

ANALYS AV VERKSAMHETSOMRÅDENA I STOCKHOLMS STAD 2022

Branscher, fastigheter, attraktivitet



INNEHÅLL

| | |
|--|----|
| Bakgrund | 3 |
| Anställda och arbetsställen | 7 |
| Branschstruktur och utveckling | 9 |
| Branschvis utveckling per område | 14 |
| Fastighetsbeståndet | 32 |
| Hyror och vakanser | 43 |
| Intervjuer om verksamhetsområdenas attraktivitet och dynamik | 44 |
| Verksamhetsområden i Stockholms omgivande kommuner | 55 |

BAKGRUND

Denna rapport syftar till att undersöka utvecklingen i Stockholms stads verksamhetsområden fram till 2022. Hur har branscherna i stadens verksamhetsområden utvecklats de senaste åren? Hur många är anställda i verksamhetsområdena idag och vilka är de största arbetsplatserna? Hur ser företagen på områdenas attraktivitet och dynamik? Swecos uppdrag har bestått av följande delar:

- Historisk utveckling (företagsdatabasen)
- Beskrivning av fastighetsbeståndet (fastighetsregistret/taxering)
- Hyreskostnader och vakanser (uppgifter från Newsec)
- Områdenas attraktivitet och dynamik (intervjuer)
- Verksamhetsområden i omgivande kommuner

METOD

FÖRETAGSDATABASEN

Statistiken i rapporten baseras till största delen på SCB:s Företagsdatabas. Utifrån den databasen är det möjligt att studera statistik på detaljerad områdesnivå om bland annat anställda, arbetsställen, arbetsplatser, ägandeform och näringsgren för verksamheter belägna i Stockholms stad. Uppgifter har även sammanställts från lantmäteriets fastighetsregister avseende olika taxeringsytor och fastighetsägare.

All statistik i rapporten hämtas från SCB:s register Företagsdatabasen (FDB). Endast aktiva företag inkluderas, vilket innebär att det är momsregistrerat, arbetsgivarregistrerat eller innehar F-skattsedel hos Skatteverket. För att klassificeras som aktivt ska företaget vidare ha en omsättning på minst 300 000 kr per år. Urvalet i denna studie är avgränsat till företag/myndigheter/organisationer som är verksamma i Stockholms stads verksamhetsområden, vilket innebär att företaget har minst ett arbetsställe i verksamhetsområdet. Med arbetsställe avses varje adress, fastighet eller grupp av fastigheter där ett företag/myndighet/organisation bedriver verksamhet.

Vissa kvalitetsbrister finns i Företagsdatabasen vad gäller arbetsställets geografiska belägenheter, såsom felaktiga områdesklassificeringar och belägenhetsadresser. Ungefär 5–10 procent av samtliga arbetsställen saknar varje år exakt information om belägenhet i Företagsdatabasen, vilket innebär att dessa arbetsställen (och arbetsgivare) inte kan platsbestämmas på en mer detaljerad nivå än att de bedriver verksamhet inom Stockholm stads gränser. Brister i registret från SCB utgör i viss mån en osäkerhetsfaktor, exempelvis när resultat för analyser över tid studeras. Statistiken fångar dessutom inte upp den eventuellt svarta verksamheten som pågår i områdena.

Uppdelningen i branscher baseras på SNI-koder (SNI 2007). I figurerna i rapporten presenteras branscher på avdelningsnivå (18 branscher finns representerade i verksamhetsområdena på denna nivå). I texterna ges ibland exempel på mer detaljerad branschkod. Nedan ges en kortfattad beskrivning av vilka branscher som förekommer i den grövre branschindelningen som i huvudsak används i rapporten. Det är ingen heltäckande lista utan är enbart en beskrivning för att öka förståelsen.

- **Jordbruk, skogsbruk och fiske**
Omfattar bland annat Service till jordbruk och bearbetning av skördade växter, Husdjursskötsel m.m.
- **Tillverkning**
Omfattar bland annat Grafisk produktion och reproduktion av inspelningar, Tillverkning av övriga maskiner, Reparation och installation av maskiner och apparater, Tillverkning av metallvaror utom

maskiner och apparater, Tillverkning av datorer, elektronikvaror och optik, Tillverkning av elapparatur, Tillverkning av kemikalier och kemiska produkter, Livsmedelsframställning, Tillverkning av andra transportmedel, Annan tillverkning m.m.

- **Försörjning av el, gas, värme och kyla**
Omfattar bland annat Försörjning av värme och kyla och Generering, överföring och distribution av elkraft
- **Vattenförsörjning; avloppsrening, avfallshantering och sanering**
Omfattar bland annat Avfallshantering; återvinning, Vattenförsörjning, Avloppsrening m.m.
- **Byggverksamhet**
Omfattar bland annat Specialiserad bygg- och anläggningsverksamhet, Byggande av hus, Anläggningsarbeten m.m.
- **Handel; reparation av motorfordon och motorcyklar**
Omfattar bland annat Parti- och provisionshandel utom med motorfordon, Handel samt reparation av motorfordon och motorcyklar, Detaljhandel utom med motorfordon och motorcyklar m.m.
- **Transport och magasinering**
Omfattar bland annat Landtransport; transport i rörsystem, Post- och kurirverksamhet, Magasinering och stödtjänster till transport m.m.
- **Hotell- och restaurangverksamhet**
Omfattar bland annat Hotell- och logiverksamhet, Restaurang-, catering och barverksamhet m.m.
- **Informations- och kommunikationsverksamhet**
Omfattar bland annat Dataprogrammering, datakonsultverksamhet o.d., Förlagsverksamhet, Informationstjänster, Telekommunikation, Film-, video- och TV-programverksamhet, ljudinspelningar och fonogramutgivning m.m.
- **Finans- och försäkringsverksamhet**
Omfattar bland annat Finansiella tjänster utom försäkring och pensionsfundsverksamhet, Stödtjänster till finansiella tjänster och försäkring m.m.
- **Verksamhet inom juridik, ekonomi, vetenskap och teknik**
Omfattar bland annat Verksamheter som utövas av huvudkontor; konsulttjänster till företag, Arkitekt- och teknisk konsultverksamhet; teknisk provning och analys, Vetenskaplig forskning och utveckling, Reklam och marknadsundersökning m.m.
- **Uthyrning, fastighetservice, resetjänster och andra stödtjänster**
Omfattar bland annat Fastighetservice samt skötsel och underhåll av grönytor, Säkerhets- och bevakningsverksamhet, Arbetsförmedling, bemanning och andra personalrelaterade tjänster, Kontorstjänster och andra företagstjänster, Uthyrning och leasing m.m.
- **Offentlig förvaltning och försvar; obligatorisk socialförsäkring**
Omfattar Offentliga tjänster och Offentlig förvaltning
- **Utbildning**
Omfattar bland annat Grundskoleutbildning, Vuxenutbildning och övrig utbildning, Gymnasial utbildning, Stödverksamhet för utbildningsväsendet m.m.
- **Vård och omsorg; sociala tjänster**
Omfattar bland annat Öppna sociala insatser, Vård och omsorg med boende, Hälso- och sjukvård m.m.
- **Kultur, nöje och fritid**
Omfattar bland annat Konstnärlig och kulturell verksamhet samt underhållningsverksamhet, Sport-, fritids- och nöjesverksamhet, Fritids- och nöjesverksamhet m.m.
- **Annan serviceverksamhet**
Omfattar bland annat Verksamhet i religiösa samfund och i andra intresseorganisationer, Andra konsumenttjänster, Reparation av datorer och kommunikationsutrustning, Reparation av hushållsartiklar och personliga artiklar m.m.

För ytterligare detaljer gällande företagsdatabasen hänvisas till SCB (www.scb.se).

FASTIGHETSREGISTRET

Uppgifterna i detta avsnitt är baserat på fastighetstaxeringen från Lantmäteriet. Det avser taxerad byggnadsyta, exklusive markytan. I taxeringen saknas det uppgift för taxeringsytan och ägare för en

del av fastighetsbeståndet (oftast traktfastigheter som täcker in mycket av ytorna mellan fastigheterna). Därför ska resultaten tolkas med viss försiktighet. Dessutom kan fastigheterna användas för andra ändamål/branschtyper än vad som avses i beskrivningen enligt taxeringen.

INTERVJUER

För vart och ett av Stockholms stads verksamhetsområden har Sweco genomfört intervjuer med representanter för två företag, totalt 18 intervjuer. Vilka företag som skulle intervjuas har stämts av med Stockholm Business Region. I de flesta fall har de förutbestämda företagen kunnat nås och har ställt upp på intervju. I ett par fall har det inte varit möjligt och ett annat företag i området har då valts. De som har svarat är personer i ansvarig ställning på plats i respektive verksamhetsområde.

Intervjuerna har genomförts under februari och mars 2023 på Teams eller telefon. Förslag på frågor togs fram av Sweco och stämdes av med Stockholm Business Region. Intervjuerna har därefter genomförts med följdfrågor utifrån vad den intervjuade berättar och vill framföra.

VERKSAMHETSOMRÅDEN I STOCKHOLMS OMGIVANDE KOMMUNER

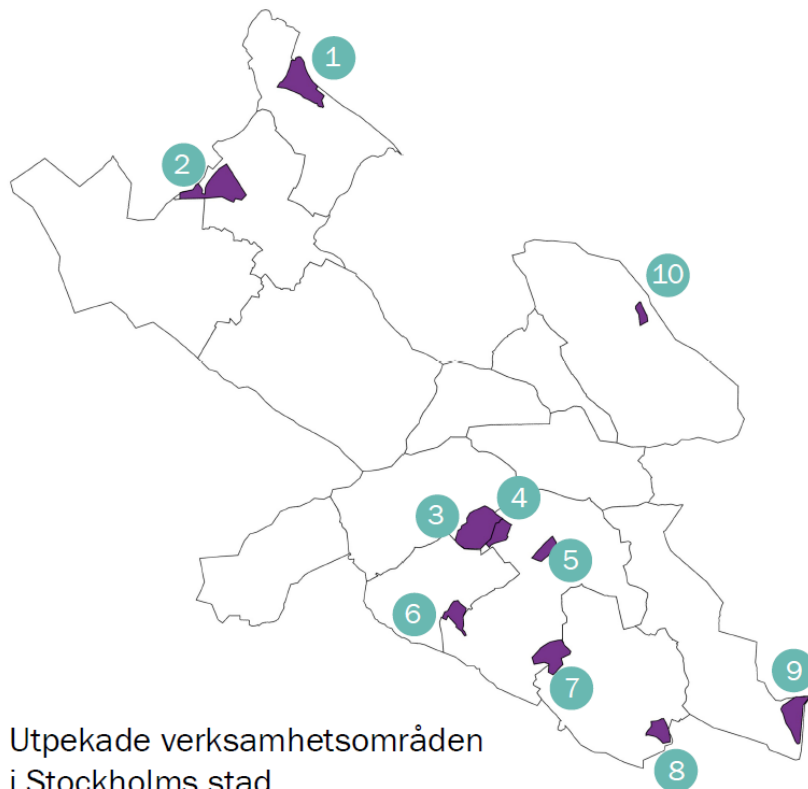
Sweco har på uppdrag av Stockholm Business Region (SBR) genomfört en genomgång av viktigare verksamhetsområden i omgivande kommuner. Uppdraget ingår som en del i uppdrag att analysera Stockholms stads kvarvarande renodlade verksamhetsområden. Syftet med denna del är att bidra till att sätta stadens verksamhetsområden i en större regional kontext.

Studiens fokus är renodlade verksamhetsområden för bl.a. industri och logistik. Uppdraget var att gå igenom beskrivningar som finns tillgängliga på kommunernas hemsidor. Därmed finns begränsningen att redovisningen inte kan vara fullständig, eftersom det material som står att finna på hemsidorna främst är översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och områden som är under planering. En del kommuner presenterar inte någon fullständig genomgång av befintliga verksamhetsområden på sina hemsidor. En annan begränsning är att hemsidorna i de flesta fall inte redovisar om verksamhetsområdena är fullt utnyttjade eller om det finns mark till förfogande för nya etableringar.

Förutom redovisning av verksamhetsområden i Stockholms närmaste grannkommuner har Sweco även tagit fram tillgänglig information om verksamhetsområden i övriga kommuner i länet och om vad den gällande regionala utvecklingsplanen, RUF 2050 innehåller när det gäller verksamhetsområden.

UTPEKADE VERKSAMHETSOMRÅDEN

Av kartan nedan framgår stadens utpekade verksamhetsområden. Observera att staden har tio utpekade verksamhetsområden med i denna analys är dock inte Energihamnen med. Det bror på att det inte finns några egentliga utvecklingsmöjligheter där, med tanke på verksamhetens inriktning och hamnen.



Utpekade verksamhetsområden
i Stockholms stad

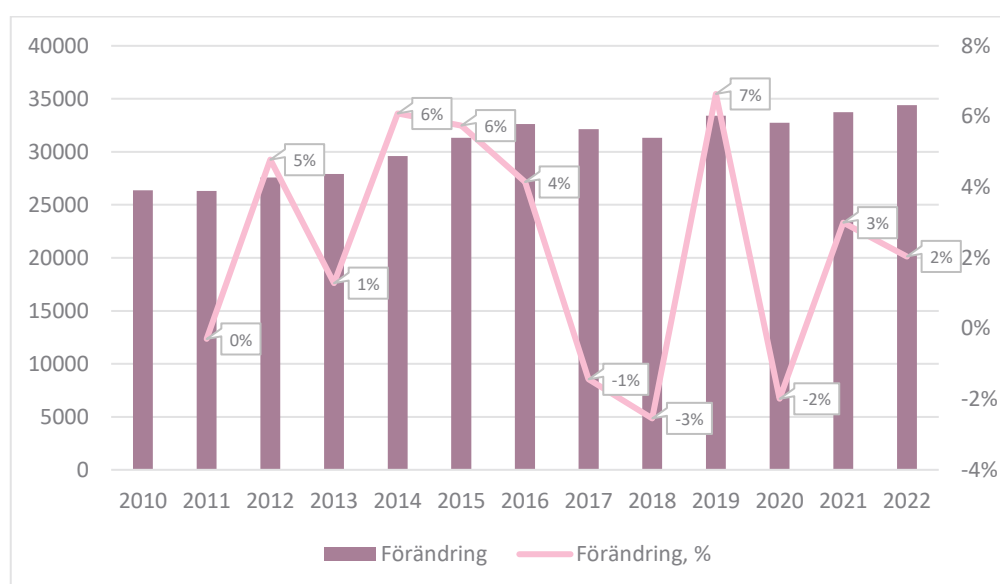
1. Akalla
2. Lunda
3. Västberga
4. Årsta Partihallar
5. Årsta Park
6. Älvsjö
7. Högdalen
8. Larsboda
9. Skrubba
10. Energihamnen

ANSTÄLLDA OCH ARBETSSTÄLLEN

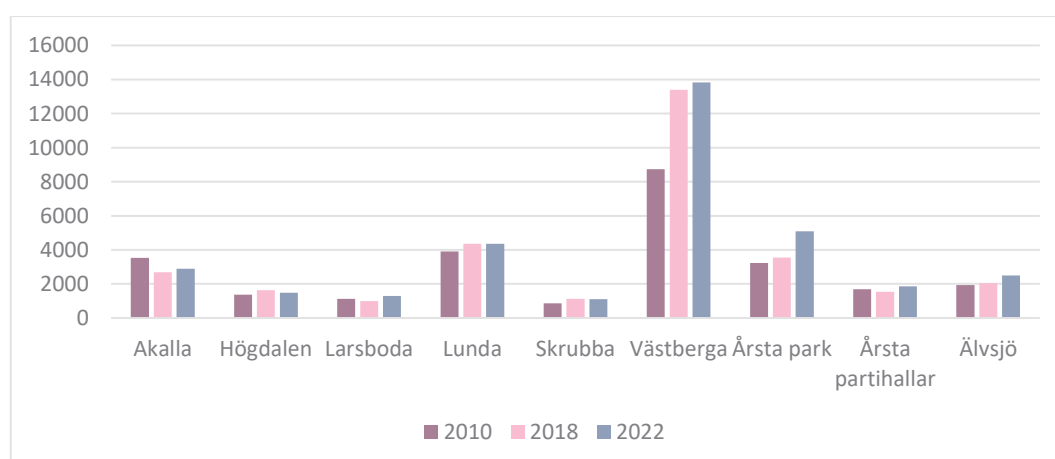
ANTALET ANSTÄLLDA HAR ÖKAT SEDAN 2010

Mellan år 2010–2022 har antalet anställda i stadens verksamhetsområden totalt ökat med **ca 8 000 anställda, från omkring 26 300 anställda år 2010 till omkring 34 400 anställda år 2022**. Ökningen har framför allt varit tydlig mellan år 2013–2016. Efter 2016 har utvecklingen avtagit och en liten nedgång märks under 2017 och 2018. Under 2019 skedde en relativ stor ökning, men minskade under pandemiåret 2020. Efter 2020 har antalet anställda i områdena ökat igen. I snitt har antalet anställda ökat årligen med 2,3 procent sedan 2010.

Figur 1 Antal anställda totalt i stadens nio verksamhetsområden samt procentuell förändring från 2010 (Q3) - 2022 (Q3)



Figur 2 Antal anställda 2010 (Q3), 2018 (Q3) och 2022 (Q3)



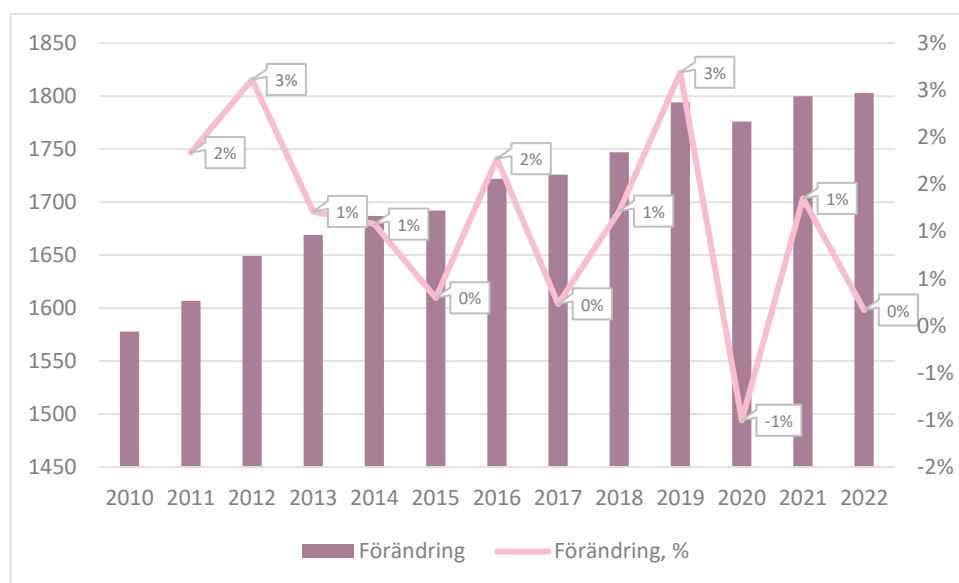
Av stadens nio verksamhetsområdena är det bara Akalla och Skrubba som inte haft en positiv utveckling av antalet anställda mellan 2010–2022. Akalla har dock ökat antalet anställda sedan 2018. I kontrast till Akalla har Högdalen minskat antalet anställda sedan 2018, men är fortfarande positiva sett över hela perioden sedan 2010. Lunda har de senaste åren stagnerat i utvecklingen.

