

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Äldre- och ytterstadsroteln

Motion (2011:828) om levande förortscentrum

Svar på remiss från Äldre- och ytterstadsroteln (Dnr 828/2011).

Sammanfattning

Koncernledningen delar motionärens uppfattning om att en översyn av förutsättningarna och utvecklingsmöjligheterna för de mindre centrumen bör genomföras. En sådan utredning genomförs under 2011 i samarbete med stadens bostadsbolag.

Sammantaget anser koncernledningen att pågående arbete hos bolagen och koncernledningen ligger i linje med motionärens förslag samt att arbetet även fortsättningsvis måste utgå ifrån de berörda bolagen och respektive centrumens unika förutsättningar.

Ärendet

Äldre- och ytterstadsroteln har remitterat "*Motion (2011:828) om levande förortscentrum*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem samt Stockholm Business Region.

I motionen anger Ann-Margarethe Livh (V) att stadens förortscentrum ska vara självklara mötesplatser för Stockholmare och att där ska finnas god kommersiell och kommunal service. Motionären anser att majoriteten måste ta ett antal politiska beslut för att alla förorter ska ha väl fungerande centrum. Exempel på dessa är att:

- Köpa tillbaka förortscentrum från Boulton.
- Rusta upp lokaler och öka inflytandet för småföretagare som hyr av kommunala bostadsbolag.
- Icke kommersiella samlingslokaler i alla förortscentrum.
- Planera centrumen så att de är trygga även för kvinnor och barn.
- Flytta ut kommunala arbetsplatser från city till förorterna.
- Bygga nya arbetsplatser där nedläggning av stadsdelskontor har bidragit till att centrumen förlorat kundunderlag och håller på att utarmas.
- Starta småföretagarforum.
- Fler kulturella och idrottsliga verksamheter i förorterna.

Ann-Margarethe Livh föreslår att kommunfullmäktige beslutar om en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Bolaget skriver i sitt remissvar att staden bör kontinuerligt arbeta med att skapa goda förutsättningar för ytterstadens småcentrum. Svenska Bostäder ställer sig därför positiv till förslaget om stärka små stadsdelars centrummiljöer. Detta rör i synnerhet ett ökat samarbete inom staden kring parkeringsfrågor, skötselfrågor, skyltning, främjande av arbetsplatser och samhällsservice.

Svenska Bostäder menar dock att det konkreta utbudet är en fråga som bör hanteras lokalt – av fastighetsägaren och de lokala handlarna och aktörerna i samarbete. Utbudet och intresset för att driva verksamhet är en direkt följd av den lokala efterfrågan. På samma sätt är hyresnivåerna en direkt följd av lokalens attraktivitet och skick.

Ombyggnader och anpassningar av hyran för att främja olika verksamheter görs kontinuerligt. Att skapa ett mer levande utbud genom att subventionera vissa verksamheter är inget ett alternativ, inte heller för ett allmännyttigt bolag. Varje verksamhet måste bära sig själv.

Relativt ofta har småcentrumen en företagarförening där företagare och fastighetsägare kontinuerligt diskuterar frågor om centrumens behov. Den lokala kännedomen hos såväl fastighetsägare som företagare och företagarföreningar är mycket god. Vid ett eventuellt framtagande av en plan är det viktigt att säkerställa att den kunskap som finns hos fastighetsägare och företagarföreningar får genomslag (*bilaga 1*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Bolaget bedriver ett strategiskt arbete såväl för centrumanläggningar i det egna beståndet som genom samverkan med fastighetsägare till andra centrumanläggningar i bolagets bostadsområden. Förutom två större centrumanläggningar i Årsta och Gubbängen har bolaget ett antal mindre bostadscentrum i söderort. Centrumen är i behov av utveckling eller avveckling och Familjebostäder har därför utrett vilka förutsättningar som finns och vilka åtgärder som bör övervägas.

Precis som i remissvar av *Motion (2011:28) om framtagande av en plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butiksliv* vill Familjebostäder framhålla att bra och funktionella centrumbildningar ökar känslan av trygghet och trivsel i våra bostadsområden och stärker attraktiviteten för våra hyresrätter. Dessutom underlättas uthyrningen av bolagets kommersiella lokaler av en väl fungerande näringsverksamhet.

