

Handläggare:
Ingrid Broman, 08-508 29 786

Till
Finansroteln

Remiss: Strategisk inriktning för företagsområden

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 132-1049/2015).

Sammanfattning

Stadens framtida behov av företagsområden är en fråga som måste lyftas kontinuerligt för att markutnyttjande i staden hela tiden ska vägas mot nytta, mot vad den tekniska utvecklingen medger och mot behovet av bostäder. Stockholms Business Region har tagit fram en "*Strategisk inriktning för företagsområden*", som ska ersätta tidigare "Riktlinjer för företagsområden" som antogs av kommunfullmäktige 2008.

Bostadsbolagen instämmer i att det behövs en tydlig policy för hur stadens återstående renodlade företagsområden ska utvecklas. Dock ifrågasätter de om inte några av de mindre företagsområdena, med bra och kommunikationsnära lägen, borde avvecklas helt för att ersättas med bostäder och eventuellt kontor/handel.

Stokab anser att strategin bör förtydligas då bolaget under 2015 och 2016 byggt ut den digitala infrastrukturen så att det idag till samtliga företagsområden finns en mycket god tillgång till svartfiber. Bolaget menar även att fiberinfrastrukturen bör tas med redan i ett tidigt skede av den framtida utvecklingen och omvandlingen av företagsområden och att denna planering sker i samråd med Stokab.

I Stockholms Hamnars kajstrategi från 2014 är en av de mest prioriterade frågorna säkerställandet av bunkringsmöjligheter för de fartyg som besöker hamnen. Energihamnen, ett av de företagsområden som *ej ska* utvecklas med bostäder enligt strategin, pekas ut som ett område där det är möjligt att reservera områden och kajplatser för detta ändamål.

Stockholm Parkering ser positivt på förslaget, som bland annat innebär att fastigheter som industrilokaler i markplan med garageportinfart byggs i utkanten av renodlade företagsområden utan bostäder. Dessa fastigheter verkar då som naturlig bullerskärm till annan bebyggelse. Parkering inom företagsområden har normalt en potential till optimering och samnyttjande vilket frigör mark som kan utnyttjas till ytterligare byggrätter.

S:t Erik Markutveckling anser att den framtagna strategin fyller en viktig funktion i planeringen av Stockholms utveckling genom att skapa tydliga planeringsförutsättningar, såväl för privata aktörer dvs. fastighetsägare, hyresgäster och verksamhetsutövare - som för stadens bolag. För S:t Erik Markutvecklings del utgör dokumentet ett värdefullt stöd och vägledning i bolagets löpande samarbete och kommunikation med hyresgästerna. Strategin ger också S:t Erik Markutveckling stöd inför potentiella förvärv och försäljningar.

Koncernledningen anser att strategin på ett tydligt sätt lyfter utmaningar och behov samt pågående och framtida utveckling för företagsområden i staden och anger vilka prioriteringar som bör göras i kommande stadsplanering. För att åstadkomma en långsiktigt hållbar strategi måste samtliga berörda aktörer inom stadens stadsplanering vara involverade i frågeställningarna. Den strategiska inriktningen för företagsområden behöver fångas in i arbetet med uppdatering av den nya Översiktsplanen.

Ärendet

Stockholms Business Region har tagit fram en "*Strategisk inriktning för företagsområden*", som föreslås ersätta tidigare "*Riktlinjer för företagsområden*" som antogs av kommunfullmäktige 2008. Tidigare gällande riktlinjer listade stadens dåvarande företagsområden och angav en möjlig utveckling av dessa.¹ Mot bakgrund av de senaste årens utveckling i staden har Stockholm Business Region Development inlett arbetet med att uppdatera och utveckla tidigare dokument.

"*Strategisk inriktning för företagsområden*" är en konkretisering av Översiktsplanen och en strategisk inriktning med förslag till förhållningssätt som ska användas som ett planeringsunderlag vid stadsutveckling och planering, i eller i anslutning till, företagsområden. En utmaning i Stockholm är att kombinera och balansera behoven av nya bostäder med att säkerställa tillgången till mark för olika typer av verksamheter, inklusive verksamheter som innebär någon form av påverkan på omgivningen.

Tre övergripande planeringsinriktningar har identifierats som viktiga i den framtida och långsiktigt hållbara utvecklingen av näringslivet i Stockholms stad, särskilt i stadens företagsområden.

