



PM 2009:36 RIII (Dnr 302-988/2008)

Utveckla Högdalens centrum

Förslag från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Förslag från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd anses besvarad med vad som anförs i denna promemoria.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Den 27 mars 2008 beslutade Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd att överlämna nämndens förslag om att utveckla Högdalens centrum till kommunstyrelsen. Nämnden föreslår att ett programarbete för Högdalens centrum ska startas. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har också tagit fram en lokal utvecklingsstrategi i samband med beslut om verksamhetsplan 2007. Viktiga mål har identifierats och en strategi har tagits fram för nämndens möjligheter att påverka utvecklingen i stadsdelen. Ett område som definierades som möjligt att ta upp i strategin var utvecklingen av centrumanläggningar och tillgången på lokaler för det lokala förenings- och näringslivet.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden.

Stadsledningskontoret anser att utvecklingen av Högdalens centrum, liksom övriga centrum i ytterstaden, är ett viktigt led för att öka attraktiviteten i ytterstaden. De insatser som planeras bör samordnas med det pågående arbetet med översiktsplanen och Vision Söderort. En framtida utveckling måste också prövas mot stadens övriga investeringsbehov utifrån genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi.

Stadsbyggnadsnämnden ser behovet av en översyn av utvecklingsmöjligheterna i Högdalens centrum. Nämnden har tillsammans med exploateringsnämnden och stadsdelsnämnden studerat frågan. För att ett programarbete ska vara meningsfullt krävs ett engagerat och genomförandeinriktat deltagande från centrumägaren Boultonbee.

Exploateringsnämnden delar uppfattningen att det behövs en översyn över utvecklingsmöjligheterna i Högdalens centrum. Nämnden bedömer att det finns goda möjligheter att hitta nya lägen för exploatering. Nämnden ser också att det finns strukturella problem och brister i den fysiska miljön i området som bör studeras och åtgärdas. Exploateringsnämnden har varit i kontakt med Boultonbee, genom dess dotterbolag EFM Sverige AB som förvaltar centrumet. Bolaget vill gärna diskutera utvecklingen av Högdalens centrum med staden.

Mina synpunkter

Syftet med förslaget från stadsdelsnämnden är att utveckla Högdalens centrum, ett viktigt led i att öka attraktiviteten i denna naturnära del av staden.

I Högdalen och Bandhagen pågår just nu en generationsväxling som förstärks av genomförd och kommande bostadsproduktion. Förutom det nya bibliotek som byggs vid tunnelbanan behövs fler positiva förändringar för att höja centrumets dragningskraft. En nyckelaktör i att anpassa stadsdelen till sam- och framtida önskemål är den nye ägaren till Högdalens centrum, vilken gärna deltar i diskussioner om centrumets utveckling. Då det både finns önskemål om ytterligare förtätningar och det bedöms finnas goda möjligheter att hitta nya lägen för exploatering i stadsdelen, går det här att arbeta för de kvaliteter som den täta och miljövänliga staden ger, med färre mörka barriärer, med kortare transporter och goda förutsättningar för mer kollektivtrafik.

Utvecklingen av Högdalens centrum är en viktig del för den kommande Södra Ytterstadsvisionen. I det pågående arbetet med Stockholms nya översiktsplan är Högdalens centrum upptaget som en av tio möjliga tyngdpunkter för att stärka sambandet mellan stadens olika delar, något som rimmar väl med idén om promenadstaden.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Förslag från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd anses besvarad med vad som anförs i denna promemoria.

Stockholm den 26 februari 2009

KRISTINA ALVENDAL

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* (s), *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. Uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att påbörja programarbete för utveckling av Högdalens centrum.
2. Uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att i samverkan med stadsdelsnämnen genomföra programarbetet med användande av så kallad omvänd planprocess.
3. Därutöver anföra följande.

Boende och företagare värnar om Högdalens centrum och har många synpunkter på hur det kan utvecklas. Till exempel framgår av ärendet att äldre Högdalsbor gärna ser att det byggs seniorbostäder i centrum, vilket skulle vara utmärkt med tanke på närheten till all service.

Idag finns en bra mix av statlig, kommunal och kommersiell service som riskerar att utarmas när stadsdelsförvaltningen lämnar sitt kontor i Högdalen för Slakthusplan.

Det finns goda förutsättningar för att invånare, företagare och andra verksamma i området ska vara intresserade av att utveckla Högdalens centrum genom en så kallad omvänd planpro-

cess, där de boende och yrkesverksamma är med och definierar hur behovet av förnyelse ska mötas och bli en möjlighet.

