

Handläggare:  
Thomas Kultti  
08 508 19 101

Till  
Farsta stadsdelsnämnd  
2016-08-25

## **Strategisk inriktning för företagsområden**

Svar på remiss från kommunstyrelsen

### **Förslag till beslut**

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av Strategisk inriktning för företagsområden.

Lena Rabe  
tillförordnad stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

En av stadens stora utmaningar är att kombinera behoven av nya bostäder med att säkerställa tillgång till mark för verksamheter som har någon form av omgivningspåverkan. Det kommunala bolaget Stockholm Business Region har tagit fram förslag till strategi för hur stadens återstående företagsområden ska utvecklas. Inom Farsta stadsdelsområde berörs Larsboda som föreslås fortsätta som ett renodlat företagsområde, samt Farsta och Gubbängens företagsområden som föreslås utvecklas till blandstad, det vill säga kompletteras med handel och bostäder.

Förvaltningen anser att det är av största vikt att staden tar fram långsiktiga planer och tydliga spelregler gällande förutsättningarna för stadens företagsområden och ser positivt på de tre föreslagna planeringsinriktningar som presenteras.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi.

## Bakgrund

Kommunfullmäktige antog 2008 Riktlinjer för företagsområden vilka listade stadens dåvarande 26 företagsområden och angav en möjlig utveckling. I och med stadens snabba befolkningsutveckling, cirka 1,1 miljoner invånare år 2030, har staden ambitioner att bygga 40 000 nya bostäder till 2020. En av stadens stora utmaningar under denna snabba tillväxt är att balansera behoven av nya bostäder och samtidigt säkerställa tillgången till mark och lokaler för olika verksamheter, inklusive verksamheter som har någon form av omgivningspåverkan.

Styrelsen för Stockholm Business Region (SBR), det kommunala bolag som har till uppgift att utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort, har utarbetat ett förslag till strategisk inriktning för företagsområden som föreslås ersätta de nuvarande riktlinjerna.

Kommunstyrelsen har remitterat förslaget till ett antal instanser, bland annat Farsta stadsdelsnämnd, för yttrande senast den 15 september.

## Remissen i sammanfattning

Stockholm fortsätter att växa. Sedan Stockholms stads översiktsplan 1999, ÖP-99, som stipulerade att staden skulle växa inåt på redan hårdgjord mark, har även företagsområden tagits i anspråk för bostadsbebyggelse bestående av bland annat 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.

Det är viktigt att identifiera vilka slags samhällsnyttiga verksamheter, som inte går att blanda med bostäder och/eller handel, som måste finnas i en kommun och bereda plats för dem i ett renodlat företagsområde.

## Primära och sekundära verksamheter

De verksamheter som utgör en nödvändig del av en storstads infrastruktur, det vill säga behövs för att staden ska fungera,

benämns av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap som primära verksamheter. De verksamheter som är störande men inte nödvändig för stadens funktion benämns som sekundära.

Andra strategiska utmaningar är näringslivets kompetens- och servicebehov, framkomlighetsbehov, klusterutveckling och regional samverkan. Även överväganden gällande näringslivspolitiska, arbetsmarknadspolitiska och miljöaspekter bör beaktas.

Staden bör säkerställa att det framgent finns tillgång till renodlade företagsområden inom stadens gräns. Detta utifrån aspekter som att säkerställa samhällsnödvändig verksamhet samt att näringslivet behöver tydliga spelregler och möjligheter att driva och expandera sina verksamheter. Olika intressen kommer alltid att stå mot varandra och mot den bakgrunden är det nödvändigt att staden erbjuder specifika platser för företagare och entreprenörer.

### **Strategisk inriktning för företagsområden**

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

1. Inriktning för att kunna göra bedömningar och avväganden av intressen vid utvecklingen 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.

SBR redovisade i sin nulägesrapport (2013) Företagsområden i världsklass 26 företagsområden inom Stockholms stad. Av dessa har nu åtta områden utvecklats till blandstad, det vill säga en variation av arbetsplatser, verksamheter, handel, kultur och bostäder.

Av de kvarvarande företagsområdena förslår SBR att nio ska bevaras och förstärkas som renodlade företagsområden. Övriga kan utvecklas till blandstad. Tre av dessa områden finns inom Farsta stadsdelsområde; Larsboda, som förslås utvecklas som renodlat företagsområde, samt Gubbängen och Farsta som föreslås utvecklas till blandstad.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen instämmer i behovet av en tydlig strategi för inriktningen av stadens företagsområden, dels för att säkerställa att samhällsnödvändig verksamhet inte konkurreras ut av kommersiella aktörer och dels för att staden även fortsättningsvis bör vara en aktivt stödande aktör i utvecklingen av det lokala näringslivet. En modell för samverkan mellan kommun, högskola, universitet och näringsliv som bör studeras vidare är så kallad klusterbildning.

Även inom områden som transport och logistik kommer stadens befolkningsökning och ny teknik att ställa nya och förändrade krav på stadens samhällsplanering. Här kommer sannolikt staden att ha ett ökat framtida behov av tillgång till mark för mindre omlastningsplatser i närhet av stadskärnor, inte minst genom etableringen av Norvik hamn i Nynäshamn och stadens mål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2050.

