

Handläggare: Magdalena Bosson
Region Ytterstad
Ledningen & Stab
Tel: 508 26 360
Magdalena.bosson@gfk.stockholm.se

2003-01-20

Dnr 2002-511-263

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Vision för Söderort – lägesredovisning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner lägesredovisning för Vision för Söderort

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen i Stockholms stad fattade den 4 april 2001 beslut om att starta ett förvaltningsövergripande arbete vars uppgift var att ta fram en utvecklingsplan för Stockholms södra stadsdelar. Ett gemensamt förslag till "Vision för Söderort" togs fram av stadsledningskontoret samt berörda förvaltningar. Förslaget sändes på remiss till nära 100 remissinstanser och kommunfullmäktige fastställde visionen och inriktningen för det fortsatta arbetet den 2 september 2002.

Gatu- och fastighetskontoret har sedan projektet startade tagit aktiv del i arbetet. Flera projekt i visionens anda har initierats så som parallella uppdrag för att utveckla bostäder och arbetsplatser i stråket Älvsjö - Farsta. Parallella uppdrag har också inletts i samarbete med fyra byggherrar för att utveckla bostäder och arbetsplatser i Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg.

Inom visionens geografiska område har flera trafikstudier genomförts, exempelvis exploateringsutredning för Skärholmsvägen, förstudie om Spårväg syd och yttrande över bättre nord-sydliga förbindelser.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-02-18\Tjut\32.doc

Bilaga 1: Vision för Söderort

Bilaga 2: Betalningsvilja för bostäder och kommersiella lokaler i Söderort, Temaplan

I Älvsjö har samarbete inletts mellan kontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholmsmässan AB samt externa intressenter för att främja Älvsjös utveckling som mäss- och kollektivtrafikknutpunkt.

Stockholms stad, Huddinge kommun samt företagare och fastighetsägare i Skärholmen och Kungens kurva har formerat arbetsgrupper för att samarbeta omkring frågor som stärker utvecklingen av detta område som regional kärna.

Som underlag för "Vision för Söderort" tog stadens utrednings- och statistikkontor fram jämförande studier angående bebyggelse, befolkning, näringsliv, offentlig service m.m.

För att få ytterligare och mer aktuellt underlag och information rörande drivkrafterna i söderorts tillväxt beställde gatu- och fastighetskontoret en utredning om betalningsvilja för bostäder och kommersiella lokaler i Söderort. Utredningen har utförts av Temaplan och överlämnades till kontoret i december 2002.

Utredningen visar att drivkraften i regionens tillväxt ligger i växande befolkning, hög utbildningsintensitet och starka klusterbildningar m.m. För att lyckas driva på utvecklingen och öka byggnadstakten krävs att man börjar där betalningsviljan är som högst och att man arbetar med att ge områden tydliga profiler, samt utnyttjar möjliga spridningseffekter m.m.

Utredningens slutsats är att en systematisk och väl genomtänkt utbyggnadsstrategi successivt kan bidra till att förbättra marknadsvillkoren i hela Söderort.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Beslut om en satsning i Stockholms södra stadsdelar

Kommunstyrelsen fattade den 4 april 2001 beslut om att starta ett förvaltningsövergripande arbete vars uppgift var att ta fram en vision och en utvecklingsplan för Stockholms södra stadsdelar. Syftet med uppdraget var att samla de aktörer som är verksamma i området för att driva på och understödja tillväxtmöjligheter i Stockholms södra stadsdelar. Projektet föregicks av dialoger med medborgarna, näringslivet, grannkommuner och regionala organ.

En visionsskrift "Vision för Söderort" utarbetades av stadsledningskontoret och berörda fack- och stadsdelsförvaltningar. Förslaget sändes på remiss till nära 100 remissinstanser däribland myndigheter, organisationer, föreningar och företag.