Många arbetsplatser försvinner vilket kommer att göra det svårare för butikerna att överleva.

Bristande trafiksäkerhet vid busshållplatserna framför tunnelbanan och taxistolpens undanskymda placering är frågor som diskuteras lokalt. Tillgängligheten från Högdalen till Rågsveds friområde är en annan viktig fråga, inte minst med tanke på den pågående utbyggnaden av bostäder i närheten av Högdalens centrum.

I förnyelsen av centrum är kulturen en omistlig del bör utvecklas. Fria teatern, Picknickteatern, Vantörs konstförening och inte minst stadsdelsbiblioteket bidrar i hög grad till att Högdalen är ett levande och attraktivt centrum för de närboende.

Av ärendet framgår tydligt att det finns behov av att utveckla Högdalen. Det framgår tyvärr också att Boulton huvudsakligen är ansvarig för utvecklingen av affärsverksamheter och kommersiella verksamheter, och därmed några av de viktigaste delarna av det offentliga rummet, i Högdalen Centrum. Staden har därför varit i kontakt med dotterbolaget i Sverige, och de sågs vara positiva till en utveckling.

Men vad Boulton tycker vet vi inte, det framgår inte av ärendet. En offensiv ägare borde ha en planering för utvecklandet av centrumverksamheten. Det är av stor vikt att ägaren till Högdalens centrum informerar om sina planer samt att staden talar om för Högdalsborna vilka krav som ställdes på Boulton vid försäljningen. Det enda vi vet idag är att ägaren vill att hyresgästerna i Tuppenhuset ska köpa fastigheten.

Tydligare än så här kan det inte framgå vilken beroendeställning staden har satt sig i. Genom att sälja ut centrumanläggningarna har staden avhändert ett redskap vid utvecklingsarbetet av stadsdelarnas centra. Utvecklingen i Stockholm går i detta avseende helt emot utvecklingen och erfarenheterna i andra större städer. Där understryks vikten av att en aktör finns som driver utvecklingen och kan ta ett samlat ansvar för ett område.

Det blir nu också viktigt att staden tydliggör hur ansvarsfördelningen ser ut och inte låter skattemedel finansiera något som rimligen är en privat aktörs ansvar och intresse.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av *Roger Mogert, Teres Lindberg, Malte Sigmalm* och *Abdo Goriya* (alla s), *Emilia Hagberg* (mp) och *Inger Stark* (v) med hänvisning till reservationen av (s), (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Den 27 mars 2008 beslutade Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd att överlämna nämndens förslag om att utveckla Högdalens centrum till kommunstyrelsen. Nämnden föreslår att ett programarbete för Högdalens centrum ska startas. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har också tagit fram en lokal utvecklingsstrategi i samband med beslut om verksamhetsplan 2007. Viktiga mål har identifierats och en strategi har tagits fram för nämndens möjligheter att påverka utvecklingen i stadsdelen. Ett område som definierades som möjligt att ta upp i strategin var utvecklingen av centrumanläggningar och tillgången på lokaler för det lokala förenings- och näringslivet.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 27 mars 2008 att överlämna stadsdelsförvaltningens förslag med tillstyrkan till kommunfullmäktige.

Reservation anfördes av vice ordföranden Magnus Dannqvist, ledamoten Sonja Mogert (båda s), ledamöterna Rosa Lundmark (v), Jonas Eklund (mp) samt tjänstgörande ersättarna Marie Antman (v) och Åsa Öckerman (mp), *bilaga*.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 mars 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsnämnden har gett förvaltningen i uppdrag att ta fram en lokal utvecklingsstrategi. Uppdraget formulerades i samband med beslut om verksamhetsplan 2007. I uppdraget anges att viktiga mål ska identifieras och en strategi ska upprättas för nämndens och förvaltningens möjligheter att påverka utvecklingen. Områden/frågor som exemplifierades som möjliga att ta upp i utvecklingsstrategin var bland annat utvecklingen av våra centrumanläggningar. I Vision 2030 är utvecklingen av stadsdelscentren och större centrumanläggningar en av de åtta utmaningar inför framtiden i Stockholm stad. Högdalens centrum genomgick en relativt omfattande upprustning i början av 1990-talet. Centrumet befinner sig nu i en fas då det behöver utvecklas för att kunna leva vidare och behålla sin ställning. Högdalens centrum varken kan eller ska konkurrera med Farsta eller Skärholmens centrum. Dess främsta uppdragsområden är Högdalen, Bandhagen, Rågsved och Örby.

