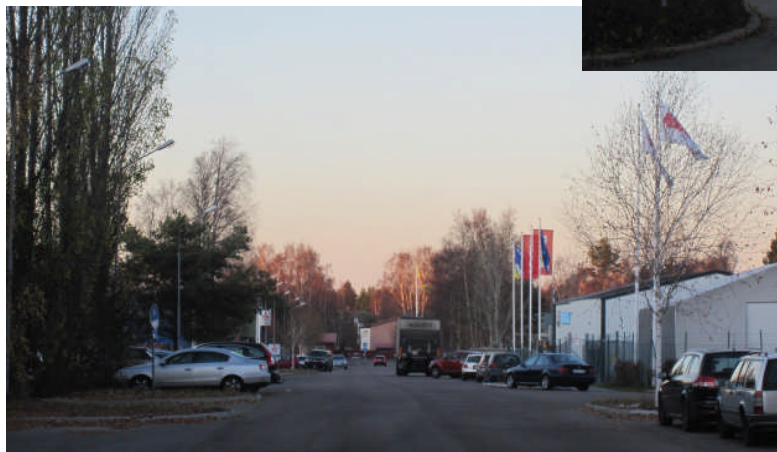


Översyn av Tyresös industriområden med fokus på ett effektivare markutnyttjande



Innehållsförteckning

A. Nuläge/historik

1. Allmänt
2. Bollmora industriområde
3. Trollbäckens industriområde
4. Södra Lindalens industriområde
5. Petterboda industriområde

B. Utvecklingen de senaste 30 åren i kommunens industri/arbetsplatsområden

C. Miljöstörande verksamheter

D. Kommunal markpolitik

E. Befintliga verksamheter – företagens behov

1. Branscher
2. Exploateringsgrad – Flexibilitet
3. Företagarnas önskemål/behov
4. Förändringstryck

F. Utvecklingsmöjligheter

1. Möjligheter att skapa nya industriområden och att utvidga befintliga områden
2. Utveckla Tyresö Centrum för fler arbetstillfällen
3. Möjligheter till förtätning/förnyelse av befintliga industriområden
4. Upprustning av befintliga industriområden

G. Sammanfattande slutsatser

Översyn av Tyresös industriområden med fokus på ett effektivare markutnyttjande

A. Nuläge

1. Allmänt

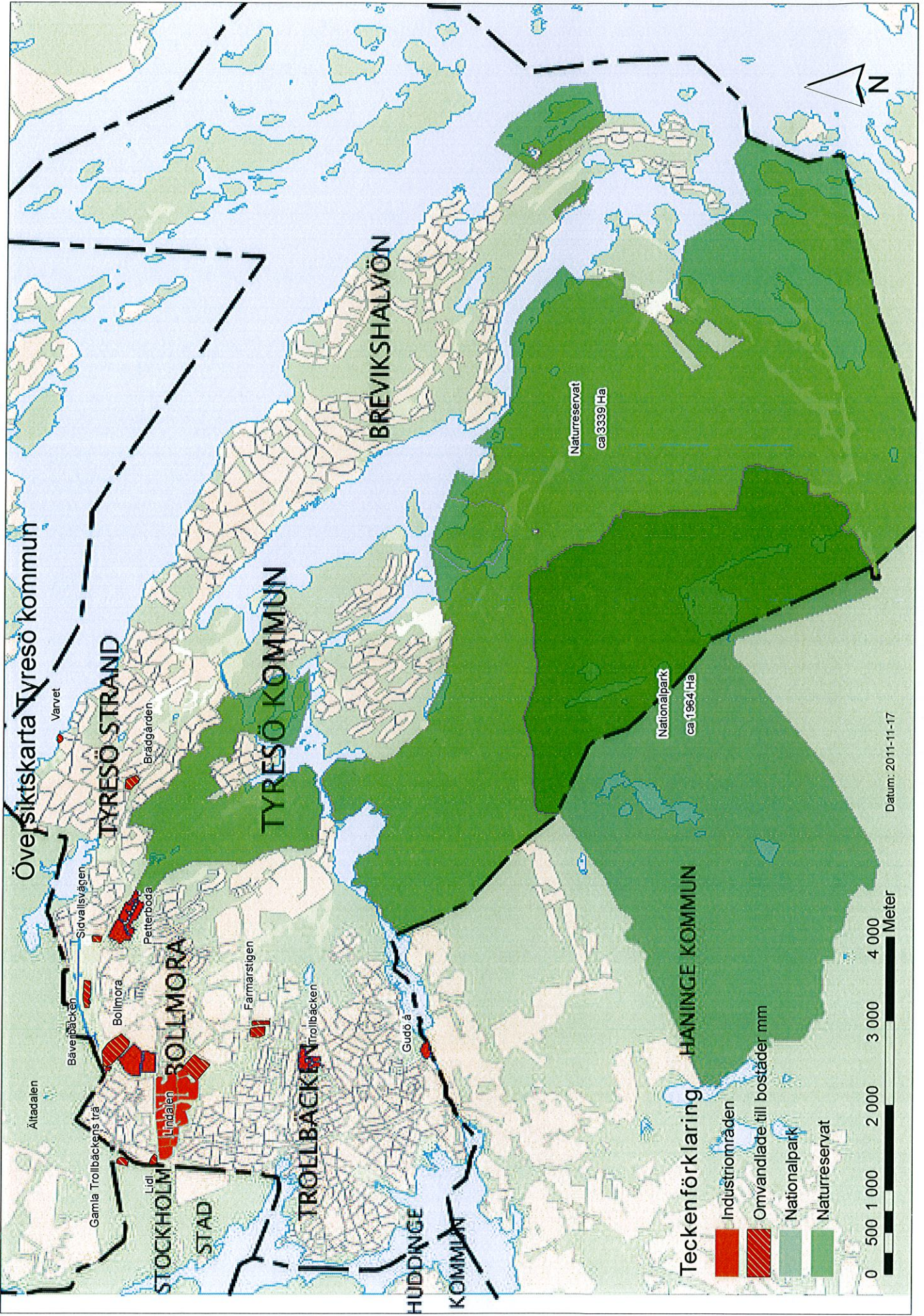
I Tyresö finns idag i huvudsak fyra industriområden av varierande ålder och storlek, Bollmora, Södra Lindalen, Petterboda samt Trollbäckens industriområden. Några enstaka tomter för olika verksamheter finns även i Lindalen längs Siriusvägen samt i Bäverbäcken. Handel, såväl för daglig- som sällanköpsvaror är koncentrerade till Tyresö Centrum, Trollbäckens samt Tyresö Strands kommundelscentrum (se kartbilaga 1A och 1B).

Utöver nämnda fyra industriområden finns/har funnits flera områden som närmast kan betraktas som upplags-/kallagerområden. Det är Bäverbäcken, Brädgårdsområdet i Tyresö Strand, Sidvallvägen i Öringe samt gamla reningsverkstomten vid Gudö å. Bäverbäcken var ursprungligen ett område för kommunens masshantering i kombination med utfyllnad. Efter avslutad tippverksamhet arrenderades området ut till ett 40-tal företagare för lager- och upplagsverksamhet. Arrendatorerna är uppsagda och har avflyttat. Två företagare har dock verksamhet kvar på egen tomtmark. Enligt översiktsplanen ska Bäverbäcken i framtiden användas för bostadsändamål där bostäderna kommer att bli grannar med den befintliga golfbanan. Inom området finns således inga förutsättningar för industriell verksamhet. Området kräver i viss mån marksanering i första hand av olje- och asfaltsrester.

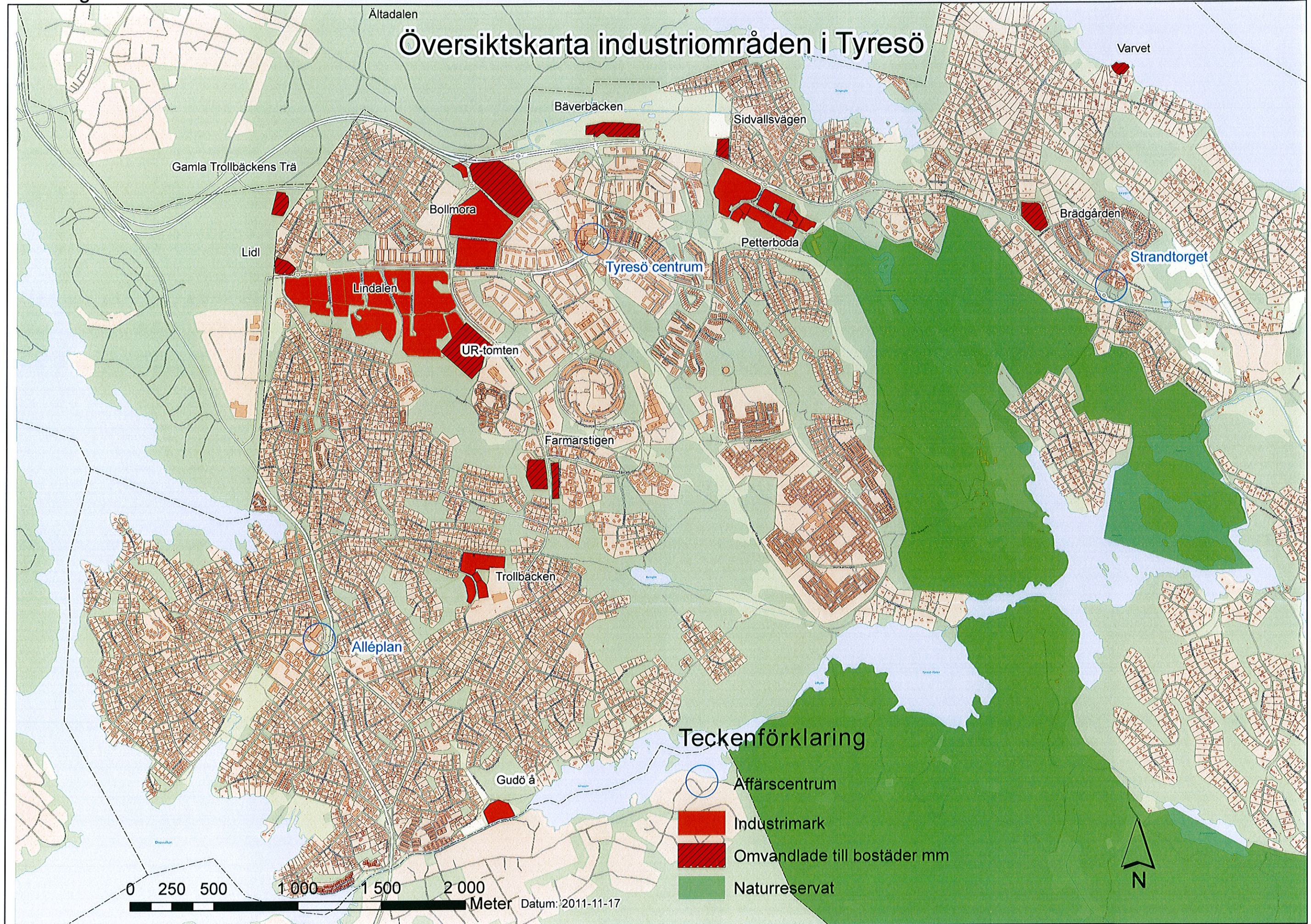
Ett mindre markområde vid Sidvallsvägen användes under ett antal år som upplagsområde och viss verksamhet för ett mindre antal företagare. Kommunen förvärvade området, genomförde nödvändig marksanering och planlade området för bostadsändamål. Bostäderna är sedan lång tid byggda och inflyttade.