Kommunfullmäktige fastställde visionen och inriktningen för det fortsatta arbetet den 2 september 2002. Berörda nämnder och bolag gavs i uppdrag att inom respektive ansvarsområde med högsta prioritet och samordnat ar-

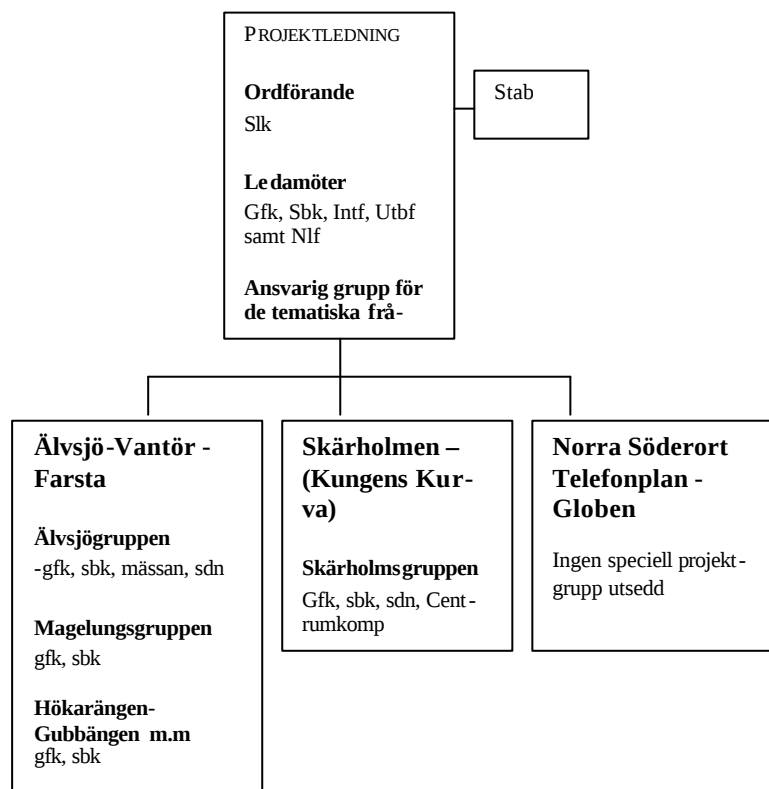
beta med genomförandet av visionen. Uppdraget skall redovisas löpande i kvartalsrapporter och verksamhetsberättelser.

Projektorganisationen

Eftersom arbetet inom ramen för visionen har tyngdpunkt på bl a fysiska och stadsbyggnadsfrågor har det varit naturligt för gatu- och fastighetskontoret att ta mycket aktiv del i arbetet redan från början.

Kontoret har hela tiden varit representerad i den interimistiska projektledning som lett projektet fram till dess en stationär organisation formerats och en koordinatorsfunktion har tillsatts inom kontoret för samordning av arbetet med visionen.

Kommunfullmäktige uppdrog i samband med beslut om visionen åt stadsledningskontoret att återkomma med förslag till permanent organisation för projektet. Följande förslag till organisation har utarbetats och skall föreläggas kommunstyrelsen för beslut. I detta förslag föreslås kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret utgöra en stabsresurs under ledning av stadsledningskontoret.



Vision för Söderort

Visionens syfte är att lyfta fram de kvalitéer och möjligheter som finns i Stockholms södra stadsdelar samt stimulera till tillväxt och långsiktig hållbar utveckling.

För att göra visionen överblickbar har åtta tematiska frågeområden formulerats;

S

- *Söderort - mer attraktivt att bo i*
- *Infrastruktur som knyter samman och stärker*
- *Ett starkare näringsliv*
- *Utvecklad service och handel*
- *Utveckla och profilera utbildning*
- *Mångfald och utveckling*
- *Gröna Söderort*
- *Det gränslösa Söderort*

I visionen ingår t ex målet att bygga 18 000 nya bostäder inom en tioårsperiod. Detta är ett mål som också fått ökad tyngd genom den politiska majoritetens beslut om ökat bostadsbyggande.

Visionens ambition är att skapa en blandad bostadsbebyggelse, med såväl olika bostadstyper som olika upplåtelseformer. Detta är särskilt viktigt ur integrationssynpunkt men också för att uppnå en långsiktigt och hållbar förnyelse av stadsdelarna i söderort.