Situationen för detaljhandeln har försämrats i stadsdelscentren till stor del beroende på den ökande konkurrensen från större centra. Denna försämring drabbar främst stadsdelar med svaga befolkningsgrupper som saknar bil. Ett stadsdelscentrums roll blir allt mer att vara komplement till större centrumanläggningar och externhandelsområden. Det gäller att se till att de större anläggningarna i stadsdelarnas centrum har god tillgänglighet och tillgång till parkeringsplatser. Ofta förlorar de bostadsnära centrumen sin funktion som mötesplatser och bas för socialt liv i denna konkurrens. Staden kan genom att koncentrera bostadsbyggandet till ytterstaden och då särskilt i närheten av befintliga centrum stärka stadsdelscentrens ställning och möjlighet att överleva. Med ett större kundunderlag kan utbudet av dagligvaror öka och centrumen kan återfå sin ställning som en viktig social mötesplats.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen anser att ett programarbete bör starta där ett helhetsgrepp för Högdalens centrum tas. Vantörs stadsdelsförvaltning genomförde en medborgarundersökning 2005 som visar att invånarna upplever centrumet som viktigt. Ett medborgarmöte hölls i stadsdelsförnyelsens regi den 15 mars 2006. Mötet var välbesökt med ett 50-tal boende i Högdalen i alla åldrar. Det framkom önskemål om ett mer levande och säkrare centrum.

Dåvarande markkontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret och Vantörs stadsdelsförvaltning under våren 2006 tagit fram en landskapsanalys för Bandhagen och Högdalen. Den visar på behovet av och möjligheter till att omvandla och bebygga markområden i centrum. Under 2007 har även två möten med företagarrådet ägt rum. Under dessa möten har det framkommit önskemål om att utveckla Högdalens centrum.

I programarbetet bör behovet av nya byggrätter för affärlivet och servicens utveckling utredas. Programarbetet bör innefatta stadsdelsförvaltningens kontor på Rangstagatan som kommer att stå tomt från 1 juli 2008 eftersom förvaltningskontoret flyttas till Slakthusplan. En översyn behövs för att få öppna platser mer levande och för att olika delar av centrumet ska hänga ihop. Det är viktigt att samarbeta med den nya ägaren av Högdalens centrum, Boulabee. Även parkerings- och trafiksituationen bör ses över. Förvaltningen finner det angeläget att Högdalens centrum och närliggande områden ses i ett helhetsperspektiv där stadsdelsförvaltningen, fackförvaltningar med även andra aktörer vidtar åtgärder för att nå ett gemensamt mål om en funktionell, vacker och trygg miljö.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 december 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Den 27 mars 2008 beslutade Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd om att överlämna nämndens förslag om att utveckla Högdalens centrum till kommunstyrelsen. Nämnden föreslår att ett programarbete för Högdalens centrum ska startas. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har också tagit fram en lokal utvecklingsstrategi i samband med beslut om verksamhetsplan 2007. Viktiga mål har identifierats och en strategi har tagits fram för nämndens möjligheter att påverka utvecklingen i stadsdelen. Ett område som definierades som möjliga att ta upp i strategin var utvecklingen av centrumanläggningar och tillgången på lokaler för det lokala förenings- och näringslivet.

Ärendet

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd anger att i Vision 2030 är utvecklingen av stadsdelscentren och större centrumanläggningar en av åtta utmaningar inför framtiden i Stockholm stad. Högdalens centrum genomgick en relativt omfattande upprustning i början av 1990-talet. Centrumet befinner sig nu i en fas då det behöver utvecklas för att kunna leva vidare och behålla sin ställning. Högdalens centrum anses varken kan eller ska konkurrera med Farsta eller Skärholmens centrum. En medborgarundersökning år 2005 visar att invånarna upplever centrumet som viktigt och i samband med ett medborgarmöte framkom önskemål om ett mer levande och säkrare centrum.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd pekar på möjligheten för staden att stärka stadsdelscentrens ställning genom att koncentrera bostadsbyggandet i ytterstaden till befintliga centrum. Nämnden anser att ett programarbete bör starta där ett helhetsgrepp för Högdalens centrum tas och att även behovet av nya byggrätter för affärlivets och servicens utveckling utreds. Det är viktigt att samarbeta med den nya ägaren av Högdalens centrum, Boulbee (Högdalen) Property AB.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets finansavdelning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret delar Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds uppfattning om att det behövs en översyn över möjligheten att utveckla Högdalens centrum. I stadsbyggnadsnämndens förslag till ny översiktsplan är Högdalens centrum upptaget som en av tio möjliga tyngdpunkter för att stärka sambanden mellan stadens delar. Samråden kring översiktsplanen väntas ge kunskap om centrumets eventuella potential som tyngdpunkt och att en dialog med stadsdelsnämnden där är viktig. I budget 2009 anges också att ett samlat program för söderort ska arbetas fram. Projektet inrättas under kommunstyrelsen och det program som ska arbetas fram ska ta tillvara erfarenheterna från Järvalyftet men också samla de insatser som pågår söderort.