Det viktigaste för att skapa levande bostadscentrum är attraktiva och trygga allmänna ytor samt närservice i form av företrädesvis livsmedel. Familjebostäder har ett affärsmässigt intresse av att hitta lokalhyresgäster som tillför värde till ett område i kombination med det sociala grunduppdrag bolaget har för att utveckla staden. Det tänkbara kundunderlaget är ofta avgörande för om ett centrum har potential att etablera sig och växa eller inte. En större dagbefolkning och en möjlighet till ökad sysselsättning, genom motionärens förslag om att öka antal arbetsplatser, kan ha en positiv inverkan på köpkraften. Väl fungerande centrum stärker också förutsättningarna för att arbetsgivare finner platsen attraktiv och att antalet arbetstillfällen i området kan öka ytterligare.

Samtidigt ligger Familjebostäders utmaning i att vara med och stimulera till fungerande serviceverksamheter i små centrum som tar sin utgångspunkt i de som bor eller arbetar i området. Att utveckla små centumbildningar kräver resurser, både i form av investeringar och i engagemang. Vinsten av att göra rätt saker bedöms dock kunna återbetala sig på lång sikt med resultatet nöjdare och tryggare boende i området.

Utvecklingen av centrumanläggningar och uppmuntrande av företagande ingår i arbetet med Vision Söderort och Järvalyftet, som också rymmer satsningar på ungdomar, idrott och kultur. Familjebostäder deltar aktivt i stadens satsningar och utifrån rapporter, undersökningar och det som kommer fram under boendedialoger arbetar bolaget med att öka trygghet och attraktivitet. Inom ramen för Järvalyftet och Vision Söderort initieras samarbeten med fastighetsägare och andra berörda parter. Ett konkret exempel på detta är samarbetet mellan stadens bolag och förvaltningar i Rågsved där parterna har delat upp sig arbetsgrupper för att åstadkomma lång- och kortsiktiga effekter i och i närheten av Rågsved Centrum. Fastighetsägarföreningen på Järva är ett annat exempel (*bilaga 2*).

Stockholmslems remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmslems centrumanläggningar och större butikslägen ligger främst utanför tullarna, normalt i bottenvåningen i flerbostadshus. Till följd av att den största delen av detaljhandeln flyttat från mindre lokala stadsdelscentra till alltför stora köpcentra, har de flesta av dessa äldre lägen nu en butiksmix som upplevs som mindre attraktiv av dagens kunder. Detta är inte unikt för Stockholmshem eller Stockholm, utan omvandlingen är en del i en global trend. Det finns således ett starkt behov av att stödja och utveckla handeln i bolaget butikslägen så att den motsvarar efterfrågan hos dem som bor eller arbetar i anslutning till dessa.

I stadens och bostadsbolagens satsningar på medborgardialoger kommer ofta förslag på vilka funktioner och vilket butiksutbud som kunderna efterfrågar i de olika centrumen. Stockholmshem har, inom ramen för projektet ”Hållbara Hökarängen”, inlett ett arbete med stadsdelsnämnden, näringsidkare, stadsdelsrådet och andra aktörer för att arbeta med utvecklingen av bland annat centrumanläggningen.

Trots att projektet bara är i startfasen har projektet redan kommit en bit på vägen mot målet att stadsdelen i framtiden ska vara socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar. Som exempel kan nämnas att projektet lyckats få ett apotek att etablera sig och försöker vidare få lokala aktörer att samarbeta. Projektet jobbar bland annat med att få igång en samverkan mellan en colombiansk kaffeshop och en peruansk restaurangföretagare så att de kan stöda varandras verksamhet. Ett skyltprogram ska tas fram och projektet ska försöka få igång en företagarförening.

Dessvärre saknar dock näringsidkare i mindre stadsdelscentrum ofta den ekonomiska möjligheten att betala satsningar för att höja centrumets attraktivitet eller ens medlemskap i företagarföreningar. Det är därför rimligt att Stockholmshem, i vart fall under en övergångstid, tar ett större ekonomiskt ansvar för stadsdelens och centrumets utveckling för att på sikt uppnå en mer välfungerande stadsdel och därmed ett högre värde på våra fastigheter i området. Liknande satsningar görs ofta i USA i form av BID:s, en form av samarbete mellan staden och fastighetsägare, där de sistnämnda satsar mycket pengar på upprustning för att lyfta områden som behöver omdanas.

Vad gäller kulturen i Hökarängen försöker bolaget skapa ett konstnärskluster i Tobaksområdet med Konsthall C som nav. Stockholmshem sponsrar sedan flera år Konstallen som nyligen fått tillgång till ännu fler lokaler i samma hus för nya aktiviteter. I området reserverar Stockholmshem lämpliga lokaler för konstnärlig verksamhet. I centrum har Hökarängens stadsdelsråd en lokal där lokala konstnärer kan ställa ut sina alster i "Konstiga fönstret".