Vidare föreslås att ett tillväxtprogram tas fram för näringslivet i söderort med målsättningen att skapa 20 000 nya arbetsplatser inom tio år. Idag finns omkring 100 000 arbetsplatser i söderort varav 70 000 i privata näringslivet. Omkring 16 000 arbetar i IT-sektorn vilket innebär att det finns lika många anställda inom denna sektor i Söderort som i Kista. Vision för Söderort tar just sin utgångspunkt i att det är viktigt att stimulera tillväxt och långsiktig hållbar utveckling. Åtgärder skall initieras för att förstärka servicestrukturen i Söderort.

En förbättring av infrastrukturen är en viktig del i visionen och är av stor betydelse för den framtida utvecklingen och möjligheterna att höja söderorts attraktionskraft för boende och företag. Inte minst förbättringar av den spårbundna trafiken samt tvärförbindelser är avgörande frågor.

Utbildningsfrågorna har hög prioritet inom ramen för visionen. Ambitionen är att arbeta fram lärlingsutbildningar, profilera befintliga utbildningar och öka samarbetet med Högskola och universitet.

I visionen ingår också att utveckla och marknadsföra det gröna Söderort med bl a miljöarbete bland företagen samt utveckla rekreationsmöjligheter och värna naturvärden i området.

Att samverka med myndigheter, organisationer, föreningar och företag är ett viktigt inslag i visionen bl a genom punkten det gränslösa Söderort. En bärande tanke har varit att samverkan och samarbete är både mål och medel för att knyta samman organisationer och myndigheter kring utvecklingsfrågorna i denna del. Inte minst samverkan med grannkommunerna är mycket viktig för en gemensam syn på bostadsplanering och ett gemensamt angreppssätt då det gäller att lösa flera stora infrastrukturella frågor.

Utöver olika verksamhetsområden prioriterar visionen på tre geografiska områden;

- *Norra Söderort (Telefonplan-Globen)*
- *Älvsjö-Vantör-Farsta*
- *Skärholmen-Kungens Kurva*

Dessa tre utvecklingsområden är vitala för Söderorts framtid. I *norra Söderort* pågår en lång rad projekt som syftar till att skapa en tätare stadsmiljö samtidigt som rekreationsområden förstärks. Genom att många projekt redan löper har ingen särskild projektgrupp tillsats för detta område.

I stråket *Älvsjö- Vantör – Farsta* pekade kommunfullmäktige på möjligheterna att skapa en ny och attraktivt bebyggelse i naturnära lägen. En annan strategisk fråga i detta område är möjligheterna att skapa en betydande kollektivtrafikknutpunkt samt genom det arbete som pågår med nytt hotell i anslutning till mässan utveckla mässverksamheten till Sveriges främsta.

Skärholmen – Kungens Kurva pekas ut som ett särskilt intressant område av kommunfullmäktige att arbeta med. Här ligger utmaningen i att skapa en stadskärna och ett handelscentrum i sydväst för att öka tillväxt och göra området mer attraktivt att bo och verka i.

I båda dessa områden har arbetsgrupper formerats under hösten 2002 som inbegriper olika delar av staden så som gatu- fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, centrumkompaniet, stadsdelsnämnder, Stockholms mässan m fl. Därutöver deltar företag, grannkommuner och fastighetsägare i arbetet.

Gatu- och fastighetsnämndens uppdrag inom ramen för visionen

Eftersom övervägande delen av uppdragen i visionen rör frågor av fysisk- eller stadsbyggnadskaraktär har och kommer kontoret spela en viktig roll för förverkligandet. För kontoret finns fyra övergripande områden som prioriteras:

- Bostäder och arbetsplatser

Ett av de tyngsta uppdragen i visionen är att arbeta strategiskt för att göra Söderort mer attraktivt att bo och verka i. Att bygga bostäder är en grundsten i visionen och är också ett uppdrag som tydliggjorts genom majoritetens beslut att bygga 20 000 bostäder i staden under innevarande mandatperiod. Sedan år 2000 har nära 4 500 lägenheter markanvisats i Stockholms södra stadsdelar. Därtill skall läggas en till antalet ospecificerad tidig markreservation inom ramen för de parallella uppdrag som nu pågår i Sättra – Bredäng – Skärholmen m.m.