Stadsledningskontoret anser att utvecklingen av Högdalens centrum, liksom övriga centrum i ytterstaden, är ett viktigt led för att öka attraktiviteten i ytterstaden. De insatser som planeras bör samordnas med det pågående arbetet med översiktsplanen och Vision Söderort. En framtida utveckling måste också prövas mot stadens övriga investeringsbehov utifrån genomförbarhet, målpåfyllelse och ekonomi.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen besluta att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds förslag om att utveckla Högdalens centrum beaktas i arbetet med Stockholms översiktsplan och inom arbetet med Vision Söderort.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 november 2008 att som svar på remissen överlämna och åberopa stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Reservation anfördes av vice ordförande Teres Lindberg (s), Arhe Hamednaca (s), Gunni Ekdahl (s) och Anette Höijer (s), mot beslutet med hänvisning till Teres Lindbergs förslag till beslut, *bilaga*.

Reservation anfördes av Cecilia Obermüller (mp) mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut, *bilaga*.

Reservation anfördes av Maria Hannäs (v), mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut, *bilaga*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen har för yttrande översänt en remiss om utveckling av Högdalens centrum.

Remissen har sitt ursprung i en skrivelse från stadsdelsnämnden i Enskede-Årsta-Vantör till kommunfullmäktige med begäran om att ett programarbete startas där ett helhetsgrepp för utvecklingen av Högdalens centrum tas. I programarbetet bör behovet av nya byggrätter för affärlivet och servicens utveckling utredas. Öppna platser behöver ses över för att göras mer levande och för att olika delar av centrumets delar ska hänga ihop. I arbetet bör även ingå en utredning av parkerings- och trafiksituationen. I ett programarbete är det viktigt att den nya centrumägaren Boulton deltar.

Stadsbyggnadskontoret ser behovet av en översyn av utvecklingsmöjligheterna i Högdalens centrum. Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen studerat frågan. För att ett programarbete ska vara meningsfullt krävs ett engagerat och genomförandeinriktat deltagande från centrumägaren Boulton.

UTLÅTANDE

Remiss

Kommunstyrelsen har för yttrande senast 2008-12-31 översänt remiss Dnr: 302-988/2008, "Utveckla Högdalens centrum"

Remissen har sitt ursprung i en skrivelse från stadsdelsnämnden i Enskede-Årsta-Vantör till kommunfullmäktige med begäran om att ett programarbete startas där ett helhetsgrepp för utvecklingen av Högdalens centrum tas.

I skrivelsen framhålls att Högdalens centrum befinner sig i en fas då det behöver utvecklas för att kunna leva vidare och behålla sin ställning.

En medborgarundersökning som genomfördes av stadsdelsförvaltningen 2005 visar att invånarna upplever centrumet som viktigt och önskemål om ett mer levande och säkrare centrum har framförts. En utredning som våren 2006 gjordes av exploateringskontoret, stadsdelsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret visade på behovet av och möjligheter till att omvandla och bebygga markområden i centrum.

Vidare redovisas att ett programarbete bör utreda behovet av nya byggrätter för affärlivet och servicens utveckling. Öppna platser behöver ses över för att göras mer levande och för att olika delar av centrumets delar ska hänga ihop. I arbetet bör även ingå en utredning av parkerings- och trafiksituationen. I ett programarbete är det viktigt att den nya centrumägaren Boulton deltar.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Stadsbyggnadskontoret ser behovet av en översyn av utvecklingsmöjligheterna i Högdalens centrum. I Högdalen och Bandhagen pågår just nu en generationsväxling. De familjer som flyttade in på 1950-talet byts ut mot yngre familjer.