Brädgårdsområdet vid Strandallén/Tyresövägen köptes av kommunen genom dess bolag Tyresö Näringslivs AB. Inom området fanns vid köpet ett 50-tal markarrendatorer, lokal- samt bostadshyresgäster. Området är idag detaljplanelagt för skola och förskola. Markarrendatorerna är uppsagda och har avflyttat. Några lokal- och bostadshyresgäster finns kvar, de flesta på rivningskontrakt. Området håller på att städas och marksanering genomförs för närvarande (2011-11-20) inom ett mindre delområde. Större delen av området kommer därefter under ett antal år att användas för mellanlagring och återvinning av schaktmassor främst från utbyggnaden av gator och va-ledningar på bland annat Brevikshalvön. Det finns inga förutsättningar att utveckla ny industriell verksamhet inom området. En mindre komplettering med kontorsverksamhet och handel skulle dock vara möjlig om behovet skulle uppstå.

Inom det gamla kommunägda reningsverksområdet vid Gudö å arrenderar kommunen ut mark och befintliga byggnader till bil- och byggverksamhet samt containeruppställning. Området kan endast nås via smala villagator och har ingen utvecklingspotential för industriell verksamhet. Den framtida användningen är oklar.



Översiktskarta industriområden i Tyresö



2. Bollmora industriområde

Bollmora industriområde (kvarteret Järnet och Kopparen) planlades för första gången 1958 och planen föreskriver industri med högsta byggnadshöjd om 8 respektive 25 meter. Några andra begränsningar anges inte. År 1964 planlades även det intilliggande kvarteret Tennet med samma generösa planbestämmelser. Delar av planen (kvarteret Järnet) justerades år 1969 för att bättre anpassas till dåvarande LM Ericssons behov och en bestämmelse om högsta tillåten byggnadshöjd över nollplanet infördes. Den 25 meter höga byggrätten för kontor togs bort. Övriga delar av planen för Bollmora industriområde berördes inte av ändringen förutom att den planerade bensinstationen flyttades västerut till nuvarande läge för Shellstationen. Det tidigare läget blev ointressant till följd av förlängningen av motorvägen fram till nuvarande Bollmoraentrén. Denna entré har hösten 2011 kompletterats med en ny entré i form av en cirkulationsplats på motorvägen med direktförbindelse in till Tyresö Centrum (se kartbilaga 2).

År 2000 fastställdes en ny detaljplan för den ”gamla” LM Ericssontomten inom kvarteret Järnet. Ericsson hade flera år tidigare lämnat Tyresö och flyttat verksamheten i första omgången till Kista och sedan i en andra omgång i mitten på 1990-talet till Nacka Strand. I och med den nya detaljplanen ändrades den tillåtna markanvändningen på fastigheten från industriändamål till bostäder, kontor, lager och skolverksamhet. För närvarande pågår en detaljplaneläggning som syftar till att tillföra kvarteret ytterligare över 200 bostäder.

Kvarteret Järnet håller successivt på att omvandlas till ett bostadskvarter med inslag av förskole- skolverksamhet samt vissa servicefunktioner som arbetsförmedling, kommunens utvecklingsförvaltning, landstingsverksamhet, bankkontor mm. Någon återgång till industriell verksamhet är inte tänkbar. Övriga kvarter inom Bollmora industriområde, kvarteret Kopparen och Tennet inrymmer mycket divergerande verksamheter som gruppboheter för handikappade, bilfirmor, bensinstation, restauranger, bilprovning, kommunens centralkök, brandstation, läkarmottagning, glasmästeri, godisgrossist samt industrihus med varierande typer av verksamheter. I förhållande till vad detaljplanen föreskriver så är området i vissa delar inte särskilt väl utnyttjat. Med tanke på att den ursprungliga stadsplanen togs fram i slutet på 1950-talet är det fullt förklarligt att utnyttjandegraden är relativt låg samt att verksamheterna är av minst sagt varierande karaktär. Området är dock mycket centralt beläget i Tyresö och har utmärkta kommunikationer med bland annat direktkontakt till motorvägen. Med tanke på de splittrade ägarförhållandena finns det dock inget enkelt sätt för kommunen att driva ett effektivt förändringsarbete i området.

3. Trollbäckens industriområde

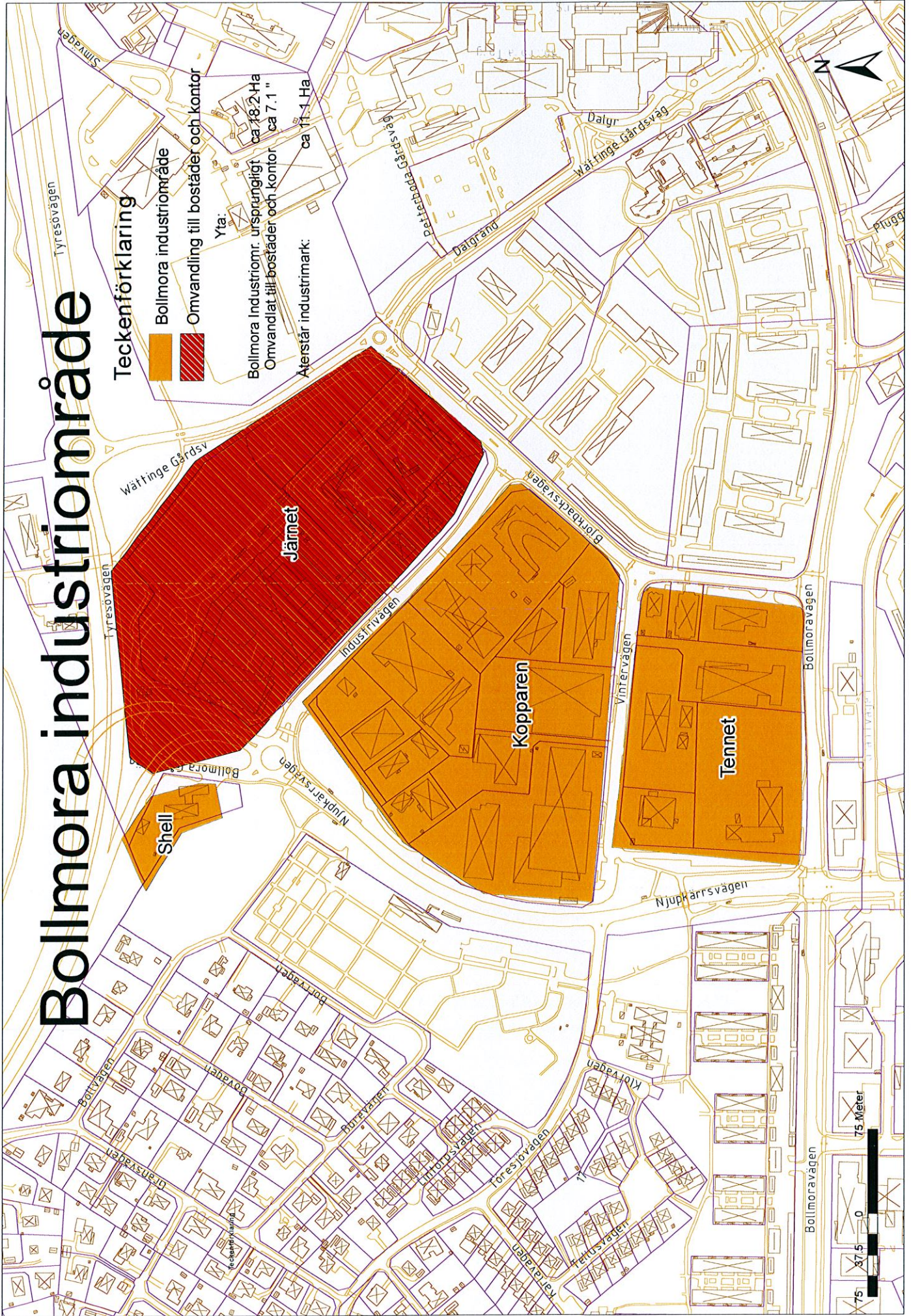
Den första planen (byggnadsplan) för Trollbäckens industriområde togs fram 1961 och byggnadshöjden bestämdes till 7,6 meter samt att högst 1/3 av en tomt för industriändamål fick bebyggas (se kartbilaga 3).

Ett förslag till ny plan (stadsplan) för Trollbäckens industriområde togs fram år 1978. Planen befäste i princip gällande bestämmelser i den gamla byggnadsplanen, men industriområdet förutsattes få en ny entré från Skogsängsvägen för att skilja på infartsvägarna till befintliga småhusområden samt industriområdet. Förslaget genomfördes aldrig och år 1990 ändrades planen igen och det tidigare

Bollmora industriområde

Teckenförklaring

-  Bollmora industriområde
 -  Omvandling till bostäder och kontor
- Yta:
Bollmora Industriomr. ursprungligt ca 18,2 Ha
Omvandlat till bostäder och kontor ca 7,1 "
Återstår industrimark: ca 11,1 Ha

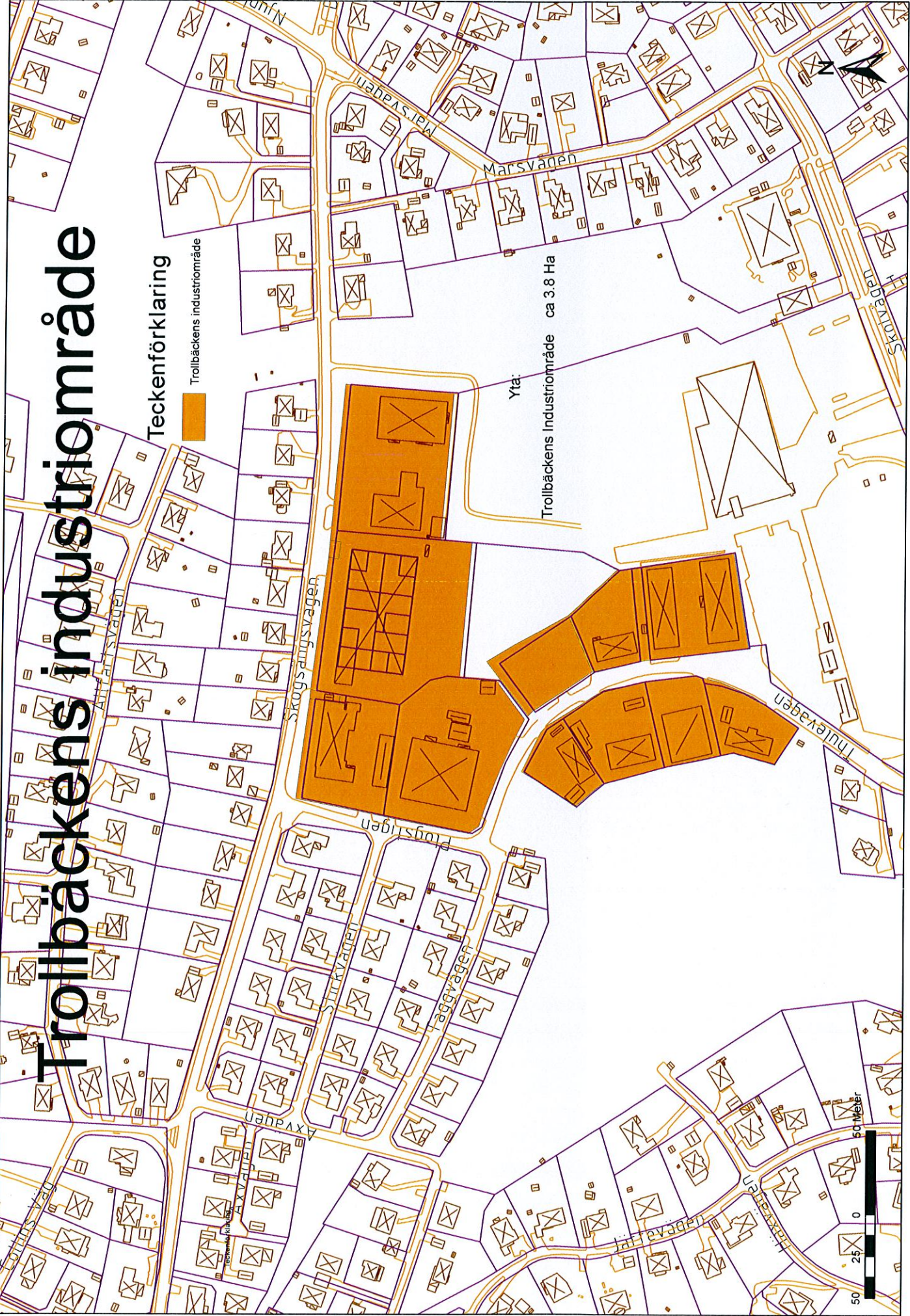


Trollbäckens industriområde

Teckenförklaring

Trollbäckens industriområde

Yta:
Trollbäckens Industriområde ca 3.8 Ha



läget på infartsvägen som fungerat sedan 1961 befästes åter i ny detaljplan. Planen utvidgades något och en nyhet infördes även i planbestämmelsernas § 1 där det angavs att, ”med JM betecknat område får användas endast för småindustri- och kontorsändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”. Denna text återkommer sedan bland annat i den kommande stadsplanen för Petterboda industriområde och är det första tecknet på att planförfattarna uppfattat att det kan finnas vissa problem med att lokalisera industriområden alltför nära bostadsområden. I planbeskrivningen anges även att förutsättningarna att utvidga industriområdet är små och att verksamheterna på sikt bör utvecklas från ”normal” industri till lättare industri, kontor och handel. Den obebyggda tomtmarken inom planområdet är dessutom i mycket hög utsträckning prickad, det vill säga utgörs av mark som inte får bebyggas. Trots denna restriktiva inställning till att utveckla området ändrades detaljplanen 2003 genom att en mindre del angränsande naturmark omvandlades till industrimark. Ett försök att samtidigt utvidga industriområdet västerut mot befintligt småhusområde stötte på starka protester från småhusägarna och lades ner.