Västberga har totalt sett haft största ökningen av antalet anställda över hela perioden, men sedan 2018 har Årsta park växt relativt mest av alla verksamhetsområden. Årsta partihallar hade en negativ trend 2018, men har nu vänt det till att öka antalet anställda. Älvsjö har en modest men fortsatt positiv trend.

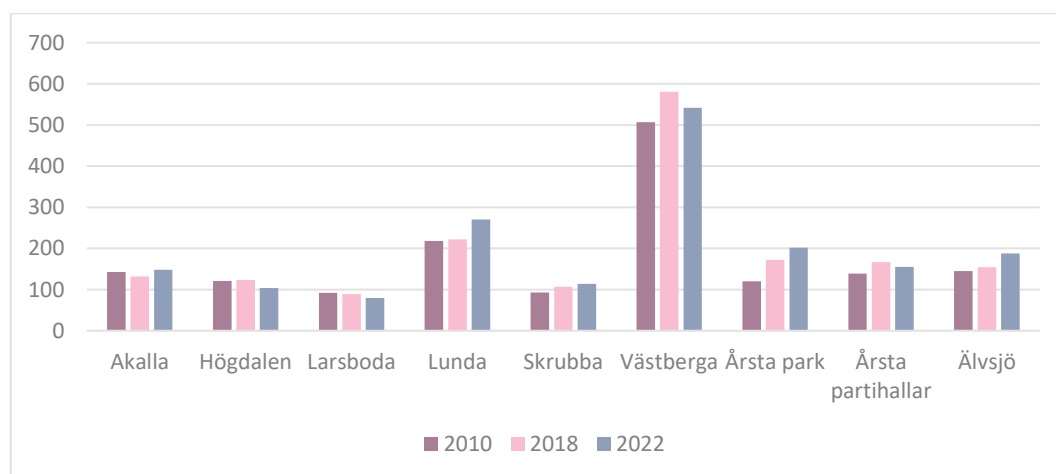
ANTAL ARBETSSTÄLLEN ÖKAR

Mellan år 2010–2022 har drygt **225 fler arbetsställen tillkommit i stadens verksamhetsområden, från 1 578 år 2010 till 1 803 år 2022**. Den årliga tillväxttakten sedan 2010 har varit omkring 1,1 procent i genomsnitt.

Figur 3 Arbetsställen i stadens nio verksamhetsområden (totalt) med årlig förändring.



Figur 4 Antal arbetsställen 2010 (Q3), 2018 (Q3) och 2022 (Q3)

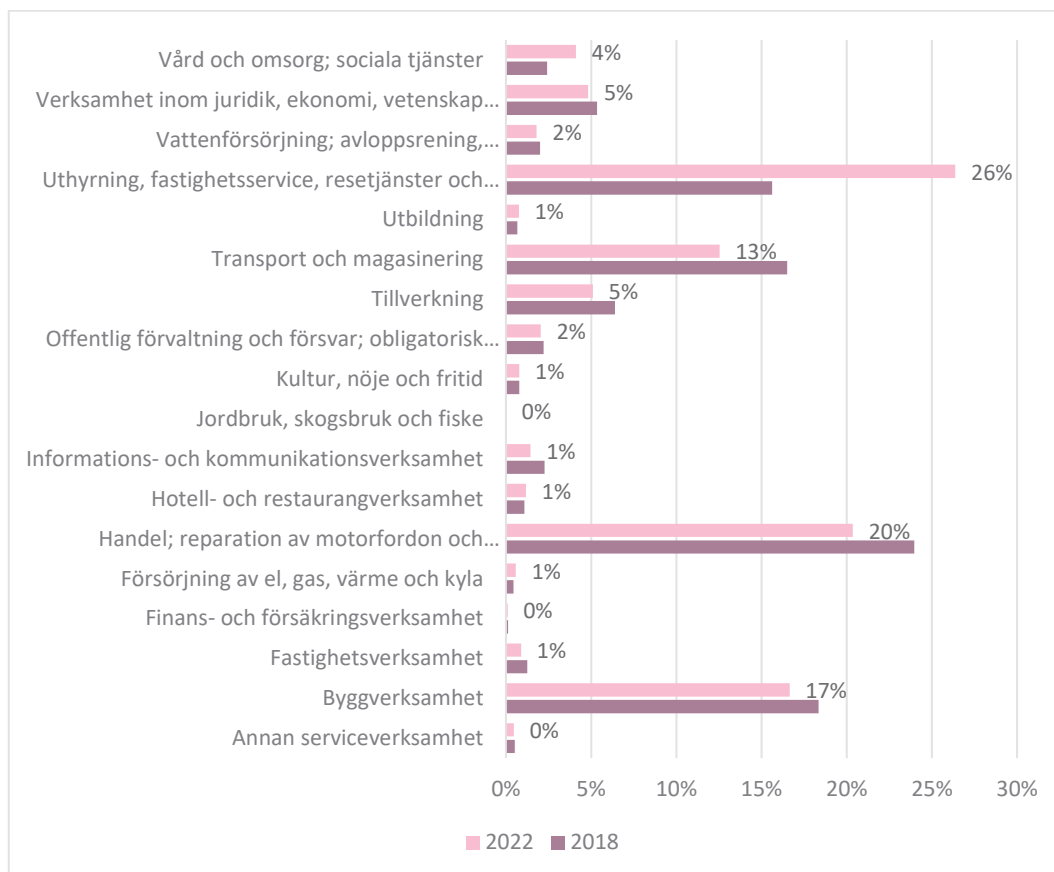


I alla verksamhetsområden förutom Högdalen och Larsboda har utvecklingen av arbetsställen varit positiv under perioden 2010–2022.

BRANSCHSTRUKTUR OCH UTVECKLING

I verksamhetsområdena är de flesta idag anställda inom Handel, Byggverksamhet, Transport och magasinering samt Uthyrning, fastighetsservice, resetjänster och andra stödtjänster. Sammanlagt står de fyra största branscherna för 76 procent av jobben (se figur 5 nedan). **Sedan 2018 har antal anställda inom Uthyrning och fastighetsservice ökat med 10 procentenheter.** Handel samt Transport och magasinering har båda minskat sin andel med 4 procentenheter.

Figur 5 Fördelning av anställda per branschaggregat 2018 och 2022, samtliga nio verksamhetsområden (Q3)

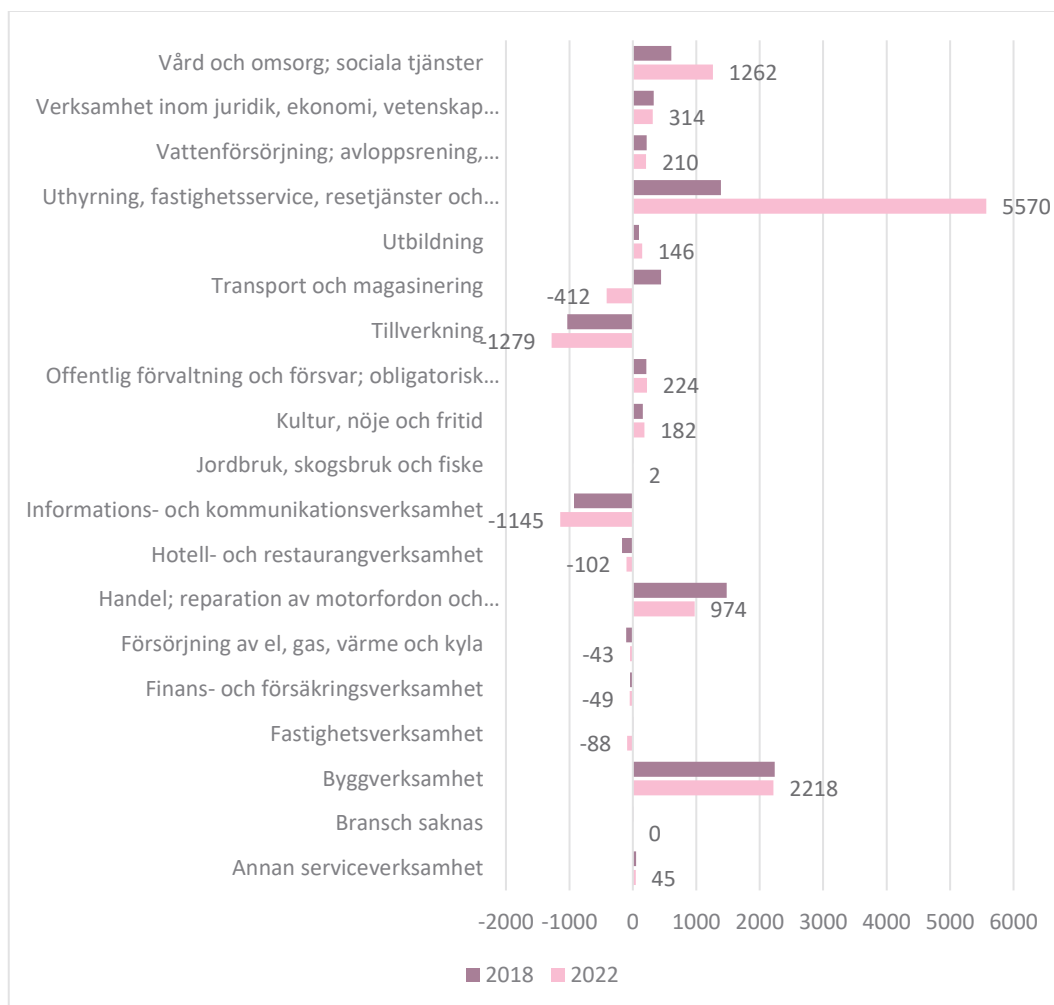


Räknat i antal personer är det framför allt Uthyrning och fastighetsservice som ökat mest i antal anställda i verksamhetsområdena (se figur 6). **Mellan år 2010 och 2022 har branschen ökat med 5 570 personer, vilket motsvarar en ökning på 159 procent. Det är till stor del tack vare Fastighetsservice samt skötsel och underhåll av grönytor som ökat med 1 816 personer, samt Säkerhets- och bevakningsverksamhet som ökat med 3 521 personer.** Den största ökningen har skett på senare tid, sedan 2018 har branschen ökat med 4 182 personer. En annan ökning i närtid har skett i Vård och omsorg, och specifikt Öppna sociala insatser, som vuxit med 447 anställda sedan 2018.

Den största minskningen har skett inom Tillverkning och inom Informations- och kommunikationsverksamhet. Mellan 2010 och 2022 har tillverkningsindustrin minskat med 1 279 anställda. Denna minskning förekommer inom olika delar av tillverkningsindustrin, förutom inom Tillverkning av elapparater och Livsmedelsframställning som haft en generell uppgång av anställda. Inom Informations- och kommunikationsverksamhet är det framför allt Förlagsverksamhet (549 färre

anställda)¹, Telekommunikation (299 färre anställda) samt Dataprogrammering och datakonsultverksamhet (240 färre anställda) som minskat i antal. Den största minskningen i närtid har skett inom Transport och magasinering som tappat 859 anställda, vilket beror på ett stort tapp av Post- och kurirverksamhet. Även Handel har minskat generellt med störst tapp inom branschen Parti- och provisionshandel (exklusive motorfordon), som tappar 311 anställda sedan 2018.

Figur 6 Förändring av antal anställda mellan 2010 (Q3) och 2018 (Q3) samt 2022 (Q3), samtliga nio verksamhetsområden



Figur 7 nedan visar den procentuella utvecklingen för respektive bransch. Vård och omsorg är den bransch som procentuellt haft starkast utveckling i antal anställda mellan perioden 2010–2022. För samtliga verksamhetsområden har vård och omsorg ökat med 830 procent i antal anställda. Denna ökning förekommer främst inom öppna sociala insatser², som ökat från 64 anställda till 1 020 anställda. En annan bransch som haft en stark procentuell ökning är Kultur, nöje och fritid. Ökningen har främst skett inom Sport-, fritids- och nöjesverksamhet (från 76 till 229 anställda). Även om dessa branscher haft en stark utveckling i antal anställda, utgör vård och omsorg samt

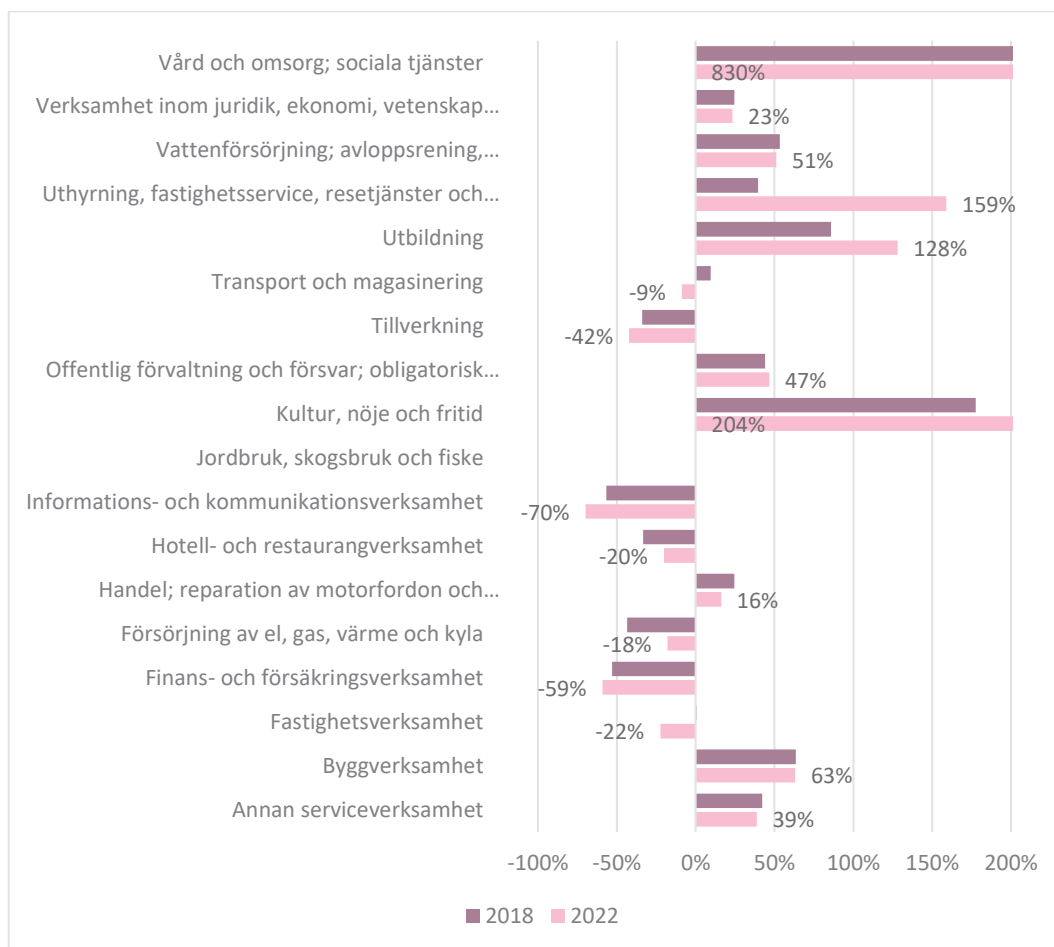
¹ Minskning har skett inom förlagsverksamhet (utgivning av programvara) och beror framförallt på att Microsoft i Akalla har bytt kod från information och kommunikation till Handel (provisionshandel)

² Öppna sociala insatser innebär tillhandahållande av sociala tjänster direkt till medborgarna. Hemtjänst till äldre och personliga assistenter till funktionshindrade är två stora yrkesgrupper inom den branschkategori.

kultur, nöje och fritid endast en liten del av den verksamhet som bedrivs i verksamhetsområdena. Endast fem procent av samtliga anställda arbetar i dessa två branschaggregat.

Uthyrning och fastighetservice är en relativt stor bransch i verksamhetsområdena som också haft en procentuellt stark ökning. Mellan 2010–2022 ökade denna bransch med 159 procent. Här förekommer det störst ökning inom Skötsel och underhåll av grönytor samt Säkerhets- och bevakningsverksamhet.

Figur 7 Procentuell förändring av antal anställda per bransch 2018(Q3) och 2022 (Q3) med 2010 (Q3) som index, samtliga nio verksamhetsområden. Obs: bruten skala.



Inom Finans och försäkringsverksamhet och inom Informations- och kommunikationsverksamhet förekommer procentuellt en nedåtgång av antalet anställda. Inom Finans och försäkringsverksamhet har minskningen främst skett inom Monetär finansförmedling och Försäkring. Inom Informations- och kommunikationsverksamhet är det framför allt Trådbunden telekommunikation och Utgivning av programvara som har minskat. Finans- och informationsbranscherna är i sammanhanget en relativt liten grupp utifrån branschfördelningen inom verksamhetsområdena. Däremot är trenden med negativ utveckling för dessa två branscher något som gäller för hela riket, där utvecklingen av finans och informationsverksamhet har minskat i takt med att digitaliseringen ökat. Inom information och kommunikation syns ofta en tydlig uppdelning mellan "traditionell media" (förlagsverksamhet etc.) och "ny media" (datautveckling) där den senare branschgruppen har haft en betydligt starkare utveckling de senare åren.

Tillverkning är en av de större branscherna inom verksamhetsområdena som procentuellt minskat med 42 procent sedan 2010. Inom Tillverkning är det t.ex. olika slag av varutillverkning och Tillverkning av motorfordon, släpfordon och påhängsvagnar som till störst del minskat procentuellt i förhållande till övriga företag inom tillverkning (notera att t.ex. varutillverkning och Tillverkning av motorfordon, släpfordon och påhängsvagnar har relativt få anställda). Fastighetsverksamhet har sedan 2018 haft en negativ utveckling vilket beror på att Fastighetsförmedling och förvaltning tappat 250 anställda. Försörjning av el, gas, värme och kyla har haft en positiv trend de senaste åren.

