



Handläggare:
Kristina Tidestav
Tfn: 08-508 28 022
SBR Dnr: 06-103/2006

Katarina Johansson
Tfn: 08-508 27 731
SBK Dnr: 2006-02118-35

Kjell Engvall
Tfn: 08-508 26 061
MK Dnr: M2006.510-00051

Till Stadsbyggnadsnämnden, Marknämnden och styrelsen för Stockholm Business Region

Lägesredovisning av arbetet med att ta fram riktlinjer för stadens företagsområden

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden, marknämnden och styrelsen för Stockholm Business Region beslutar följande:

- att godkänna lägesredovisningen av arbetet med att ta fram riktlinjer för stadens företagsområden.
- att godkänna inriktningen för att göra analyser av konsekvenserna för näringslivet i programarbeten.

Ingela Lindh
Stadsbyggnadsdirektör

Göran Långsved
Markdirektör

Jörgen Kleist
VD

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 näringslivet med vilken framtida inriktning staden ser för olika företagsområden.

Stadsbyggnadskontoret, Markkontoret, Stadsledningskontoret och Stockholm Business Region har därför påbörjat ett arbete med att ta fram riktlinjer för 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 har en övergripande inventering gjorts av varje företagsområdes innehåll, användning, förutsättningar och historiska utveckling. I detta ärende görs en lägesredovisning av resultatet av inventeringen, som utgör första steget i arbetet med att ta fram riktlinjer för stadens företagsområden. Inventeringen ska ligga till grund för arbetet med riktlinjerna, som görs under 2006.

Inventeringen visar att företagsområdena i Stockholms stad skiljer sig åt. Många företagsområden har också gått från att vara renodlade industriområden till att bli blandade företagsområden med olika typer av verksamheter. Det framgår vidare att det är ont om ledig mark, som är planlagd för kontors- och industriändamål. Kontoren anser därför att inventeringen styrker uppfattningen om att det behövs en långsiktig och tydlig strategi för den framtida inriktningen av företagsområdena.

Inventeringen pekar också på vikten av att analyser görs av konsekvenserna för näringslivet i programarbeten för att undvika konflikter mellan bostäder och företagande. Konsekvensanalysen ska tillsammans med övrigt beslutsunderlag ligga till grund för stadens beslut om program- och detaljplaneförslag.

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 näringslivet med vilken framtida inriktning staden ser för olika företagsområden.

Stadsbyggnadskontoret, Markkontoret, Stadsledningskontoret och Stockholm Business Region har därför påbörjat ett arbete med att ta fram riktlinjer för 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 översiktsplanearbetet.

Projektets uppläggning

För att samla in underlag till riktlinjerna har en övergripande inventering gjorts av varje företagsområdes innehåll, användning, förutsättningar och historiska utveckling. I detta arbete har också ingått att belysa pågående planering i och/eller i anslutning till respektive företagsområde och att utreda företagares och fastighetsägares syn på områdenas framtida utveckling.

Totalt har 30 företagsområden inventerats, varav 11 områden ligger norr och väster om innerstaden och 19 områden finns söder om innerstaden. I vissa fall har företagsområden delats upp i flera olika delområden. Det gäller exempelvis Älvsjö, som består av olika delområden med helt olika karaktär. I andra fall har områden som i vanliga fall klassas som olika företagsområden lagts samman. Det gäller exempelvis Nordvästra Kungsholmen och Hornsberg samt Norrtull och Norra Station.

I detta ärende görs en lägesredovisning av resultatet av inventeringen, som utgör första steget i arbetet med att ta fram riktlinjerna för stadens företagsområden. Inventeringen ska ligga till grund för arbetet med riktlinjerna, som görs under 2006.

Resultat av inventeringen

Lövsta – Hässelby företagsområde

Lövsta - Hässelby företagsområde har lång tradition med anknytningar till avfallsindustrin. Det var tidigare ett soptippsområde med bl a avfallsförbränning och mottagningsstation för miljöfarligt avfall. I dag finns återvinningsstation, bränslekross, freonåtervinning, elektronikåtervinning, gokartbana och ridhus/ridbana i området. Området är reserverat för kommunaltekniska verksamheter i Stockholms översiktsplan, Översiktsplan 99. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att en eventuell ändring av översiktsplanens reservat får anstå tills behovet av nya energianläggningar i Stockholm klarlagts. Området diskuteras också för eventuell bostadsbebyggelse men detta får anstå i avvaktan på klarläggandet av statusen för översiktsplanens reservat för kommunaltekniska anläggningar.