Centrumet genomgick en tämligen omfattande upprustning i början av 1990-talet. Under de senaste åren har nya planer för ca 200 lgh i nära anslutning till centrumet tagits fram.

På stadsbyggnads- och exploateringskontoret har det under de senaste 20 åren av och till arbetats med olika program för utveckling av Högdalens centrum. Även från byggherrar har olika förslag lagts fram med bostadsbebyggelse på framförallt parkeringsytorna. Några reella planer har dock inte tagits fram. I förslaget till kommande översiktsplan är Högdalens centrum upptaget som en av 10 möjliga tyngdpunkter i ytterstaden. Samråd om översiktsplaneförslaget sker under november-december i år. Samrådet väntas ge kunskap om centrumets eventuella potential som tyngdpunkt. En dialog med stadsdelsnämnden är där viktig.

Stadsbyggnadskontoret har som redovisats, våren 2006 deltagit i ett utredningsarbete för stadsdelarna Högdalen och Bandhagen. I det arbetet ingick en enklare översyn av Högdalens centrum.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 december 2008 att som svar på remissen överlämna och åberopa exploateringskontorets utlåtande.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl.(s) och ledamoten Emilia Hagberg (mp) med hänvisning till sitt förslag, *bilaga*.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v) med hänvisning till sitt förslag, *bilaga*.

Ersätтарыttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp) som instämmer i förslaget från (s) och (mp).

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har fått en remiss från kommunstyrelsen gällande programarbete för att utveckla Högdalens centrum. Remissen har sitt ursprung i en begäran från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd som vill att ett helhetsgrepp skall tas för Högdalens centrum.

Exploateringskontoret delar uppfattningen att det behövs en översyn över utvecklingsmöjligheterna i Högdalens centrum. Kontoret bedömer att det finns goda möjligheter att hitta nya lägen för exploatering. Kontoret ser också att det finns strukturella problem och brister i den fysiska miljön i området som bör studeras och åtgärdas. Exploateringskontoret har varit i kontakt med Boulton, genom dess dotterbolag EFM Sverige AB som förvaltar centrumet. De vill gärna diskutera centrumets utveckling med staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden översänder och åberopar kontorets utlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen om programarbete för att utveckla Högdalens centrum.

Remissen

Kommunstyrelsen har för yttrande översänt remiss Dnr: 302-988/2008, ”Utveckla Högdalens centrum”, Remissen ska besvaras senast 2008-12-31.

Remissen har sitt ursprung i en skrivelse från stadsdelsnämnden i Enskede-Årsta-Vantör till kommunfullmäktige med begäran om att ett programarbete startas där ett helhetsgrepp tas för utvecklingen av Högdalens centrum.

I skrivelsen framhålls att Högdalens centrum befinner sig i en fas då det behöver utvecklas för att kunna leva vidare och behålla sin ställning. Stadsdelsnämnden menar att programarbetet bör behandla behovet av byggrätter för affärlivets och servicens utveckling liksom parkerings- och trafiksituationen. Nämnden vill att programmet skall föreslå åtgärder för fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningen och andra aktörer för att nå ett gemensamt mål om en funktionell, vacker och trygg miljö. De poängterar att det är viktigt att den nya centrumägaren Boulton deltar i programarbetet.

Bakgrund

Högdalens centrum är ett av de större centrumen i Stockholm med ett femtiotal butiker, i storlek ungefär som Ringens centrum. Centrumet har ett rikt utbud av småbutiker och specialisthandlare, men också representanter för större kedjor. Högdalens centrum är också en viktig trafikknutpunkt med tunnelbana och bussar.

Under 2006 började exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Vantörs stadsdelsförvaltning förbereda ett programarbete liknande det som föreslås i remissen. Förvalt-

ningarna hade gemensamt tagit fram en landskapsanalys för Bandhagen-Högdalen som pekade på behovet av en särskild studie för området kring Högdalens centrum. Landskapsanalysen visade översiktligt på områden i centrum som eventuellt kunde förtätas och på miljöer som borde förbättras. Inriktningen på programarbetet var att landskapsbild, trafikteknik, rörelsestråk och ekonomisk exploaterbarhet skulle studeras för att se hur ny bebyggelse skulle kunna tillskapas och brister i miljön åtgärdas.

