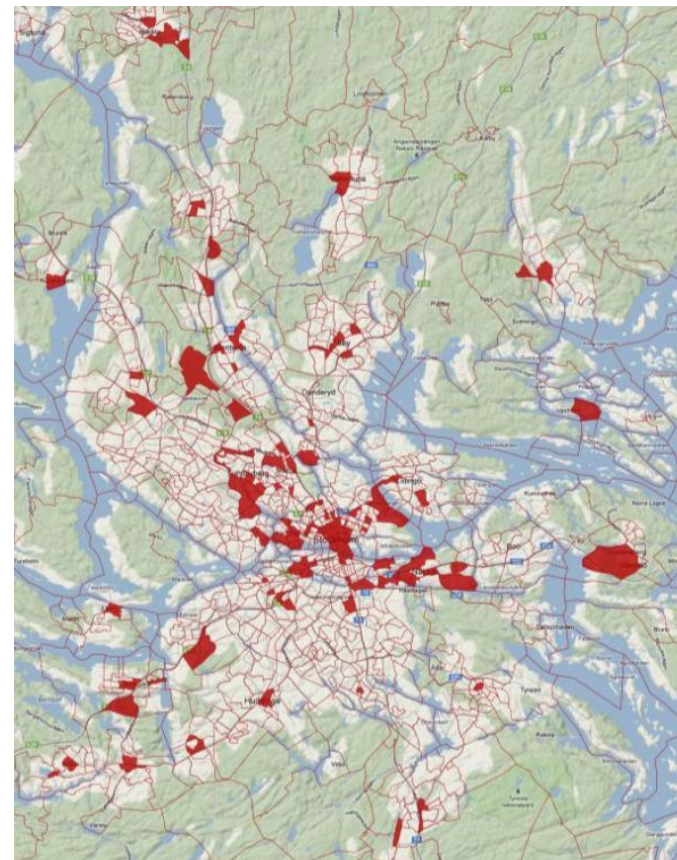
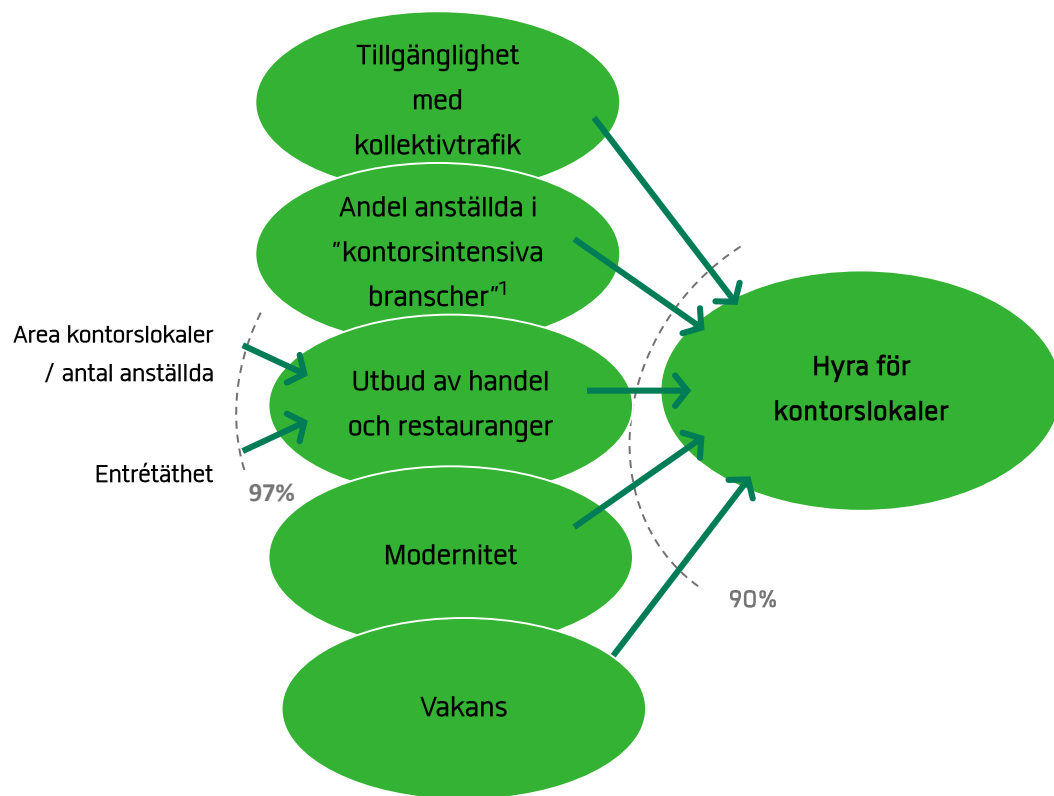


HÖGST KONTORSHYROR I CENTRALA STOCKHOLM OCH MILJÖER MED MYCKET GOD TILLGÄNGLIGHET, STORT ANTAL ANSTÄLLDA OCH STORT SERVICEUTBUD

- Medianhyra för Stockholms län är 1500 kr/kvm, 1:a kvartilen är 1094 kr/kvm/år och 3:e kvartilen är 1965 kr/kvm/år.
- Kontorshyrorna är högst i centrala Stockholm och i miljöer med mycket god tillgänglighet, som t ex Solna och Sundbyberg.
- Det är endast i dessa miljöer som investeringar i nyproduktion är rimligt, med undantag för lokaler till egenanvändare.



VARIATION I HYRA FÖR KONTOR I STOCKHOLMS LÄN KAN TILL 90 PROCENT FÖRKLARAS MED FEM VARIABLER



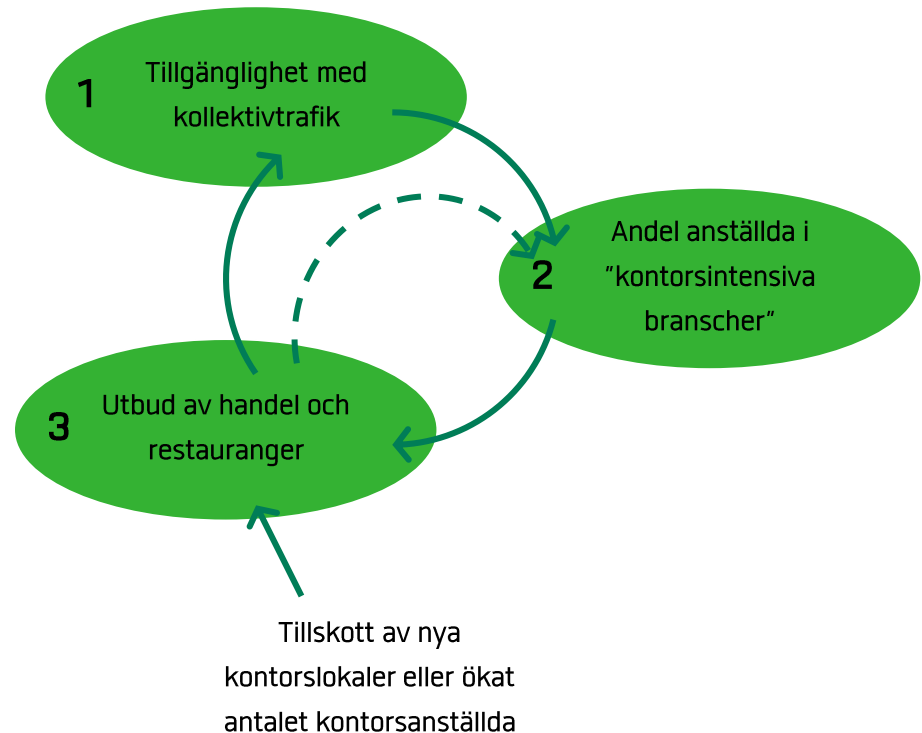
Modellen bygger på analys av 86 företagsområden i Stockholms län. Bilden visar basområden som områdena är lokaliserade inom (Nynäshamn och Södertälje utanför bild).

¹Ett antal branscher har valts ut som kännetecknas av hög kontorsanvändning.

FÖRSTÄRKNING AV KONTORSMILJÖERS ATTRAKTIVITET

– EN DYNAMISK PROCESS MED FAKTORER SOM FÖRSTÄRKER VARANDRA

- Hög tillgänglighet är attraktivt för företag som kan utvinna produktivetsfördelar av närhet till kunder, underleverantörer, talangmarknad mm.
- Detta medför att andelen kontorsintensiva och högproduktiva branscher ökar...
- ...vilket i sin tur ger underlag för ökat utbud av service, som handel och restauranger...
- ...varpå ytterligare kontorslokaler kan ställas ut marknaden i den nu ännu mer attraktiva kontorsmiljön.
- Den växande kontorsmiljön ställer krav på ytterligare infrastruktur och kan detta tillgodoses ökar tillgängligheten ytterligare och därmed attraktiviteten för "kontorsintensiva branscher".
- Även om inte ny infrastruktur tillförs för att förbättra tillgängligheten kan ökat utbud av handel och restauranger medföra ökad attraktivitet (den streckade linjen i figuren).
- Notera att tillgänglighet avser tillgänglighet med kollektivtrafik. Billtillgänglighet har inte visat sig signifikant i de modellskattningar som har genomförts, varken för centrala eller mer perifera delar av länet.



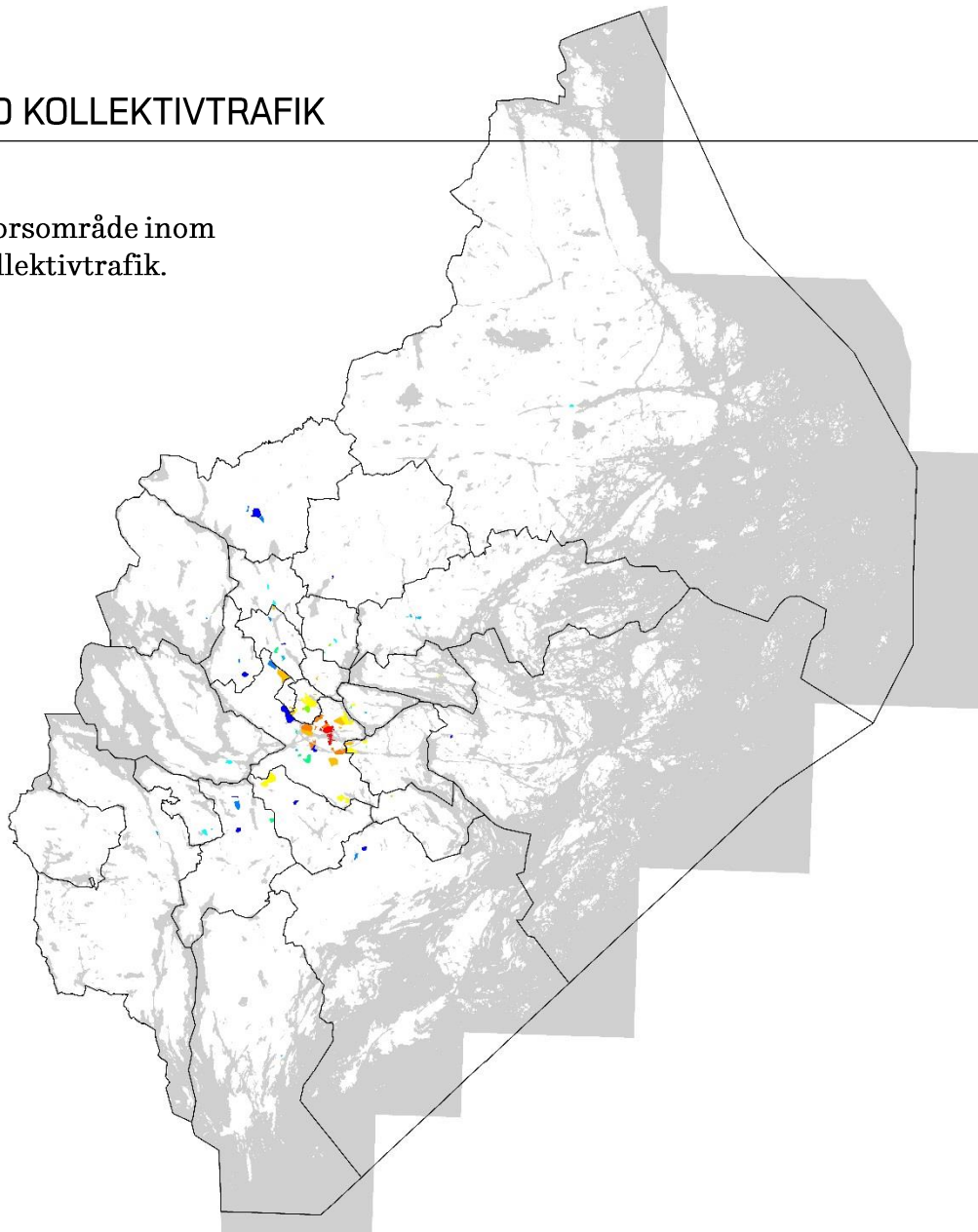
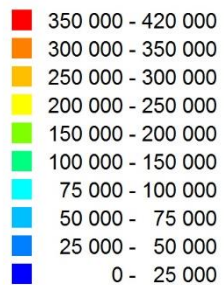
EXEMPEL PÅ HYRESPÅVERKAN VID FÖRÄNDRING AV MODELLENS VARIABLER

- Tillgängligheten mäts i antal personer av arbetsför nattbefolkning som når kontorsområdet inom 30 minuter. Variationen är stor inom länet, från några tusen personer för de mest perifera miljöerna till mer än 400 000 personer för de mest centrala.
- Kan 100 000 fler personer nå området inom 30 minuter (alla andra faktorer antas vara oförändrade) medför det en förändring av kontorshyran om 260 kr/kvm/år.
- Utbudet av handel och restauranger är uttryckt som ett serviceindex från 0-100, där en höjning med 10 enheter betyder 155 kr/kvm/år. För att åstadkomma ett lyft på 10 enheter krävs att underlaget för serviceverksamheterna ökar med motsvarande ca 300 000 kvm kontor.
- Modernitet är en faktor som har relativt liten spridning, alla områden i länet är i intervallet 1980-2005. CBD är i närheten av medianen för kontorsmiljöerna.
- Ökad vakans betyder en negativ påverkan på kontorsområdenas hyresnivåer.
- Andel anställda i "kontorsintensiva branscher" varierar från som lägst ca 7 till som mest ca 45 procent.

Variabler som påverkar hyresnivån	Antagen förändring	Förändring i hyra kr/kvm/år
Tillgänglighet med kollektivtrafik (Nattbefolkning som med kollektivtrafik når områdets mitt på 30 min)	100 000 fler som når företagsområdet	260
Utbud av handel och restauranger (serviceindex som beskriver utbudet av handel och restauranger)	10 procentenheters högre indexvärde	155
Modernitet (värdeår)	Förändrat värdeår med 10 år	170
Vakans	1 procentenhets högre vakans	-13
Andel anställda i "kontorsintensiva branscher"	10 procentenheter fler i företagsområdet	110

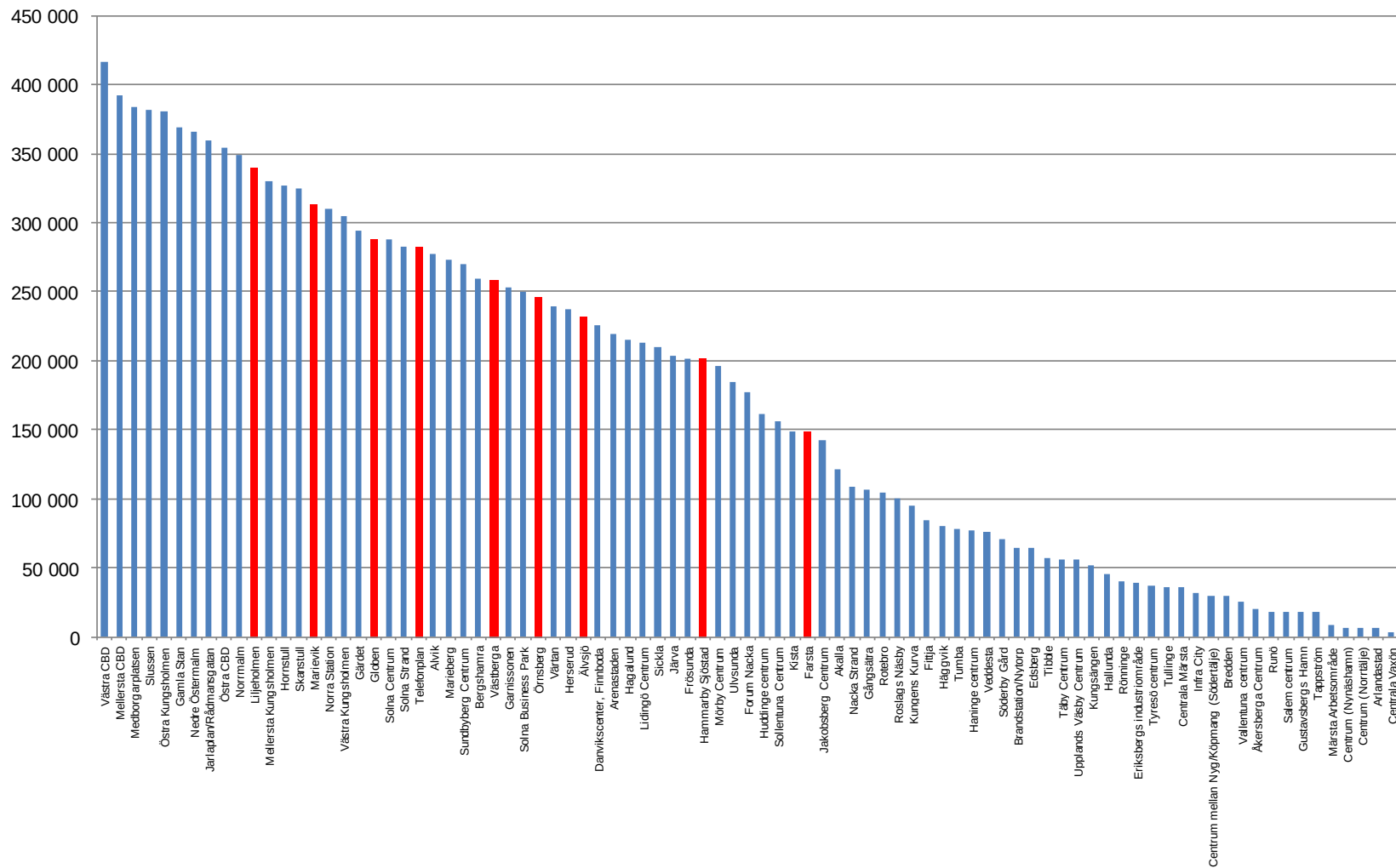
TILLGÄNGLIGHET MED KOLLEKTIVTRAFIK

Boende som når ett kontorsområde inom
30 minuters resa med kollektivtrafik.



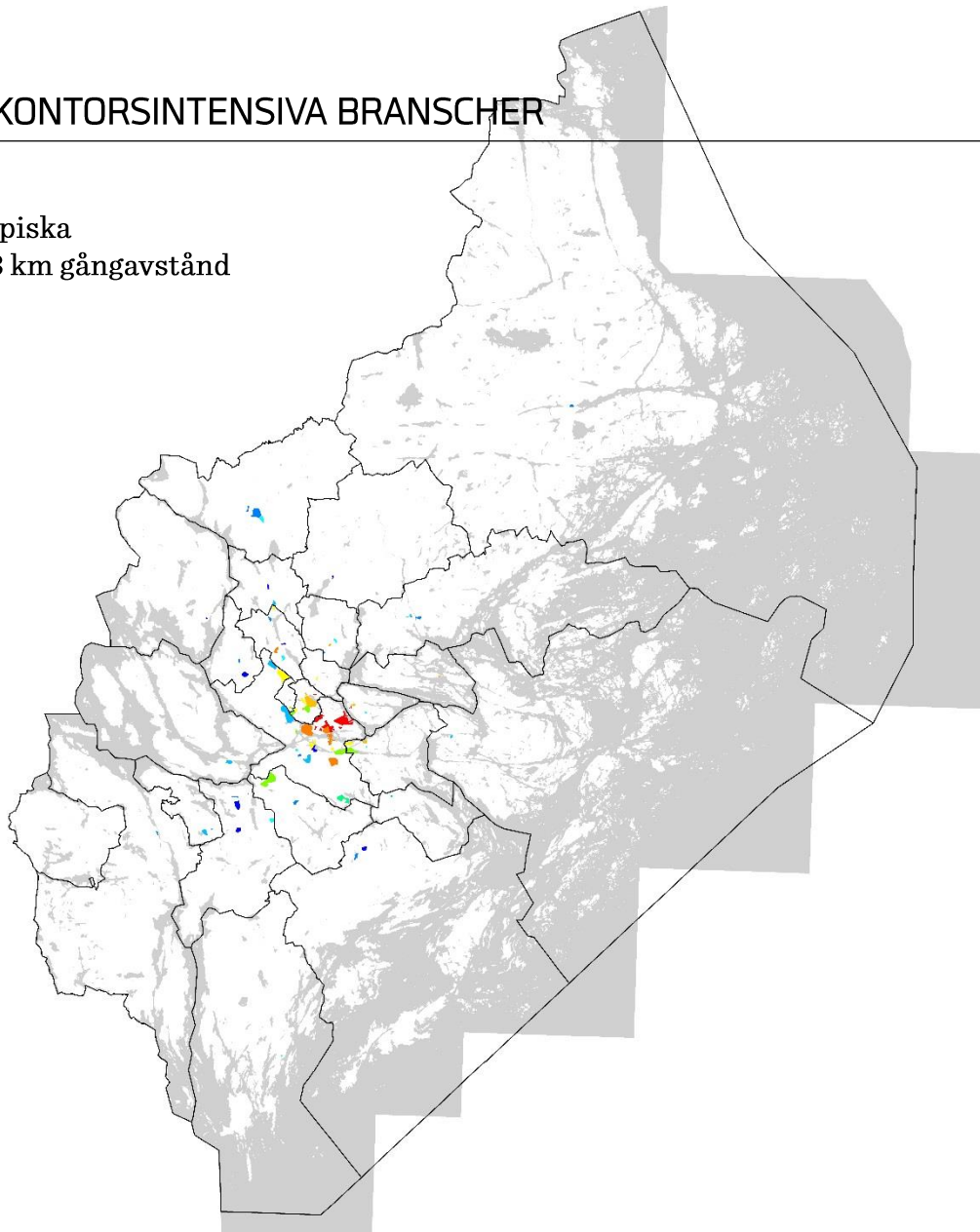
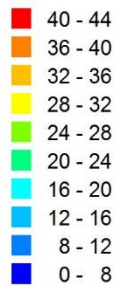
GOD TILLGÄNGLIGHET I INRE SÖDERORT, MEDELGOD TILLGÄNGLIGHET I FLERA OMRÅDEN I YTTRE SÖDERORT

