

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Äldre- och ytterstadsroteln

Motion om framtagande av en plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butiksliv

Svar på remiss från Äldre- och ytterstadsroteln (Dnr 639/2011).

Sammanfattning

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

Sammantaget anser koncernledningen att pågående arbete hos bolagen och Stockholms Stadshus AB ligger i linje med motionärens förslag, men att arbetet måste utgå ifrån de berörda bolagen och respektive centrums unika förutsättningar.

Ärendet

Äldre- och ytterstadsroteln har remitterat "*Motion (2011:28) om framtagande av en plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butiksliv*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholms hem samt Stockholm Business Region.

I motionen föreslår Tomas Rudin (S) att ett samarbete mellan stadens förvaltningar ska påbörjas för att ta fram en plan för stärkt mångfald i Stockholms handelsliv. Motionären föreslår också att ytterstadens små stadsdelars centrummiljöer och handelsplatser förstärks. För att uppnå detta föreslås bland annat en satsning på nygamla butikslägen genom bättre parkeringsmöjligheter och bättre skyltning om utbudet, som ett komplement till de stora marknadsplatserna. Lokaler föreslås byggas om för att bättre anpassas till dagens behov. Motionären anser att skyltprogram och utsmyckning av områden kan bidra till ökad trivsel och att torghandel kan skapa ökad aktivitet i vilande centrummiljöer. Därutöver framförs att hyressättningen i allmännyttans affärslokaler kan behöva ses över för att passa till den handel eller service som lämpligen kan bedrivas på platsen.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Staden bör kontinuerligt arbeta med att skapa goda förutsättningar för ytterstadens småcentrum. Svenska Bostäder ställer sig därför positiv till förslaget om att påbörja ett samordnat arbete mellan stadens förvaltningar för att stärka små stadsdelars

centrummiljöer. Detta rör i synnerhet parkeringsfrågor, skötselfrågor, skyltning, främjande av arbetsplatser och samhällsservice.

Ett gemensamt arbete bör också leda till ökade möjligheter att hyra enklare lokaler för dem som står i begrepp att starta företag och testa en ny verksamhet, vilket i sig stimulerar en ökad mångfald.

Svenska Bostäder menar dock att det konkreta utbudet är en fråga som bör hanteras lokalt – av fastighetsägaren och de lokala handlarna 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 handel görs kontinuerligt. Att skapa ett ökat 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 som centrumens behov, skyltning, öppettider och marknadsföring. 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.

Familjebostäder delar motionärens uppfattning att många handelscentrum idag präglas av en likformighet. De viktigaste delarna i motionen är dock de som handlar om mindre centrum i ytterstadsområden.

Familjebostäder har sedan tidigare igångsatt ett strategiskt arbete för att se över och utveckla bolagets centrumområden och då särskilt de små förortscentrumen. Att skapa bra och funktionella centumbildningar stärker känslan av trygghet och trivsel i bolagets bostadsområden och ökar attraktiviteten för Familjebostäders hyresrätter. Väl fungerande centrum stärker också förutsättningarna för att arbetsgivare finner platsen attraktiv och att antalet arbetstillfällen i området kan öka.

Levande bostadscentrum underlättar för bolagets hyresgästers vardag och det är viktigt med attraktiva och trygga allmänna ytor samt närservice, i form av företrädesvis livsmedel, för att skapa levande bostadscentrum. Uthyrningen av bolagets kommersiella lokaler underlättas av en väl fungerande näringsverksamhet i övrigt. Idag ser tyvärr bolaget hur en del centrumanläggningars potential inte tas tillvara, vilket drar ner attraktiviteten för hela områden.

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.

Det potentiella kundunderlaget är ofta avgörande för om ett centrum har potential att etablera sig, växa eller inte. Att säkerställa en mångfald av butiker kan öka sannolikheten att också de som inte bor i området reser till centrumet. Samtidigt ligger Familjebostäders utmaning i att skapa ett par fungerande serviceverksamheter i små centrum som tar sin utgångspunkt i de som bor eller arbetar i området. Att utveckla små centrubildningar kräver resurser, både i form av investeringar och nedlagda kostnader. Vinsten av att göra rätt saker bedöms dock kunna återbetala sig på lång sikt med resultatet nöjdare och tryggare boende i området.

