

# Strategisk inriktning för företagsområden



## Innehåll

Sammanfattning .....	4
Bakgrund.....	4
<b>Utmaningar i den växande staden .....</b>	<b>5</b>
Bostadsbehov .....	5
Kompetens- och servicebehov .....	5
Framkomlighetsbehov.....	6
Behov av regional samverkan .....	6
<b>Varför behövs företagsområden? .....</b>	<b>6</b>
Diversifiering .....	6
Störande verksamhet .....	7
Skalfördelar .....	7
Skyddsavstånd .....	7
<b>Olika typer av företagsområden .....</b>	<b>8</b>
Samhällsviktiga verksamheter .....	8
Primära verksamheter .....	8
Sekundära verksamheter.....	8
Resterande störande verksamheter .....	9
Renodlade företagsområden.....	9
Kluster .....	9
Blandstad.....	9
<b>Vad behöver ett företagsområde för att fungera? .....</b>	<b>10</b>
Tillgänglighet och infrastruktur .....	10
Underhåll och trygghet .....	11
Förutsägbarhet och stöd .....	11
<b>Utveckling av stadens kvarvarande företagsområden.....</b>	<b>12</b>
Renodlade företagsområden som ej ska utvecklas med bostäder .....	12
1. Energihamnen .....	12

2.	Högdalen.....	13
3.	Larsboda.....	14
4.	Lunda.....	14
5.	Skrubba .....	15
6.	Västberga .....	15
7.	Årsta Park.....	16
8.	Årsta Partihallar.....	17
9.	Älvsjö.....	17
	Företagsområden som ska utvecklas till blandstad.....	18
1.	Alvik.....	18
2.	Bromsten.....	19
3.	Farsta .....	19
4.	Gubbängen .....	20
5.	Kista.....	20
6.	Skarpnäck.....	21
7.	Loudden .....	21
8.	Sätra .....	22
9.	Ulvsunda/Bromma .....	23
10.	Vinsta.....	23
11.	Örnsberg.....	24
	<b>Slutsatser och inriktning för fortsatt arbete .....</b>	<b>26</b>
	Slutsatser.....	26
	Strategiska inriktningar.....	26

## Sammanfattning

Detta dokument är en konkretisering av Översiktsplanen i form av en strategisk inriktning, med förhållningssätt som ska användas som ett planeringsunderlag vid stadsutveckling och planering, i eller i anslutning till stadens företagsområden.

Dokument ersätter ärendet Riktlinjer för företagsområden som antogs av kommunfullmäktige 2008.

Stockholm växer. Under år 2030 kommer staden att ha en befolkning om cirka 1,1 miljoner invånare. Det är ungefär 10 år snabbare än vad tidigare prognoser kommit fram till. För att tillgodose behovet av bostäder har staden ambitionen att bygga 40 000 nya bostäder till 2020. En av stadens utmaningar under denna snabba tillväxt är att balansera behoven av nya bostäder och samtidigt säkerställa tillgången till mark och lokaler för olika typer av verksamheter, inklusive verksamheter som innebär någon form av omgivningspåverkan. Det är i detta sammanhang därför viktigt att det finns en tydlig strategi för hur stadens företagsområden, och deras omgivning, ska utvecklas.

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

1. Inriktning för att kunna göra bedömningar och avväganden av intressen vid utveckling av mark i eller i anslutning till stadens företagsområden.
2. Inriktning för hur staden ska kunna ta fram tydliga och långsiktiga planer om hur kvarvarande företagsområden ska utvecklas. Detta utvecklas i anslutning till uppdatering av översiktsplanen.
3. Inriktning som ska utgöra stöd i kommande arbete att besluta var och hur staden ska säkra mark och lokaler för de samhällsnödvändiga störande verksamheter som inte går att blanda med bostäder och/eller handel.

## Bakgrund

Kommunfullmäktige antog 2008 ärendet ”Riktlinjer för företagsområden” vilket listade stadens dåvarande företagsområden och angav en möjlig utveckling. Stadens befolkning ökar i allt snabbare takt och stadens bostadsmål är betydligt högre 2015 än 2008 samtidigt som nya planer på infrastruktur tillkommit, främst tio nya tunnelbanestationer. Då omvärlden förändrats och utvecklats och nya prognoser visar på nya behov, inledde Stockholm Business Region Development arbetet med att tillsammans med berörda förvaltningar uppdatera och utveckla tidigare dokument.

Andra dokument som detta dokument har att förhålla sig till är andra stadsövergripande styrdokument som Översiktplan, Framkomlighetsstrategin för Stockholm 2030, En strategisk inriktning för bättre leveranstrafik 2014-2017, Miljöprogram 2012-2015.

# Utmaningar i den växande staden

Nedan följer ett antal utmaningar i den växande staden, vilka har koppling till utvecklingen av näringslivet i Stockholms stad.

## Bostadsbehov

Stockholm fortsätter att växa. År 2030 kommer Stockholms stads befolkning att ha ökat med cirka en fjärdedel, till mer än 1,1 miljoner invånare. För att tillgodose behovet av bostäder har staden ambitionen att bygga 40 000 nya bostäder till 2020.

Traditionellt sett har Stockholms stad vuxit i årsringar. Sedan Stockholms stads översiktplan 1999, ÖP -99, som stipulerade att staden skulle växa inåt på redan hårdgjord mark, har även företagsområden tagits i anspråk för bostadsbebyggelse bestående av bland annat Hammarby Sjöstad, Liljeholmen, Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden och Hagastaden. Antalet renodlade företagsområden i staden minskar kontinuerligt vilket främst beror på marknadens tryck på att utveckla marken med bostäder.

## Kompetens- och servicebehov

Ett av företagens största tillväxthinder är tillgången på kompetens. Särskilt för kunskapsintensiva företag är detta av stor vikt och tillgången på högt utbildade personer är en förutsättning och särskilt avseende specialister. Bostads- och kompetensförsörjning hör tätt ihop eftersom de som studerar och forskar behöver någonstans att bo och att ett företag som vill kunna attrahera talanger måste kunna erbjuda dem en bostad. Stadens förmåga att skapa förutsättningar för nya generationer att bli anställningsbara är också en central utmaning i företags efterfråga på kompetens.

En annan aspekt på kompetens är att täta miljöer, där personer också byter arbetsplatser ofta, bidrar till spridning av så kallad tyst kunskap, en kunskap som är erfarenhetsbaserad och praktisk som erhålls genom övning och erfarenhet. Täthet i stadsmiljöer ökar på den tysta överföringen av kunskap genom möten mellan människor, företag, lärosäten och forskningsmiljöer. För företag är det lika viktigt att kunna rekrytera lokalt såväl som nationellt och internationellt. För kunskapsintensiva företag är närhet till universitet och högskolor intressant särskilt vad avser kompetensförsörjning och möjlighet till samarbete med forskningsmiljöer.

Kompetensförsörjningsaspekten och arbetskraftens behov av service bidrar bland annat till behovet av blandade stadsmiljöer som en viktig aspekt för företags lokalisering. Behov av service kan handla om närliggande service, fritids- och kulturutbud, restaurangupplevelser osv. Det blir därmed viktigt att planera för en mångfald i miljön och att säkerställa det finns en funktionsblandning.

## **Framkomlighetsbehov**

En växande stad kommer att generera mer trafik då stadens invånare ska ta sig till och från arbetet, varor ska transporteras och olika tjänster ska utföras. I stadens Framkomlighetsstrategi framgår behovet av en större samverkan mellan staden och näringslivet för att staden bättre ska förstå näringslivets behov och för att näringslivet ska förstå trafikens villkor i en växande storstad. I detta sammanhang är det viktigt att påpeka andra aktörers ansvar, som till exempel Trafikverket och SL, i samverkan med staden.

Det är känt att ökad trängsel skapar en ineffektivitet i godstransporterna då restiderna blir längre och opålitliga. Svårigheter med leveranser och brister i tillgång till kantstensutrymme medför till exempel att leveransfordon kan tvingas till dubbeluppställning med konsekvenser för den allmänna framkomligheten.

