

10

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2016-10-20

Strategisk inriktning för företagsområden

Remiss från kommunstyrelsen dnr 132-1049-2015

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadsnämnden.
2. Stadsdelsnämnden justerar beslutet omedelbart.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektörMarie Janemar
stabschef

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog 2008 ärendet "Riktlinjer för företagsområden" vilket listade stadens dåvarande företagsområden och angav en möjlig utveckling. Omvärlden har förändrats och nya prognoser visar på nya behov, Stockholm Business Region Development har därför tillsammans med berörda förvaltningar uppdaterat och utveckla tidigare dokument. Rubricerad strategi föreslås ersätta ärendet "Riktlinjer för företagsområden".

Förvaltningen är positiv till remissförslaget men anser att det är nödvändigt att samordning sker med det pågående arbetet med revideringen av stadens översiktsplan. Förvaltningen stödjer också idén om utvecklingen av vissa företagsområden till en blandstad med lokal balans mellan bostäder, arbetsplatser, verksamheter och handel. Om bostäder ska introduceras i ett industriområde är det emellertid viktigt att hänsyn tas till de behov som måste tillgodoses för att skapa en god boendemiljö utan störningar, med levande, trygga och tillgängliga offentliga närmiljöer för de boende.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen för strategi och internservice.

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog 2008 ärendet "Riktlinjer för företagsområden" vilket listade stadens dåvarande företagsområden och angav en möjlig utveckling. Omvärlden har förändrats och nya prognoser visar på nya behov, Stockholm Business Region Development har därför tillsammans med berörda förvaltningar uppdaterat och utveckla tidigare dokument. Rubricerad strategi föreslås ersätta ärendet "Riktlinjer för företagsområden".

Sammanfattning av remissen

En av stadens stora utmaningar är att kombinera behoven av nya bostäder med att säkerställa tillgången till mark för olika typer av verksamheter, inklusive verksamheter som innebär någon form av omgivningspåverkan. Staden behöver en tydlig policy för hur stadens återstående renodlade företagsområden 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 samhällsnyttiga störande verksamheter som inte går att blanda med bostäder och/eller handel.

År 2030 beräknas Stockholms stads befolkning att ha ökat till mer än 1,1 miljoner invånare. För att tillgodose behovet av bostäder har staden som mål att bygga 40 000 nya bostäder till år 2020.

Tidigare har Stockholms stad vuxit i årsringar. Sedan Stockholms stads översiktsplan 1999, som hade planeringsinriktningen att staden skulle växa inåt på redan hårdgjord mark, har även företagsområden tagits i anspråk för bostadsbebyggelse exempelvis Hammarby Sjöstad, Liljeholmen, Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden och Hagastaden. Antalet renodlade företagsområden i staden minskar

kontinuerligt vilket främst beror på marknadens tryck på att utveckla marken med bostäder.

Olika typer av företagsområden

Samhällsviktiga verksamheter

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har identifierat samhällsviktiga verksamheter som med större sannolikhet än övriga branscher innebär omfattande miljöfarlig verksamhet. Detta innebär att sådana verksamhetstyper endast i viss mån, eller inte alls, kan blandas med bostäder och/eller handel. Detta gäller bland annat anläggningar för energiförsörjning, vattenförsörjning, handel och industri, kommunalteknisk försörjning, livsmedelsproduktion samt logistikanläggningar.

Primära verksamheter

De verksamheter som har identifierats som en nödvändig del av en storstads infrastruktur, som behövs för att staden ska fungera, benämns av "Myndigheten för samhällsskydd och beredskap" som primära verksamheter. Exempel på dessa primära verksamheter är sophantering, asfaltsverk, betongindustri, kommunalteknisk yta, masshantering samt gods- och logistikcenter för samhällsviktiga varor, främst livsmedel, kollektivtrafikdepåer m.m. Det finns idag ingen närmare bedömning om nödvändigt yt- eller mängdbehov av renodlade företagsområden för att rymma denna samhällsnödvändiga infrastruktur i Stockholms stad. Gällande översiktsplan anger att områden för teknisk försörjning och terminalområden ska värnas.

