



Larisa Freivalds  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 265 37  
larisa.freivalds@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-08-24

## **Program för utvecklingen i söderort. Remiss från kommunstyrelsen**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av programmet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen har remitterat ett förslag till program för utveckling i söderort till nämnden för svar senast den 1 september 2009.

Kontoret instämmer i remissens konstaterande att söderort idag är attraktivt både för boende, besök, handel och arbetsliv. Då det trots allt finns socioekonomiska skillnader mot t ex innerstaden kan en särskild satsning på söderort hjälpa till att utjämna dessa skillnader och stärka de kvaliteter som idag redan finns i stadsdelarna. För att satsningen skall få genomslag är det viktigt att den kommande handlingsplanen blir genomförandeinriktad och det kan också vara lämpligt att fokusera på något eller några tydliga projekt. Kontoret delar också uppfattningen att arbetet med det nya programmet bör koncentreras till de yttre stadsdelarna i söderort.

Kontorets viktigaste bidrag till att stärka utvecklingen i söderort är att fortsätta planera för ett jämnt byggande av nya bostäder. Det är också viktigt att komplettera stadsdelar med boendeformer och bostadstyper som saknas. En

---

Bilaga: SLK:s tjänsteutlåtande Program för utvecklingen i Söderort inklusive sammanfattningen av USK:s statistikunderlag för Söderortsvisionen om utvecklingen perioden 2002 -2008



särskild utmaning i söderort är att förbättra sambanden mellan stadsdelarna och dess bebyggelse samtidigt som värdet av grönområden tillvaratas.

Kontoret delar uppfattningen att tillgången på nya arbetsplatser är relativt svag i söderort. Samtidigt är också kontorsmarknaden i dagsläget överetablerad med en förhållandevis stor vakansgrad framför allt i ytterstadsområdena.

Det är bra om programmet för söderort fokuseras och samordnas med den nya översiktsplanens tyngdpunkter: Skärholmen, Fruängen, Älvsjö, Högdalen och Farsta. Det övergripande målet för tyngdpunkterna i översiktsplanens utställningsförslag är att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer med en stor blandning av boende, verksamheter, service och parker. Goda tvärförbindelser är också en förutsättning för att Söderort ska kunna expandera med fler arbetsplatser och bostäder.

Stockholms stad måste tydliggöra för stockholmare och näringsliv bakgrunden till utvecklingsprojekten, varför de behövs för ett Stockholm som växer och hur de kommer att påverka deras vardag. Det åstadkoms genom samordnade kommunikationsinsatser och en långsiktig strategi som innefattar alla stadsutvecklingsområden. En enhetlig bild med sammanhängande budskap måste skapas som löper från visionstexter över samrådsprocesser fram till byggande. Samsyn och samordning mellan berörda förvaltningar är en förutsättning samt att arbetet vilar på en gemensam kommunikationsstrategi.

## **Bakgrund / Remissen**

Kommunfullmäktige har beslutat att ta fram ett nytt program för utvecklingen i Söderort som ska ersätta tidigare Söderortsvision som antogs av kommunfullmäktige 2002. Kommunstyrelsen har remitterat ett förslag till program för utveckling i söderort till nämnden för svar senast den 1 september 2009.

Programmet består av ett faktaunderlag, en visionstext, ett frågeunderlag samt ett statistikunderlag från utrednings- och statistikkontoret (USK).

## **Ärendet**

### **Projektorganisation och processen**

För arbetet har en särskild projektorganisation bildats. Projektet leds av den politiska styrgruppen för utvecklingen av ytterstaden och en politisk

referensgrupp skall bildas. På tjänstemannanivå finns en operativ styrgrupp samt en arbetsgrupp med kontaktpersoner från berörda förvaltningar och bolag. Arbetet leds av en särskild projektledare på stadsledningskontoret. Arbetet tar sin utgångspunkt i Vision 2030 "Ett Stockholm i världsklass" och i arbetet kring en ny översiktsplan. Remissen innehåller ett förslag på visionstext inom ramen för Vision 2030s ambitioner.

Under hösten 2009 föreslås en medborgardialog ske i samordning med stadsdelsnämndernas medborgardialoger och bostadsbolagens boendedialoger. Dialogen kring utvecklingen av söderort skall också föras med andra intressenter såsom fastighetsägare, föreningar, företag, kyrkor och angränsande kommuner. Ett slutligt program med handlingsplan beräknas tas fram för behandling i kommunfullmäktige i mars 2010.