Även uppdraget att öka antalet arbetsplatser och förstärka servicestrukturen i Söderort inbegriper kontorets verksamhet. Både möjligheten till byggbar mark och satsningar på infrastruktur är medel att stimulera expansion och företagsetableringar i Söderort både på kort och lång sikt.

- Infrastruktur

Arbetet med att förbättra tillgängligheten och skapa en långsiktigt hållbar infrastruktur är ett annat omfattande uppdrag kontoret arbetar med. Tillgängligheten i Söderort är bättre än i innerstaden och i västerort, men visio-

nen visar t ex på behovet av utbyggd kollektivtrafik och tvärförbindelser i Söderort, något som även remissinstanserna med kraft understryker.

- Förebyggande arbete för en trygg och ren stad

Trygghets- och underhållsfrågorna är mycket viktiga frågor för de som bor och verkar i flera stadsdelar i Söderort i dag. Gatu- och fastighetskontoret arbetar med att förebygga och åtgärda klotter och kommer arbeta med att stödja utveckling av nya metoder för bättre sanering. Kontoret föreslår också i verksamhetsplanen för 2003 att ett pilotprojekt startas i en stadsdel i söderort. Kontoret återkommer till nämnden i särskild ordning med denna fråga.

- Samverkan

Genom kontorets breda verksamhet är det viktigt att kontoret kan fungera som sammanhållande kraft. Ett tydligt uppdrag är att bygga allianser och överbrygga organisatoriska svårigheter och därigenom bidra till utvecklingen i Söderort.

Pågående projekt inom ramen för visionen - aktivitetskatalog

Inom ramen för den projektledningsgrupp som stadsledningskontoret leder samlas och avrapporteras samtliga projekt, insatser och förslag till åtgärder från samtliga berörda förvaltningar som deltar i visionsarbetet.

Gatu- och fastighetskontoret har initierat flera större projekt i visionens anda. Pågående och löpande projekt har även betraktats utifrån uppdraget med visionen. Samtliga åtgärder finansieras inom ramen för ordinarie budet och beslut fattas av nämnden enligt gängse beslutsordning.

Nedan följer en sammanställning över ett antal aktuella projekt som gatu- och fastighetskontoret ansvarar för inom de områden i Söderort som visionens prioriterar;

- Bostäder och arbetsplatser i stråket Älvsjö-Farsta

Detta stråk pekas ut i söderortsvisionen som nytt stadsutvecklingsområde. Tre parallella uppdrag har utförts som en förstudie av stadsdelarna längs Magelungsvägen i stråket; Älvsjö – Vantör - Farsta. Syftet med förstudien är att hitta lämplig mark att bebygga, men också undersöka förutsättningar för att åstadkomma arbetsplatser och attraktiva grönområden.

Nämnden godkände den 2002-12-03 redovisningen av uppdragen och fattade beslut om fortsatt utredning av exploatering-, trafik- och naturfrågor samt anvisade mark för bostäder inom Högdalen till Familjebostäder och Seniorgården AB.

Nämnden godkände också att en översiktlig trafiknäts- och trafikledsutredning genomförs, vars syfte är att belysa en ny tvärledsidé; Örbyledsstråket och jämföra detta med nuvarande trafikledsstråk i översiktsplanen; Magelungsvägen – Älvsjövägen i tunnel som underlag för eventuellt beslut om ändrad trafikledsstruktur i tvärled mellan Nynäsvägen och E4/E20. Konsultupphandling pågår och utredningen kommer att genomföras under åren 2003-2004.

- Älvsjö

Förnyelse av Älvsjö centrum väster om järnvägen med 400 lägenheter, hotell butiker och ny terminal för buss samt planering för framtida tvärspårväg och regionalstågstopp pågår. Mark är anvisad till JM, Seniorgården, Familjebostäder samt Centrumkompaniet.

Ombyggnad pågår av fd Solberga sjukhem som förtätas till ett bostadsområde med 250 lägenheter.