Verksamhetsområdenas andel av Stockholms totala näringsliv per bransch kan ses i Figur 8. **Den största andelen hittar man i Vattenförsörjning, avloppsrening, avfallshantering och sanering, där verksamhetsområdena står för en tredjedel av det totala antalet anställda i Stockholm.** Den största andelen av dessa anställda hittar man i Högdalen och Lund, som står för 14 respektive 6 procent av Stockholms anställda inom branschen. Det är samtidigt totalt sett en relativt liten bransch som enbart står för 2 procent av verksamhetsområdenas totalt antal anställda.

Byggverksamhet är en annan bransch där verksamhetsområdena är starkt representerade. 17,1 procent av Stockholms totala anställda inom branschen har sitt arbetsställe inom områdena. Det är framför allt i Västberga som branschen är stark. **I Västberga finns till exempel 36 procent av alla Stockholms anställda inom Anläggningsarbeten.** Även VVS-arbeten och andra bygginstallationer samt Rivning av hus samt mark- och grundarbeten är relativt stora i Västberga jämfört med övriga Stockholm.

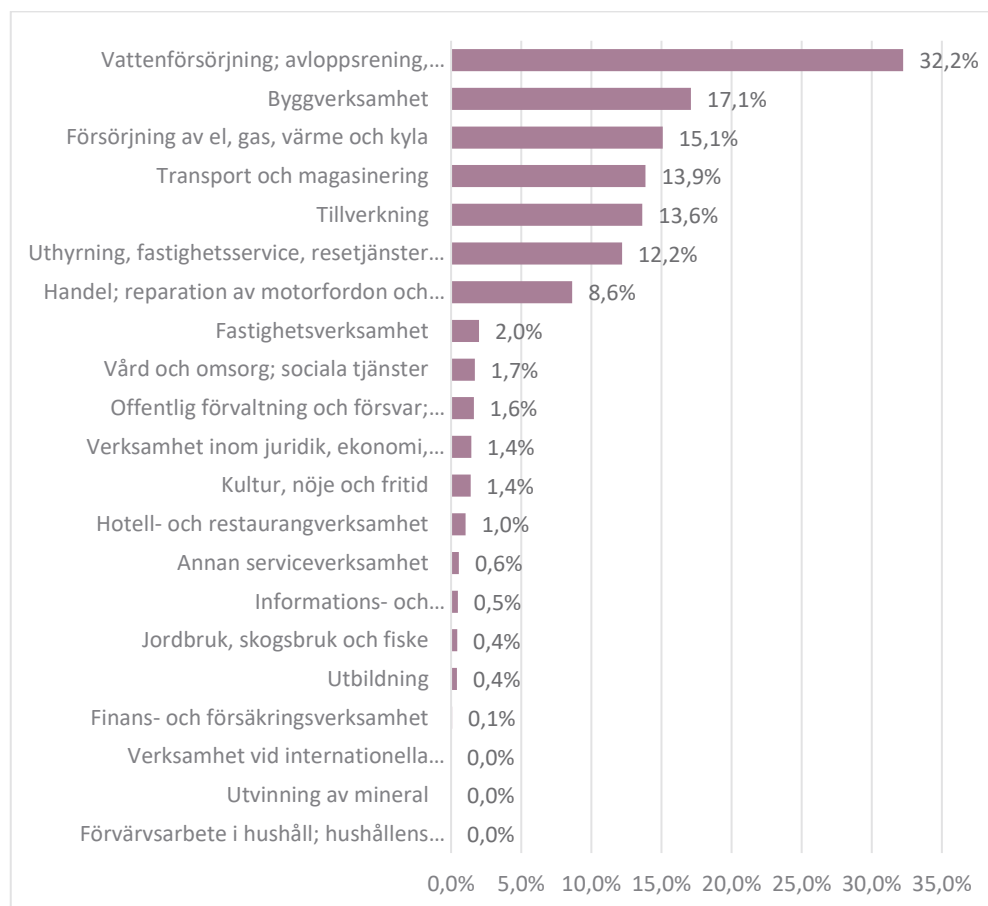
I Högdalen hittar man den största andelen av Försörjning av el, gas, värme och kyla där området har 10 procent av det totala näringslivet och mer specifikt är det Försörjning av värme och kyla som står för största andelen med 31 procent av totalt antal anställda inom Stockholm. Även Västberga är relativt stora här med 5 procent av andelen anställda.

Hela 13,6 procent av stadens anställda inom Tillverkning har sitt arbetsställe inom verksamhetsområdena. Inom Tillverkning är antal anställda jämnt utspridda över många verksamhetsområden, där Västberga har störst andel med 4 procent av stadens anställda och där Årsta partihallar är det enda område som saknar representation. Det finns dock några nischer inom Tillverkning som är väldigt stora inom verksamhetsområdena relativt övriga Stockholm. 50 procent av anställda inom Blekning, färgning och annan textilberedning arbetar i Lunda. I Skrubba finns Tillverkning av elmotorer, generatorer och transformatorer samt eldistributions- och elkontrollapparater där 54 procent av de anställda inom branschen jobbar. I samma område finns även Tillverkning av optiska instrument och fotoutrustning som anställer 45 procent av stadens alla anställda inom branschen. Tillverkning av bestick, verktyg och andra järnhandelsvaror sker i Västberga med 75 procent av de anställda inom branschen. Slutligen finns det även i Älvsjö några stora branscher. Tillverkning av gummi- och plastvaror har 28 procent av stadens anställda i Älvsjö, och Tillverkning av färg, lack, tryckfärg m.m. 65 procent.

Inom Uthyrning, fastighetsservice, resetjänster och andra stödtjänster är det framför allt Säkerhets- och bevakningsverksamhet som är den största branschen. **50 procent av de anställda inom Säkerhets- och bevakningsverksamhet i staden har sitt arbetsställe inom verksamhetsområdena** och specifikt är det Västberga samt Årsta park där de flesta arbetar med 28 respektive 15 procent. Även i Akalla arbetar en relativt stor andel på 7 procent.

Inom Handel är det Handel samt reparation av motorfordon och motorcyklar som står för den största andelen med 19 procent av Stockholms stads totala näringsliv i verksamhetsområdena. I Årsta partihallar är stora branscher Partihandel med livsmedel, drycker och tobak samt Partihandel med jordbruksvaror. Den mest nischade branschen är Handel med och service av motorcyklar inklusive reservdelar och tillbehör som har 25 procent av stadens totala anställda.

Figur 8 Verksamhetsområdets andel av stadens totala näringsliv i antalet anställda 2022(Q3)



BRANSCHVIS UTVECKLING PER OMRÅDE

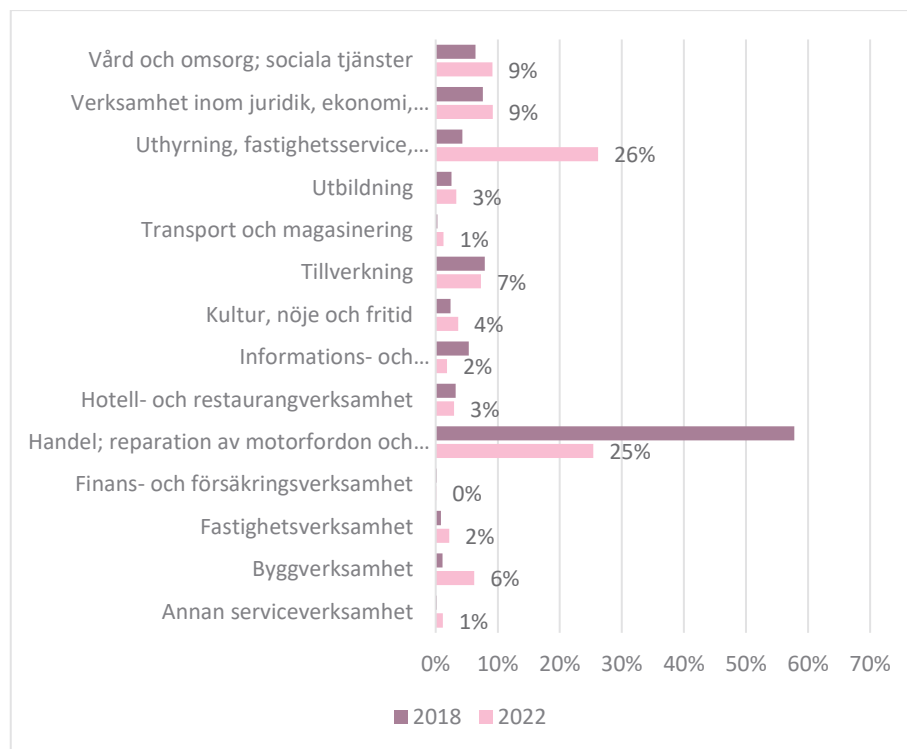
I detta avsnitt beskrivs utvecklingen för samtliga nio verksamhetsområden mellan 2010–2022. Områdena beskrivs utifrån hur den branschvisa fördelningen ser ut, dvs vilka branscher som är dominerande sett till antal anställda. Även den branschvisa utvecklingen från år 2010–2022 räknat i antal anställda redovisas i detta avsnitt.

AKALLA

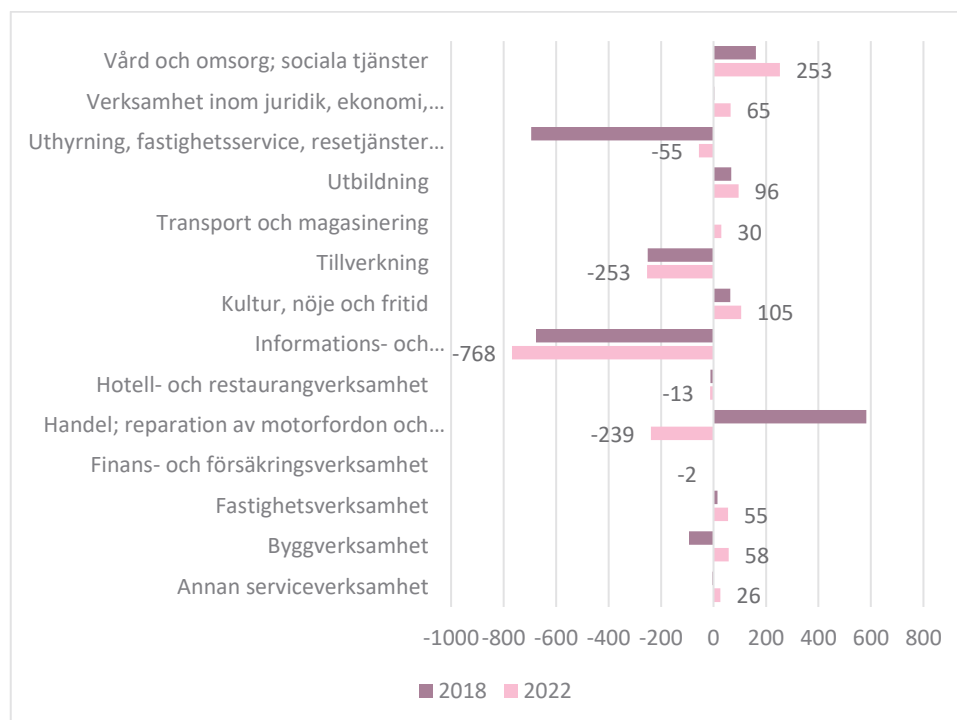
- **Antal anställda och antal arbetsställen:** År 2022 fanns det 2889 anställda i Akalla, en minskning med 642 anställda jämfört med år 2010. Det fanns 80 arbetsställen i Akalla år 2022, vilket är en ökning med 16 arbetsställen jämfört med 2010.
- **Branschfördelning:** I Akalla var Handel (framför allt Handel med motorfordon) den dominerade branschen 2018 med nästan 60 procent av de totalt antal anställda inom verksamhetsområdet. Sedan dess har branschen tappat 821 anställda och reducerats till att ha 25 procent av de anställda i området. I stället är det Uthyrning och fastighetservice som blivit störst med 26 procent av de anställda. 2018 stod branschen för enbart 4 procent av de anställda. Byggverksamhet har också växt sedan 2018, de har gått från att ha 1 procent av områdets anställda till att nu ha 6 procent.
- **Utveckling i antal anställda:** Vård och omsorg står för den största ökningen mellan 2010–2022 med en ökning på 253 anställda, med Kultur, nöje och fritid på en andra plats med en ökning på 105 anställda. Sedan 2018 har det dock svängt lite. Handel har tappat 821 anställda med största tappet inom Parti- och provisionshandel utom med motorfordon. Uthyrning och fastighetservice har ökat med 640 anställda där Säkerhets- och bevakningsverksamhet står för den största ökningen, men även Arbetsförmedling och bemanning har tillkommit som inte fanns 2018. Informations- och kommunikationsverksamheter fortsatte att tappa 100 anställda där Förlagsverksamhet med inriktning utgivning av programvara nu helt har försvunnit från området.
- **Procentuell utveckling i antal anställda:** På både kort och lång sikt har Vård och omsorg haft störst relativ utveckling, med Fastighetsverksamhet som näst störst.
- **Största arbetsställena:** I Akalla är Commuter Security Group det största arbetsstället. Dessa arbetar med Säkerhets- och bevakningsverksamhet och har mellan 200–499 anställda. Avarn Security group är också en stor aktör inom denna bransch och har 100–199 anställda i Akalla. Bold Printing Stockholm AB är Akallas näst största arbetsställe och dessa sysslar med Grafisk produktion och reproduktion av inspelningar som ligger under Tillverkning. Inom Akallas största bransch, Handel, är det Din Bil Sverige AB som är störst med 100–199 anställda.

AKALLA

Figur 9 Anställda per bransch i Akalla 2018 (Q3) och 2022 (Q3)



Figur 10 Förändring i antal anställda per bransch i Akalla 2010(Q3) – 2018 (Q3) och 2022 (Q3)

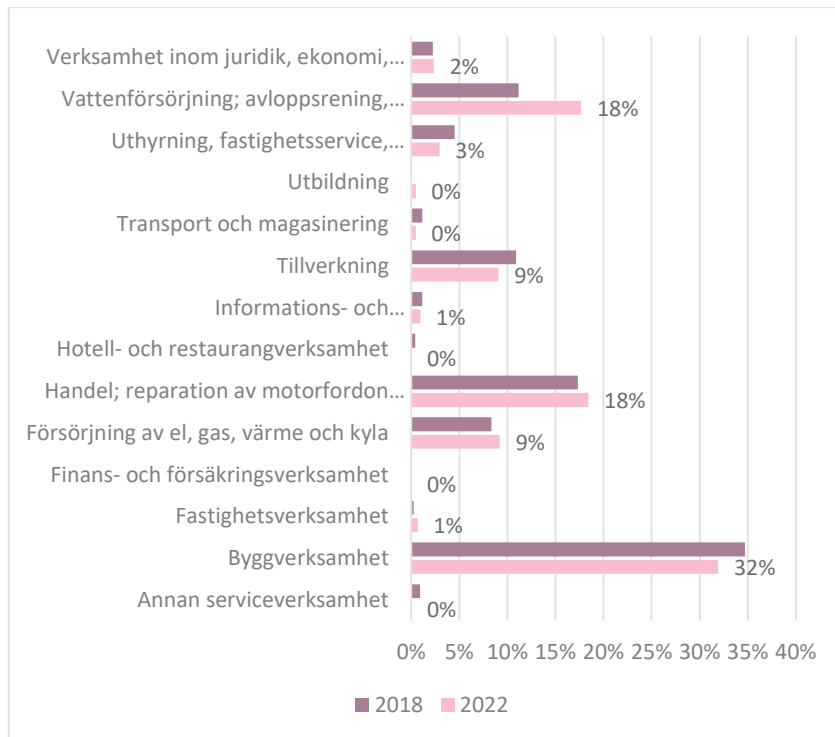


HÖGDALEN

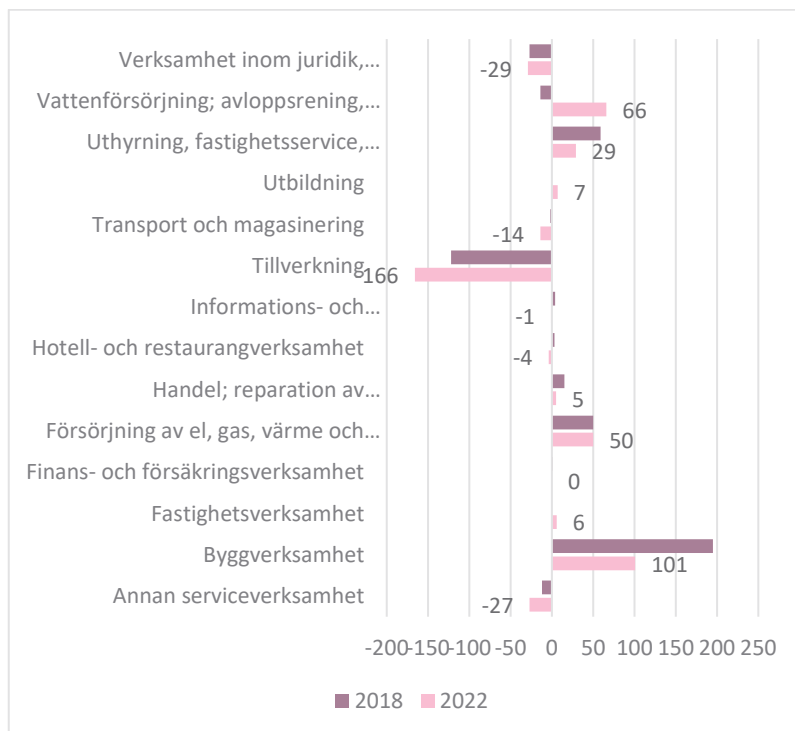
- **Antal anställda och antal arbetsställen:** År 2022 fanns det 1488 anställda i Högdalen, en ökning med 110 anställda jämfört med år 2010. Det fanns 61 arbetsställen i Högdalen år 2022, vilket är en minskning med 3 arbetsställen jämfört med 2010.
- **Branschfördelning:** Byggverksamhet är den dominerade branschen i Högdalen år 2022 och var även det 2018. Handel, Tillverkning samt Vattenförsörjning (avloppsrening, avfallshantering och sanering) har även en större andel anställda i förhållande till övriga branscher i Högdalen, där vattenförsörjning ökat sin andel från 11 till 18 procent från 2018. Inom Byggverksamhet är det Elinstallationer, VVS-arbeten och andra bygginstallationer som har flest antal anställda i Högdalen (228 anställda av 1488). Underhåll och reparation av motorfordon utom motorcyklar är den största branschen inom Handel. Inom Vattenförsörjning är Återvinning den största branschen.
- **Utveckling i antal anställda:** Byggverksamheten är den bransch som ökat mest i antal anställda mellan år 2010 och 2022 (101 fler anställda). Ökningen har framför allt skett inom Byggande av bostadshus samt Elinstallationer, VVS-arbeten och andra bygginstallationer. Under perioden har det skett en nedgång med 166 anställda inom Tillverkning, vilket är den största nedgången av alla branscher i Högdalen. Sedan 2018 har dock båda branscherna tappat anställda, där Byggverksamhet totalt tappat 90 anställda då branschen Anläggningsarbeten försvann och Byggande av hus tappade 50 anställda.
- **Procentuell utveckling i antal anställda:** Procentuellt har Uthyrning av fastighetsservice ökat mest i antal anställda sedan 2010. Den största minskningen sedan 2018 har skett inom branschen Anläggningsarbete, som tappade alla anställda.
- **Största arbetsställena:** I Högdalen är Stockholm Exergi AB samt PreZero Recycling AB de största företagen där båda har 100-199 anställda.