I stadsdelen finns också flera gemensamhetslokaler i Stockholmsheims fastigheter. Den största, Kastanjegården, har en livlig daglig caféverksamhet med datakurser, bridge, musikcafé mm och lokaluthyrning till de boende. Som en frukt av medborgardialogen har en filmklubb startats som kommer att hålla till i en befintlig gemensamhetslokal och i Konsthall C. Erfarenheterna från Hållbara Hökarängen ska sammanställas och användas för satsningar i andra områden efter projektets avslut år 2013 (*bilaga 3*).

Stockholm Business Regions remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm Business Region har kunnat konstatera den negativa utveckling som många små förortscentrum haft. Bland annat genomfördes 2010 en utredning som pekar på att de små lokala centrumen har förlorat marknadsandelar till större marknadsområden. Motsvarande utveckling finns även i andra städer i landet. Kraften i de små förortscentrumen att förnya utbudet för att attrahera nya kunder har inte varit tillräcklig för att möta konsumenternas efterfrågan.

Ändrade boende- och sysselsättningsmönster samt ändrade resvanor och externetableringar samt köpvanor är viktiga förklaringar till det minskade kundunderlaget som har pågått under längre tid. Stadens ambition är att skapa stråk mellan olika isolerade stadsdelar och öka kundunderlaget genom fler arbetsplatser och bostäder. Det här är ett långsiktigt arbete enligt ÖP 2010. Utöver det genomför Stockholm Business Region kontinuerligt företagsbesök samt verkar för att handlarnas villkor ska förbättras. Bolaget är aktivt i Företagsgrupperna i Stockholm där lokal näringslivsutveckling är den högst prioriterade frågan och i detta samarbete finns ett forum där företagen i Stockholms olika företagsområden kan stödja varandra och sitt områdes utveckling. Stockholm Business Region bidrar i sådana processer och hjälper till med kontakter in i Stockholm stad. I sammanhanget bör påpekas att lämna företagarstöd, i form av tjänster eller på annat sätt, riskerar komma i konflikt med den kommunala kompetensen.

Behovet av en attraktiv ytterstad är viktigt, inte minst eftersom ytterstadens betydelse för tillväxt, sysselsättning och bostäder förväntas växa. Stockholm Business Region har uppdraget att stärka små och medelstora företag i ytterstaden. Ett sätt att göra det är att arbeta med tydliga visioner och tydlig samhällsplanering.

Redan idag sker ett sådant arbete brett över kommun-, förvaltnings- och bolagsgränser inom Söderortsvisionen och Järvalyftet. Det arbetet är dock inte ensidigt fokuserat på handelsliv, centrummiljöer och handelsplatser utan har en bredare ansats för att fånga olika aspekter på de utmaningar som finns i ytterstaden. I den processen spelar handeln en viktig roll i olika sammanhang. I arbetet med Järvalyftet har stadsbyggnadsfrågorna blivit viktiga för att stärka samband och bygga bort barriärer för att förbättra handeln på Järvafältet. Genom att arbeta med tydliga inriktningar, som i Farsta mot idrott, hälsa och

friluftsliv, kan också ett område stärkas konceptmässigt vilket bidrar till bättre förutsättningar för handeln.

Stockholm Business Region arbetar aktivt över hela staden med småföretagarfrågor. I ett samarbete med Stockholms Nyföretagarcentrum erbjuds rådgivning till alla stockholmare som önskar starta företag. Inom ramen för Söderortsvisionen kommer en strategi för fler arbetsplatser att utarbetas under 2011. Ambitionen är att stärka Söderort som arbetsplats och därigenom kan underlaget för näringsidkare även i mindre förortscentrum påverkas positivt.

Engagerade fastighetsägare är en viktig fråga för många småföretagare i alla typer av centrum och centrumanläggningar. I Skärholmen / Kungens Kurva arbetar Stockholm Business Region tillsammans med andra förvaltningar i Staden, Huddinge kommun och fastighetsägarna för att utveckla området. Liknande samarbeten finns på andra håll i Stockholm.

Sammantaget menar Stockholm Business Region AB att bolaget inom sina ansvarsområden arbetar för levande förortscentrum i enlighet med motionärens intentioner (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar motionärens uppfattning att stadens förortscentrum ska vara väl fungerande med god kommersiell och kommunal service, i den omfattning som nuvarande befolkningsstrukturen medger. Marknadsförutsättningarna har för många av dessa centrum förändrats under det senaste decenniet genom den omfattande nyproduktion som genomförts i närområdet och genom nya centrumetableringar, som exempelvis Bromma Blocs. Många av förortscentrumen har inte heller haft förutsättningar att anpassas till den nya marknadssituationen och påverkas av den omstrukturering av detaljhandeln som pågått under de senaste decennierna där detaljhandeln har koncentrerats till större etableringar. Underlaget för handeln i mindre förortscentrum har även minskat genom att de boende i större utsträckning förvärvsarbetar i andra delar av staden och därmed i större utsträckning handlar på väg till eller från arbetsplatsen eller storhandlar på helgerna.