Motionären frågar sig om hyressättningen i allmännyttans lokaler bör ses över. Familjebostäders uppfattning är att det finns en stor flexibilitet i hyressättningen och att lokala förhållanden redan beaktas. I och med den nya lagen om Allmännyttiga kommunala bostadsföretag är inriktningen att hyrorna ska utgå ifrån affärsmässiga principer. Familjebostäder har ett självklart affärsmässigt intresse av att hitta lokalhyresgäster som tillför värde till ett område i kombination med det sociala grunduppdrag bolaget har för att utveckla staden.

Motionären föreslår att en plan för stärkt mångfald i Stockholms handelsliv samt förstärkning av ytterstadens små stadsdelars centrummiljöer och handelsplatser tas fram i samarbete mellan stadens förvaltningar. Familjebostäder kan inte uttala sig om vilket arbetssätt som bäst leder till målet om attraktiva bostadsområden och en fungerande service, men delar motionärens utgångspunkter och slutsatser att större fokus bör läggas på att utveckla centrumanläggningarnas potential och dragningskraft (*bilaga 2*).

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse.

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 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 bolagets 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 Stockholmshem redan kommit en bit på vägen mot målet att stadsdelen i framtiden ska vara socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar.

Dessvärre saknar dock näringsidkare i mindre stadsdelscentrum ofta den ekonomiska möjligheten att betala satsningar för att höja centrumets attraktivitet eller ens medlemskap i företagareföreningar. 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. Erfarenheterna från Hållbara Hökarängen ska sammanställas och användas för satsningar i andra områden efter projektets avslut år 2013.

En förändring av förortscentra kräver ett gott samarbete mellan många olika parter och en bra samordning lokalt, vilket ligger i linje med vad motionären föreslår (*bilaga 3*).

Stockholm Business Regions remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm Business Region följer utvecklingen av de lokala centrumen regelbundet. Under 2010 genomfördes en utredning med tyngdpunkt i Söderort som pekar på ett problem liknande det som motionären framhåller. De små lokala centrumen har över tiden förlorat marknadsandelar till större marknadsområden och har inte haft kraft att förnya sitt utbud för att attrahera nya kunder. Detta har flera orsaker såsom förändrat konsumentbeteende, arbetsmiljöfrågor, handels- och transportlogistik.

Samtidigt med denna utveckling har nya handelsetableringar i Stockholm lett fram till ett ökat utbud för stockholmarna. Koncentrationen möjliggör en handel som stärker Stockholm som plats för handel och utveckling vilket är en viktig konkurrensfördel för Stockholmsregionen. Runt Kungens kurva finns norra Europas största handelsplats och tillsammans med Huddinge kommun arbetar Stockholms stad för att ytterligare stärka området.

Det är dock av stor betydelse att ytterstadens attraktivitet förstärks inte minst eftersom ytterstadens betydelse för sysselsättning och tillväxt 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 Järvalyftet. 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. På några platser i Stockholms stad finns också behov att arbeta på djupet med värderingar för att undanröja i första hand kvinnors möjligheter att utvecklas som egna företagare bland annat inom handeln.

Sammantaget menar Stockholm Business Region AB att staden idag arbetar med de frågeställningar som motionären lyfter fram. Ofta är dock utmaningarna mer sammansatta och ett ensidigt fokus på handel skulle utesluta många andra åtgärder som är viktiga för att stärka ytterstadens små stadsdelars centrummiljöer och handelsplatser (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar motionärens uppfattning att vissa lokala centrum idag lider av den omstrukturering av detaljhandeln som pågått under de senaste decennierna. Detaljhandeln har koncentrerats till större etableringar och underlaget för handeln i dessa centrum har 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. Stadens bostadsbolag äger och förvaltar idag ett 30-tal större och mindre centrum med allt från köpcentrum, som Vällingby City, till mindre centrumbildningar, som Fagersjö centrum. Marknadsförutsättningarna har för många av dessa centrum förändrats under det senaste decenniet genom den omfattande nyproduktion som genomförts i närområdet och nya centrumetableringar som exempelvis Bromma Blocs, med flera, som etablerats. Många av de mindre centrumbildningarna har inte haft förutsättningar att anpassas till den nya marknadssituationen.