- Utveckling av knutpunkten Älvsjö

Älvsjö station är idag en av Sveriges fem mest trafikerade tågstationer. Banverket, SL jämte gatu- och fastighetskontoret samverkar kring förberedande analyser och planering för skapande av ett tidsenligt resecentrum vid Älvsjö, Stockholm söderort. I programmet föreslås att det skapas en knutpunkt för regionalståg, lokaltåg, tunnelbana, snabbspårväg, buss samt bil-, gång- och cykeltrafik

- Långbro

Det fd sjukhusområdet Långbro omvandlas till ett bostadsområde med ca 700 lägenheter kring en upprustad parkanläggning. Anläggningen kommer bli en tillgång även för Fruängen och Herrängen

- Högdalen – Rågsved

Förtätningsprojekt pågår i Högdalen – Rågsved med 40 lägenheter i kv Tonbadet, 50 lägenheter i kv Dörrhaken och 120 lägenheter i kv Bäverdalen. Av dessa är Tonbadet och Bäverdalen under projektering medan Dörrhaken är påbörjad.

- Bostäder m.m. i Högdalstriangeln

Nämnden markanvisade vid sitt sammanträde den 2002-12-17 300 lägenheter till Familjebostäder samt 100 lägenheter till Seniorgården för borätter inom Högdalstriangeln mellan t-banespåren söder om Högdalens C. Inom området ryms 1000-1500 lägenheter. Kontoret återkommer med ytterligare förslag till markanvisningar när förutsättningarna för projektet är klara.

- Vision Rågsved

Nämnden fattade 2002-12-17 beslut om preliminär markanvisning om 400-800 lägenheter till Wihlborgs, Familjebostäder, Folkhem samt HSB. Projektet syftar till fortsatt förnyelse av centrum.

- Landskapsanalys

Landskapsanalys över södra delarna av Rågsved har påbörjats. Syftet med analysen är både att utveckla rekreationsmöjligheter och hitta lämplig exploaterbar mark för i första hand bostäder.

- Gubbängens centrum

Markanvisning är gjord till Familjebostäder för förtätning av Gubbängens centrum i kv Limkakan

S

- Nytt utvecklingsområde Gubbängen-Hökarängen-Norra Farsta
JM och Svenska bostäder har inkommit med förslag om omfattande stadsförnyelse i stråket Gubbängen-Hökarängen och Norra Farsta. Förvaltningen återkommer till nämnden i separat ärende.

- Farsta
Atriums upprustning av Farsta centrum har satt ytterligare fokus på utvecklingsfrågorna i Farsta. Som ett utredningsuppdrag gav gatu- och fastighetskontoret i samarbete med Atrium, Temaplan i uppgift att undersöka betalningsviljan för bostäder och kontor i Söderort. Se separat rubrik.

Som en del i de parallella uppdragen för Magelungsvägen framkom förslag till förtätning av Farsta. Utredningsarbete kring detta pågår.

- Upprustade tunnel- och gångvägar
Förbättrad tillgänglighet mellan Skärholmen och Kungens Kurva samt upprustning av gångvägar och gångtunnlar genomförs under våren 03.

- Nya bostäder i Sättra – Skärholmen.
Program och planarbete för förtätningsprojekt pågår i stadsdelarna, bl a 70 lägenheter vid Ekholmsvägen i Skärholmen, 120 lägenheter på Eksättra - Bogsättravägen samt ca 160 lägenheter vid Ekholmsvägen gränsande till Skärholmsdalen.

- Sättra centrum
Planering för kompletteringsbebyggelse pågår i Sättra centrum från Eksättravägen till Sättradalsparken. En etappindelning av projektet föreslås med en första utbyggnad om ca 315 lägenheter. Projektet är ett samarbetsprojekt med byggherrarna Peab, Wihlborgs, Stockholmshem och KB Kungssättra. Ärendet är i den del som rör fastigheten Djursättra 1 återremitterat till kontoret.

- Bostäder och arbetsplatser i Sättra – Bredäng - Skärholmen – Vårberg
Nämnden fattade 2002-09-10 beslut om tidig markreservation till Stockholmshem, Svenska Bostäder, HSB och NCC. Reservationen innebär att staden tillsammans med byggherrarna utreder förutsättningarna för nya bostäder och arbetsplatser i stadsdelsområdet.