Som svar på motionärens övriga förslag anges följande:

Motionären föreslår att staden ska besluta om att förvärva de förortscentrum som såldes från Centrumkompaniet till Boulton under 2007. Detta var centrumetableringar i separata fastigheter eller i fastigheter som genom tredimensionell fastighetsbildning gick att separera från centrumdelen. Ägande och förvaltning av kommersiella lokaler utgör inte stadens allmännyttiga bolags kärnverksamhet utan en stöd- och servicefunktion till det bostadsbestånd som bolagen äger och förvaltar. Koncernledningen anser därför inte att det finns motiv att förvärva de centrum som staden tidigare sålt.

Stadens bostadsbolag äger och förvaltar idag ett 30-tal centrum, från större köpcentrum som Vällingby City, till mindre centumbildningar som Fagersjö centrum. För stadens bostadsbolag utgör lokalytorna idag ca 10 % av beståndet, motsvarande ca 700 000 kvm fördelat på 4 500 enheter. Det är således en relativt liten del av beståndet men med ett stort antal kommersiella hyresgäster i många små lokaler över hela staden. Stadens

bolag arbetar kontinuerligt med upprustning och anpassning av lokalerna och hyror utifrån hyresgästens behov och för en kontinuerlig dialog med företagarföreningar i respektive område.

Sedan 1 januari 2011 började en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag att gälla. Denna slår fast att allmännyttiga bostadsaktiebolags verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer, för att inte försämma konkurrenssituationen gentemot privata fastighetsägare. Stadens bolag kan därmed inte gå in och subventionera hyror utan ska ta ut marknadsmässiga hyror. Där efterfrågan och lämpliga lokaler finns, så upplåter bolagen samlingslokaler.

Redan idag pågår arbete med trygghetsåtgärder genom bolagens försorg. Bland annat inom Stimulans för Stockholm och Järvalyftet.

Inom arbetet med Söderortsvisionen och Järvalyftet pågår arbete med att utveckla ytterstaden för ytterligare företagsetableringar.

Stadens bostadsbolag medverkar i både kulturella och idrottsliga sammanhang genom upplåtelse av lokaler och aktiviteter för hyresgäster, vilket exemplifieras i deras remiss-svar.

Ann-Margareth Livh föreslår avslutningsvis i sin motion att kommunfullmäktige beslutar om en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna. Koncernledningen delar motionärens uppfattning om att en översyn av förutsättningarna och utvecklingsmöjligheterna för de mindre centrumen bör genomföras. Koncernledningen har i under våren 2011 tagit initiativ till en sådan utredning, vilken genomförs i samarbete med stadens bostadsbolag.

Sammantaget anser koncernledningen att pågående arbete hos bolagen och koncernledningen ligger i linje med motionärens förslag samt att arbetet, även fortsättningsvis, måste utgå ifrån de berörda bolagen och respektive centrums förutsättningar då dessa är mycket olika.

Per Blomstrand
vice VD Stockholms Stadshus AB



Dnr SB 2011-0053

Datum: 2011-07-07

Sara Feinberg
Stockholms Stadshus AB
sara.feinberg@s-husab.stockholm.se

Motion om levande förortscentra

Remiss från Äldre- och yttre stadsroteln

Diarienummer: 000828-2011

Bakgrund

I motionen föreslås ett beslut om att ta fram en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna enligt förslagen i motionen.

Svenska Bostäder äger och förvaltar ett antal centrum i Stockholms ytterstad. Den i särklass största handelsplatsen är Vällingby City, övriga utgörs av bostadsnära centrum av mindre storlek till exempel Kärrtorp, Dalen och Husby.

Förändrade levnadsmönster

Många av de småcentrum som finns i Stockholms ytterområden, planerades och byggdes under 1940-1970-talen då familje- och samhällsstrukturen såg helt annorlunda ut än den gör idag. I de flesta familjer fanns en vuxen som arbetade i hemmet, bilägandet var lågt och många uträttade en stor del av sina ärenden och gjorde en stor del av sina inköp i det lokala centrumet. Det faktum att man var mer stationär, drev fram ett krav på att service och handel skulle finnas nära hemmet. Stadsplaneringen utgick också från att invånarna skulle kunna leva

relativt lokalt, inte minst de så kallade ABC-städerna skulle erbjuda ett bekvämt lokalt liv med såväl Arbetsplatser, Bostäder som Centrum.