Vinsta

I Vinsta företagsområde har efterfrågan på lokaler varierat från att ha varit fullt uthyrt under 1980-talet till att vakanserna ökade kraftigt i mitten av 1990-talet. I dag domineras Vinsta företagsområde av lätt tillverkningsindustri, tryckerier, grafisk industri och verkstäder, men det finns också skolor i området. Vinsta företagsområde omges av bostäder och kommer med Förbifart Stockholm ligga i skärningspunkten mellan norra och södra Stockholm. Tankar har funnits på att omvandla området till ett integrerat område med företag och bostäder. Dessa förslag har dock avslagits av Stadsbyggnadsnämnden.

Vällingby/Jämtlandsgatan

Företagsområdet ligger mellan Jämtlandsgatan och Bergslagsvägen. Området är planerat för industri, men verksamheterna går alltmer mot handel. Idag finns Shurguard, ett antal bilhandlare, Överskottsbolaget, restauranger och bensinstationer i området. För närvarande pågår Svenska Bostäders ombyggnad och utvidgningen av Vällingby Centrum mot SL's Vällingbydepå, vilket innebär att centrum möter industri/företagsområdet.

Lunda

Lunda är ett av Stockholms större företagsområden med en blandning av företag inom partihandel, logistik och tillverkning. De västra delarna av företagsområdet utgör tillsammans med Västberga/Årsta Partihallar stadens enda gods- och terminalområde. I området finns bland annat Schenker och Tech Data. Den östra delen av området har omvandlats till ett integrerat område med bostäder, arbetsplatser och skola. I området finns idag cirka 50 000 kvadratmeter obebyggd mark, men intressenter finns för att bebygga merparten av denna mark.

Bromsten

Bromsten är ett av stadens äldsta industriområden. I området finns parti- och detaljhandel, uthyrnings- och företagservice, verkstäder och upplag. Det finns gott om lågt utnyttjad mark. Företagsområdet är omgärdat av bostäder och delas i två delar av järnvägen. Området norr om järnvägen är idag föremål för programarbete för annan användning, främst för bostäder.

Kista - Akalla

Kista är ett industriellt baserat företagsområde, som har haft en stadig och långsiktig tillväxt, och som även har klarat lågkonjunkturer. De största branscherna är FoU, företagskonsulter och handel. Andra stora branscher är tillverkning, företagstjänster och telekommunikation. Kista har en världsledande ställning inom IT/ telekommunikationsområdet, som spänner över alla dessa branscher.

Stockholms stad har länge arbetat för att utveckla Kista. År 2000 tog staden, näringslivet och högskolan fram en gemensam framtidsbild för Kista. Framtidsbilden, som beslutades av kommunfullmäktige, är en vision för utvecklingen av Kista till en levande vetenskapsstad med en blandning av arbetsplatser, bostäder och utbildning. Syftet är att genom gemensamma satsningar stärka tillväxten inom näringsliv och högre utbildning. Satsningarna innefattar även bostäder, trafiknät, lokaltrafik och övrig infrastruktur.

Ulvsunda – Mariehäll – Bromma

Ulvsunda arbetsområde är ett av Stockholms största arbetsområden. Området domineras av företag inom tillverkning, fastighet, teknik och företag inom partihandel och transport. Stockholms stad har påbörjat ett arbete med att ta fram en vision för den framtida utvecklingen av Ulvsunda. Visionen ska skissera alternativa lösningar på hur Ulvsunda ska kunna utvecklas för arbetsplatser och bostäder, oavsett vad som händer med Brommaflygplats.

Alvik

Alvik är ett integrerat område med en blandning av bostäder och arbetsplatser. I området finns framför allt verksamheter inom kontor och service. Planering av viss kompletteringsbebyggelse pågår.