1. Inriktning för att kunna göra bedömningar och avväganden av intressen vid utveckling av mark i eller i anslutning till stadens företagsområden.
2. Inriktning för hur staden ska kunna ta fram tydliga och långsiktiga planer om hur kvarvarande företagsområden ska utvecklas. Detta utvecklas i anslutning till uppdatering av översiktsplanen.
3. Inriktning som ska utgöra stöd i kommande arbete att besluta var och hur staden ska säkra mark och lokaler för de samhällsnödvändiga störande verksamheter som inte går att blanda med bostäder och/eller handel.

¹ En karta över områdena som en fiktiv bild togs fram till en nulägesanalys 2013, bilaga 8.

Stadens framtida behov av företagsområden är en fråga som måste lyftas kontinuerligt för att markutnyttjande i staden hela tiden ska vägas mot nytta, mot vad den tekniska utvecklingen medger och mot behovet av bostäder. I strategin listas ett antal anledningar till varför företagsområden behövs.

- Diversifiering – behovet av att kunna erbjuda platser för företagare och entreprenörer att driva sina verksamheter för att på sås sätt kunna erbjuda ett diversifierat näringsliv.
- Störande verksamhet – företagsområden kan fungera som ett avgränsat område där verksamheter med omgivningspåverkan (t.ex. buller och ökade trafikrörelser) kan fortlöpa utan större anpassning efter omgivningen.
- Skalfördelar – behovet av kluster där företag och branscher kan skapa synergiefekter.
- Skyddsavstånd – i de fall det finns skyddsavstånd runt stadens företagsområden innebär de regleringar av hur nära omkringsliggande bostäder bör ligga.

Finansroteln har remitterat "*Strategisk inriktning för företagsområden*" till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholms-hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholms Hamn, Stokab, Stockholm Parke-ring och S:t Erik Markutveckling. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

AB Svenska Bostäders, AB Familjebostäders och AB Stockholms-hems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms-hem instämmer i att det behövs en tydlig policy för hur stadens återstående renodlade företagsområden ska utvecklas. Det är positivt med tydliga kommunala beslut i frågor kring framtida markanvändning och de förslag som framförs i utredningen torde kunna bli ett användbart underlag för planläggning inom och intill dessa företagsområden.

I utredningen görs en indelning i företagsområden som inte ska utvecklas med bostäder och sådana som ska utvecklas till blandstad. Remisstiden har inte medgivit någon närmare analys av förutsättningarna för bostadsbyggande eller annan utveckling i de olika områdena. Det kan dock ifrågasättas om inte några av de mindre företagsområdena, med bra och kommunikationsnära lägen, borde avvecklas helt för att ersättas med bostäder och eventuellt kontor/handel (*bilaga 1-3*).

Stockholms Hamn AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholms Hamnar instämmer i att Stockholm står inför en utmaning att öka bostadsbyggandet i staden samtidigt som mark och lokaler för kommersiell verksamhet ska säkerställas. Två av de specifika företagsområden som lyfts upp i den strategiska inriktningen som berör Stockholms Hamnar är Energihamnen och Loudan.

Energihamnen tas upp som ett av de företagsområden som *ej ska* utvecklas med bostäder. Här anges att området i framtiden i första hand kommer rymma funktioner som behövs för stadens energiförsörjning (Fortum) men också stödfunktioner till hamnen. En

sådan mycket viktig funktion är möjligheten för fartyg att kunna bunkra bränsle. Loud-
dens avveckling innebär att det krävs en alternativ lokalisering för bunkerbränsle och
bunkerfartyg som kan försörja sjöfarten med fartygsbränsle, vilket är nödvändigt för att
sjöfarten i regionen ska kunna fungera. Inte minst då det pågår en omställning inom sjö-
farten mot alternativa bränslen för att minska miljöpåverkan. Redan idag pågår exempel-
vis bunkring av flytande naturgas, LNG, och bunkerfartyget ligger idag förtöjd på Loud-
den. I Stockholms Hamnars kajstrategi från 2014 (antagen i kommunfullmäktige i juni
2015) är en av de mest prioriterade frågorna just säkerställandet av bunkringsmöjligheter
för de fartyg som besöker hamnen, och Energihamnen pekas ut som ett område där det
är möjligt att reservera områden och kajplatser för detta ändamål.