Dagens familjestruktur ser helt annorlunda ut. De flesta hushåll består av en eller två heltidsarbetande vuxna, resandet genom staden till olika arbetsplatser är omfattande och många familjer har en till två bilar vilket gör det lätt att ta sig till olika centrum långt ifrån hemmet. Framförallt under helgerna sker en stor del av hushållens inköp på stora handelsplatser eller centrumanläggningar.

Detta har gjort att stora köpanläggningar med goda parkeringsmöjligheter har blivit mycket populära. De mindre centrumen i förorten är fortfarande viktiga och uppskattade, men fyller idag behovet av kompletteringshandel för en stor del av befolkningen.

Större företag och verksamheter etablerar sig gärna i kluster i närheten av goda kommunikationer och med tillgång till parkeringsmöjligheter. Eftersom stora, funktionella lokaler och just parkeringsmöjligheter dessvärre ofta en bristvara i småcentra, väljer de större arbetsgivarna att etablera sig på andra ställen.

Bärande verksamheter i ett småcentrum av idag

Varje småcentrum har i sig olika förutsättningar vad gäller kundunderlag, efterfrågan, parkeringsmöjligheter mm. Generellt sett är det dock vissa verksamheter som bär sig i ett småcentrum idag; livsmedelsbutik och/eller jourbutik; tobak/kiosk/spel; snabbmatsrestaurang; frisör och kemtvätt/skrädderi/klackbar/nyckel. Lokala verksamheter av den här typen kan hålla en tillräckligt hög omsättning för att bära sin verksamhet.

Utlåtande

Staden bör kontinuerligt arbeta med att skapa goda förutsättningar för ytterstadens småcentrum. Svenska Bostäder ställer sig därför positiv till förslaget om stärka små stadsdelars centrummiljöer. Detta rör i synnerhet ett ökat samarbete inom staden kring parkeringsfrågor, skötselfrågor, skyltning, främjande av arbetsplatser och samhällsservice.

Vi menar dock att det konkreta utbudet är en fråga som bör hanteras lokalt – av fastighetsägaren och de lokala handlarna och aktörerna i samarbete. Utbudet och intresset för att driva verksamhet är en direkt följd av den lokala efterfrågan. På samma sätt är hyresnivåerna en direkt följd av lokalens attraktivitet och skick.

Ombyggnader och anpassningar av hyran för att främja olika verksamheter görs kontinuerligt. Att skapa ett mer levande utbud genom att subventionera vissa verksamheter är inget ett alternativ, inte heller för ett allmännyttigt bolag. Varje verksamhet måste bära sig själv.

Relativt ofta har småcentrumen en företagarförening där företagare och fastighetsägare kontinuerligt diskuterar frågor om centrumens behov. Den lokala kännedomen hos såväl fastighetsägare som företagare och företagarföreningar är mycket god. Vid ett eventuellt framtagande av en plan är det viktigt att säkerställa att den kunskap som finns hos fastighetsägare och företagarföreningar får genomslag.

AB Svenska Bostäder

Pelle Björklund
VD

Sandra Plavinskis
Marknadschef



Remissvar

DATUM

2011-08-02

Remissvar av Motion (2011:32) om levande förortscentrum

Familjebostäder har erhållit rubricerad motion på remiss. Yttrandet har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse, utan kommer att anmälas i efterhand.

Sammanfattning

Motionären föreslår kommunfullmäktige att besluta om en strategisk plan för att stärka förortscentrumen och utveckla förorterna enligt de förslag som förs fram i motionen.

Familjebostäder vill uppmärksamma på att det övergripande syftet med motionen sammanfaller med det i *Motion (2011:28) om framtagande av en plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butikslev* som Familjebostäder svarade på i juni. Bägge motionärer framhåller vikten av samverkan och att vidta åtgärder inom ett flertal områden i syfte att stärka attraktionskraften i lokala centrum.

Familjebostäders mål är att vara ett bolag som erbjuder hyresrätt i världsklass. En fungerande närservice, såväl kommersiell som offentlig, är starkt bidragande till trivsel i bostadsområden och attraktiviteten i våra boenden. Bolaget har ett pågående strategiskt utvecklingsarbete såväl för centrumanläggningar i det egna beståndet som genom samverkan med fastighetsägare till andra centrumanläggningar i bolagets bostadsområden.

Motionen

I motionen från Ann-Margrethe Liv (v) föreslås kommunfullmäktige besluta om en strategisk plan för att stärka förortscentrumen och utveckla förorterna enligt motionärens förslag.