## **Behov av regional samverkan**

Stockholms stad är en del av en växande region. Behovet att kunna samplanera vid kommungränser eller gemensamma infrastruktursatsningar blir allt större. Staden består av ett antal funktioner, exempelvis bostäder, skolor, kontor och verksamhetslokaler, och ska rymmas inom stadsgränsen. För närvarande finns ett starkt tryck för nya bostäder eftersom befolkningsökningen är historiskt hög vilket skapar efterfrågan på mark för funktionen bostäder. Verksamheter med låg förädlingsgrad söker ofta lokalisering med lägre hyror vilket ofta är mindre attraktiv mark. När efterfrågan på bostäder är hög ökar efterfrågan och markvärdet höjs. Dessa verksamheter kan då komma att trängas längre ut från regionens kärna vilket kan få negativa effekter på miljö och kostnader på grund av ökade transporter och ökat infrastrukturbehov i form av vägar.

Prioriteringar blir därför nödvändiga när olika aspekter och intressen ska vägas samman, varför det utifrån ett regionalt perspektiv är av vikt att identifiera var olika verksamheter bör lokaliseras.

# **Varför behövs företagsområden?**

Stadens framtida behov av företagsområden kommer alltid att vara en aktuell fråga för diskussion samtidigt som det är en stor utmaning att prognostisera behovet. Det är dock viktigt att frågan lyfts kontinuerligt, för att markutnyttjandet hela tiden ska vägas mot nytta, mot vad den tekniska utvecklingen medger och behovet av bostäder. Staden bör likväl säkerställa att det även framgent finns tillgång till renodlade företagsområden inom stadens gräns. Detta utifrån aspekter som att säkerställa samhällsnödvändig verksamhet och miljöaspekter med mera. Nedan följer ett antal anledningar till att företagsområden behövs.

## **Diversifiering**

Ska Stockholms stad kunna erbjuda ett diversifierat och rikt näringsliv behöver företagen tydliga spelregler och möjligheten att kunna driva och expandera sina verksamheter. Olika intressen kommer alltid stå mot varandra och mot den bakgrunden är det nödvändigt att staden erbjuder specifika platser för företagare och entreprenörer att driva sina verksamheter.

## **Störande verksamhet**

Vissa verksamheter, exempelvis lager, tillverkningsindustri, livsmedelsproduktion etc., innebär olika former av omgivningspåverkan, egenskaper som kan innebära någon form av störning eller risk i verksamhetens direkta närhet. Verksamheter kan också ha särskilda behov vad gäller tillgänglighet till regionens infrastruktur, behov av att kunna verka under hela dygnet eller vara särskilt ytkrävande, egenskaper som inte är lämpliga att sammanföra med boende- och stadsmiljöer i övrigt på grund av att dess störningar.

De störningar som förekommer innefattar framför allt:

- Luftföroreningar som påverkar människors hälsa, t.ex. partiklar.
- Buller som är störande för omgivningen.
- Störande ljus för omgivningen.
- Förhöjda risker för olyckor som kan leda till dödsfall eller personskada.
- Förhöjt antal trafikrörelser som genereras av verksamheterna är en risk.
- Upplevelsen av en oattraktiv och skräpiga miljö.

Företagsområden kan i dessa fall fungera som ett avgränsat område, vanligen med tillhörande skyddsområden, där verksamheterna inte i lika stor utsträckning behöver anpassa sin verksamhet till krav på skydd mot störningar som krävs i närhet till bostäder. Detta innebär en viss säkerhet för verksamheterna att på längre sikt kunna finnas kvar på platsen och även kunna utvecklas.

## **Skalfördelar**

En annan orsak till att en viss typ av verksamheter söker sig till utpekade företagsområden är företag som har behov av att befinna sig i så kallade kluster, dvs. vara nära liknande företag i samma bransch för att exempelvis kunna dela på tjänster, lokaler och underentreprenörer.

## **Skyddsavstånd**

I de fall det finns skyddsavstånd runt stadens företagsområden innebär de regleringar av hur nära omkringliggande bostäder bör ligga. Ofta utgörs skyddsområdet av grönområden, spårområden eller trafikleder.

Vid utveckling av tidigare oexploaterad mark i anslutning till verksamhetsområden är det viktigt att utreda och säkerställa att tillkommande bebyggelse inte påverkas av näraliggande verksamheter, eller att utvecklingen inte innebär ett hinder för verksamhetsutveckling inom företagsområdet.

# Olika typer av företagsområden

Beroende på vilken verksamhet som bedrivs finns det behov av olika typer av företagsområden. Nedan beskrivs ett antal verksamhetsområden och dess egenskaper.

## Samhällsviktiga verksamheter

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har identifierat samhällsviktiga verksamheter som med större sannolikhet än övriga branscher innebär omfattande miljöfarlig verksamhet. Detta innebär att sådana verksamhetstyper endast i viss mån, eller inte alls, kan blandas med bostäder och/eller handel. Detta gäller bl.a. anläggningar för energiförsörjning, vattenförsörjning, handel och industri, kommunalteknisk försörjning, livsmedelsproduktion samt logistikplaneringar.

### Primära verksamheter

De verksamheter som identifierats som en nödvändig del av en storstads infrastruktur, dvs. behövs för att staden ska fungera, benämns som primära verksamheter av samma myndighet. Exempel på dessa primära verksamheter är sophantering, asfaltsverk, betongindustri, kommunalteknisk yta, masshantering samt gods- och logistikcenter för samhällsviktiga varor, främst livsmedel, kollektivtrafikdepåer osv..

Det finns idag ingen närmare bedömning om nödvändigt yt- eller mängdbehov av renodlade företagsområden för att rymma denna samhällsnödvändiga infrastruktur i Stockholms stad. Gällande översiktsplan anger att områden för teknisk försörjning och terminalområden ska värnas.

### Sekundära verksamheter

De typer av verksamheter som stör men som inte är nödvändiga för stadens funktion, för staden som myndighet och eller för dess medborgare benämns som sekundära. Exempel på sådana verksamheter är bland annat bilverkstäder, hantverkare, godsterminaler/lager med central avsättning eller små/medelstora grossister osv.

I samband med att staden utvecklas och förtätas riskerar dessa företag att trängas längre och längre ut från regionkärnan genom att marken stiger i värde genom en ökad efterfrågan på bostäder, vilket kan ge negativa konsekvenser i form av ökat behov av transporter av varor och personal. Det är angeläget att denna typ av företag också bereds möjlighet att finnas nära regionkärnan av andra skäl, näringslivspolitiska, arbetsmarknadspolitiska eller utifrån miljöaspekter.



## Resterande störande verksamheter

De verksamheter som på grund av störning måste ligga i ett renodlat företagsområde men som staden bedömer inte ingår i stadens nödvändiga infrastruktur och heller inte behöver ligga inom kommungränsen, benämns som resterande störande verksamheter. Dessa, ofta ytkrävande verksamheter med krav på låg hyra, överläts åt marknaden att lösa på marknadsmässiga villkor. Exempel på dessa är serverhallar, större grossistlager osv.

## Renodlade företagsområden

Ett renodlat företagsområde är vad som tidigare benämndes industriområde, dvs. ett område som endast medger verksamheter såsom industri och verksamhet, är fritt från bostäder och/eller handel samt fritt från kontor, mer än de som behövs för industriverksamheter. För ett renodlat företagsområde krävs en detaljplan för industriändamål.

Sedan 90-talet har behovet av bostäder vuxit och en del av dessa områden i attraktiva lägen har tagits i anspråk för att bygga bostäder, vilket kommer att vara fallet även framöver.

## Kluster

Kluster startar ofta som företagsnätverk där det primära syftet är att skapa gemensamma samarbetsområden eller plattformar utifrån vilka man kan skapa kostnadsbesparingar såsom inköpssamverkan, gemensam profilering eller dra nytta av varandras kunskap. På sikt kan dock nätverket komma att utveckla gemensamma produkter eller sälja in sig till nya kunder och nya marknader. När företagen börjar skapa värden för varandra börjar klustringen att ta form.