Nordvästra Kungsholmen

Nordvästra Kungsholmen är ett integrerat område med en blandning av bostäder och arbetsplatser. I området finns framför allt kontorsverksamheter, men också handel, bussdepå och sjukhus. Nordvästra Kungsholmen är ett av stadens främsta utvecklingsområden. Ambitionen är att skapa en ny

stadsbebyggelse med nya bostäder, arbetsplatser, service och rekreationsområden. Totalt ska området kompletteras med 4500 nya bostäder och 250 000 kvadratmeter lokaler.

Norra Station - Norrtull

På gränsen mot Vasastaden ligger Norrtull och Norra Station. Dessa områden planerades för lättare industri, men innehåller idag framför allt kontorsverksamheter och handel. Norrtull och Norra Station ligger intill ett av stadens stora utvecklingsområden. På gränsen mellan Stockholm och Solna ska en helt ny stadsdel utvecklas med världsledande forskning och företagande, specialiserad vård och kvalitativt boende. Denna satsning ska förstärka Stockholm ställning som en av Europas ledande regioner inom bioteknik och biomedicin.

Värtan-Frihamnen-Loudden-Hjorthagen

Värtan-Frihamnen-Loudden-Hjorthagen nyttjas framför allt för hamn och för verksamheter som har anknytning till hamnen. Det finns dock också verksamheter, som inte är hamnanknutna, såsom fastighet, teknik, media, IT och handel.

Stockholms stad har tagit fram ett förslag till ny strategi för den framtida utvecklingen av Stockholms hamnar. Huvudpunkterna är att Nynäshamns hamn byggs ut för att möta framtidens krav på ökad kapacitet för containerhantering. Den nuvarande containerhanteringen i Frihamnen föreslås flytta till den nya utbyggda hamnen i Nynäshamn. Med en omlokalisering av containerhanteringen i Frihamnen skulle Värtan - Frihamnen bli en renodlad färje- och kryssningshamn. De markområden som frigörs, kan användas till bostäder och kontor. För Hjorthagen pågår planeringsarbete för att skapa förutsättningar för 2000 nya bostäder i den första etappen. Totalt ska det byggas 5 000 lägenheter.

Södra Hammarbyhamnen

Södra Hammarbyhamnen nyttjades tidigare främst för hamn- och industri-företag, men det finns idag ett större inslag av diverse verksamheter. De dominerade verksamheterna är kontor, handel och bygg. Södra Hammarbyhamnen ingår i Hammarby Sjöstad. Det pågår en utveckling av området från ett renodlat arbetsområde till ett integrerat område med en blandning av bostäder, arbetsplatser, service och rekreationsområden. Hammarby Sjöstad är ett av stadens största utbyggnadsområden. När stadsdelen är utbyggd kommer den att innehålla cirka 8000 lägenheter och 150 000 - 250 000 kvadratmeter lokaler.

Gullmarsplan – Globen

I Översiktsplan 99 är Gullmarsplan - Globen markerat som stadsutveck-

lingsområde. Området domineras av finansiell verksamhet, fastighetsbolag och övrig företagservice. I övrigt präglas området av Globenarenorna med evenemang inom idrott och kultur. Det pågår ett arbete för att utreda hur Globen kan stärkas som ett evenemangsområde i världsklass med en ny multifunktionsarena.

Slakthusområdet

Slakthusområdet har en lång tradition av livsmedelsproduktion och parti-handel. Området har fortfarande stor betydelse för livsmedelsindustrin, och kännetecknas av stora transporter. I området finns bland annat Swedish Meats och Grönsakshallen. I Översiktsplan 99 är området markerat som stadsutvecklingsområde. För närvarande förs diskussioner om utvecklingen av området med eventuellt en ny arena, nya arbetsplatser och bostäder.

Skarpnäcks företagsområde

Skarpnäcks företagsområde gränsar till bostadsbebyggelsen i Skarpnäcks Gård. I företagsområdet finns framför allt kontor, småindustri och lager. De dominerande verksamheterna finns inom uthyrnings- och företagservice samt parti- och detaljhandel.

Skrubba

Skrubba företagsområde planerades under 1980-talet för utbyggnad av ett företagsområde för företag inom sektorn miljö-, energi- och fastighetsteknik. Ungefär hälften av företagsområdet är utbyggt. Den norra delen av området utgörs av naturmark och är inte detaljplanerad. De flesta företagen har energiteknisk inriktning, men det finns även företag inom IT, handel, fastighet och teknik. Skrubba företagsområde gränsar till Älta i Nacka och Lindalen i Tyresö. Här pågår sedan ett par år ett samarbete mellan Stockholm, Nacka och Tyresö för att lyfta fram området (Lindalen – Älta – Skrubba) potential och att samplanera över kommungränserna.

