



Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

Utveckla Högdalens centrum. Remiss från kommunstyrelsen

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden översänder och återopar kontorets utlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen ”Utveckla Högdalens centrum” (dnr 302-988/2008).

Krister Schultz

Gunnar Jensen

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 återopar 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 affärslivets 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. Förvaltningarna 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.

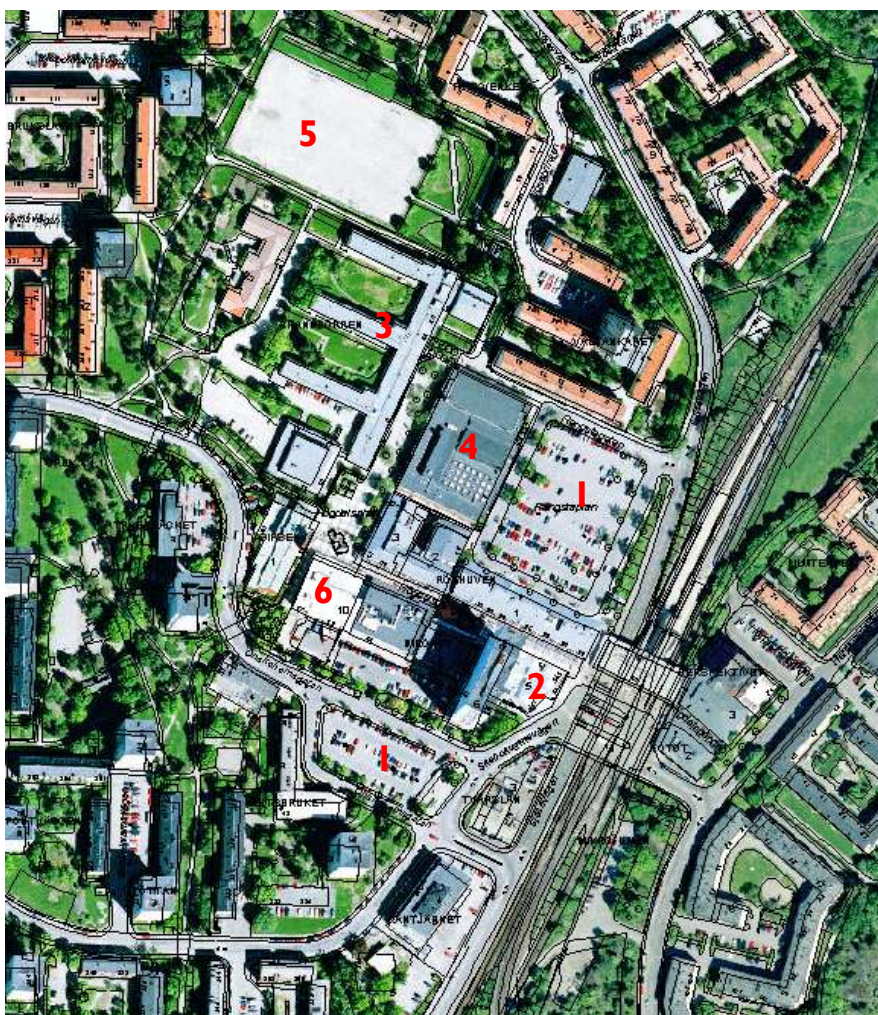
Programarbetet har varit vilande sedan ägarbytet av Högdalens centrum och därefter omorganisationen av stadsdelsförvaltningen.

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 tunnelbanstationen 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.

SLUT