Kända positiva effekter av klustring kan vara att det ökar tillgången till spetskompetens eftersom människor tenderar till att flytta till platser där det finns en arbetsmarknad och möjlighet till karriär inom sitt område. Klustring kan även stimulera innovation, kunskapsutveckling och kunskapsutbyte eftersom människor kan röra sig mellan företagen i klustret; kunskap delas och utvecklas på detta sätt. En annan positiv effekt som klustring kan ha är att det kan reducera kostnader och öka produktivitet eftersom fler gör likartade saker. Detta leder ofta till specialisering, vilket i sin tur kan göra att den regionala konkurrensen ökar. Till sist finns möjligheten att klustret skapar en självgenererande kritisk massa för tillväxt och för att bibehålla detta måste klustret ständigt utveckla och förnya sig.

## Blandstad

Den täta, hållbara blandstaden med kvalitet inrymmer en variation av arbetsplatser, verksamheter, handel och bostäder, liksom i motsvarande grad utbyggd och välplanerad infrastruktur (även digital), ett rikt kulturutbud och rekreationsområden. Allt detta behövs för att skapa attraktivitet. Tryggheten ökar eftersom fler rör sig i blandstaden större delen av dygnet. Tillgången till service för både boende och förvärsarbetande är god eftersom det finns tillräckligt med kunder för att utgöra ett starkt kundunderlag. Det är därför önskvärt att staden planerar in arbetsplatser kopplat till de bostäder som byggs.

# Vad behöver ett företagsområde för att fungera?

Ett företagsområde består idag av verksamheter från flera olika branscher och respektive företags behov kan se helt olika ut. De behov som räknas upp under denna rubrik begränsar sig till de behov som staden kan påverka samt är att betrakta som ett underlag att använda i planering och utveckling av befintliga verksamhetsområden.

Förutsättningarna för verksamheternas villkor och behov i företagsområdena har inventerats i samverkan med företagen i ett antal företagsområden och deras intresseorganisationer. Under arbetet framkom på en övergripande nivå från flera olika håll att det finns ett stort behov av regional samverkan och samordning när det gäller framtida utveckling av företagsområden i Stockholmsregionen.

## Tillgänglighet och infrastruktur

Tillgänglighet är en viktig lokaliseringsfaktor för verksamheter i företagsområden. Det gäller kommunikationer och infrastruktur i såväl fysisk som digital form. Det handlar om möjligheten att kunna möta kunder och leverantörer, för leveranser av varor och tjänster samt även utifrån arbetskraftens möjlighet att ta sig till och från platsen. Kommunikationer och infrastruktur är inte bara viktiga för transporter av varor utan blir även viktiga aspekter i en kunskapsdriven ekonomi. Denna faktor är således viktig för alla branscher. Tillgänglighet till goda mötesplatser underlättar även för personliga kontakter som är en avgörande faktor för förnyelse och innovation.

Visualitet från omgivningen är centralt för verksamheter i ett företagsområde för att kunder och leverantörer lätt ska kunna lokalisera dem. Det ska vara enkelt att snabbt hitta till och få en överblick av ett företagsområde och dess gemensamma inrättningar såsom hotell, mötesplatser osv.

Att på ett smidigt sätt kunna ta sig in i och ut ur ett företagsområde är för många verksamheter direkt avgörande. Det gäller i synnerhet för gods- och logistikföretag eftersom deras verksamhet baseras på transporter, ofta tunga eller i form av farligt gods, som dessutom ger upphov till störningar. Därför är det viktigt att hänsyn tas till detta i den växande staden och att utformningen av dessa trafiklösningar sker i nära samverkan med de verksamheter som finns i respektive företagsområde

Ett ändamålsenligt utformat gatunät är viktigt för verksamheterna i ett företagsområde. Gatunätet ska medge den typ av nödvändiga trafikrörelser av de fordonsslag som verksamheterna är beroende av. Hastighetsbegränsningar, trafikreglerande åtgärder och motsvarande bör planeras och utformas i nära samverkan med de typer av verksamheter som området är planerat för.

Den goda tillgången på svartfiber och bredband är en av orsakerna till Stockholms stads internationella framgångar inom tjänsteföretagssektorn, innovationer och tillväxt. I stadens företagsområden ser det olika ut men de flesta företagsområden saknar tillgång på fullt utbyggd

fiber till alla fastigheter. Det beror främst på att intresset från verksamheter och fastighetsägare inte varit lika stort som i övriga staden.

## **Underhåll och trygghet**

Löpande gatuunderhåll i form av snöröjning, sopning och underhåll av anlagda gator, cykelbanor och trottoarer är viktigt för en verksamhet i ett företagsområde. Ofta fungerar detta, enligt verksamheterna, inte tillfredsställande av olika skäl, vilket försämrar tillgängligheten för verksamheterna, deras kunder och leverantörer.

Trygghet är viktigt för de anställda i företagsområdenas verksamheter såväl som för verksamheterna själva. I ett företagsområde är det väldigt få människor i rörelse under sena kvällar och nätter. Det beror på att relationen mellan dag- och nattbefolkning är väldigt ojämn eftersom det inte finns några boende i området. Detta gör att området upplevs som otryggt och det finns ett gemensamt behov av väktare nattetid för de verksamheter som är lokaliserade här.

## **Förutsägbarhet och stöd**

Fastighetsägare och deras hyresgäster, verksamheterna, menar att de har en önskan om rimlig förutsägbarhet i fråga om hur staden anser att ett företagsområde ska utvecklas. Om staden skulle lägga en kall hand över ett område och inte tillåta några åtgärder, exempelvis i form av tillfälliga bygglov, upprustning, markanvisning osv, riskerar området att mista sin attraktivitet och förfalla.

Stockholms stad ger genom sitt näringslivsbolag Stockholm Business Region stöd i form av information och samverkan till olika företagsområdesgrupper som organiserar sig i syfte att tillsammans med staden verka för att området är tillgängligt och fungerar tillfredsställande. Dessa olika företagsgrupper är sedan organiserade i en paraplyorganisation som heter Företagsgrupperna i Stockholm. Denna kan med fördel involveras i olika utvecklingsprojekt som staden eller andra aktörer tar initiativ till.

# Utveckling av stadens kvarvarande företagsområden

Följande åtta av tjugosex företagsområden som redovisats i Företagsområden i världsklass – Nulägesrapport (SBR 2013) är redan eller har beslut på att utvecklas till blandstad: City, Globen/Slakthusområdet, Hagastaden, Hammarby Sjöstad, Liljeholmen/Marievik, Norra Djurgårdsstaden (undantaget Energihamnen och Loudden som därmed tillkommer som var sitt företagsområde), Telefonplan, Västra Kungsholmen.

Följande företagsområden finns därmed i dagsläget kvar i Stockholms stad: Alvik, Bromsten, Energihamnen, Farsta, Gubbängen, Högdalen, Kista, Larsboda, Loudden, Lunda, Skarpnäck, Skrubba, Sättra, Ulvsunda/Bromma, Vinsta, Västberga, Årsta Park, Årsta Partihallar, Älvsjö företagsområde och Örnberg.

Nedan följer en redovisning av hur Stockholms företagsområden ska utvecklas. De första är de som ska vara kvar som renodlade företagsområden och sedan redovisas de som över tid ska utvecklas till tät hållbar blandstad.

## Renodlade företagsområden som ej ska utvecklas med bostäder

I syfte att säkerställa behovet av tillgång på industrimark för de samhälls nödvändiga verksamheter vilka ej kan blandas med bostäder ska nedanstående 9 företagsområden bevaras och förstärkas som renodlade företagsområden.

### 1. Energihamnen

#### Läge och sammansättning

Energihamnen är en del av riksintresset Stockholms hamn, vars huvudsakliga syfte är att fungera för bränslemottagning till Värtaverket. Marken ägs av Stockholms stad. Området är beläget intill Hjorthagen, norr om Södra Värtahamnen och nås dels via Lidingövägens avfart i Ropsten eller från Södra Hamnvägen, som i området övergår i Norra Hamnvägen. Kollektivt når man området via tunnelbana eller buss i Ropsten, som ligger i områdets norra del.

#### Pågående utveckling

Energihamnen är huvudsakligen planlagd för industriändamål. Fortum bedriver verksamhet i området. I linje med Fortums omställning mot en fossilbränslefri verksamhet moderniseras Energihamnen med en ny pir och bränslemottagning. I planerna ingår också nya bränslelager (cisterner) för både flytande och fasta bränslen.

Utöver Fortums verksamhet finns ett par bensinmackar, varav en tillhandahåller biogas, samt en betongstation och en äldre byggnad som innehåller kontor och handel.

