

A  
B  
C  
D  
E

*Exploateringskontoret  
Stockholm Business Region AB  
Stadsbyggnadskontoret  
Trafikkontoret*

Tjänsteutlåtande

sid 1 (8) 2007-04-19

Kristina Tidestav, Stockholm Business Region  
Tfn: 08-508 28 022  
SBR Dnr: 42-083/2007

Torsten Malmberg, Stadsbyggnadskontoret  
Tfn: 08-508 26 652  
SBK Dnr: 2007-36045-35

Gunnar Jensen, Exploateringskontoret  
Tfn: 08-508 26 958  
ExN dnr: E2007-510-00860

Annette Scheibe, Trafikkontoret  
Tfn: 08-508 26 149  
Tk dnr: T2007-510-01529

Till Exploateringsnämnden, Styrelsen för  
Stockholm Business Region, Stadsbygg-  
nadsnämnden, och Trafik- och renhåll-  
ningsnämnden

## **Förslag till riktlinjer för utvecklingen av företagsområdena i Stockholms stad**

---

Besöksadress: Drottninggatan 33

Tfn: 08-508 28 000, Fax: 08-508 090

E-post: kristina.tidestav@sbr.stockholm.se

## Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, styrelsen för Stockholm Business Region och trafik- och renhållningsnämnden beslutar följande:

att föreslå kommunfullmäktige att godkänna riktlinjerna för utvecklingen av stadens företagsområden.

Trafik- och renhållningsnämnden och styrelsen för Stockholm Business Region beslutar följande:

att ge Trafikkontoret och Stockholm Business Region i uppdrag att initiera ett arbete i syfte att rusta upp företagsområdena.

Krister Schultz  
Exploateringsdirektör

Olle Zetterberg  
VD Stockholm Business Region

Ingela Lindh  
Stadsbyggnadsdirektör

Magdalena Bosson  
Trafikdirektör

Bilaga: Riktlinjer för företagsområden i Stockholms stad

## Sammanfattning

Grunden för stadens tillväxt är att Stockholm är en attraktiv plats för företag. Det förutsätter att Stockholm kan erbjuda goda förutsättningar för att driva, starta och etablera företag. Det ställer i sin tur krav på att det finns tillgång till lokaler, mark, arbetskraft, bostäder och i övrigt goda förutsättningar för näringslivets utveckling. Det är viktigt att kunna tillgodose såväl behovet av nya bostäder som företagsamhetens behov av mark och lokaler. Det är också viktigt att kunna vara tydlig mot och skapa trygghet för näringslivet med vilken framtida inriktning staden ser för olika företagsområden.

Stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret, Stockholm Business Region och Trafikkontoret har därför bedrivit ett arbete med att ta fram riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden. Riktlinjerna ska ligga till grund för stadens planering i och i anslutning till företagsområdena och för stadens rådgivning i etableringsfrågor till företag.

För att samla in underlag till riktlinjerna gjordes en övergripande inventering av varje företagsområdes innehåll, användning, förutsättningar och historiska utveckling. Inventeringen har sedan under hösten 2006 och början av våren 2007 legat till grund för arbetet med att ta fram riktlinjerna för den framtida utvecklingen av de olika företagsområdena. I riktlinjerna föreslås vilken utveckling som är lämplig för respektive företagsområde baserat på vilka verksamheter som finns i områdena idag, närheten till befintlig bostadsbebyggelse och infrastruktur samt vilka planer som finns för nya bostäder och infrastruktur i anslutning till områdena.

Förslaget till riktlinjer har tagits fram av berörda förvaltningar och bolag, och sedan under senare delen av våren 2007 kommunicerats med de företagsgrupper som finns i företagsområdena.

I arbetet med riktlinjerna har frågeställningar om företagsområdenas fysiska skick kommit upp. I ett flertal företagsområden anses de yttre miljöerna behöva ses över. Trafikkontoret och Stockholm Business Region föreslås få i uppdrag att göra en översyn av företagsområdena och initiera ett långsiktigt arbete i syfte att rusta upp företagsområdena. Berörda stadsdelsförvaltningar som ansvarar för investeringar och underhåll av parkmark bör också medverka i arbetet.

## **Bakgrund**

Grunden för stadens tillväxt är att Stockholm är en attraktiv plats för företag. Det förutsätter att Stockholm kan erbjuda goda förutsättningar för att driva, starta och etablera företag. Det ställer i sin tur krav på att det finns tillgång till lokaler, mark, arbetskraft, bostäder, rekreationsområden, kommunikationer, vägar och övrig infrastruktur samt i övrigt goda förutsättningar för näringslivets utveckling. Den standard som Stockholm måste erbjuda ska vara attraktiv i förhållande till alternativa etableringsorter.

I takt med att staden växer och konkurrensen om marken ökar är det viktigt att marken utnyttjas på det mest effektiva sättet. Det är viktigt att kunna tillgodose såväl behovet av nya bostäder som företagsamhetens behov av mark och lokaler. Det är också viktigt att kunna vara tydlig mot när-

ingslivet med vilken framtida inriktning staden ser för olika företagsområden.

Stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret, Stockholm Business Region och Trafikkontoret har därför bedrivit ett arbete med att ta fram riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden. Riktlinjerna ska ligga till grund för stadens planering i och i anslutning till företagsområdena och för stadens rådgivning i etableringsfrågor till företag. Arbetet med strategin ingår som en naturlig del i stadens arbete med "Vision Stockholm 2030" och i det fortsatta översiktsplanarbetet.

## **Projektets uppläggning**

För att samla in underlag till riktlinjerna gjordes en övergripande inventering av varje företagsområdes innehåll, användning, förutsättningar och historiska utveckling. I detta arbete ingick också att belysa pågående planering i och/eller i anslutning till respektive företagsområde och att utreda företagares och fastighetsägares syn på områdenas framtida utveckling. Denna inventering avrapporterades under våren 2006 till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden (tidigare marknämnden) och styrelsen för Stockholm Business Region.

Inventeringen har sedan under hösten 2006 och början av våren 2007 legat till grund för arbetet med att ta fram riktlinjerna för den framtida utvecklingen av de olika företagsområdena. I riktlinjerna föreslås vilken utveckling som är lämplig för respektive företagsområde baserat på vilka verksamheter som finns i områdena idag (kontor/bostäder, kontor/lätt industri, industri/distribution/transport/lager/handel, tung industri och upplag), närheten till befintlig bostadsbebyggelse och infrastruktur samt vilka planer som finns för nya bostäder och infrastruktur i anslutning till områdena.

Förslaget till riktlinjer har tagits fram av berörda förvaltningar och bolag, och sedan under senare delen av våren 2007 kommunicerats med företagsgrupper som finns i företagsområdena.

## **Sammanfattning av förslaget till riktlinjer**

### **Västerort**

I västerort finns företagsområdena Kista Science City (Kista och Akalla företagsområde), Lunda, Vinsta, Bromsten, Lövsta, Vällingby/ Jämtlandsgatan, Ulvsunda och Mariehäll. Samtliga dessa områden förslås finnas kvar med nuvarande inriktning, men viss bostadsbebyggelse planeras i Kista Science City, Bromsten, Ulvsunda och Mariehäll. Samtidigt finns

det plats för nyetableringar genom förtätning och detaljplaneändring inom stort sett alla företagsområden i västerort. Det är dock brist på planlagd, omedelbart etablerbar industrimark.

Ulvsunda och Mariehäll är stadsutvecklingsområden enligt översiktsplanen och ska utvecklas till en stadsbebyggelse med en blandning av nya bostäder, arbetsplatser, service och rekreationsområden. Även Kista Science City ska i enlighet med den av kommunfullmäktige framtagna framtidsbilden utvecklas till en levande vetenskapsstad med en blandning av arbetsplatser, bostäder och utbildning. Det innebär för huvuddelen av området en inriktning mot kontorsbebyggelse, medan området norr om Hansstavägen i Akalla företagsområde föreslås inriktas mot blandade verksamheter, som kan ha behov av tunga transporter.

Beträffande Bromsten föreslås att områdena närmast järnvägen ska användas för ickestörande verksamheter i form av exempelvis en industriby, medan områdena utmed Spångaån i huvudsak avsätts för bostadsbebyggelse. Även Vällingby/Jämtlandsgatan föreslås innehålla blandade verksamheter, som kan ha störande inslag.

För Lunda och Vinsta föreslås den huvudsakliga inriktningen vara blandade verksamheter, som också kan vara transportintensiva och störande. Undantagen är de delar av dessa områden som gränsar till befintlig bostadsbebyggelse, där inriktningen bör vara icke störande verksamheter. Bostäder bör inte byggas i eller i närheten av kärnområdena. I både Lunda och Vinsta har också områden identifierats, som utgör potentiell ledig mark som kan prövas för nya verksamheter.

Lövsta - Hässelby företagsområde är reserverat för kommunaltekniska verksamheter i översiktsplanen. I ett gemensamt tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden pekats området ut som ett framtida utbyggnadsområde för bl a bostäder. För närvarande pågår en översyn av områdets framtida användning och innehåll, vilket kan resultera i förändring av översiktsplanen. I arbetet ska bl a klarläggas behovet av en eventuell framtida energianläggning. Fortsatta utredningar får belysa förutsättningarna för annan markanvändning.

## **Innerstaden**

I innerstaden finns företagsområdena Nordvästra Kungsholmen (inklusive Hornsberg), Norra Station (inklusive Norrtull) och Husarviken/Värtan/Frihamnen/Loudden. Samtliga dessa områden är stadsutvecklingsområden enligt översiktsplanen, som ska utvecklas till stadsmiljöer med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och rekreationsområden. På Nord-

västra Kungsholmen byggs kontorslokaler och 5 000 bostäder. I Karolinska - Norra Station byggs en ny vetenskapsstad med 6000 bostäder, ett nytt universitetssjukhus, service, arbetsplatser och lokaler för forskning och utbildning inom life science.