Dåvarande ägaren av Högdalens centrum, Centrumkompaniet, var med i arbetet. De såg behovet av att förnya centrum och hade själva initierat ett förnyelsearbete.

Programarbetet har varit vilande sedan ägarbytet av Högdalens centrum och därefter omorganisationen av stadsdelsförvaltningen.

Ägande av mark och byggnader

Staden äger vägarna, gågatorna och parkeringarna i centrum. Boulton är huvudägare för centrumbyggnaderna, EFM Sverige AB förvaltar dem. Andra fastighetsägare i centrum är Nordic Real Estate Partners och Vantörs församling. SL disponerar tunnelbanestationen och busstorget. Staden (idrottsförvaltningen) äger också Högdalenbadet i centrum liksom Högdalens bollplan i anslutning till centrum. Staden (fastighetskontoret) äger gamla Högdalens skola, där bland annat stadsdelsförvaltningen tidigare fanns. Där fanns också biblioteket, men det flyttar i november 2008 till nybyggda lokaler ovanpå tunnelbanestationen. Skolan ska säljas och det är inte klart vem den nya ägaren blir.

Alla dessa parter bör på ett eller annat sätt bli involverade i ett programarbete.

Högdalens centrum



1. Parkeringsytor och vägområden där möjligheten till effektivisering och exploatering bör studeras.
2. Ovanpå tunnelbanestationen bygger staden ett nytt bibliotek.

3. Gamla Högdalens skola. Stadsdelsförvaltningen har flyttat därifrån och staden ska sälja huset.
4. Högdalens badhus.
5. Högdalens bollplan med kringytor. Möjlighet till effektivisering och nya bostäder bör studeras.
6. Vantörs kyrka.

Analys

Högdalens centrum har under de senaste 20 åren studerats i olika omgångar både genom initiativ från byggherrar och från stadens sida. Det är främst parkeringsytorna som varit föremål för byggplaner.

Under senare år har flera förändringar skett som påverkar centrum och som motiverar ett brett programarbete.

- Boulton blev ny ägare till huvuddelen av affärslokalerna år 2006. Tidigare ägare var Centrumkompaniet.
- En generationsväxling pågår i Högdalen med många nya inflyttade barnfamiljer. Centrum behöver utvecklas för att tillgodose den nya generationens behov.
- Under 2000-talet har det kommit till ca 200 nya bostäder i närheten av Högdalens centrum. En markanvisning för ytterligare ca 110 lägenheter gavs under våren 2007. Nu pågår detaljplanearbetet för dessa. De nya bostäderna förstärker generationsväxlingen i Högdalen.
- Stadsdelsförvaltningen har flyttat från gamla Högdalens skola vid Rangstaplan. Nu står många av lokalerna där tomma. Fastighetskontoret håller på att sälja byggnaden. Uppgåelsen är inte klar, men den nya ägaren bör också kontaktas för att involveras i ett programarbete.
- Ett nytt bibliotek byggs just nu över tunnelbanestationen, vilket gör att offentlig service flyttar in i hjärtat av centrum.
- Genom den nya gång- och cykelvägen mellan Högdalen och Rågsveds friområde får Högdalensborna närmare till naturen. Den kommer att byggas under 2009. Skyltar och tydliga anslutningar till gångvägen från centrum kan öka tillgängligheten.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret delar uppfattningen att det behövs en översyn av utvecklingsmöjligheterna i Högdalens centrum. Arbetet bör inriktas på att se över möjligheten till nya byggrätter för affärlivets och servicens utveckling samt forma goda trafik- och parkeringslösningar. Det är också mycket viktigt att öka tryggheten och skönheten i de offentliga miljöerna.

Det är angeläget att ett samarbete med den största centrumägaren, Boulton, kommer igång. Det är i huvudsak Boulton som ansvarar för befintliga och nya affärslokaler. Exploateringskontoret har varit i kontakt med Boulton, genom dess dotterbolag EFM Sverige AB som förvaltar centrumet. De vill gärna diskutera centrumets utveckling med staden.

Exploateringskontoret deltar i arbetet genom att föreslå markanvisningar på stadens mark för bostäder, kommersiella lokaler, service, m.m. Programarbetet bör drivas av stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen. Det är också viktigt att trafikkontoret, socialtjänsten, och idrottsförvaltningen också involveras.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden översänder och åberopar kontorets utlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen om programarbete för att utveckla Högdalens centrum.