## Framtida inriktning

Energihamnen ligger inom Norra Djurgårdsstadens stadsutvecklingsområde, där omfattande förändringar planeras den närmaste tiden. November 2014 öppnades Norra länken, vilket har en stor betydelse för tillgängligheten till området. Spårväg city planeras att dras genom området och öppna för trafik år 2020.

Energihamnen avses att bevaras som ett område för verksamheter som inte är möjliga att samlokalisera med bostäder. Området kommer i framtiden att i första hand rymma funktioner som behövs för stadens energiförsörjning, men också stödfunktioner för hamnen och annan verksamhet som kan dra nytta av det goda kommunikationsläget. I den mån det är möjligt kan mer personintensiv verksamhet, till exempel kontor, integreras i området. Stora delar av närområdet kommer att omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder. Denna process är redan igång.

## 2. Högdalen

### Läge och sammansättning

I Högdalens företagsområde finns cirka 100 arbetsställen med omkring 1 400 anställda. Det är beläget intill Högdalens och Bandhagens bostadsområden 7 km söder om centrala Stockholm med Örbyleden (229) och Magelungsvägen (271) som båda leder till företagsområdet. Kollektivt tar man sig till Högdalens företagsområde genom t-bana till Högdalen eller buss 172.

Området lämpar sig för småindustri, lager och kontor. Dominerande branscher är Handel, Bygg samt Tillverkning och industri.

### Pågående utveckling

I den södra delen finns Fortums ”Högdalenverket” som är stadens enda förbränningsanläggning för avfall. Här finns även renhållningsförvaltningens återvinningsanläggning och SITA:s stora etablering. Denna del bör även fortsättningsvis användas för avfallshantering och annan verksamhet inom stadens tekniska försörjning. Högdalens företagsområde är av Stockholms stad utpekade som ett område där man ska utveckla ett miljökluster och ge området en miljöteknikprofil, vilket Stockholm Business Region driver.

SLs spårdepå ska utvecklas i samband med den kommande tunnelbaneutbyggnaden.

### Framtida inriktning

En ny detaljplan för industriområdets södra del togs fram 2009. I och med den möjliggörs en utbyggnad av ställverket och Högdalenverket (inkl. industrispår-reservat), etablering av en gastankstation och en LNG/biogasanläggning för stadsgas, liksom medgivande av större ytor till återvinnings- och avfallsanläggningen. Även Svenska kraftnäts behov av mark för att anlägga ett nytt ställverk i anslutning till befintligt ställverk tillgodosågs. Området ska även fortsättningsvis vara ett renodlat företagsområde. Som en konsekvens av detta vore det önskvärt med en förbättrad koppling till Högdalen C utan att det innebär en begränsning för företagen att utvecklas inom området. En eventuell expansion söderut måste också ta hänsyn till behovet av bra och attraktiva gång- och cykelstråk från Högdalen till Högdalstopparna.

I framtiden finns det i anslutning till områdets södra delar expansionsmöjligheter och tillgång till mark som skulle kunna detaljplaneläggas och inkorporeras i det renodlade företagområdet. Den möjligheten måste avvägas mot den rekreaktionsanvändning som är fastställd i dagsläget.

### **3. Larsboda**

#### **Läge och sammansättning**

Larsboda ligger mycket tillgängligt mellan Nynäsvägen, Magelungsvägen, Mårbackagatan och Ågesta Broväg, vilken håller på att omvandlas till en stadsgata. Inom 600-900 meter ligger Farsta Strand pendeltågsstation samt tunnelbanestation.

#### **Pågående utveckling**

I Larsboda, där Skanskas stenkross ligger, ska nya lokaler om cirka 50 000 kvadratmeter uppföras för livsmedelsföretagernas verksamhet. Detta i samband med att Slakthusområdet utvecklas till tät hållbar blandstad. Livsmedelsföretagarna deltar i dialogen om hur det nya området ska utformas och samtliga livsmedelsproducenter i Slakthusområdet, som hyr av staden, har undertecknat en avsiktsförklaring om att flytta till Larsboda.

Fastighetskontoret genomför sedan 2012 fördjupade utredningar om det nya livsmedelscentrumet. Kontoret har bland annat tittat på verksamheternas lokalbehov tillsammans med företagarna. Förstudier om bl.a. lokalprogram, el, VVS och energi, dagvatten, konstruktion, utemiljö och hållbarhet har även genomförts. Stor vikt har lagts vid att säkerställa att Larsboda kan fungera som livsmedelskluster, till exempel vad gäller trafiken till och inom området och att lokalerna lever upp till de krav som ställs på lokaler där livsmedel hanteras

#### **Framtida inriktning**

Områdets roll som arbetsplatsområde i utvecklingen av tyngdpunkt Farsta är viktig. Befintliga företag ska kunna utvecklas och det nya livsmedelsklustret har en central roll i det framtida företagsområdet Larsboda.

Avseende livsmedelsföretagarna pågår för närvarande diskussioner med hyresgästerna om deras behov, krav och önskemål på de nya lokalerna.

### **4. Lunda**

#### **Läge och sammansättning**

I Lunda företagsområde finns drygt 200 arbetsställen och 4 000 anställda. Det ligger i 14 km nordväst om Stockholms centrum i nära anslutning till E18 Hjulstavägen med Bergslagsvägen (275) som går rakt igenom. Närmaste t-bana (Hjulsta) ligger 300 meter norrut. Sydöst om Lunda ligger även pendeltågsstationen i Spånga och från Spånga station och Vällingby går det också bussar till Lunda.

Lunda industriområde byggdes under 1970- och 1980-talet. Med en blandning av låga industribyggnader och högre kontorshus skapas en varierande miljö i Lunda. Dominerande branscher är Handel följt av Tillverkning & industri, Transport och ICT.

## Pågående utveckling

Huvuddelen av marken i området är detaljplanelagd för industri och kontor, men den västra delen är planlagd som terminalområde och där förekommer det mycket tunga transporter.

Lunda är ett attraktivt företagsområde och staden får många frågor om ledig mark. Området är dock nästa helt utbyggt och de flesta fastigheter är i privat ägo eller upplåtna med tomträtt.

Områdets betydelse som strategiskt logistikcenter i nordvästsektorn kan inte nog understrykas.

## Framtida inriktning

Utvecklingen för industriområdet generellt kommer fortsatt att innehålla en blandad verksamhet av kontor och industrifastigheter. Området kommer att gynnas av Förbifart Stockholm och få en helt ny koppling mot E4 södergående. Med de nya kommunikationerna kommer troligen trycket på utvecklingen av området för logistikverksamhet öka. Detta gör att området även fortsättningsvis ska vara ett renodlat företagsområde och inte blandas upp med bostäder och/eller handel.

## 5. Skrubba

### Läge och sammansättning

I Skrubba företagsområde finns strax över 90 arbetsställen och 850 anställda. Det ligger 15 km sydost om Stockholms centrum och nås med bil från Nynäsvägen (73) via Tyresövägen (229) och Gudöbroleden (260). Från Södra Länken är det cirka 10 min med bil till Skrubba. Kollektivt tar man sig med buss från Gullmarsplan.

### Pågående utveckling

Idag har staden förlängt Skrubba Malmväg till Tyresövägen och tillsammans med Nacka, Tyresö och Trafikverket byggt en ny trafikplats på Tyresövägen. Den nya kopplingen ökar tillgängligheten mellan Älta och Skrubba/Lindalen.

### Framtida inriktning

Planarbete pågår för att pröva förutsättningar för exploatering för verksamheter norr om det befintliga verksamhetsområdet. Marken har potential att utvecklas och det görs lämpligast med småindustri, hantverk och kontor. Ett markanvändningsförslag från 1986 utgör utgångspunkt för detta arbete men behöver justeras med hänsyn till vägnät och kopplingar till omgivningen. Planområdet omfattar 36 hektar. Området ska tills vidare fungera som ett renodlat företagsområde.

## 6. Västberga

### Läge och sammansättning

Västberga företagsområde omfattar knappt 600 arbetsställen och drygt 900 anställda. Det ligger 7 km sydväst om Stockholms centrum och nås med bil via E4/E20 Södertäljevägen och Södra Länken (75). Vill man åka kollektivt finns t-bana (Telefonplan, Midsommarkransen), pendeltåg (Årstaberget, Älvsjö) och bussar.

