

Susanna Höglund
08-508 29 758

Till Stadsbyggnadsnämnden

Dnr 19723/2008: Remissyttrande avseende Stockholms översiktsplan-samrådsunderlag

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat ett förslag avseende *Översiktsplan för Stockholm – samrådsunderlag, oktober 2008* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande.

Bakgrund

Översiktsplan för Stockholm syftar till att tydliggöra strategin för hur Stockholm skall växa och utvecklas på ett hållbart sätt. Den nu gällande översiktsplanen, *ÖP 99*, antogs år 1999 av kommunfullmäktige. Det nu presenterade förslaget har *ÖP 99* som utgångspunkt, men aktualiserar den avseende omvärldsfaktorer som har påverkat och kommer att påverka stadens utveckling starkt under de kommande åren; globaliseringen, regionalisering samt miljö- och klimatpåverkan.

I juni 2007 fattade kommunfullmäktige beslut om ”*Vision 2030 - ett Stockholm i världsklass*”. Stadens vision överensstämmer väl med den framtidsbild som Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen ”*RUFS 2010*”, presenterade våren 2008. Den nu föreslagna översiktsplanen är ett av medlen för att konkretisera *Vision 2030* och arbetet med planen har pågått sedan 2008, då stadsbyggnadsnämnden fattade inriktningsbeslut och fastslog nio fokusområden:

- Stockholm som staden på vattnet
- Ett starkt och brett näringsliv och utbildningssystem
- En socialt sammanhållen stad och levande stad
- Idrott, rekreation och attraktiva grönområden
- Ett modernt transportsystem och hållbart resande
- Bostadsförsörjning i en växande stad
- Nya energilösningar och tekniska försörjningssystem
- En mångsidig stad för kultur och upplevelser
- Miljö och hälsa i en tät storstad

Planförslaget

Översiktsplanen beskriver förutsättningarna för respektive fokusområde och de utmaningar som stadsbyggandet står inför. Därutöver föreslås *planeringsinriktningar* för respektive fokusområde. Förslaget innebär i huvudsak följande för respektive fokusområde och stadsbyggnadsstrategi (sammanfattningen nedan redovisar främst de förslag som påverkar verksamheten för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB).

Som planeringsinriktning föreslås bl.a:

- Attraktiva stråk och förbättrade möjligheter att utnyttja stadens kajer för rekreation skall skapas samt att stadens hamnfunktioner skall säkras genom att vattenområdena intill hamnfunktionerna skall reserveras.
- Säkerställ ett brett utbud av arbetsplatser i hela Stockholm genom att profilera nya områden och genom att göra planeringen mer flexibel.
- Skapa mötesplatser, stråk och samordna planering av stadsutveckling och samhällsservice och stärk det sociala perspektivet.
- Säkerställ ett rikt utbud av idrottsytor och anläggningar i hela staden.
- Planera för genomförande av infrastruktursatsningar och verka för satsning på kollektivtrafik och nya kommunikationsstråk i ytterstaden.
- Planera för ett jämnt bostadsbyggande och ett varierat utbud av bostäder.
- Värna områden för tekniska försörjningssystem och samarbete kring nya energilösningar.
- Planera för goda energieffektiva bostäder och ökad tillgänglighet för avfallshantering och förändrad användning av terminalområden.
- Utveckla Stockholms turiststråk och evenemangsanläggningar samt lokaler för kultur och upplevelser.

Stadsbyggnadsstrategier

Utifrån analysen av förutsättningarna för planeringsinriktningar för respektive fokusområde sammanfattas dessa i ett antal *stadsbyggnadsstrategier* för hållbar tillväxt. Dessa är.

Utveckla en levande stadsmiljö i hela Stockholm

Planeringen skall verka för en blandad stad med goda förutsättningar för blandning av funktioner för Stockholmare vardag och som ger en levande och trygg miljö stora delar av dygnet. Stadsbyggande skall förvalta stadens kvaliteter samtidigt som den skall utvecklas vilket innebär bl.a. att ny bebyggelse skall hålla minst lika hög kvalitet som omgivande bebyggelse och den skall utformas så att den bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Det skall dock, med utgångspunkt från stadens byggnadsordning vara möjligt att bygga nytt som medvetet skiljer sig från befintlig omgivande bebyggelse.

Stadsplaneringen skall stärka det lokala utvecklingsarbetet genom att tillgodose det långsiktiga behovet att service och funktioner som skolor, barnomsorg, kultur idrott och teknisk försörjning. Planeringen skall också dra nytta av stadens utveckling för att stärka stadens utsatta områden genom att ge förutsättningar för en mer balanserad utveckling i staden som helhet.