Parallella uppdrag har inletts. Kontoret återkommer till nämnden med förslag till preciserade markanvisningar, utbyggnadsetapper osv.

- Skärholmsvägen
Exploateringsutredning för Skärholmsvägen har redovisats för nämnden. Uppdrag i budgeten för 2003 är att studera dragning av Skärholmsvägen enligt ytterstadssatsningens förslag det sk XXL vilket kommer redovisas för nämnden under våren samordnat med presentation av de inkomna parallella arkitekuppdragen för stadsdelsnämndsområdets utvecklingsmöjligheter.

- Förstudie om Spårväg syd

En förstudie för tvärspårväg Älvsjö- Fruängen- Kungens Kurva- Flemmingsberg har genomförts och redovisats till nämnden. Nämnden har godkänt att banutredningen med tillhörande tidig miljöbedömning översänds till SL för fortsatt planeringsarbete. För närvarande pågår trafikanalys hos SL och Regionplanekontoret vilka kommer att visa på spårvägens samhälls-ekonomiska nytta och prioritering jämfört med andra önskade spårvägsprojekt i regionen.

- Förstudie om spårvägens sammanbindningsbana Älvsjö - Årstadal
I samband med pågående arbeten för områdesprogram för Solberga har kontoret genomfört en översiktlig sträckningsstudie av en sammanbindningsbana för spårvägen på sträckan mellan Älvsjö och Årstaberg. Denna studie kommer att redovisas till nämnden i samband med områdesprogrammet för Solberga under våren 2003.

- T-baneförlängning Hagsätra-Älvsjö
Kontoret har under hösten 2003 gjort en översyn och uppdatering av äldre planer för förlängning av Tunnelbanan från Hagsätra till Älvsjö enligt stadens översiktsplan. Utredningen visar alternativa utföranden för bana och stationer jämte kostnader och miljöbedömning och kommer att redovisas till nämnden under våren 2003 för godkännande att översända till SL för fortsatt planeringsarbete.

- Effektivare nord-sydliga förbindelser
Vägverket har redovisat tre möjliga trafikkorridorer för ny nord-sydlig förbindelse över Mälaren; Brommagrenen, Ålstensleden och Förbifarten. Beslut i kommunstyrelsen 2002-11-27 att Stockholms stad förordar att den sk Brommagrenen utsorteras ur det fortsatta utredningsarbetet.

- Samarbetsgrupp Älvsjö
I Älvsjö har samarbete inletts mellan kontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholmsmässan AB samt externa intressenter för att främja Älvsjös utveckling som mäss- och kollektivtrafikknutpunkt.

- Samarbetsgrupp Skärholmen – Kungens kurva
Stockholms stad, Huddinge kommun samt företagare och fastighetsägare i Skärholmen och Kungens kurva har formerat arbetsgrupper för att samarbeta för att utveckla detta område som regional kärna.

Utöver dessa projekt där gatu- och fastighetskontoret är direkt eller medansvariga sker en lång rad andra upprustnings-, bygg- eller förtätningsprojekt på mark som inte är i stadens ägo. Exempelvis planerar Peab för bostäder i Farsta, AP-fastigheter och Drott m fl utreder bostäder vid Telefonplan. Konstfack flyttar också permanent till Telefonplan efter beslut i skolans styrelse under våren 2002

Aktuellt material om utveckling och tillväxt.

Utrednings- och statistikkontoret tog inför utarbetandet av visionen fram och sammanställde ett gediget statistiskt underlagsmaterial rörande bebyggelse, befolkning, inkomstjämförelser, näringslivets struktur, förvärvsarbete

tande och offentlig service. Detta material finns sammanställt i USK-aktuellt nr 1:2002.

Behovet att följa och utvärdera utvecklingen i Söderort är strategisk för att nå målen inom ramen för visionen. För att få fler aspekter belysta än det traditionellt statistiska beställde gatu- och fastighetskontoret tillsammans med Atrium en specialgranskning av betalningsviljan för bostäder och kommersiella lokaler i Söderort. Målet vara att mot bakgrund av ambitionen att bygga en anseelig mängd bostäder och arbetsplatser i söderort, försöka se om det genom denna typ av analyser går att finna vägledning för att formulera en strategi för utbyggnad, förtätning och nybyggnation i Söderort.