Terminalområdet i den östra delen bör för framtiden reserveras för transportintensiva verksamheter och godshantering. Dominerande branscher är främst Handel och Bygg.

### **Pågående utveckling**

Västberga är Stockholms största industri- och terminalområde och utgör Södra Stockholms viktigaste godsterminal. Västberga har ett bra geografiskt läge med närhet till innerstaden, övriga företagsområden och övriga regionen. Vissa förtätningmöjligheter finns. Området är detaljplanelagt för industri. I den västra delen av Västberga tillåts tung trafik och området utvecklas lämpligast till att innehålla blandade verksamheter som till exempel kontor, lager och produktion.

Västberga utgör idag, tillsammans med Årsta Park och Årsta Parihallar, de enda strategiskt viktiga gods- och logistikområdet nära den centrala staden.

### **Framtida inriktning**

Enligt gällande översiktsplan är tanken att företagsområdet behålls som verksamhetsområde med i stort samma inriktning som idag. Området är strategiskt viktigt för staden att behålla som renodlat företagsområde inom överskådlig framtid.

## **7. Årsta Park**

### **Läge och sammansättning**

I företagsområdet Årsta Park finns 125 arbetsställen och 3 800 anställda. Området är beläget öster om Årstafältet, 5 km från Stockholms innerstad, mellan Södra länken (75) och bostadsområdena Enskede Gård, Enskedefältet och Stureby. Området nås smidigast med bil via Huddingevägen (226). Nordost om området finns Tvärbanan (Linde) och även bussar finns.

Årsta Park är ett rent arbetsområde där verksamheter inom parti- och detaljhandel och konsultföretag är etablerade. Det är högt exploaterat och kontorsverksamheten dominerar, men längs med Sockenvägen finns även lager, varuhantering och transportverksamheter. Största branscher är Handel samt Utbildning, forskning & utveckling.

### **Pågående utveckling**

Kontors- och lagerverksamheter är lämpliga för Årsta Park men lager- och transportverksamheterna får inte ta överhand med hänsyn till näraliggande bostadsbebyggelse.

Årsta Park är tillsammans med Västberga och Årsta Parihallar det enda strategiskt viktiga gods- och logistikområdet nära den centrala staden.

### **Framtida inriktning**

Enligt nya översiktsplanen är tanken att företagsområdet behålls som verksamhetsområde med i stort samma inriktning som idag. Stadsutvecklingen på Årstafältet innebär att området troligen inte kommer att kunna expandera ytterligare. På sikt kommer området att ligga centralt i stadsväven, med närhet till de blandade stadsdelarna på Årstafältet och i Slakthusområdet. Den framtida utvecklingen får bedömas med utgångspunkt i dess strategiska betydelse som företagsområde och med hänsyn till de nya stadsdelar som planeras.



## **8. Årsta Partihallar**

### **Läge och sammansättning**

I området Årsta Partihallar finns 180 arbetsställen och 1 500 anställda. Det ligger utmed Essingeleden (E4/E20) och Södra länken (75), 5 km söder om centrala Stockholm. Kollektivt kan man åka buss från Liljeholmen och Gullmarsplan, pendeltåget stannar nordväst om Årstaberg och Tvärbanan (Årstafältet, Årstaberg) som ligger på gångavstånd.

Närheten till de stora vägförbindelserna är fördelaktigt för områdets många transporter. Årsta partihallar är ett livligt partihandelsområde som uppfördes i början på 1960-talet. I de låga tegelbyggnaderna dominerar företag inom transportverksamhet och partihandel med livsmedel och blommor. Partihandeln i Årsta är i ständig rörelse och serverar idag stora delar av Stockholm med matvaror. Handel är i särklass största bransch.

### **Pågående utveckling**

Årsta Partihallar är tillsammans med Årsta Park och Västberga det enda strategiskt viktiga gods- och logistikområdet nära den centrala staden.

### **Framtida inriktning**

Nuvarande verksamheter i partihallsområdet bör i stort behållas och utvecklas. Området nås med järnväg och möjligheten att frakta gods in på järnvägen för vidare distribution i Stockholmsområdet bör utvecklas.

För Årstafältet pågår ett omfattande planeringsarbete med syfte att uppföra en ny stadsdel. I samband med planering för Årstafältet föreslås att fastigheten Postgården 1 (nuvarande ICA) omvandlas med bostadskvarter med ca 650 bostäder. Plansamråd beräknas ske under 2014. För området är det särskilt viktigt att fungerande in- och utfarter för gods- och leveranstrafik till och från området säkerställs. Årsta Partihallar är ett företagsområde som är strategiskt viktigt för staden. På sikt kommer området att ligga i direkt anslutning till den nya stadsdelen på Årstafältet. Den framtida utvecklingen får bedömas med utgångspunkt i dess betydelse som företagsområde och med hänsyn till närheten till den blandade stadsdelen på Årstafältet.

## **9. Älvsjö**

### **Läge och sammansättning**

Älvsjö företagsområde omfattas av drygt 150 arbetsställen och 1 800 anställda. Det ligger 8 km sydväst om Stockholms centrum, väster om Älvsjö C. Området ramas in av Huddingevägen (226) och Älvsjövägen (271). Kollektivt tar man sig till området med buss eftersom det ligger otillgängligt från Älvsjö C.

Området lämpar sig för lätt industri. Störande verksamheter tillåts förutom i östra delen av området som gränsar till bostadsbebyggelse. Största branscher är Handel, Tillverkning & industri samt Företagstjänster.

### **Pågående utveckling**

Idag finns inte några direkta utvecklingsplaner i området. Området Älvsjö Örby är dock en utpekad tyngdpunkt vilket innebär att platsen anses lämplig för förtätning. Ambitionen är att tillskapa 7 000 till 10 000 nya bostäder och ett stort antal arbetsplatser i stadsdelarna. Som direkt närliggande kommer Älvsjö företagsområde att påverkas av förtätningen.

### **Framtida inriktning**

Älvsjös betydelse som viktig knutpunkt för kollektivtrafiken kan komma att förstärkas, i synnerhet om snabbspårvägen förlängs till Älvsjö. Det samma gäller om tunnelbanan förlängs från Hagsätra till Älvsjö.

Enligt nya översiktsplanen är tanken att företagsområdet behålls som verksamhetsområde med i stort samma inriktning som idag och även framledes vara ett renodlat företagsområde.

## **Företagsområden som ska utvecklas till blandstad**

Nedan listas de 10 företagsområden som föreslås utvecklas med bostäder och/eller handel till tät, hållbar blandstad. Denna utveckling bör ske i nära samverkan med befintliga och omgivande verksamheter, företagare såväl som fastighetsägare, i form av olika typer av programarbete i enlighet med detta dokument Strategisk inriktning för företagsområden.

### **1. Alvik**

#### **Läge och sammansättning**

Alviks företagsområde består av omkring 200 arbetsställen med 5 000 anställda. Området är beläget strax utanför Kungsholmens västra del, på andra sidan Tranebergsbron längs Drottningholmsvägen. T-bana och Tvärbana (Alvik) finns inom gångavstånd.

ICT och handel är de två största branscherna i området tätt följda av företagstjänstebranschen.

#### **Pågående utveckling**

För närvarande pågår ett programarbete med syfte att förtäta och bygga tät hållbar blandstad med kvalitet. Därutöver pågår en del genomförandeprojekt för bostäder Förslaget till programområde omfattar i princip centrala Alvik, Akka-området (SL:s nuvarande spårvagnsdepå bl.a.) men också Alviks Strand och kontorsområdet som finns där. Staden är huvudsakligen inte markägare inom Alviks Strand. Förutsättning för utvecklingen och en viktig utgångspunkt i programarbetet är hantering av infrastrukturanläggningar i området.

#### **Framtida inriktning**

Det befintliga kontorsområdet med Alviks Strand kan vara lämpligt för en omvandling från arbetsplatsområde till en mer blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser osv., men är beroende av privata markägares intresse av att utveckla sina fastigheter, rådande vakanser i kontorsbeståndet och nödvändiga trafikåtgärder. Alviks betydelse som viktig knutpunkt för kollektivtrafiken kommer att finnas kvar och kan förstärkas med utveckling av tvärbanans Kista-gren.