### **Åtgärder och utveckling av söderort sedan 2002**

Ett omfattande bostadsbyggande har skett i söderort sedan 2002. Ca 7 000 nya lägenheter har tillkommit och befolkningen har ökat med ca 20 000 människor. Det finns också en omfattande planering för ytterligare bostäder. Det har också genomförts ett antal infrastruktursatsningar, bl a en ny pendeltågsstation vid Årstaberget och Södra länken. Ökningen av arbetsplatser har dock varit relativt låg. Service och handel har förbättrats bl a med utveckling av centrumen i Skärholmen, Liljeholmen och Farsta. Det har skett ett antal satsningar inom utbildning, bl a genom att konstfack flyttat till Telefonplan och ett nytt fordonsgymnasium har öppnat i Kungens kurva. Det pågår ett kontinuerligt arbete med att göra naturen mer tillgänglig och naturreservat har skapats i Nacka, Sätterskogen och Flaten. Ett stort antal idrottsanläggningar över hela söderort har rustats och förbättrats.

### **Förutsättningar och utmaningar**

I söderort bor ca 300 000 människor. Bebyggelsen är blandad, men flerfamiljshusen dominerar. Mellan olika tunnelbanestationer är ofta bostadsområdena inte sammanbyggda och avstånden mellan områdena kan vara stora. Söderort har haft en gynnsam befolkningsökning både vad gäller inflyttare och andelen boende som stannar jämfört med t ex västerort. Även förvärvsfrekvensen är högre än för västerort, men är dock lägre än för innerstaden. Medelinkomsten är lägre än både innerstaden och västerort. Det finns ett flertal arbetsplatser i söderort som domineras av handel och kommunikation. Invånarna är dock i lägre grad än både innerstaden och västerort nöjda med närservice som



bank, hälsovård och kommersiell service. I söderort finns en god grönstruktur med naturområden och sjöar och många upplever sitt område som tryggt när det gäller stölder, inbrott och våld.

Trots den goda kvaliteten finns utmaningar och möjlighet till förbättringar i söderort. Tillgången på arbetsplatser är för liten. Tvärkommunikationerna måste förbättras. De mindre centrumanläggningarna har låg omsättning och samhällsservicen har blivit sämre på flera håll. Det finns en socioekonomisk obalans såväl inom Söderort som mellan ytterstaden och innerstaden. Programmet lyfter fram några frågor som särskilt viktiga att starta med i ett utvecklingsarbete:

- Ett programarbete för området Älvsjö-Rågsved/Högdalen-Fagersjö-Farsta för att skapa nya attraktiva boenden, nya arbetsplatser och öka tillgängligheten i naturområdena
- Samverkan med företagsområdena för att få en bättre företagsutveckling
- Upprustning av bostäderna i de kommunala bostadsföretagen
- En analys över förutsättningarna för olika centrumanläggningar
- Stärka formerna för medborgardialog och medborgarmedverkan
- Insatser för att hålla rent och snyggt och hålla ett gott underhåll på bostads- och naturområden.

I remissen ställs också ett antal generella frågor om hur respektive verksamhet kan bidra till att stärka utvecklingen i söderort, vilka åtgärder som ses som mest angelägna, om några geografiska områden särskilt bör prioriteras etc.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

### **Programmets omfattning och inriktning**

Kontoret instämmer i remissens konstaterande att söderort är ett av de mest dynamiska och tillväxtskapande områdena i Sverige, och att området idag är attraktivt både för boende, besök, handel och arbetsliv. Då det trots allt finns socioekonomiska skillnader mot t ex innerstaden kan en särskild satsning på söderort hjälpa till att utjämna dessa skillnader och stärka de kvaliteter som idag redan finns i stadsdelarna. För att satsningen skall få genomslag är det viktigt att den kommande handlingsplanen blir genomförandeinriktad och det kan också vara lämpligt att fokusera på något eller några tydliga projekt.

I söderortsvisionen från 2002 ingick även norra söderort med Telefonplan och Globen i det geografiska utvecklingsområdet. Kontoret delar uppfattningen att

arbetet med det nya programmet bör koncentreras till de yttre stadsdelarna i söderort. Dels kan man i dessa delar finna fler områden med sämre ekonomisk situation, dels ökar möjligheten att få genomslag för prioriterade åtgärder i det fortsatta handlingsprogrammet om åtgärderna koncentreras till de mest angelägna områdena. I den norra delen av Söderort behövs inte samma särskilda insatser eftersom det redan pågår omfattande planering och byggande i stadsutvecklingsområdena Gullmarsplan, Årstafältet, Telefonplan och Liljeholmen.