Planarbete pågår också i området kring Husarviken, Värtan, Frihamnen och Loudden. Bakgrunden är Stockholms stads strategi för den framtida utvecklingen av Stockholms hamnar, som innebär att den nuvarande containerhanteringen i Frihamnen flyttar till Norvik i Nynäshamn. Med omlokaliseringen av containerhanteringen blir Värtan - Frihamnen bli en renodlad färje- och kryssningshamn. De markområden som frigörs, föreslås användas för utveckling av nya verksamheter och bostäder. Vissa delar av området lämpar sig för verksamheterna som har anknytning till hamnen, medan andra delar av området lämpar sig för olika typer av kontorsverksamheter såsom exempelvis finansiell verksamhet. Totalt planeras för 10 000 nya bostäder och 30 000 arbetsplatser i området.

## **Söderort**

I söderort finns företagsområdena Liljeholmen, Södra Hammarbyhamnen, Älvsjö, Telefonplan, Skarpnäck, Skrubba, Farsta, Årsta Park, Örnberg, Slakthusområdet, Årsta Partihallar, Västberga, Högdalen, Snösättra, Gubbängen och Sättra. Samtliga områden bör finnas kvar, om än med delvis ändrade verksamheter. I flertalet områden finns mark som kan prövas för nya verksamheter.

Liljeholmen/Årstadal/Lövholmen är enligt översiktplanen stadsutvecklingsområde och ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. I Liljeholmen/Årstadal bör framför allt kontorsverksamheter och service tillkomma, medan Lövholmen kan innehålla mer blandade verksamheter. Södra Hammarbyhamnen ingår i Hammarby Sjöstad och lämpar sig också för kontor och blandade verksamheter, som inte är störande för intilliggande bostadsbebyggelse. Samma inriktning gäller för Telefonplan och Örnberg. Älvsjö centrum är ett stadsutvecklingsområde enligt översiktplanen och inriktningen är att förstärka Älvsjö som knutpunkt för kollektivtrafiken med fjärr- och regionaltåg, tvärbana och tunnelbana. Dessutom pågår planering av nya bostäder och service.

I Skarpnäck, Skrubba, Högdalen, Sättra, Älvsjö industriområde och Farsta/Larsborda föreslås inriktningen fortsatt vara lätt industri, hantverk, lager och kontor. I de fall dessa områden gränsar till befintlig bostadsbebyggelse bör inte störande verksamheter tillåtas. Den södra delen av Högdalens företagsområde anses vara lämplig för avfallshantering och annan

verksamhet som är knuten till stadens tekniska försörjning. Denna verksamhet bör prioriteras i planläggning och utvidgning av företagsområdet.

Västberga, Årsta partihallar och Slakthusområdet lämpar sig fortsatt för varuhantering och transportintensiva verksamheter mot bakgrund av sitt läge intill trafikleder. I områdena har också markområden identifierats, som utgör potentiell ledig mark som kan prövas för nya verksamheter. I Slakthusområdet har diskussioner förts om den framtida utvecklingen av området. Tills vidare gäller dagens markanvändning.

I Årsta Park föreslås en inriktning mot kontor och lager. Lagerverksamheter med många transporter bör inte dominera med tanke på närheten till befintlig bostadsbebyggelse. Även i Årsta Park finns potentiell ledig mark som kan prövas för nya verksamheter.

Gubbängen är ett mindre företagsområde med blandade verksamheter. Med anledning av närheten till Skogskyrkogården bör den framtida inriktningen vara att inga störande verksamheter lokaliseras till området.

## **Förslag till fortsatt utveckling av företagsområdena i staden**

I arbetet med riktlinjerna har frågeställningar om företagsområdenas fysiska skick kommit upp. I ett flertal företagsområden anses de yttre miljöerna behöva ses över. Det handlar om bl a skyltning, belysning, parkering, upprustning av gator, gång- och cykelvägar och trädplanteringar. Mot denna bakgrund föreslås att initiativ tas till att långsiktigt se över företagsområdena och undersöka förutsättningarna för att genomföra vissa upprustningsåtgärder i områdena. Företagsområdena innebär en viktig resurs för företagandet i Stockholm och det är viktigt att löpande arbeta med upprustning och utveckling av områdena.

En modell som skulle kunna användas för arbetet är de s k KOM-projekten (kvalitet och miljö), som Stockholms stad, fastighetsägare, företagsgrupper och enskilda företag genomförde i början av 1990-talet. Syftet med KOM-projekten var att med gemensamma insatser från samtliga berörda aktörer genomföra åtgärder för att öka företagsområdenas attraktionskraft. Trafikkontoret och Stockholm Business Region föreslås få i uppdrag att göra en översyn av företagsområdena och initiera ett långsiktigt arbete i syfte att rusta upp dem. Berörda stadsdelsförvaltningar som ansvarar för investeringar och underhåll i parkmark bör också medverka i arbetet. Även stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret bör medverka i arbetet om frågor om detaljplaneläggning och exploatering av

# ABCDE

sid 8 (8)

markområden uppkommer. Berörda förvaltningar återkommer till nämnd respektive styrelse för inriktningsbeslut och kostnadsuppskattningen.

SLUT