## **2. Bromsten**

### **Läge och sammansättning**

I Bromstens företagsområde finns 300 arbetsställen och omkring 1 000 anställda. Det är ett av Stockholms äldsta industriområden och karaktäriseras av låga och enkla byggnader. Det ligger 13 kilometer nordväst om centrala Stockholm och omgärdas av bostadsbebyggelse. Det nås kollektivt med buss från Spånga pendeltågsstation eller från t-banestationerna Rissne eller Vällingby. Med bil når man området enklast via Ulvsundaleden och/eller Hjulstaleden.

De tre största branscherna är Handel, Tillverkning & industri samt Utbildning, forskning & utveckling. Flera av företagen är transportintensiva och medför därför en hel del tunga transporter genom det omkringliggande bostadsområdet, vilket i sig innebär konflikter.

### **Pågående utveckling**

I området finns det gott om lågt utnyttjad mark. Norr om järnvägen dominerar upplagsverksamhet. Det pågår ett omfattande planarbete.

### **Framtida inriktning**

Utgångspunkten är att områdena närmast järnvägen ska fortsätta att användas för icke störande verksamheter, som till exempel en industriby eller idrott. Området planeras att förutom bostäder, med kommersiella inslag i bottenvåningarna, rymma lokaler för icke-störande industri, kontor och idrott vilket innebär att området som helhet ska utvecklas till tät hållbar blandstad.

## **3. Farsta**

### **Läge och sammansättning**

I Farsta företagsområde finns drygt 100 arbetsställen och 3 000 anställda. Det ligger 9 km söder om centrala Stockholm, utmed Nynäsvägen (73) och Magelungsvägen (271). Området är kollektivtrafikförsörjt via T-bana och pendeltåg (Farsta strand).

Farsta är detaljplanelagt för kontor och småindustri med moderna byggnader. Det är ett blandat område med handel som största bransch. Sedan kommer ICT, Hotell, restaurang, underhållning och Bygg.

### **Pågående utveckling**

Centrala Farsta är utpekad som tyngdpunkt enligt översiktsplanen. Fokusområden är idrott och hälsa, levande stadsliv, näringsliv, handel samt attraktivt boende. Idrotts- och hälsoprofilen har en särställning utifrån eget beslut i kommunfullmäktige.

I den nordöstra delen av området förekommer det vissa störande verksamheter, men kontorsverksamheten tar idag allt mer utrymme. I området intill Mårbackagatan bör störande verksamheter undvikas pga. närheten till bostäder, men i de södra delarna av området är dessa tillåtna.

I och med att Telia lämnar området uppstår ett tillfälle att öppna området och planera en blandad tät stadsdel med ett utmärkt läge nära Nynäsvägen, tunnelbana och pendeltågsstation. Med förbättrade kopplingar över Nynäsvägen nås Drevviken med Hökarängsbadet. Området kan

planeras som en blandstad med bostäder, skolor, kontor, handel

Ågestavägen håller på att omvandlas till en stadsgata och viktig axel i Farsta Strand. Kopplingar över Nynäsvägen studeras liksom gatustruktur och kopplingar till övriga omgivande stadsdelar.

### **Framtida inriktning**

Farsta företagsområde kommer kompletteras med bostadsbebyggelse och platser för evenemangs- och idrottsändamål. Området lämpar sig väl till att utvecklas till hållbar tät blandstad.

## **4. Gubbängen**

### **Läge och sammansättning**

Gubbängens företagsområde är ett av stadens minsta och användes ursprungligen som upplagsområde för dåvarande Gatukontoret. Idag finns där drygt 30 arbetsställen och 600 anställda samt en blandning av verksamheter främst inom Handel. Området ligger cirka 6 km söder om Stockholms centrum, längs Nynäsvägen (73) och Tyresövägen (229) och är väl kollektivtrafikförsörjt med t-bana (Tallkrogen och Gubbängen) samt bussar.

### **Pågående utveckling**

Närheten till Skogskyrkogården gör att vissa restriktioner gäller för området avseende störande verksamheter och höga byggnader. Området är idag relativt lågt utnyttjat och vid utveckling med ny bebyggelse är det viktigt att bebyggelsen passar in i landskapet och dess kulturhistoriska värde.

### **Framtid**

Området är lämpligt att utveckla till tät hållbar blandstad. Förändringar som visuellt kan störa Skogskyrkogårdens miljö bör undvikas.

## **5. Kista**

### **Läge och sammansättning**

Kista företagsområde innefattar även Akalla. Totalt finns där nästan 800 arbetsställen och 30 000 anställda. Området ligger omkring 8 km från centrala Stockholm och man kommer till området via E4, Hanstavägen (275) eller Kymlingelänken (279). T-bana finns liksom bussar. Närmaste pendeltågsstation är Helenelund (Sollentuna har påbörjat programarbete för att stärka kopplingen mellan Kista och Helenelund). Tvärbanan kommer att invigas 2017.

Kista byggdes för cirka 40 år sedan. Stadsdelen har under åren fått ett högt anseende, både i Sverige och internationellt. Kista är Sveriges ICT-nod och där finns ett av världens mest framgångsrika IT-kluster.

### **Pågående utveckling**

Det nya Kista håller på att växa fram med en stadslig miljö som lever dygnet runt. Ett flertal nya bostäder, studentbostäder, nya gator, gång- och cykelbanor, torg, mötesplatser, affärsstråk, samt ett bredare serviceutbud ska göra Kista till en tät hållbar blandstad och därmed en attraktiv plats för människor att verka och leva i. Området ska blandas upp med bostäder samtidigt som antalet

arbetsplatser och företagens möjlighet att växa bibehålls. Området är ett gott exempel på tät, hållbar blandstad.

### **Framtida inriktning**

I Kista är den framtida inriktningen att utveckla IT-klustret och samtidigt förtäta och blanda upp med bostäder i syfte att utveckla området till en verksamhetsdominerad blandstad.

Byggnationen av bostadsområdet vid Kista Äng som ska stå klart 2017 pågår. Projekteringen av Tvärsårvägen som också ska vara klart 2017 har påbörjats. Kvarteret Nod – en ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv i Kista – är färdigt detta år. Kista Torn ska färdigställas och 2015 är bostadsområdena Kista Gård och Kistahöjden färdiga för inflyttning. Skarpnäck

## **6. Skarpnäck**

### **Läge och sammansättning**

I Skarpnäck företagsområde finns cirka 100 arbetsställen och 1 400 anställda. Det ligger 7 km sydost om centrala Stockholm och nås via Tyresövägen från Nynäsvägen (73) eller Örbyleden (229). Tillgängligheten till Skarpnäck är mycket bra med de kollektiva färdmedlen. T-bana från T-centralen tar knappt 20 minuter och stannar i Skarpnäck, 400 meter från företagsområdet. Det går även flera busslinjer till området från Gullmarsplan och Älvsjö.

Skarpnäcks företagsområde ligger i nära anslutning till stadsdelens bostadskvarter, i synnerhet de nyttillkomna radhus som byggts precis i kanten. De dominerande branscherna är Handel, Bygg och ICT. Detaljplanen för området anger kontor och småindustri

### **Pågående utveckling**

Enligt stadsbyggnadskontorets bedömningar lämpar sig företagsområdet i Skarpnäck för företag inom produktion, lager och kontor, dock inte med störande verksamhet med tanke på de närliggande bostäderna.

Exploateringskontoret konstaterar att det inte finns någon ledig mark kvar i området.

### **Framtida inriktning**

Ett programarbete har påbörjats för Bagarmossen-Skarpnäck med ett inriktningsmål om 2 500 nya bostäder. Området ska utvecklas till tät hållbar blandstad. Vid planering av området ska det säkerställas att den tunga trafik som verksamheterna i Skarpnäcks företagsområde genererar har goda och säkra in- och utfarter till området.