HÖGDALEN

Figur 11 Anställda per bransch i Högdalen 2018 (Q3) samt 2022 (Q3)



Figur 12 Förändring i antal anställda per bransch i Högdalen 2010(Q3) – 2018 (Q3) samt 2022 (Q3)

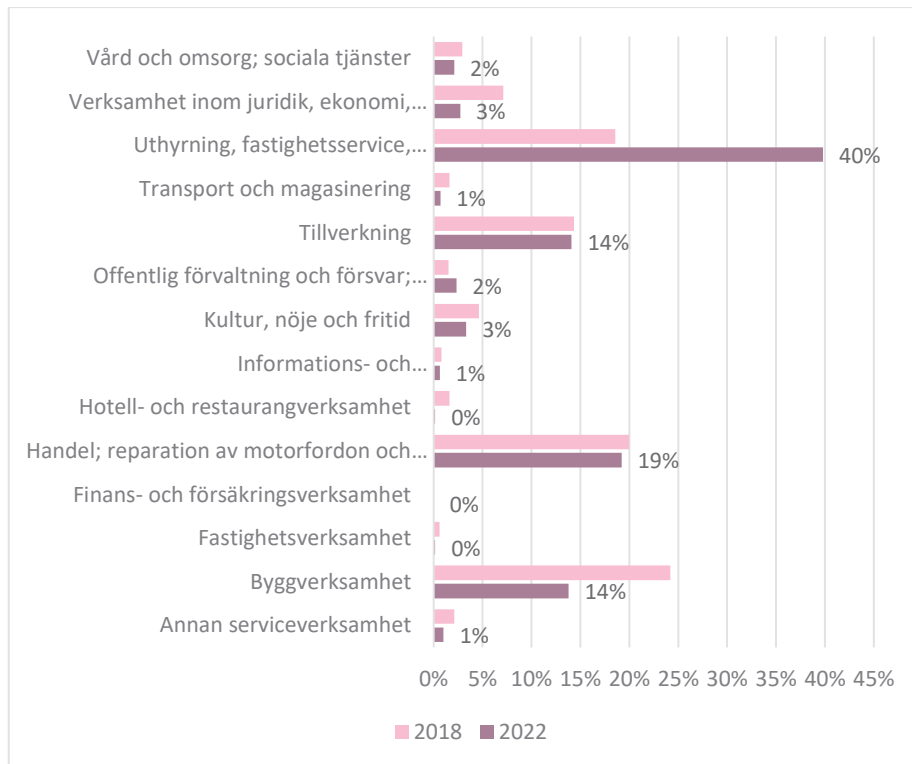


LARSBODA

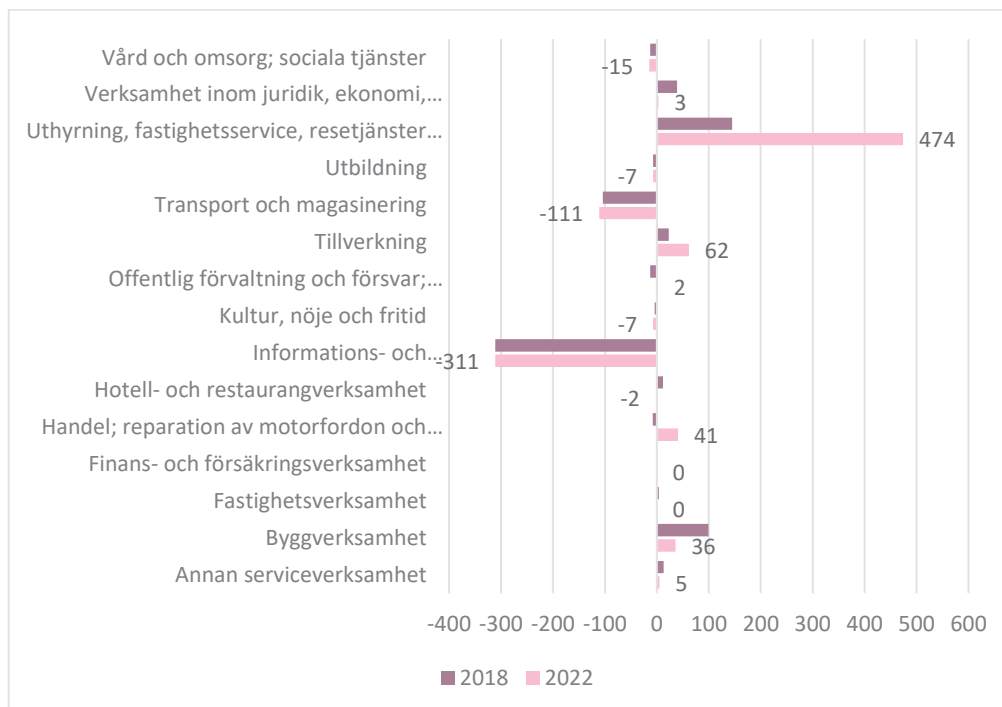
- **Antal anställda och antal arbetsställen:** År 2022 fanns det 1291 anställda i Larsboda, en ökning med 170 anställda jämfört med år 2010. Det fanns 51 arbetsställen i Larsboda år 2022, vilket är en minskning med 8 arbetsställen jämfört med 2010.
- **Branschfördelning:** I Larsboda var Byggverksamhet den största branschen 2018 med 24 procent av områdets anställda. Sedan dess har dock Uthyrning och fastighetservice växt stort och står nu för 40 procent. Handel är näst störst med 19 procent där Partihandel med hushållsvaror är störst med 58 anställda av totalt 248 anställda.
- **Utveckling i antal anställda:** Branschen Uthyrning och fastighetservice har ökat mest i antal anställda. Ökningen beror främst på en ökad tillväxt inom Rengöring och lokalvård och tillkomsten av Skötsel och underhåll av grönytor. Det har däremot skett en minskning i antalet anställda inom Informations- och kommunikationsverksamhet. Minskningen förekommer inom Telekommunikation och Förlagsverksamhet (utgivning av programvara). Sedan 2018 har också Handel vuxit med en ökning i Partihandel med hushållsvaror.
- **Procentuell utveckling i antal anställda:** Procentuellt har branscherna Uthyrning och fastighetservice samt Informations- och kommunikationsverksamhet ökat respektive minskat mest i antal anställda i Larsboda.
- **Största arbetsställena:** ISKO AB som har verksamhet inom Fastighetservice samt skötsel och underhåll av grönytor anställer 200-499 anställda och är därmed störst i Larsboda. Även Nya Brandfactory AB som arbetar med grafisk produktion är stora med 100-199 anställda.

LARSBODA

Figur 13 Anställda per bransch i Larsboda 2018 (Q3)



Figur 14 Förändring i antal anställda per bransch i Larsboda 2010(Q3) - 2018 (Q3)



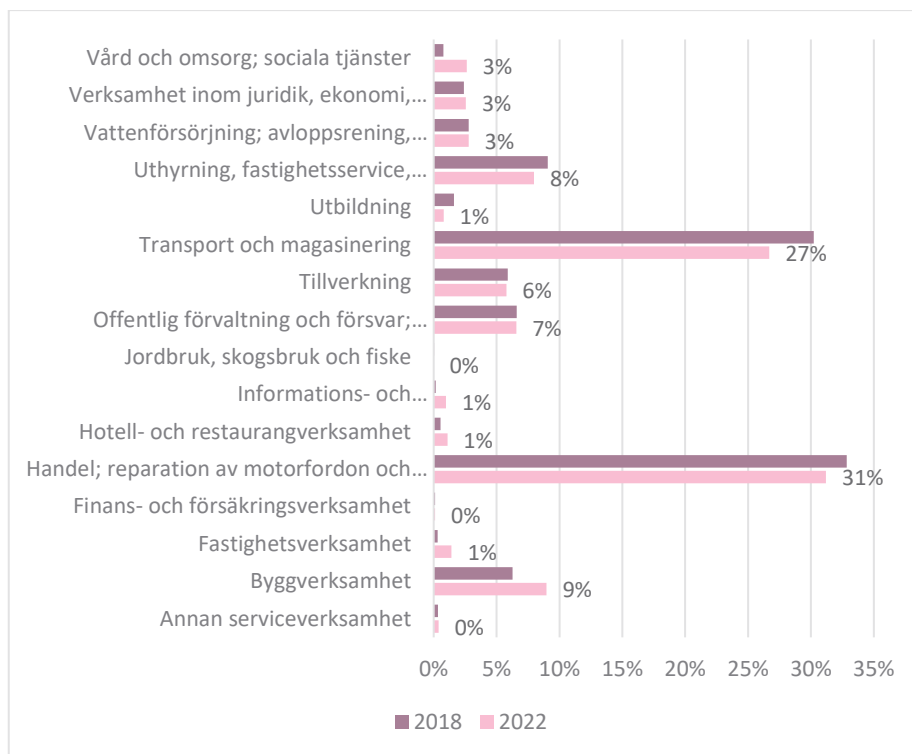
LUNDA

- **Antal anställda och antal arbetsställen:** År 2022 fanns det 4366 anställda i Lunda, en ökning med 468 anställda jämfört med år 2010. Det fanns 112 arbetsställen i Lunda år 2022, vilket är en ökning med 7 arbetsställen jämfört med 2010.
- **Branschfördelning:** I Lunda arbetar majoriteten av de anställda inom Handel och Transport och magasinering. Det finns 1431 anställda inom Handeln i Lunda och ca 90 procent av dem (1284 anställda) arbetar inom Parti- och provisionshandeln. Inom Transport och magasinering är det särskilt Landtransport; transport i rörsystem³ som har en stor andel anställda.
- **Utveckling i antal anställda:** I Lunda är det branschen Uthyrning och fastighetsservice som ökat mest i antal anställda. År 2010 var det omkring 171 anställda och 2022 uppgår antalet till 348 anställda. Det är branscherna Fastighetsservice samt Skötsel och underhåll av grönytor och Kontorstjänster och andra företagstjänster som står för ökningen. Det förekommer däremot en betydande minskning av antalet anställda inom Tillverkningsindustrin. Inom tillverkning förekommer det en minskning i nästintill de flesta undergrupper, såväl inom tillverkning av övriga maskiner, kemikalier, metall och medicinsk samt dental utrustning.
- **Procentuell utveckling i antal anställda:** Procentuellt är det branschen Annan serviceverksamhet som ökat mest i antal anställda och Informations- och kommunikationsverksamhet som haft störst minskning.
- **Största arbetsställena:** Schenker AB har en stor närvaro i Lunda med två bolag; Schenker AB samt Schenker Åkeri AB som båda anställer 200-499 anställda inom Transport och magasineringsbranschen. Arriva Sverige AB anställer även 200-499 inom samma bransch.

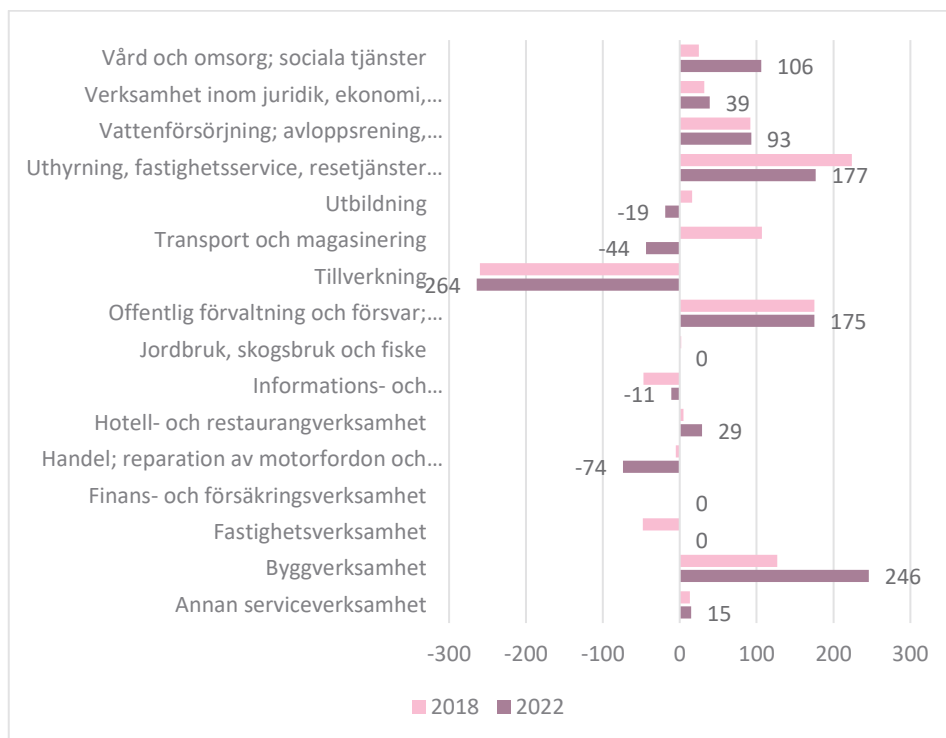
³ I denna branschkod ingår: järnvägstransport (passagerartrafik och godstrafik), annan landtransport (passagerartrafik), vägtransport, godstrafik och flygtjänster samt transport i rörsystem (transport av gaser, vätskor etc. via rörsystem)

LUNDA

Figur 15 Anställda per bransch i Lunda 2018 (Q3) och 2022 (Q3)



Figur 16 Förändring i antal anställda per bransch i Lunda 2010 (Q3) – 2018 samt 2022 (Q3)

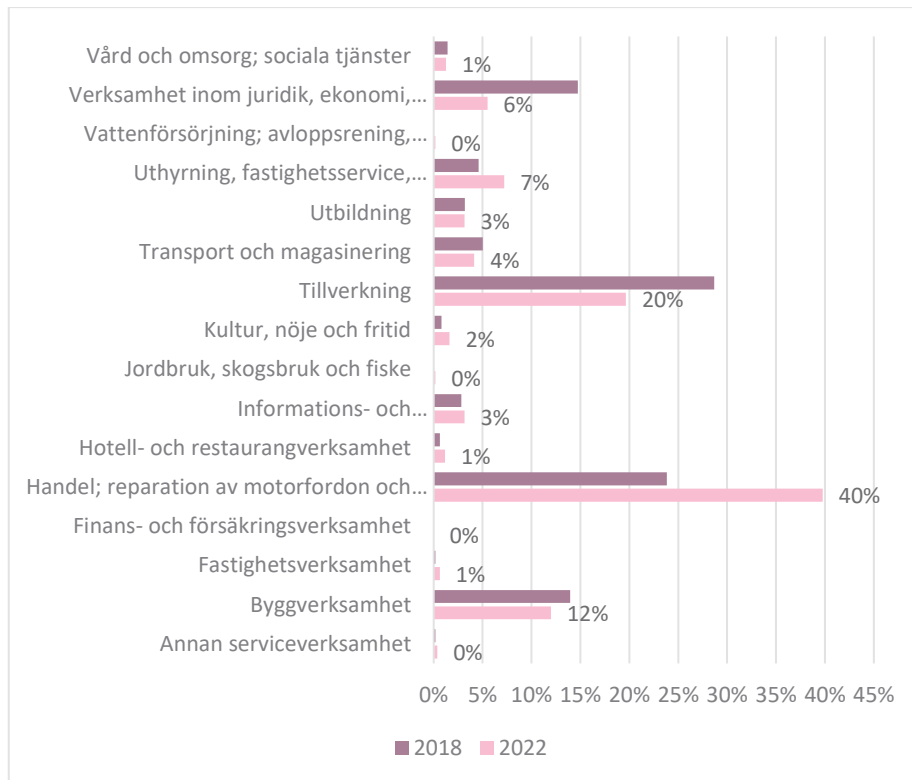


SKRUBBA

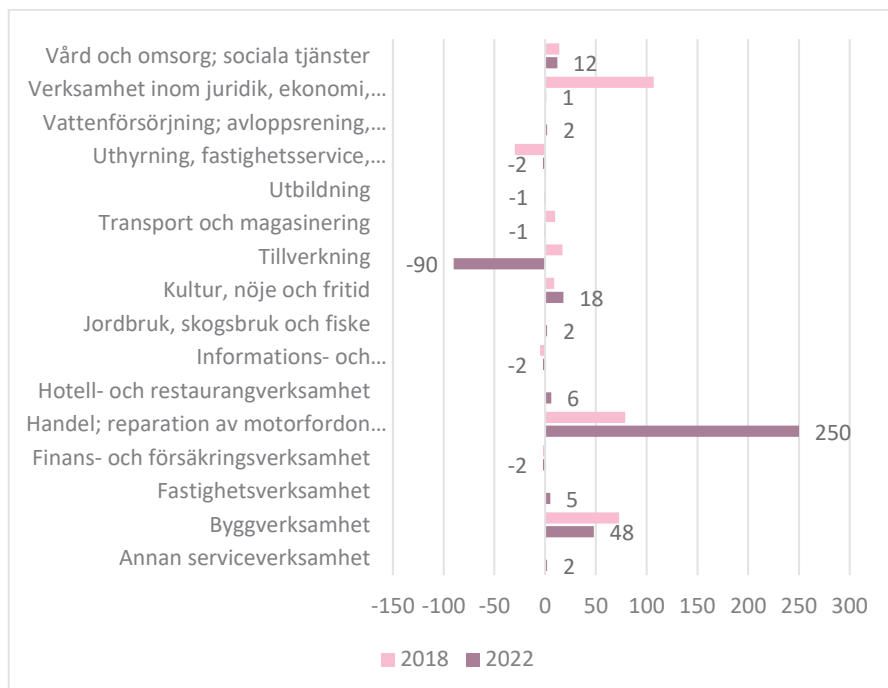
- **Antal anställda och antal arbetsställen:** År 2022 fanns det 1109 anställda i Skrubba, en ökning med 248 anställda jämfört med år 2010. Det fanns 57 arbetsställen i Skrubba år 2022, vilket är en ökning med 2 arbetsställen jämfört med 2010.
- **Branschfördelning:** I Skrubba är de flesta anställda inom Handel år 2022, men 2018 var Tillverkning den största branschen. Inom Handel är det Partihandel med övriga maskiner och övrig utrustning samt Annan specialiserad partihandel som är störst. Verksamhet inom juridik, ekonomi, vetenskap och teknik har sedan 2018 minskat från 15 till 6 procent av totala antalet anställda i området där nedgången förklarats av att Arkitekt- och teknisk konsultverksamhet minskat.
- **Utveckling i antal anställda:** Totalt sett över hela perioden 2010-2022 så finns störst ökning i antal anställda inom Handel som ökat med 250. Den största minskningen från 2018 stod Arkitekt- och teknisk konsultverksamhet för, som minskat med 106 personer. Minskningen beror i huvudsak på att ett företag flyttat arbetsställe inom staden.
- **Procentuell utveckling i antal anställda:** Procentuellt har Handel ökat mest i antal anställda och den största minskningen procentuellt har skett inom Tillverkning.
- **Största arbetsställena:** I Skrubba är Swedol AB störst med 200-499 anställda inom branschen Parti- och provisionshandel (exklusive handel med motorfordon). Inmotion Technologies AB sysslar med Tillverkning av elapparatur och har mellan 100-199 anställda.

