



Handläggare: Kjell Engvall
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 260 61
kjell.engvall @ gfk.stockholm.se

2002-11-22

Dnr 02-410-3735:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Effektivisering av markanvändningen i stadens industriområden.
Skrivelse från Per Bolund (mp)**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets svar på skrivelse från Per Bolund.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

I skrivelse till gatu- och fastighetsnämnden 2002-11-12 föreslår Per Bolund (mp) att kontoret får i uppdrag att undersöka markanvändningen i de industriområden som finns i staden i syfte att hitta sätt att göra markanvändningen mer effektiv så att verksamheterna tar upp mindre yta. Vidare föreslås att kontoret även bör undersöka möjligheten att lokalisera miljöfarliga verksamheter tillsammans så att skyddsavstånden kan minskas.

Kontoret konstaterar att det redan pågår att stort antal program- och planarbeten som omfattar många av stadens industriområden där frågan om effektivt markutnyttjande av industifastigheterna blir väl utredd. Vidare anser kontoret att det stora flertalet industriområden redan har en effektiv markanvändning och att frågan om att genomföra ytterligare utredningar rörande effektiviteten av markanvändningen i stadens industriområden bör anstå tills eventuella program- och planarbeten inleds för respektive område. Kontoret anser av olika skäl att det skulle bli svårt att samlokalisera olika miljö- och hälsofarliga verksamheter.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-12-17\Tjut\36.doc

Bilaga 1: Skrivelse från Per Bolund (mp)

Bilaga 2: Utdrag ur rapporten "Företagsområden i Stockholm"

UTLÅTANDE

Skrivelsen

I skrivelse till gatu- och fastighetsnämnden 2002-11-12 föreslår Per Bolund (mp) att kontoret får i uppdrag att undersöka markanvändningen i de industriområden som finns i staden i syfte att hitta sätt att göra markanvändningen mer effektiv så att verksamheterna tar upp mindre yta. Vidare föreslås att kontoret även bör undersöka möjligheten att lokalisera miljöfarliga verksamheter tillsammans så att skyddsavstånden kan minskas.

Kontorets synpunkter

Stockholm har totalt ett 25-tal företagsområden varav de flesta även innehåller industriinriktade verksamheter.

Stadsutvecklingsområdena

Stadens översiktsplan redovisar 12 stadsutvecklingsområden som är aktuella för ny stadsbebyggelse. Områdena är av två huvudtyper, dels äldre industriområden och dels områden vid viktiga knutpunkter i trafiksystemet.

De 12 områdena utgörs av Hammarby Sjöstad, Lövholmen-Liljeholmen-Årstadal, Centrala Älvsjö, Gullmarsplan-Globen-Slakthusområdet, Alvik, Bromsten-Spånga-Lunda, Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda, Nordvästra Kungsholmen, Norra station, Västra City-Barnhusviken, Husarviken och Värtan-Frihamnen.

Stadsutvecklingsområdena utgör Stockholms främsta utbyggnadsresurs för en blandad och varierad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser och service. Översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi innebär att byggandet framöver främst kommer att ske inom dessa områden. Utbyggnaden avses ske i takt med att näringslivets struktur förändras.

Inom de flesta stadsutvecklingsområden pågår redan program- och planarbeten för främst ny bostadsbebyggelse och i några områden pågår idag omfattande nybyggnation.

Frågan om effektivare markutnyttjande i avsikt att frigöra redan exploaterad mark för bostadsbyggande utgör en grundläggande utgångspunkt för planeringen av dessa områden och blir väl genomlyst vid de omfattande planläggningsinsatser som föregår exploateringen av områdena. Något ytterligare behov av att undersöka markanvändningen inom dessa industriområden torde enligt kontorets uppfattning inte föreligga.

Övriga industriområden

Några av de övriga områdena utgörs av traditionella industriområden där det hittills inte varit aktuellt att integrera med bostäder t ex Lunda och Skrubba. Öster om Lunda (norra Solhem) pågår för övrigt en omfattande utbyggnad av bostäder på industrimark i det s k Gunneboprojektet. Inom

andra industriområden pågår olika utredningar och programarbeten för att komplettera områdena med bostäder. Ett exempel på detta är Vinsta där företagen för övrigt starkt motsätter sig en omfattande bostadsutbyggnad som kan innebära olika restriktioner för verksamhetsutövarna.