Motionären ser förortscentrum som viktiga mötesplatser för stockholmarna och som platser för kommersiell och offentlig service. Motionären vill hitta metoder för att skapa mer levande förortscentrum med ökad attraktiviteten vilket i sin tur ska ge starkare möjlighet för verksamheter att växa. Motionären menar att framförallt många små centrum har blivit mindre attraktiva de senaste åren. Som orsak anförs framförallt försäljningen av Centrumkompaniet samt nedläggning och flytt av offentliga verksamheter. Motionären menar att höjda hyror och minskat kundunderlag har lett till en utarmning av det kommersiella utbudet vilket i sin tur minskat attraktiviteten.

Motionärens konkreta förslag är att staden ska köpa tillbaka centrumanläggningar, att lokaler i de kommunala fastighetsägarnas bestånd ska rustas upp och småföretagarnas inflytande öka, att varje förortscentrum ska ha en utvecklingsplan och utvecklingspengar, att alla förortscentrum ska ha icke-kommersiella mötesplatser, att

centrumen ska planeras så att de är trygga även för barn och kvinnor, att kommunala arbetsplatser ska flyttas från city till förorter, att nya arbetsplatser ska byggas där nedläggning av stadsdelskontor har bidragit till att centrumen förlorat kundunderlag och håller på att utarmas, att starta småföretagarforum samt att verka för fler kulturella och idrottsliga verksamheter i förorterna.

Familjebostäders synpunkter

Bolaget bedriver ett strategiskt arbete såväl för centrumanläggningar i det egna beståndet som genom samverkan med fastighetsägare till andra centrumanläggningar i bolagets bostadsområden. Förutom två större centrumanläggningar i Årsta och Gubbängen har bolaget ett antal mindre bostadscentrum i söderort. Centrumen är i behov av utveckling eller avveckling och Familjebostäder har därför utrett vilka förutsättningar som finns och vilka åtgärder som bör övervägas.

Precis som i remissvar av *Motion (2011:28) om framtagande av en plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butikslev* vill Familjebostäder framhålla att bra och funktionella centrumbildningar ökar känslan av trygghet och trivsel i våra bostadsområden och stärker attraktiviteten för våra hyresrätter. Dessutom underlättas uthyrningen av bolagets kommersiella lokaler av en väl fungerande näringsverksamhet.

Det viktigaste för att skapa levande bostadscentrum är attraktiva och trygga allmänna ytor samt närservice i form av företrädesvis livsmedel. Familjebostäder har ett affärsmässigt intresse av att hitta lokalhyressgäster som tillför värde till ett område i kombination med det sociala grunduppdrag bolaget har för att utveckla staden. Det tänkbara kundunderlaget är ofta avgörande för om ett centrum har potential att etablera sig och växa eller inte. En större dagbefolkning och en möjlighet till ökad sysselsättning, genom motionärens förslag om att öka antal arbetsplatser, kan ha en positiv inverkan på köpkraften. Väl fungerande centrum stärker också förutsättningarna för att arbetsgivare finner platsen attraktiv och att antalet arbetstillfällen i området kan öka ytterligare.

Samtidigt ligger Familjebostäders utmaning i att vara med och stimulera till fungerande serviceverksamheter i små centrum som tar sin utgångspunkt i de som bor eller arbetar i området. Att utveckla små centrumbildningar kräver resurser, både i form av investeringar och i engagemang. Vinsten av att göra rätt saker bedöms dock kunna återbetala sig på lång sikt med resultatet nöjdare och tryggare boende i området.

Utvecklingen av centrumanläggningar och uppmuntrande av företagande ingår i arbetet med Vision Söderort och Järvalyftet, som också rymmer satsningar på ungdomar, idrott och kultur. Familjebostäder deltar aktivt i stadens satsningar och utifrån rapporter, undersökningar och det som kommer fram under boendedialoger arbetar bolaget med att öka trygghet och attraktivitet. Inom ramen för Järvalyftet och Vision Söderort initieras samarbeten med fastighetsägare och andra berörda parter. Ett konkret exempel på detta är samarbetet mellan stadens bolag och förvaltningar i Rågsved där parterna har delat upp sig arbetsgrupper för att åstadkomma lång- och kortsiktiga effekter i och i närheten av Rågsved Centrum. Fastighetsägarföreningen på Järva är ett annat exempel.

Magdalena Bosson
VD

Bilaga 3

Sara Feinberg
Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm

Remiss angående Motion (2011:32) om levande förortscentrum

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem anföra följande

Remissen

Motionären anser att Stadens förortscentrum ska blomstra, var självklara mötesplatser för stockholmarna och att det där ska finnas god kommersiell service. I stället har många förortscentrum utarmats på samhällelig och kommersiell service och flera centrumanläggningar har sålts till Boulton och marknadskrafterna har fått styra fritt.