SKRUBBA

Figur 17 Anställda per bransch i Skrubba 2018 (Q3)



Figur 18 Förändring i antal anställda per bransch i Skrubba 2010 (Q3) – 2018 (Q3) samt 2022 (Q3)

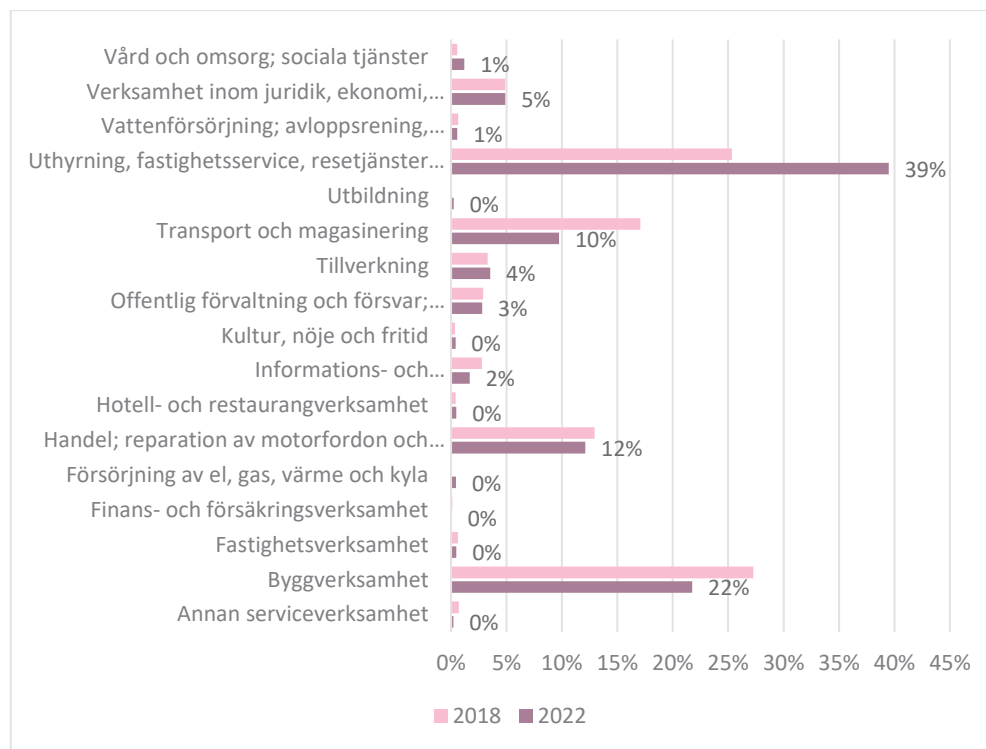


VÄSTBERGA

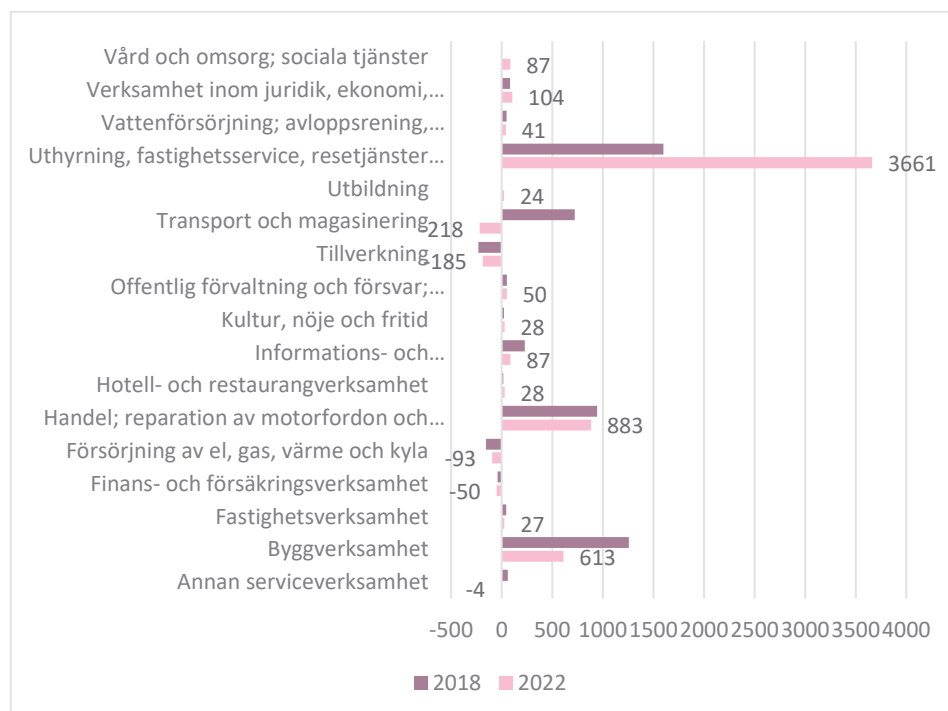
- **Antal anställda och antal arbetsställen:** År 2022 fanns det 13 821 anställda i Västberga, en ökning med 5083 anställda jämfört med år 2010. Det fanns 160 arbetsställen i Västberga år 2022, vilket är en minskning med 6 arbetsställen jämfört med 2010.
- **Branschfördelning:** I Västberga arbetar de flesta inom Byggverksamhet och Uthyrning och fastighetsservice. Inom Byggverksamheten är en större andel anställda inom Specialiserad bygg- och anläggningsverksamhet och inom Uthyrning och fastighetsservice är de flesta anställda inom Fastighetsservice (inkl. skötsel och underhåll av grönytor) samt Säkerhets- och bevakningsverksamhet. Transport och magasinering har sedan 2018 minskat andelen från 17 till 10 procent.
- **Utveckling i antal anställda:** Det är främst Uthyrning och fastighetsservice som haft en ökad tillväxt av antalet anställda. I branschen har antalet anställda ökat med 3661 (1598 sedan 2018) personer och ökningen förekommer framförallt inom Säkerhetsverksamhet (företaget Securitas). Tillverkning av övriga maskiner och medicinska samt dental utrustning har däremot haft en minskning. Sedan 2018 har också Byggverksamhet samt Transport och magasinering minskat. Byggverksamhet har haft en minskning av 643, där Elinstallationer, VVS-arbeten och andra bygginstallationer samt Anläggning av vägar och järnvägar minskat mest. Transport och magasinering minskade med 941, då inom Post- och kurirverksamhet.
- **Procentuell utveckling i antal anställda:** Procentuellt är det branschen Uthyrning, fastighetsservice, resetjänster och andra stödtjänster som ökat mest i antal anställda sedan 2010. Försörjning av el, gas, värme och kyla har haft den största procentuella minskningen.
- **Största arbetsställena:** Västberga har två företag med över 1000 anställda; det är Avarn Security med 2000–2999 anställda med verksamhet i Säkerhets- och bevakningsverksamheten samt Samhall AB som finns i Fastighetsservice samt skötsel och underhåll av grönytor. Då Västberga är ett stort verksamhetsområde har de ytterligare ett flertal stora arbetsplatser, till exempel finns även Strukton Rail AB som har 200–499 anställda inom Anläggningsarbeten, samt Rekryteringsgruppen i Stockholm som har 200–499 anställda inom Arbetsförmedling och bemanning.

VÄSTBERGA

Figur 19 Anställda per bransch i Västberga 2018 (Q3)



Figur 20 Förändring i antal anställda per bransch i Västberga 2010 (Q3) - 2018 (Q3)

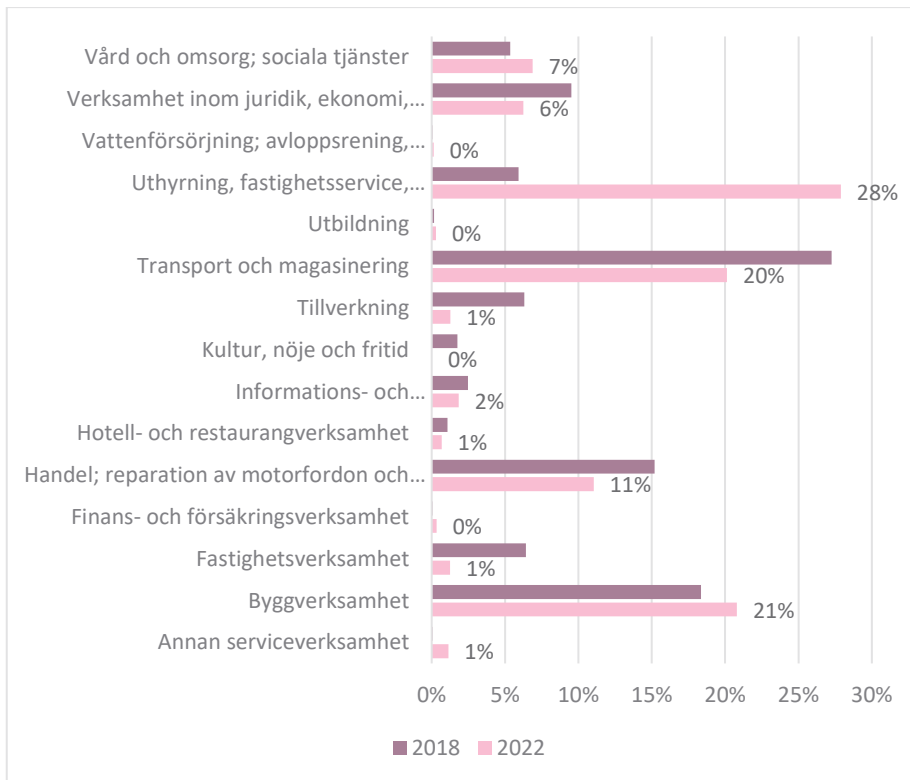


ÅRSTA PARK

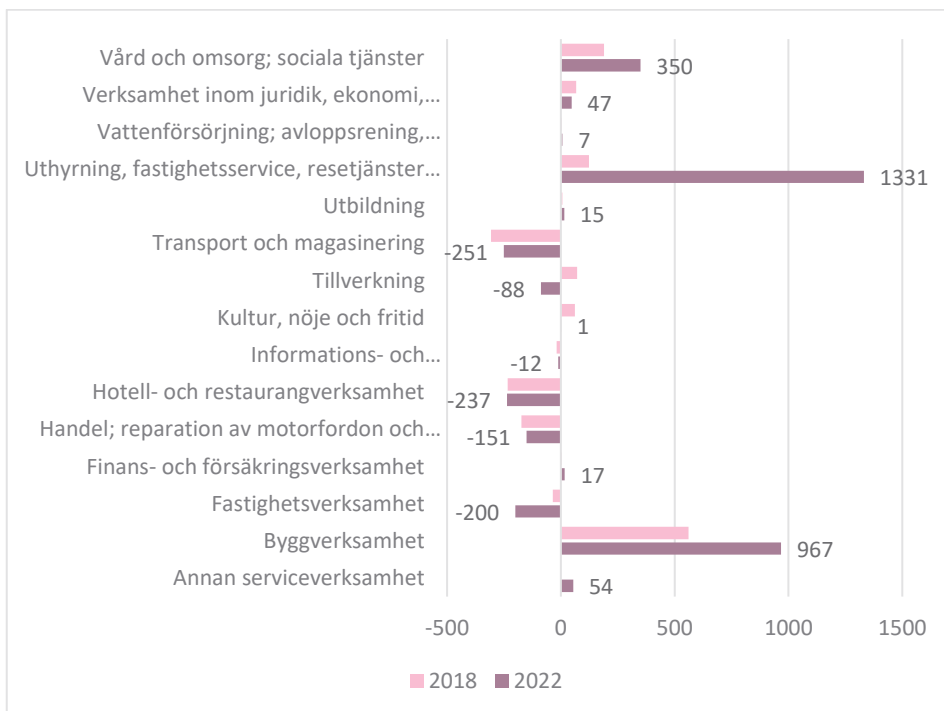
- **Antal anställda och antal arbetsställen:** År 2022 fanns det 5082 anställda i Årsta Park, en ökning med 1850 anställda jämfört med år 2010. Det fanns 85 arbetsställen i Årsta Park år 2022, vilket är en ökning med 20 arbetsställen jämfört med 2010.
- **Branschfördelning:** Flest antal anställda finns inom Uthyrning och fastighetservice och merparten av dessa är anställda inom Säkerhetsverksamhet. 2018 var Transport och magasinering störst, med post- och kurirverksamhet.
- **Utveckling i antal anställda:** I Årsta Park har två branscher ökat kraftigt mellan 2010 och 2022; det är Byggverksamhet samt Uthyrning och fastighetservice. Byggverksamhet har ökat med 967 anställda, främst inom Elinstallationer, VVS-arbeten och andra bygginstallationer. Uthyrning och fastighetservice har växt med 1331 anställda och då främst inom Säkerhetsverksamhet, som har tillkommit efter 2018 och som anställer 1224 personer. Hotell- och restaurang, Fastighetsverksamhet samt Transport och magasinering är tre branscher som alla tappat över 200 anställda. Sedan 2018 är det Fastighetsverksamhet (-164) samt Transport och magasinering (-159) som tappat mest.
- **Procentuell utveckling i antal anställda:** Procentuellt har Byggverksamhet haft den största ökningen i antal anställda medan Hotell- och restaurangverksamhet haft den största minskningen.
- **Största arbetsställena:** Securitas Sverige AB inom Säkerhets- och bevakningsverksamhet är den största arbetsplatsen med 1000–1499 anställda. PostNord Sverige AB har 500–999 anställda. Inom Vård och Omsorg finns två större företag, New Life Assistans AB samt Ambulanssjukvården i Storstockholm AB som båda har 100-199 anställda.

ÅRSTA PARK

Figur 21 Anställda per bransch i Årsta Park 2018 (Q3) och 2022(Q3)



Figur 22 Förändring i antal anställda per bransch i Årsta Park 2010 (Q3) - 2018 (Q3)

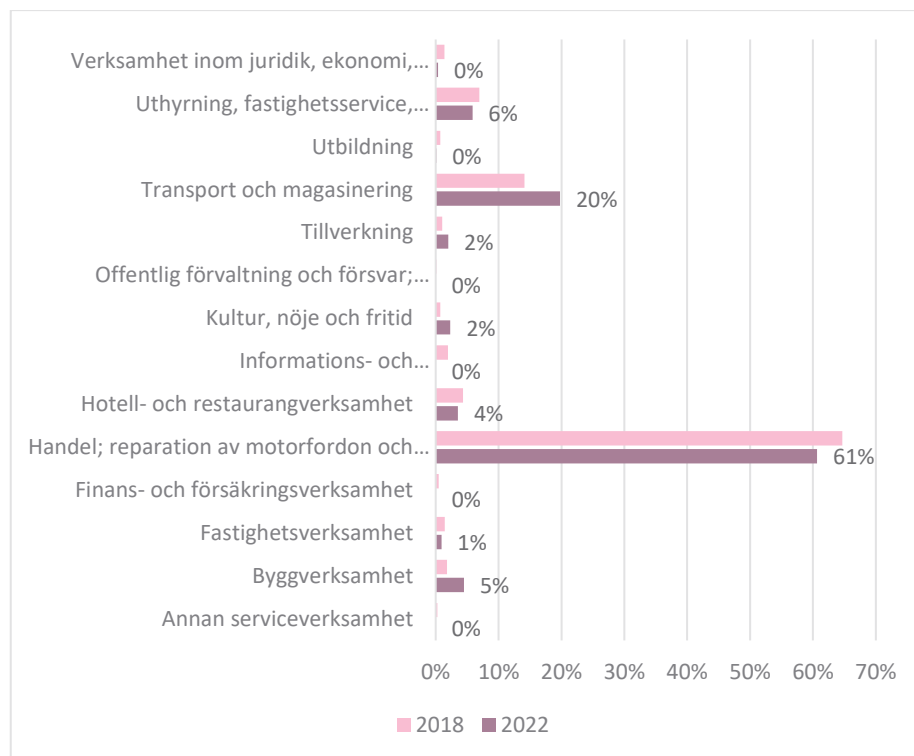


ÅRSTA PARTIHALLAR

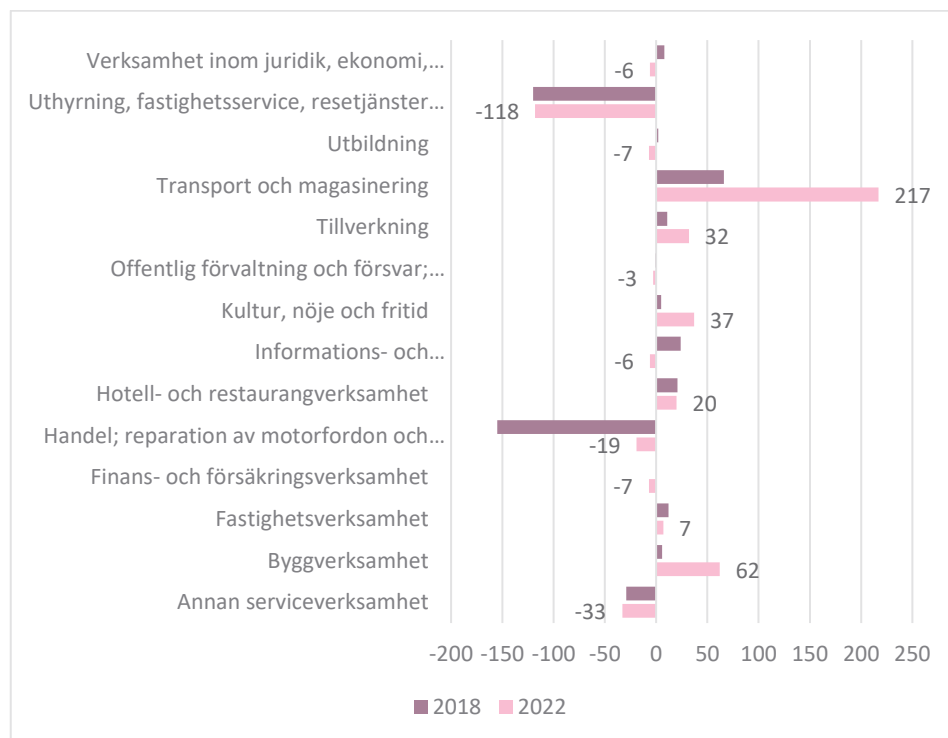
- **Antal anställda och antal arbetsställen:** År 2022 fanns det 1863 anställda i Årsta partihallar, en ökning med 176 anställda jämfört med år 2010. Det fanns 59 arbetsställen i Årsta partihallar år 2022, vilket är samma som år 2010.
- **Branschfördelning:** Den dominerade branschen i Årsta partihallar är Handel. Här jobbar 61 procent av alla anställda i området och det är i första hand inom Partihandel med livsmedel, drycker och tobak med 941 anställda. Sedan 2018 har Transport och magasinering växt från 14 till 20 procent, främst inom Vägtransport (inkl. godstrafik och flyttjänster) som nu har 288 anställda.
- **Utveckling i antal anställda:** Transport och magasinering är den bransch som haft störst tillväxt i antal anställda mellan år 2010 och 2022 med en ökning på 217 personer. 2018 hade Handel minskat antal anställda mest med 155, men sedan 2018 har de ökat med 136 personer och vänt trenden. Uthyrning och fastighetsservice är nu branschen som minskat mest med 118 anställda sedan 2010.
- **Procentuell utveckling i antal anställda:** Kultur, nöje och fritid samt Tillverkning är två branscher som procentuellt ökat mest, båda över 600 procent sedan 2010. Annan serviceverksamhet har minskat mest.
- **Största arbetsställena** Kyl- och frysexpressen AB är störst med 200-499 anställda inom Transport och magasinering. Sedan följer Menigo Foodservice AB samt Dagab Inköp och logistik AB som båda har 100-199 anställda.