## **7. Louden**

### **Läge och sammansättning**

Louden utgör del av hamnverksamheten inom Norra Djurgårdsstaden, och området inhyser mestadels cisterner och bergrum för hantering och lagring av stadens och regionens petroleumprodukter. Beslut om att anlägga Louden fattades 1926 och området har växt fram successivt. Marken ägs av staden och via Stockholms Hamnar hyrs anläggningarna ut till sex

externa kunder. Området ingår som del i riksintresset Stockholms hamn. Anläggningen är anslutet till det nationella järnvägsnätet via Värtabanan. Kommunfullmäktige fattade i början av 2000-talet beslut om att lägga ned verksamheten på Loudden till 2019.

### **Pågående utveckling**

Oljeverksamheten vid Loudden ska avvecklas, och flytten är en regional fråga som inte löses enbart av Stockholms Hamnar eller Stockholms stad. Arbete pågår bl.a. genom Stockholms Hamnar med att identifiera lämpliga alternativ för en långsiktig lösning för regionens oljeförsörjning. Verksamheten vid Loudden ska vara avvecklad till 2019. Containerterminalen, som ligger i anslutning till Loudden, planeras att omlokaliseras till Norvik, Nynäshamn.

### **Framtida inriktning**

Området ingår som del i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. När nuvarande verksamhet avvecklats från området ska en ny stadsdel utvecklas i enlighet med stadens program och planeringsinriktning. En bebyggelseutveckling ska ske samordnat med den kryssnings- och färjeverksamhet som planeras vara kvar i Frihamnen. Norra Djurgårdsstaden utgör ett av stadens miljöprofilområden, och ambitionen är att utveckla nästa generation hållbara stadsdelar inom Loudden.

## **8. Sätra**

### **Läge och sammansättning**

I Sätra företagsområde finns drygt 100 arbetsställen och 1 600 anställda. Området är beläget 8 km från Stockholms centrum och 1,5 km från Skärholmen och Kungens Kurva och omges av Södertäljevägen E4/E20 och Skärholmsvägen. Kollektivt ta man sig enklast via t-banan (Skärholmen) som ligger på gångavstånd från företagsområdet och som från T-centralen tar 20 minuter. Buss försörjer även området.

Områdets läge är fördelaktigt för transportverksamheter. Sätra omfattar varierande verksamheter med allt från kontor och logistik till grossister, verkstäder och bilförsäljning. Dominerande bransch är Handel.

### **Pågående utveckling**

Stadsbyggnadskontoret får idag in förfrågningar gällande verksamhet som inte innefattas i industriändamålet. Förfrågningar har även börjat gälla bostäder i området eller dess omedelbara närhet.

Transportberoende verksamheter bör lokaliseras i den södra delen av arbetsområdet vid Södertäljevägen, vilket kräver att de planerade vägbyggnaderna genomförs.

### **Framtida inriktning**

Med tanke på företagsområdets närhet till bostäder i den nordvästra delen bör inga störande verksamheter lokaliseras där.

Området ingick i det program för hela stadsdelsnämndområdet som 2007 togs i Stadsbyggnadsnämnden. I programmet förutsätts företagsområdet kunna utvecklas på södra

sidan av en ombyggd Skärholmsvägen men finansiell medel saknas. Inom de närmsta åren bör dock en första etapp vara möjlig från Bredängs trafikplats fram till Strömsättravägen. Då byggs också Murmästarvägen om med en direkt koppling till Bredäng trafikplats.

Framtida Spårväg Syd är planerad att passera området utmed Skärholmsvägen enligt utredningsalternativ ”Skärholmsvägen” (Trafikförvaltningen 2014-06-30) Områdets utveckling behöver ta hänsyn till spårvägens sträckning, stationslägen och utveckling med bostäder.

Utifrån företagsområdets förutsättningar kan området utvecklas med handel och bostäder. På vilket sätt, i vilka delar och när ska utredas vidare.

## **9. Ulvsunda/Bromma**

### **Läge och sammansättning**

I området, där Ulvsunda, Mariehäll, Johannesfred och Bromma ingår, finns drygt 600 arbetsställen med knappt 7 000 anställda. Det ligger 12 km nordväst om centrala Stockholm och nås via Ulvsundavägen (279) som skär igenom hela området. Kollektivt finns t-bana (Alvik, Brommaplan), pendeltåg (Sundbyberg, Spånga, Solna) och buss. I framtiden planeras även Tvärbanan från Alvik till Sundbyberg och Solna. Bromma flygplats ligger inom gångavstånd.

Bromma företagsområde är ett av Stockholms största företagsområden med blandad bebyggelse och verksamheter. Största branscher är Handel, ICT och Bygg.

### **Pågående utveckling**

Det finns inte längre någon tung industri och området bedöms pga. trafiksituationen som mindre lämpat för tunga transporter och t ex logistikföretag. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat om att genomföra ett programarbete i syfte att utveckla området med bostäder.

### **Framtida inriktning**

För staden är det viktigt att i ett programarbete inte bara planera bostäder utan också tillsammans med fastighetsägare, tomträttsinnehavare och verksamma i området diskutera fram en lämplig inriktning för framtida verksamheter. Storskalig bilberoende handel med stora markparkeringar bedöms som ett alltför extensivt utnyttjande av det attraktiva läget.

Istället är det intressant att uppmuntra små och medelstora, tillverkande men icke störande, företag gärna med hög innovationsgrad liksom service för verksamheter samt för omgivande stadsbygd och mer trendiga verksamheter som designkontor etc.

Den stora tillväxten av antalet bostäder i Ulvsunda industriområde och Mariehäll ger också ett stort behov av idrotts- och kulturlokaler.

Området ska blandas upp ordentligt i de delar som inte är bullerutsatta med fokus på nya bostäder. I de delar som är bullerutsatta på grund av flyget är det lämpligt att koncentrera verksamheter.

## **10. Vinsta**

### **Läge och sammansättning**

I Vinsta företagsområde finns 180 arbetsställen och knappt 1 500 anställda. Området är beläget 16 km nordväst om Stockholm intill Lövstavägen (275) och Bergslagsvägen-Drottningholmsvägen som knyter an till Hjulstavägen (E18) respektive Essingeleden (E4/E20). Tillgängligheten till Vinsta kommer att stärkas ytterligare när Förbifart Stockholm är klar. Kollektivt nås Vinsta genom t-bana (Johannelund) som tar 30 min från T-centralen. Flera busslinjer trafikerar området.

Vinsta förestagsområde har en varierande karaktär tack vare blandningen av småindustri med kontor, handel, upplag och skolor. De dominerande branscherna är Handel, Tillverkning och industri, Utbildning, forskning & utveckling samt Bygg.

### **Pågående utveckling**

Staden är huvudsaklig markägare i Vinsta företagsområde. Dock är majoriteten av marken upplåten med tomträtt, vilket gör att stadens rådighet över marken är liten. De två arrendeområden som finns i anslutning till företagsområdet kommer att tas i anspråk när Förbifarten ska byggas och kommer inte att kunna utvecklas förrän det arbetet är klart.

Området används i dag för fler ändamål än planerna medger, exempelvis skola, hotellhem och handel. Flera av de tomträttsinnehavare och fastighetsägare som har tillfälliga bygglov för dessa ändamål har hört av sig och vill ändra detaljplanerna.

### **Framtida inriktning**

Förbifarten kommer få på- och avfarter invid Vinsta, vilket leder till att området får en ny karaktär och utveckling.

Närheten till bostadsområden, grönområden och handel gör att det väl kollektivtrafikförsörjda området lämpar sig väl för att utvecklas till tät hållbar blandstad. Denna utveckling skulle även minska dess barriäreffekt, vilket i sig skulle vara tillgängliggörande och trygghetskapande.

## **11. Örnsberg**

### **Läge och sammansättning**

I Örnsbergs företagsområde finns drygt 100 arbetsställen och 1 000 anställda. Det är beläget 6 km väster om centrala Stockholm och nås med bil via Hägerstensvägen. Kollektivt finns t-bana (Örnsberg) och tillgång till bussar.

Området är förhållandevis litet och omges av bostäder. Störst branscher är Handel, Finans & fastighet samt Utbildning, forskning & utveckling. Andelen enskilda företagare är omkring hälften.

### **Pågående utveckling**

Många privata fastighetsägare uppväktar staden för att få tillstånd att omvandla användandet sin fastighet till flera olika verksamheter.

### **Framtida inriktning**

Staden ser positivt på att utveckla området till tät, hållbar blandstad, eftersom det ligger trångt mellan bostadsområdena och innebär en hel del problematik med buller och transporter som till



stor del sker på omkringliggande lokala gatunätet.