### **Kommunikation och budskap**

Stockholm växer och utvecklas för framtiden. Huvudstaden befinner sig i en intensiv utvecklingsperiod som har stor betydelse för utveckling mot en stad i världsklass. Stadsdelar och byggnader växer fram vid sidan av ny infrastruktur och omfattande underhållsinsatser. Långsiktiga visioner om ett framtida, konkurrenskraftigt och attraktivt Stockholm kommer till liv och konkretiseras i form av byggplatser och avstängningar som kommer att märkas i stadsbilden under lång tid framöver.

Stockholms stad måste tydliggöra för stockholmare och näringsliv bakgrunden till insatserna, varför de behövs för ett Stockholm som växer och hur de kommer att påverka deras vardag. Det kräver samordnade kommunikationsinsatser och en långsiktig strategi som innefattar samtliga stadsutvecklingsområden. För de olika delarna och projekten som pågår i söderort är det viktigt att de alltid ställs i relation till helheten, både i förhållande till Vision för Söderort men även för Vision 2030.

En enhetlig bild med sammanhängande budskap måste skapas som löper från visionstexter över samrådsprocesser fram till byggande. Målgrupperna ska inte behöva ha kunskaper om vilken förvaltningen som hanterar de olika delarna i projekten utan ska lätt och enkelt kunna få svar på sina frågor via webb eller e-post. Allt detta kräver samsyn och samordning mellan berörda förvaltningar samt att arbetet vilar på en gemensam kommunikationsstrategi.

### **Bostäder och grönområden**

Exploateringskontoret är i sina verksamhetsmål starkt fokuserade på att planera och markanvisa för att stadens bostadsmål skall uppnås. Vidare arbetar kontoret för att det byggs blandade boendeformer. Det är särskilt viktigt att komplettera stadsdelar med boendeformer och bostadstyper som saknas. Goda bostadsmiljöer är en nyckelfaktor för att skapa en attraktiv stad. Kontorets viktigaste bidrag till



att stärka utvecklingen i söderort är därför att fortsätta planera för ett jämn och hög nivå på byggande av nya bostäder.

Tillgång till goda park- och naturmiljöer är viktig för människors hälsa och välbefinnande. En särskild utmaning i söderort är att förbättra sambanden mellan stadsdelar och dess bebyggelse samtidigt som värdet av grönområden tillvaratas. I Stockholms del av den regionala Hanvedenkilen, d v s Rågsveds friområde, Högdalstopparna och Fagersjöskogen och Farstanäset finns ett behov av att förstärka det sociala sambandet mellan de berörda bostadsområdena i Rågsved, Högdalen, Farsta och Fagersjö. Här finns goda möjligheter att ta tillvara på höga rekreations- och naturvärden samtidigt som man utvecklar sambandet mellan stadsdelarna med bostadskompletteringar.

### **Arbetsplatser**

Kontoret delar uppfattningen att tillgången på nya arbetsplatser är relativt svag i söderort. En kartläggning visar att andelen ledig obebyggd kontors- och industrimark minskat med 30% i hela staden sedan 2006. Idag sker dock näringslivets expansion i allt större utsträckning i mer mångsidiga miljöer snarare än i renodlade arbetsområden. Det finns också expansionsutrymmen inom befintliga verksamhetsområden. Av de lediga byggrätterna på ca 70 000 kvm BTA ligger ca hälften i söderort, varav merparten i Skrubba. Inom söderort pågår ett antal projekt för att planlägga för nya verksamheter, bl a i Högdalen och Larsboda. I Skrubba har kontoret gjort en planbeställning för utvidgning av befintligt verksamhetsområde. För att förbättra tillgängligheten till området planeras i samarbete med Nacka och Tyresö (det s k LÄSK-projektet) för en ny trafikplats.

Även om kontoret arbetar för att skapa goda förutsättningar för näringslivet konkurrerar i viss mån mark för nya arbetsplatser med mark för nya bostäder. Samtidigt är också kontorsmarknaden i dagsläget överetablerad med en förhållandevis stor vakansgrad framför allt i ytterstadsområdena. Mindre och medelstora industriföretag kan däremot ha svårare att hitta lösningar. Det finns ett behov av billiga verksamhetslokaler i söderort. Svårigheten är att dessa billiga lokaler ofta inryms i äldre fastigheter i etablerade företagsområden och att nyproducerade lokaler ofta har svårt att komma ner i acceptabla hyresnivåer för småföretagare.