Loudden tas upp som ett av de företagsområden som *ska* utvecklas till blandstad, dvs.
bostäder och/eller handel i samma område. Här skulle Stockholms Hamnar vilja göra ett
par förtydliganden. Utredningar om alternativa lokaliseringar för Loudden har genom-
förts och förberedelser för avveckling pågår. Beslut har fattats i Stockholms stad om att
oljehamnen Loudden ska vara avvecklad senast 31 december 2019. Utredningar (bl a
WSP från februari 2014) har visat att Södertälje Hamn skulle kunna ersätta Loudden
som hamn och depå för införsel av flytande bränslen till regionen. Södertälje Hamn har i
dom från mark- och miljödomstolen (februari 2016) fått tillstånd för ökade volymer samt
utbyggnad av oljehamnen. Slutligen är det dock bränslebolagen själva som utifrån sina
egna marknadsbedömningar avgör vilket eller vilka alternativ som väljs.

Angående Containerterminalen i Frihamnen så kommer denna att avvecklas och verk-
samheten flyttas till Stockholm Norvik när denna står klar för att kunna ta emot anløp,
beräknat till årsskiftet 2019/2020. Samtliga tillstånd är på plats och under hösten 2016
kommer arbetet med att bygga den nya godshamnen inledas (*bilaga 4*).

AB Stokabs remissvar har i huvudsak följande lydelse:

I förslaget till strategisk inriktning konstateras det, korrekt, att en av anledningarna till
att Stockholms näringsliv har haft stora framgångar internationellt inom tjänstesektorn
och avseende innovativa digitala affärsmodeller är att det i Stockholm finns en väl ut-
byggd neutral fiberinfrastruktur. Stokab anser därför att det av den strategiska inrikt-
ningen även bör framgå att det är viktigt att fiberinfrastrukturen tas med redan i ett tidigt
skede av den framtida utvecklingen och omvandlingen av företagsområden och att denna
planering sker i samråd med Stokab.

I förslaget till strategi beskrivs vidare att fiberinfrastrukturen inte är så väl utbyggd avse-
ende företagsområdena som till andra delar av staden. Den uppgiften är inte längre kor-
rekt. Under 2015 och 2016 har Stokab byggt ut den digitala infrastrukturen så att det
idag till samtliga företagsområden finns en mycket god tillgång till svartfiber (*bilaga 5*).

Stockholm Stads Parkerings AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholm Parkering ser positivt på förslaget, som bland annat innebär att fastigheter
som industrilokaler i markplan med garageportinfart byggs i utkanten av renodlade före-
tagsområden utan bostäder. Dessa fastigheter verkar då som naturlig bullerskärm till an-
nan bebyggelse. Bolaget anser vidare att dessa fastigheter med fördel kan innehålla par-
kering.

Stockholm Parkering menar att parkering inom företagsområden normalt har en potential till optimering och samnyttjande. Marken som frigörs kan då nyttjas till ytterligare byggrätter. Bolaget anser vidare att förslaget till strategisk inriktning kan bidra till att förenkla för etablering av infrastruktur för laddning av elbilar och framtida övergång till fossilbränslefri fordonsflotta (*bilaga 6*).

S:t Erik Markutveckling AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga och förvalta fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja stadens förmögenhetsförvaltning och utveckling.

S:t Erik Markutveckling äger i nuläget fastigheter i bl a Västberga (långsiktigt företagsområde), Ulvsunda (framtida blandstadsområde), Årstafältet (framtida blandstadsområde) och Årsta Park (långsiktigt företagsområde). Fastigheterna nyttjas idag främst för industri, lager, logistik, handel och kontor. Syftet med innehaven är i första hand att säkra en långsiktig stadsutveckling. Flertalet - men inte alla - av bolagets fastigheter kommer på sikt ersättas av ny stadsbebyggelse och nya bostadsområden – i enlighet med stadens Översiktsplan. Samtidigt bedriver bolagets hyresgäster idag väsentliga näringsverksamheter och vetskapen om framtida inriktning av närområdet är viktig. Att ge bolagets hyresgäster god information om framtida stadsutvecklingsplaner ser S:t Erik Markutveckling som en av bolagets viktiga uppgifter. Detta sker kontinuerligt i sedvanlig dialog med hyresgäster och vid omförhandlingar av hyresavtal mm.