Tillgänglighet med kollektivtrafik inom 30 minuter

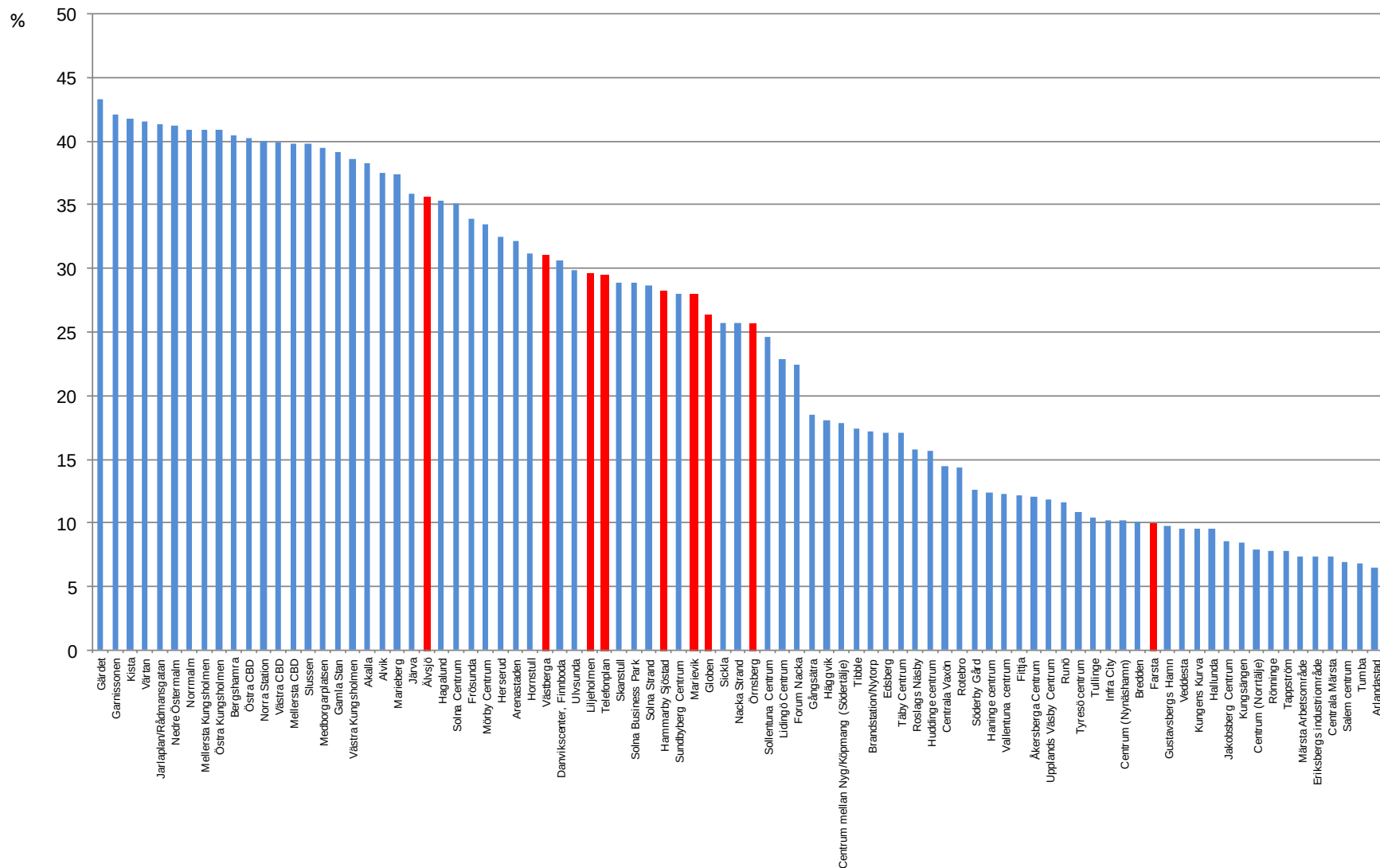


ANDEL ANSTÄLLDA I KONTORSINTENSIVA BRANSCHER

Andel arbetande inom typiska
kontorsbranscher inom 3 km gångavstånd

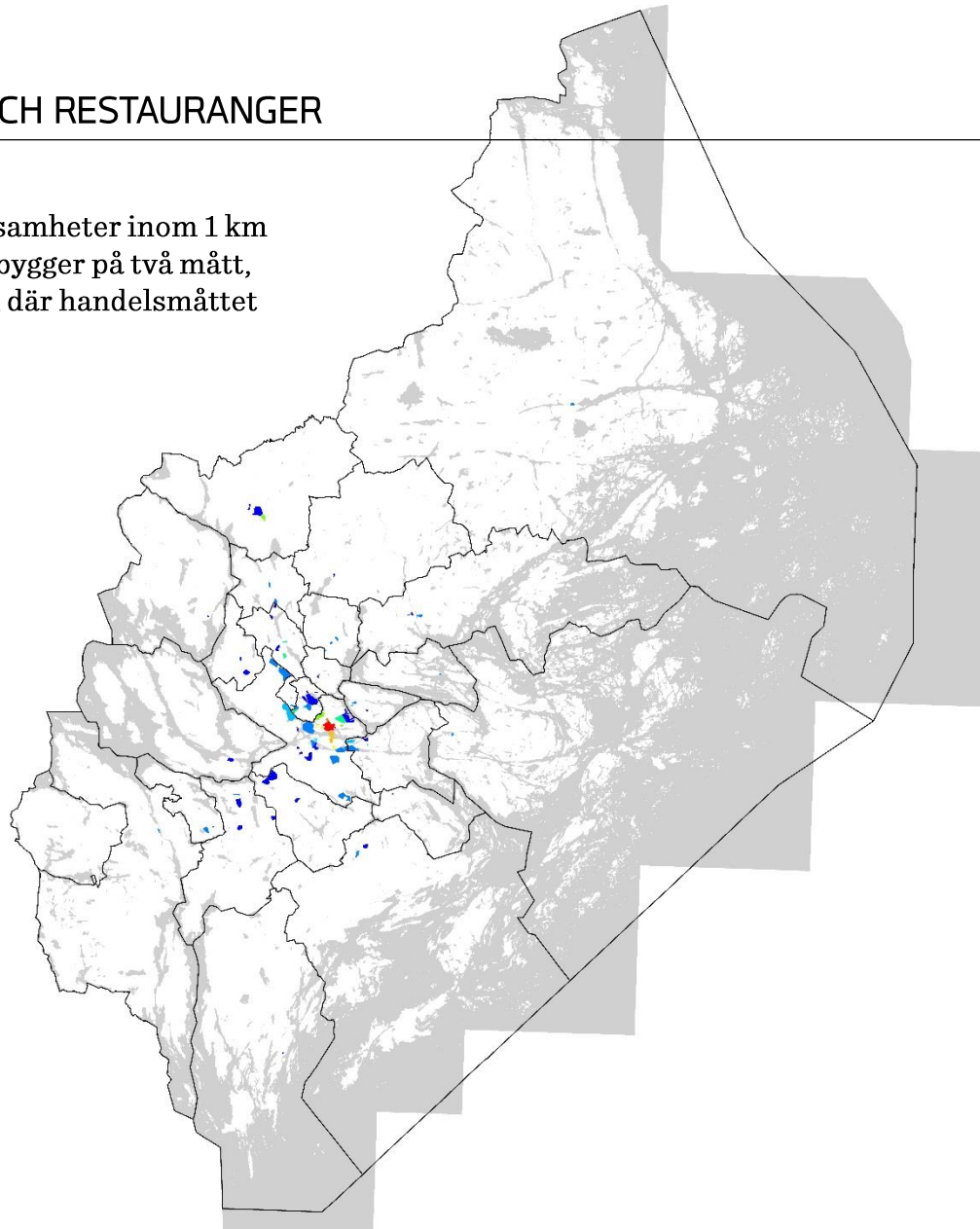


INGET OMRÅDE MED SÄRSKILT HÖG KONCENTRATION AV KONTORSINTENSIVA FÖRETAG

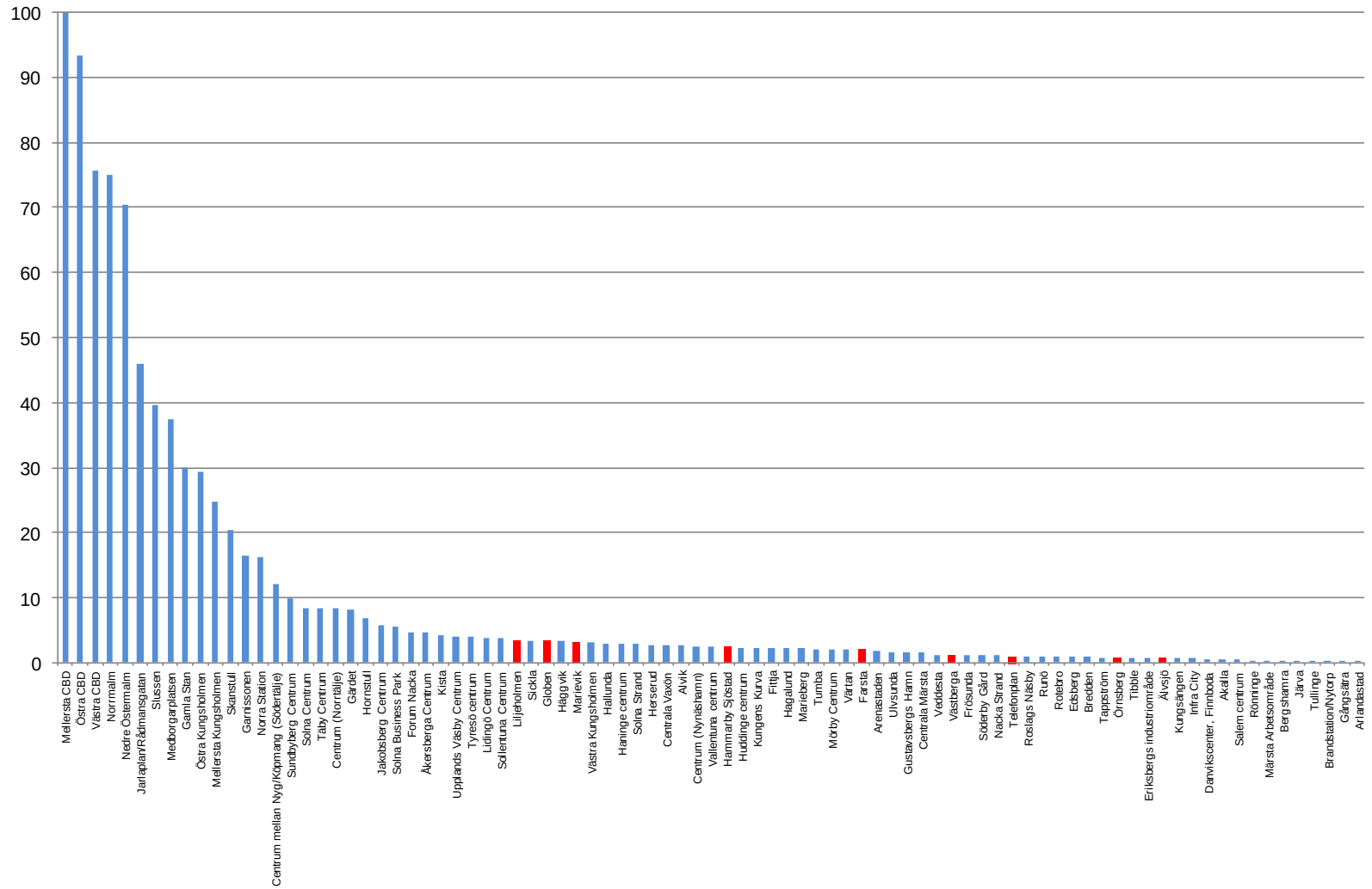


UTBUD AV HANDEL OCH RESTAURANGER

Tillgång till urbana verksamheter inom 1 km gångavstånd. Index som bygger på två mått, handel och restauranger, där handelsmättet dubblerats.

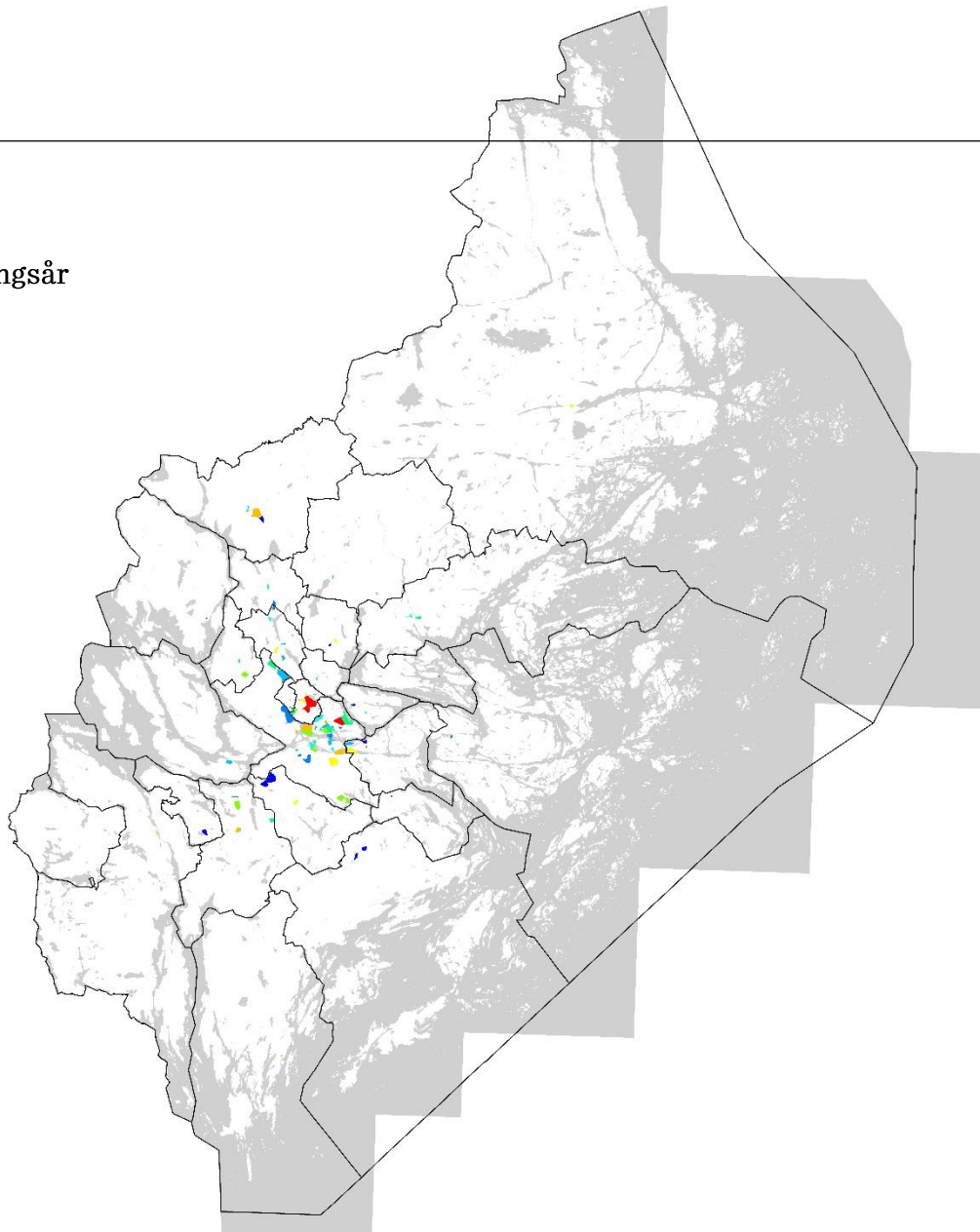
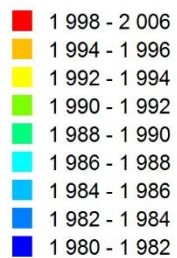