En viktig del i ett arbete för att öka mångfalden av företag skulle kunna vara att studera vilken typ av branscher som är efterfrågade och viktiga för söderorts framtida utveckling, och vilka förutsättningar dessa branscher behöver.

### **Koppling till översiktsplanens tyngdpunkter**

Utveckla täta tyngdpunkter i de yttre delarna av söderort

Det är viktigt att den kommande Söderortsvisionen skapar en positiv bild av den utveckling som kommer att ske inom söderort fram till och med 2030, parallellt med de områden som behöver mera fokus utifrån de problem och brister som finns idag. Det är därför bra om programmet för söderort fokuseras och samordnas med den nya översiktsplanens tyngdpunkter: Skärholmen, Fruängen, Älvsjö, Högdalen och Farsta.

Det övergripande målet för tyngdpunkterna i översiktsplanens utställningsförslag är att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer med en stor blandning av boende, verksamheter, service och parker. Den nya bebyggelsen ska ge tyngdpunkterna en tätare stadskarakter och varierande utformning. Även satsningar på nya målpunkter i grönområden eller på idrottsanläggningar bör styras till tyngdpunkterna och sambanden mellan dessa.

#### **Skärholmen**

När det gäller Skärholmen pågår sedan flera år ett samarbete mellan Stockholms stad, Huddinge kommun och det lokala näringslivet om utvecklingen kring Skärholmen – Kungens kurva. En gemensam vision och en handlingsplan har tagits fram för att skapa en positiv utveckling av området. En del i arbetet är att ta fram gemensamma planeringsförutsättningar för området Skärholmen – Kungens kurva. Inriktningen är att i ett första utvecklingsskede skapa förutsättningar för ett ökat flöde av människor mellan Skärholmen och Kungens kurva och på lång sikt fysiskt kunna bygga samman områdena över motorvägen i höjd med Skärholmens centrum. Detta pågående samarbete i Skärholmen – Kungens kurva bör lyftas fram tydligare i programmet för söderort.

Skärholmen präglas i dagens läge av handel och det är viktigt i det fortsatta arbetet att skapa förutsättningar för andra verksamheter än enbart handel. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat om ett områdesprogram för stadsdelarna Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg som föreslår en utbyggnad av upp till 3 000 lägenheter. Nya bostadsprojekt är angelägna bl a för att komplettera med upplåtelse- och bebyggelseformer som saknas, och för att omvandla storskaliga



gatu- och stadsrum till miljöer som kan ge stadsdelarna fler attraktiva bostäder samtidigt som man vinner fördelar både ur trafiksäkerhets- och trygghetsperspektiv. Ett kommande angeläget projekt är förtätning kring Skärholmsvägen, där ett utredningsarbete pågår för att klargöra trafikförutsättningar och ekonomiska förutsättningarna. En ombyggnad av Skärholmsvägen skulle kunna leda till ökade utrymmen för nya arbetsplatser i anslutning till Sättra industriområde.

#### Fruängen

I projektet Gyllene Ratten planeras idag ca 1 100 lägenheter samt ombyggnad av vägar och en cirkulationsplats vid Häradsvägen med anslutningar mot E4:an, en ny park och utökade parkeringsplatser för Mälardalens IP. Det ökade befolkningsunderlaget samt planerna på Spårväg Syd och bättre kopplingar till omgivande stadsdelar ger förutsättningar för att stärka Fruängens betydelse som tyngdpunkt. Det finns dock behov av att utveckla Fruängens centrum, som inte förändrats i någon större utsträckning sedan det byggdes på 1950-talet, så att invånarna fortsätter att använda det lokala utbudet av affärer. Här är ett samarbete med centrumägaren viktigt. Det finns också utvecklingsbar mark i anslutning till centrum.

#### Älvsjö, Högdalen, Farsta

Kontoret instämmer i bedömningen att det i området Älvsjö-Rågsved/Högdalen-Fagersjö-Farsta finns stora möjligheter att skapa nya attraktiva bostäder och arbetsplatser samt öka tillgänglighet till naturområdena. Kontoret tycker också att det är bra att området föreslås få högsta prioritet i programmet för söderort. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat en förstudie av kopplingen mellan Älvsjö och Farsta.