För stadens bostadsbolag utgör lokalytorna idag ca 10 % eller 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. Det är således en relativt liten verksamhet, jämfört med bostadsbeståndet, men kräver närvaro i förvaltningen för att ge bra resultat. Bolagen arbetar redan i dag med frågan i vissa centrum som exempelvis Hållbara Hökarängen och i Järvalyftet.

Koncernledningen delar motionärens uppfattning om att en översyn av förutsättningarna och utvecklingsmöjligheterna för de mindre centrumen bör genomföras. Koncernledningen har under våren tagit initiativ till en sådan utredning, vilken genomförs i samarbete med stadens bostadsbolag.

Koncernledningen delar bolagens bedömning att hyrorna i dessa lokaler måste sättas enligt affärsmässiga principer, enligt gällande lagstiftning, men att hyresnivån på grund av lite mer perifera lägen och lägre omsättning kommer att vara lägre än i de större etableringarna.

Sammantaget anser koncernledningen att det pågående arbete hos bolagen och hos Stockholms Stadshus AB ligger i linje med motionärens förslag, men att arbetet måste utgå ifrån de berörda bolagen och respektive centrums unika förutsättningar.

Per Blomstrand

vice VD Stockholms Stadshus AB



Dnr SB 2011-0043
Datum: 2011-05-18
Sara Feinberg
Stockholms Stadshus AB
sara.feinberg@s-
husab.stockholm.se

Framtagande av plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butiksliv

Remiss från Äldre- och ytterstadsroteln
Diarienummer: 000639-2011

Bakgrund

I motionen föreslås ett samordnat arbete mellan stadens förvaltningar för att ta fram en plan för stärkt mångfald i Stockholms handelsliv samt förstärkning av ytterstadens små stadsdelars centrummiljöer och handelsplatser.

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 relativt liten storlek.

Utvecklingen av handeln i Stockholm de senaste decennierna kan i vissa avseenden beskrivas som en utveckling mot ett mer homogent utbud. Detta gäller i synnerhet beklädnad och sällanköpsvaror som idag till stor del erbjuds av stora kedjor i och utanför stads kärnan.

Andra delmarknader uppvisar dock ett ökat utbud och urval, inte minst restaurangerna blir fler till antalet och erbjuder ett ständigt breddat utbud. På lokala marknader är det också vanligt med specialutbud av mat, inredning, banktjänster mm.

Förändrade köpmönster

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 utträttade 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. 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 och från arbetsplatsen 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. Under arbetsveckan är det vanligt att man tar sig till ett centrum nära sin arbetsplats. Då utträttas de ärenden och inköp som behovet kräver.

Detta har fått till följd 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. Detta gäller i synnerhet livsmedel.

I småcentrum är det mycket ovanligt med kedjeföretag. Kundströmmarna och parkeringsmöjligheterna är alltför svaga för att kedjorna de ska välja att etablera sig där. Istället finns här utrymme för mindre handlare.

Viktiga aktörer för ett centrum

Det som gör att kunder och besökare kommer till ett centrum ofta är några få kända faktorer:

- Livsmedelinköp
- Klädinköp
- Systembolag
- Sällanköp/destination (tex möbler)

Ju större och mer spännande utbud av dessa, desto större chans att kunder attraheras till respektive centrum.

Såväl stora livsmedelsbutiker, Systembolag som sällanköp/destinationer kräver en viss mängd ”trafik” (kundströmmar) och stora parkeringsplatser. Detta finns sällan i små förortscentrum och möjligheterna att skapa dem är små. Dessa aktörer väljer därför 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
- Kemtvätt/Skrädderi/Klackbar/Nyckel

Lokala verksamheter av den här typen kan hålla en tillräckligt hög omsättning för att bära sin verksamhet och bidrar till området på flera sätt. Allra viktigast är att livsmedelshandlaren driver en bra verksamhet. Detta gör att fler kunder kommer till centrum och ger vidare möjlighet för grannarna att sälja mer.