Mot denna bakgrund föreslår motionären att kommunfullmäktige ska besluta om en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna. Detta skulle bland annat kunna ske genom att: varje förortscentrum ska ha en utvecklingsplan och utvecklingspengar; upprusta lokaler och öka inflytandet för småföretagare som hyr av kommunala bostadsbolag; starta småföretagarforum; tillskapa icke kommersiella samlingslokaler i alla förortscentra och fler kulturella och idrottsliga verksamheter i förorterna mm.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshems centrumanläggningar och större butikslägen ligger främst utanför tullarna, normalt i bottenvåningen i flerbostadshus. Till följd av att den största delen av detaljhandeln flyttat från mindre lokala stadsdelscentra till allt fler stora köpcentra, har de flesta av dessa äldre lägen nu en butiksmix som upplevs som mindre attraktiv av dagens kunder. Detta är inte unikt för Stockholmshem eller Stockholm utan omvandlingen är en del i en global trend. Det finns således ett starkt behov av att stödja och utveckla handeln i våra butikslägen så att den motsvarar efterfrågan hos dem som bor eller arbetar i anslutning till dessa.

I stadens och bostadsbolagens satsningar på medborgardialoger kommer ofta förslag på vilka funktioner och vilket butiksutbud som kunderna efterfrågar i de olika centrumen. Stockholmshem har, inom ramen för projektet "Hållbara Hökarängen", inlett ett arbete med stadsdelsnämnden, näringsidkare, stadsdelsrådet och andra aktörer för att arbeta med utvecklingen av bland annat centrumanläggningen.

Trots att projektet bara är i startfasen har vi redan kommit en bit på vägen mot målet att stadsdelen i framtiden ska vara socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar. Som exempel kan nämnas att vi dels lyckats få ett apotek att etablera sig, dels att vi försöker få lokala aktörer att samarbeta. Vi jobbar bland annat med att få igång en samverkan mellan en colombiansk kaffeshop och en peruansk restaurangföretagare så att de kan stöda varandras verksamhet. Ett skyltprogram ska tas fram och vi ska försöka få igång en företagarförening.

Dessvärre saknar dock näringsidkare i mindre stadsdelscentrum ofta den ekonomiska möjligheten att betala satsningar för att höja centrumets attraktivitet eller ens medlemskap i företagarföreningar. Det är därför rimligt att Stockholmshem, i vart fall under en övergångstid, tar ett större ekonomiskt ansvar för stadsdelens och centrumets utveckling för att på sikt uppnå en mer välfungerande stadsdel och därmed ett högre värde på våra fastigheter i området. Liknande satsningar görs ofta i USA i form av BID:s, en form av samarbete mellan staden och fastighetsägare, där de sistnämnda satsar mycket pengar på upprustning för att lyfta områden som behöver omdanas.

Vad gäller kulturen i Hökarängen försöker vi skapa ett konstnärskluster i Tobaksområdet med Konsthall C som nav. Vi sponsrar sedan flera år Konstallen som nyligen fått tillgång till ännu fler lokaler i samma hus för nya aktiviteter. I området reserverar vi lämpliga lokaler för konstnärlig verksamhet. I centrum har Hökarängens stadsdelsråd en lokal där lokala konstnärer kan ställa ut sina alster i "Konstiga fönstret".

I stadsdelen finns också flera gemensamhetslokaler i Stockholmshems fastigheter. Den största, Kastanjegården, har en livlig daglig caféverksamhet med datakurser, bridge, musikcafé mm och lokaluthyrning till de boende. Som en frukt av

medborgardialogen har en filmklubb har startats som kommer att hålla till i en befintlig gemensamhetslokal och i Konsthall C.

Erfarenheterna från Hållbara Hökarängen ska sammanställas och användas för satsningar i andra områden efter projektets avslut år 2013.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

Tjänsteutlåtande

Datum:
3 augusti 2011

Diariennr:
SBR 04-68/2011

Handläggare:
Thomas Andersson
thomas.a.andersson@stockholm.se

Telefon:
08-508 280 31

Till
Stockholms stadshus AB

Svar på remiss av "Motion (2011:32) om Levande förortscentrum"**Förslag till beslut**

Motion (2011:32) av Ann-Margarethe Livh (V) om "Levande förortscentrum" besvaras med hänvisning till vad som sagts i Stockholm Business Regions tjänsteutlåtande.