SVAGT SERVICEUTBUD



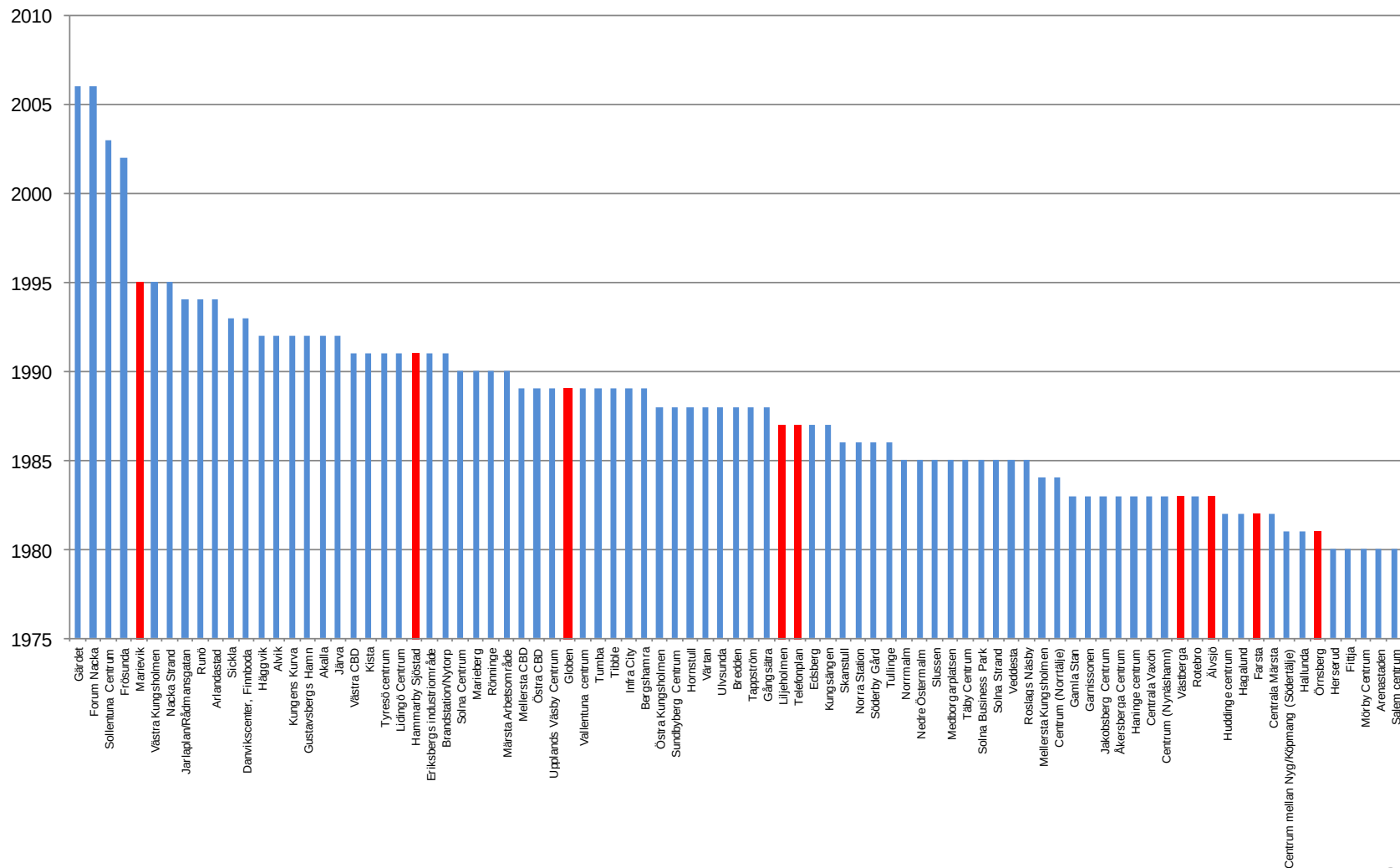
MODERNITET

Genomsnittligt renoveringsår



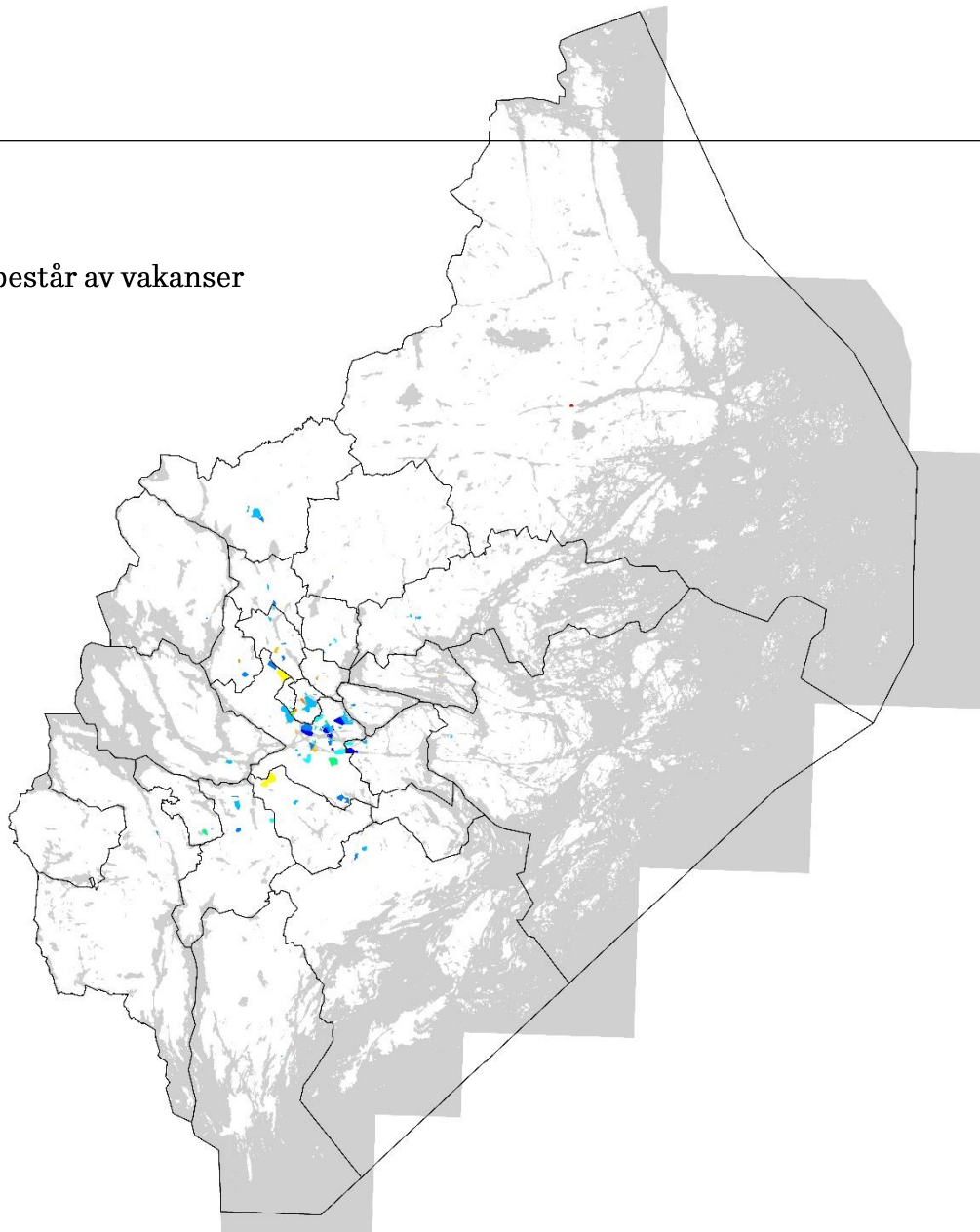
RELATIVT OMODERNA KONTORSMILJÖER

Modernitet i form av genomsnittligt värdeår

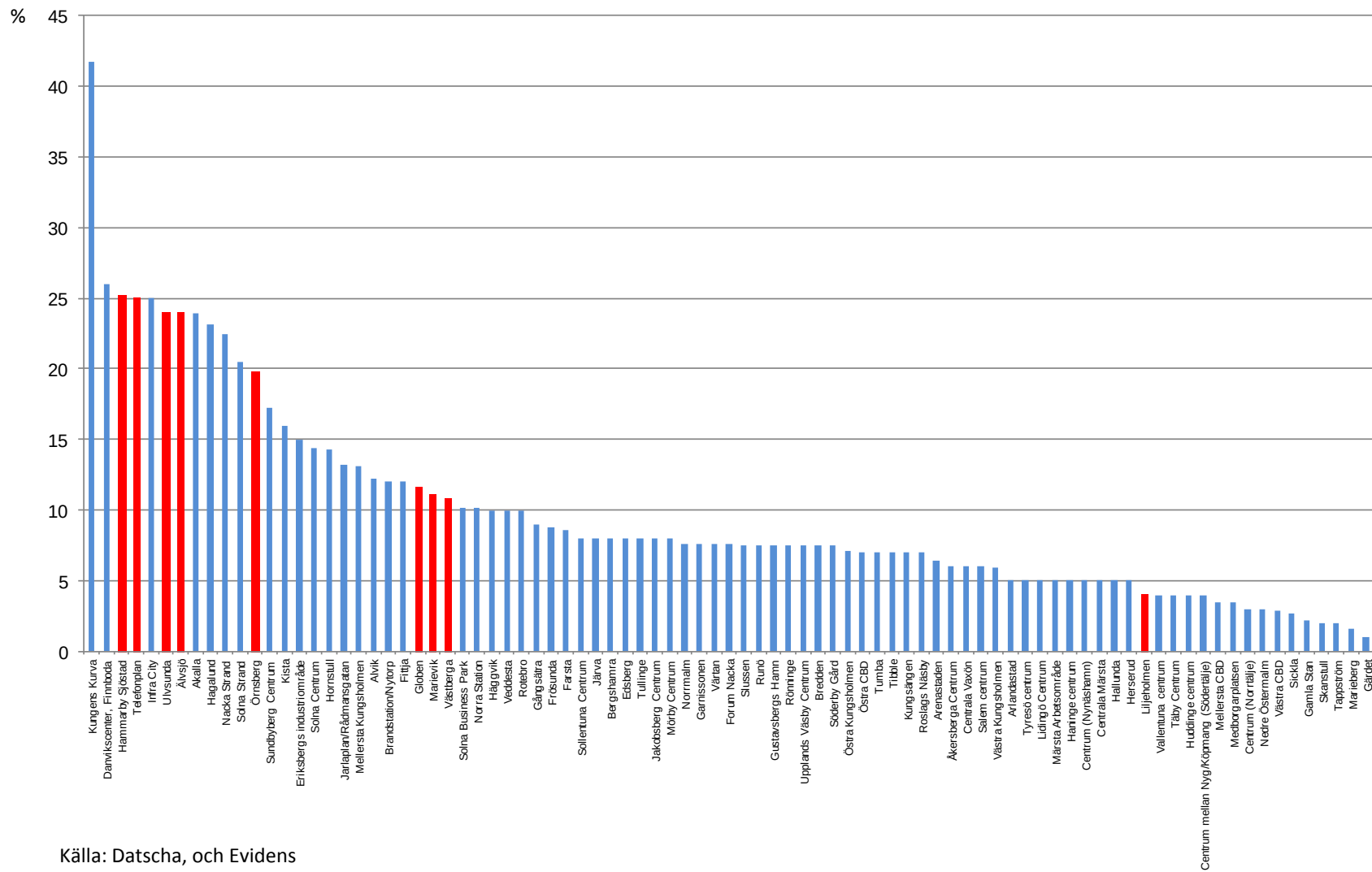


VAKANS

Andel av beståndet som består av vakanser

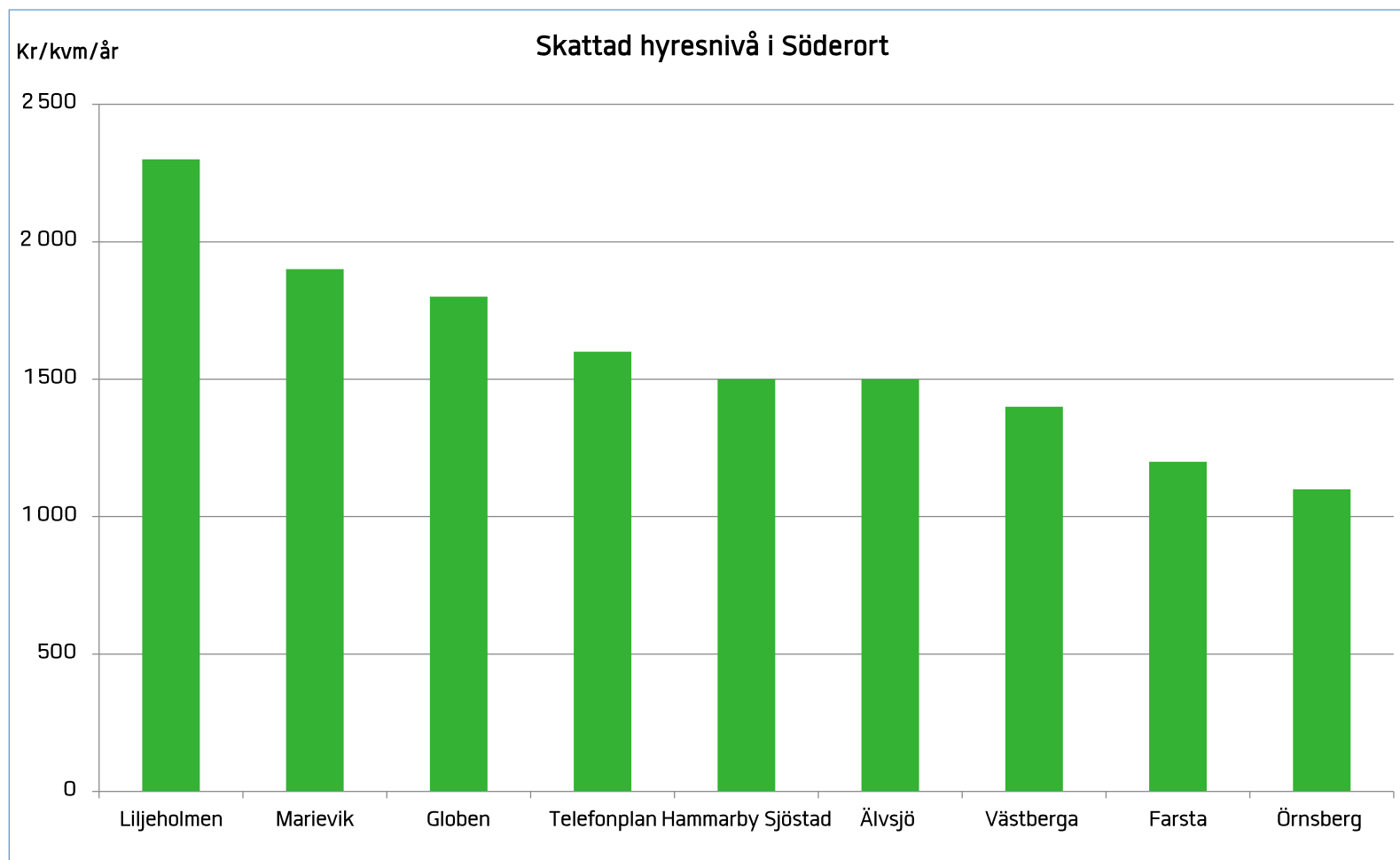


HÖGA VAKANSER I SÖDERORT



Källa: Datscha, och Evidens

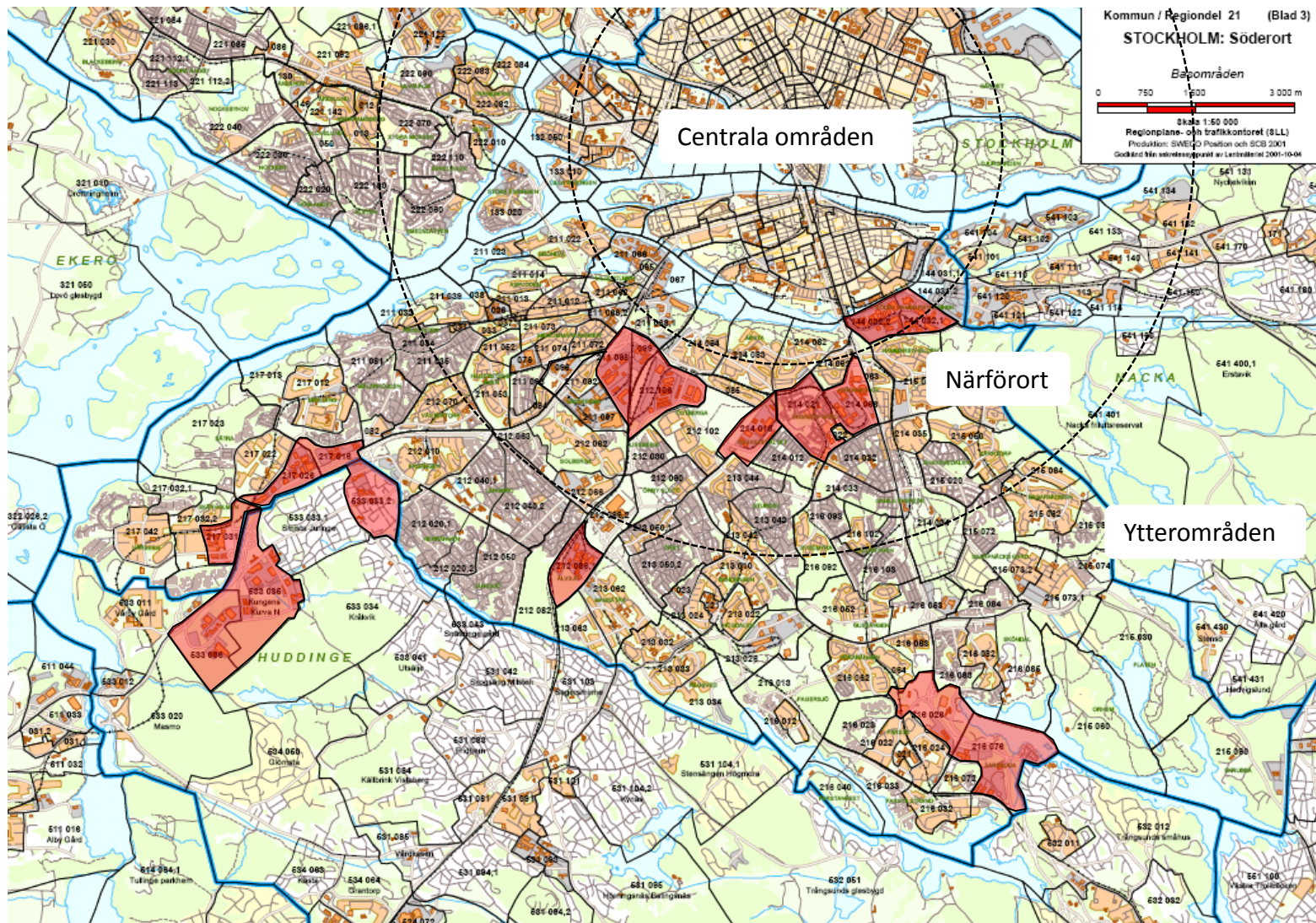
MODELLSKATTADE HYRESNIVÅER GER ATT MARKNADSDRIVEN NYPRODUKTION ENDAST KOMMER UPPSTÅ I LILJEHOLMEN OCH MÖJLIGEN I MARIEVIK OCH GLOBEN



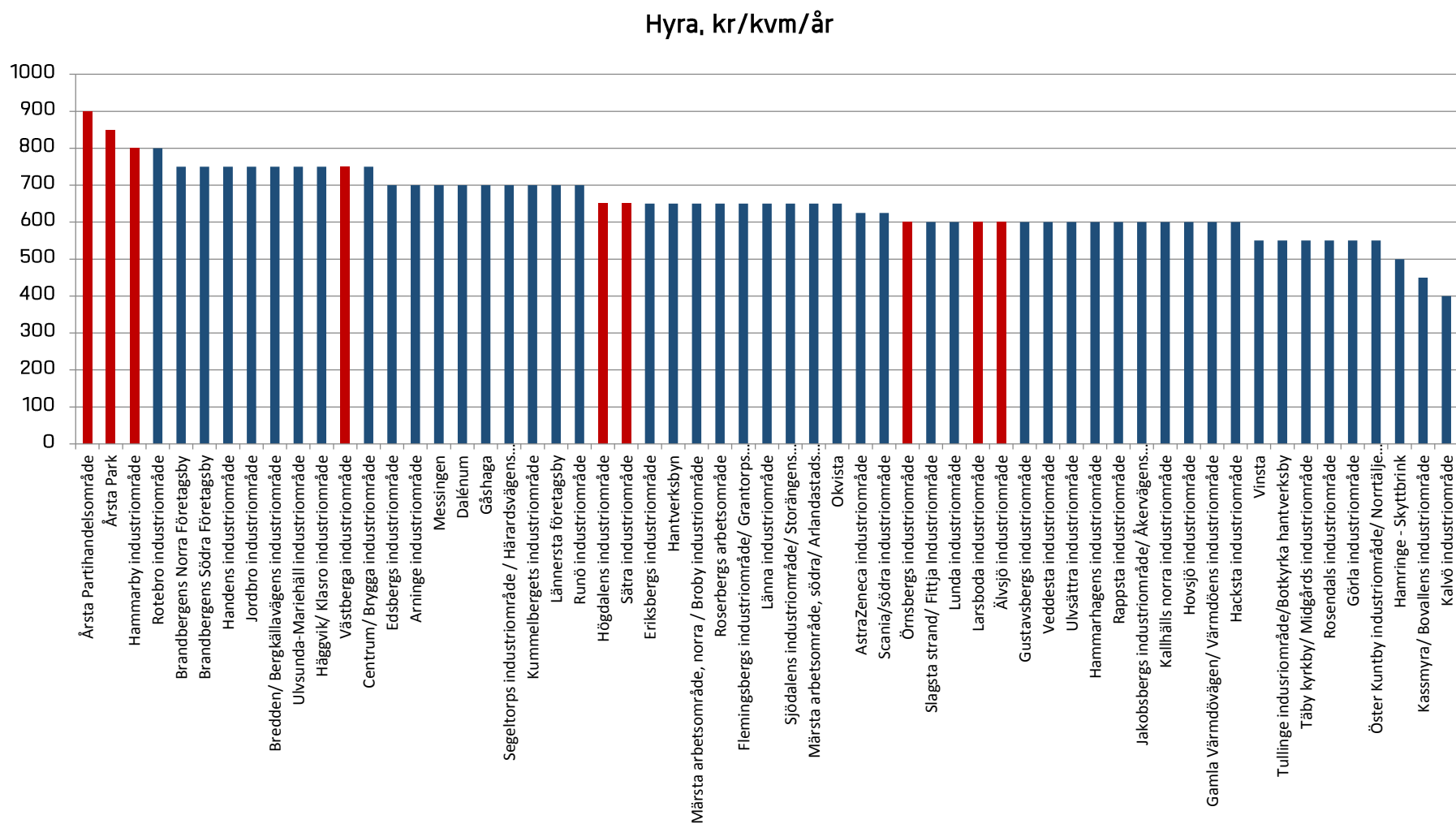
HUVUDSAKLIGA OBSERVATIONER OM KONTORSMARKNADEN

- Stockholmsregionens har vuxit kraftigt under de senaste 20 åren vilket resulterat i ökad sysselsättning, dvs. allt fler arbetsplatser har tillkommit i regionen.
- Särskilt kraftig har sysselsättningstillväxten varit i tjänstebranscher och i tjänstebranscher med intensiv kontorsanvändning. Antalet sysselsatta i kontor har vuxit med 70 procent sedan år 1990.
- Studier visar att kontorsefterfrågan i Stockholmsregionen framförallt har riktats mot kontorsmiljöer med mycket god tillgänglighet och stort serviceutbud i form av handel och restauranger. Serviceutbudet är också en direkt funktion av hur stort kontorsområdet är mätt som antal sysselsatta eller antal kvm kontor. I sådana miljöer har fastighetsägare investerat i nya kontor som också skapat attraktiva produkter på hyresmarknaden vilket ytterligare förstärkt dessa miljöers konkurrenskraft.
- Med undantag av de innerstadsnära kontorsmiljöerna i Liljeholmen, Marievik och Globen redovisar övriga miljöer i Söderort för låga hyresnivåer och för höga vakansgrader för att effektivt kunna konkurrera om investeringar i nya kontor. Det leder till att moderna produkter på kontorsmarknaden i stor utsträckning saknas vilket ytterligare minskar attraktiviteten på kontorsmarknaden
- En tydlig effekt av relativt svaga konkurrensvillkor för kontorsintensiva företag är att flera stora företag som exempelvis Ericsson och sannolikt också Telia har lämnat Söderort.

3.2 LOKALISERINGSVILLKOR FÖR LAGER OCH LÄTT INDUSTRI

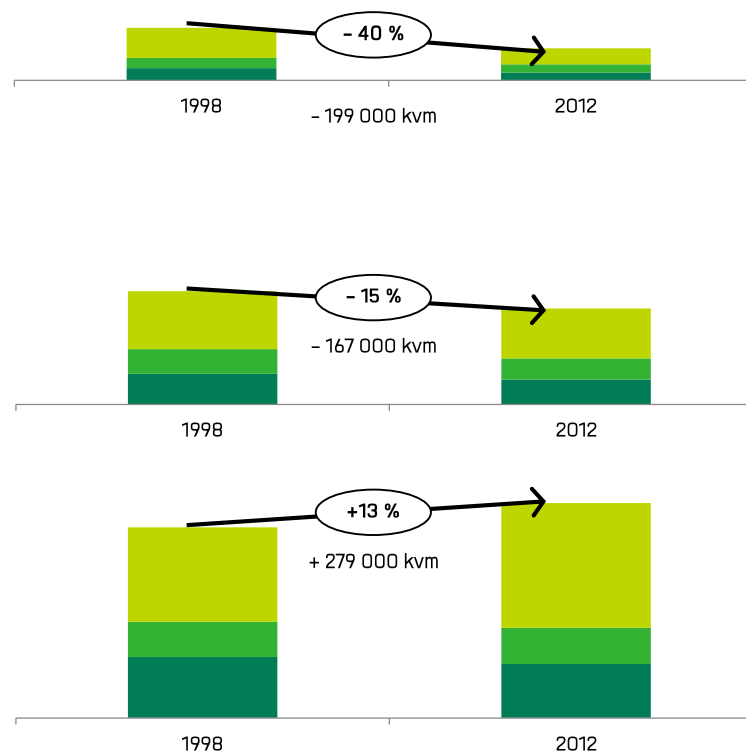
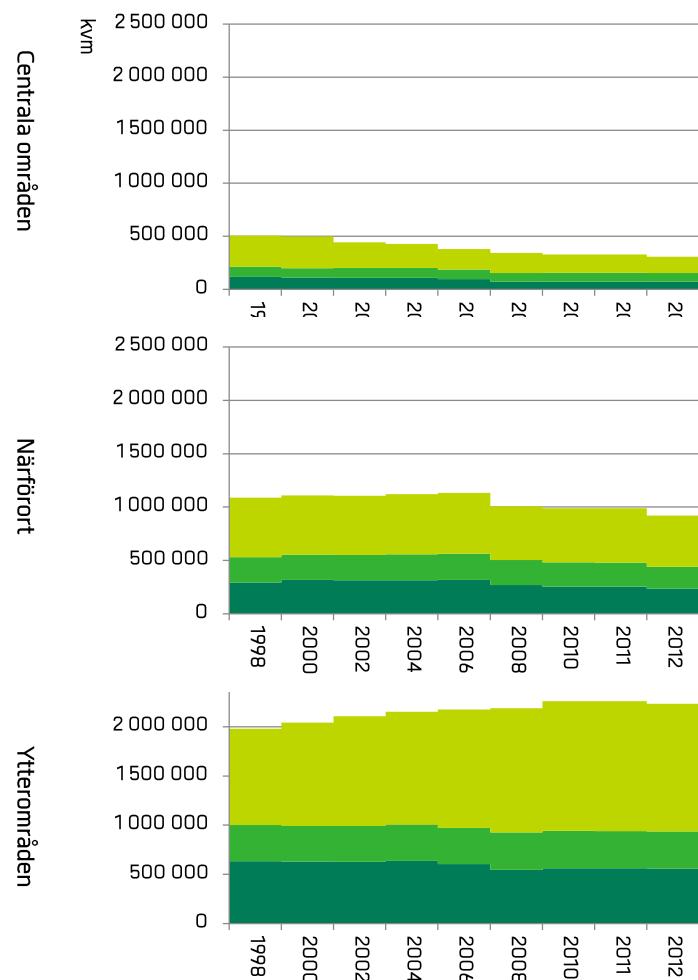


SÖDERORT ATTRAKTIVT FÖR LAGER OCH INDUSTRI



Källa: Datscha, och Evidens

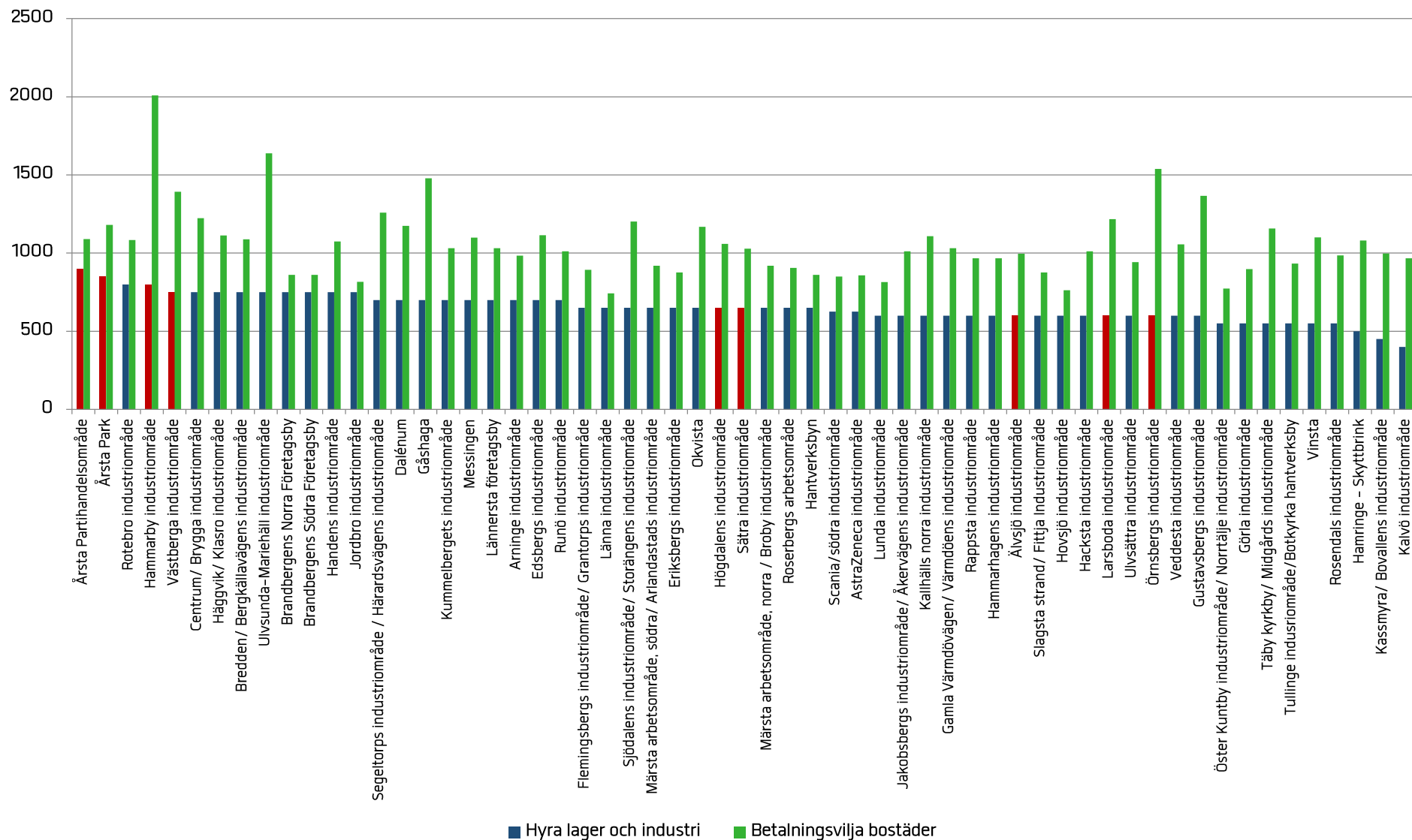
LAGER- OCH INDUSTRILOKALER MINSKAR STADIGT I CENTRALA OMRÅDEN OCH NÄRFÖRORT - TILLVÄXT FINNS BARA I YTTEROMRÅDEN