Det skall skapas förutsättningar för att skapa attraktiva offentliga miljöer i hela staden genom bl.a. en hög ambitionsnivå vad gäller drift och underhåll samt prioritering av ytor för lek och rekreation. Parkeringsytor skall i första hand anläggas i garage.

Förstärk strategiska samband i staden och regionen

Planeringen skall verka för att tillgängligheten till centrala staden stärks och Citybanan samt Mäljarbanan pekats ut som de viktigaste projekten. Därutöver anges att sambanden mellan city, malmarna och stadsdelarna utanför tullarna skall stärkas med avseende på gång och cykeltrafik. Därutöver skall kopplingarna stärkas mellan vissa stadsdelar över vattnet. Förutsättningar för detta finns framförallt mellan Södermalm och Liljeholmen, Gullmarsplan samt mellan Kungsholmen och Alvik.

Planering skall göras för nya kommunikationsstråk i södra och västra Stockholm vilket främst omfattar tvärgående kommunikationsstråk mellan strategiska områden i ytterstaden genom bland annat nya vägar och spår.

Sammanhängande stadsmiljöer skall utvecklas i de stora utvecklingsområdena. Detta innebär att stadsbyggandet skall främja ett hållbart resande med spåbunden trafik, cykel eller genom promenadstråk. Detta innebär ofta kostsamma investeringar med överdäckningar av befintliga spår och vägar.

Stadsplaneringen skall säkra gröna samband och skapa attraktiva målpunkter i grönområden. De utpekade områdena är Järvafältet, Hanveden kilen i Högdalen-Rågsved-Fagersjö samt kopplingen mellan de södra och norra delarna av Nationalstadsparken Djurgården, Hagaparken.

Satsa på attraktiva och mångsidiga tyngdpunkter

Strategin innebär en prioritering av ett antal stråk och områden i staden där förutsättningarna för kommunikationer och en mångfald av verksamheter skall förbättra balansen mellan centrala staden och ytterstaden. De prioriterade tyngdpunkterna skall utvecklas med attraktiva bostäder och intressanta stadsmiljöer som omfattar en blandning av boende, verksamheter, parker och service. Tyngdpunkterna skall profileras med kultur, upplevelser och idrott. Strategiska områden i ytterstaden är Skärholmen, Fruängen, Älvsjö, Högdalen, Farsta, Kista, Spånga, Ulvsunda, Brommaplan och Vällingby.

Förstärk den centrala staden

Den centrala stadens utveckling skall öka attraktionskraften i den centrala staden genom att vidareutveckla förnyelsen av City genom bl.a. utbyggnaden av Citybanan och överdäckningen av bangårdsområdet vid centralstationen. Viktiga lägen skall prioriteras för utveckling. Dessa är Slussen, Odenplan och Fridhemsplan, som genom utvecklingen av Nordvästra Kungsholmen, Norra station m.m. ges ett mer centralt läge. Dessa områden skall fullföljas med en blandad och tät stadsbebyggelse och goda kopplingar till närliggande kommuner och stadsdelar. Närförorterna skall utvecklas genom att en tät och mångsidig stadsmiljö med goda kopplingar till innerstaden skapas. Strategiska områden i innerstaden är Karolinska-Norra station, Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden, Hammarby Sjöstad, Nya city, Barnhusviken, Nordvästra Kungsholmen, Alvik, Liljeholmen-Årstadal-Lövholmen, Gullmarsplan, Telefonplan och Årstafältet.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att förslaget till översiktsplan i huvudsak överensstämmer med stadens bolags intentioner och strategier. Att översiktsplanens intentioner genomförs är också en förutsättning för att Stockholm skall förbättra sin konkurrenskraft gentemot övriga storstadsregioner i Europa och världen.

Koncernledningen anser även att det är positivt att översiktsplanen så tydligt prioriterar planeringen för möjliggöra planerade infrastruktursatsningar. Det är även bra att planen tydligt pekar ut ett antal tyngdpunkter som har potential att bli kompletterande stadsbebyggelse till stadens centrumkärna. Genom att fokusera resurserna till ett antal områden finns bättre förutsättningar för att få privata aktörer att satsa offensivt i dessa. Koncernledningen gör dock bedömningen att staden måste ta initiativ till projektutvecklingsgrupperingar kring respektive område som blir aktuellt, för att knyta upp lämpliga näringslivsaktörer, fastighetsägare och investerare kring de profileringar som föreslås för området. Koncentrationen till vissa områden ger också bättre förutsättningar för stadens infrastrukturbolag att effektivt försörja områdena med exempelvis VA och fjärrvärme.

