Från: [redacted]
Skickat: Mon, 30 Sep 2024 08:49:06 +0100
Till: "RLK Funk Registrator" <registrator.rlk@regionstockholm.se>
Cc: [redacted]
Ämne: Remissyttrande från Fabege AB Diarienummer RS 2024-0344
Bilagor: Remissyttrande från Fabege AB Diarienummer RS 2024-0344.pdf, Remissyttrande från Fabege AB Diarienummer RS 2024-0344.docx

Hej!

Inkommer härmed med Fabeges remissyttrande på den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Diarienummer RS 2024-0344.
Ser fram emot fortsatt dialog.

Mvh

[redacted]

Fabege

[redacted]

Besök: Gårdsvägen 6, Arenastaden | **Post:** Box 730, 169 27 Solna
[redacted] | **Växel:** 08-555 148 00

Vi hjälper företag och människor att trivas och nå sina mål. Vi hjälper platser att få liv.
Ingen dröm är för stor eller för liten för oss. Vi gör verklighet av visioner.

www.fabege.se

Remissyttrande
Samrådsförslag ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

Diarienummer RS2024-0344, registrator.rlk@regionstockholm.se

Från Fabege AB
Kontaktperson: [redacted]

Fabege utvecklar trygga, attraktiva och hållbara stadsdelar i Stockholm. Med fokus på kommersiella fastigheter i ett antal välbelägna delmarknader skapar vi kontor, arbetsplatser och miljöer där människor mår bra och presterar bättre. Via dotterbolaget Birger Bostad tar vi ett ännu större grepp om helheten med bostadsutveckling i våra stadsdelar.

Vi anser att den regionala utvecklingsplanen är ett bra sammanhållande dokument för att peka ut Stockholms framtida utveckling och fungerar som gemensam plattform för alla aktörer, både privata och offentliga.

Nedan kommer våra inspel under respektive rubrik:

Styrkor och utmaningar

De sju styrkorna är ett bra sätt att beskriva Stockholms kvalitéer som utgångspunkt i dokumentet. Gällande utmaningarna så är de också relevanta, Stockholm är beskrivet i ett internationellt perspektiv men vi tror att vi även behöver säkerställa hur Stockholm står sig i ett nationellt perspektiv. Mycket fokus är idag på de gröna näringarna och stora investeringar drivs mot norra Sverige. Här behöver vi slå vakt om att Stockholm har en fortsatt hög attraktivitet för att kunna växa både vad gäller boende, näringsliv och besökande. Även i ett nordiskt perspektiv kommer vi relativt sett få en sämre position i förhållande till t ex Köpenhamn som kommer få allt bättre och starkare kopplingar ut till Europa.

Idag är inte tillväxt i Stockholm någon självklarhet. Vi har en minskad invandring till Sverige och en demografi som innebär en större andel äldre samt ett minskat barnafödande. Vi tror att man behöver prioritera mer mellan olika satsningar så att genomförandet har en hög tillförlitlighet inom en angiven budget. Viktigt är också att prioriterade satsningar har en bred politisk förankring, då deras genomförande spänner över flera mandatperioder och att omtag är dyra både för det offentliga och privata. Detta gäller både på kommunal, regional och nationell nivå inom politiken.

Besöksnäringen. Vi tror att upplevelseindustrin kommer vara en fortsatt växande sektor och här bör det finnas en tydligare ambition om Stockholms position i sin omvärld. Vi saknar tydliga mål och

prioriteringar vad gäller kultursektorn i RUFS:en. Vi har flera bra arenor att tillgå i Stockholm och ambitionen måste vara att fylla dessa med innehåll långt mer än idag. Se exemplet med Taylor Swifts konserter i våras och dess positiva följdeffekter för Stockholm som genererade intäkter omfattande ca 850 miljoner kronor exklusive biljettintäkterna. (källa: www.upplevelseinsitutet.se)

Gällande näringslivet och arbetsmarknaden så vore det intressant och se vad man kan göra för att bättre matcha behovet av arbetskraft med utbildningssektorns utbud och söktrycket i respektive spår. Hur kan vi få en bättre matchning mellan företagens behov och val av utbildning hos befolkningen?