Källa: SCB och Evidens

PÅTAGLIGT OMVANDLINGSTRYCK FRÅN BOSTÄDER I HELA SÖDERORT

- OMFATTANDE BOSTADSEXPLOATERING PÅGÅR DÄR TRYCKET ÄR SOM STÖRST



HUVUDSAKLIGA OBSERVATIONER OM MARKNADEN FÖR LOKALER FÖR LÄTT INDUSTRI, PARTIHANDEL OCH LAGER

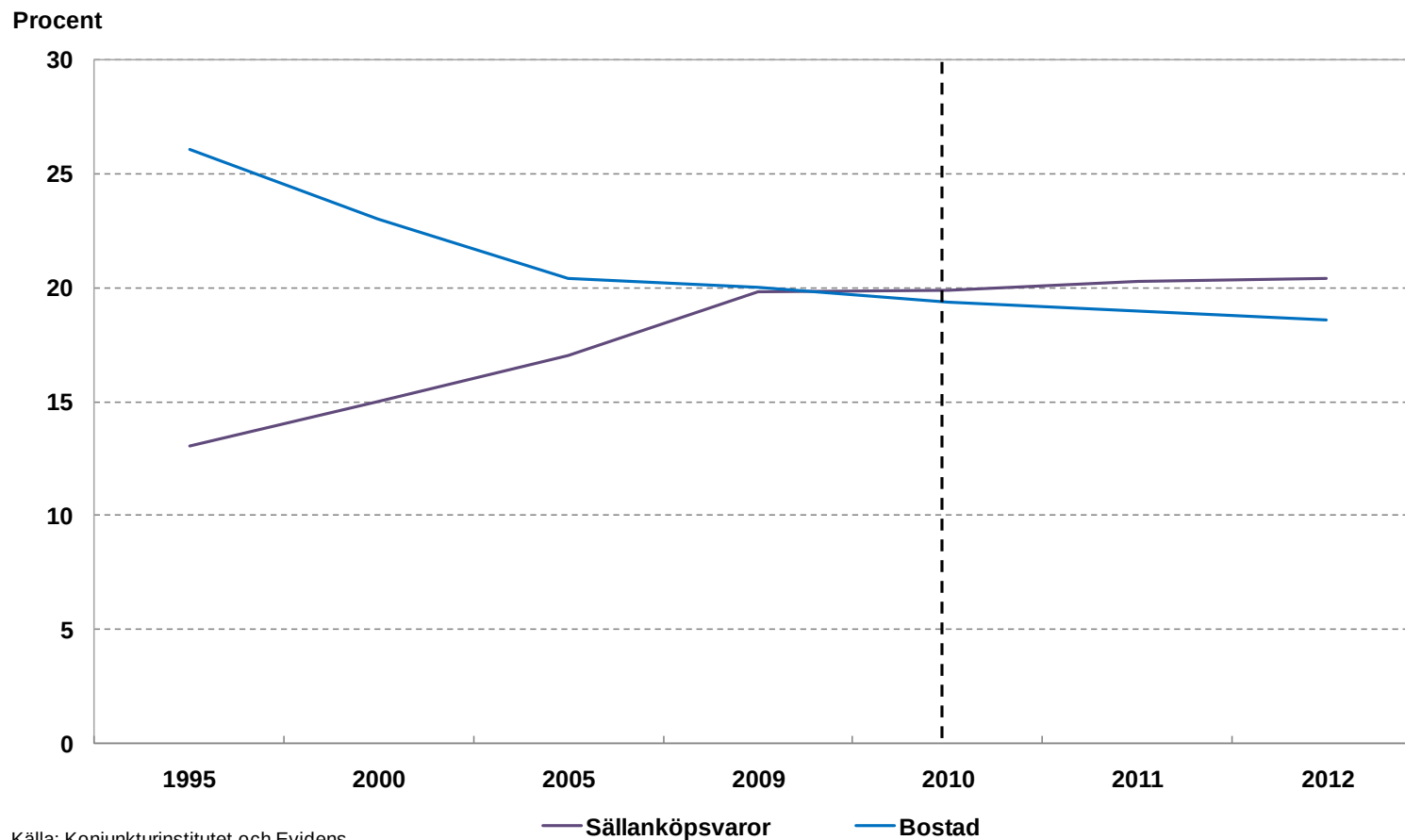
- Företagsområden med denna användning har en relativt extensiv markanvändning och utsätts i takt med regionens tillväxt för ett påtagligt omvandlingstryck från annan användning, framförallt bostäder. Detta gäller i princip samtliga företagsområden med denna användning i söderort.
- Detta har lett till att utbudet av lokaler inom detta segment minskat både i centrala delar av Stockholms stad som i närförort.
- Söderort är en relativt attraktiv lokaliseringsmiljö i regionen för företag som använder lokaler för lätt industri, partihandel, teknisk service, bygg-, lagerverksamhet och liknande. Söderort redovisar relativt höga hyresnivåer och låga vakansnivåer för sådan verksamhet
- Särskilt attraktivt är Årsta, Södra Hammarbyhamnen samt Västberga

3.3 LOKALISERINGSVILLKOR FÖR HANDEL



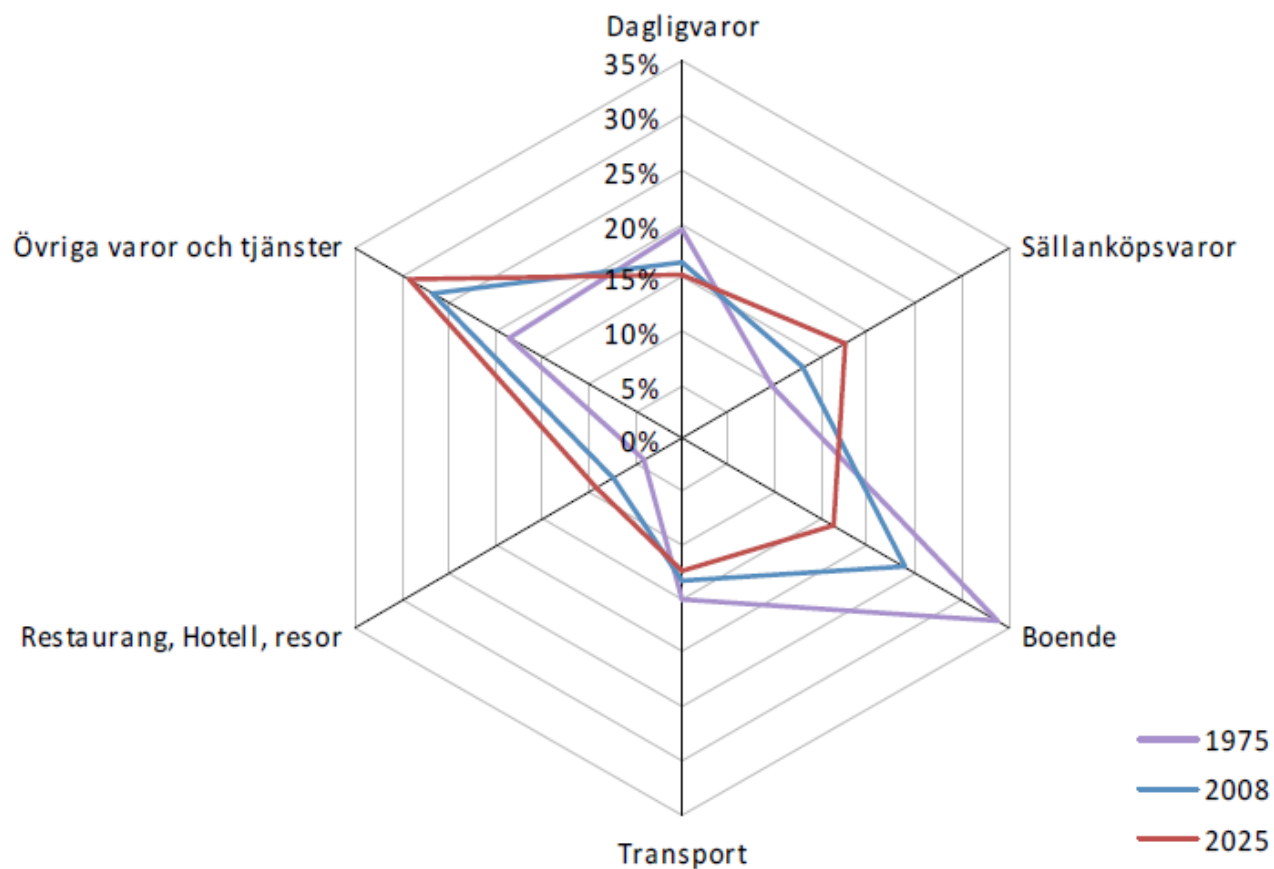
ALLT KÖPSTARKARE KONSUMENTER PRIORITERAR ALLT TYDLIGARE SÄLLANKÖPSHANDEL

Andel av hushållens konsumtionsutgifter 1995-2012. Fasta priser



Källa: Konjunkturinstitutet och Evidens

DETTA MÖNSTER ÄR NÅGOT SOM FÖRVÄNTAS BESTÅ
- ALLT STÖRRE DEL AV HHUSHÅLLENS KONSUMTION LÄGGS PÅ SÄLLANKÖPSVAROR



Källa: HUI.

TREND SOM DRIVER VOLYM: KONSUMENTERNAS KÖPMÖNSTER FÖRÄNDRAS

Förändrade konsumtionsvanor	Krav på handeln
Brist på tid	Öppettider Behov av samlat handels- och serviceutbud
Ökad tillgång till bil	Fördelaktigt kommunikationsläge Tillgång till parkeringsplatser
Kostnadsmedvetenhet/ informationstillgång	Låga priser
Produktmedvetenhet/specifika preferenser	Brett produktutbud

TREND SOM DRIVER VOLYM: ÖKAD KONKURRENS BLAND DETALJHANDELFÖRETAGEN

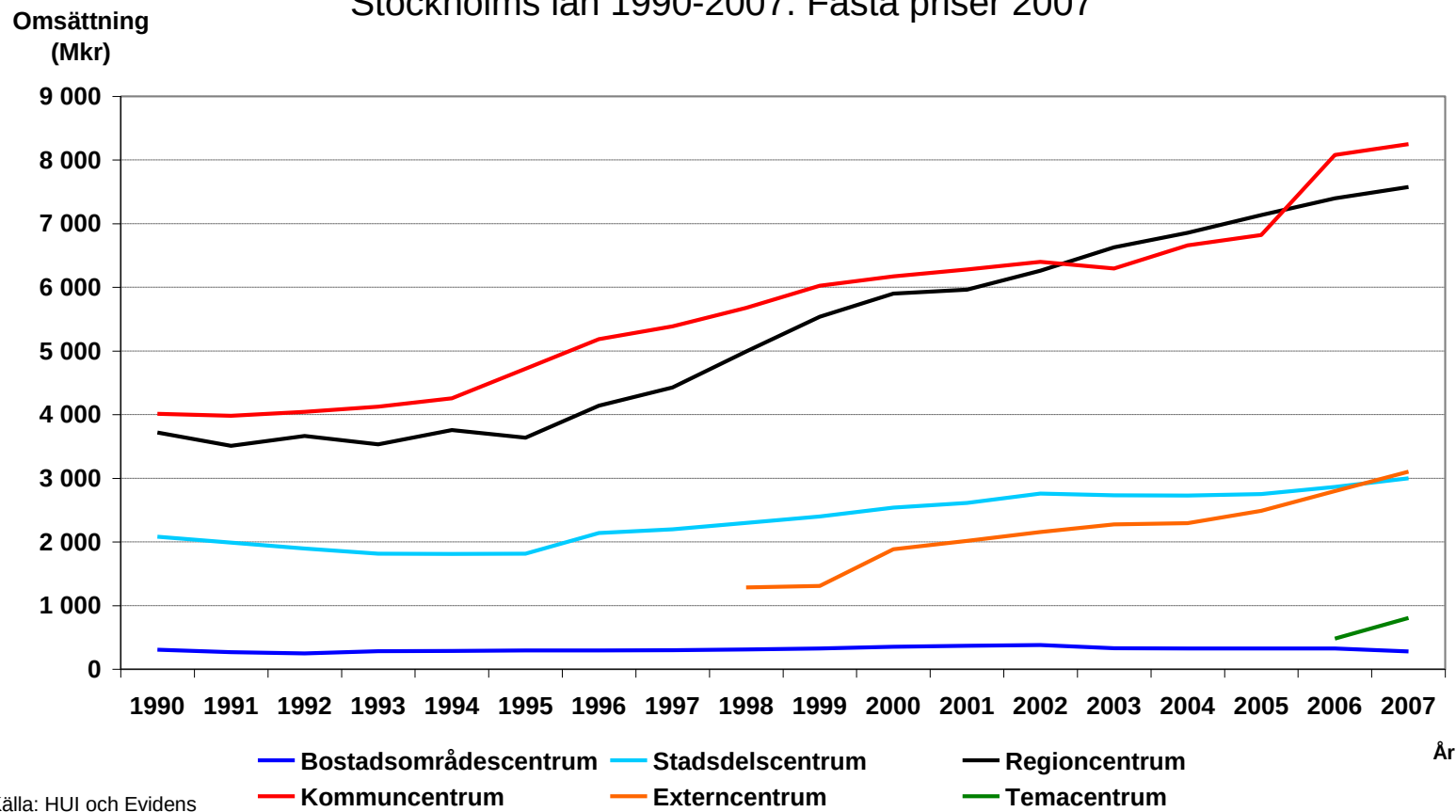
Konkurrensmedel	Krav på handeln
Prispress	Kostnadseffektivisering - Effektivare säljtor - Effektivare distribution - Breddad marknadsexponering
Attraktionskraft	Attraktionsskapande åtgärder - Om- och tillbyggnad - Volymökning - Breddat handelsutbud - Ökad kringsservice



- Utvecklingen har gynnat de större (externa) handelsplatserna
- Stora detaljhandelskedjor har ökat sina marknadsandelar

STÖRRE KOMMUN- OCH REGIONCENTRA TAR MARKNADSANDELAR BOSTADSOMRÅDESCENTRA TAPPAR MARKNADSANDELAR

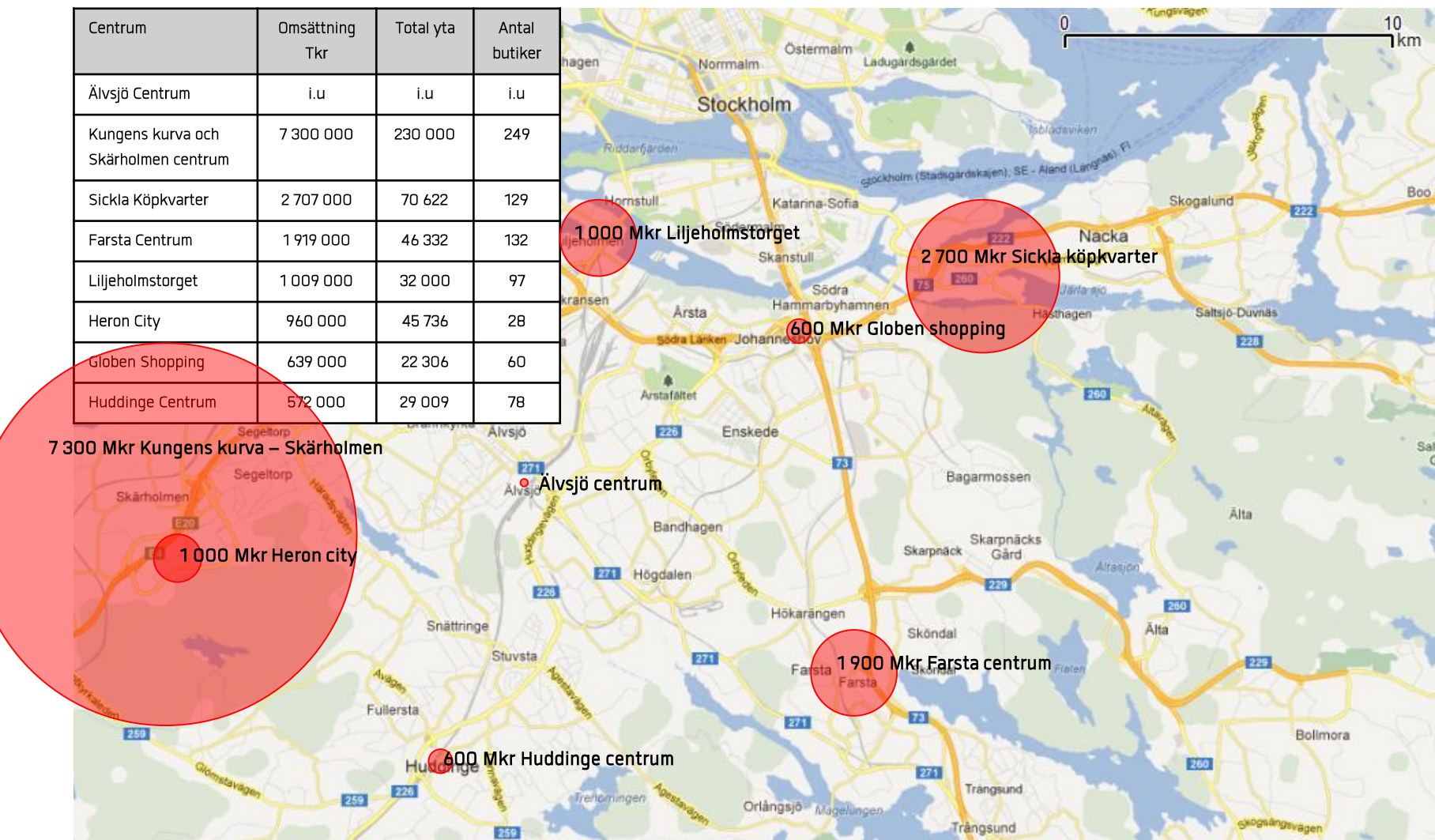
Omsättning för Egentlig detaljhandel i utvalda anläggningar i
Stockholms län 1990-2007. Fasta priser 2007



Källa: HUI och Evidens

OMSÄTTNING FÖR HANDELSPLATSER/KÖPCENTRUM I SÖDERORT

Centrum	Omsättning Tkr	Total yta	Antal butiker
Älvsjö Centrum	i.u	i.u	i.u
Kungens kurva och Skärholmen centrum	7 300 000	230 000	249
Sickla Köp kvarter	2 707 000	70 622	129
Farsta Centrum	1 919 000	46 332	132
Liljeholmstorget	1 009 000	32 000	97
Heron City	960 000	45 736	28
Globen Shopping	639 000	22 306	60
Huddinge Centrum	572 000	29 009	78



FÅ MEN VÄLKÄNDA REGIONCENTRUM I SÖDERORT

Kommun/regioncentrum	Ranking Kännedom
Kista Galleria	1
Farsta Centrum	2
Nacka Forum	3
SKHLM Skärholmen Centrum	4
Solna Centrum	5
Huddinge Centrum	6
Stinsen	7
Haninge Centrum	8
Mörby Centrum	9
Täby Centrum	10
Sollentuna Centrum	11
Gustavsbergs Centrum	12
Jakobsbergs Centrum	13
Vällingby City	14
Tyresö Centrum	15
Lidingö Centrum	16
Väsby Centrum	17

Källa: Evimetrix Köpcentrumbarometern

SAMT RELATIVT GOTT BETYG FRÅN KUNDERNA

Kommun/regioncentrum	NKI-Ranking
Nacka Forum	1
Täby Centrum	2
Sollentuna Centrum	3
Kista Galleria	4
Stinsen	5
Farsta Centrum	6
SKHLM Skärholmen Centrum	7
Haninge Centrum	8
Lidingö Centrum	9
Solna Centrum	10
Vällingby City	11
Tyresö Centrum	12
Huddinge Centrum	13
Mörby Centrum	14
Väsby Centrum	15
Jakobsbergs Centrum	16
Gustavsbergs Centrum	17

Källa: Evimetrix Köpcentrumbarometern

HUVUDSAKLIGA OBSERVATIONER OM MARKNADEN FÖR HANDELSLOKALER

- Sveriges och regionens tillväxt har bland annat inneburit en kraftigt växande köpkraft hos regionens hushåll vilket successivt genererat allt högre omsättning inom handeln.
- Mönstret med ökad konsumtion, inte minst av sällanköpsvaror, förväntas bestå under överskådlig tid
- Utvecklingen har varit särskilt stark för stora köpcentrum och större etableringar av externa stora handelsområden. Mindre bostadsnära centrum har fått allt svårare att konkurrera
- Viktiga förklaringar till denna utveckling är att både konsumentbeteende och handelns egna effektivitetsutveckling samtidigt har gynnats av en koncentration till stora handelsanläggningar
- Söderort är relativt attraktivt för handelsetableringar och rymmer ett flertal av regionens större och mest välkända köpcentrum som Globen, Liljeholmstorget, Farsta centrum (och Kungens kurva/Skärholmen)

4. LÄGET I SÖDERORT

4.1 UTVECKLING I SÖDERORT



SNABBAST TILLVÄXT I ANTAL SYSSELSATTA I INNERSTADEN

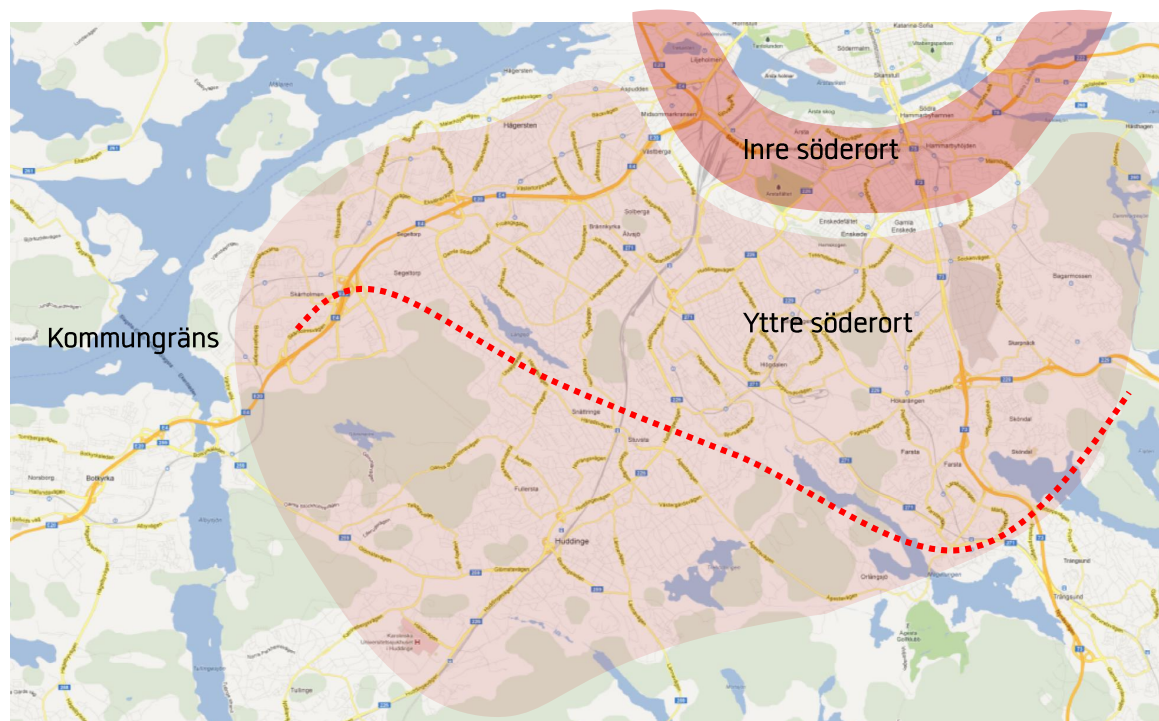
- SÖDERORT VÄXER I NÅGOT LÅNGSAMMARE TAKT ÄN STOCKHOLMS LÄN