Företagsområden skapar även arbetsplatser och arbetstillfällen för den del av befolkningen som inte har högre kvalificerad utbildning. Befolkningen i södra Stockholm har lägre andel högskoleutbildade än stadens genomsnitt.

Företagsområden innefattande lätt industri ger även möjligheter för en större del av befolkningen att få tillgång till arbetsplatser i närheten av hemmet, vilket minskar miljöpåverkan vid resor till och från arbetsplatsen.

### **Larsboda företagsområde**

Larsboda företagsområde består av 21 fastigheter varav en är tänkt som det nya livsmedelscentrumet när Slakthusområdet vid Globen avvecklas. Området ligger mellan Nynäsvägen, Magelungsvägen och Ågesta Broväg.

Förvaltningen instämmer i vikten av att Larsboda företagsområde behåller sin status som renodlat företagsområde. Larsboda har

goda möjligheter att bli ett framtida livsmedelskluster som även attraherar andra verksamheter än de tilltänkta med koppling till livsmedelsverksamhet.

Staden planerar att omlokalisera verksamheterna från Slakthusområdet till Larsboda inom de närmaste åren. Larsboda företagsområde har en strategisk fördel av närheten till Nynäsvägen, Södertörns jordbruk och den planerade Norvik hamn i Nynäshamn. Om hamnen etableras bör staden reservera mark i anslutning till företagsområdet för att möjliggöra en framtida expansion.

Även närheten till handelsområdet i Farsta centrum, som för närvarande ökar sin satsning på mat och livsmedel, bör ge goda förutsättningar för klusterutveckling och utveckling av nya produkter. Livsmedelsnäringen står inför en ny generation konsumenter som efterfrågar mer av närodlade, kravmärkta och ekologiskt framtagna livsmedel. Här har Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) visat intresse av ett samarbete.

Förvaltningen ser det, med hänvisning till ovan, även önskvärt att staden utreder möjligheterna för etablering av en yrkesskola med inriktning restaurang- och livsmedelsnäring i Larsboda.

Förvaltningen ser mycket positivt på en strategi där staden aktivt tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen av området med målsättning att staden, högskola, universitet och näringsliv gemensamt utvecklar området till ett mat- och livsmedelskluster.

### **Farsta företagsområde**

Farsta företagsområde innefattar i princip området centrala Farsta mellan Drevviken och Magelungen. Området är föremål för omfattande planering för bostäder, kultur, idrott och arbetsplatser inom ramen för programmet Tyngdpunkt Farsta. Det fungerar idag som blandstad. Dock finns ett behov av ett ökat antal arbetsplatser i Farsta och i hela söderort för att få en jämnare fördelning av arbetsplatser mellan olika delar av staden.

Inom Farsta företagsområde finns ett mindre område för lätt industri och service, fastigheten Oaxen 1 vid Pepparvägen 81. Företagsområdet består av en fastighet. Förvaltningen bedömer att området har viss omgivningspåverkan genom hög frekvens av transporter till och från området. Detta kan utgöra ett framtida

problem när området förtätas med bostäder och när en förskola med åtta avdelningar inom kort etableras strax intill infarten till företagsområdet.

Förvaltningen bedömer att företagsområdet har ett relativt högt värde ur arbetsmarknadssynpunkt, inte minst när kontorsverksamheten vid Telia har upphört och Teliaområdet utvecklas till ett bostadsområde. Förvaltningen ser gärna att staden tar en aktiv roll i samverkan med fastighetsägare och företag gällande företagsområdet vid Pepparvägen och Teliaområdet med mål att bibehålla och ge förutsättningar för nya arbetsplatser. Det är angeläget att staden har som mål ett fortsatt högt arbetsplatstal i förhållande till antal planerade bostäder i Farsta stadsdelsområde.

### **Gubbängens företagsområde**

Gubbängens företagsområde, även kallat norra Sköndals företagsområde, är ett mindre företagsområde i korsningen Tyresövägen–Nynäsvägen som består av sju fastigheter. Förvaltningen ser det som något problematiskt att området utvecklas till ett blandstadsområde då det inte finns särskilt mycket mark att exploatera. Företagsområdet är fullt utbyggt av fastigheter och omgärdas i direkt närhet av Skogskyrkogårdens begravningsplatser.

Det område förvaltningen bedömer möjligen kan exploateras för bostäder är fastigheten Stora Tallkrogen 4 och 5, som ligger strax intill företagsområdet. Den omedelbara närheten till trafikleder bör dock utgöra ett hinder för bostäder vid fastigheten.

En annan möjlighet är att frigöra mark i det område där Peab idag har sin drifts- och underhållsverksamhet för stadens ändamål. Förvaltningen ställer sig något tveksam till en dylik lösning i och med att verksamheten utgör en viktig del av stadens vinterunderhållsverksamhet och troligen är en av stadens primära verksamheter.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

### **Bilaga**

SBR:s förslag till Strategisk inriktning för företagsområden