Kommunens ambitioner att på sikt omvandla Trollbäckens industriområde i riktning mot lättare industri, kontor och handel, kunde delvis uppfyllas när ytbehandlingsföretaget Eloxals lokaler eldhärjades år 2006. I och med branden lade nämligen företaget ner verksamheten (vilket grannarna i småhusen krävt under en följd av år) och sålde fastigheten. Den nye ägaren byggde i stället upp ett industrihus och där finns i dag ett antal småföretagare med varierande verksamheter.

Verksamheterna i Trollbäckens industriområde kännetecknas i dag av vad som kan sägas vara typisk småindustri av lättare karaktär där inslaget av bilserviceföretag och företag med anknytning till byggbranschen är påtagligt. Många av verksamheterna är av den arten att de medför att en hel del osorterat upplagsmaterial samlas på tomterna. Området är omgivet på alla sidor av småhus, Trollbäckens IP samt i sydväst av en mycket kraftig bergsluttning.

Med tanke på läget mitt i Trollbäckens villaområde är möjligheterna att utveckla Trollbäckens industriområde inte särskilt stora. Kommunen har även nyligen sålt två bebyggda fastigheter i området och en tredje försäljning är på gång. Kommunens nuvarande målsättning är därmed rätt tydlig det vill säga att de enskilda fastighetsägarna får utveckla sina fastigheter inom ramen för gällande detaljplan.

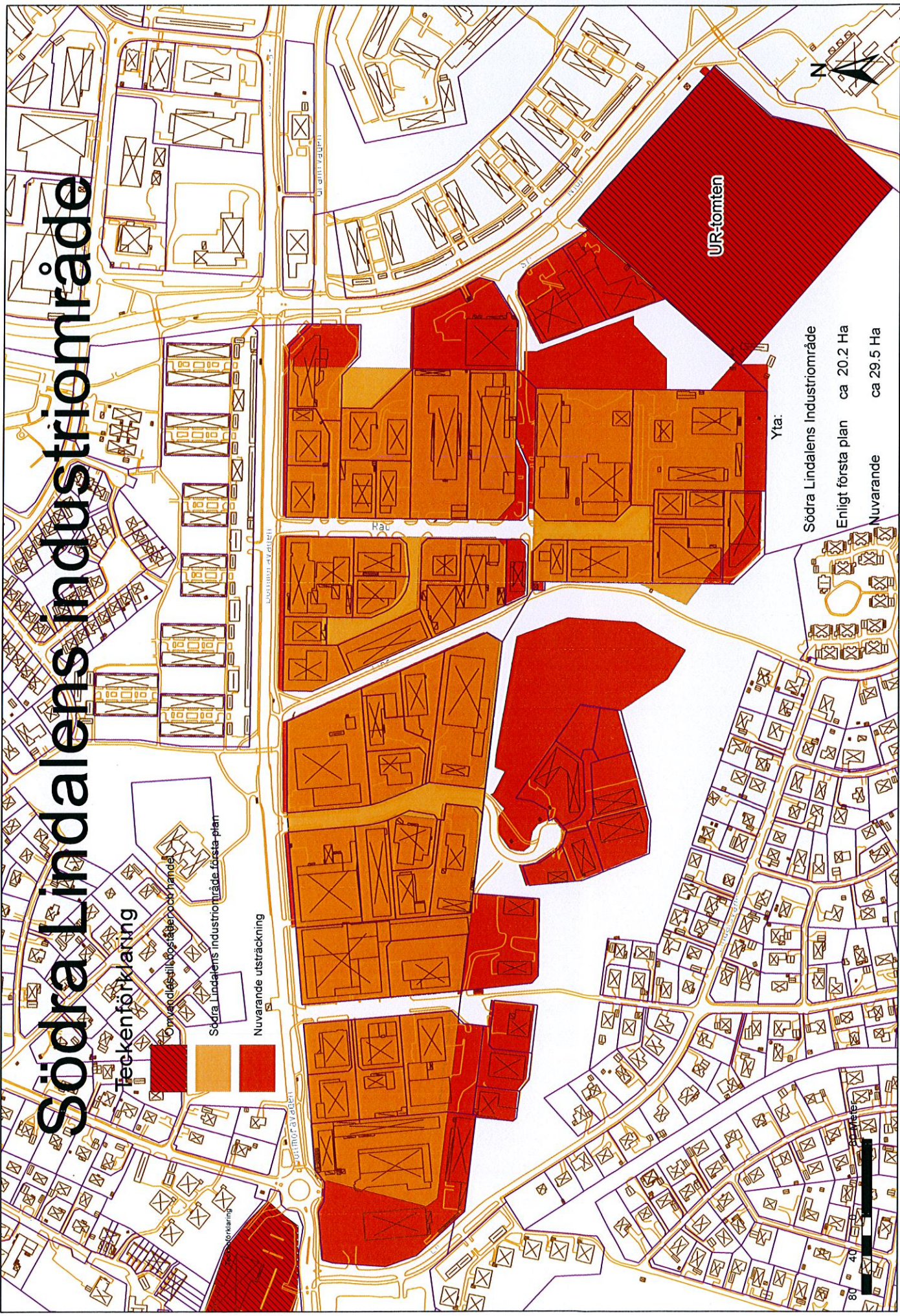
4. Södra Lindalens arbetsplatsområde

Den första stadsplanen togs fram 1974 efter att kommunen år 1972 köpt ett större markområde av byggbolaget Ohlsson & Skarne. År 1979 stadsplanerades dessutom ett område om cirka 52 000 m² för utbildningsradions behov eftersom regeringen beslutat att den verksamheten skulle förläggas till Tyresö. Ett mindre industriområde norr om utbildningsradions tänkta etablering fanns även med i den planen. Planbestämmelserna om hur marken fick bebyggas var identiska med de som fanns i den tidigare stadsplanen för Södra Lindalens industriområde (se kartbilaga 4).

Södra Lindalens industriområde

Teckenförklaring

-  Områdesdelsplan, detaljplan och plan för ändring
-  Södra Lindalens industriområde, företagsplan
-  Nuvarande utsträckning



Yta:

Södra Lindalens Industriområde
Enligt första plan ca 20.2 Ha
Nuvarande ca 29.5 Ha

Den ursprungliga detaljplanen från 1974 är flexibel och har generösa byggrätter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter (takfot) och 60 % av tomtytan får bebyggas. Biluppställningsplats ska rymmas inom den egna tomten. Även här finns planbestämmelser där det framgår att etablerade verksamheter ej får vålla de närboende olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Södra Lindalens arbetsplatsområde har under åren utvidgats genom ett 10-tal planändringar och i nästan samtliga fall har ändringarna inneburit att naturmark tagits i anspråk för att kunna tillskapa ny tomtmark för industriändamål. För närvarande pågår även planläggning av ytterligare två naturmarksområden i direkt anslutning till planområdet. Planläggningen syftar i det ena fallet till att tillskapa ytterligare industrimark för att tillgodose behovet från befintlig verksamhet och i det andra fallet till att skapa en kommunal flis- och masshanteringsplats.

Utnyttjandegraden av tomtmarken i Södra Lindalen är i dagsläget relativt hög, vilket i vissa fall har medfört att några företagare har svårt att klara parkeringsbehovet inom den egna fastigheten. Åtskilliga företagare inom området har klarat av att expandera sina verksamheter genom att antingen bygga till på den egna fastigheten eller genom tillköp av mark från grannar. I vissa fall har i stället kommunen sålt naturmark efter att den gjorts om till industrimark genom tidigare nämnda planändringar. I några fall har företagarnas verksamheter expanderat så kraftigt att man varit tvingade att flytta från Tyresö. Flera företag har fått nya lokaler i Skrubbatrangeln som Trähjulet, Lab-kemi och Dafobrand medan andra har flyttat till Skarpnäck som HL Display. Åtskilliga företag har dock fortsatt att växa i Södra Lindalen på egen eller tillköpt mark och i något fall genom att bygga på ytterligare en våning ovanpå befintlig byggnad. Några företag som expanderat kraftigt på detta sätt är bland annat Arta Plast, Tykoflex, Annas Pepparkakor, Fontana Food, Tyresö Finmekaniska och Metag.

Företagen som är etablerade i Södra Lindalen kan inte hänföras till någon speciell bransch. Det är dock inte fråga om samma stora variationer som i Bollmora industriområde. I Södra Lindalen finns en del finmekaniska företag, ventilationsfirmor, konsulter inom varierande verksamhetsområden, företag i byggbranschen, grossister, plastindustri, glasmästeri med flera branscher.

Många företag i Södra Lindalen, precis som i Tyresö i övrigt, är eller har startat som små familjeföretag i källare och garage, och har sedan utvecklats vidare i inhyrda eller egna lokaler. HL Display, Annas Pepparkakor, Fontana Food, Trähjulet, FMA automation, Diamantprofil, Tyresö Finmekaniska, Spiralspecialisten, LW Plåt, Helfers Ingenjörsfirma, Hanvikens Snickerifabrik är bara några exempel. Tyresö domineras av småföretagare men det finns även ett mindre antal företag av mellanstorlek det vill säga företag med mellan 50 till 250 anställda.

5. Petterboda arbetsplatsområde

En stadsplan för Petterboda arbetsplatsområde togs fram 1983 och ersatte en tidigare stadsplan för idrottsplatsändamål. Kommunens idrottsverksamhet hade i stället befästs i Bollmora centrum varför Petterbodaområdet kunde få en ändrad markanvändning. Förutom att det nya industriområdet enligt planbestämmelserna inte fick vålla de närboende olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet

och trevnad skrevs även in i planbeskrivningen ett krav på att de inflyttande verksamheterna skulle vara ”av miljövänlig art som ej upplevs som störande av omgivningen”. I illustrationen till stadsplanen redovisas även värdefulla skogsbryn som ska bevaras samt ges förslag på kompletterande skyddsplanteringar (se kartbilaga 5).