Utlåtande

Staden bör kontinuerligt arbeta med att skapa goda förutsättningar för ytterstadens småcentrum. Svenska Bostäder ställer sig därför positiv till förslaget om att påbörja ett samordnat arbete mellan stadens förvaltningar för att stärka små stadsdelars centrummiljöer. Detta rör i synnerhet parkeringsfrågor, skötselfrågor, skyltning, främjande av arbetsplatser och samhällsservice.

Ett gemensamt arbete bör också leda till ökade möjligheter att hyra enklare lokaler för dem som står i begrepp att starta företag och testa en ny verksamhet, vilket i sig stimulerar en ökad mångfald.

Vi menar dock att det konkreta utbudet är en fråga som bör hanteras lokalt – av fastighetsägaren och de lokala handlarna 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 handel görs kontinuerligt. Att skapa ett ökat 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 som centrumens behov, skyltning, öppettider och marknadsföring. 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

2011-05-17

Remissvar av Motion (2011:28) om framttagande av en plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butiksliv

Familjebostäder har erhållit rubricerad motion på remiss. Yttrandet har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse, utan kommer att anmälas i efterhand. Med anledning av detta anför Familjebostäder följande.

Sammanfattning

Motionären föreslår att en plan för stärkt mångfald i Stockholms handelsliv samt förstärkning av ytterstadens små stadsdelars centrummiljöer och handelsplatser tas fram i samarbete mellan stadens förvaltningar.

Familjebostäders mål är att vara ett bolag som erbjuder hyresrätt i världsklass. En fungerande närservice är starkt bidragande till trivsel i bostadsområden och stärker attraktiviteten i våra boenden. Familjebostäder ser gärna en ökad samverkan såväl med andra fastighetsägare som med stadens förvaltningar.

Motionen

I en motion från Tomas Rudin (S) till kommunfullmäktige föreslås att staden påbörjar ett samordnat arbete mellan stadens förvaltningar för att ta fram en plan för främjandet av mångfalden i Stockholms handelsliv. Förslaget inkluderar även en förstärkning av ytterstadens små stadsdelars centrummiljöer och handelsplatser.

I motionen anförts att utvecklingen inom området hittills i allt större grad har främjat koncentrationen av handelsplatser, standardisering av lokaler och handelskedjor som lanserats under samma varumärken på flera platser samtidigt. Samtidigt utarmas de äldre centrummiljöerna i många stadsdelar och mindre attraktiva butikslokaler står tomma i närliggande lägen.

I motionen redovisas att utvecklingen för stockholmarna innebär både positiva och negativa förändringar. Till de positiva nämns att utbudet är modernt, ständigt aktuellt och att kedjorna ser Stockholm som en internationellt sett spännande plats för produktlanseringar och events. Som negativa förändringar nämns att utbudet av varor blir enformigt och att de små handlarnas möjligheter att finna spännande produkter vid sidan om de stora kedjornas upphandlingar går förlorad.

Motionären tror att utvecklingen kan påverkas så att stockholmarna kan få tillgång till ett större utbud, men att det krävs en gemensam planering för att så ska ske. Staden skulle också kunna fokusera på utvecklingen av handelsgator, butikslägen, centrummiljöer som främjar en ökad mångfald i utbudet. En kombination av nygamla butikslägen med

förbättrad infrastruktur som parkering och inte minst information om utbudet såsom bättre skyltning osv. kan bidra till en förstärkt handel i stadens billiga lägen. I ytterstaden är många före detta lokalcentrum mer eller mindre nedlagda. I konkurrens med de stora handelsplatserna och gallerierna har dessa stadscentrum inte alltid klarat konkurrensen.