Område	Antal sysselsatta (dagbefolkning) 2002	Antal sysselsatta (dagbefolkning) 2011	Total tillväxt i sysselsatta 2002- 2011	Tillväxt i sysselsatta per år, 2002-2011
Innerstan	300 023	357 271	19,1	2,0
Söderort	101 544	111 795	10,1	1,1
Västerort	75 605	86 198	14,0	1,5
Solna och Sundbyberg	79 146	84 955	7,3	0,8
Övriga Stockholms län	417 664	465 715	11,5	1,2
Totalt Stockholms län	973 980	1 105 934	13,5	1,4

Källa: SCB

INRE DELARNA AV SÖDERORT HAR HAFT EN SNABBARE TILLVÄXT I SYSSELSÄTTNING ÄN DE YTTRE DELARNA

Område	Antal sysselsatta (dagbefolkning) 2002	Antal sysselsatta (dagbefolkning) 2011	Total tillväxt i sysselsatta 2002- 2011	Tillväxt i sysselsatta per år, 2002-2011
Yttre Söderort	67 696	73 438	8,5	0,9
Inre Söderort	33 848	38 357	13,3	1,4



Källa: SCB

KONKURRERANDE MILJÖER:

FARSTA VÄXER I PARITET MED VÄSTRA CBD, SÄMRE UTVECKLING FÖR ÄLVSJÖ OCH TELEFONPLAN

Område	Antal sysselsatta (dagbefolkning) 2002	Antal sysselsatta (dagbefolkning) 2011	Total tillväxt i sysselsatta 2002– 2011	Tillväxt i sysselsatta per år, 2002–2011
Västra CBD	29 112	36 158	24,2	2,4
Kista	14 597	21 053	44,2	4,2
3S	17 762	20 718	13,5	1,4
Farsta	6 370	7 928	24,5	2,5
Älvsjö	6 522	4 215	-35,4	-4,7
Telefonplan	3 783	3 829	1,2	0,1

Källa: SCB

HANDEL ÄR DEN STÖRSTA BRANSCHEN I SÖDERORT, TÄTT FÖLJD AV FÖRETAGSTJÄNSTER, VÅRD OCH OMSORG, UTBILDNING OCH BYGGVERKSAMHET

Andel sysselsatta i respektive bransch 2011	Innerstan	Söder -ort	Väster -ort	Solna/ Sundby-berg	Övriga Stockholms län
Företagstjänster	22%	15%	12%	13%	12%
Information och kommunikation	12%	6%	13%	9%	3%
Finans- och försäkringsverksamhet	11%	1%	1%	5%	1%
Offentlig förvaltning	10%	3%	2%	6%	4%
Handel	9%	17%	18%	15%	15%
Vård och omsorg	8%	13%	8%	16%	15%
Personliga och kulturella tjänster, m.m.	7%	3%	3%	3%	5%
Utbildning	7%	12%	12%	9%	11%
Hotell och restaurang	6%	3%	2%	2%	3%
Transport	3%	8%	5%	6%	7%
Fastighetsverksamhet	2%	1%	1%	1%	1%
Tillverkning och utvinning	2%	7%	16%	5%	10%
Byggverksamhet	1%	10%	5%	8%	9%
Energi och miljö	0%	1%	2%	1%	1%
Jordbruk, skogsbruk och fiske	0%	0%	0%	0%	1%

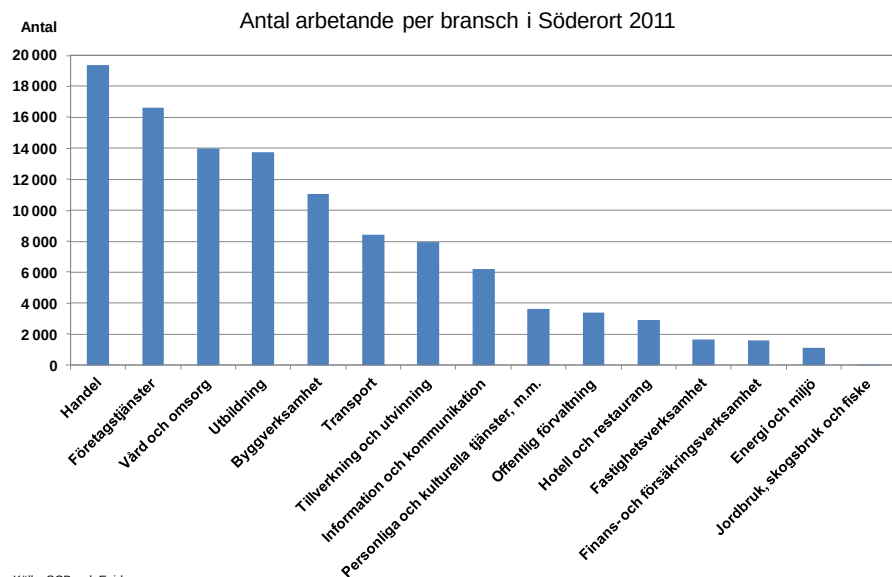
Källa: SCB

BÅDE HANDEL OCH FÖRETAGSTJÄNSTER ÄR BETYDLIGT STÖRRE I INRE SÖDERORT JÄMFÖRT MED YTTRE. BYGGVERKSAMHET OCH VÅRD OCH OMSORG VANLIGARE I YTTRE

Branscher 2011, antal anställda	Inre söderort %	Yttre söderort %	Inre söderort antal	Yttre söderort antal
Företagstjänster	21%	12%	7 962	8 683
Handel	21%	16%	7 957	11 443
Utbildning	11%	13%	4 304	9 427
Tillverkning och utvinning	8%	7%	3 045	4 901
Byggverksamhet	7%	12%	2 551	8 489
Information och kommunikation	6%	5%	2 489	3 734
Vård och omsorg	6%	16%	2 343	11 665
Transport	5%	9%	2 088	6 314
Offentlig förvaltning	4%	3%	1 436	1 967
Personliga och kulturella tjänster, m.m.	4%	3%	1 461	2 182
Hotell och restaurang	3%	2%	1 070	1 818
Fastighetsverksamhet	2%	1%	630	1 034
Finans- och försäkringsverksamhet	2%	1%	877	700
Energi och miljö	0%	1%	141	976
Jordbruk, skogsbruk och fiske	0%	0%	0	43

Källa: SCB

SÖDERORT: HANDEL OCH FÖRETAGSTJÄNSTER DOMINERANDE VERKSAMHETER MEN UTBILDNING SAMT VÅRD OCH OMSORG VISAR TYDLIGAST TILLVÄXT



Källa: SCB och Evidens

Söderort	Antal		Utveckling 2002-2009
	2002	2009	
Handel, kommunikationer	29 065	30 066	3%
Finansiell verksamhet, företagstjänster	22 546	20 331	-10%
Vård, omsorg	12 281	13 918	13%
Utbildning, forskning	8 671	13 084	51%
Tillverkning, utvinning	12 329	10 033	-19%
Byggverksamhet	7 448	9 797	32%
Personliga och kulturella tjänster	5 221	5 970	14%
Offentlig förvaltning mm	2 575	2 905	13%
Energi-, vattenförsörjning, avfallshantering	421	989	135%
Jordbruk, skogsbruk, jakt, fiske	138	132	-4%
Totalt	100 695	107 225	6%

HUVUDSAKLIGA OBSERVATIONER OM BRANSCH- OCH SYSSELSÄTTNINGSTILLVÄXT I SÖDERORT

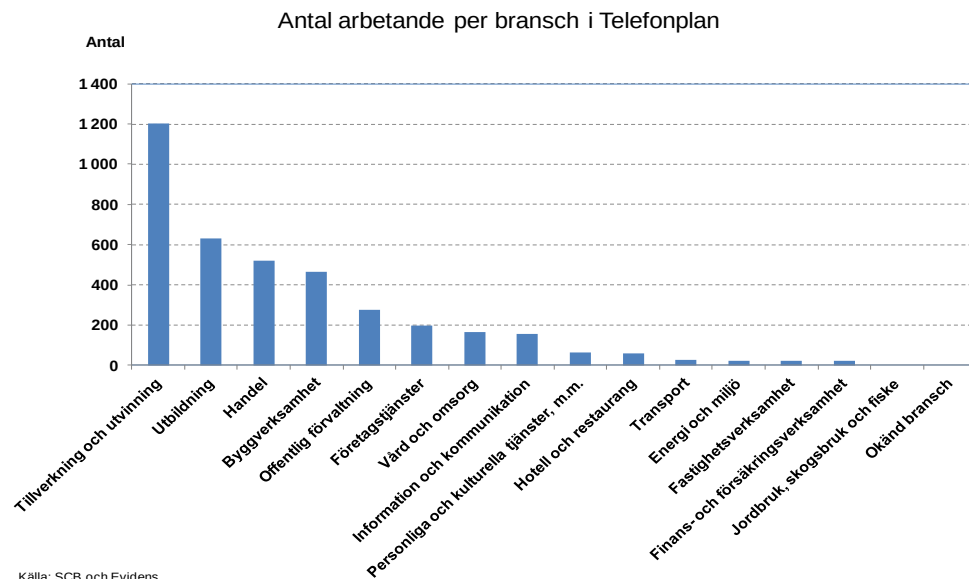
- Söderort redovisar drygt 110 000 anställda vilket är ca 25 000 fler än i både Västerort och i Solna/Sundbyberg
- Tillväxttakten har varit drygt 1 procent per år i Söderort vilket är något lägre än i Västerort men bara ungefär hälften av tillväxttakten i innerstaden
- Handel är den största branschen i Söderort, tätt följd av företagstjänster, vård och omsorg, utbildning och byggverksamhet
- Utbildning, Vård och omsorg samt Byggverksamhet är samliga stora och växande branscher i Söderort. Handeln är stor men växer relativt långsamt. Företagstjänster är en stor bransch men krymper.
- Farsta redovisar en relativt god tillväxt i antalet sysselsatta som har ökat med ca 1 500 personer sedan år 2002. Tillväxten har skett främst inom handel och branscher knutna till Telias verksamhet. Men Telia har aviserat att helt lämna Farsta vilket innebär att ca 3 000 arbetsplatser sannolikt försvinner (till innerstaden)
- Älvsjö är ett område som krympt med mer än 2 000 arbetsplatser de senaste 10 åren. Framförallt inom Företagstjänster och Kommunikation vilket sannolikt är kopplat till Ericssons flytt till Kista
- Telefonplan är statt i förändring sedan Ericsson avvecklat sin verksamhet och flyttat till Kista. Sysselsättningen inom Tillverkning och Företagstjänster har krympt (troligen "Ericsson-effekter") medan antalet anställda inom Utbildning (Konstfack) och Byggverksamhet ökar. Sammantaget har antalet anställda i princip varit oförändrat de senaste 10 åren.

Telefonplan

Farsta

Älvsjö

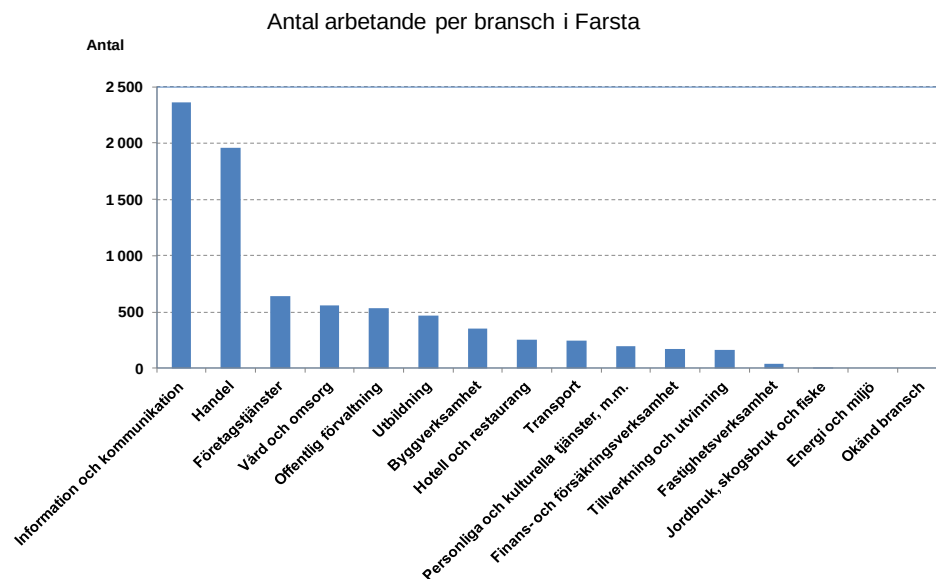
TELEFONPLAN: TYDLIGA TECKEN PÅ TILLVÄXT I BYGGSEKTORN. TILLVERKNING ÄR FORTFARANDE DEN DOMINERANDE BRANSCHEN, MEN KRYMPANDE



Källa: SCB och Evidens

Telefonplan	Antal		Utveckling 2002-2009
	2002	2009	
Tillverkning, utvinning	1 668	925	-45%
Handel, kommunikationer	1 112	853	-23%
Byggverksamhet	198	506	156%
Utbildning, forskning	224	424	89%
Offentlig förvaltning mm	0	307	
Personliga och kulturella tjänster	81	195	141%
Finansiell verksamhet, företagstjänster	359	144	-60%
Vård, omsorg	144	135	-6%
Energi-, vattenförsörjning, avfallshantering	0	0	
Jordbruk, skogsbruk, jakt, fiske	0	0	
Totalt	3 786	3 489	-8%

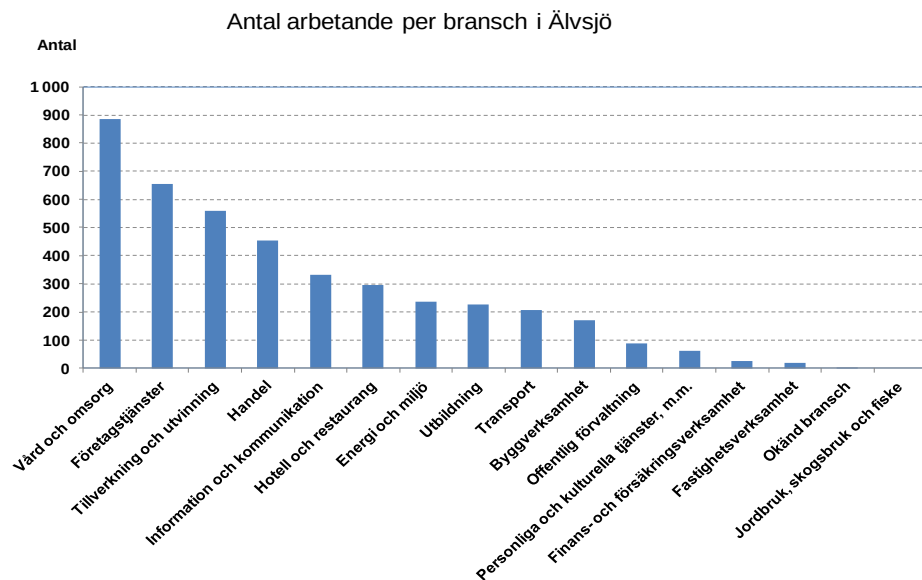
FARSTA: TELIA DOMINERANDE AKTÖR VILKET SYNS I STATISTIKEN. HANDEL DRIVER TILLVÄXTEN TILLSAMMANS MED VÅRD OCH OMSORG



Farsta	Antal		Utveckling 2002-2009
	2002	2009	
Handel, kommunikationer	3 326	4 601	38%
Finansiell verksamhet, företagstjänster	826	785	-5%
Vård, omsorg	445	700	57%
Offentlig förvaltning mm	309	476	54%
Utbildning, forskning	389	473	22%
Byggverksamhet	414	456	10%
Personliga och kulturella tjänster	453	284	-37%
Tillverkning, utvinning	204	162	-21%
Jordbruk, skogsbruk, jakt, fiske	3	3	0%
Energi-, vattenförsörjning, avfallshantering	0	0	
Totalt	6 369	7 940	25%

Källa: SCB

ÄLVSJÖ: VÅRD OCH OMSORG DOMINERAR



Älvsjö	Antal		Utveckling 2002-2009
	2002	2009	
Finansiell verksamhet, företagstjänster	2 509	1 679	-33%
Tillverkning, utvinning	1 253	1 647	31%
Vård, omsorg	502	829	65%
Handel, kommunikationer	1 661	768	-54%
Personliga och kulturella tjänster	312	389	25%
Utbildning, forskning	215	302	40%
Byggverksamhet	43	187	335%
Energi-, vattenförsörjning, avfallshantering	15	180	1100%
Jordbruk, skogsbruk, jakt, fiske	0	0	
Offentlig förvaltning mm	10	0	-100%
Totalt	6 520	5 981	-8%

Källa: SCB

5. STADSBYGGNADS- FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR

ANALYSMODELL

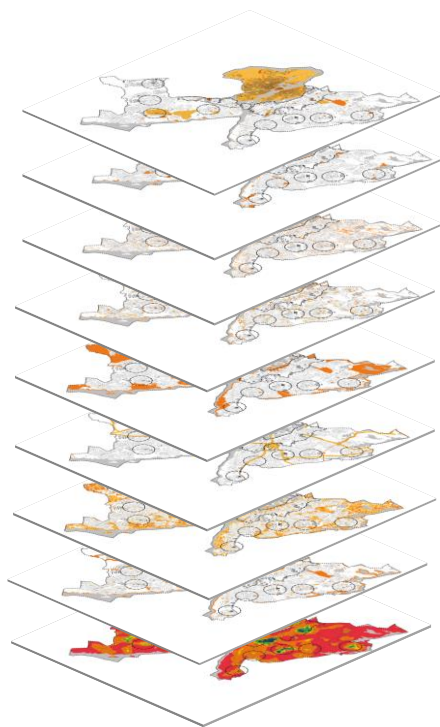
Analyserna av utbyggnadsbegränsningar är uppdelade i två kategorier, utbyggnadsfrihet och utbyggnadsutrymme. Utbyggnadsfrihet avser den juridiska och politiska dimensionen som begränsar möjligheten att bebygga ett område, till exempel skyddad mark av olika slag. Utbyggnadsutrymme avser byggbarheten och begränsas av stadens fysiska form och infrastruktur, till exempel redan bebyggd mark. Analyserna som har genomförts för att uppskatta mängden byggbar mark listas nedan.

UTBYGGNADSFRIHET

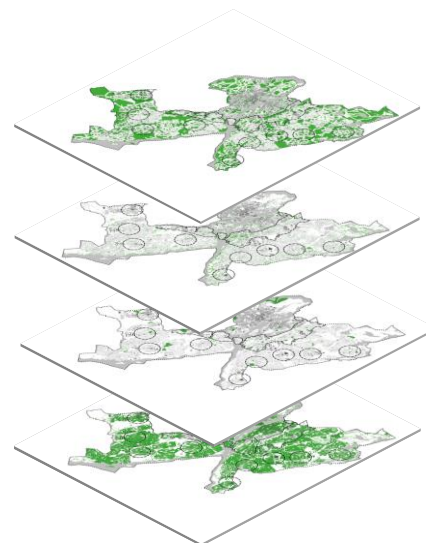
- Skyddszoner kring transportleder för farligt gods och kraftledningar
- Mark med naturskydd
- Mark med kulturskydd
- Rekreatiansanläggningar
- Värdefulla biotoper
- Ekologiskt särskilt värdefulla områden
- Grönstrukturens area
- Grönstrukturens samband
- Grönyta per person
- Värdefulla sociotoper

UTBYGGNADSUTRYMME

- Avsaknad av infrastruktur
- Kuperad mark
- Redan planlagd mark
- Bebyggd mark



Analys av utbyggnadsfrihet



Analys av utbyggnadsutrymme

UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR I STOCKHOLMS STAD

SUMMERADE BEGRÄNSNINGAR

Begränsningarna är en summering av utbyggnadsfrihet och utbyggnadsutrymme, det vill säga både stadslandskapets lagar och riktlinjer samt fysiska form.

De analyserade begränsningarna har sedan värderats utifrån om de utgör måttliga, stora, mycket stora begränsningar eller om det begränsar utbyggnadsmöjligheterna helt. Nedan redovisas hur analyserna har värderats med hjälp av olika delvärden.

MÅTTLIGA BEGRÄNSNINGAR:

Grönyta per person, avsaknad av infrastruktur

STORA BEGRÄNSNINGAR:

Biotoptyta klass 2, Sociotoptyta klass 2

MYCKET STOR BEGRÄNSNINGAR:

Industri- och verksamhetsbyggnader, kuperad mark, Riksintresse för kulturmiljövård, bebyggda områden i nationalstadsparken, sociotoptyta klass 2

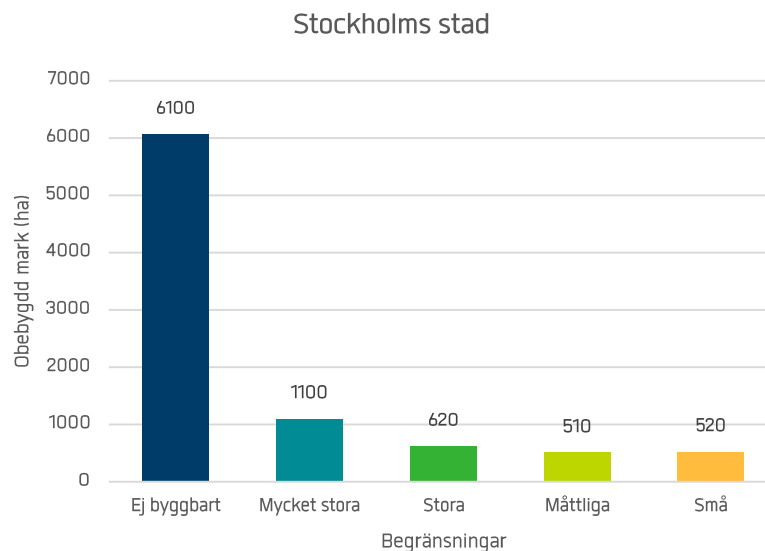
EJ BYGGBART:

Planlagd mark, Grönområden i riksintresse för kulturmiljövård, blåklassad kulturmiljö, nationalstadsparken, Natur- och kulturresevat inkl. kommande, världsarv, strandskydd, skyddszon för kraftledning och farligt gods 25 m, biotoptyta klass 1, sociotoptyta klass 1.

MYCKET OBYGGBAR MARK I STOCKHOLMS STAD

Nedan till höger finns de summerade begränsningsytorna i hela Stockholms stad. Diagrammet visar hur fördelningen ser ut på obebyggd mark, redan bebyggd mark som anses ej rivbar är således inte inkluderat i siffrorna.

Det är tydligt att mycket av den obebyggda marken i Stockholm har så stora begränsningar på sig att den bedöms vara ej byggbar.