ÅRSTA PARTIHALLAR

Figur 23 Anställda per bransch i Årsta Partihallar 2018 (Q3)



Figur 24 Förändring i antal anställda per bransch i Årsta Partihallar 2010 (Q3) – 2018 (Q3) samt 2022 (Q3)

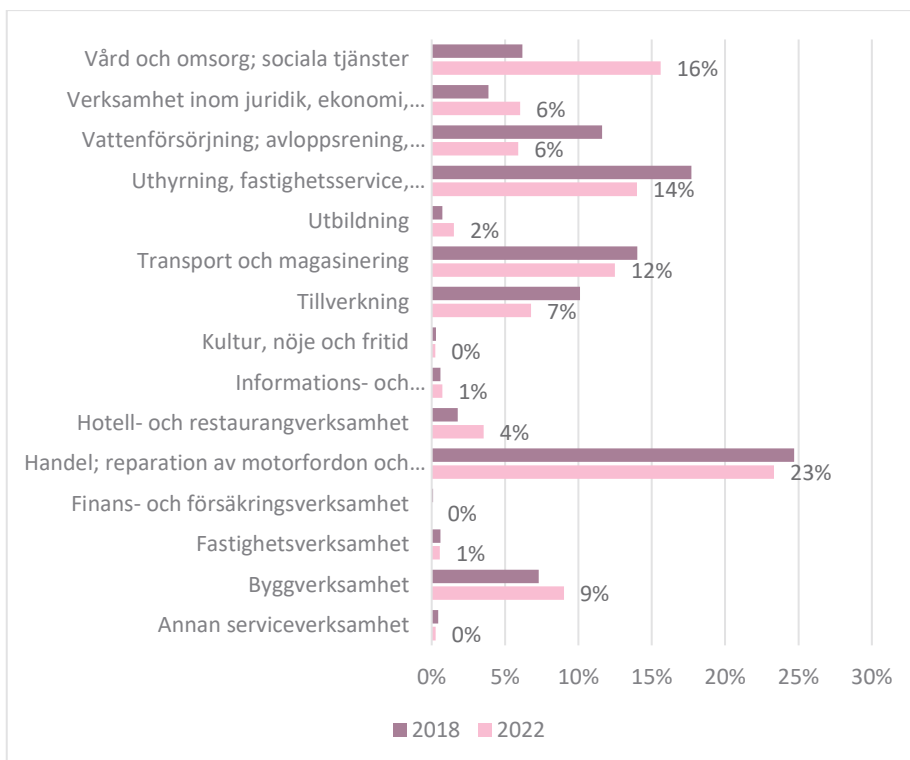


ÄVSJÖ

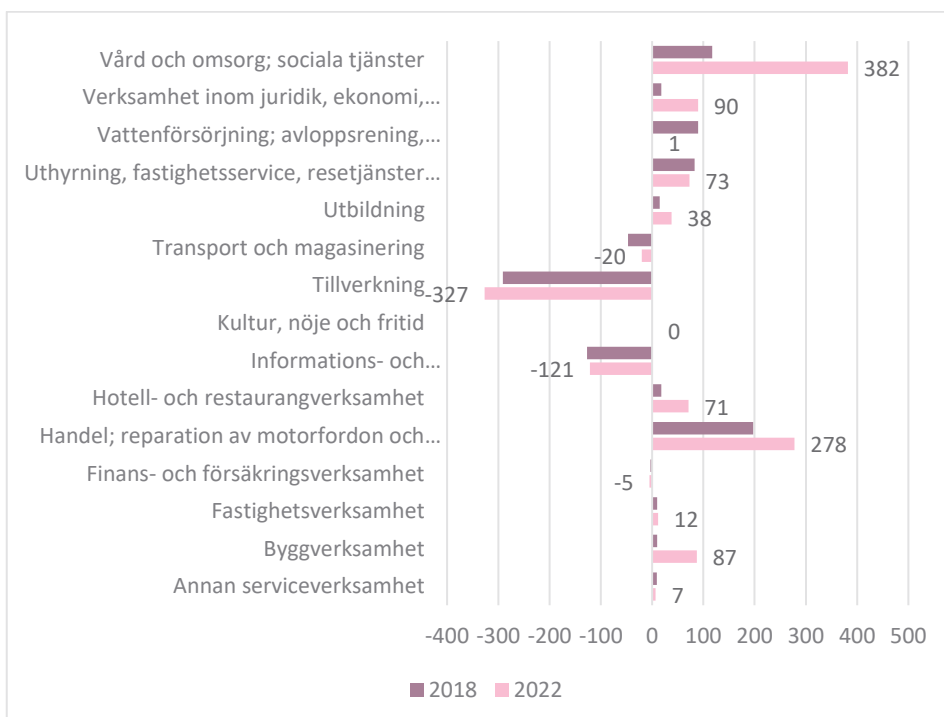
- **Antal anställda och antal arbetsställen:** År 2022 fanns det 2507 anställda i Älvsjö, en ökning med 566 anställda jämfört med år 2010. Det fanns 93 arbetsställen i Älvsjö år 2022, vilket är en ökning med 12 arbetsställen jämfört med 2010.
- **Branschfördelning:** Flest antal anställda i Älvsjö finns inom Handeln (585 anställda) vilket även var den största branschen 2018. Vård och omsorg har ökat andelen från 6 till 16 procent.
- **Utveckling i antal anställda:** Handeln är den bransch som ökat mest i antal anställda i Älvsjö. Ökningen beror främst på en ökad tillväxt av antal anställda inom Partihandel med livsmedel, drycker, tobak, övriga maskiner och övrig utrustning. Tillsammans har denna branschgrupp ökat med omkring 308 anställda från år 2010 till år 2022. Tillverkning har däremot minskat mest i antal anställda av alla branscher i Älvsjö, framförallt Tillverkning av övriga maskiner.
- **Procentuell utveckling i antal anställda:** Procentuellt har ökningen varit störst inom Vård och omsorg. Informations- och kommunikationsverksamhet är den bransch som procentuellt minskat mest.
- **Största arbetsställena** i Älvsjö är det ett Vård- och omsorgsföretag som är störst, nämligen Omsorgshuset i Stockholm AB med 200-499 anställda. Näst störst är flertalet bolag i spannet 100-199 anställda som Johan i Hallen och Bergfalk AB som sysslar med Parti- och provisionshandel, Sundsvalls Expressbyrå AB inom Transport och magasinering, samt Bosch Rexroth AB inom Parti- och provisionshandel och slutligen Urbaser AB inom Avfallshantering.

ÄVSJÖ

Figur 25 Anställda per bransch i Älvsjö 2018 (Q3) och 2022 (Q3)



Figur 26 Förändring i antal anställda per bransch i Älvsjö 2010 (Q3) - 2018 (Q3) samt 2022 (Q3)

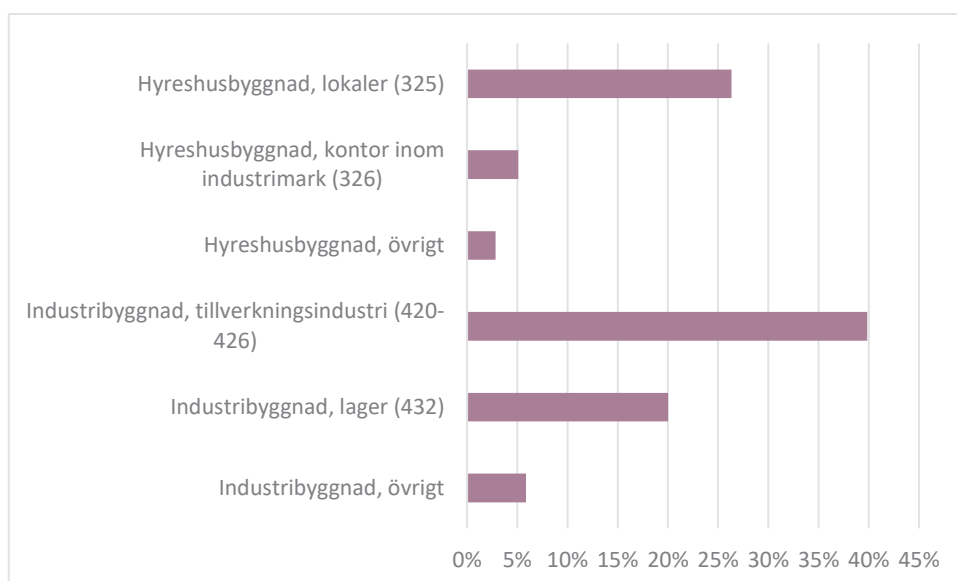


FASTIGHETSBESTÅNDET

Uppgifterna i detta avsnitt är baserat på fastighetstaxeringen från Lantmäteriet. Det avser taxerad byggnadsyta, exklusive markytan. De värderingsenhetstyper som förekommer i verksamhetsområdena är i huvudsak hyreshusbyggnad och lagerbyggnad/industribyggnad. Hyreshusbyggnaderna som förekommer i verksamhetsområdena avser i huvudsak lokalytor av olika slag, men det kan i enstaka fall även avse kontor inom industrimark, hotell och restaurang samt parkeringshus/garage. Lokalerna kan användas för många olika syften, exempelvis bilhall och vanliga kontorslokaler. Lagerbyggnader avser i huvudsak olika typer av taxerad yta för tillverkningsindustri, men det kan även avse lagerverksamhet. I taxeringen saknas det uppgift för taxeringsytor och ägare för en del av fastighetsbeståndet (oftast traktfastigheter som täcker in mycket av ytorna mellan fastigheterna). Därför ska resultaten tolkas med viss försiktighet. Dessutom kan fastigheterna användas för andra ändamål/branschtyper än vad som avses i beskrivningen enligt taxeringen.

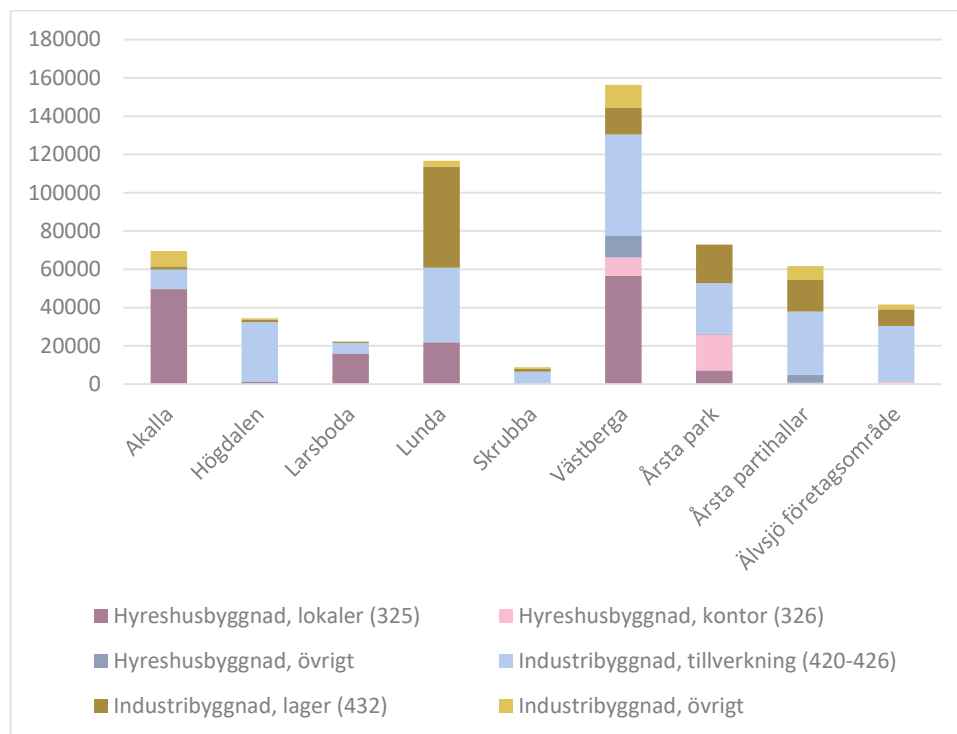
Det finns cirka 580 000 kvadratmeter av lokaler i de olika verksamhetsområdena fördelat på industribyggnader/lager och hyreshusbyggnader. Majoriteten av dessa lokaler är taxerade som industribyggnad, 66 procent av det totala fastighetsbeståndet. 34 procent av beståndet består av hyreshusbyggnader. Inom industribyggnaderna är tillverkningsindustrin störst och innefattar 61 procent av alla ytor, med lager som näst störst med 30 procent av fastighetsytan inom industribyggnaderna. För hyreshusbyggnader är lokaler den största kategorin, därefter kontor inom industrimark.

Figur 27 Fördelningen av fastighetstyper för alla verksamhetsområden för året 2022 (typkoder inom parentes)



I Akalla och Larsboda är hyreshusbyggnader den största kategorin. I alla andra verksamhetsområden är industribyggnader den största fastighetstypen. I Västberga är fördelningen ganska jämn.

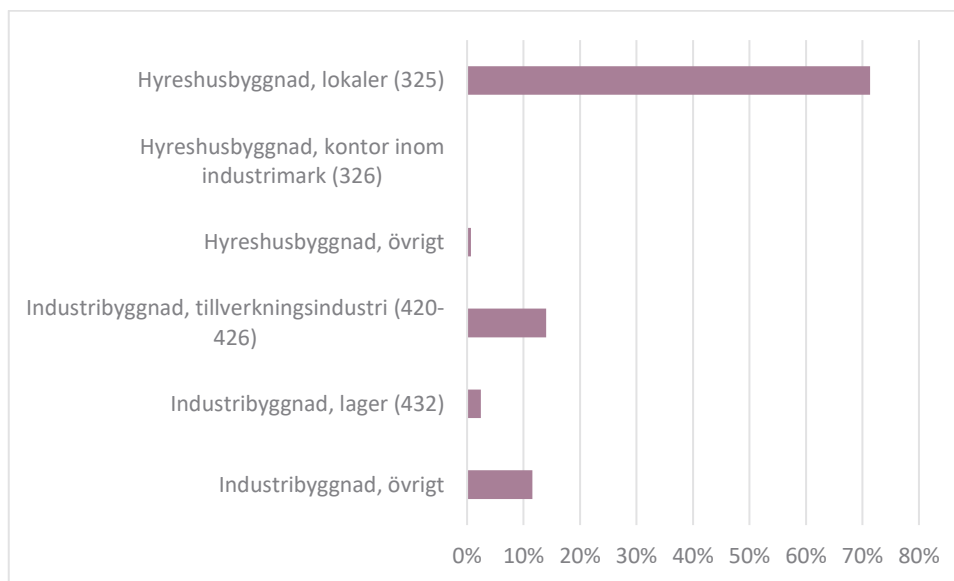
Figur 28 Fördelningen av lokaler inom de nio verksamhetsområdena 2022



AKALLA

- **Fastighetsfördelning:** Akalla består till större delen av hyreshusbyggnader med 72 procent av de tillgängliga lokalerna. Industribyggnader för tillverkningsindustri står för 14 procent av beståndet.
- **Ägarstruktur:** Den största ägaren av lokaler på området är Balder som äger 33 000 kvadratmeter lokaler och innehavet består bara av hyreshusbyggnader. Den näst största ägaren är Nyfosa som har en blandad portfölj av industribyggnader och hyreshusbyggnader.