Bolaget anser att den framtagna strategin fyller en viktig funktion i planeringen av Stockholms utveckling. Genom strategin skapas tydliga planeringsförutsättningar, såväl för privata aktörer dvs. fastighetsägare, hyresgäster och verksamhetsutövare - som för stadens bolag. För S:t Erik Markutvecklings del utgör dokumentet ett värdefullt stöd och vägledning i bolagets löpande samarbete och kommunikation med hyresgästerna. Strategin ger också S:t Erik Markutveckling stöd inför potentiella förvärv och försäljningar enligt bolagets investeringsstrategi (*bilaga 7*).

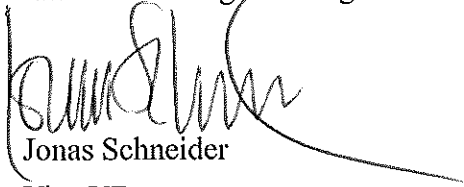
Koncernledningens synpunkter

I en stad som växer behövs gemensamma strategier för markanvändning för att nå en hållbar stadsutveckling. Stockholm ska till 2030 bygga 140 000 nya bostäder, varav 40 000 redan till 2020. Samtidigt finns flera intressen som kräver markytor, däribland företagsområden, men också övrig infrastruktur och service till medborgarna.

Koncernledningen anser att *Strategisk inriktning för företagsområden* på ett tydligt sätt lyfter utmaningar och behov och redogör för pågående och framtida utveckling för företagsområden i staden samt anger vilka prioriteringar som bör göras i kommande stadsplanering. Med en gemensam strategi och samsyn inom staden ges prioriteringshjälp inför kommande exploatering av stadens mark

För att åstadkomma en långsiktigt hållbar strategi är det avgörande att samtliga berörda aktörer inom stadens stadsplanering är involverade i frågeställningarna kring företagsområdenas förutsättningar. Den strategiska inriktningen för företagsområden behöver fångas in i arbetet med uppdatering av den nya Översiktsplanen med en fördjupad analys

om förutsättningar, aktualitet och genomförbarhet. Även regionala, eller mellan kommuner bilaterala, planeringsförutsättningar måste lyftas fram som en förutsättning för att nå långsiktigt hållbara lösningar. Detta eftersom det är många prioriterade intressen som måste vägas samman. De frågor som en kommun inte kan lösa på egen hand kan under rätt förutsättningar lösas gemensamt av två eller flera kommuner.



Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

1. Remissvar AB Svenska Bostäder
2. Remissvar AB Familjebostäder
3. Remissvar AB Stockholmshem
4. Remissvar Stockholms Hamn AB
5. Remissvar AB Stokab
6. Remissvar Stockholms Stads Parkerings AB
7. Remissvar S:t Erik Markutveckling AB
8. Karta över stadens företagsområden



Dnr SB 2016-0153

Till
Stockholms Stadshus AB
Sara Wallin

Svar på remiss av Strategisk inriktning för företagsområden

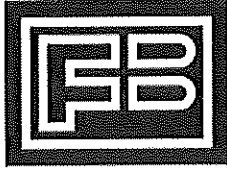
Svenska Bostäder har ombetts lämna synpunkter på Stockholm Business Region:s förslag till Strategisk inriktning för företagsområden.

Svenska Bostäder instämmer i att det behövs en tydlig policy för hur stadens återstående renodlade företagsområden ska utvecklas. Det är positivt med tydliga kommunala beslut i frågor kring framtida markanvändning och de förslag som framförs i utredningen torde kunna bli ett användbart underlag för planläggning inom och intill dessa företagsområden.

I utredningen görs en indelning i företagsområden som inte ska utvecklas med bostäder och sådana som ska utvecklas till blandstad. Remisstiden har inte medgivit någon närmare analys av förutsättningarna för bostadsbyggande eller annan utveckling i de olika områdena. Det kan dock ifrågasättas om inte några av de mindre företagsområdena, med bra och kommunikationsnära lägen, borde avvecklas helt för att ersättas med bostäder och eventuellt kontor/handel.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Pelle Björklund



KONTAKT

Annika Hejde Palm
Bolagsjurist
08-737 21 60
annika.hejde-palm@familjebostader.com

remiss@stadshusab.se

Stockholm 2016-08-18

Remiss – Strategisk inriktning för företagsområden

Familjebostäder har ombetts lämna synpunkter på Stockholm Business Regions förslag till Strategisk inriktning för företagsområden.