Antalet tyngdpunkter som presenteras i planen är relativt många. Koncernledningen gör därför bedömningen att det även av dessa kommer vara nödvändigt att göra en prioritering över tiden, utifrån genomförbarhet. Förutsättningarna för att genomföra förändringarna beror bl.a. på hur stora initiala investeringar som krävs för överdäckningar, omläggning av befintliga vägar, spår m.m., evakueringar av befintliga verksamheter samt ägarstruktur bland befintliga fastighetsägare etc. Det är därför av stor vikt att stadsbyggnadsnämnden kommunicerar en tidsmässig prioritering, så att nämndens resurser och myndighetsutövningen i planprocessen har möjligheter att synkroniseras med berörda byggherrars och näringslivsaktörers investeringshorisont.

Det finns också ett antal utmaningar som förslaget medför för staden och stadens bolag som koncernledningen vill kommentera.

Genomförandet av planen innebär ett stort antal intressekonflikter inom flera områden där bl.a. tyngre industri och hamnverksamhet flyttas. Detta kommer att kräva ett stort antal beslut som innebär negativa konsekvenser för vissa näringar men som måste fattas konsekvent av alla inblandade.

Det är också viktigt att myndighetsprövningen för detaljplaner och bygglov görs konsekvent och oberoende av handläggare, så att inblandade investerare kan värdera osäkerhet och risk i projektplanerna så effektivt som möjligt. Detta kommer annars att leda till ökade byggkostnader. Analyser bör genomföras av respektive områdes utvecklingspotential för successiv utveckling av både kommersiell och kommunal service såsom skolor, äldreboende m.m. Syftet är att minska kostnaderna för utvecklingen genom att minska både osäkerheten och tidsutdräkten i genomförandet, samt att bygga ut kommersiell och kommunal service i takt med områdets utveckling.

Tillskapandet av attraktiva offentliga miljöer innebär ofta relativt höga driftskostnader. Dessa kan sällan finansieras av ökade hyresintäkter. Förslagen till utformning av offentliga rum måste därför alltid beakta lämpligheten utifrån ett förvaltnings- och driftsperspektiv. Stadens bostadsbolag, Stockholms Hamnar m.fl. som är stora aktörer vid utveckling av befintliga samt nya områden och stråk måste också beakta finansieringen av drift och underhåll av dessa. Planeringen av den offentliga miljön måste därför alltid beakta driftskonsekvenserna både i valet av var det lokaliseras samt exempelvis krav på materialval i utformningen.

Förstärkta strategiska samband i staden och regionen är vitala för stadens utveckling. Dessa åtgärder kräver dock mycket tunga investeringar, såsom överdäckningar av vägar och spårområden. Långa processer och otydlighet i kravställningen vid planläggning av dessa

områden, medför ofta att staden kan få bära en omotiverat hög andel av underskotten i dessa exploateringar gentemot övriga intressenter.

Strategin med inriktning mot att parkering i första hand skall ske i garage, kan i vissa fall vara mycket kostnadskrävande om grundläggningsförhållanden i ett projekt eller område är komplicerade. Detta kan medföra att vissa projekt blir ekonomisk svåra att genomföra. Detta gäller särskilt som det nuvarande priset för gatumarksparkering avsevärt understiger priset för parkering i garage. För att erhålla bättre förutsättningar för både byggande och drift av parkeringsgarage krävs en revidering av stadens parkeringspolicy.

Koncernledningen ser mycket positivt på den föreslagna utvecklingen av områdena Gullmarsplan-Globen, Ulvsunda, Älvsjö och Vällingby, då koncernen har stora fastighetsägarintressen i dessa områden. Det bör dock noteras att de föreslagna målpunkterna som exempelvis idrottsanläggningar, kulturscener etc. som skall profilera de nya områdena, sannolikt kommer att kräva viss skattefinansiering, vilket för närvarande är fallet med Globen, Stadsteatern och stadens övriga kultur- och idrottsanläggningar. Även omvandlingar som Vällingby City där servicen i området förnyats, kräver stora investeringar med begränsad avkastning initialt, som i detta fall stadens bolag får bära. Detta måste beaktas i planeringen av respektive område och inkluderas i budgeten för staden och stadens bolag som helhet.

Sammantaget ställer sig koncernledningen positiv till förslagen i översiktsplanen och bedömer att förslagets utveckling långsiktigt kommer att vara värdeskapande för staden, dess näringsliv och invånare men den kommer kräva stora initiala investeringar för stadens bolag och förvaltningar vilka noggsamt måste prioriteras och planeras.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius
VD Stockholms Stadshus AB