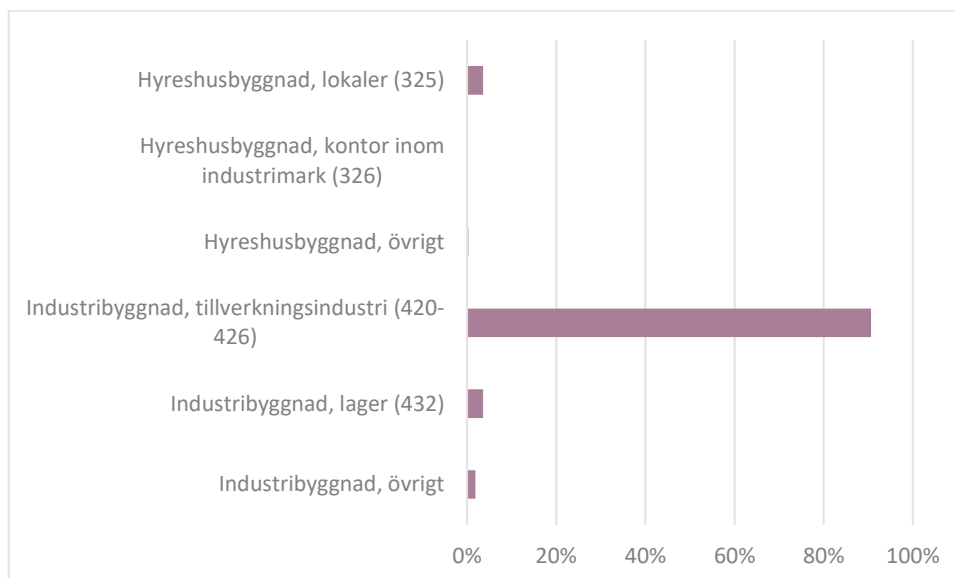
Figur 29 Fördelningen av fastighetstyper i Akalla för året 2022 (typkoder inom parentes)



HÖGDALEN

- **Fastighetsfördelning:** Industribyggnader för tillverkningsindustrin är störst i Högdalen med över 90 procent av tillgängliga ytan.
- **Ägarstruktur:** Högdalen Industrifastigheter AB är störst med över 14900 kvm yta för industribyggnad. Näst störst är PMN Fastighets AB med en blandning av industribyggnad och hyresbyggnad med lokaler.

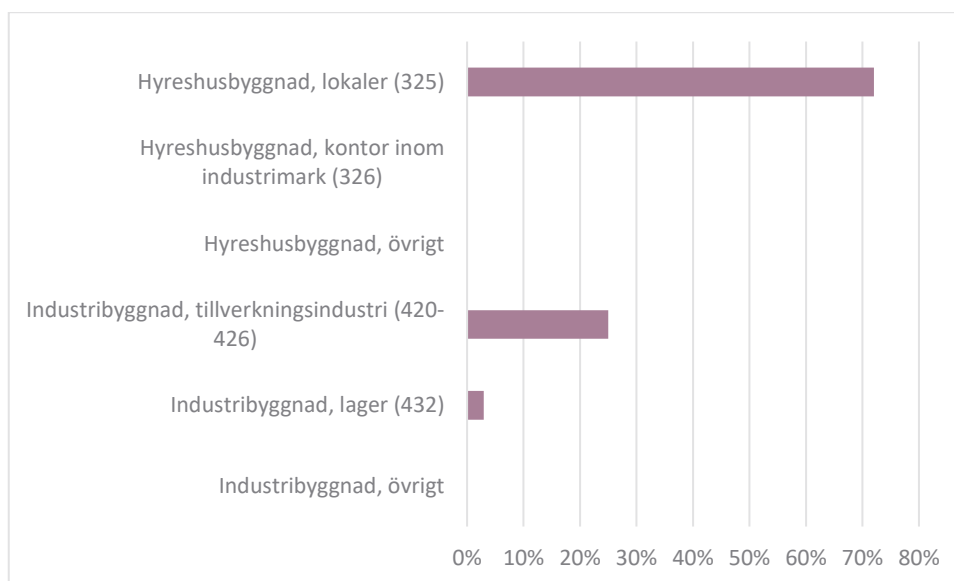
Figur 30 Fördelningen av fastighetstyper i Högdalen för året 2022 (typkoder inom parentes)



LARSBODA

- **Fastighetsfördelning:** I Larsboda är hyreshusbyggnader störst med 72 procent av tillgänglig fastighetsyta, med industribyggnader för tillverkningsindustri som näst störst med 25 procent.
- **Ägarstruktur:** Den absolut största fastighetsägaren är Stendörren Fastigheter AB som är huvudsakliga ägaren av Gräddö 2 och 4 AB, som äger cirka 14000 kvm lokaler i hyreshusbyggnad i Larsboda.

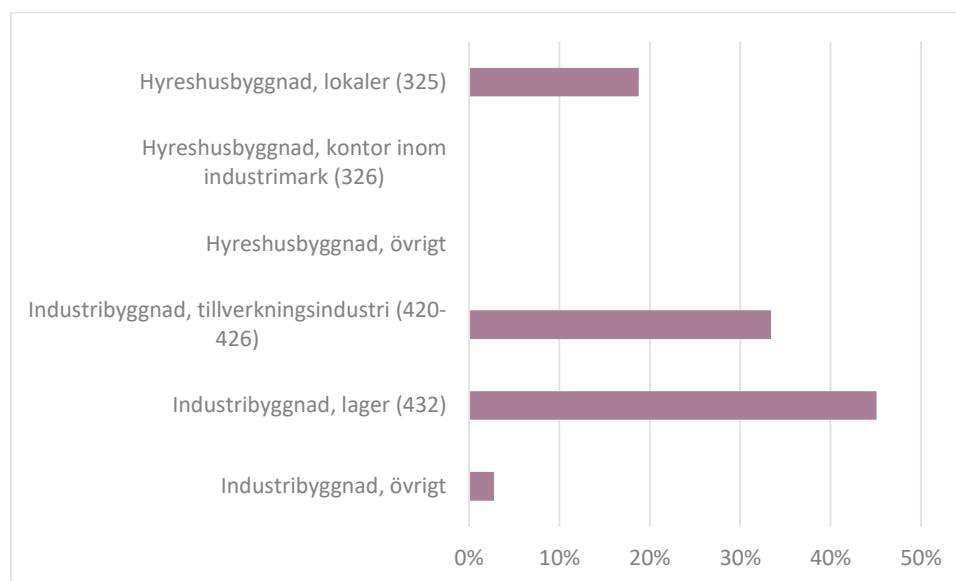
Figur 31 Fördelningen av fastighetstyper i Larsboda för året 2022 (typkoder inom parentes)



LUNDA

- **Fastighetsfördelning:** Lunda består till större delen av industribyggnader för lager som har 45 procent av beståndet, medan industribyggnader för tillverkningsindustri står för 33 procent av beståndet.
- **Ägarstruktur:** Fastparner Tech Center AB är största ägaren av fastigheter på området med en blandning av hyreslokaler samt industribyggnader för bland annat metall och maskinindustri (totalyta på över 10 000 kvm). Skultuna 3 KB (9800 kvm) ägs av Sagax AB som är störst på industribyggnader för lager inom området. Andra stora fastighetsägare är HB Robertsfors fastighetsförvaltning, KB Forsmark 2 Stockholm samt Bilhornet KB.

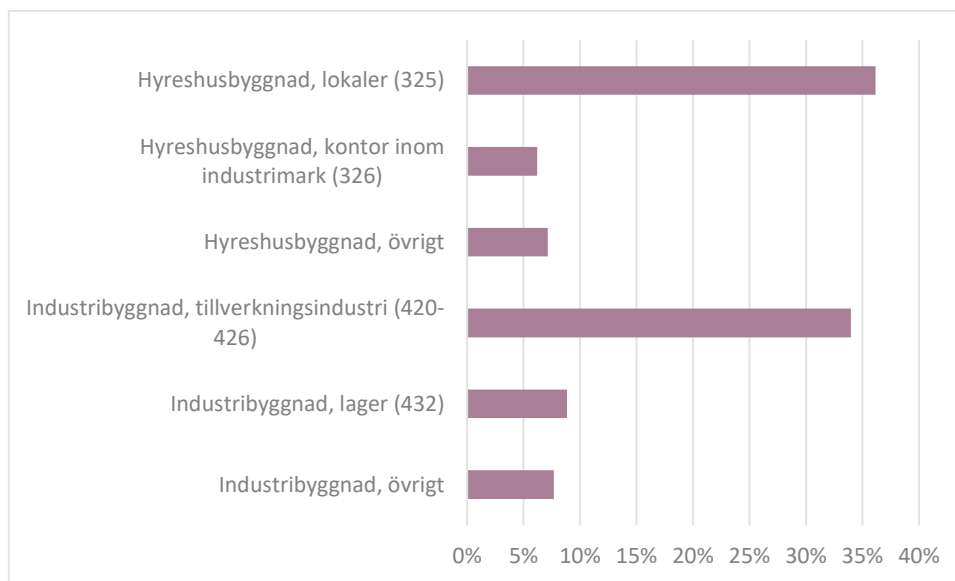
Figur 32 Fördelningen av fastighetstyper i Lunda för året 2022 (typkoder inom parentes)



SKRUBBA

- **Fastighetsfördelning:** Industribyggnader för tillverkningsindustrin (framför allt metall- och maskinindustri) är störst i Skrubba och utgör 67 procent av fastighetsbeståndet.
- **Ägarstruktur:** Nya Tretech Sweden AB är största ägaren på området med fastigheter inom lager och reparationsverkstad (totalyta på 2500 kvm). Swedol AB är dock störst inom metall- och maskinindustri och näst största fastighetsägare på området (totalyta på 2100 kvm). SVF Solkraften AB är också en stor fastighetsägare med industribyggnader (1850 kvm).

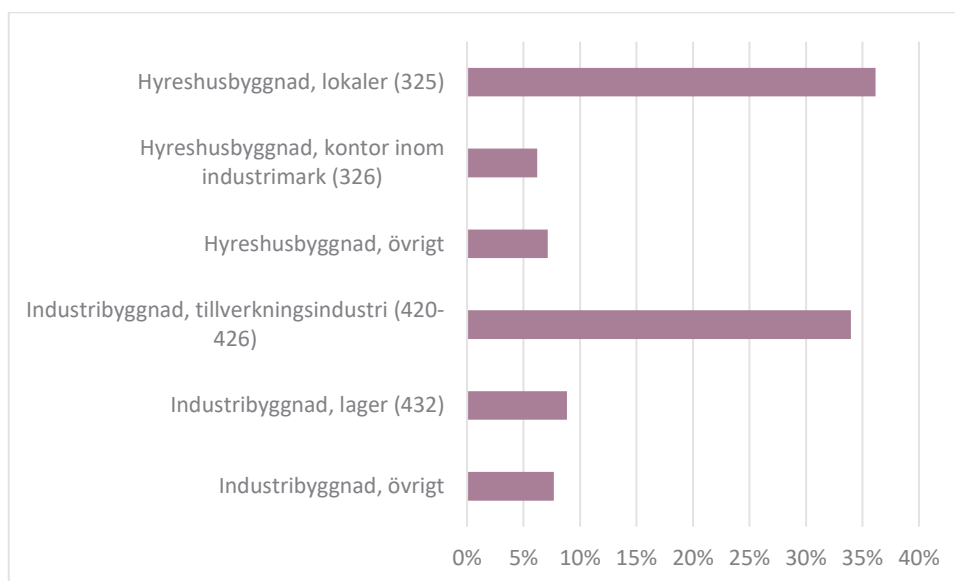
Figur 33 Fördelningen av fastighetstyper i Skrubba för året 2022 (typkoder inom parentes)



VÄSTBERGA

- **Fastighetsfördelning:** Västberga består till största delen av hyreshusbyggnader med lokaler med 36 procent och industribyggnader för tillverkningsindustri på 34 procent.
- **Ägarstruktur:** Den största ägaren av lokaler på området är Söderport Syd AB vars fastighetsportfölj på området består till största delen av tillverkningsindustri (totalyta på 23 000 kvm). OH Västberga AB samt CMNRE Vreten 25 AV är ungefär lika stora inom hyreslokaler (över 17 000 kvm vardera). Andra stora fastighetsägare är Kungsleden Västberga Kommanditbolag (16 100 kvm), Corem Lastkajen AB (12 500 kvm) och Fastighets AB Elektraholmen (11 300 kvm).

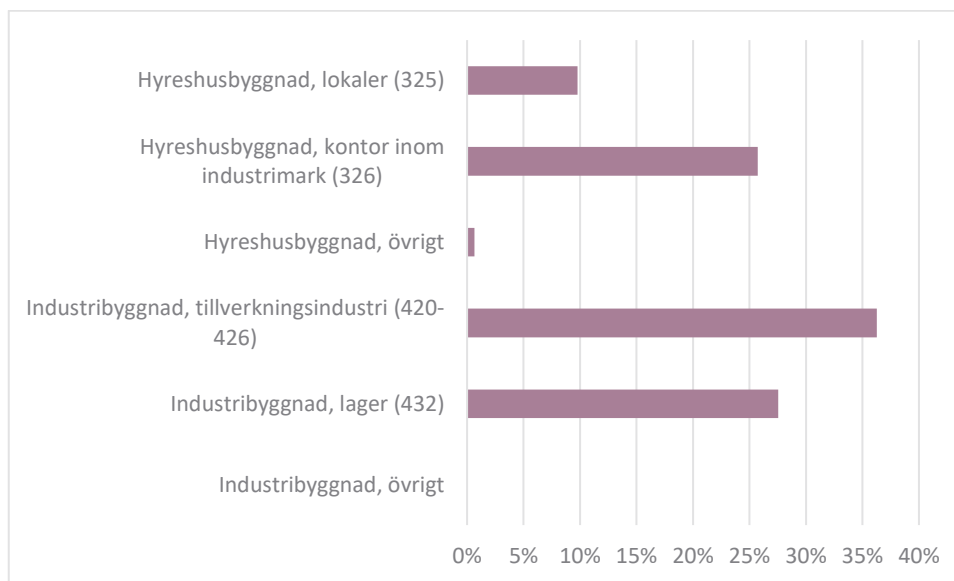
Figur 34 Fördelningen av fastighetstyper i Västberga för året 2022 (typkoder inom parentes)



ÅRSTA PARK

- **Fastighetsfördelning:** På Årsta Park är det en blandning av byggnadstyper, såsom tillverkningsindustri (36 procent), lager (28 procent) samt kontor inom industrimark (26 procent).
- **Ägarstruktur:** Den största enskilda ägaren är Sagax AB som äger alla fastigheter på Ostmästaren (26 100 kvm industri och kontor) samt äger Gatstenen Holding AB (12 300 kvm lager). Andra stora fastighetsägare är Nordströms Bygghandel AB (10 000 kvm trävaruindustri).

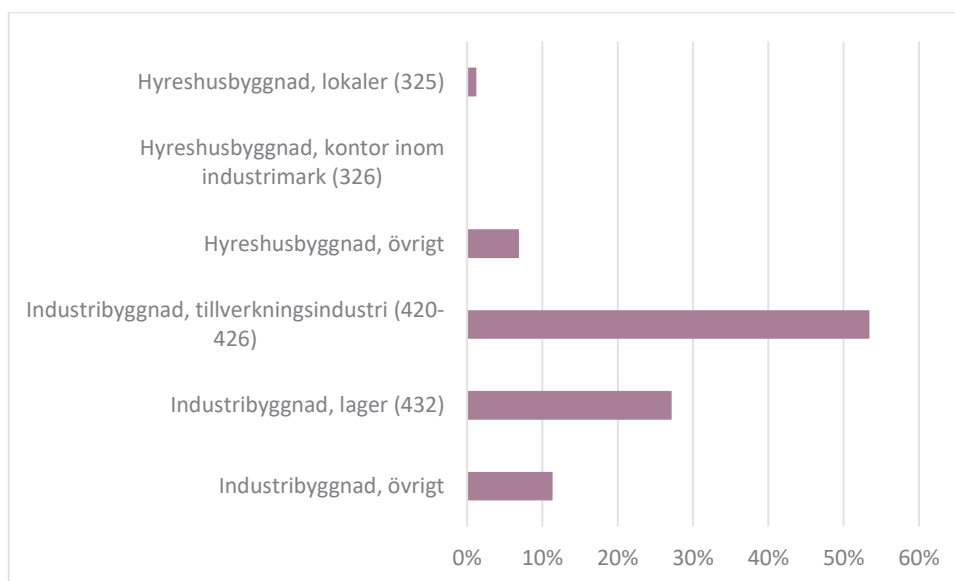
Figur 35 Fördelningen av fastighetstyper i Årsta Park för året 2022 (typkoder inom parentes)



ÅRSTA PARTIHALLAR

- **Fastighetsfördelning:** Årsta Partihallar omfattar i huvudsak byggnader för industri/lager. Industribyggnader för tillverkning är störst med 53 procent av tillgänglig lokalyta.
- **Ägarstruktur:** Den största ägaren av lagerbyggnader är Catena Årsta AB (13 000 kvm industrilokaler), och näst störst är Panncentralen 1 Fastighets AB (10 200 kvm lager), som ägs av Sagax AB. Andra stora fastighetsägare är Trädgårdshallen i Stockholm (6500 kvm) och KB Hallfisk 1 (6100 kvm).

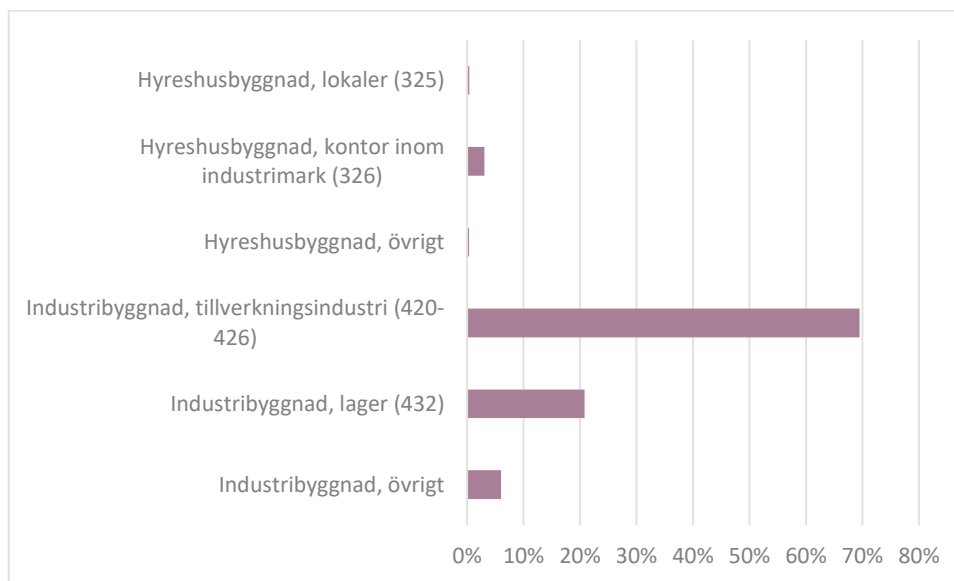
Figur 36 Fördelningen av fastighetstyper i Årsta Partihallar för året 2022 (typkoder inom parentes)



ÄLVSJÖ

- **Fastighetsfördelning:** I Älvsjöområdet är industribyggnader för tillverkningsindustrin störst (69 procent), och där ingår även en stor andel av kemisk industri relativt andra områden.
- **Ägarstruktur:** Fastighetsaktiebolaget Råfilmen (som ägs av Sagax AB) är störst inom kemisk industri samt kontor på industrimark (totalt 6800 kvm) och Corem Älvsjö är störst på lager (5500 kvm). Andra stora fastighetsägare är OP Älvsjö AB (4800 kvm industri) och Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB (4300 kvm industri).