Sedan 1998 pågår planering för centrala Älvsjö. Ett program har tagits fram som innehåller ca 700 lägenheter, service och en utveckling av knutpunkten till ett resecentrum. Hela utbyggnaden bedöms bli klar 2013. Stockholmmässan bygger för närvarande ut med ytterligare 10 000 kvm, och planerar för ytterligare expansion inom sin fastighet. I det fortsatta arbetet med Älvsjö är det viktigt att skapa förutsättningar för verksamheter som kan utvecklas tillsammans med dagens mäss- och konferensverksamhet, t ex mindre serviceytor/handel, kontor, hotell och viss bostadsbebyggelse. Söder om mässan och Huddingevägen ligger obebyggd mark som har stor potential att utvecklas och bebyggas.

I Högdalen är det viktigt att vidareutveckla det lokala centrumet och se över möjligheterna att utvidga de verksamheter som finns idag. En generationsväxling



pågår i Högdalen med många nyinflyttade barnfamiljer. Centrum behöver utvecklas för att tillgodose den nya generationens behov. I detta arbete är det viktigt att samarbeta med centrumägaren Boulbee.

Planläggning för ett hundratal nya lägenheter i närheten av Högdalens centrum pågår. Kopplingen mellan tunnelbanestationen, centrumet, Högdalstopparna, olika friluft- och idrottsaktiviteter med en ev skateanläggning är också viktigt att se över. Genom den planerade gång- och cykelvägen mellan Högdalen och Rågsveds friområde ökar möjligheten att stärka sambanden mellan rekreationsverksamheten vid Högdalstopparna och Högdalens centrum.

Högdalens befintliga industriområde är ett av stadens viktigaste verksamhetsområden för bl a återvinningsverksamhet, värmeverk och stadsgas. En planläggning för ytterligare industrimark inom området pågår.

I Rågsved pågår redan planering för ett hundratal nya lägenheter, och kontoret gör bedömningen att man kan komplettera med ytterligare ca 500 lägenheter kring Rågsveds centrum. Ytterligare förtättningsmöjligheter finns i Rågsveds friområde och Snösätra. I februari 2009 fattade exploateringsnämnden beslut om att Snösätra upplagsområde skall avvecklas efter utgången av 2012 och kontoret skall utreda förutsättningarna för att markanvisa för bostadsändamål i området. En småhusbebyggelse skulle utgöra ett välkommet komplement till befintlig bebyggelse i Rågsved och skulle kunna bidra till att stärka boende- och vistelsevärdena i Rågsved. Fortsatt utredning för detta bör inkluderas i den förstudie stadsbyggnadskontoret har påbörjat för kopplingen Älvsjö-Farsta.

I Farsta bör möjligheten att utveckla attraktiva lokala samband mellan centrum och företagsområde ses över samt möjligheten att utveckla företagsområdet Larsboda och Telias fastighet Burmanstorp. I Larsboda pågår planläggning för ny industrimark, vilket också inkluderar möjligheten att lägga en ny sporthall i området. Programarbete pågår också för en ny stadsdel vid Drevviken som inkluderar 600-1 200 nya lägenheter, verksamheter och publika miljöer. Det är viktigt att lyfta fram de stora naturkvaliteter som området vid Farsta har, framför allt kring sjöarna Magelungen och Drevviken. Här finns möjligheter att inom det fortsatta handlingsprogrammet för söderort utveckla t ex grönstråk och strandbryggor. Satsningar på rekreation i stråk där boende gärna promenerar och vistas ökar attraktiviteten för hela söderort.



### **Bättre tvärförbindelser**

Goda tvärförbindelser är en förutsättning för att söderort ska kunna expandera med fler arbetsplatser och bostäder. I dagens läge finns det stora barriäreffekter och bristfälliga kopplingar mellan olika stadsdelar i söderort. Det är viktigt att samordna de insatser som görs i översiktsplanens tyngdpunkter med insatser för förbättrade tvärkommunikationer för att få en mer sammankopplad stad. Därutöver är det viktigt att tyngdpunkterna har en mycket god lokal tillgänglighet från de omgivande stadsdelarna, så att det breda utbudet av service, kultur och andra verksamheter kan komma de närliggande områdena till del.

Den kommande Spårväg Syd är en viktig del i utvecklingen av Älvsjö, Fruängen och Skärholmen. Men det är inte bara spårförbindelser som är viktiga i utvecklingen av tvärförbindelserna, utan även bussförbindelser.

Citybanans tillkomst innebär också en potential för söderort. När den är färdigställd 2017 kommer det att finnas förutsättningar för en utökad pendeltågstrafik som kan gå i jämna avgångsintervall och med högre tillförlitlighet i trafiken än idag.

**Slut**