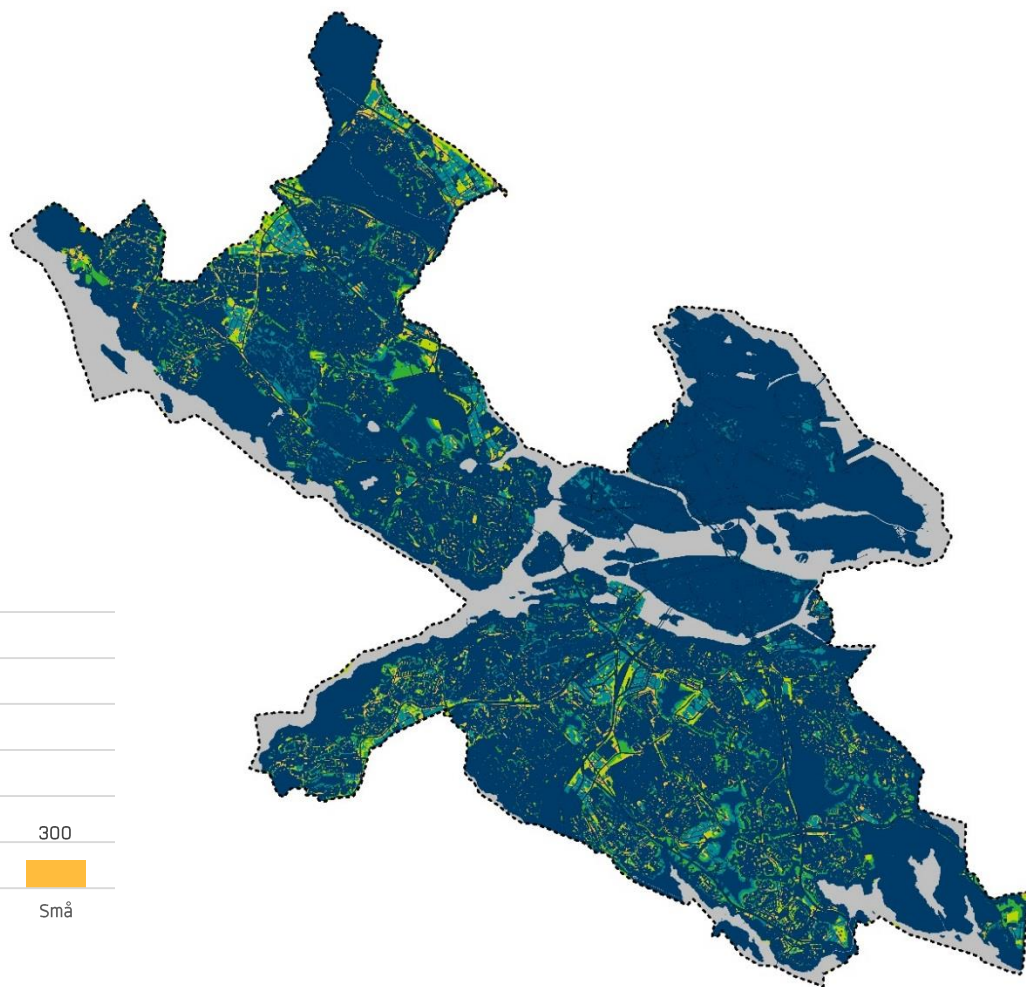
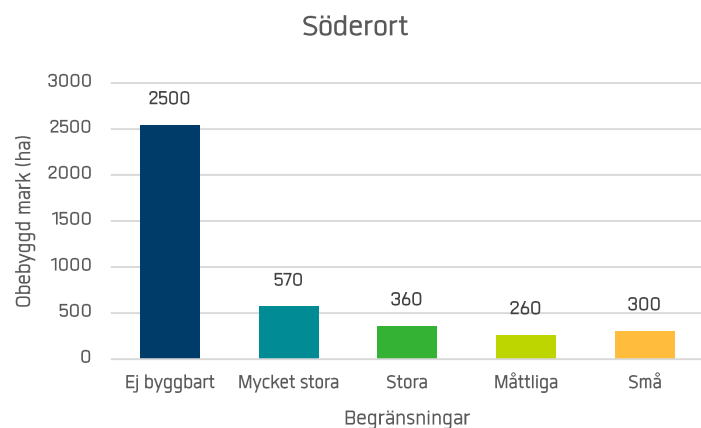


UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR I STOCKHOLMS STAD

PLATS FÖR 60 000 ARBETSPLATSER I SÖDERORT

På begränsningskartan är även redan bebyggd mark som anses ej rivbar mörkblå. Det är tydligt att den allra största delen av marken i Stockholms stad antingen redan är bebyggd eller har så stora begränsningar att den har bedömts vara ej byggbar. Men även det finns även många ytor som har olika grader av mindre begränsningar.

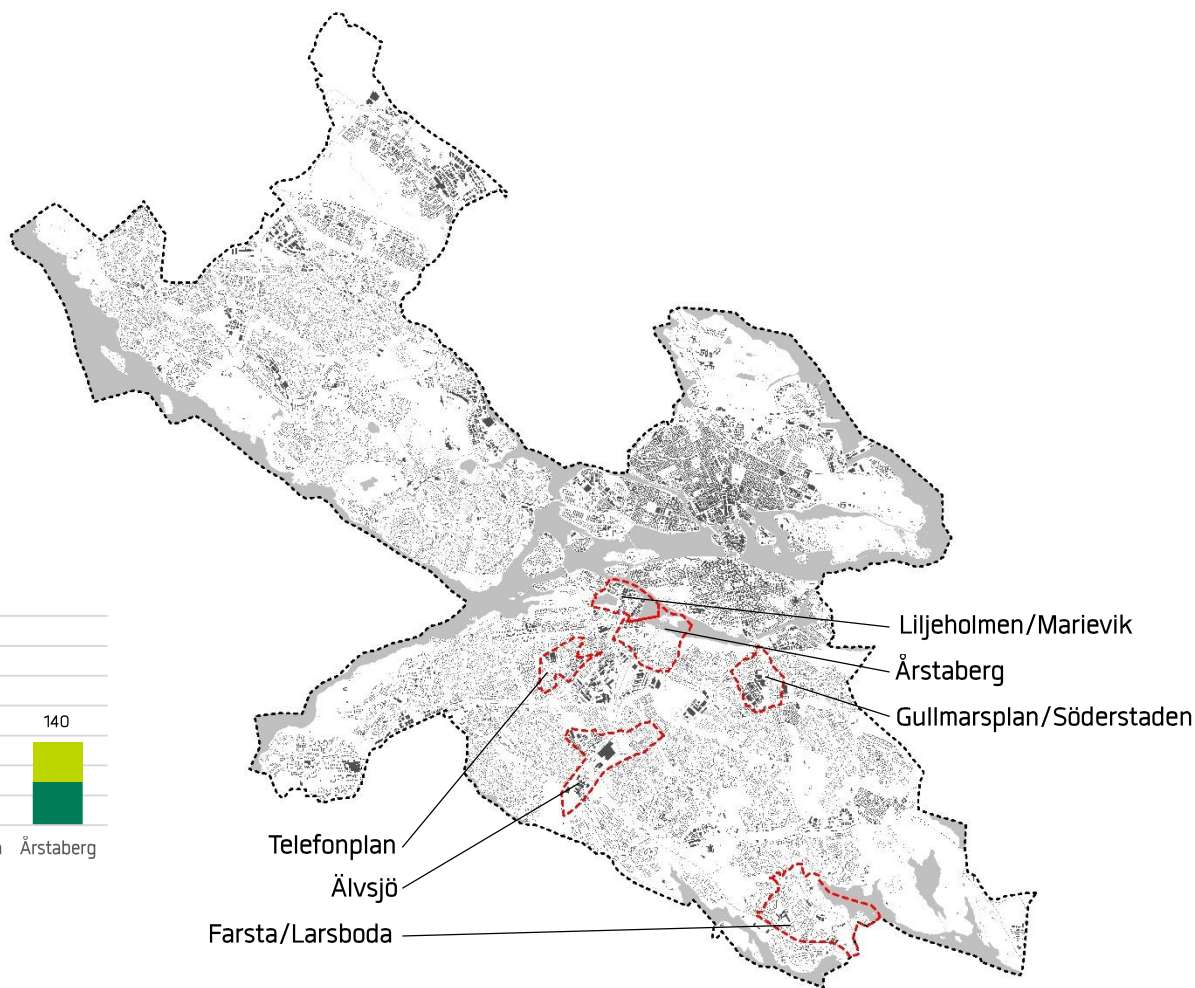
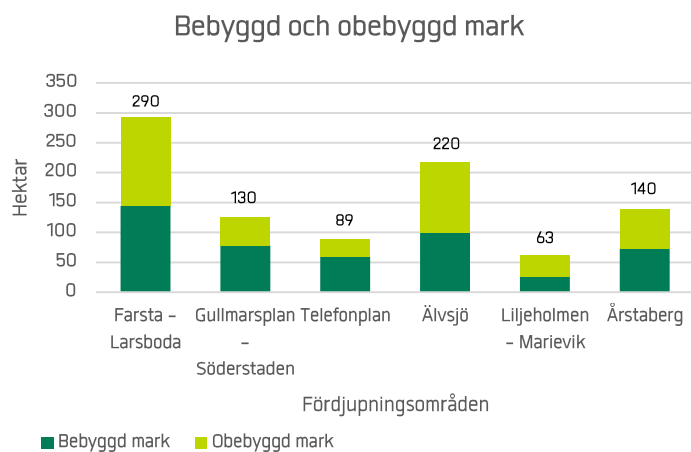
Om vi tittar närmare på dessa ytor i söderort summeras de till en ansenlig yta som är möjlig att bebygga. Den summerade marken med små eller måttliga begränsningar skulle exempelvis kunna inhysa 60 000 arbetsplatser med den fördelningen av verksamhetsyta som idag finns i söderort (Ramböll, 2013).



5.2 UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR I fördjupningsstadsdelar

FÖRDJUPNINGSSTADSDELAR I SÖDERORT

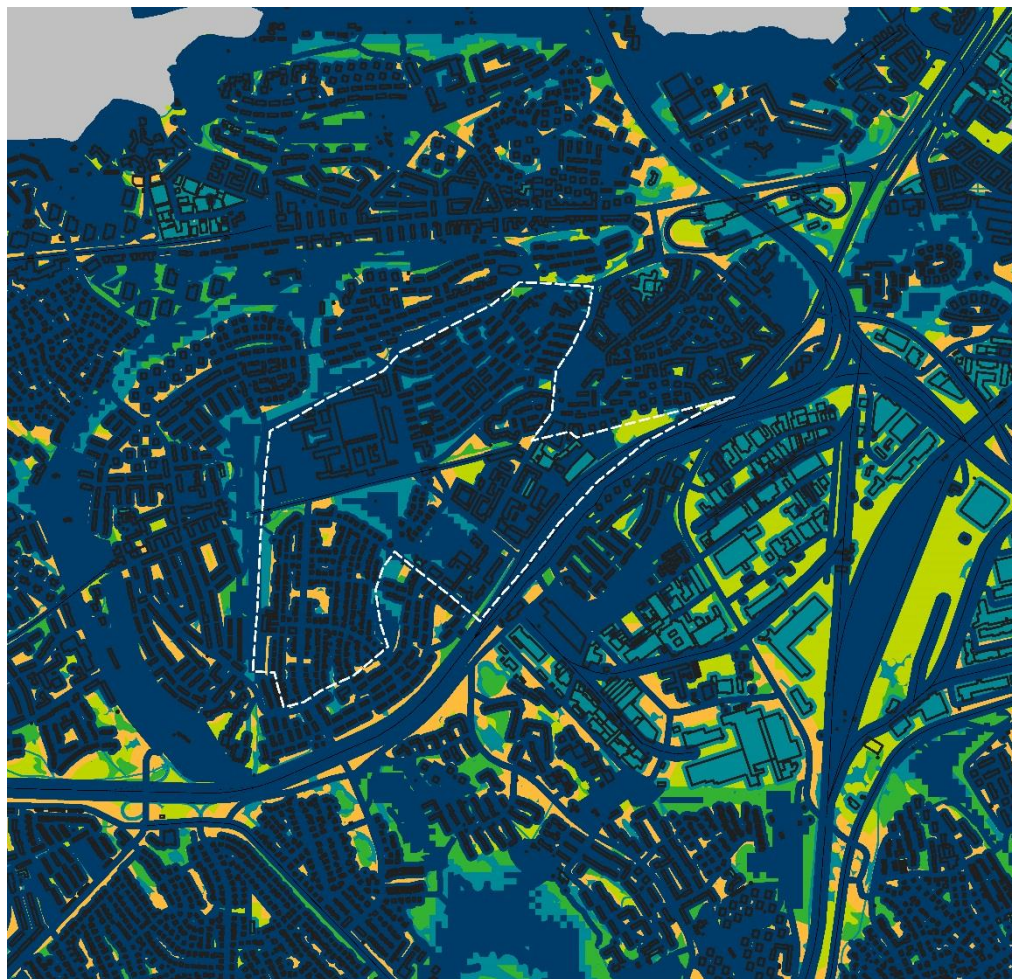
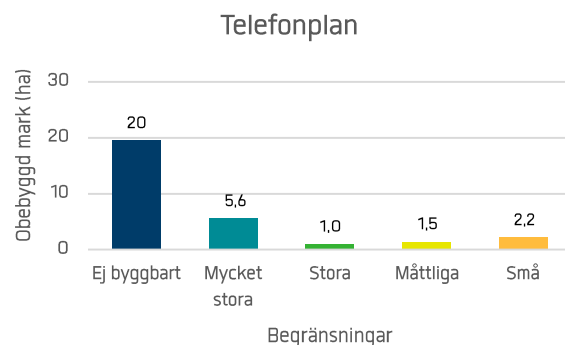
I följande avsnitt analyseras begränsningarna i de tre områden i söderort som bedömts särskilt intressanta Telefonplan, Älvsjö och Farsta/Larsboda samt de tre ytterligare områden som har bedömts ha stor potential Liljeholmen/Marievik, Årstaberg och Gullmarsplan/Söderstaden. Observera att avgränsningarna för alla områden är gjorda med hjälp av de basområden som bedömts täcka den ytan i varje område som är mest relevant för utbyggningmöjligheter. De varierar därför i storlek, de har också olika mycket obebyggd mark vilket syns i diagrammet nedan



UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR I TELEFONPLAN

RELATIVT LITE BYGGBAR MARK

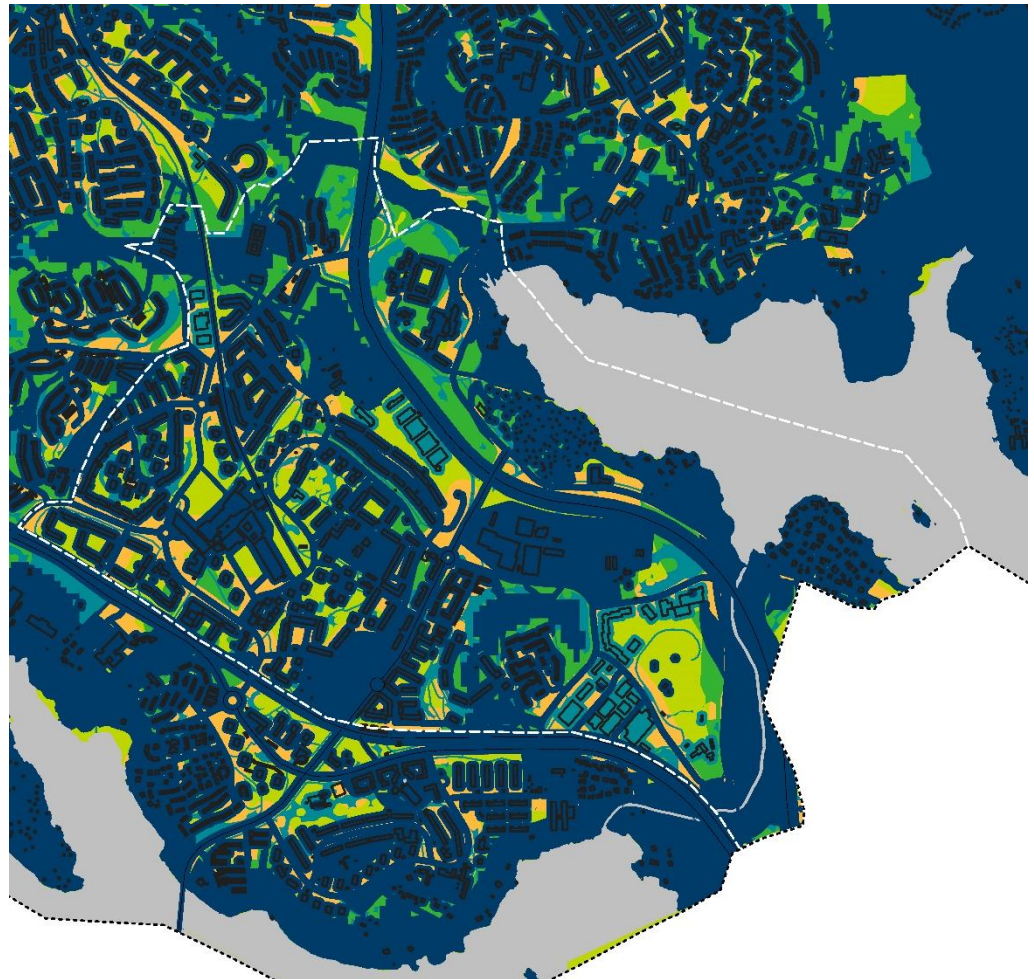
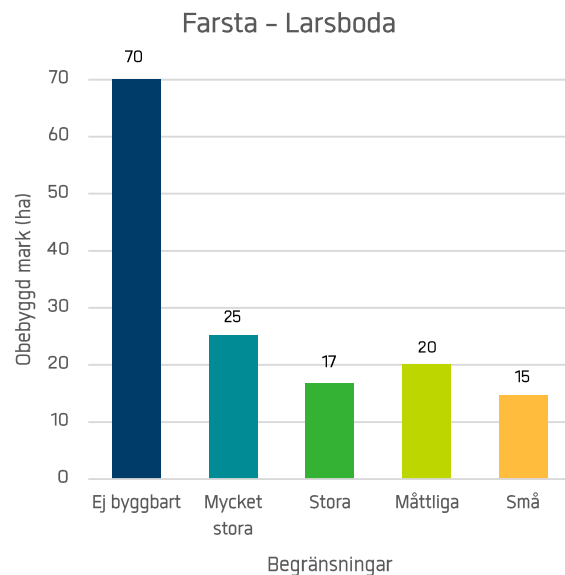
Telefonplan har ur ett utbyggnadsperspektiv flera nackdelar. Hägersten domineras av bostadsområden och det område kring Telefonplan som bedömts intressant för utbyggnad av arbetsplatser är relativt litet. Marken i området är dessutom begränsad för bebyggelse i stor utsträckning. Fasigheten med Ericssons gamla lokaler har blå kulturhistorisk klassificering vilket betyder ett kulturhistoriskt värde motsvarande byggnadsminne i kulturminneslagen och är därför ej byggbar enligt begränsningsmodellen. Det är möjligen en bedömningsfråga om kompletterande bebyggelse i det kulturklassificerade området är realistiskt. I övrigt är en stor del av området redan bebyggt eller har andra typer av begränsningar.



UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR I FARSTA – LARSBODA

STORT OMRÅDE MED MYCKET BYGGBAR MARK

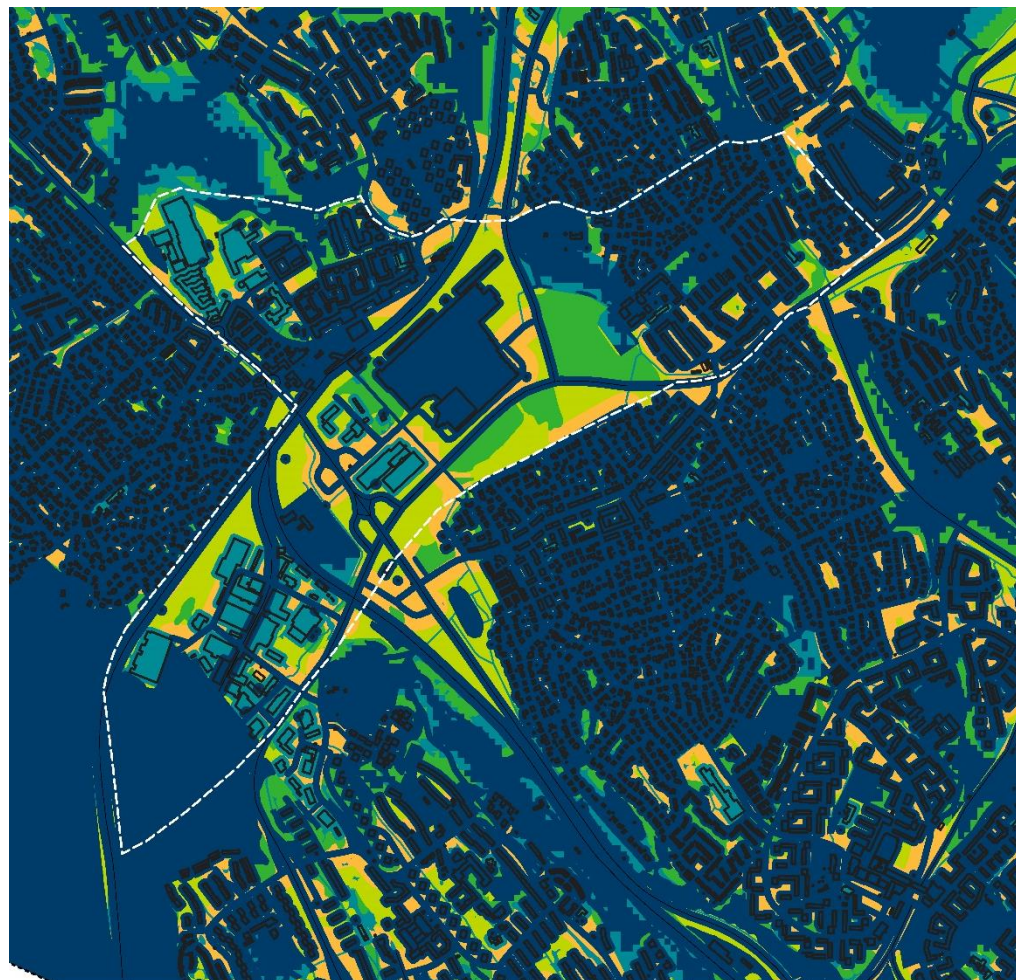
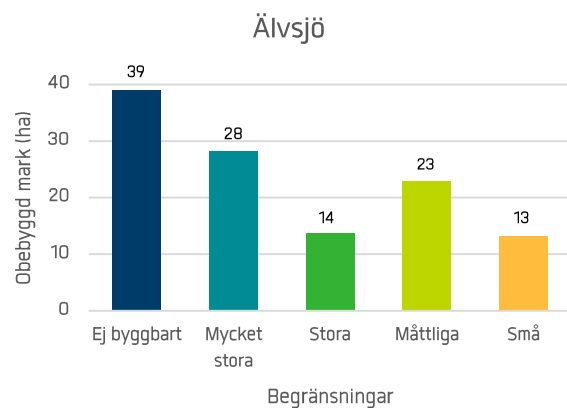
I Farsta är dels Farsta Centrum ett intressant område för eventuella lokaliseringar av företag och dels Larsbodas verksamhetsområde. Det finns mycket plats att bygga i båda områdena, men framförallt Larsboda som ju är ett geografiskt stort område. Larsboda ligger dock en bit från tunnelbanestationen samt andra verksamheter i centrum som kan innebära lägesfördelar.



UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR I ÄLVSJÖ

MYCKET BYGGBAR MARK NÄRA PENDELSTATIONEN

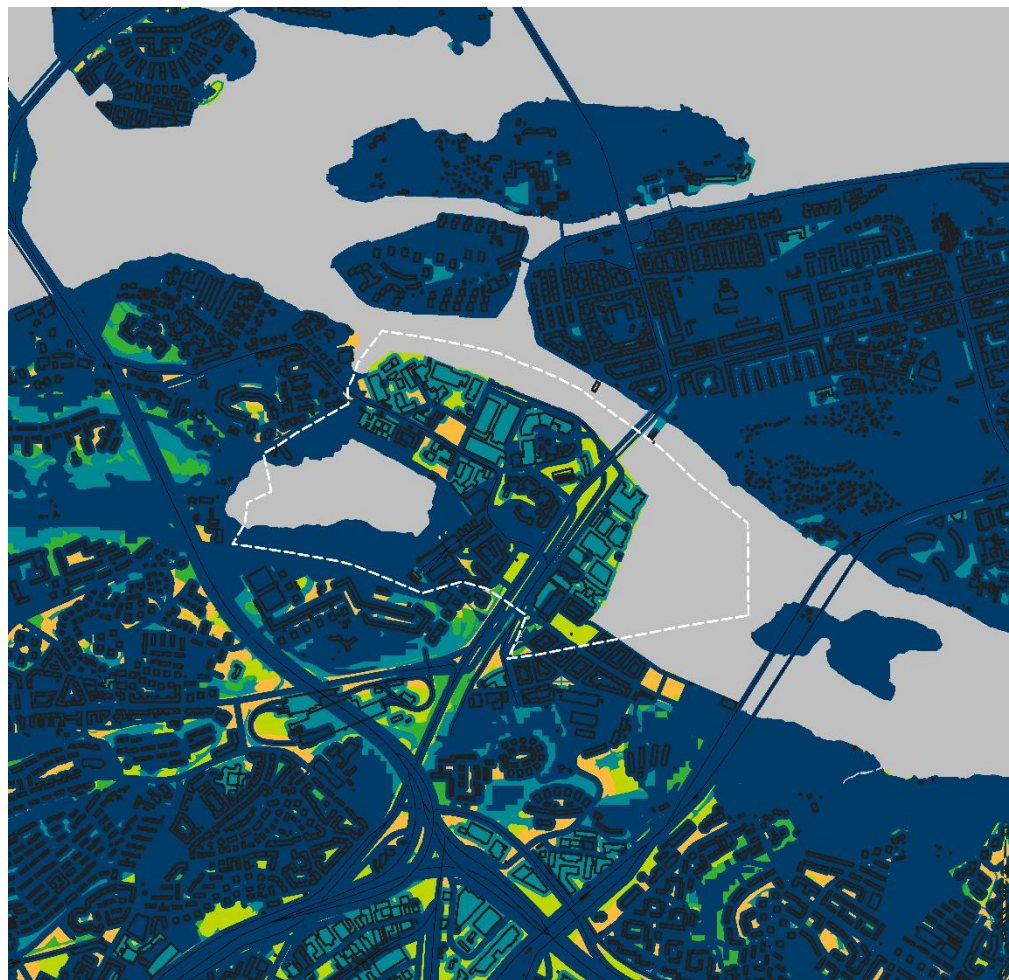
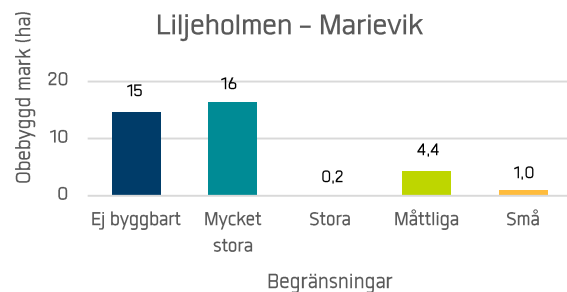
I Älvsjö i området i anslutning till pendelstationen och Stockholmsmässan finns det stora ytor med måttliga begränsningar att bygga på. Det finns även mycket industri- och verksamhetsbyggnader som eventuellt kan rivas eller uppgraderas. Då det finns så stora byggbara ytor i anslutning till pendelstationen kan potentialen i Älvsjö för utbyggnad av arbetsplatser vara anses stor, dock är avsaknaden av tunnelbanestation ett minus.



UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR I LILJEHOLMEN – MARIEVIK

CENTRALT LÄGE MED STOR POTENTIAL

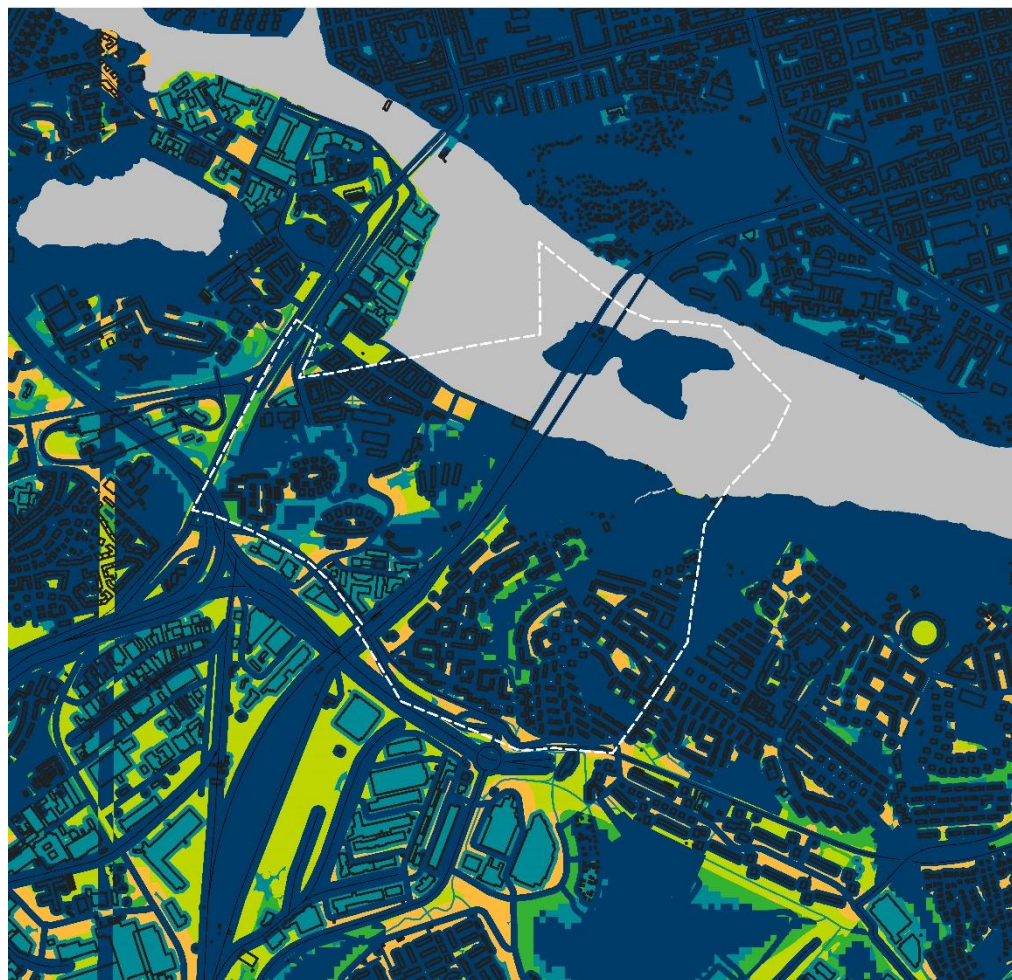
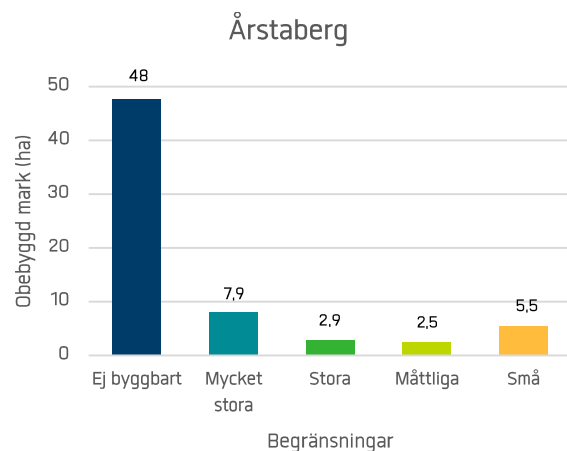
Området som primärt bedömts intressant för utbyggnad av arbetsplatser kring Liljeholmen och Marievik är relativt litet till ytan och har därför lite byggbar mark jämfört med exempelvis Farsta och Älvsjö. Det finns framförallt utbyggnadspotential i verksamhetsområdet Marievik men det krävs då stora investeringar i form av att riva eller bygga om den befintliga bebyggelsen. Läget i en knutpunkt i anslutning till innerstaden gör förstås att området har höga potential att locka investerare.



UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR I ÅRSTABERG

OUTNYTTJAD KOLLEKTIVTRAFIKKNUTPUNKT

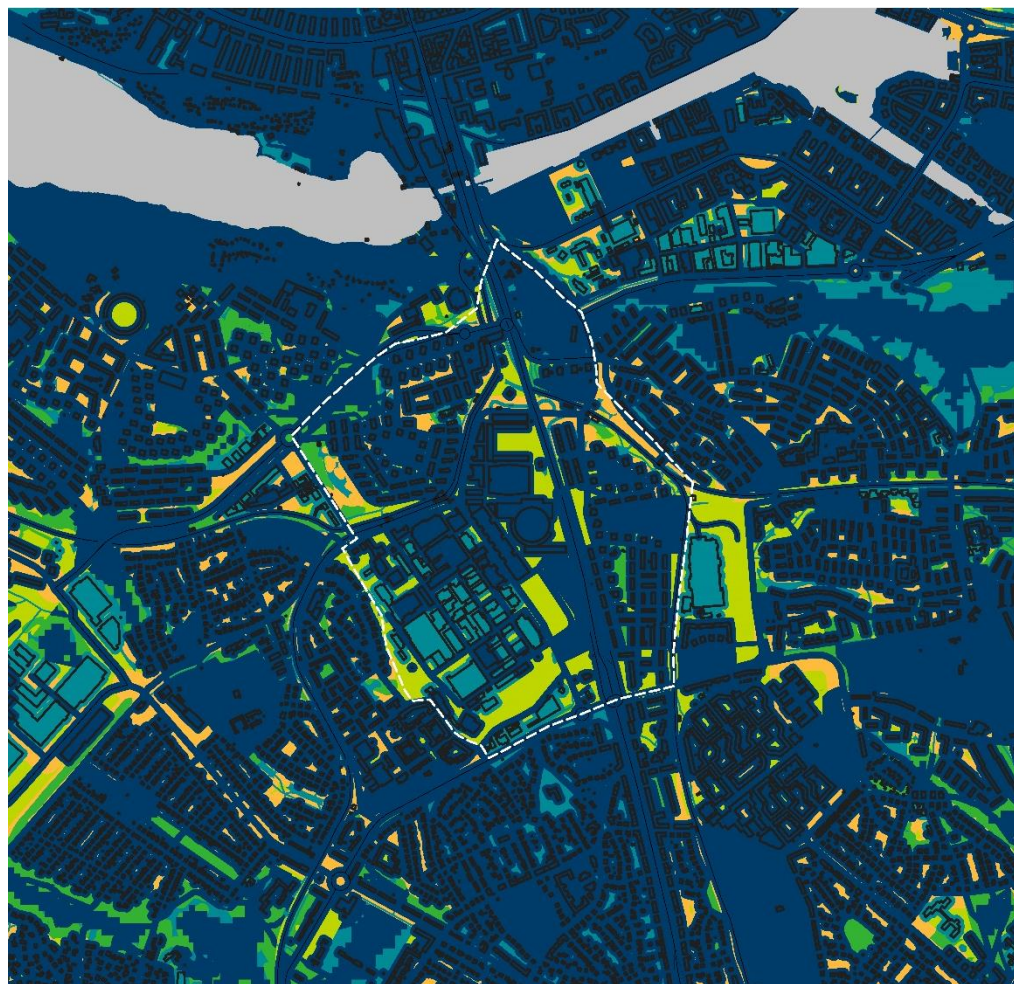
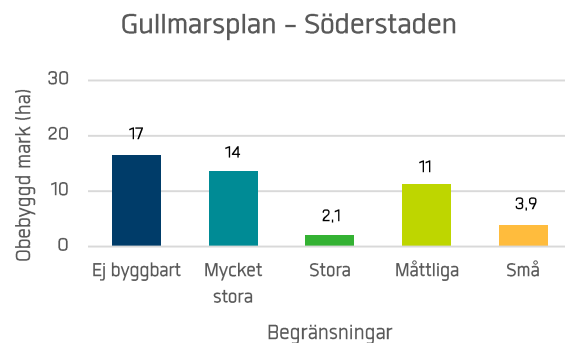
Årstaberg ligger i anslutning till Liljeholmen och har också stor potential i kraft av läget vid en knutpunkt med både tvärbana och pendeltåg. Idag finns framförallt bostäder i området och en stor del av ytan är redan bebyggd, en annan stor begränsning är Årstaskogen som är utpekad som kommande naturreservat. Det finns därför inte heller här särskilt mycket byggbar mark i jämförelse med Farsta och Älvsjö.



UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR I GULLMARSPLAN – SÖDERSTADEN

HÖG POTENTIAL I SLAKTHUSOMRÅDET

I området kring Gullmarsplan och Slakthusområdet finns relativt mycket mark som inte har begränsningar tillskrivet. Till stor del utgörs denna mark av verksamhetsbyggnader i slakthusområdet som kan bli aktuella att bygga om eller riva. Detta krävs stora investeringar vilket bedöms som en mycket stor begränsning. Men det finns även mycket mark med måttliga begränsningar som ligger i anslutning av globen och slakthusområdet.

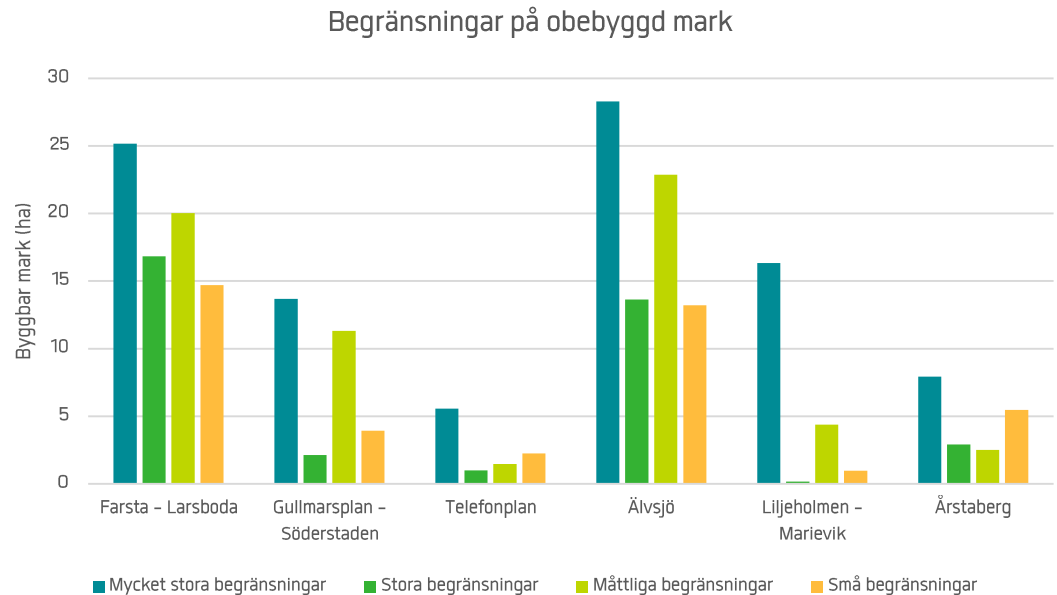


SAMMANFATTNING AV UTBYGGNADSBEGRÄNSNINGAR I fördjupningsstadsdelar

VARIERADE FÖRUTSÄTTNINGAR ATT BYGGA

I en jämförelse av hur mycket mark som är tillgänglig att bygga på i de sex fördjupningsområde syns stora skillnader. Farsta/Larsboda och Älvsjö framträder som de områden som har mest byggbar mark, vilket ju beror på att de områden som har bedömts intressant för utveckling av arbetsplatser i dessa två områden är större till ytan totalt. Även den mark som redan är bebyggd eller bedömts obbyggbar är större i dessa områden.

Gullmarsplan/Söderstaden och Liljeholmen/Marievik är två områden med liknande läge i staden, det senare har dock större begränsningar att bygga. I Årstaberg finns relativt lite byggbar mark men den som finns har små begränsningar, minst mängd byggbar mark har Telefonplan.



UTBYGGNADSPOTENTIAL I FÖRDJUPNINGSSTADSDELAR

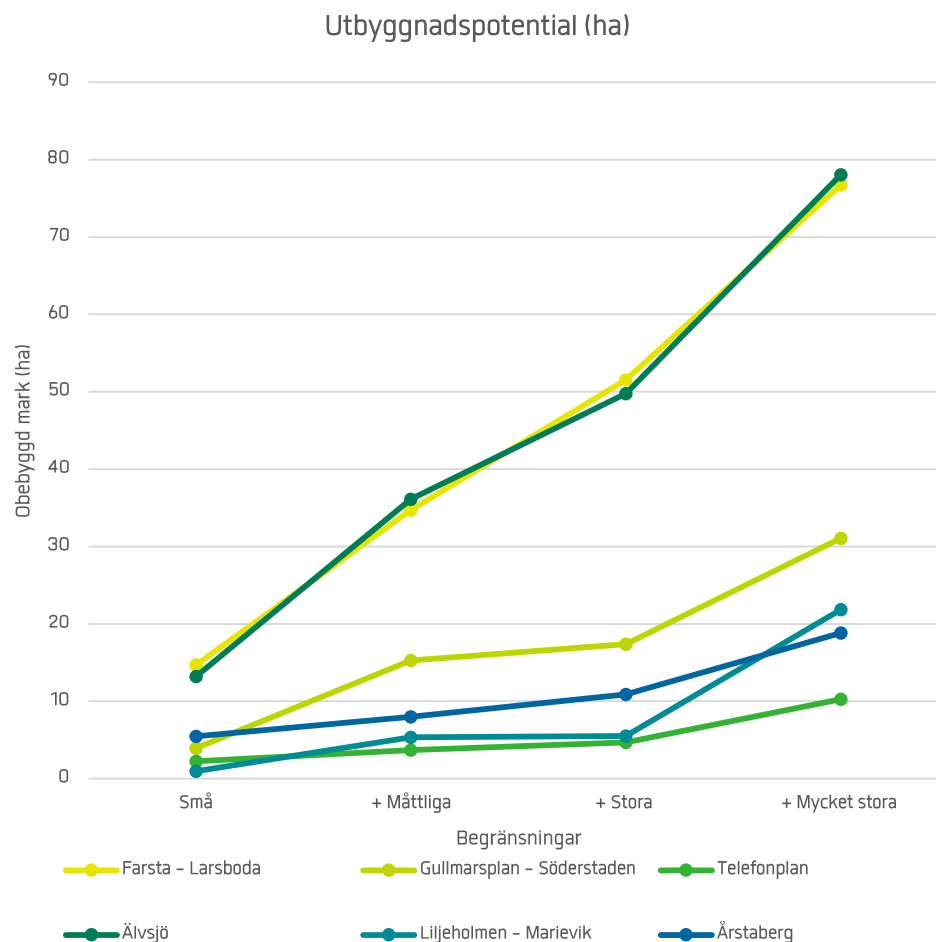
UTBYGGNADSPOTENTIALEN HÖGST FARSTA/LARSBODA OCH ÄLVSJÖ

Diagrammet visar hur mycket byggbar yta som tillkommer vid gradvis exploatering av ytor med olika grad av begränsningar.

Det finns mest mark i Farsta/Larsboda och Älvsjö och ju större begränsningar man är beredd att exploatera desto mer växer skillnaden mellan de två områdena och de andra. Gullmarsplan/Söderstaden har efter de två största områdena mest byggbar mark, framförallt om man är redo att gå in i mark med mycket stora begränsningar.

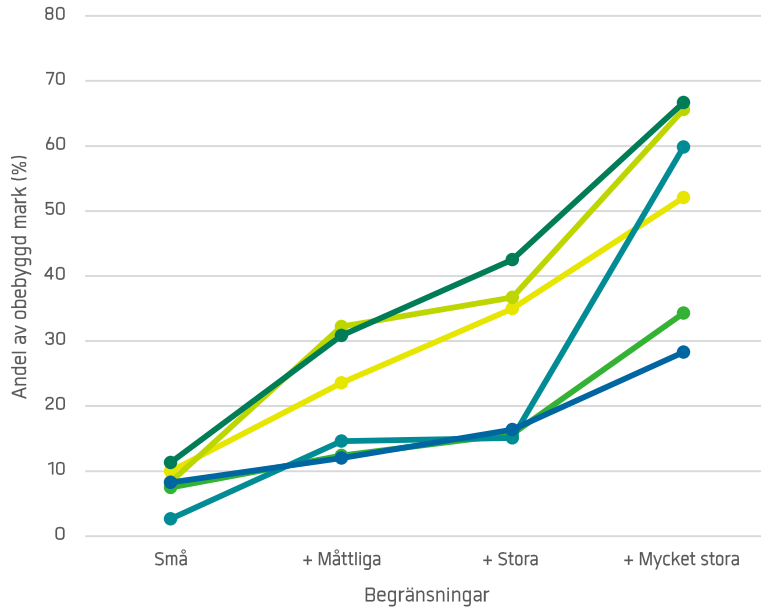
Telefonplan, Årstaberg och Liljeholmen/Marievik har alla relativt låg byggbarhet. Men medan det i Telefonplan finns lite mark oavsett hur mycket man vill gå in i mark med större begränsningar frigörs det mer mark i Liljeholmen/Marievik om man är beredd att gå in i mark med mycket stora begränsningar, i det här fallet riva eller bygga om befintliga verksamhetsbyggnader.

Då områdena är olika stora och har olika mycket redan bebyggd mark kan det vara intressant att också jämföra potentialen i förhållande till hur stort område som blir påverkat av ny bebyggelse. På nästa sida visas därför samma diagram men i relation till hur stora områdena är samt till hur mycket obebyggd mark det finns. Farsta/Larsboda och Älvsjö har också relativt sett mycket stor potential, dvs har mycket byggbar mark per hektar. Men den relativa potentialen i Gullmarsplan/Söderstaden blir också mer tydlig samt i Liljeholmen/Marievik förutsatt man river eller bygger om befintliga byggnader i verksamhetsområdet Marievik.