Stadsplanen redovisar att tillåten markanvändning är småindustri med en högsta byggnadshöjd av 7,5 meter (takfot) samt att högst 60 % av tomten får bebyggas. Parkeringsbehovet måste klaras på den egna tomten. Förutom högsta tillåten byggnadshöjd är planbestämmelserna i Petterboda i stort sett identiska med de i Södra Lindalen. Detaljplanen för industriändamål justerades,

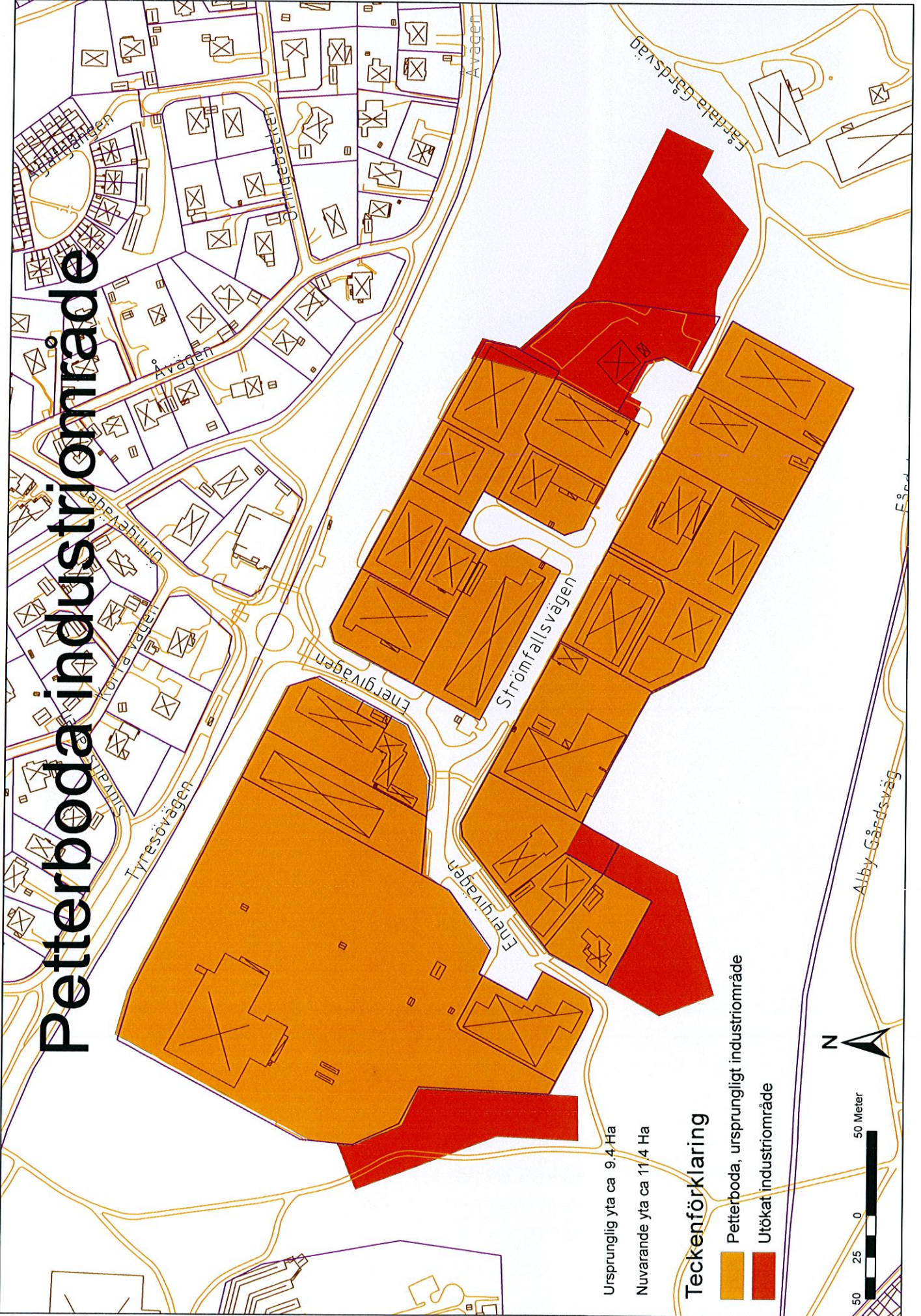
- 1991 utvidgning på naturmark
- 1997 utvidgning på naturmark
- 1998 utvidgning på naturmark
- 2004 utvidgning på naturmark

För närvarande pågår planläggning av ytterligare två naturområden direkt söder och väster om Petterboda. Planläggningen syftar till att bereda plats för tennisbanor utomhus samt ett lekland med både inom och utomhusaktiviteter.

I Petterboda industriområde finns många branscher representerade, men huvudriktningen är lättare industri med inslag av handel och en mindre del kontor. Här finns bland annat plast- och verkstadsindustri, bussdepå och åkeriföretag, plåtslageri, montörer, byggvaruhandel, dataföretag, restaurang, bilverkstad och olika entreprenadföretag knutna till byggbranschen.

På grund av verksamheternas art är vissa fastigheter väl utnyttjade avseende tillåten byggrätt medan andra har stora outnyttjade (obebyggda) delar. SL: s bussdepå använder till exempel stora delar av tomtmarken som uppställningsplats för bus-sar.


Petterboda industriområde



Ursprunglig yta ca 9,4 Ha

Nuvarande yta ca 11,4 Ha

Teckenförklaring

-  Petterboda, ursprungligt industriområde
-  Utökad industriområde

50 25 0 50 Meter



B. Utvecklingen de senaste 30 åren i Tyresös industri/arbetsplatsområden

Tyresö kommun har under många år i översiktsplaner och program poängterat vikten av att få fler företag/arbetsplatser till kommunen. Den låga arbetsplatskvoten, det vill säga den del av den arbetande befolkningen som skulle kunna få ett arbete i hemkommunen har länge legat under 50 %. Utpendlingen är således stor vilket är fullt förståeligt med tanke på dels Tyresös snabba utveckling som bostadskommun dels närheten till Stockholm (Sveriges största arbetsmarknad) samt det faktum att närmare 35 % av kommunens landareal är utlagd som nationalpark eller naturreservat och därmed skyddad från exploatering.

Kommunens två modernaste industriområden, Södra Lindalen och Petterboda varav Södra Lindalen är det största, har som tidigare nämnts likartade planbestämmelser och har utvecklats på i stort sett samma sätt. Om man generaliserar kan utvecklingen beskrivas på detta sätt. Små företag, väldigt ofta rena familjeföretag, flyttar ur trångbodda lokaler i söderort eller ur det egna garaget på villatomten och köper en industritomt samt bygger nya lokaler för att kunna expandera verksamheten. Om lokalen blir för stor för den egna verksamheten hyr man ut delar av lokalen till andra företag. Om verksamheten går bra expanderar man genom att säga upp hyresgästerna och/eller genom att bygga ytterligare lokaler på den egna tomten. När detta inte längre är möjligt kommer frågan till kommunen och möjligheten att köpa ytterligare tomtmark eller där det är möjligt att kommunen justerar planen så att naturmark omvandlas till industrimark, vilket kan göra det möjligt för företaget att bli kvar i Tyresö. Om lokalbehovet är för stort väljer företaget att flytta ifrån kommunen och då har man i allmänhet sökt sig till närområden som Skrubbaträngeln eller Skarpnäck arbetsplatsområden. Det flesta företagare vill ju så långt möjligt behålla personalen och därför vill man inte flytta alltför långt från den tidigare etableringsorten. Denna utveckling har nu i stort sett nått vägs ände. Tyresö Kommun har sålt all kommunägd industrimark och det finns i stort sett inte heller någon privatägd obebyggd industrimark kvar till försäljning. Kommunen har genom återkommande planändringar där naturmark omvandlats till industrimark försökt att tillgodose företagarnas behov i dessa industriområden. Protesterna från närboende småhusägare har blivit allt mer högljudda ju närmare industrietableringarna kommit den egna bostaden. Av kartbilagorna 4 och 5 framgår hur mycket Södra Lindalen och Petterboda arbetsplatsområden expanderat på naturmark sedan den ursprungliga planen togs fram för respektive område år 1974 respektive 1983. Områdena har sedan starten ökat sin yta med 21 respektive 46 %. Den utvecklingen kan inte fortsätta av det enkla skälet att det ligger bostadsområden i vägen för fortsatt expansion.

En annan trend som blivit tydligare de senaste 10-15 åren är att vissa planerade arbetsplatsområden samt befintliga lager/upplagsområden omvandlas främst till nya bostadsområden (se kartbilaga 1B). Mindre delar av östra och västra Farmarstigen var avsedda för arbetsplatsändamål, men är nu bebyggda med bostäder (Bo Klok och SKB:s kooperativa hyresrätter). Stora delar av gamla Ericssons fastighet kv. Järnet är eller håller på att omvandlas till bostäder. Den tomt på cirka 5 ha längs Njupkärrsvägen som kommunen på 1970-talet sålde till staten och som var avsedd för utbildningsradions etablering i Tyresö kan kommunen nu tänka sig att i stället planlägga för bostäder. En öppning för en sådan förändring lämnas i gäl-

lande översiktsplan och diskussioner pågår med markägaren om en exploatering med bostäder. Upplagsområden i Brädgårdsområdet samt Bäverbäcken är i stort sett tömda på hyresgäster/arendatorer och planläggning pågår/är redan klar för bostäder respektive skola/förskola. Det finns även andra mindre områden i kommunen där en liknande omvandling ägt rum.

Den i särklass mest positiva händelsen för Tyresö vad gäller tillskapandet av nya arbetsplatsområden har ägt rum strax utanför kommungränsen. I början på 1980-talet enades nämligen Stockholm och Tyresö om att Skrubbatrangeln skulle planläggas för arbetsplatser i stället för bostäder som tidigare var tänkt. Härigenom öppnades möjligheter för Tyresöborna att på sikt få tillgång till ca 3-4.000 arbetstillfällen i direkt anslutning till kommungränsen. En liknande utveckling förutspåddes i Ältadalen i grannkommunen Nacka, men där förefaller nu tillskottet av arbetsplatser bli av betydligt mindre omfattning.

Slutligen måste även poängteras att utbyggnaden av Tyresö Affärscentrum har fört med sig en hel del nya arbetstillfällen inom handel och servicenäringen.

C. Miljöstörande verksamheter och förorenad mark

Tyresö kommun har en god uppfattning om vilka miljöstörande verksamheter/företag som är etablerade inom kommunens gränser. Ur översiktsplanen från 2008 hämtas följande citat från sidan 47:

”I Tyresö är riskbilden för skadlig hälso- och miljöpåverkan måttlig. Det finns några farliga verksamheter enligt Lagen om skydd mot olyckor (LSO 2:4) eller större kemiska anläggningar (Sevesolagen). Det finns några verksamheter som behöver tillstånd enligt miljöbalken för att bedriva sin verksamhet samt verksamheter som har tillstånd att hantera brandfarliga varor som till exempel bensinstationer.”

Enligt Per Gröning på Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund (SMOF) har dessutom de verksamheter (4 stycken) som enligt citatet ovan behövde tillstånd för att bedriva sin verksamhet lagt ner verksamheterna. Det gäller Carlströms Ny-silver, Eloxal (eldsvåda), Sikvägens panncentral (inkopplad på fjärrvärmenätet och ombildat till kontor) samt Bollmora fjärrvärmecentral (ihopkopplat med Hanninge fjärrvärmearläggning som enbart eldas med biobränslen). Bollmoraverket är dock kvar som reservstation för att kunna användas i till exempel nödsituationer.

Längre ner på miljöstörningsskalan finns kommunens bensinstationer som behöver tillstånd för att hantera brandfarliga varor samt anmälningspliktiga verksamheter av typen biltvättar, kommunens tre plastföretag med flera.

Inom Tyresös gränser har några markområden förorenats på grund av de verksamheter som bedrivits på platserna. Det gäller främst äldre verksamheter som pågått under lång tid som bensinstationer, varvsverksamhet och tryckimpregnering av virke. Även områden där markägaren arrenderat ut tomtplatser till olika företag/privatpersoner, och där verksamheterna har varit av mer obestämd natur, har det visat sig att risken för markföroreningar ökat markant.