Farsta företagsområde

Farsta företagsområde är ett arbetsområde med en blandning av verksamheter inom IT, partihandel och tillverkning. Telia-Sonera är den största arbetsgivaren och håller på att samlokalisera verksamheten i Stockholm till Farsta. När samlokaliseringen är klar kommer 3200 personer att vara verksamma vid Telia-Sonera i Farsta. Inom ramen för Farsta stadsdelsförvaltnings stadsdelsförnyelsearbete kommer ett strategiprogram att tas fram för Farsta företagsområde under 2006.

Gubbängen

Gubbängens företagsområde användes ursprungligen som upplagsområde för Gatukontoret. Det togs senare över av Fastighetskontoret och omvand-

lades till tomträttsmark för att få bättre ordning. Området innehåller idag en blandning av verksamheter främst inom lager och entreprenad. Närheten till Skogskyrkogården gör att vissa restriktioner gäller för området avseende störande verksamheter och höga byggnader.

Högdalen

I Högdalens arbetsområde har Stockholms stad en sopförbränningsanläggning och en återvinningscentral. I övrigt finns många småföretag inom tillverkning, partihandel och byggverksamhet i området. Högdalens arbetsområde ligger intill Högdalstoppen. Kommunfullmäktige har beslutat att utreda den fortsatta användningen av Högdalstoppen. Ambitionen är att utveckla både rekreations- och naturkvaliteter på Högdalstoppen.

Årsta Park/Östra Årstafältet

Årsta Park är ett arbetsområde med en blandning av verksamheter med tonvikt på parti- och detaljhandel samt företagstjänster. I gemensamma frågor sker samverkan mellan företagen i Årsta Park, Årsta Partihallar och Slakthusområdet.

Älvsjö

I Älvsjö finns ett antal olika företagsområden med helt olika karaktär. *Älvsjö mässområde* domineras helt av mässverksamheten på Stockholmsmässan, som är Nordens största mäss- och kongressarrangör. Hösten 2006 kompletteras mässområdet med ett 18 våningar högt hotell som ger utökade möjligheter till events av större och mindre slag.

I anslutning till mässområdet ligger *Älvsjö Centrum*, som är markerat som stadsutvecklingsområde i Översiktsplan 99. Det pågår en utveckling och planering av Älvsjö Centrum med nya bostäder, kommunikationer och service. Bland annat planeras Älvsjö station, som är en av Stockholms största kommunikationsknutar, att förstärkas. *Älvsjö industriområde* har tidigare präglats av tyngre industri, och gör det till viss del även idag. De dominerande verksamheterna i området är FoU, tillverkning och handel. *Norr om Älvsjö* ligger ett mindre arbetsområde, som alltid har dominerats av Ericsson.

Årsta Partihallar

Årsta Partihandel är ett partihandelsområde, som etablerades 1962 efter utflyttningen från Klara och Hötorget. En stor del av Stockholms behov av matvaror tillgodoses via partihandelsområdet. Främst hanteras frukt, grönt och blommor, men även fisk och skaldjur. I området finns ett stort antal fastighetsägare, som i sin tur har ett stort antal hyresgäster. Företagen pekar på att det finns behov av att förbättra skötseln av området.

Lövholmen- Liljeholmen – Årstadal

Liljeholmen är ett av Stockholms äldsta och största företagsområden med flera delområden. I Lövholmen finns traditionell industri, i Marievik finns tjänsteföretag med inriktning mot IT, elektronik och mode och i Årstadal finns kontor och bostäder.

Liljeholmen är ett av stadens största utvecklingsområden. I Liljeholmen byggs 2500 lägenheter blandat med kontor, butiker och restauranger. Det har gjorts en ombyggnad av tunnelbanestationen med överdäckning av vänthallen och en ny busstation har färdigställts. Det har också öppnats en ny pendeltågsstation i Årstaberget.