Sammanfattning av Temaplans utredning ”Betalningsviljan för bostäder och kommersiella lokaler i Söderort”

Temaplans utredning innehåller en översiktlig studie över hur betalningsviljan varierar mellan olika delar av Söderort samt en fördjupningsstudie av dessa frågor i områdena Farsta, Högdalen och Rågsved.

Utredningen konstaterar att drivkrafterna i Stockholmsregionens tillväxt utgörs av en ung och växande befolkning, en stor och växande regional arbetsmarknad, hög utbildningsnivå, hög innovationstakt m m. Regionens tillväxt är organisk och självgenererande och relativt oberoende av den ekonomiska tillväxten och utvecklingen i övriga landet.

Inom de närmsta två-tre åren förväntas kontorsprojekt om ca 20 000 kvm komma ut på marknaden i Söderort. Av dessa återfinns ca 15 000 kvm i Liljeholmen. Härutöver finns några planerade projekt för livsmedelsförsäljning. Runt Johanneshov och Hammarbyhamnen finns planer på att bygga hantverkshus och industrilokaler.

Hyres- och vakansutvecklingen för lokaler påverkas av konjunkturens utveckling och det är svårt att göra några långsiktigt rättvisande prognoser. Prognosen för det närmsta året är att hyrorna förväntas sjunka och vakansgraden öka. Utredningen pekar på att attraktiviteten för kommersiella lokaler påverkas av fastighetsbeståndets ålder, områdets ”varumärke”, pågående eller planerade projekt, vakanser i områdets bestånd samt hyresnivåer.

Utredningen visar också att produktionen av marknadsprissatta bostäder i Stockholm hållits uppe, medan produktionen av hyresrätter fallit kraftigt. Anledningen till detta är att det funnits svaga ekonomiska incitament att bygga hyresrätter med hänvisning till avkastning, risktagande osv. Den idag av hyresnämnden högsta godkända hyran i Stockholm ligger på ca 1 500kr/kvm vilket gör det ekonomiskt olönsamt att producera hyresrätter i områden där produktionskostnad och avkastningskrav kräver högre hyra. Utredningen visar dock att det finns en spridning i betalningsviljan inom Söderort.

Fördjupningsstudien redogör för aktuellt läge i Rågsved-Högdalen och Farsta. När det gäller kommersiella lokaler visar studien att det i dagsläget finns små marknadsmässiga förutsättningar för nyproducerade kontorsfastigheter i området, men att det finns områdesvariationer. Det finns t ex för-

utsättningar för blandfastigheter i Högdalens industriområde. I Farsta centrum måste förutsättningarna för kommersiella kontorsverksamheter utvecklas för att möjliggöra nyproduktion.

Då det gäller bostäder konstaterar utredningen att efterfrågan ökat starkt i hela Söderort under senare år vilket också påverkat bostadsrättspriserna.

Utifrån en simulerad modell försöker utredningen svara på frågan om betalningsviljan täcker produktions- och driftkostnaden för bostäder i Högdalen, Rågsved och Farsta. Temaplan konstaterar att generellt är skillnaden i efterfrågan på bostadsrätt respektive hyresrätt marginell. Avgörande är den månadskostnad som den boende skall betala.

Utifrån antaganden om produktionskostnaderna krävs det en hyra på 1300 kr/kvm för att det skall gå att nyproducera hyresbostäder i större omfattning i de studerade områden och på marknadsmässiga villkor. Utredningen pekar ut områden där det är möjligt att bygga hyresrätter t ex naturnära lägen i Farsta, Östra Larsboda m fl. Med motsvarande antaganden om produktionskostnader går det att på kommersiella villkor bygga bostadsrätter i hela Farsta samt större delen av Högdalen.

Utredningen förutspår att efterfrågan och därmed priserna på bostäder kommer att sjunka under kommande år.