I Tyresö har tidigare till exempel gamla OK-macken vid Bollmoraentrén rivits och sanerats och där finns nu en Mc Donalds restaurang. Även det gamla upplagsområdet vid Sidvallsvägen sanerades för ett antal år sedan (brända bildäck samt oljerester) och där har det idag byggts bostäder. För några år sedan har Tyresövarvet lagts ner och området har därefter varit föremål för en omfattande sanering i kommunens regi. Området är idag planerat för bostäder (Strandudden). Det så kallade Brädgårdsområdet, som för några år sedan köptes upp av kommunen, har tömts på ett 30-tal markarrendatorer och där pågår i dag (hösten 2011) sanering av ett cirka 300 m² stort område på vilket det för 30 år sedan bedrevs tryckimpregnering av virke.

Den del av Bäverbäcken som tidigare varit föremål för kommunal masshantering och utfyllnad ska enligt översiktsplanen användas för bostäder. Under en övergångsperiod har området varit utarrenderat till ett 40-tal markarrendatorer. Markundersökningen visar att delar av området behöver saneras från asfaltrester samt mindre oljespill.

Strax utanför kommunens gränser (Stockholm) har norra delarna av Skrubbaträngeln, som tidigare använts för bland annat brädgård inklusive tryckimpregnering av virke, dels sanerats, dels täckts över och vallats in för att hindra utläckage.

Det enda kvarvarande markområdet i Tyresö som idag till största delen används för upplag och kallager med mera är kommunens gamla avloppsreningsverk vid Gudö å. Kommunen hyr idag ut större delen av fastigheten förutom en mindre byggnad som innehåller en avloppspumpstation. Den framtida användningen av området är oklar och kommunen har ingen fullständig kunskap om förekomsten av eventuella markföroreningar inom området.

Läget i Tyresö avseende miljöstörande verksamheter förefaller vara under kontroll och läget verkar dessutom ha förbättrats under de senaste åren. De fyra enligt miljöbalken tidigare tillståndspliktiga verksamheterna i kommunen har lagts ner, vilket rimligen bör ha medfört en förbättring ur miljösynpunkt. Dessutom har omfattande marksaneringsåtgärder genomförts eller håller på att genomföras inom eller strax utanför kommungränsen. Den bedömning som gjordes i översiktplanen från 2008 "I Tyresö är riskbilden för skadlig hälso- och miljöpåverkan måttlig" borde således fortfarande gälla.

D. Kommunal markpolitik

I Tyresö kommun bedrevs en aktiv markpolitik från slutet på 1970-talet till i början på 1990-talet. Detta framgår tydligt i de dåvarande årliga kommunala bostadsförsörjningsprogrammen, kommunplanerna (nuvarande översiktplan) samt ett särskilt framlagt markförvärvsprogram. I dessa planer och program identifierades ett 50-tal mindre områden inom kommunens förnyelseområden. Inom dessa avgränsade områden skulle kommunen förvärva befintliga fritidsfastigheter/villafastigheter med avsikten att bygga radhus/flerbostadshus med olika upplåtelseformer. Den grundläggande målsättningen var att blanda upp den ensidiga villabebyggelsen i dessa områden dels med andra boendeformer och dels med andra upplåtelseformer än äganderätt. I direktiven ingick även att befintlig naturmark så långt möjligt inte skulle ianspråkta. Strandängarna är det 52: a förtättningsområdet som är på väg att genomföras med stöd av denna markpolitik.

Kommunens planer och program omfattade även nya industri/arbetsplatsområden, men här har kommunen tvingats att ta naturmark i anspråk, som i fallet Petterboda år 1983 (planlagt för idrottsplatsändamål) och de många utvidgningar som har gjorts av Södra Lindalens industriområde främst söderut mot småhusområdet i Hanviken. Redan i slutet på 1970-talet insåg dock kommunen att tillgången på exploateringsbar mark för industriändamål var mycket begränsad i Tyresö. Därför inleddes förhandlingar med Stockholms kommun om att Stockholm skulle ändra sina planer på att bygga bostäder i Skrubbatrangeln och i stället använda området för industriändamål. En uppgörelse träffades i början på 1980-talet och planläggningen påbörjades för nya arbetsplatser i Skrubbatrangeln. Skrubbatrangeln beräknades fullt utbyggt kunna ge ett tillskott av närmare 4 000 arbetstillfällen. Utvecklingen har dock inte gått lika fort som man hoppades, men när den nya trafikplatsen vid Hedvigslund nu börjat byggas tillsammans med Skrubba Malmvägs förlängning blir Skrubbatrangeln lättare att nå och blir därigenom förhoppningsvis än mer attraktivt för nya företagsetableringar.

De mindre markområden i västra och östra Farmarstigen som i ovan nämnda planer och program redovisades som lämpliga för industriändamål är numera bebyggda med bostäder.

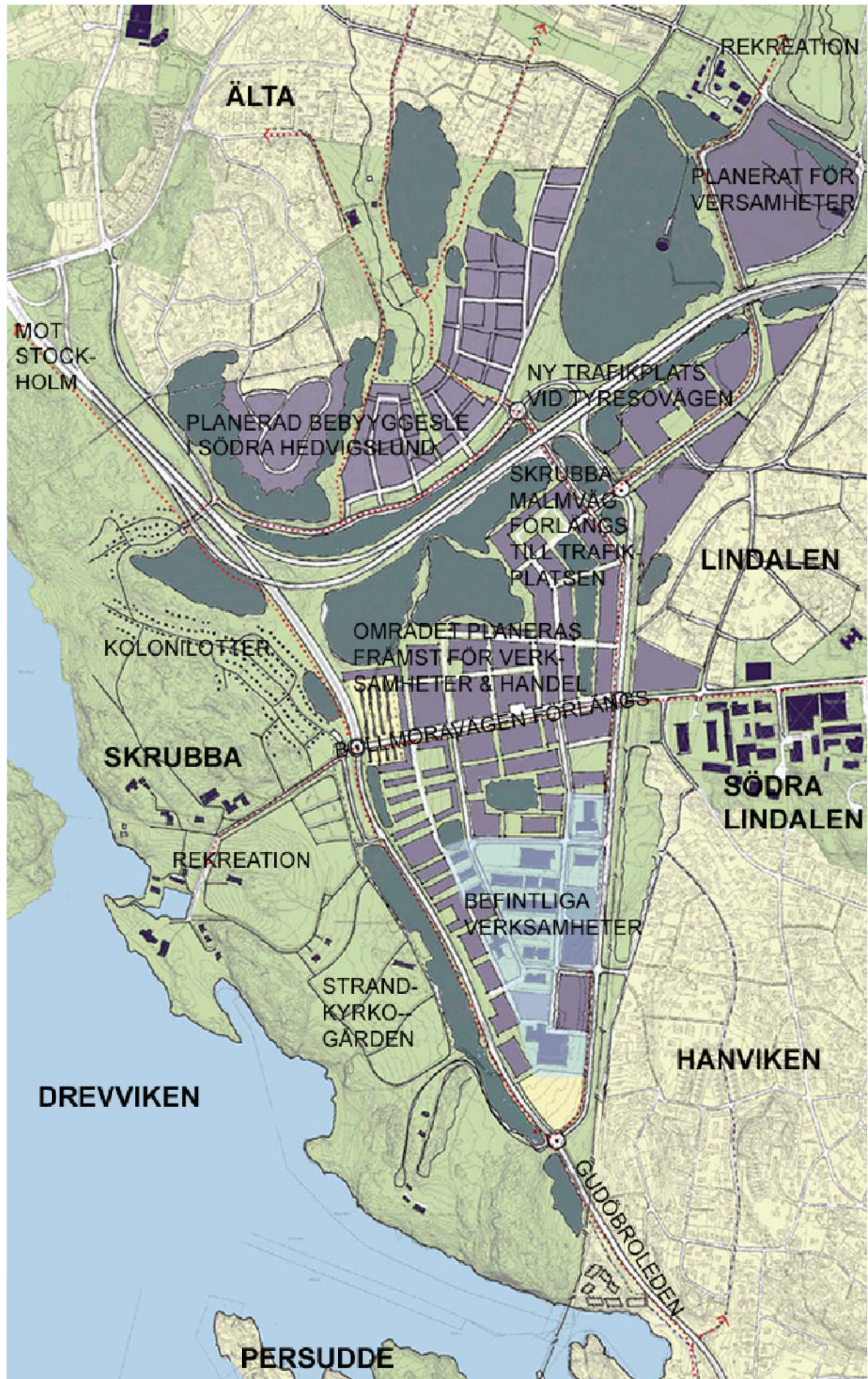
I gällande översiktplan från 2008 finns inga nya områden för industriändamål redovisade. I stället har kommunen öppnat för att ett drygt 5 ha stort planerat arbetsplatsområde längs Njupkärrsvägen (gamla UR-tomten) skulle kunna planläggas för bostäder.

Det är således uppenbart att kommunen på senare år i första hand prioriterat byggandet av nya bostäder med tillhörande komplementinvesteringar i olika servicefunktioner som skola/förskola och olika typer av idrottsanläggningar.

De mycket begränsade möjligheterna att planlägga nya arbetsplatsområden inom kommunens gränser har gjort det helt nödvändigt för Tyresö att på olika sätt samverka med kommunerna i närområdet och då främst Stockholms och Nacka kommuner. Samarbetet mellan Tyresö, Stockholm och Nacka i det så kallade LÄSK-projektet (Lindalen, Älta, Skrubbatrangeln) har varit framgångsrikt. Förutom att kommunerna kommit överens om att gemensamt finansiera den nu påbörjade nya

trafikplatsen på motorvägen har man även enats om vilka följdinvesteringar i tillfartsvägar, bulleråtgärder, gång- och cykelvägar med mera som är nödvändiga samt hur dessa ska finansieras. Skrubbatriangeln, Ältadalen och Hedvigslund berörs av projektet. I den idéskiss för LÄSK området (Lindalen-Älta-Skrubba) som arbetats fram av Nacka, Stockholm och Tyresö gemensamt redovisas förutom arbetsplatser även en mindre andel bostäder (se bilaga 6). Fullt utbyggt väntas LÄSK-området kunna rymma cirka 5 000 arbetsplatser och cirka 1 000 bostäder.

Tyresö deltar även i ett mer långsiktigt arbete att skapa bra förutsättningar inom regionen för nya och befintliga företag inom ramen för exempelvis Södertörnsarbetet samt Stockholm Business Alliance (SBA).



E. Befintliga verksamheter – företagensbehov

1. Branscher

Tyresö industriområden innehåller ett stort antal företag inom mycket varierande branscher. Det går inte att identifiera någon bransch som dominerar i något av områdena. Det finns i och för sig ett antal mindre verkstadsföretag, men även plastindustri, bilserviceföretag, grossiströrelser och tillverkningsföretag inom livsmedelsbranschen samt ett relativt stort antal företag med anknytning till byggbranschen. I kommunens tre centrumområden dominerar av naturliga skäl dagligvaru- och sällanköpshandel, restauranger och olika serviceaffärer.

I centrumområdena finns även det mesta av den centrala offentliga samhällsservicen som kommunen och landstiget tillhandahåller.

2. Exploateringsgrad/Flexibilitet

Förutom i Trollbäckens industriområde, där det mesta av tomtmarken som inte redan är bebyggd är prickad (det vill säga marken får inte bebyggas), måste detaljplanerna sägas vara flexibla med generösa byggrätter och få begränsningar vad gäller markens utnyttjande. Samtidigt har kommunen varit positivt inställd till att dels bevilja mindre avvikelser från gällande detaljplaner samt haft en stark vilja att genom till exempel mindre planändringar (utvidgningar) hjälpa företagare att expandera sin verksamhet i anslutning till befintliga lokaler. Detta har som tidigare nämnts resulterat i att åtskilliga företag till exempel kunnat förlägga nya byggnader nära tomtgräns, bygga på en våning på befintlig fastighet, köpa till mark för expansion med mera. I flera fall har även trångbodda företag köpt in grannfastigheten för att klara lokalbehovet (Arta Plast, XL-Bygg med flera).