RESERVATIONER M.M.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av vice ordföranden Magnus Dannqvist, ledamoten Sonja Morgert (båda s), ledamöterna Rosa Lundmark (v), Jonas Eklund (mp) samt tjänstgörande ersättarna Marie Antman (v) och Åsa Öckerman (mp) till förmån för det egna förslaget enligt följande

1. Stadsdelsnämnden överlämnar delvis förvaltningens förslag med tillstyrkan till kommunfullmäktige,
2. Därutöver tilläggs att arbetet för att utveckla Högdalens centrum bedrivs med en omvänd planprocess,
3. Därutöver vill vi framföra följande

Det finns goda förutsättningar för att invånare, företagare och andra verksamma i området ska vara intresserade av att utveckla Högdalens centrum genom en så kallad omvänd planprocess, där de boende och yrkesverksamma definierar behovet av förnyelse.

Idag finns en bra mix av statlig, kommunal och kommersiell service som riskerar att utarmas när stadsdelsförvaltningen lämnar sitt kontor i Högdalen för Slakthusplan. Många arbetsplatser försvinner vilket kommer att göra det svårare för butikerna att överleva.

Boende och företagare värnar om Högdalens centrum och har många synpunkter på hur det kan utvecklas. Till exempel har vi hört att äldre Högdalsbor gärna ser att det byggs seniorbostäder i centrum, vilket skulle vara utmärkt med tanke på närheten till all service.

Återkommande synpunkter har gällt bristande trafiksäkerhet vid busshållplatserna framför tunnelbanan och taxistolpens undanskymda placering. Tillgängligheten från Högdalen till Rågsveds friområde är en annan viktig fråga, inte minst med tanke på den pågående utbyggnaden av bostäder i närheten av Högdalens centrum.

I förnyelsen av centrum är kulturen en omistlig del som vi gärna vill ser mer av. Fria teatern, Picknickteatern, Vantörs konstförening och inte minst stadsdelsbiblioteket bidrar i hög grad till att Högdalen är ett levande och attraktivt centrum för de närboende.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av gjordes av vice ordförande Teres Lindberg (s), Arhe Hamdnaca (s), Gunni Ekdahl (s) och Anette Höijer (s) med hänvisning till Teres Lindbergs förslag till beslut enligt följande

Vice ordförande Teres Lindberg (s), föreslog att stadsbyggnadsnämnden att i huvudsak godkänna kontorets förslag, samt att därutöver anför följande:

Ännu än gång ser vi konsekvenserna av högermajoritetens dogmatiska försäljningspolitik. Alla goda tankar som finns kring centrumutveckling i Högdalen är helt avhängigt fastighetsägarens goda vilja. Med staden som ägare hade det varit avsevärt mycket lättare att förbättra situationen för många stockholmare i söderort.

Reservation anfördes av Cecilia Obermüller (mp) mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut enligt följande

Cecilia Obermüller (mp), föreslog att stadsbyggnadsnämnden beslutar att i stort godkänna kontorets remissvar dock med följande tillägg:

1. Omvänd planprocess bör tillämpas i framtagande av en områdesplan
2. Högdalens bollplan bör ej bebyggas.

Synpunkter från invånarna och de yrkesverksamma inom centrumet, måste tillvaratas.

Det är viktigare och lämpligare att redan påbörjade projekt genomförs och att de södra överstora parkeringsytorna utnyttjas för bebyggelse än att planera att exploatera en fullstor befintlig fotbollsplan. Med ökande befolkningsantal ökar användningen av bollplanen. Om det är så att område 15 iordningställs för idrottsändamål kan eventuellt en minskning av Högdalens bollplan komma i fråga i ett senare skede.

Genom att sälja centrumanläggningen till privat ägande utan klara ägardirektiv, har staden minskat sin möjlighet till inflytande i att genomföra en utveckling och upprustning av Högdalens centrum.

I övrigt önskar vi hänvisa till yttrande lagt våren 2006 i samband med stadsbyggnadskontorets dåvarande utredning samt vill påpeka vikten av ett nära samarbete med stadsdelsnämnden.

Reservation anfördes av Maria Hannäs (v) mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut enligt följande

Maria Hannäs (v), föreslog att stadsbyggnadsnämnden beslutar att som svar på remissen överlämnas föreliggande tjänsteutlåtandet i huvudsak, samt att därutöver anföra följande:

Syftet med förslaget från stadsdelsnämnden är att utveckla Högdalens centrum. Det skulle kunna ske genom att medborgarna får ett inflytande över planeringen och får komma till tals om hur de skulle vilja att centrum omdanades. Ett omvänt planförfarande skulle här vara lämpligt. Redan idag vet vi att det finns ett önskemål om förtätning, däribland även ett starkt önskemål om seniorbostäder i någon form.