Vision, mål och prioriteringar

Övergripande vision, mål och prioriteringar är väl formulerade. Utmaningen framåt blir att omsätta dessa i verklig handling. Fokus från oss på Fabege kommer vara att förbättra den regionala balansen mellan norra och södra delarna av vår region. Vi behöver öka försörjningen av arbetsplatser i södra Stockholm, detta både för att skapa en ökad jämlikhet i länet och för att hållbart och effektivt utnyttja den befintliga infrastrukturen i Stockholm. I stället för att endast bygga ny infrastruktur så kan man skapa ökade resmönster i befintlig infrastruktur som idag är underutnyttjad. Det skulle ge högre avkastning på redan gjorda investeringar om t ex fler pendeltåg trafikerar de nya stationerna City och Odenplan.

Under målsättningen tillgänglig och robust region är vår uppfattning att fokus främst bör ligga på att få befintlig kollektivtrafik att fungera med högre tillförlitlighet. Det måste bli attraktivt att välja kollektivtrafiken och då är tillförlitlighet och turtäthet viktigast. Vi ser att resandet med bil är fortsatt högt sen pandemin och det kan finnas skäl att t ex pröva en tysk modell med kraftigt subventionerad kollektivtrafik (10 euro/månad) för att locka tillbaka fler resande.

Gällande bostadsmålen specifikt så tror vi att en större rörlighet på bostadsmarknaden är gynnsamt för att öka användningen av de bostäder som finns idag. Vi tror också att konvertering av icke attraktiva kommersiella fastigheter kan vara en del av lösningen och här är det värdefullt med lättnad i regelverken för att uppnå denna typ av hållbar konvertering på ett enklare mer kostnadseffektivt sätt. På så sätt kan det också tillskapas bostäder i segment och på platser som fler har råd med.

Det finns ett uttalat tydligt bostadsmål (demografiskt bostadsbehov) för regionen. Det skulle likaledes vara intressent att i den regionala utvecklingsplanen ha motsvarande uppfattning om näringslivets utveckling och tillväxt i antal arbetsplatser och av vilken typ över tid.

Kombinationen av ett negativt inflyttningsnetto till Stockholm av inrikes födda och en svagare konjunktur medför att sysselsättningen i kontorsintensiva branscher har slutat växa. Det i kombination

Fabege AB

Postadress:
Fabege AB
Box 730
169 27 Solna

Besöksadress:
Gårdsvägen 6
Arenastaden

e-post:
info@fabege.se
webb:
www.fabege.se

Telefon:
08-555 148 00

Organisationsnr:
556049-1523

med en kvardröjande effekt från pandemin med ökat hybridarbete gör att efterfrågan på ny kontorsyta är svårbedömd. Detta påverkar exploateringsintäkterna i kommuner, vilka ofta förutsätts för att finansiera ny kommunal infrastruktur och indirekt även regional och nationell infrastruktur. Då vi inte tror att ökat hybridarbete är positivt för innovationskraft och tillväxt i näringslivet ser vi det som prioriterat att underlätta för arbetskraften att ta sig till sina arbetsplatser. Se ovan punkt om kollektivtrafiken.

Målen kring hållbarhet genomsyrar idag hela samhällsbyggnadsbranschen. För Stockholms fortsatta framgång så måste tryggheten genom av ökad social hållbarhet vara ett prioriterat område och där kan vi i branschen vara med och bidra men politiska beslut är också essentiella så som förändringar av EBO-lagstiftningen men också sådant som införande av obligatorisk förskola.

Prioriterat är även minskade utsläpp och tillhörande klimatförändringarna samt att bygga in motståndskraft mot desamma. Här tror vi samverkan är av yttersta vikt då dessa frågor spänner över det privata och offentliga. Vi måste hitta gemensamma lösningar gällande exempelvis hantering av skyfall, biologisk mångfald och cirkulärt byggande.