I flera fall är dock markutnyttjandet lågt av naturliga skäl. SL: s bussgarage, XL-Bygg, Bygma (Trollbäckens Trä), Lennart Rönn Bil AB med flera företagare har ett stort behov av lager och uppställningsytor. Behovet av upplagsplatser och mellanlager är även stort hos företag i bygg- och anläggningsbranschen. Tyvärr tenderar dessa platser att se skräpiga ut fyllda med ”bråte” och containrar av varierande form och kvalitet. Kommunen har av olika anledningar beslutat att de områden i kommunen som tidigare arrenderats ut för upplags- och lagerverksamhet efter sanering ska omvandlas och i stället bebyggas med bostäder och offentlig service (Brädgårdsområdet och Bäverbäcken). Tidigare har Stockholms kommun sagt upp ett antal markarrendatorer i norra Skrubbtriangeln och sanerat området.

De befintliga företagen i Tyresö har knappast behov av utökade byggrätter i befintliga detaljplaner. Med en tillåten byggnadshöjd på 8-10 meter till takfot och rätt till en byggnadsyta 60 % av tomtytan måste gällande detaljplaner betraktas som generösa och i det stora hela motsvara företagens behov i alla fall i Södra Lindalen och Petterboda.

I Bollmora industriområde, där ursprungsplanen är från 1958 och 1964, är förhållandena delvis annorlunda beroende på läget, men främst verksamheternas art. Inom kvarteret Järnet i Bollmora industriområde har som tidigare nämnts redan år 2000 tillåten markanvändning ändrats från industri till bostäder, kontor och lager och markutnyttjandet är högt. Detaljplaneläggning pågår för delar av kvarteret och syftar till att förse kvarteret Järnet med ytterligare bostäder på befintlig parker-

ingsyta. Övriga två kvarter, Kopparen och Tennet, har i stället ett relativt lågt markutnyttjande och detaljplaner som dessutom inte till fullo speglar faktisk markanvändning.

3. Företagarnas behov/önskemål

Det är givetvis inte helt enkelt att göra generella påståenden om företagarnas behov. Behoven skiljer sig givetvis åt beroende på vilken bransch man pratar om, storleken på företaget samt i vilket utvecklingsskede företaget/företagaren befinner sig i. Nystartade enmansföretag i till exempel konsultbranschen har givetvis andra behov än det väl etablerade verkstadsföretaget med ett 30-tal anställda. De undersökningar som gjorts av Svenskt Näringsliv om företagens behov samt företagens önskemål på kommunerna stämmer dock rätt väl överens med de åsikter som framförts av Företagareföreningen i Tyresö. En kort sammanfattning kan se ut enligt nedan:

1. Det ska vara enkelt att komma i kontakt med kommunen. En kontaktperson som hjälper företagaren att hitta rätt personer inom kommunförvaltningen eller annan myndighet som kan vara berörd.
2. Det ska gå snabbt att få klara besked i till exempel bygglov samt miljöärenden och andra tillståndsfrågor.
3. Gärna informationsmöten några gånger om året där politiker/tjänstemän berättar om kommunens planer med betoning på frågor som berör kommunens näringsliv.
4. Många vänder sig till kommunen för att fråga om lediga lokaler eller ledig tomtmark. Viktigt att kunna hänvisa vidare till fastighetsägare i kommunen eller till andra kommuner om möjligheterna i Tyresö är uttömda.
5. Företagarna vill gärna att kommunen handlar lokalt för att stödja det lokala näringslivet (framförs ofta vid olika träffar med kommunens företagare).

4. Förändringstryck befintliga industriområden

Efterfrågan på industrimark i Tyresö har främst kommit ifrån företagare som behöver produktions-, och/eller lagerlokaler. Kontorslokaler efterfrågas nästan inte alls utom som komplement till andra lokalytor. De lediga kontorslokaler som uppstod efter att Ericsson lämnade Tyresö fylldes till exempel så småningom med kommunala verksamheter, skola/förskola, arbetsförmedling, psykiatrisk mottagning, en hjälporganisation, Friskis och Svettis, ett Handelsbankskontor samt två våningsplan med studentbostäder (48 st). I andra områden har det förekommit att tomma kontorslokaler utan tillstånd hjälpligt byggts om och hyrts ut som bostäder. Inte heller i kommunens centrumområden finns det någon stor efterfrågan på nya (dyra) kontorslokaler. De planer som ursprungligen togs fram för det kommande nya höghuset med bostäder i Tyresö Centrum innehöll från början ett våningsplan med kontor ovanpå butiksytor. Efter att byggherren undersökt efterfrågan och betalningsviljan ersattes de tänkta kontorslokalerna med bostäder.

En översiktlig ortsprisutredning av industrimark genomfördes år 2010 med underlag från Tyresö, Huddinge, Nacka och Haninge. Med ledning av denna utredning kan konstateras att ”normal” industrimark kostar runt 1 300-1 500 kr/m² tomtyta, medan tomtmark som ligger i bra annonslägen och som skulle kunna användas för till exempel handelsändamål i stor sett kostar det dubbla. I Skrubbatrangeln säljer

Stockholms kommun industrimark för mellan 1 500 – 2 000 kr/m² tomtyta beroende på grundläggningsförhållanden

Det har förekommit förfrågningar om att dels få etablera dagligvaruhandel (bland annat ICA och Willys) i flera av kommunens industriområden, bland annat i Peterboda (hörnet Tyresövägen – Energivägen), i Södra Lindalen (hörnet Bollmoravägen – Njupkärrsvägen) samt i kvarteret Kopparen (hörnet Njupkärrsvägen – Industrivägen). Förfrågningarna har avsett privatägda fastigheter. I några fall var kommunen tveksam, bland annat på grund av brister på parkeringsytor och i något fall krävdes inköp av flera privatägda fastigheter, vilket visade sig vara omöjligt att genomföra. Detta visar dock att handelstomter för dagligvaruhandel i bra kommunikationslägen kan betinga ett relativt sett högt markpris. I dagsläget (2011-11-20) finns en förfrågan till kommunen om möjligheten att få använda bensinstationstomten (Shellmacken) vid motorvägsavfarten till dagligvaruhandel.

F. Utvecklingsmöjligheter

1. Möjligheter att skapa nya industriområden och att utvidga befintliga områden
Tyresös möjligheter att inom kommunens gränser tillskapa nya områden för industriändamål är närmast obefintliga. Konkurrensen om marken är hård i Tyresö och kommunen har de senaste 25 åren prioriterat bostäder, idrottsplatser och grönområden/naturreservat framför nya industriområden. De senaste exemplen är omvandlingen av de två upplags-/lagerområdena Bäverbäcken och Brädgårdsområdet samt förändringen i översiktsplanen från 2008 som öppnar för bostäder i stället för arbetsplatser på den 5 ha stora ”UR-tomten” längs Njupkärrsvägen. Därmed återstår för Tyresö att delta än mer aktivt i de lokala och regionala samarbetsorganen LÄSK-gruppen, Södertörnskommunernas samarbete samt Stockholm Business Alliance för att den vägen försöka få till stånd etableringar av nya arbetsplatser och en utveckling/förnyelse av kollektivtrafiken i nära anslutning till Tyresö eller åtminstone söder om Stockholm. Fler arbetstillfällen i till exempel närliggande Skrubbatriangeln/Ältadalen samt i Haninge, Nacka, Huddinge och södra Stockholm skulle underlätta för Tyresöborna att få arbete närmare bostaden, vilket minskar pendlandet, ökar livskvalitén och är bra för miljön.

Är det då möjligt att som tidigare utvidga befintliga industriområden genom att ianspråkta närliggande naturmark och den vägen få till stånd nya industrietableringar? Det är tveksamt om det är möjligt eller ens rimligt att minska skyddszonen mellan industri och bostäder ytterligare. De senaste detaljplaneförändringarna i Petterboda och framför allt Södra Lindalen har stött på ett starkt motstånd från bland annat de kringboende fastighetsägarna. Detaljplanen för Vattentornsområdet överklagades till regeringen och detaljplanen för flis- och masshanteringsplatsen ligger för närvarande (2011-11-20) hos regeringen för avgörande. Några mindre justeringar av befintliga industriområden kan troligen fortfarande genomföras, men då i mycket liten omfattning.

2. Utveckla Tyresö Centrum för fler arbetstillfällen

Tyresö Centrum är en stor arbetsplats med i första hand affärer och kommunförvaltningen. Centrumområdet har stora möjligheter att utvecklas och en del avgörande beslut har redan fattats och genomförts eller är på väg att genomföras. Den nya entrén från motorvägen, Bollmora Allé, har öppnat och underlättar väsentligt orienterbarheten i centrum. Ett trygghetsboende med cirka 75 nya lägenheter, men även med en ny restaurang samt tre stycken nya affärslokaler är på väg att slutföras. Därutöver har ett avtal träffats med byggbolaget Strabag om att bygga ett hundratal bostäder samt drygt 2 000 m² kommersiella ytor i direkt anslutning till befintlig centrumanläggning. Kommunen har även tagit ett principbeslut att lägga ner Forellskolan och i stället använda området för bostäder, kontor och handel i syfte att utveckla hela Tyresö Centrumområdet. I anslutning till idrottsområdet i centrum byggs för närvarande även en ny simhall med äventyrsbad och ett flertal andra aktiviteter.

Kommunen och den nye ägaren till Tyresö affärscentrum (ING REIM) måste arbeta gemensamt för att fortsätta utveckla Tyresö Centrum och skapa ett än attraktivare centrum för att skapa ett bättre underlag för befintliga och blivande affärsinnehavare. Bussterminalen ligger bra placerad mitt i Tyresö C, men måste få en rejäl uppfräschning med bland annat ny ljussättning, så att terminalen upplevs

som både trygg och välkomnande och gör det mer lockande att använda kollektiva färdmedel. Parkeringsytorna runt om centrum behöver effektiviseras på olika sätt och orienterbarheten för besökare med bil behöver förbättras ytterligare. Gång- och cykelbanor från de olika bostadsområdena till centrum bör få en sådan utformning att de inbjuder gående och cyklande att besöka centrum. Här gäller det även att uppmärksamma kommunikationerna med Älta vars innevånare utgör/borde utgöra ett bra kundunderlag för centrum. Detta måste Tyresö bevaka i samband med den pågående utbyggnaden av trafikplatsen Hedvigslund på motorvägen. Parker, torg och entréer i Tyresö Centrum håller i dagsläget ingen högre standard. Här krävs en gemensam satsning av kommunen och centrumägaren. Att på detta sätt utvecklat Tyresö Centrum skulle i första hand ha goda förutsättningar att locka fler Tyresöbor att handla i sitt eget centrum men även kunna locka till sig nya kunder från Älta. Ett utökat kundunderlag i ett utvidgat Tyresö Centrum innebär förutom fler arbetstillfällen och en utökad service även möjlighet till kortare inköpsresor (se vidare program för förnyelse och utveckling av Tyresö C, mars 2007)

3. Möjligheter till förtätning/förnyelse av befintliga industriområden

Om man med förtätning av kommunens industriområden menar att det ska vara möjligt att komplettera befintliga tomter med ytterligare byggnadsyta/bruttoarea, så finns den möjligheten idag inom ramarna för befintliga detaljplaner i samtliga områden. Många företagare har även som tidigare nämnts redan utnyttjat möjligheterna till både påbyggnad och tillbyggnad av befintliga lokaler. Knappast någon företagare har anmärkt på att högsta tillåtna byggnadshöjd i planerna är för snålt tilltagen. Några särskilt expansiva företag har dock önskat bebygga mer än 60 % av tomtytan och även önskat placera byggnader närmare tomtgräns än vad som är tillåtet enligt planen. Kommunen har i dessa fall, i samråd med närmaste företagsgrannar, medgett avvikelser från gällande planer där det varit praktiskt möjligt. Detta har skett under förutsättning av att parkeringsbehovet kan lösas inom eller åtminstone i anslutning till fastigheten. Om det varit möjligt har företagaren även i vissa fall erbjudits att köpa till mark (planändrad naturmark).