I motionen framförs att staden bör starta ett samordnat arbete mellan berörda förvaltningar i syfte att ta fram en plan för ökad mångfald i Stockholms handelsliv. Planen ska föreslå förändringar som främjar lokala stadsdelscentra med ett lokalt handels- och serviceliv. Den bör också belysa vilka åtgärder som kan vidtas för att stärka affärlägen i närheten av de starkaste handelsplatserna i syfte att öka mångfalden av service och handel.

Familjebostäders synpunkter

Familjebostäder delar motionärens uppfattning att många handelscentrum idag präglas av en likformighet. De viktigaste delarna i motionen är dock de som handlar om mindre centrum i ytterstadsområden.

Familjebostäder har sedan tidigare igångsatt ett strategiskt arbete för att se över och utveckla bolagets centrumområden och då särskilt de små förortscentrumen. Att skapa bra och funktionella centumbildningar stärker känslan av trygghet och trivsel i våra bostadsområden och ökar attraktiviteten för våra hyresrätter. Väl fungerande centrum stärker också förutsättningarna för att arbetsgivare finner platsen attraktiv och att antalet arbetstillfällen i området kan öka.

Levande bostadscentrum underlättar våra hyresgästers vardag och vi vet att det viktigaste för att skapa levande bostadscentrum är attraktiva och trygga allmänna ytor samt närservice i form av företrädesvis livsmedel. Uthyrningen av bolagets kommersiella lokaler underlättas av en väl fungerande näringsverksamhet i övrigt. Idag ser vi tyvärr hur en del centrumanläggningars potential inte tas tillvara, vilket drar ner attraktiviteten för hela områden.

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.

Det potentiella kundunderlaget är ofta avgörande för om ett centrum har potential att etablera sig, växa eller inte. Att säkerställa en mångfald av butiker kan öka sannolikheten att också de som inte bor i området reser till centrumet. Samtidigt ligger Familjebostäders utmaning i att skapa ett par 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 nedlagda kostnader. Vinsten av att göra rätt saker bedöms dock kunna återbetala sig på lång sikt med resultatet nöjdare och tryggare boende i området.

Motionären frågar sig om hyressättningen i allmännyttans lokaler bör ses över. Familjebostäders uppfattning är att det finns en stor flexibilitet i hyressättningen och att lokala förhållanden redan beaktas. I och med den nya lagen om Allmännyttiga kommunala bostadsföretag är inriktningen att hyrorna ska utgå ifrån affärsmässiga principer. Familjebostäder har ett självklart affärsmässigt intresse av att hitta

lokalhyresgäster som tillför värde till ett område i kombination med det sociala grunduppdrag bolaget har för att utveckla staden.

Motionären föreslår att en plan för stärkt mångfald i Stockholms handelsliv samt förstärkning av ytterstadens små stadsdelars centrummiljöer och handelsplatser tas fram i samarbete mellan stadens förvaltningar. Familjebostäder kan inte uttala sig om vilket arbetssätt som bäst leder till målet om attraktiva bostadsområden och en fungerande service, men delar motionärens utgångspunkter och slutsatser att större fokus bör läggas på att utveckla centrumanläggningarnas potential och dragningskraft.

Bosse Sundling
VD

Sara Feinberg
Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm

Remiss av Motion (2011:28) om framtagande av plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butiksliv, dnr 639:2011

Med anledning av rubricerad remiss får Stockholmshem avge följande svar.

Motionen

Motionären föreslår att ett samarbete mellan stadens förvaltningar ska påbörjas för att ta fram en plan för stärkt mångfald i Stockholms handelsliv samt att ytterstadens små stadsdelars centrummiljöer och handelsplatser förstärks. För att uppnå detta föreslår motionären bland annat en satsning på nygamla butikslägen med bättre parkeringsmöjligheter och bättre skyltning om utbudet, som ett komplement till de stora marknadsplatserna. Lokaler föreslås byggas om för att bättre anpassas till dagens behov, skyltprogram och utsmyckning av områden kan bidra till ökad trivsel liksom att torghandel kan skapa ökad aktivitet i vilande centrummiljöer. Vidare framförs att hyressättningen i allmännyttans affärslokaler kan behöva ses över för att passa till den handel eller service som lämpligen kan bedrivas på platsen.

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 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 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 är också på gång.