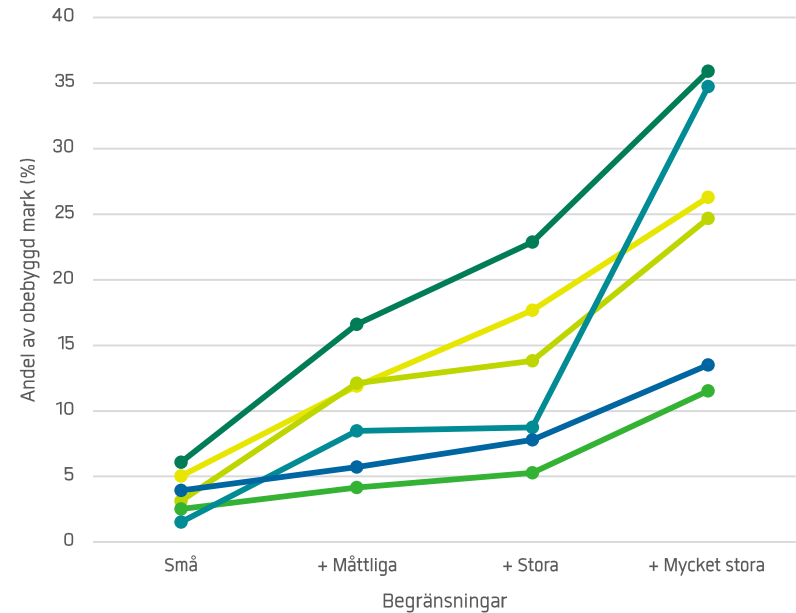


UTBYGGNADSPOTENTIAL I fördjupningsstadsdelar

Utbyggnadspotential –
Andel av obebyggd area (%)



Utbyggnadspotential –
Andel av total area (%)



- Farsta - Larsboda
- Telefonplan
- Lijeholmen - Marievik
- Gullmarsplan - Söderstaden
- Älvsjö
- Årstaberg

5.3 STRUKTURSKISSER FÖR STADSBYGGGANDE

Utifrån markens begränsningar och utifrån hur områdena skulle kunna utvecklas ur ett stadsbyggnadsperspektiv har strukturskisser gjorts över hur bebyggelse och vägar skulle kunna planläggas i Telefonplan, Farsta och Älvsjö. Skisserna är inte baserade på någon detaljerad analys utan är mer ämnade som illustrationer av en möjlig framtida utveckling. De illustrerar framförallt förutsättningar för ett ihopkopplat gatunät och sammanhållen yta möjlig att utveckla.

I skisserna innebär de röda områdena ytor för framtida bebyggelse och de vita områdena befintliga verksamheter som är rimliga att i framtiden ha kvar.

STRUKTURSKISS TELEFONPLAN



STRUKTURSKISS FARSTA – LARSBODA



STRUKTURSKISS ÄLVSJÖ



6. STADSBYGGNADSSCENARIER

FÖRDELNINGSSCENARIER

För att kunna utvärdera antalet arbetsplatser som får plats på den byggbara marken i söderort och de sex fördjupningsstadsdelarna har sex scenarier tagits fram med tänkbara fördelningar av olika typer av verksamheter. De fördelningsscenerierna är beskrivna närmare till höger.

De kommande sidorna visar en rad framtidsbilder som illustrerar hur Huddingevägen i Älvsjö skulle kunna se ut om man skulle bygga bostäder respektive olika fördelningar av verksamheter på platsen.

Efter framtidsbilderna som illustrerar de olika typerna av utveckling analyseras scenarierna vidare utifrån utrymmeskrav och områdenas begränsningar.

1. LÄTT INDUSTRI:
100 % Lätt industri och andra lättare verksamhet
2. DAGENS FÖRDELNING:
Dagens fördelning av verksamhetsyta i söderort: 6,3 % kontor, 53 % Lättare verksamheter, 15 % Industri, 1,6 % dagligvaruhandel, 2,1 % sällanköpshandel, 22 % utbildning
3. KONTOR/LÄTT INDUSTRI:
50 % kontor, 50 % lätt industri och andra lättare verksamheter
4. KONTOR/BOSTÄDER/LÄTT INDUSTRI:
33 % kontor, 33 % bostäder, 33 % lätt industri och andra lättare verksamheter
5. KONTOR:
100 % kontor
6. KONTOR/BOSTÄDER:
50% kontor, 50 % bostäder
7. BOSTÄDER

HUDDINGEVÄGEN, ÄLVSJÖ 2013

SÅ HÄR SER DET UT IDAG



HUDDINGEVÄGEN, ÄLVSJÖ 2030

SCENARIO MED LÄTT INDUSTRI



HUDDINGEVÄGEN, ÄLVSJÖ 2030

SCENARIO MED KONTOR OCH LÄTT INDUSTRI



HUDDINGEVÄGEN, ÄLVSJÖ 2030

SCENARIO MED BOSTÄDER, KONTOR OCH LÄTT INDUSTRI



HUDDINGEVÄGEN, ÄLVSJÖ 2030

SCENARIO MED BOSTÄDER OCH KONTOR



HUDDINGEVÄGEN, ÄLVSJÖ 2030

SCENARIO MED KONTOR



HUDDINGEVÄGEN, ÄLVSJÖ 2030

SCENARIO MED BOSTÄDER



TÄTHETSSCENARIER

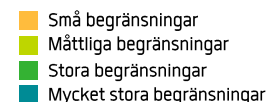
Antalet arbetsplatser har, sedan 20 % av alla ytor dragits av för infrastruktur, beräknats utifrån ett möjligt spann på dels antal kvm per anställd och dels exploateringstal för olika branscher indelade efter bebyggelsestyp. Utefter hur dessa nyckeltal kan variera är alla fördelningsscenarierna också uppdelade i tre scenarier: I minimum har hänsyn tagits till antaganden om minimalt kvadratmeterutnyttjande och maximalt exploateringstal per sysselsatt och bebyggelsestyp, maximum har hänsyn tagits till antaganden om maximalt kvadratmeterutnyttjande och minimalt exploateringstal per sysselsatt och bebyggelsestyp och i medel har ett genomsnitt använts.

De sannolika spannet på dessa nyckeltal är framtaget av Ramböll och baseras på styrdokument, riktlinjer, underlag till översiktsplaner och artiklar i fackpress (*Skattade verksamhetsytor och markbehov för näringslivet i söderort 2014-2030*. Ramböll 2013).

De tre scenarierna och dess skattade minimala och maximala kvadrat meter per anställd samt exploateringstal per bebyggelsestyp redovisas i tabellen nedan.

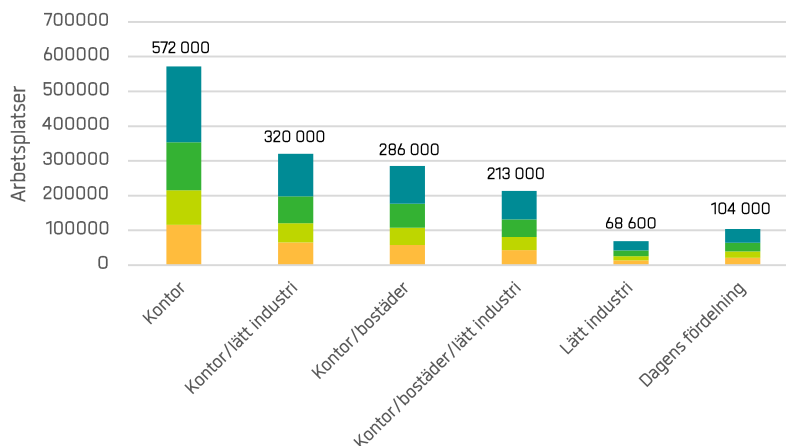
	SCENARIO MINIMUM		SCENARIO MEDEL		SCENARIO MAXIMUM	
Bebyggelsestyp	Kvm/sysselsatt	Expl.tal	Kvm/sysselsatt	Expl.tal	Kvm/sysselsatt	Expl.tal
Dagligvaruhandel	70	0.3	60	0.6	50	0.8
Industri	250	0.5	148	0.9	45	1.2
Lättare verksamheter	300	0.4	175	0.8	50	1.2
Sällanköpshandel	110	0.4	95	1.0	80	1.5
Kontor	30	0.5	21	0.8	12	1.1
Utbildning	60	0.3	45	0.5	30	0.8

TÄTHETSSCENARIER: ARBETSPLATSER I SÖDERORT

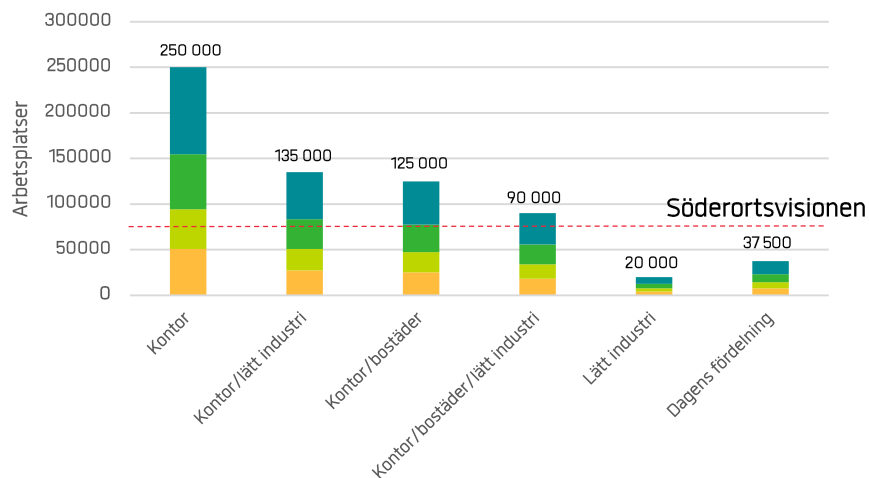


Diagrammen visar hur många arbetsplatser byggbara ytor med olika grad av begränsningar kan inhysa i söderort i de olika scenarierna. Det kan noteras att det med dagens fördelning i ett minimumscenari inte får plats med 60 000 nya arbetsplatser i söderort. Det krävs alltså att man bygger relativt tätt, att verksamheterna inhyser fler arbetsplatser per ytenhet än idag och/eller att fördelningen förändras mot mer kontor.

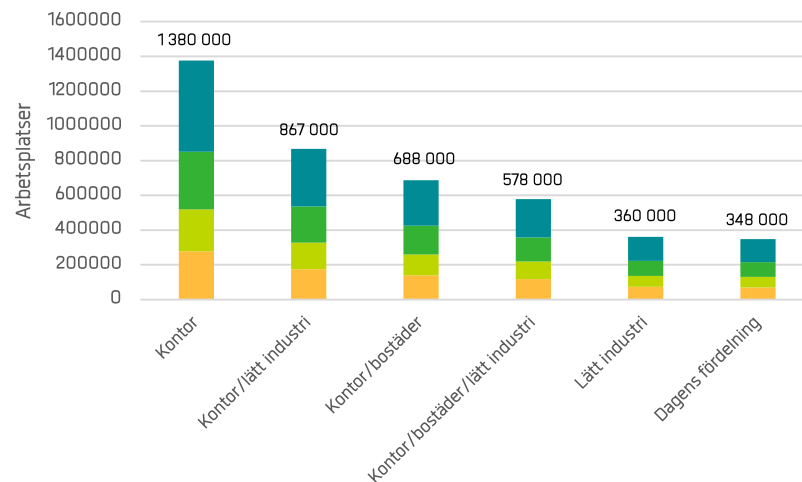
Söderort – Scenario medel



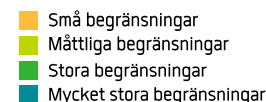
Söderort – Scenario mini



Söderort – Scenario maxi

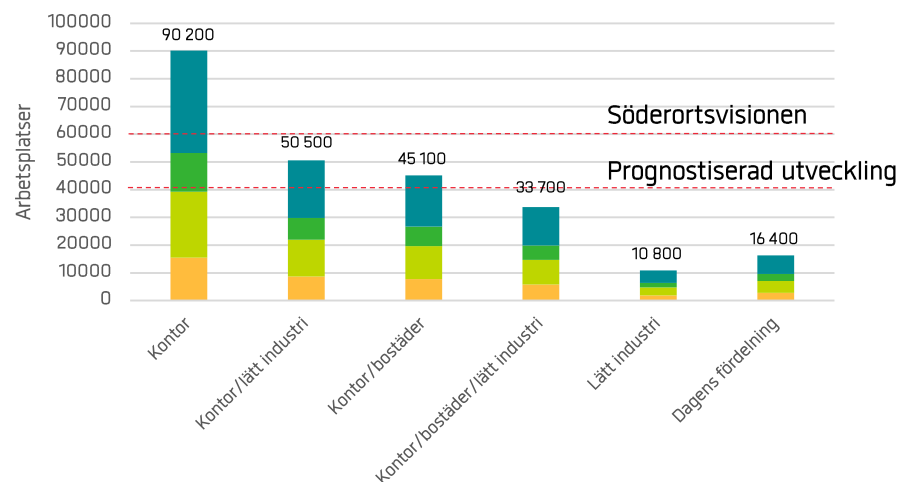


TÄTHETSSCENARIER : ARBETSPLATSER I 6 FÖRDLJUPNINGSTADSDELAR

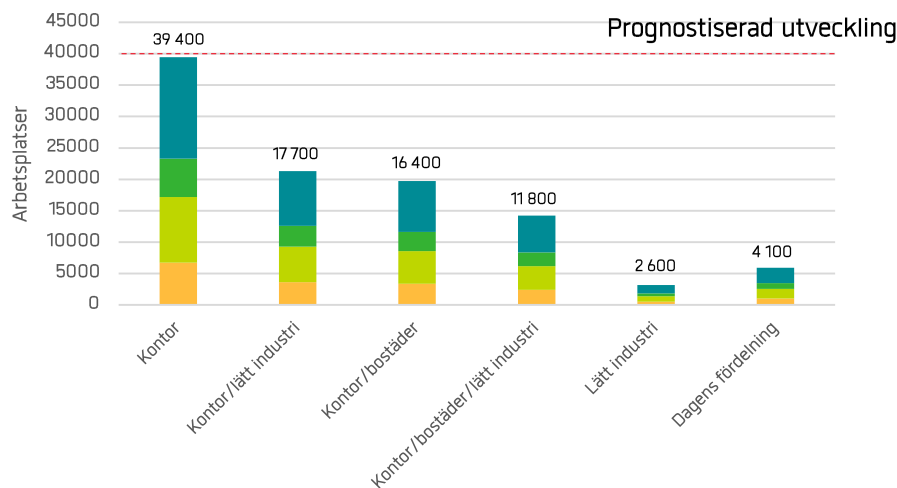


Kontor har generellt ett högre exploateringsstal än många andra verksamheter, men framförallt krävs det färre kvm per arbetsplats. Detta gör att visst antal arbetsplatser tar mycket mindre plats på marken om de är inom branscher som räknas som kontorsverksamheter än om de exempelvis inom lätt industri eller andra lättare verksamheter. Idag finns ca 24 % av arbetsplatserna i söderort inom kontorsverksamheter men de tar bara upp ca 6 % av den totala mark som är upptagen av arbetsplatser. Lätt industri och andra lättare verksamheter tar mycket större plats vilket syns tydligt i diagrammen.

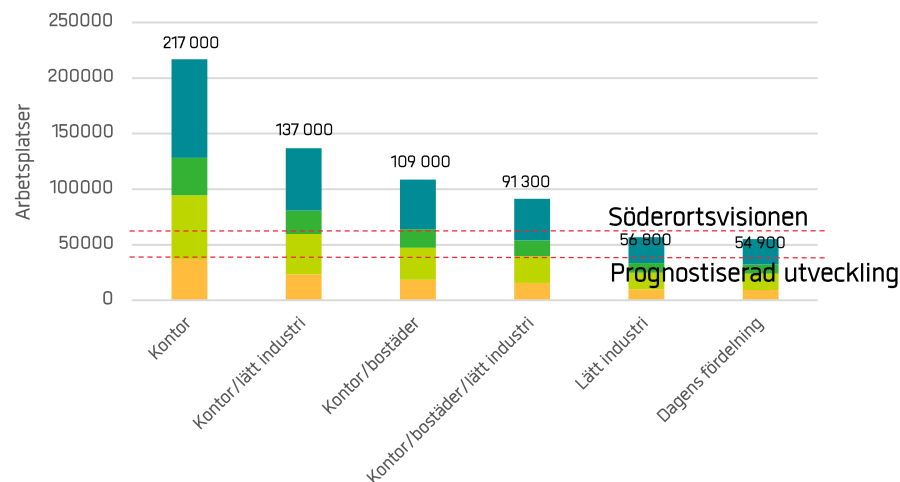
Alla 6 fördjupningsstadsdelar – Scenario medel



Alla 6 fördjupningsstadsdelar – Scenario mini



Alla 6 fördjupningsstadsdelar – Scenario maxi

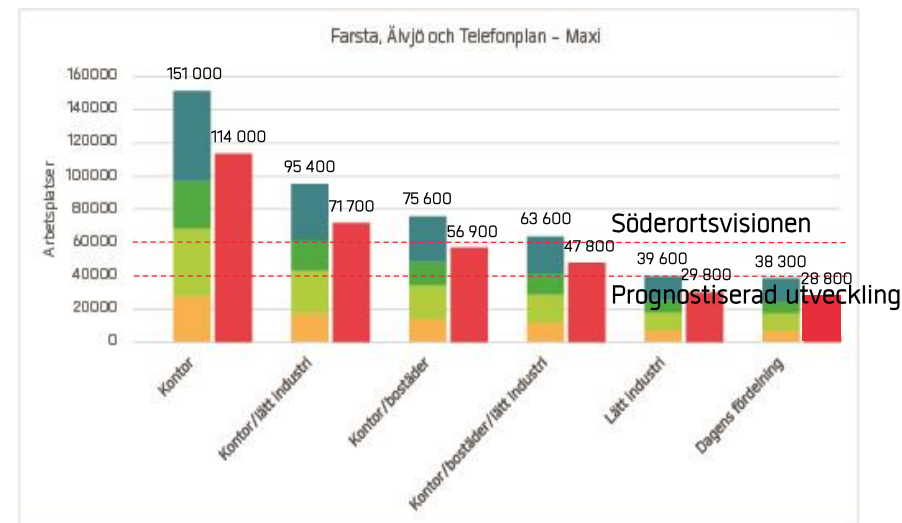
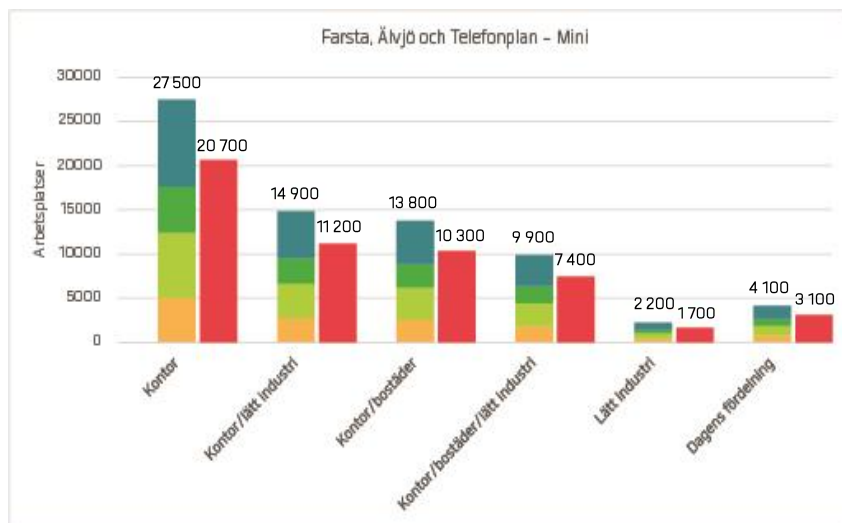
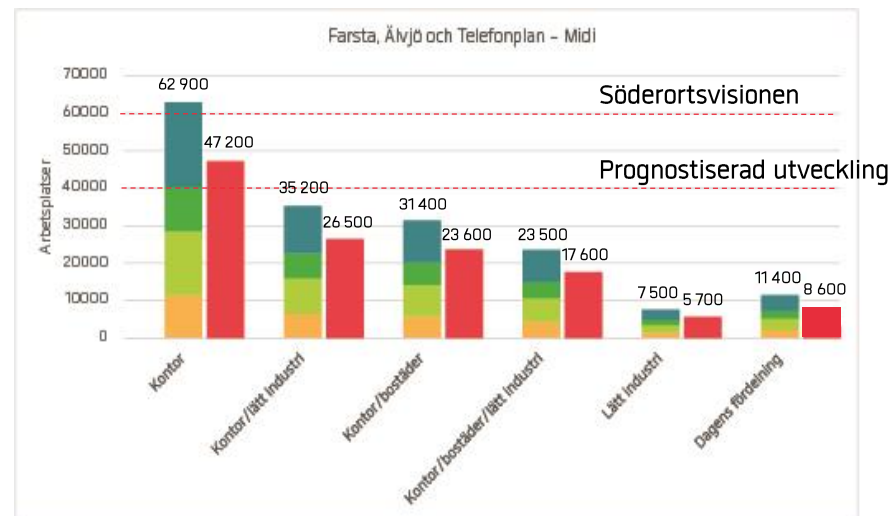


TÄTHETSSCENARIER : ARBETSPLATSER I 3 FÖRDJUPNINGSTADSDelar

- Små begränsningar
- Måttliga begränsningar
- Stora begränsningar
- Mycket stora begränsningar
- Strukturskiss

Om vi bara tittar på de tre utpekade särskilt intressanta områdena Farsta, Älvsjö och Telefonplan så kan i ett minimumscenari som allra högst mellan 25 000 och 30 000 arbetsplatser inhysas.

För att åskådliggöra hur många arbetsplatser en möjlig utbyggnad skulle inhysa i de olika scenarierna har även ytorna i strukturskisserna (s. 88 – 90) av de tre områdena redovisats i diagrammen.



7. MÖJLIGA STRATEGIER FÖR UTVECKLING

SATSA PÅ INRE SÖDERORT DÄR STYRKA FINNS

- Utgå kontorsetablering från lägeskvalitet, kollektivtrafik, täthet, service utbud, kluster
- Innerstadsexpansion är realistiskt i Hagastaden/Karolinastad samt Gullmarsplan och Liljeholmen. Det är Söderorts stora möjlighet.
- Bygg kontorskluster där marknaden vill. Utgå från centrala kärnan för de stora kontorsvolymerna. Liljeholmen och Gullmarsplan är de enda som kan konkurrera med Solna-Sundbyberg

FÖRBÄTTRA LOKALISERINGSVILLKOREN FÖR KONTOR

- Tillgänglighet i form av spårbundna tvärförbindelser särskilt i punkter med gott serviceutbud
- Ökad täthet av boende utmed kommunikationslinjer
- Jobba från SBR:s sida tillsammans med fastighetsägare på större single-tenant uthyrningar samt koncentration av etableringar inom lokalförsörjningsmonopol – skapa förutsättningar för volym

BYGG TÄTT MED BOSTÄDER I TYNGDPUNKTER MED POTENTIAL

- Lokaliseringsvillkor förbättras av utökad täthet och utbud av service
- Bygg hellre tätt med bostäder än glest lätt industri
- Underlätta för funktionsblandad bebyggelse, för maximal flexibilitet
- Profiler tyngdpunkter utifrån befintliga styrkor

TELEFONPLAN

- Styrka: Kollektivtrafik och Designcentrum
- Profilera mot design- och kulturverksamheter
- Bygg tät blandstad nära tunnelbanan
- Lokaler i bottenvåningar för verksamheter och handel

- Styrka: Kollektivtrafik, mässan och mycket plats att bygga
- Bygg blandstad eller tät bostadsbebyggelse och håll bottenvåningar öppna för verksamheter
- Profilerar mot upplevelseindustri närmast station och mässan
- Dra tunnelbanan från Hagsätra till Älvsjö
- Bygg ut ett gatunät i och kring Älvsjö

- Styrka: Köpcentrum och kollektivtrafik
- Förtäta med blandstad
- Flytta pendeltågstation till tunnelbanestationen
- Förmå slakthusområdet att flytta till Larsboda, flytta kontor från Larsboda till Farsta Centrum
- Tillåt centrumaktörer (Atrium Ljungberg) utveckla centrum med kontor där efterfrågan finns