Företagare som inte har eller har haft behov av att utnyttja hela byggrätten på sin tomt för egen verksamhet har ofta redan från början byggt lokaler för uthyrning till andra företag. Därigenom har fler företagare fått möjlighet att etablera sig i Tyresö samtidigt som fastighetsägaren/företagaren, då den egna verksamheten kräver ytterligare yta, haft en möjlighet att expandera i egna lokaler. I och med att lagstiftningen nyligen ändrats och möjliggjort tredimensionell fastighetsbildning finns nu även möjlighet för den enskilde fastighetsägaren att sälja byggrätter ”i luften” ovanpå befintlig byggnad. Den lagstiftningen är dock ännu tämligen oprövad varför det återstår att se om Tyresös småföretagare ser detta som en bra möjlighet att utveckla sina fastigheter. I samarbete med fastighetsbildningsmyndigheten skulle kommunen kunna bjuda in till informationsmöten om vilka möjligheter som öppnats genom tredimensionell fastighetsbildning till utveckling och förtätning av befintliga industrifastigheter.

En förtätning av industriområden kan även åstadkommas genom att inriktningen på befintlig verksamhet förändras, till exempel från lättare industri till kontor. Kontorsarbetsplatser är ”tätare” så till vida att det ryms fler anställda på samma yta. Frågan är då om efterfrågan på rena kontorslokaler är eller kan förväntas bli

så stor att kommunen skulle behöva fundera över lämpliga åtgärder, till exempel ny planläggning för att kunna möta det behovet? Redan idag är det möjligt att bygga rena kontorshus i kommunens industriområden upp till en byggnadshöjd av 8-10 meter till takfot. Ytterligare en indragen kontorsvåning ryms på vindsplanet. Det är således inte nödvändigt att justera befintlig detaljplan om man inte vill bygga ännu högre kontorshus. Enligt många befintliga fastighetsägare och lokala mäklare är dock efterfrågan på rena kontorslokaler i Tyresö svag och dessutom mycket priskänslig. De möjligheter som har funnits att bygga nya kontor för uthyrning inom till exempel kvarteret Järnet (10 våningar), i Tyresö Centrum (delar av planerat höghus) samt i hörnet Bollmoravägen – Skrubba Malmväg (3 – 4 våningar) har inte tillvaratagits. I dag har eller kommer det i stället att byggas bostäder inom kvarteret Järnet samt i Tyresö Centrum, och i hörnet Bollmoravägen – Skrubba Malmväg finns idag en Lidlbutik. De största möjligheterna till förtätning med kontorslokaler finns dock trots allt i Tyresö Centrum i samband med omvandlingen av Forellskolans tomt/lokaler till att bli en integrerad del av Tyresö Centrum. Här kan förutom nya affärslokaler även tillskapas nya bostäder och kontorslokaler. Kommunen som markägare har här stora möjligheter att bestämma dels vilken typ av lokaler som ska byggas, dels påverka vilka typer av verksamheter som etablerar sig.

De förfrågningar om ändrad markanvändning i kommunens industriområden som under de senaste åren lämnats in till kommunen har i första hand gällt bostäder, men i några fall även handel och då i första hand dagligvaruhandel. Dagligvaruhandel innebär dock ingen direkt förtätning utan snarare en enplansbyggnad med stora parkeringsytor och väsentligt ökade trafikrörelser. Förfrågningar om dagligvaruhandel har gällt till exempel Bollmora industriområde, Petterboda industriområde (befintlig byggnad mitt emot Öringeboden), Tyresö Centrum (på öppna parkeringsplatsen) och Bäverbäcken (gamla upplagsområdet). Det har även funnits sonderingar i Stockholm (Skrubbatriangeln) samt i Nacka (hörnet motorvägen - Ältavägen) från företagare som vill öppna dagligvaruhandel. Inget av dessa projekt har eller är på väg att realiseras. Tyresö kommun har även varit tveksam till att aktivt medverka till den här typen av externhandel på grund av osäkerheten om hur den här typen av etableringar skulle påverka Tyresö affärscentrum samt alla små närservicebutiker i kommunens bostadsområden, till exempel i Öringe, Granängsringen, Bollmoraberg, Farmarstigen och Krusboda. I ett fall har Tyresö som nämnts ovan genom ny planläggning medverkat till att den tidigare detaljplanen för kontorsändamål i flera våningar i hörnet Bollmoravägen – Skrubba Malmväg ändrats och gjorde det möjligt för Lidl att etablera en butik på fastigheten. Marken ägdes tidigare av JM AB. Som ovan nämnts finns för närvarande (2011-11-20) en förfrågan om att få etablera dagligvaruhandel på Shelltomten vid motorvägsavfarten.

När det gäller alternativet att ”förtäta” kommunens industriområden med bostäder eller tillåta att vissa delar av industribyggnader används för bostadsändamål har kommunen haft en restriktiv för att inte säga negativ inställning. Företaget Arta Plast AB fick tillfälligt bygglov för att kunna bygga tio lägenheter i en separat byggnad i Södra Lindalens industriområde i änden på Antennvägen på gränsen mot villabebyggelsen i Hanviken. Tillståndet gavs mot bakgrund av att företaget hade ett stort behov av bostäder för att kunna rekrytera nya medarbetare. Inget av bostadsföretagen hade några möjligheter att hjälpa till och några ”företagsförtu-

rer” kunde inte beviljas. Det tillfälliga bygglovets förlängdes av byggnadsnämnden vid ett tillfälle, men nu måste hyresgästerna sägas upp och bostäderna omvandlas till kontorslokaler. I både Bollmora och Petterboda industriområden har delar av industribyggnader (främst tomma kontorslokaler) använts för bostadsändamål utan tillstånd. Kommunen har på olika sätt via bland annat miljö- och hälsoskyddskontoret och brandmyndigheten försökt få fastighetsägarna att rätta sig efter gällande regler och tömma lokalerna på bostadshyresgäster. Även polismyndigheten har varit inblandad i dessa ärenden.

I ett fall har dock kommunen beviljat dels avvikelse från fastställd detaljplan dels tidsbegränsade bygglov och tillåtning studentbostäder på tre våningsplan i det befintliga fem våningar höga kontorshuset i kvarteret Järnet. Två våningsplan har redan byggts om till 48 studenlägenheter.

Kommunen anser uppenbarligen att det är olämpligt att ”förtäta” med bostäder i befintliga industriområden. De konflikter som kan uppstå mellan industri och bostäder på grund av bland annat buller, lukt, trafikrörelser gör att en samlokalisering är direkt olämplig. I vissa områden av Stockholms kommun där konkurrensen om marken hårdnar ju närmare man kommer Stockholms innerstad ökar acceptansen för en viss blandning mellan lättare industri/hantverk och bostäder, men framför allt mellan kontor och bostäder. Ju närmare Stockholms city man kommer ju högre blir acceptansen från bostadsinnehavare för störningar av olika slag. I Tyresö tolererar man än så länge inte störningar i samma utsträckning. Det mest vanliga även i Stockholm är dock att gamla industri- och kontorsområden rivs för att ge plats för nya bostäder, även om vissa av de gamla industribyggnaderna i vissa fall får en ny användning som bostäder eller så tillåts nya verksamheter med låg störningsfaktor i de gamla industrilokalerna.

4. Upprustning av befintliga industriområden

För cirka åtta år sedan initierade kommunens näringslivsbolag en upprustning av gatunätet inom Södra Lindalens och senare även Petterboda industriområde. Förutom att få ett prydligare gatunät var syftet att tydliggöra parkeringsmöjligheterna inom gaturummet och uppmuntra fastighetsägarna att snygga till på sina tomter, laga trasiga staket med mera. Dessutom kände företagarna själva inom respektive delområde ett behov av att förbättra skyltningen. Upprustningen startade med Radiovägen som fick nya trädplanteringar, avgränsande parkeringsfickor, ny asfalt, välkomstflagga vid infarten och ett fungerande gångvägssystem. En klar förbättring märktes även innanför staketet till respektive fastighet. Skyltningen förbättrades, vilket ombesörjdes av företagarna själva. Satsningen finansierades med hjälp av bidrag från Tyresö Näringslivs AB, Tyresö kommun samt från fastighetsägarna längs Radiovägen. Upprustningen fortsatte sedan genom liknande insatser på Mediavägen i samband med att Vattentornsområdet byggdes ut samt senare även längs Energivägen och Strömfallsvägen i Petterboda industriområde.

En upprustning av den typ som beskrivs ovan får dock inte vara en engångsföretelse utan måste ständigt följas upp genom att parkeringsbestämmelserna kontrolleras så att gaturummet inte fylls med bråte eller används som upplag, att planteringar sköts och att en ständig dialog förs med fastighetsägarna/företagarna om vikten för alla parter är att hålla området snyggt och välvårdat. Här finns en stor förbättringspotential i samtliga kommunens industriområden.

G. Sammanfattande slutsatser

I Tyresö finns mest små, men även en del medelstora företag (50 – 250 anställda) främst koncentrerade till kommunens fyra industriområden Bollmora, Södra Lindalen, Petterboda och Trollbäcken samt till kommunens tre affärscentrum Tyresö Centrum, Trollbäckens Centrum samt Strandtorget. Med en arbetsplatskvot (självförsörjningsgrad) på endast cirka 50 % borde Tyresö ha ett stort behov av att locka till sig nya företag, men med hela Stockholmsregionen som arbetsmarknad är det behovet inte lika påträngande. Tyresö är av historiska skäl i första hand en bostadskommun vid hav och insjöar med stora skyddade naturområden.

Tyresös industriområden har i första hand lockat till sig små företag, i många fall rena familjeföretag, som blivit trångbodda i garage och källare eller som av olika skäl tvingats att flytta från befintliga inhyrda lokaler. Många företag kommer från södra Stockholm och det går idag inte att urskilja någon specifik bransch/inriktning på Tyresös företag. Det finns dock många mindre verkstadsföretag samt en hel del företag med anknytning till byggbranschen. Det finns fortfarande en rätt stark efterfrågan på industrimark i Tyresö bland annat från företag som vill bygga verkstad, lager och kontor för egen verksamhet och/eller för uthyrning (försäljning). Efterfrågan på rena kontorslokaler är dock för närvarande svag även i centrala lägen. Det finns även en efterfrågan på ur kommunikationssynpunkt välbelägna större fastigheter om tillstånd beviljas för dagligvaruhandel.

Tomtpriset för industrimark i Tyresö ligger i dagsläget runt 1 500 kr/m² tomtyta exklusive va-avgift, men priset varierar givetvis beroende på läge, grundförhållanden med mera. I Skrubbatriangeln i Stockholm är tomtpriset något högre vilket kan bero på bättre kommunikationsläge och utmärkta grundförhållanden (grusås). Stockholms kommun har satt ett grundpris på 1 500 kr/m² tomtyta men med ett tillägg om maximalt 500 kr/m² om det är bra grundläggningsförhållanden. Tyresö har på grund av brist på exploateringsbar mark inga möjligheter att tillskapa nya industriområden inom kommunens gränser. Det enda lite större markområde som skulle kunna användas för industrietablering är gamla UR-tomten på cirka 50 000 m², men tidigare ägare har varit helt ointresserade av en sådan markanvändning. För närvarande pågår, i enlighet med översiktsplanen, en planläggning huvudsakligen för bostäder för det området.

Tyresö kan således inte locka till sig nya företag genom att erbjuda ledig industrimark. I stället bör kommunen engagera sig än mer aktivt i det mellankommunala och det regionala samarbetet med fokus på att underlätta för företag att etablera sig söder om Stockholm och helst då i närliggande Skrubbatriangeln och Ältadalens arbetsplatsområden.