Att koppla ihop Högdalens C med Rågsveds friområde har tidigare framförts och skulle kunna förverkligas i ett planarbete, t.ex. genom någon slags bro som skulle eliminera de barriärer som finns, i form av trafikleder.

Om en förtätning sker i Högdalen kan Högdalens bollplan komma att få en flitigare användning. En diskussion bör tas med fotbollsklubbarna i området om fortsatt användning. En halvering av planen innebär att matcher kan spelas med lagmedlemmar upp till 12 år. En fullgod kompensation skall ske om halva planen föreslås bebyggas.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s) och ledamoten Emilia Hagberg (mp) med hänvisning till sitt förslag enligt följande

Vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m fl (s) och ledamoten Emilia Hagberg (mp) föreslog följande:

1. Förvaltningens remissvar godkänns i huvudsak.
2. Omvänd planprocess tillämpas i framtagande av en områdesplan.
3. Därutöver anförs följande:

Det finns goda förutsättningar för att invånare, företagare och andra verksamma i området ska vara intresserade av att utveckla Högdalens centrum genom en så kallad omvänd planprocess, där de boende och yrkesverksamma definierar behovet av förnyelse.

Av tjänsteutlåtandet framgår att det finns behov av att utveckla Högdalen. Det framgår också att Boulton är huvudsakligen ansvarig för utvecklingen av affärsverksamheter och kommersiella verksamheter i Högdalen Centrum. Kontoret har dock varit i kontakt med dotterbolaget i Sverige och de är positiva till en utveckling.

Tydligare kan det inte framställas vilken beroendeställning staden har satt sig i. Genom att sälja ut centrumanläggningarna har staden avhändert sig ett redskap vid utvecklingsarbetet. Det är också viktigt att staden tydliggör hur ansvaret ser ut och inte låter skattemedel finansiera något som rimligen är en privat aktörs ansvar och intresse.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v) med hänvisning till sitt förslag enligt följande

1. Ärendet bifalls delvis.
2. Därutöver anfördes följande:

Det är bra att se över centrum men det måste göras i dialog med medborgarna, både ungdomar, barnfamiljer och äldre. Vi anser att det är lämpligt att inleda en omvänd planprocess, som utgår från de boendes, och de verksammas behov av förändringar. Vi vet att det finns många förslag och idéer bland de boende i Högdalen.

Staden måste också försäkra sig om att Boulton verkligen långsiktigt vill delta och investera egna pengar i ett förändringsarbete, inte bara ta hem vinster på samhällets investeringar. Vi anser också att det är av stor vikt att det offentliga rummet inte inskränks utan att det även fortsättningsvis finns öppna torg för offentliga möten. Detaljhandeln har slagits ut och ersatts av stora kedjor som inte heller stannat kvar vilket har lett till tomma affärslokaler. Vi skulle gärna se en inriktning som främjar att små kvalitetsbutiker har möjlighet att etablera sig i Högdalens centrum. I området finns två fria teatrar och ett bibliotek, det är viktigt att även ta hänsyn till teatrarnas behov av lokaler vid en förnyelse av Högdalens centrum. För att stå sig i konkurrensen med andra centrum måste Högdalen ha en egen nisch, varför inte med kulturellt perspektiv.

Det finns ett ökande behov av seniorboende i Högdalens centrum, med hänsyn till en åldrande befolkning som bor i flerfamiljshus utan hiss, i vissa fall långt ifrån centrum. Det är viktigt att kommande seniorbostäder placeras i centrum, till exempel i gamla Högdalens skola, så att det finns närhet till service.

Dessutom vill vi uppmärksamma busshållplatsen som bör ses över, ur trafiksäkerhetssynpunkt. Många människor passerar här trafikerade gator, i rusningstid, och det vore bra att hitta en bättre lösning. Samtidigt kan frågan om en mer central placering av stolpe för taxibilarna tillgodoses. Boende i området har uppmärksammat att det finns få parkeringsplatser som inte är kopplade till handel. Förslag är att utreda möjligheten till ett underjordiskt parkeringsgarage där boende kan hyra en inomhusparkeringsplats.