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

En förändring av förortscentra kräver ett gott samarbete mellan många olika parter och en bra samordning lokalt, vilket ligger i linje med vad motionären föreslår.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh

Tjänsteutlåtande

Datum:
2 maj 2011

Diariernr:
SBR 03-70/2011

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

Telefon:
08-508 280 31

Till
Stockholms stadshus AB

Svar på remiss av ”Motion (2011:28) om framttagande av plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butiksliv”

Förslag till beslut

Motion (2011:28) av Tomas Rudin (S) om ”Framtagande av plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butiksliv” avslås med hänvisning till vad som sagts i Stockholm Business Regions tjänsteutlåtande.

Ärendet anmäls som ett kontorsyttrande på styrelsens sammanträde den 24 maj 2011.

Olle Zetterberg

Anna Gissler

Ärendet

Äldre- och ytterstadsroteln, RIII, har Stockholms Stadshus AB översänt remiss av ”Motion 2011:28 om framttagande av plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butiksliv” av Tomas Rudin (s). Stockholms Stadshus AB har sänt remissen vidare i en underremiss till Stockholm Business Region AB. Yttrande skall vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 18 maj 2011.

Tomas Rudin (s) föreslår kommunfullmäktige besluta att ett samordnat arbete mellan stadens förvaltningar påbörjas med syfte att ta fram en plan för stärkt mångfald i Stockholms handelsliv samt förstärkning av ytterstadens små stadsdelars centrummiljöer och handelsplatser.

Som skäl för sitt förslag anger Rudin bland annat att handeln i Stockholm alltmer främjat koncentration av handelsplatser och standardisering av lokaler och handelsplatser. Motionären pekar på att detta har både positiva och negativa följder för stockholmarna. Till det positiva menar Rudin hör att utbudet är modernt, ständigt aktuellt och att Stockholm blir en spännande plats vid produktlanseringar och events. Nackdelarna fortsätter motionären är att utbudet kan bli enformigt och att de små handlarnas möjligheter att skapa variation och mångfald i utbudet försvåras.

Rudin framför i motionen att många lokala centrum i ytterstaden mer eller mindre är nedlagda. Detta kan mötas med förstärkningar som lokalanpassningar, skyltprogram och utsmyckning enligt några av motionärens förslag.

Stockholm Business Regions synpunkter

Stockholm Business Region följer utvecklingen av de lokala centrumen regelbundet. Under 2010 genomfördes en utredning med tyngdpunkt i Söderort som pekar på ett problem liknande det som motionären framhåller. De små lokala centrumen har över tiden förlorat marknadsandelar till större marknadsområden och har inte haft kraft att förnya sitt utbud för att attrahera nya kunder. Detta har flera orsaker såsom förändrat konsumentbeteende, arbetsmiljöfrågor, handels- och transportlogistik.

Samtidigt med denna utveckling har nya handelsetableringar i Stockholm lett fram till ett ökat utbud för stockholmarna. Koncentrationen möjliggör en handel som stärker Stockholm som plats för handel och utveckling vilket är en viktig konkurrensfördel för Stockholmsregionen. Runt Kungens kurva finns norra Europas största handelsplats och tillsammans med Huddinge kommun arbetar Stockholms stad för att ytterligare stärka området.

Det är dock av stor betydelse att ytterstadens attraktivitet förstärks inte minst eftersom ytterstadens betydelse för sysselsättning och tillväxt 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. På några platser i Stockholms stad finns också behov att arbeta på djupet med värderingar för att undanröja i första hand kvinnors möjligheter att utvecklas som egna företagare bland annat inom handeln.

Sammantaget menar Stockholm Business Region AB att staden idag arbetar med de frågeställningar som motionären lyfter fram. Ofta är dock utmaningarna mer sammansatta och ett ensidigt fokus på handel skulle utesluta många andra åtgärder som är viktiga för att stärka ytterstadens små stadsdelars centrummiljöer och handelsplatser.

SLUT

Bilaga: Motion av Tomas Rudin (S) om framtagande av plan för främjande av mångfald i Stockholms handel och butiksliv