Ärendet anmäls som ett kontorsyttrande på styrelsens sammanträde den 27 september 2011.

Olle Zetterberg

Anna Gissler

Ärendet

Äldre- och ytterstadsroteln, RIII, har översänt remiss av motion 2011:32 om "Levande förortscentrum" av Ann-Margarethe Livh (V). Stockholms Stadshus AB har sänt remissen vidare i en underremiss till Stockholm Business Region AB. Yttrande skall vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 8 augusti 2011.

Ann-Margarethe Livh föreslår kommunfullmäktige besluta om en strategisk plan för att rädda Stockholms förortscentrum och utveckla förorterna. Motionären pekar på en rad åtgärder som skall syfta till att uppnå det motionären önskar. Bland annat föreslås icke-kommersiella samlingslokaler, upprustning av lokaler och öka inflytande för småföretagare som hyr av kommunala bostadsbolag, byggandet av nya arbetsplatser och start av småföretagarforum.

Stockholm Business Regions synpunkter

Stockholm Business Region har kunnat konstatera den negativa utveckling som många små förortscentrum haft. Bland annat genomfördes 2010 en utredning som pekar på att de små lokala centrumen har förlorat marknadsandelar till större marknadsområden. Motsvarande utveckling finns även i andra städer i landet. Kraften i de små

förortscentrumen att förnya utbudet för att attrahera nya kunder har inte varit tillräcklig för att möta konsumenternas efterfrågan.

Ändrade boende- och sysselsättningsmönster samt ändrade resvanor och externetableringar samt köpvanor är viktiga förklaringar till det minskade kundunderlaget som har pågått under längre tid. Stadens ambition är att skapa stråk mellan olika isolerade stadsdelar och öka kundunderlaget genom fler arbetsplatser och bostäder. Det här är ett långsiktigt arbete enligt ÖP 2010. Utöver det genomför Stockholm Business Region kontinuerligt företagsbesök samt verkar för att handlarnas villkor ska förbättras. Bolaget är aktivt i Företagsgrupperna i Stockholm där lokal näringslivsutveckling är den högst prioriterade frågan och i detta samarbete finns ett forum där företagarna i Stockholms olika företagsområden kan stödja varandra och sitt områdes utveckling. Stockholm Business Region bidrar i sådana processer och hjälper till med kontakter in i Stockholm stad. I sammanhanget bör påpekas att lämna företagarestöd, i form av tjänster eller på annat sätt, riskerar komma i konflikt med den kommunala kompetensen.

Behovet av en attraktiv ytterstad är viktigt, inte minst eftersom ytterstadens betydelse för tillväxt, sysselsättning och bostäder förväntas växa. Stockholm Business Region har uppdraget att stärka små och medelstora företag i ytterstaden. Ett sätt att göra det är att arbeta med tydliga visioner och tydlig samhällsplanering.

Redan idag sker ett sådant arbete brett över kommun-, förvaltnings- och bolagsgränser inom Söderortsvisionen och Järvalyftet. Det arbetet är dock inte ensidigt fokuserat på handelsliv, centrummiljöer och handelsplatser utan har en bredare ansats för att fånga olika aspekter på de utmaningar som finns i ytterstaden. I den processen spelar handeln en viktig roll i olika sammanhang. I arbetet med Järvalyftet har stadsbyggnadsfrågorna blivit viktiga för att stärka samband och bygga bort barriärer för att förbättra handeln på Järvafältet. Genom att arbeta med tydliga inriktningar, som i Farsta mot idrott, hälsa och friluftsliv, kan också ett område stärkas konceptmässigt vilket bidrar till bättre förutsättningar för handeln.

Stockholm Business Region arbetar aktivt över hela staden med småföretagarfrågor. I ett samarbete med Stockholms Nyföretagarcentrum erbjuds rådgivning till alla stockholmare som önskar starta företag. Inom ramen för Söderortsvisionen kommer en strategi för fler arbetsplatser att utarbetas under 2011. Ambitionen är att stärka Söderort som arbetsplats och därigenom kan underlaget för näringsidkare även i mindre förortscentrum påverkas positivt.

Engagerade fastighetsägare är en viktig fråga för många småföretagare i alla typer av centrum och centrumanläggningar. I Skärholmen / Kungens Kurva arbetar Stockholm Business Region tillsammans med andra förvaltningar i Staden, Huddinge kommun och fastighetsägarna för att utveckla området. Liknande samarbeten finns på andra håll i Stockholm.

Sammantaget menar Stockholm Business Region AB att bolaget inom sina ansvarsområden arbetar för levande förortscentrum i enlighet med motionärens intentioner.

SLUT