Familjebostäder instämmer i att det behövs en tydlig policy för hur stadens återstående renodlade företagsområden ska utvecklas. Det är positivt med tydliga kommunala beslut i frågor kring framtida markanvändning och de förslag som framförs i utredningen torde kunna bli ett användbart underlag för planläggning inom och intill dessa företagsområden.

I utredningen görs en indelning i företagsområden som inte ska utvecklas med bostäder och sådana som ska utvecklas till blandstad. Remisstiden har inte medgivit någon närmare analys av förutsättningarna för bostadsbyggande eller annan utveckling i de olika områdena. Det kan dock ifrågasättas om inte några av de mindre företagsområdena, med bra och kommunikationsnära lägen, borde avvecklas helt för att ersättas med bostäder och eventuellt kontor/handel.

Med vänlig hälsning
AB FAMILJEBOSTÄDER

Anette Sand
VD

Remissvar: Strategisk inriktning för företagsområden

Stockholmshem har ombetts lämna synpunkter på Stockholm Business Region:s förslag till Strategisk inriktning för företagsområden. Svaret har delvis samordnats med Svenska Bostäder.

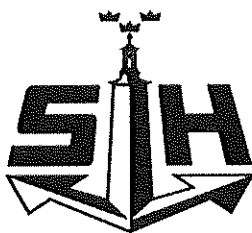
Våra synpunkter

Stockholmshem instämmer i att det behövs en tydlig policy för hur stadens återstående renodlade företagsområden ska utvecklas. Det är positivt med tydliga kommunala beslut i frågor kring framtida markanvändning och de förslag som framförs i utredningen torde kunna bli ett användbart underlag för planläggning inom och intill dessa företagsområden.

I utredningen görs en indelning i företagsområden som inte ska utvecklas med bostäder och sådana som ska utvecklas till blandstad. Remisstiden har inte medgivit någon närmare analys av förutsättningarna för bostadsbyggande eller annan utveckling i de olika områdena. Man kan dock fundera över om mindre företagsområden i bra kommunikationslägen skulle kunna ändras till att även innehålla bostäder och ev handel.

Med vänlig hälsning
AB STOCKHOLMSHEM

Eva Nygren
VD



STOHAB
2016-08-25

Till Stockholms Hamn AB:s styrelse

Remiss av Strategisk inriktning för företagsområden

Bakgrund

Stockholms Hamnar har 2016-06-27 tagit emot rubricerande från Stockholms Stadshus AB som i sin tur fått remissen av Finansroteln. Remissen ska vara besvarad senast 2016-08-19 men Stockholms Hamnar har begärt och beviljats anstånd att svara på remissen för att denna ska kunna behandlas i styrelsen 2016-08-25.

Stockholms Business Region har tagit fram en "Strategisk inriktning för företagsområden", som ska ersätta tidigare "Riktlinjer för företagsområden" som antogs av kommunfullmäktige 2008.

Tidigare gällande "Riktlinjer för företagsområden" listade stadens dåvarande företagsområden och angav en möjlig utveckling av dessa. Mot bakgrund av de senaste årens utveckling i staden har Stockholm Business Region Development inlett arbetet med att uppdatera och utveckla tidigare dokument.

"Strategisk inriktning för företagsområden" är en konkretisering av Översiktsplanen och en strategisk inriktning med förslag till förhållningssätt som ska användas som ett planeringsunderlag vid stadsutveckling och planering, i eller i anslutning till företagsområden. En utmaning i Stockholm är att kombinera och balansera behoven av nya bostäder med att säkerställa tillgången till mark för olika typer av verksamheter, inklusive verksamheter som innebär någon form av påverkan på omgivningen.

Tre övergripande planeringsinriktningar har identifierats som viktiga i den framtida och långsiktigt hållbara utvecklingen av näringslivet i Stockholms stad, särskilt i stadens företagsområden.

1. Inriktning för att kunna göra bedömningar och avväganden av intressen vid utveckling av mark i eller i anslutning till stadens företagsområden.
2. Inriktning för hur staden ska kunna ta fram tydliga och långsiktiga planer om hur kvarvarande företagsområden ska utvecklas. Detta utvecklas i anslutning till uppdatering av översiktsplanen.

3. Inriktning som ska utgöra stöd i kommande arbete att besluta var och hur staden ska säkra mark och lokaler för de samhällsnödvändiga störande verksamheter som inte går att blanda med bostäder och/eller handel.