Samarbete är även nyckelordet när det gäller att utveckla Tyresö Centrum för handel, bostäder, offentlig service, idrottsändamål samt rekreation. Här har kommunen bland annat som markägare och planförfattare stora möjligheter att påverka utvecklingen i kommunens viktigaste utvecklingsområde. Förutom att ägaren till Tyresö affärscentrum och kommunen måste ha en gemensam syn på hur hela centrumområdet ska utvecklas, krävs även ett bra samarbete med SL avseende förnyelsen av den befintliga bussterminalen samt nya och justerade busslinje-

sträckningar. Kommunens tankar om nya trafikslag typ spårbilar måste givetvis involvera SL i ett mycket tidigt skede av planeringen.

När det gäller möjligheterna till förtätning och effektivare utnyttjande av befintliga industriområden, är frågan mer komplex. Gällande detaljplaner medger redan i dag en förtätning genom tillbyggnad, påbyggnad eller ombyggnad på de flesta industritomter. Flera fastighetsägare/företagare har under årens lopp redan utnyttjat möjligheterna att inom ramarna för tillåten markanvändning effektivisera användningen av sina tomter. Det finns dock utrymme för ytterligare förtätningar inom ramen för gällande detaljplaner. Möjligheterna att effektivisera markanvändningen i kommunens industriområden genom att ta närliggande naturmarksområden i anspråk som industrimark är dock i det närmaste uttömda.

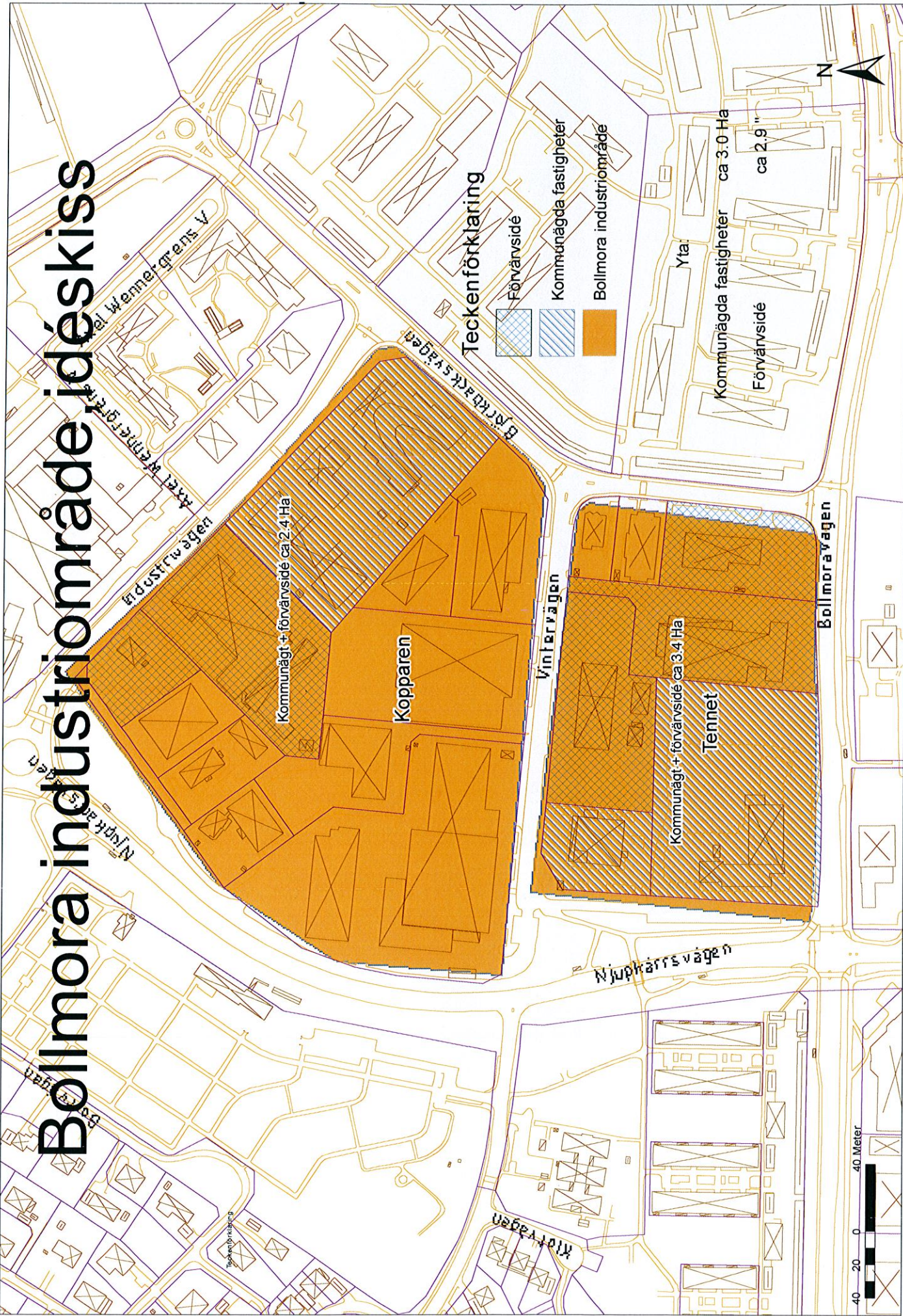
En förtätning med rena kontorsbyggnader (fler anställda per m² tomtyta) är möjlig inom ramen för gällande detaljplaner, men för närvarande är efterfrågan svag på rena kontorslokaler i hela Tyresö.

En förtätning med bostäder är i stort sett möjlig enbart i de fall hela kvarter omvandlas till bostäder som i fallet kvarteret Järnet, Bäverbäcken, UR-tomten, Sidvallvägen med flera områden. Kommunen har varit i det närmaste helt avvisande till att tillåta att permanentbostäder lokaliseras inne i industrikvarteren.

Trollbäckens industriområde har små utvecklingsmöjligheter och kommunen får, som anges i tidigare planer, koncentrera sig på att bevaka att de verksamheter som etablerar sig i området är av den arten att de inte kan tänkas påverka sin närmaste omgivning på ett negativt sätt.

Bollmora industriområde skiljer sig från Petterboda och Södra Lindalen genom sitt centrala läge, planens ålder, verksamheternas art (sprettar väsentligt) samt ett lägre markutnyttjande. Ett av kvarteren (Järnet) i Bollmora industriområde har redan omvandlats från industriändamål till bland annat bostäder, skola samt en mindre del kontorslokaler. Ägarbild inom resterande kvarter (Kopparen och Tennet) är splittrad, verksamheterna sprettar åt olika håll och byggnaderna är av varierande ålder. Trots kvarterens centrala läge i Tyresö måste dock läget i regionen betraktas som perifert. Tyresö är en återvändsgränd vid hav, sjö och stora naturområden beläget långt ifrån stora genomfartsleder och spårtrafik. Större kapitalstarka fastighetsutvecklare med inriktning på att förvärva och utveckla större sammanhängande områden för till exempel handel och kontor letar sannolikt efter bättre etableringslägen med en mindre splittrad ägarbild. Här krävs därför med stor sannolikhet ett aktivt kommunalt engagemang med ett långsiktigt perspektiv för att åstadkomma en önskad förändring. Kommunen kanske till och med aktivt måste köpa upp fastigheter inom kvarteren Tennet och Kopparen för att få ett större samlat markinnehav. En sådan aktiv markpolitik kräver dock att kommunen även har en långsiktig plan för vad detta samlade markinnehav ska användas till i framtiden. Ett samlat större markinnehav borde vara lättast (minst komplicerat) att åstadkomma inom kvarteret Tennet där kommunen i dag äger cirka 40 % av tomtarealen. (Se kartbilaga 7). Vid ett förvärv av tre ytterligare fastigheter med äldre byggnader inom kvarteret Tennet skulle det vara möjligt att skapa en tomt på

Bollmora industriområde, idéskiss



cirka 34 000 m² och därefter planlägga kvarteret Tennet för handel, kontor, skola, bostäder eller kanske kombinationer av dessa ändamål. Befintlig läkarmottagning samt kontorshus i hörnet Vintervägen/Björkbacksvägen kan ligga kvar utan att nämnvärt påverka den nya planläggningen. Detta fordrar dock inte bara att kommunen lyckas förvärva de tre aktuella fastigheterna utan även att kommunen hittar ett nytt läge för den befintliga brandstationen. Kommunen måste även vara medveten om att bensinstationsfastigheten med största sannolikhet måste saneras.

Inom kvarteret Kopparen är det svårare att åstadkomma ett större samlat markinnehav. Tre fastigheter har relativt nya byggnader på små tomter. Kommunen äger enbart en större fastighet i kvarteret men genom tillköp av hela eller delar av grannfastigheterna skulle kommunen kunna få ett samlat markinnehav på cirka 24 000 m² längs Industrivägen. Detta kräver dock att befintliga kommunala verksamheter i kommunens lokaler kan flyttas. Byggnaderna på kommunens fastighet är i stort behov av renovering varför det i det här läget kan finnas starka ekonomiska skäl att utreda och väga en ombyggnad mot en flytt av verksamheterna (se kartbilaga 7)

I båda kvarteren bör kommunen ta initiativ till en dialog med samtliga fastighetsägare för att få ett grepp om fastighetsägarnas framtidsplaner. Därefter skulle kommunen kunna ta fram alternativa målbilder för diskussion.

Petterboda och Södra Lindalens industriområden har detaljplaner och byggnader av yngre datum än vad som är fallet inom Bollmora industriområde. Båda områdena har byggts ut under en lång tidsperiod och de storkvarter som ursprungligen var avsedda att locka till sig större företagsetableringar har efterhand styckats upp i mindre tomter för att anpassas till efterfrågan. Det har under åren skett en fortlöpande förtätning av båda områdena genom att fastighetsägarna kompletterat med nya byggnader, byggt om befintliga byggnader eller förvärvat hela eller delar av grannfastigheter för att kunna expandera. Kommunen har även hjälpt till och utökat gränserna för detaljplaneområdena samt vid behov beviljat avvikelser från gällande detaljplaner där detta inte påverkat grannarna negativt. Det finns fortfarande förtättningsmöjligheter kvar i både Petterboda och Södra Lindalens industriområden inom ramen för befintliga planer och fastigheter. En kraftig förtätning med kontor skulle dock kunna medföra parkeringsproblem. Om man inte klarar parkeringsbehovet inom egen tomt (vilket detaljplanen föreskriver) hamnar bilarna på gatan, vilket kan skapa problem när det gäller framkomligheten för större transporter samt för besökare. Sammantaget verkar det dock inte finnas behov av att förändra nuvarande utveckling inom dessa områden inom överskådlig tid. Problemet är snarare att det finns en efterfrågan på industritomter av den typ som finns i Södra Lindalen/Petterboda, men som kommunen på grund av markbrist inte kan tillfredställa inom kommunens gränser.

Ett välskött och attraktivt industriområde är både kommunens och fastighetsägarnas/företagarnas gemensamma ansvar. Kommunen ansvarar för att gator, gångvägar, belysning underhålls och sköts på ett tillfredställande sätt samt bevakar att regler för till exempel biluppställning med mera efterlevs. Fastighetsägarna ansvarar för att den egna fastigheten är välskött och städad samt att inte gator eller andra allmänna ytor blir lager/uppställningsplatser för containrar, lastflak eller dylikt. Detta kräver ett bra samarbetsklimat mellan kommunen och fastighets-

ägarna där kommunen dels måste föregå med gott exempel, dels ta huvudansvaret för kontinuerliga träffar med företagarna för att följa upp arbetet. I det här fallet finns som tidigare nämnts en stor förbättringspotensial inom samtliga områden men kanske särskilt inom Trollbäckens industriområde.

Strängnäs 2011-11-20

Peter Hellsten
Civ ing