# Slutsatser och inriktning för fortsatt arbete

## Slutsatser

En av stadens stora utmaningar med den snabba tillväxten är att kombinera behoven av nya bostäder med att säkerställa tillgången till mark för olika typer av verksamheter, inklusive verksamheter som innebär någon form av omgivningspåverkan. Staden behöver en tydlig policy för hur stadens återstående renodlade företagsområden ska utvecklas.

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

Stockholms stad bör även sträva efter att ge förutsättningar för att kluster ska kunna bildas i stadens företagsområden. Oavsett om företagsområdet är ett renodlat företagsområde eller en mer blandstadslignande miljö, blir det viktigt för Stockholms stad att tillsammans med akademi och näringsliv samt aktörer på området, föra en diskussion om hur området kan utvecklas. En gemensam hållning mellan det offentliga, akademi och näringsliv bildar en grund för utveckling av övriga faktorer. Här kan ett strategiskt ägande av lokaler vara en tillgång. Initialt kan Stockholms stad ta initiativ till ett sådant arbete vilket sedan successivt kan tas över och bäras av företag på plats och andra aktörer.

Där integrering av företagsetableringar är möjlig i bostads- och handelsområden bör detta eftersträvas för att gynna en levande och blandad stadsbebyggelse. Det gäller främst för småföretag eller kontorsbaserad verksamhet, men även för små, moderna tillverkningsanläggningar. Många företag genererar störningar av typer som kan dämpas till rimlig nivå genom tekniska lösningar och utveckling så att de kan rymmas inom blandstadens ramar.

Även om inriktningen bör vara att skapa integrerade miljöer med både bostäder, verksamheter och upplevelser har många företag speciella behov eller egenskaper som innebär att det inte alltid går att samlokalisera med staden i övrigt. Det finns risk att dessa i processen trängs längre och längre ut genom att bostäder byggs i för nära anslutning till eller i strategiskt viktiga företagsområden. Det finns även näringslivspolitiska eller arbetsmarknadspolitiska skäl för en kommun att kunna tillhandahålla tillgänglig, central och/eller kollektivtrafiknära mark för ett visst företag.

## Strategiska inriktningar

Utifrån nedanstående tre strategiska inriktningar ska stadens ansvariga bolag och förvaltningar arbeta vidare med att möta de identifierade behov som finns i stadens renodlade företagsområden och den växande hållbara täta blandstaden. Stockholm Business Region avser medverka i de sammanhang där näringslivsperspektivet behöver belysas.

Strategins övergripande planeringsinriktningar för Stockholms företagsområden är följande:

1. Inriktning för att kunna göra bedömningar och avväganden av intressen vid utveckling av mark i eller i anslutning till stadens företagsområden.
2. Inriktning för hur staden ska kunna ta fram tydliga och långsiktiga planer om hur kvarvarande företagsområden ska utvecklas. Detta utvecklas i anslutning till uppdatering av översiktsplanen.
3. Inriktning som ska utgöra stöd i kommande arbete att besluta var och hur staden ska säkra mark och lokaler för de samhällsnyttiga störande verksamheter som inte går att blanda med bostäder och/eller handel

#### Planeringsinriktning 1

- I vissa fall är det strategiskt viktigt för staden att ha tillgång till lokaler som snabbt kan tillhandahållas för olika samhällsnyttiga behov. Ett exempel på detta är Slakthusområdet som planeras att flytta till livsmedelscentrumet i Larsboda. Staden bör titta närmare på om det finns andra typer av lokaler som är strategiskt viktiga att staden äger. Staden kan som fastighetsägare ge tillgång till lokaler som kan användas för att möta ändrade eller nya behov hos näringslivet i Stockholm. Fastighetsnämnden bör utreda möjligheten att bredda stadens strategiska innehav i stadens företagsområden.
- Renodlade företagsområden, som inte ska blandas med bostäder, har en utvecklingspotential i sina ytterkanter, exempelvis ett komplement i form av fastigheter med industrilokaler i markplan och garageportinfart som läggs längs kanten i ett renodlat företagsområde. Dessa lösningar kan fungera som bullerplank mot till exempel bostäder och idrottsmark. Det är även möjligt att bekläda baksidan av denna typ av långa med exempelvis lågprishotell, studentbostäder osv, för att enklare hitta ekonomi i projekten och, samtidigt som behovet av fler nya verksamhetslokaler tillgodoses även skapar tillskott av enklare korttidsbostäder. Detta bör prövas i stadsbyggnadsprocesser.
- Ett kommande mål för den växande staden skulle kunna vara att bygga tät, hållbar blandstad i så hög utsträckning som möjligt men undanta de för staden strategiskt viktiga företagsområden som ska behållas som renodlade företagsområden.

#### Planeringsinriktning 2

- Det ska finnas en gemensam syn mellan fastighetsägare, företagare och Stockholms stad om att behovet av företagsområden i kommunen kommer att behövas även i framtiden. Stockholms stad bör ta höjd för detta behov i det fortsatta arbetet med att komplettera översiktsplanen för Stockholm.

- Förbättra tillgängligheten till stadens renodlade företagsområden för verksamheter, kunder, leverantörer och entreprenörer. Stadens framkomlighetsstrategi bör vara en tydlig del i detta arbete.
- Den kommunala servicen i företagsområdena ska likställas med övriga staden. Lägre underhållsnivå riskerar att minska företagsområdets attraktivitet vilket i sin tur kan innebära färre arbetstillfällen och lägre framtida skatteintäkter. En ökad samverkan bör etableras mellan aktörerna i respektive företagsområde såsom samverkan mellan trafikkontoret och företagsgruppen för att identifiera och genomföra områdesspecifika åtgärder för att öka attraktivitet och funktion. Liknande arbetssätt har etablerats mellan fastighetsägare och staden i olika bostadsområden. Trafiknämnden bör ges i uppdrag att hitta samarbetsformer för ökad service i företagsområdena.
- Detaljplaner med flexibla användningsbestämmelser är en möjlighet för att skapa dynamiska företagsområden. En möjlighet är att medge andra, publika verksamheter på våning två eller högre eftersom de ytkrävande verksamheterna i stort sett endast använder bottenvåningen. Stadsbyggnadsnämnden bör ges i uppdrag att utreda möjligheten att ta fram flexibla detaljplaner.
- I arbetet med en uppdatering av översiktsplanen är det viktigt att Stockholms stad utreder möjligheten att säkerställa yta för renodlade företagsområden. Detta för att kunna erhålla plats för verksamheter som inte rymts i blandstaden.
- Det finns olika typer av verksamheter som söker tillfälliga bygglov och som inte inryms i detaljplan för industri. Det skulle i dagens bygglovsprocess vara önskvärt att tydligare lyfta fram vad ett tillfälligt bygglov innebär, även på längre sikt. Ofta kontaktas staden av företag eller fastighetsägare som upplever sig orättvist behandlade eftersom förlängt tillfälligt bygglov inte kan ges. Tidsbegränsade bygglov för förskolor, skolor och annat som inskränker på företagens möjlighet att utveckla sin verksamhet bör endast tillåtas restriktivt i renodlade företagsområden.
- Vid planering på regional nivå bör hänsyn tas till de företagsområden som ligger vid kommungränser och till den typ av infrastruktur som alla kommuner i regionen på ett eller annat sätt är beroende av. Kommunerna i regionen bör samordna sig, exempelvis genom att ta fram gemensamma planeringsmetoder.

### Planeringsinriktning 3

- Stockholms stad äger omkring 70 % av marken i kommunen. Det bör utredas hur stadens markinnehav kan förvaltas i syfte att främja den växande hållbara blandstaden med fokus på fler bostäder samt näringslivets behov.

- Markområden som utgörs av skyddsavstånd runt verksamheter och företagsområden bör användas mer effektivt, i synnerhet omkring de områden som under en längre tid ska användas som renodlade företagsområden. Bebyggelsen runt dem kan byggas högre, kontor, handel och eller hotell skulle kunna användas som barriärer.
- Planmonopolet möjliggör för staden att via områdesprogram och detaljplaner styra och bestämma vad som ska finnas var och på vilket sätt ett område ska utvecklas.