Stadens framtida behov av företagsområden är en fråga som måste lyftas kontinuerligt för att markutnyttjande i staden hela tiden ska vägas mot nytta, mot vad den tekniska utvecklingen medger och mot behovet av bostäder. I strategin listas ett antal anledningar till varför företagsområden behövs.

- Diversifiering – behovet av att kunna erbjuda platser för företagare och entreprenörer att driva sina verksamheter för att på sås sätt kunna erbjuda ett diversifierat näringsliv.
- Störande verksamhet – företagsområden kan fungera som ett avgränsat område där verksamheter med omgivningspåverkan (t.ex. buller och ökade trafikrörelser) kan fortlöpa utan större anpassning efter omgivningen.
- Skalfördelar – behovet av kluster där företag och branscher kan skapa synergiefekter.
- Skyddsavstånd – i de fall det finns skyddsavstånd runt stadens företagsområden innebär de regleringar av hur nära omkringliggande bostäder bör ligga.

Remissen i sin helhet finns att ladda ner på Stockholms Hamnars sida på insyn:

<http://insynsverige.se/stockholm-sthlmshamnar>

Stockholm Hamn AB:s synpunkter

Stockholms Hamnar instämmer i att Stockholm står inför en utmaning att öka bostadsbyggandet i staden samtidigt som mark och lokaler för kommersiell verksamhet ska säkerställas. De kommande årens exploatering innebär att hamnområden och kajer med sjöfartsanknuten verksamhet tas i anspråk till förmån för stadsutveckling. I Stockholm finns ett gott samarbete där ambitionen är att utveckla hamnen och staden sida vid sida, inte minst är Värtahamnen ett gott exempel på en sådan utveckling.

Den strategiska inriktningen för företagsområden lyfter vidare vikten av att tillgänglighet, infrastruktur och kommunikationer kopplat till företagsområden, i synnerhet för gods- och logistikföretag. Även om Stockholm i stor utsträckning är en tjänste- och kunskapsbaserad region är det viktigt att näringslivets behov av godstransporter och logistik kan säkerställas med goda trafiklösningar i anslutning till företagsområden.

Två av de specifika företagsområden som lyfts upp den strategiska inriktningen som berör Stockholms Hamnar är Energihamnen och Loudan.

Energihamnen tas upp som ett av de företagsområden som *ej ska* utvecklas med bostäder. Här anges att området i framtiden i första hand kommer rymma funktioner som behövs för stadens energiförsörjning (Fortum) men också stödfunktioner till hamnen. En sådan mycket viktig funktion är möjligheten för fartyg att kunna bunkra bränsle. Loudanens avveckling innebär att det krävs en alternativ lokalisering för bunkerbränsle och bunkerfartyg som kan försörja sjöfarten med fartygsbränsle, vilket är nödvändigt för att sjöfarten i regionen ska kunna fungera. Inte minst då det pågår en omställning inom sjöfarten mot alternativa bränslen för att minska miljöpåverkan. Redan idag pågår exempel-

vis bunkring av flytande naturgas, LNG, och bunkerfartyget ligger idag förtöjd på Loud-
den. I Stockholms Hamnars kajstrategi från 2014 (antagen i kommunfullmäktige i juni
2015) är en av de mest prioriterade frågorna just säkerställandet av bunkringsmöjligheter
för de fartyg som besöker hamnen, och Energihamnen pekas ut som ett område där det
är möjligt att reservera områden och kajplatser för detta ändamål.

Loudden tas upp som ett av de företagsområden som *ska* utvecklas till blandstad, dvs.
bostäder och/eller handel i samma område. Här skulle Stockholms Hamnar vilja göra ett
par förtydliganden.

Utredningar om alternativa lokaliseringar för Loudden har genomförts och förberedelser
för avveckling pågår. Beslut har fattats i Stockholms stad om att oljehamnen Loudden
ska vara avvecklad senast 31 december 2019. Utredningar (bl a WSP från februari
2014) har visat att Södertälje Hamn skulle kunna ersätta Loudden som hamn och depå
för införsel av flytande bränslen till regionen. Södertälje Hamn har i dom från mark- och
miljödomstolen (februari 2016) fått tillstånd för ökade volymer samt utbyggnad av olje-
hamnen. Slutligen är det dock bränslebolagen själva som utifrån sina egna marknadsbe-
dömningar avför vilket eller vilka alternativ som väljs.