Rumslig utveckling och plankarta

Det är tydligt att peka ut de regionala stadskärnorna i detta övergripande dokument. Vi bedömer att fokus och resurser i första hand bör läggas på de stadskärnor som idag har och fortsatt kommer ha stark och sammanhållande kollektivtrafik samt sammanhängande stadskärna. Vi bedömer att man i RUFS:en skulle kunna formulera sig mer specifikt om vad de olika stadskärnorna idag har för särprägel och innehåll på platsen vilket också går att bygga vidare på. Detta kan underlätta i utvecklingsarbetet framåt för aktörerna på respektive plats. Idag beskrivs stadskärnorna relativt homogent och likvärdigt i dokumentet.

Man bör också ställa sig frågan, givet den tillväxt Stockholm har för närvarande, om det går att utveckla alla dessa åtta regionala stadskärnor parallellt eller om man bör prioritera både de offentliga och privata medlen till ett färre antal platser för att få bästa hävstång.

<u>Bytespunkter</u>

I linje med att befrämja och öka det kollektiva resandet så är bytespunkterna av högsta vikt vilket är utpekat i dokumentet. Ett förslag som vi vill lyfta här är att Trafikförvaltningen och Trafikverket får ett breddat ägardirektiv som också omfattar att proaktivt delta i stadsbyggnadsprocessen vid och i närheten av identifierade bytespunkter. Detta för att utbyggnad av kollektivtrafik, resande och

stadsbyggnad är tätt sammanflätat. En proaktiv dialog där alla parters intressen lyfts tidigt tror vi är en förutsättning för att effektivare komma framåt och samtidigt vara sparsam med allas tid och resurser.

Den övergripande frågan gällande risk bör också hanteras samordnat mellan stadskärnorna. I dokumentet omnämns vikten av att planera för bra service i anslutning till bytespunkterna. Här behöver involverade aktörer skapa förutsättningar för att detta ska komma till stånd. Se synpunkt ovan.

Vår bedömning är att Sundbyberg och Solna Station i norr samt Älvsjö och Flemingsberg i söder har bäst förutsättningar att utvecklas till starka avlastande bytespunkter som komplement till Stockholm city och dessa bör vara prioriterade i fortsatt utvecklingsarbete även vad gäller kollektivtrafik.

Gemensamt ansvar för den regionala utvecklingen och former för samverkan:

Fabege verkar som tidigare nämnt bara i Stockholmsområdet. Vi finns representerade bl a i Solna, Flemingsberg, Hammarby Sjöstad och Stockholms innerstad. Vi bidrar till samhällets utveckling och verkar för att stärka den regionala balansen i Stockholm vad gäller arbetsplatser samt är med och bidrar till bostadsförsörjningen genom vårt dotterbolag Birger Bostad.

Det är positivt med en tät dialog mellan näringsliv och det offentliga i framtagningen och bearbetningen av dessa långsiktiga planeringsdokument. Det bör finnas en övergripande planeringsinriktning för regionen och det är viktigt att denna är förankrad hos kommunerna som sitter på planmonopolet. Vi tror att en fortsatt tät dialog mellan det offentliga och näringslivet är viktigt för att säkerställa realiserbarheten i tänkta planer. Detta för att planerna också ska omsättas till planeringsförutsättningar i verkligheten. Det finns lite för många exempel där planeringsinriktning i tidigt skede efter hand blir reducerad eller borttaget pga ekonomi, politik eller andra yttre faktorer. Därför är vi positiva till en fortsatt dialog i form av årlig konferens och rådslag.

[redacted]

[redacted]

Fabege AB

Postadress:
Fabege AB
Box 730
169 27 Solna

Besöksadress:
Gårdsvägen 6
Arenastaden

e-post:
info@fabege.se
webb:
www.fabege.se

Telefon:
08-555 148 00

Organisationsnr:
556049-1523