Sekundära verksamheter

De typer av verksamheter som stör men som inte är nödvändiga för stadens funktion, för staden som myndighet och/eller för dess medborgare benämns som sekundära. Exempel på sådana verksamheter är bland annat bilverkstäder, hantverkare, godsterminaler/lager med central avsättning eller små/medelstora grossister m.m. I samband med att staden utvecklas och förtätas riskerar dessa företag att tränas längre och längre ut från regionkärnan genom att marken stiger i värde genom en ökad efterfrågan på bostäder, vilket kan ge negativa konsekvenser i form av ökat behov av transporter av varor och personal. Det är angeläget att denna typ av företag också bereds möjlighet att finnas nära regionkärnan av andra skäl, näringslivspolitiska, arbetsmarknadspolitiska eller utifrån miljöaspekter.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
strategi och internservice

Hässelby Torg 20-22
Box 3424
165 23 Hässelby
Växel 08-508 04 000
hasselby-vallingby@stockholm.se
stockholm.se

Resterande störande verksamheter

De verksamheter som på grund av omgivningspåverkan måste ligga i ett renodlat företagsområde men som staden bedömer inte ingår i stadens nödvändiga infrastruktur och heller inte behöver ligga inom

kommungränsen, benämns som resterande störande verksamheter. Dessa, ofta ytkrävande verksamheter med krav på låg hyra, överläts åt marknaden att lösa på marknadsmässiga villkor. Exempel på dessa är serverhallar, större grossistlager osv.

Renodlade företagsområden

Ett renodlat företagsområde är vad som tidigare benämndes industriområde, dvs. ett område som endast medger verksamheter såsom industri och verksamhet, är fritt från bostäder och/eller handel samt fritt från kontor, mer än de som behövs för industriverksamheter. För ett renodlat företagsområde krävs en detaljplan för industriändamål.

Kluster

Kluster startar ofta som företagsnätverk där det primära syftet är att skapa gemensamma samarbetsområden eller plattformar utifrån vilka man kan skapa kostnadsbesparingar såsom inköpssamverkan, gemensam profilering eller dra nytta av varandras kunskap. Kända positiva effekter av klustring kan vara att det ökar tillgången till spetskompetens eftersom människor tenderar till att flytta till platser där det finns en arbetsmarknad och möjlighet till karriär inom sitt område. Klustring kan även stimulera innovation, kunskapsutveckling och kunskapsutbyte eftersom människor kan röra sig mellan företagen i klustret; kunskap delas och utvecklas på detta sätt. En annan positiv effekt som klustring kan ha är att det kan reducera kostnader och öka produktivitet eftersom fler gör likartade saker. Detta leder ofta till specialisering, vilket i sin tur kan göra att den regionala konkurrensen ökar.

Blandstad

Den täta, hållbara blandstaden med kvalitet inrymmer en variation av arbetsplatser, verksamheter, handel och bostäder, liksom i motsvarande grad utbyggd och välplanerad infrastruktur i såväl fysisk som digital form, ett rikt kulturutbud samt rekreationsområden. Allt detta behövs för att skapa attraktivitet. Tryggheten ökar genom att fler rör sig i blandstaden under fler av dygnets timmar. Tillgången till service för både boende och förvärvsarbetande är god eftersom det finns tillräckligt med kunder för att utgöra ett starkt kundunderlag. Det är därför önskvärt att staden planerar in arbetsplatser kopplat till de bostäder som byggs.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
strategi och internservice

Hässelby Torg 20-22
Box 3424
165 23 Hässelby
Växel 08-508 04 000
hasselby-vallingby@stockholm.se
stockholm.se

Förutsättningarna för verksamheternas villkor och behov i företagsområdena har inventerats i samverkan med företagen i ett antal företagsområden och deras intresseorganisationer. Under arbetet framkom på en övergripande nivå från flera olika håll att det finns ett

stort behov av regional samverkan och samordning när det gäller framtida utveckling av företagsområden i Stockholmsregionen.

Renodlade företagsområden som ej ska utvecklas med bostäder

I syfte att säkerställa behovet av tillgång på industrimark för de samhällsnödvändiga verksamheter som inte kan blandas med bostäder föreslås nedanstående företagsområden bevaras och förstärkas som renodlade företagsområden:

1. Energihamnen
2. Högdalen
3. Larsboda
4. Lunda
5. Skrubba
6. Västberga
7. Årsta Park
8. Årsta Partihallar
9. Älvsjö

Företagsområden som föreslås utvecklas till blandstad

Nedan listas de företagsområden som föreslås utvecklas med bostäder och/eller handel till tät, hållbar blandstad. Denna utveckling bör ske i nära samverkan med befintliga och omgivande verksamheter, företagare såväl som fastighetsägare, i form av olika typer av programarbeten i enlighet med detta dokument "Strategisk inriktning för företagsområden":