Angående Containerterminalen i Frihamnen så kommer denna att avvecklas och verk-
samheten flyttas till Stockholm Norvik när denna står klar för att kunna ta emot anlöp,
beräknat till årsskiftet 2019/2020. Samtliga tillstånd är på plats och under hösten 2016
kommer arbetet med att bygga den nya godshamnen inledas.

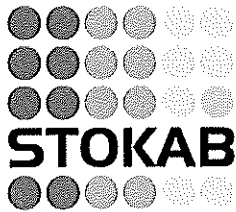
Förslag

Styrelsen föreslås besluta

- att som svar på remissen återropa och överlämna upprättat tjänsteutlåtande
- att omedelbart justera ärendet

Stockholm den 9 augusti 2016

Johan Castwall
VD



Yttrande över Strategisk inriktning för företagsområden

Den tillgängliga marken i Stockholms kommun för olika utvecklingsintressen är begränsad. En stor inflyttning de senaste decennierna har lett till en strukturomvandling av delar av staden där tidigare industri- och företagsområden förvandlats till bostadsområden.

I syfte att ta fram vägledande principer för hur den framtida omvandlingen av staden ska ske i förhållande till befintliga företagsområden har ett förslag till strategisk inriktning tagits fram av Stockholm Business Region. Detta har som ändamål att klargöra hur en framtida omvandling helt eller i delar av dessa företagsområden ska kunna genomföras med beaktande av de intressen som verksamheterna i områdena har, stadens intresse av de verksamheterna samt hur dessa intressen ska kunna vägas mot andra intressen, såsom exempelvis bostadsbyggande.

Stokab konstaterar att det är av stor vikt för Stockholm, både ur ett arbetsmarknadsperspektiv och ur ett försörjningsperspektiv, att ha ett välfungerande och differentierat näringsliv och att den framtida utvecklingen av företagsområdena ges en form som ger utrymme för både utveckling och trygghet för de näringsidkare som i dag bedriver verksamhet i dem.

I förslaget till strategisk inriktning konstateras det, korrekt, att en av anledningarna till att Stockholms näringsliv har haft stora framgångar internationellt inom tjänstesektorn och avseende innovativa digitala affärsmodeller är att det i Stockholm finns en väl utbyggd neutral fiberinfrastruktur. Stokab anser därför att det av den strategiska inriktningen även bör framgå att det är viktigt att fiberinfrastrukturen tas med redan i ett tidigt skede av den framtida utvecklingen och omvandlingen av företagsområden och att denna planering sker i samråd med Stokab.

I förslaget till strategisk inriktning beskrivs vidare att fiberinfrastrukturen inte är så väl utbyggd avseende företagsområdena som till andra delar av staden. Den uppgiften är inte längre korrekt. Under 2015 och 2016 har Stokab byggt ut den digitala infrastrukturen så att det idag till samtliga företagsområden finns en mycket god tillgång till svartfiber. En utbyggnad som kunnat möjliggöras på kommersiell grund och som medför att det idag, p.g.a. tillgången till fiberuppkoppling, finns lika goda möjligheter att bedriva näringsverksamhet i företagsområdena som i andra delar av Stockholms stad.

Med vänlig hälsning

AB Stokab

Staffan Ingvarsson
Verkställande direktör



Remissvar "Strategisk inriktning för företagsområden"

Stockholm Parkering mottog 2016-06-27 en underremiss från Stockholms Stadshus AB gällande "Strategisk inriktning för företagsområden", dnr 131-145/2015.

Ärendet "Strategisk inriktning för företagsområden" är en konkretisering av Översiktsplanen och en strategisk inriktning med förslag till förhållningssätt som ska användas som ett planeringsunderlag vid stadsutveckling och planering, i eller i anslutning till stadens företagsområden. Dokumentet ersätter ärendet Riktlinjer för företagsområden som antogs av kommunfullmäktige 2008.

Stockholm Parkering har valt att lämna följande synpunkter

Stockholm Parkering kan vara behjälplig i arbetet med koncept enligt planeringsinriktning 1, Pkt 2.

Bolaget ser positivt på förslaget, som bland annat innebär att fastigheter som industrilokaler i markplan med garageportinfart byggs i utkanten av renodlade företagsområden utan bostäder. Dessa fastigheter verkar då som naturlig bullerskärm till annan bebyggelse. Bolaget anser vidare att dessa fastigheter med fördel kan innehålla parkering.