Kontoret anser i likhet med Stockholms Näringslivskontor (SNK) att företagsområden som Lunda, Ulvsunda, Västberga, Slakthusområdet, Årsta Partihallar, Örnberg, Älvsjö, Högdalen och Sättra redan har en i hög grad effektiv markanvändning som verksamhetsområden.

Kontoret har relativt god lokalkunskap om de olika industriområdena. En bidragande orsak till detta är den omfattande miljöupprustning som genomfördes inom företagsområdena vid mitten och slutet av 1990-talet i samverkan med företagsgrupperna. Utrednings- och statistikkontoret har i samarbete med SNK i februari 2002 uppdaterat rapporten Företagsområden i Stockholm - en statistisk beskrivning av stadens 25 viktigaste företagsområden. Rapporten redovisar uppgifter som markinnehavare, bebyggelsens ålder, exploateringsgrad, anställda fördelade på branschgrupp, största arbetsställen, största näringsgrenar, utbildningsnivå m m, se bifogat exempel avseende Ulvsunda, **bilaga 2**.

Ovanstående innebär att kontoret inte heller inom övriga industriområden anser det meningsfullt att avsätta resurser för särskilda utredningar i syfte att hitta ett sätt att göra markanvändningen mer effektiv.

Samlokalisering

I skrivelsen föreslås vidare att kontoret bör undersöka möjligheten att lokalisera miljö- och hälsofarliga verksamheter tillsammans så att skyddsavstånden kan minskas.

Det bör framhållas att stadens företagsområden av industriell karaktär avsiktligt är planerade för att fungera som ett slags ”uppsamlingsområden” för företag som bedriver verksamheter vilka – med nödvändighet - medför olika grad av störningar. Om man skulle flytta de företag som bedriver ”miljö- och hälsofarliga verksamheter” från ett industriområde så kvarstår trots detta störningar t ex från tunga transporter vilket av många upplevs som en mycket stor olägenhet. Kontoret vill med detta exempel peka på att det är svårt att på ett schablonmässigt sätt avgöra vilka företag som skulle behöva evakueras för att skyddsavstånden till nya bostäder skall kunna minskas.

Kostnaderna för evakuering/omflyttning av miljö- och hälsofarliga verksamheter blir mycket höga. Utöver inlösenkostnader för mark, anläggningar och byggnader tillkommer ersättningar för störningar och avbrott i verksamheten som kan uppgå till betydande belopp.

Vidare kan konstateras att staden inte förfogar över lämplig mark för en systematisk samlokalisering av de miljö- och hälsofarliga verksamheter som finns inom staden. Återstående planlagd, icke upplåten industrimark är främst belägen i Lunda och Skrubba och uppgår idag endast till ca 170 000

m² BTA totalt. Den begränsande markresursen för industriändamål utgör redan idag ett problem vid evakuering av företag från de områden som planeras för bostadsändamål. Det bör även nämnas att det idag finns en mycket stor efterfrågan på arrendemark för olika verksamheter. Kontoret kan endast i undantagsfall tillgodose dessa önskemål eftersom arrendemarken efterhand tas i anspråk för ny bebyggelse och lämpliga markområden för nya arrendeupplåtelser saknas inom staden.

Beträffande lokalanvändningen kan nämnas att det för närvarande endast finns 100-200 lediga lokalobjekt för industriändamål i Stockholm. Detta skall jämföras med de ca 2000 kontorslokaler som samtidigt finns för uthyrning. Detta indikerar bl a att utnyttjandegraden och efterfrågan på industrilokaler är hög.

Svårigheterna att utan samband med ett aktivt program- och planarbete för ny bebyggelse kunna motivera företag som bedriver miljö- och hälsofarliga verksamheter att flytta sina verksamheter är uppenbara. Kontoret anser därför att frågan om vilka verksamheter som kan vara kvar och integreras med bostäder bör anstå tills ett reguljärt program- och detaljplanearbete initieras för ifrågavarande områden.

SLUT