1. Alvik
2. Bromsten
3. Farsta
4. Gubbängen
5. Kista
6. Skarpnäck
7. Loudden
8. Sättra
9. Ulvsunda/Bromma
10. Vinsta
11. Örnsberg

Vinsta företagsområde

I Vinsta företagsområde finns 180 arbetsställen och knappt 1500 anställda. Området är beläget 16 km nordväst om Stockholm intill Lövestavägen (275) och Bergslagsvägen-Drottningholmsvägen som knyter an till Hjulstavägen (E18) respektive Essingeleden (E4/E20). Tillgängligheten till Vinsta kommer att stärkas ytterligare när "För-

bifart Stockholm” är klar. Kollektivt nås Vinsta genom t-bana (Johannelund) som tar ca 30 min från T-centralen. Flera busslinjer trafikerar området. Vinsta företagsområde har en varierande karaktär på grund av blandningen av verksamheter. De dominerande branscherna är handel, tillverkning, bygg och industri, utbildning samt forskning och utveckling.

Dokument som strategin har att förhålla sig till är stadsövergripande styrdokument som Promenadstaden Stockholms översiktplan, Framkomlighetsstrategin för Stockholm, En strategisk inriktning för bättre leveranstrafik 2014-2017, Miljöprogram 2016-2019 m.fl.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stockholmsregionens snabba tillväxt innebär att konkurrensen om mark ibland leder till svåra avvägningar mellan olika mål och intressen. Staden har en viktig uppgift att i enlighet med översiktsplanen och stadens riktlinjer för företagsområden, utveckla och värna funktionerna i stadens företagsområden. Det pågående arbetet inom staden med att se över regionens företagsområden för att säkra och samordna framtida behov och markanspråk är viktigt. Staden behöver bland annat ha beredskap för framtida förändringar inom transport och logistikbranschen med en ökad efterfrågan på mark för mindre omlastningscentraler nära innerstaden. Detta för att kunna samordna och miljöeffektivisera transporter inom Stockholmsområdet.

Genom ”Förbifart Stockholm” beräknas Vällingby få en förbättrad regional tillgänglighet med starka samband till Skärholmen och Barkarby - Jakobsberg. Trafikplats Vinsta planeras med på- och avfarter till företagsområdet i Vinsta.

Inom Vinsta företagsområde finns idag en blandning av verksamheter som tillverkningsindustri, byggsektorn, kontor, handel samt forskning och utveckling. Staden är huvudsaklig markägare, större delen av marken är upplåten med tomträtt. Fastigheter med tomträttsinnehavare ska emellertid utvecklas i samförstånd mellan staden och tomträttsinnehavaren. Området används idag för fler ändamål än detaljplanen tillåter, exempelvis skola, hotellhem och handel. Planeringen av Vinsta verksamhetsområde som helhet avvaktar ett genomförande av ”Förbifart Stockholm”. Stadsdelsnämnden har idag via näringslivsrådet ett samarbete med Vinsta-Hässelby-Vällingby företagsgrupp i syfte att kanalisera frågor som rör lokala näringslivsfrågor samt företagsområdets utveckling.

Förvaltningen anser att det finns potential för stadsutveckling inom Vinsta företagsområde. Bland de kvalitéer som finns är närheten till tunnelbana, planerad "Förbifart" med busshållplatser, Vällingby Centrum och grönområden som exempelvis Grimsta naturreservat. Området har ytor för möjlig utveckling av bostäder och en befintlig bebyggelsestruktur som till viss del går att utveckla.

Förvaltningen är positiv till remissförslaget men anser att det är nödvändigt att samordning sker med det pågående arbetet med revideringen av stadens översiktsplan. Förvaltningen stödjer också idén om utvecklingen av vissa företagsområden till en blandstad med lokal balans mellan bostäder, arbetsplatser, verksamheter och handel. Om bostäder ska introduceras i ett industriområde är det emellertid viktigt att hänsyn tas till de behov som måste tillgodoses för att skapa en god boendemiljö utan störningar, med levande, trygga och tillgängliga offentliga närmiljöer för de boende. En hållbar stadsutveckling kan bara uppnås om den fysiska planeringen sker utifrån ett perspektiv som inkluderar både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter.