Stockholm Parkering menar att parkering inom företagsområden normalt har en potential till optimering och samnyttjande. Det innebär att arbetande och besökare i området hänvisas till en centralt belägen parkeringsanläggning istället för att parkera vid olika utspridda byggnader. Marken som frigörs, kan då nyttjas till ytterligare byggrätter, som i sin tur kan hjälpa till med finansiering av den centrala parkeringsanläggningen.

Bolaget anser vidare att ovanstående förslag kan bidra till att förenkla för etablering av infrastruktur för laddning av elbilar och framtida övergång till fossilbränslefri fordonsflotta.

Christian Rockberger
VD

Remissvar över ”Strategisk inriktning för stadens företagsområden”

Finansroteln har remitterat bifogad remiss till koncernledningen och ärendet har av koncernledningen tillsänts S:t Erik Markutveckling för yttrande.

Ärendet

Dokumentet ”Strategisk inriktning för stadens företagsområden” är en konkretisering av Översiktsplanen i form av en strategisk inriktning, med förhållningssätt som ska användas som ett planeringsunderlag vid stadsutveckling och planering, i eller i anslutning till stadens företagsområden.

Dokumentet ersätter ”Riktlinjer för företagsområden” som antogs av kommunfullmäktige 2008.

För att tillgodose behovet av bostäder har staden som ambition att bygga 40 000 nya bostäder fram till år 2020. En av stadens utmaningar under denna snabba tillväxt är att balansera behovet av nya bostäder och samtidigt säkerställa tillgången till mark och lokaler för olika typer av verksamheter, inklusive verksamheter som innebär någon form av omgivningspåverkan. Det är i detta sammanhang därför viktigt att det finns en tydlig strategi för hur stadens företagsområden och deras omgivning ska utvecklas.

Följande tre övergripande planeringsinriktningar har identifierats som viktiga för den framtida och långsiktigt hållbara utvecklingen av näringslivet i Stockholms stad, särskilt i stadens företagsområden.

1. Inriktning för att kunna göra bedömningar och avväganden av intressen vid utveckling av mark i eller i anslutning till stadens företagsområden.
2. Inriktning för hur staden ska kunna ta fram tydliga och långsiktiga planer om hur kvarvarande företagsområden ska utvecklas. Detta utvecklas i anslutning till uppdatering av översiktsplanen.
3. Inriktning som ska utgöra stöd i kommande arbete att besluta var och hur staden ska säkra mark och lokaler för de samhällsnödvändiga störande verksamheter som inte går att blanda med bostäder och/ eller handel.

S:t Erik Markutvecklings synpunkter och förslag

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga och förvalta fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja stadens förmögenhetsförvaltning och utveckling.

S:t Erik Markutveckling äger i nuläget fastigheter i bl a Västberga (som är ett långsiktigt företagsområde), Ulvsunda (som är ett framtida blandstadsområde), Årstafältet (framtida blandstadsområde) och Årsta Park (långsiktigt företagsområde). Fastigheterna nyttjas idag främst för industri, lager, logistik, handel och kontor. Syftet med innehaven är i

första hand att säkra en långsiktig stadsutveckling. Flertalet - men inte alla - av bolagets fastigheter kommer på sikt ersättas av ny stadsbebyggelse och nya bostadsområden – i enlighet med stadens Översiktsplan. Samtidigt bedriver bolagets hyresgäster idag väsentliga näringsverksamheter och vetskapen om framtida inriktning av närområdet är viktig. Att ge bolagets hyresgäster god information om framtida stadsutvecklingsplaner ser S.t Erik Markutveckling som en av bolagets viktiga uppgifter. Detta sker kontinuerligt i sedvanlig dialog med hyresgäster och vid omförhandlingar av hyresavtal mm.

Bolaget anser att den framtagna strategin fyller en viktig funktion i planeringen av Stockholms utveckling. Genom strategin skapas tydliga planeringsförutsättningar, såväl för privata aktörer dvs fastighetsägare, hyresgäster och verksamhetsutövare - som för stadens bolag. För S:t Erik Markutvecklings del utgör dokumentet ett värdefullt stöd och vägledning i bolagets löpande samarbete och kommunikation med hyresgästerna. Strategin ger också S.t Erik Markutveckling stöd inför potentiella förvärv och försäljningar enligt bolagets investeringsstrategi.

Marie Wallhammar,
VD

