

**Handläggare**  
Kajsa Pärke  
Telefon: 08-508 21 083

**Till**  
Älvsjö stadsdelsnämnd  
2016-09-01

## **Strategisk inriktning för företagsområden**

**Remiss från kommunstyrelsen (dnr 132-1049/2015)**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Per Kjellander  
Stadsdelsdirektör

Elisabet Tullgren  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Förslaget till strategisk inriktning för företagsområden utgår från den ökande konkurrensen om mark i staden och behovet av att kunna erbjuda plats för samhällsnyttig verksamhet. Där listas vilka företagsområden som föreslås omvandlas till blandstad med bostäder och vilka som föreslås behållas som renodlade företagsområden.

Förvaltningen anser att strategin är bra och är positiv till att Älvsjö och Västberga föreslås behållas som renodlade företagsområden. Förvaltningen betonar behovet av fler arbetsplatser i söderort och önskar en analys av hur företagen ska kunna etablera sig och stanna kvar i stadsdelar där bostäder och företag blandas.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för HR och extern service, som även har gjort en bedömning ur jämställdhetsperspektiv. Förslag till beslut bedöms vara neutralt ur jämställdhetsperspektiv. Remisstiden sträcker sig till den 15 september 2016. Ärendet behandlas i förvaltningsgruppen den 25 augusti 2016.

### **Bakgrund**

Kommunfullmäktige antog 2008 ärendet ”Riktlinjer för företagsområden”. Sedan dess har befolkningstillväxten ökat snabbt och staden har nu ett betydligt högre mål för bostadsbyggandet. Dessutom har nya planer på infrastruktur tillkommit, främst tio nya tunnelbanestationer. Utifrån dessa nya förutsättningar har Stockholm Business Region tagit fram förslag till en ny strategi för stadens företagsområden.

### **Remissen i sammanfattning**

Företagsområden behövs av flera anledningar. Det är framför allt ett sätt för staden att erbjuda plats för samhällsnyttig verksamhet som antingen har svårt att konkurrera med de höga markpriserna i Stockholm, eller inte kan blandas med bostäder eftersom de medför störningar eller risker för omgivningen. Det finns också näringspolitiska, arbetsmarknadspolitiska och miljömässiga skäl att inte låta markpriserna tränga bort verksamheter från regionkärnan.

Antalet renodlade företagsområden i staden minskar kontinuerligt, vilket främst beror på behovet av fler bostäder. De senaste femton åren har flera företagsområden omvandlats till bostadsområden, såsom Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen och Norra Djurgårdsstaden.

De företagsområden som enligt förslaget ska finnas kvar som renodlade företagsområden utan bostäder är följande: Energihamnen, Högdalen, Larsboda, Lunda, Skrubba, Västberga, Årsta Park, Årsta Partihallar och Älvsjö.

Företagsområden som föreslås utvecklas med bostäder och/eller handel till blandstad är: Alvik, Bromsten, Farsta, Gubbängen, Kista, Louden, Skarpnäck, Sätra, Ulvsunda/Bromma, Vinsta, och Örnsberg.

*Strategisk inriktning för företagsområden* är en konkretisering av översiktsplanen, i form av en strategisk inriktning. Tre övergripande plane-

ringsinriktningar har identifierats som viktiga för utvecklingen av 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 samhälls-nödvändiga störande verksamheter som inte går att blanda med bostäder och/eller handel.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till att staden tagit fram en ny strategi för företagsområden. Älvsjö företagsområde är det enda som finns inom Älvsjö stadsdelsområde. Västberga företagsområde gränsar till stadsdelsområdet. Båda dessa företagsområden föreslås behållas som renodlade företagsområden, utan att blandas med bostäder.

Strategin tar inte upp den regionala aspekten på företagsetableringar. Förvaltningen saknar det då vi tidigare i olika remissvar betonat behovet av fler arbetsplatser i söderort. Då stora företag som tidigare Ericsson och TietoEnator, och nu Telia lämnar söderort kommer inte motsvarande antal nya arbetsplatser till området, utan istället omvandlas verksamhetsområden till stor del till bostadsområden. Det skapar en regional obalans med fler boende i söderort som har sin arbetsplats i city eller norrort, vilket ökar belastningen på vägar och kollektivtrafik.

Företagsområden är ett av få verktyg som staden har för att påverka företagsetableringarna. Därför har bevarade företagsområden en viktig roll för att åtminstone en del företag ska bli kvar i söderort och långsiktigt kunna utveckla sina verksamheter. Förvaltningen är positiv till att både Älvsjö och Västberga företagsområden långsiktigt ska bevaras som renodlade företagsområden.

Däremot kommer, enligt strategin, en del andra företagsområden i söderort att utvecklas till blandstäder, där bostadsbyggande tillåts. Idén om blandstaden är mycket tilltalande och den lyfts ofta fram som ett stadsbyggnadsideal. Förvaltningen stödjer utvecklingen av blandstad i företagsområden utan störande verksamheter, men är oroad över att det framöver kan bli färre och färre arbetsplatser i

dessa områden, då bostadsbyggande är mer lönsamt. Förvaltningen skulle gärna se en analys av hur staden kan påverka utvecklingen i önskad riktning, utifrån de verktyg man har. Likaså är det mycket svårt för företag att etablera sig i nya bostadsområden på grund av höga lokalkostnader, trots att stadsbyggnadskontoret i nya detaljplaner ofta önskar en blandstad. Förvaltningen hoppas att dessa analyser kommer att ingå i underlaget för stadens nya översiktsplan.

Strategin tar även upp frågan om avvägningar av intressen vid utveckling av mark i anslutning till stadens företagsområden. När det gäller Västberga pågår nu bostadsbebyggelse i nära anslutning till företagsområdet, men med beaktande av skyddsavstånd. Nära Älvsjö företagsområde finns så småningom planer på bostäder i projektet Älvsjö-Örby. Förvaltningen vill betona vikten av att bostäder inte byggs för nära ett företagsområde som ska bevaras, eftersom det innebär risk att företagen inte kan vara kvar om de orsakar störningar för de boende.

I strategin nämns områdesprogram som ett sätt att styra utvecklingen av ett område. Förvaltningen vill betona behovet av områdesprogram inför större exploateringar, då de kan hantera avvägning mellan fler intressen i ett större område, än vad som görs i enstaka detaljplaner.

## **Bilaga**

Remiss om strategisk inriktning för företagsområden.