Västberga

Västberga är Stockholms största industri- och terminalområde. Området är Södra Stockholms viktigaste godsterminal med ett flertal speditörsföretag såsom DHL och Schulstad. Ett asfaltsverk och en betongfabrik kommer att etableras i området. Västberga har ett bra geografiskt läge med närhet till innerstaden, övriga företagsområden och övriga regionen. Vissa förtättningsmöjligheter finns.

Telefonplan

Telefonplan dominerades länge av att Ericsson hade sin verksamhet i området. Efter att Ericsson sålde sina fastigheter år 2000 har området genomgått en förändring. Konstfack har etablerat sig vid Telefonplan och planering pågår för att etablera ett nationellt Designcentrum i området. Ambitionen är också att skapa en levande och sammanhållen stadsmiljö med en blandning av nya bostäder, arbetsplatser och service.

Örnsberg

Örnsbergs företagsområde innehåller framför allt verksamheter inom partihandel och tillverkning. Området är omringat av bostadsbebyggelse och det pågår också ett programarbete för att möjliggöra för bostadsbebyggelse i en del av företagsområdet.

Sätra

Sätra företagsområde fungerar som bullerskärm mellan Södertäljevägen och bostadsområdet. Ursprungligen utnyttjades området för företag som hade evakuerats från innerstaden, såsom grossistlager för byggnadsindustrin. Idag finns bilföretag, grossistlager och återförsäljningsverksamhet i området.

Slutsatser av inventeringen

Inventeringen visar att företagsområdena i Stockholms stad skiljer sig åt. De är olika stora, har olika användningsområden och olika grad av nyttjande. Den visar också att det har skett en utveckling av områdena. Många företagsområden har gått från att vara renodlade industriområden till att bli blandade företagsområden med olika typer av verksamheter.

En annan slutsats är att utbudet av lokaler i företagsområdena inte alltid matchar efterfrågan. Det gäller exempelvis industrilokaler, där inventeringen visar ett behov av lokaler för industriändamål, samtidigt som andra undersökningar visar att vakansnivåerna för industrilokaler är höga. De lediga lokalytorna motsvarar således inte företagets efterfrågan.

Det framgår också att det är ont om ledig mark, som är planlagd för kontors- och industriändamål. En översiktlig bedömning av den återstående etablerbara marken för arbetsplatsändamål, visar på en byggrätt om drygt 100 000 kvm bruttoarea (BTA) på mark som ägs av kommunen och som inte är upplåten eller reserverad. Denna mark finns huvudsakligen i Skrubba. Därutöver finns det outnyttjade byggrätter på redan upplåten mark och på privat eller statligt ägd mark i samma storleksordning. Kontoren avser att återkomma med en bättre redovisning av dessa uppgifter i början av 2007 när den planerade revideringen av den sk markkatalogen, ”Mark och planprojekt för arbetsplatser i Stockholms stad”, har genomförts.

Inventeringen pekar också på behovet av att göra analyser av konsekvenserna för näringslivet i programarbeten för att undvika konflikter mellan bostäder och företagande. Konsekvensanalysen ska belysa frågor om hur företagandet ser ut (antal företag och anställda, typ av företag och lokaler, tillgången till lediga lokaler), hur planförslaget påverkar företagen (möjligheten att vara kvar, inskränkningar på verksamheten, tillgången till alternativa etableringsområden) och hur planförslaget påverkar vitala funktioner för staden och regionen (varuförsörjning, återvinning). Konsekvensanalyserna för företagsområdet kan förutom konsekvenserna för företagen också omfatta konsekvenser/behov av infrastruktur. Konsekvensanalysen ska tillsammans med övrigt beslutsunderlag ligga till grund för stadens beslut om programförslag.

Sammantaget anser kontoren att inventeringen styrker uppfattning om att det behövs långsiktiga och tydliga riktlinjer för respektive företagsområdes utveckling. Det är viktigt att tydliggöra stadens intentioner och övergripande planering av bland annat infrastruktur för att företagen ska få bättre möjligheter att investera och utveckla sina verksamheter. Den har

också visat på behovet av att beakta andra typer av frågor, såsom trafik, underhåll och miljöstörande verksamheter. Det är därför viktigt att också miljöförvaltningen och trafikkontoret medverkar i det fortsatta arbetet.

SLUT