Förbättrade kommunikationer och därmed ökad tillgänglighet kan bidra till att öka betalningsviljan, och utredningen understryker att det är viktigt med genomtänkt utbyggnad för att skapa spridningseffekter. Utbyggnad kan successivt uppgradera ett område vilket gör att varje enskilt område bör studeras utifrån egna förutsättningar.

Den strategi som Temaplan formulerar är att det är viktigt att börja i områden där betalningsviljan är som högst, att börja i begränsad skala, arbeta med områdets profil samt utnyttja spridningseffekter.

Utredningens slutsatser är att det i de mest attraktiva delarna i Söderort är möjligt att producera såväl kommersiella lokaler som bostäder på marknadsmässiga grunder. Men det krävs att t ex hyror får spegla hushållens betalningsvilja. I andra områden är det betydligt svårare att finna incitament att bygga. Planerade infrastruktursatsningar påverkar, men marginellt. Oavsett läge är det viktigt med en genomtänkt strategi för att stimulera en långsiktig utveckling.

Reflektioner över utredningen

Temaplans utredning pekar på flera viktiga faktorer som idag styr utvecklingen i Söderort. Konjunkturavmattningen påverkar staden och leder till en försiktighet från byggherrar och investorer att initiera och investera i större projekt. Utredningen visar också att det är svårt att på marknadsmässiga grunder bygga stora volymer bostäder eller kommersiella lokaler i alla delar av Söderort. Dessa slutsatser är inte nya och traditionellt syns en avmattning först i stadens yttre kommundelar.

Staden arbetar utifrån ett tydligt beslut att 20 000 bostäder skall tillskapas under mandatperioden, och inom ramen för Söderortsvisionen utgör bostadsbyggande inte bara ett volymmål utan också en fråga om attraktivitet och livskvalitet. För att nå dessa mål kommer ett ökat byggande i Söderort att vara avgörande.

Det som är vitalt att ta fasta på i utredningen är därför uppmaningen om en långsiktighet och en strategisk planering. I lågkonjunkturer och i vissa geografiska områden är det nödvändigt att kommunen spelar en än mer aktiv roll. På samma sätt är det kommunens roll att driva på en utveckling som ser till att bostadsbebyggelsen blir varierad i fråga om upplåtelseformer inte minst med utgångspunkt från befintlig struktur i varje enskilt område. En slutsats som kan dras är därför att blandade upplåtelseformer är strategiskt viktig för fortsatta utbyggnaden i Söderort.

Statliga stimulansbidrag, markprisfrågor och avkastningskraven för de allmännyttiga bostadsbolagen är faktorer som direkt påverkar kostnadskalkylen. Infrastruktursatsningar och redan initierat bostadsbyggande är andra faktorer som påverkar på längre sikt. Vid sidan av de statliga stimulansbidrag är samtliga dessa åtgärder som kommunen i huvudsak rör över. Dessutom kan kommunen t ex inom ramen för allmännyttan bedriva projekt för att på andra sätt bringa ned produktionskostnaderna. Ett sådant allmänt uppdrag beslutades i budget för 2003 och enskilda projekt t ex i Hammarby sjöstad och inom Svenska Bostäder pågår redan.

Utredningens absoluta slutsats att det är viktigt att arbeta fram en genomtänkt strategi för att långsiktigt stimulera tillväxt och hållbar utveckling där frågor som lokal prägel och spridningseffekter tas tillvara.

Resonemanget om spridningseffekterna gör det också än mer viktigt att se exploatering och bostadsbyggande som helheter såsom redan är fallet med utredningen om Magelungsvägen i stråket Älvsjö – Farsta och i det arbete som nu inletts med parallella uppdrag i Skärholmen- Sättra m.m.

Kontorets synpunkter

Gatu- och fastighetskontoret har tagit aktiv del i arbetet med att utarbeta vision för Söderort och arbetar med hög prioritet för dess genomförande. Kontoret har initierat flera projekt i visionens anda.

Kontoret kommer göra löpande avstämningar av hur projektet fortskrider i verksamhetsberättelser och kvartalsrapporter.

Utifrån denna samlade redovisning föreslår kontoret att nämnden godkänner lägesrapporteringen om Vision för Söderort.

SLUT