Figur 37 Fördelningen av fastighetstyper i Älvsjö för året 2022 (typkoder inom parentes)



HYROR OCH VAKANSER

Nedan presenteras vakansnivåer och bedömda hyresnivåer från Newsec. Jämfört med 2017 (då senaste statistik sammanställdes) har bedömda hyresnivåer för lager/lokaler ökat som mest i Älvsjö (200 kr/kvm/år) följt av Årsta Partihallar (175 kr/kvm/år) och Akalla (150 kr/kvm/år). I övriga områden ökade de bedömda hyresnivåerna med 125 kr/kvm/år.

Bedömd hyra för kontor har ökat som mest i Västberga (650 kr/kvm/år), följt av Akalla, Årsta Park, Årsta Partihallar och Älvsjö (600 kr/kvm/år). Minst har den bedömda hyresnivån ökat i Larsboda (350 kr/kvm/år). I övriga områden ökade de bedömda hyresnivåerna med 400 kr/kvm/år.

Lunda hade högst vakansnivåer år 2022 på 10,9 procent, vilket är en liten ökning jämfört med år 2017 då nivån var 8,9 procent. Larsboda hade en vakansnivå år 2017 på 14,5 procent, vilket har minskat kraftigt till år 2022 då nivån låg på 3 procent. Även i Skrubba har vakansnivån minskat mycket, från 7,1 till 3,1 procent. Högst ökning av vakansnivån under perioden 2017-2022 har skett i Älvsjö, från 3,9 till 8,4 procent. I övriga områden har förändringarna varit små.

Tabell 1 Taxerad kommersiell yta och bedömd hyra för kontor och lager/lokal samt vakanser. Baseras på underlag som finns tillgängligt. Källa: Newsec

| Område | Vakansnivå | Bedömd hyra kontor intervall (kr/kvm/år) | Bedömd hyra kontor (kr/kvm/år) | Bedömd hyra lager/lokal intervall (kr/kvm/år) | Bedömd hyra lager/lokal (kr/kvm/år) |
|-------------------|------------|--|--------------------------------|---|-------------------------------------|
| Akalla | 8,0% | 1750-2450 | 2 100 | 700-1100 | 900 |
| Högdalen | 3,8% | 1500-1900 | 1 700 | 650-1050 | 875 |
| Larsboda | 3,0% | 1500-1900 | 1 700 | 650-1050 | 875 |
| Lunda | 10,9% | 1400-1800 | 1 600 | 650-1050 | 875 |
| Skrubba | 3,1% | 1400-1800 | 1 600 | 650-1050 | 875 |
| Västberga | 5,7% | 1850-2500 | 2 250 | 975-1550 | 1 175 |
| Årsta Park | 5,8% | 1650-2450 | 2 000 | 750-1425 | 1 025 |
| Årsta Partihallar | 6,3% | 1650-2450 | 1 900 | 975-1525 | 1 075 |
| Älvsjö | 8,4% | 1750-2550 | 2 100 | 750-1150 | 950 |

INTERVJUER OM VERKSAMHETSOMRÅDENAS ATTRAKTIVITET OCH DYNAMIK

För vart och ett av Stockholms stads verksamhetsområden har Sweco genomfört intervjuer med representanter för två företag, totalt 18 intervjuer. Analysen nedan baseras på de intervjuer som inkommit.

SAMMANFATTANDE ANALYS

Företagen anser det mycket viktigt att Stockholms stad behåller sina kvarvarande verksamhetsområden. Alla de intervjuade företagen vill vara kvar i sina områden och kunna utvecklas där.

De intervjuade företagen har som skäl för sin lokalisering i stadens verksamhetsområden att man vill ha nära till kunder i Stockholmsregionen, att enkel och snabb tillgänglighet till de stora vägarna i regionen är viktig och att de anställdas resmöjligheter till jobbet spelar stor roll för de anställdas trivsel och för möjligheterna att rekrytera och behålla personal. Närheten till centrala Stockholm är särskilt väsentlig för främst företag som distribuerar livsmedelsvaror, eftersom de hinner med flera tur- och returresor på en dag om avstånden är korta, men bara en om man har sin lokalisering längre ut från centrala Stockholm. Detta är avgörande för lönsamheten eftersom det har stor påverkan på behovet av personal och bilar.

De flesta verksamhetsområdena beskrivs i ganska entydiga ordalag som positiva och väl fungerande. Undantag är främst Årsta Partihallar som också ses mycket positivt och anses ha ytterligare potential, men som anses stökigt, smutsigt och illa omhändertaget. Älvsjö beskrivs av det ena företaget som illa skött med katastrofal städning och otrygghet. Västberga har också trygghetsproblem enligt de intervjuade företagen. För övriga områden nämns enstaka incidenter och sådant som kan förbättras.

Önskemål om förändringar av olika slag framförs i intervjuerna. Önskemålen handlar framför allt om trygghet och trivsel. Förutom sådant som beskrivs ovan finns också praktiska frågor som bättre belysning på gångvägar till kollektivtrafiken och behov av ytterligare parkeringsmöjligheter.

När det gäller verksamhetsområdenas identitet är en iakttagelse att båda företagen i Akalla benämner sin belägenhet Kista på sina hemsidor och att båda företagen i Skrubba anger Tyresö som lokalisering. Detta beskrivs inte som något negativt för Akalla och Skrubba, utan för Akallaföretagen att man drar nytta av Kistas varumärke och för Skrubbföretagen att upplevelsen är att vara i Tyresö trots att man är medvetna om var kommungränsen går.

Alla utom två av de intervjuade företagen har mellan 60 och 250 anställda. Undantagen är ett företag med 12 anställda och ett som har mer än 500 anställda.

De allra flesta företagen hyr sina lokaler av fastighetsföretag. Det gäller även företag som etablerat sig i lokaler som är nybyggda för ändamålet.

GENOMGÅNG AV INTERVJUSVAREN PER VERKSAMHETSOMRÅDE

Akalla

De intervjuade företagen är nöjda med verksamhetsområdet.

Båda de intervjuade företagen benämner sin belägenhet "Kista" på bl.a. hemsidan, trots att de är placerade i Akalla verksamhetsområde. Det förklaras i intervjuerna som att det inte handlar om någon negativ upplevelse av Akalla, utan i stället att man drar nytta av Kistas starka varumärke och att många kunder har anknytning till Kista.

Handel, bl.a. bilhandel, är en dominerande bransch i Akalla. Företag A, som funnits i området sedan 1960-talet, säljer och reparerar personbilar. Företaget ser närhet till kund som viktigast, både när det gäller bilköp och service/reparationer. Belägenheten nära befolkningsrika områden i norra delen av Storstockholm och närheten till E4 gör Akalla lämpligt för verksamheten. Det är också bra att området ligger så till att inte boende störs av verksamheten, som innefattar mottagning av laster av bilar och reservdelar på nätterna. I området finns ett kluster av företag som säljer och reparerar bilar. Även närhet till andra bilföretag är viktig, eftersom kunderna gärna vill besöka flera företag innan man bestämmer sig.

Säkerhet och bevakning är en annan bransch som har flera företag i Akalla. Företag B, som flyttade till området för 3 - 4 år sedan, åker ut på larm och behöver snabbt komma ut på de stora vägarna. Det gör Akalla till en mycket bra lokalisering i norra delen av länet.

Transporter

Företag A anser att området är bra beläget både för företagets verksamhet och för personalens resor till och från arbetet. Akalla har bra närhet till E4 och till T-bana. Det finns även buss i området. Merparten av de anställda åker bil till jobbet, men det finns även de som åker kollektivt.

Företag B åker ut på larm och behöver vara bra placerade i Norrort. Det är viktigt att komma snabbt ut på de stora vägarna, och det gör man bra från Akalla. De flesta anställda åker bil och företaget har parkering för anställda. Dessutom finns T-bana i närheten.

Trygghet och trivsel

Området beskrivs som ganska välordnat och tryggt. Företag A berättar att det har stulits några skyltar, men annars har det varit lugnt. Negativt är att några anställda framför allt vintertid upplever det lite otryggt att ta sig från och till T-banan på grund av att det är mörkt och dåligt upplyst. Men man har inte råkat ut för särskilda händelser.

Företag B tycker att trivseln och tryggheten är bra. Ett utsatt område finns i närheten, men det har inte påverkat. Företaget har inte varit utsatt för några händelser. Området är också snyggt – man tar om hand det som behövs. Det är inte skräpigt.

Önskemål om förändringar

Företag A berättar att skyltningen är det sämsta, den kunde vara bättre. Det är också lite ensligt. Några företag har lämnat och det har inte kommit nya. Företaget har därför kunnat hyra parkeringsplatser på granntomter. Ett önskemål är att man gärna skulle vilja ha fler lunchrestauranger.

Företag B har inga önskemål om förändringar.

Samverkan kring området

Ett av företagen berättar att man är medlem i Akalla företagsgrupp. Inte så många av företagen är med i föreningen och det är svårt att engagera när det inte finns akuta frågor som behöver tas ställning till.

Företagens framtidsplaner

Företag A planerar att stanna kvar i området, möjligen med något mindre anläggning i framtiden med tanke på utvecklingen i branschen mot nya affärsmodeller med färre besök och större inslag av e-handel.

Företag B kommer att öka ut sin verksamhet i området, men det kan ske i nuvarande lokaler.

Företag A informerar om att det finns tomma tomter i verksamhetsområdet.

Högdalen

De intervjuade företagens verksamhetsinriktning och skäl för lokalisering i området

De intervjuade företagen ger en i huvudsak positiv bild av området.

Företag C fanns tidigare på Södermalm och har varit i Högdalen ca 7 år. Företaget gör reparationer av personbilar, allt från service till stora kollisioner. Mycket plats behövs för bilar. Kunderna är från de södra delarna av länet och från innerstaden, såväl privatpersoner som företag. Ett starkt skäl för lokaliseringen i Högdalen är att det ligger geografiskt bra till för ett söderortsföretag, med nära till vägar och T-bana. Ett annat skäl att flytta till Högdalen var att man tror att området kommer att bli kvar, särskilt som värmeverket finns där. Det är besvärligt och omfattande att flytta.

Företag D arbetar med insamling av papper och hushållssopor samt produktion av tidningar och annat material som tas om hand och skickas vidare. Man producerar också flis till värmepannor m.m. Företaget har varit i Högdalen drygt 20 år. Högdalen anses ligga ganska centralt för industrianknutna branscher.

Transporter

Företag C beskriver vägarna som bra. Byggarbeten med tillfälliga avstängningar har varit problem, men är nu klara. Genomfartstrafik finns i området. Det är bra, för företaget blir synligt för presumtiva kunder.

De flesta anställda vid företag C åker bil till jobbet. Det är ont om parkeringsplatser, men fri parkering finns på gatan, vilket uppskattas. De som bor nära går eller åker med SL. Det finns buss nära, och man går på 10 minuter till T-banan. Företaget har hyrbilar och lånecyklar för kunder.

Företag D har långtradare som ska in och ut. Det fungerar bra, genom att det är nära till Örbyleden och andra stora vägar. Man har egen parkering för de anställda, men den är inte helt tillräcklig – det händer att anställdas bilar är i vägen för lastbilar på tomten.

Företag D ser de kollektiva kommunikationerna för anställda som dåliga i denna del av området – att det är lite svårt att ta sig till företaget. T-bana till Högdalen och därefter buss är det som gäller.

Trygghet och trivsel

Företag C och de anställda trivs i området, som beskrivs som lite ruffigt men på väg att bli bättre. När fastigheter säljs rustas de upp. Människor har tvekat att komma till området när det har blivit mörkt, men det har lättat. Det känns som att mycket har gjorts för att förebygga och att det nu inte är några problem med inbrott eller skadegörelse. Däremot är det nedskräpat i området. Bilar till värmeverket tappar saker ur lasten.

Företag D anser att området fungerar ganska bra. Det är lugnt, även om det förekommer personer som inte borde vara i området. Man har inte råkat ut för händelser, förutom att klotter på byggnadens utsida och på staket har förekommit.

Önskemål om förändringar

Företag C anger att fler parkeringsplatser skulle behövas. Det skulle också behövas bättre vägunderhåll, så att det ser fräscht ut.

Samverkan kring området

Ett av företagen visste inte tidigare att det fanns en företagarförening. De funderar på att ta kontakt och gå med.

Företagens framtidsplaner

Företag C vill vara kvar i området och anger inte några särskilda behov av expansion.

Företag D kommer att vara kvar och har ett ganska nytt kontrakt. Företaget kommer att få något mer mark i samband med byte av mark.

Larsboda

De intervjuade företagens verksamhetsinriktning och skäl för lokalisering i området

Företag E är nytt i Larsboda och arbetar med lager och distribution till kunder i Stockholmsområdet av främst livsmedel. Man har även kontor i området. Den tidigare anläggningen låg i Bromma. Lokaliseringen föregicks av en omfattande analys av framför allt vilken distributionskostnad olika lokaliseringar skulle innebära. Kunderna finns i hela Stockholmsområdet, vilket talar för lokalisering nära Stockholms centrala delar. Även tillgång till arbetskraft, anges som viktig och kräver bra kollektivtrafik. Hyreskostnad har också betydelse. Tyvärr fick man inte så stor tomt som man önskade. En utmaning har varit dialogen med energiföretaget kring behovet av elförsörjning.

Företag F har sin verksamhet i en industrifastighet med kontor och lager. Verksamheten handlar om utrustning för försvar, säkerhet m.m. Företaget har varit länge i Larsboda, men flyttade för mindre än ett år sedan till större lokaler i området. Skälen att vara i Larsboda är historik och läge. Man vill vara söder om centrala Stockholm, eftersom de anställda är från den södra sidan. Kunderna är däremot internationella.

Transporter

Företag E använder distributionsfordon som kör ut till kunder via lokalgator. Tunga transporter med släp kommer också in via väg73. Flödena in och ut har designats inför inflyttningen och fungerar bra.

Företag E har inte tillgång till parkeringsplatser i den omfattning man önskar. Man fick möjlighet till 100 parkeringsplatser, och arrenderar därutöver 200 parkeringsplatser på 2 - 3 år. De är alla fulla. Det finns dock också gratis parkering i området. Kollektivtrafiken för de anställda har goda förutsättningar, med pendeltåg på 5 minuters gångavstånd. Avståndet till T-bana är 10 minuters promenad. Buss stannar dessutom utanför.

Företag F har inkommande kunder och har leveranser från logistikföretag. Inkommande och utgående transporter fungerar utan problem.

Företag F anser läget som bra för de anställda. Många åker bil, en del åker kollektivt. Det är lätt att ta sig till området med bil och bra parkeringsmöjligheter. Även avståndet till kollektivtrafik, med pendeltåg, är bra.

Trygghet och trivsel

Företag E har genomfört kvälls- /nattvandring och identifierat behov som att belysningen fungerar och att sly röjs. Detta har också genomförts. Man vittnar om att det i Larsboda har förekommit bl.a. en grustomt med stulna bilar. Det har dock tryckts bort genom etableringen. Under bygget bröt tjuvar sig in och stal verktyg m.m. men det är vanligt på byggarbetsplatser. Efter verksamhetens start har inget oönskat inträffat – det har varit positivt än så länge.

Företag F uppger sig inte ha reflekterat mycket över trygghetsfrågor i området och drar slutsatsen av det att man inte upplever betänkligheter när det gäller trygghet.

Önskemål om förändringar

Företag E framförde inför etableringen en önskelista om bl.a. övergångsställen, att belysningen fungerar på gångvägar och att man skulle röja sly. Dessa önskemål har åtgärdats på ett bra sätt. Företaget har också fått förslag på kontaktpersoner på Arbetsförmedlingen m.m. för rekryteringar.

Företag E har en granne som är en betongstation. Arrendet går ut om ett par år. Då vill Företag E tillsammans med staden utreda vidare hur området ska användas, i synnerhet den del som ligger närmast företagens tomt.

Företag F anser att området är mycket bra, dock inte så nära matutbud som man kunde önska.

Samverkan kring området

Företag E har från dag ett haft bra kontakt med företagsgruppen i området, som är aktiva och inbjudande. Man har kunnat hyra lokaler för flera ändamål av andra företag i området. Bra dialog finns också med Farsta stadsdelsnämnd och dess näringslivsenhet. Företaget delar en oro som finns i företagsgruppen kring omvandling av äldre fastigheter till bostäder i närheten. Om man inte skulle få möjlighet att använda nuvarande färdvägar så riskerar det att få konsekvenser för verksamheten.

Företagens framtidsplaner

Företag E är nyinflyttat, i en nybyggd anläggning, och vill vara kvar på lång sikt.

Även företag F vill vara kvar, efter att nyligen flyttat till större lokaler i området.

Lunda

De intervjuade företagens verksamhetsinriktning och skäl för lokalisering i området

Företag G är ett flyttföretag och arbetar främst med flytt av kontor och andra företagsverksamheter. Företagets tidigare lokalisering var Bromma. Långsiktighet beskrivs som viktig. Man fick 10-årskontrakt för att kunna anpassa lokalerna. Mer än 60 procent av kunderna finns i innerstaden, så det är angeläget att finnas centralt. Närheten till Bromma flygplats är bra att ha, särskilt som företaget har lastbilschaufförer som flyger till och från andra städer i landet.

Företag H arbetar med transporter till sjukhusen i länet. Företaget har funnits i Lunda i 25 - 30 år. Skälen för lokaliseringen är främst historiska och att det är viktigt att ha bra tillgång till vägnätet i regionen, särskilt för transporter till de stora sjukhusen.

Transporter

Företag G har lastbilar som åker på uppdrag runt om i Stockholm, till stor del i innerstaden. Trafiksituationen upplevs som ett ökande problem, genom att småvägarna blir allt mer trafikerade och det är långa omvägar för att komma ut på E18 och E4. Småvägar byggs också igen med bl.a. farthinder. Företaget har miljötillstånd för farmartank för HVO-diesel på gården. Det är en stor fördel att man kan upphandla och förvara miljövänligt bränsle. Det är viktigt att cisterner för detta också fortsättningsvis är tillåtna.

De anställda i Företag G åker i huvudsak kollektivt till arbetet, antingen till Lunda eller till den kund hos vilken uppdrag ska utföras. Hälften av medarbetarna är sällan i Lunda. Där finns bara chaufförer, arbetsledare och huvudkontor.

Företag H utför transporter till sjukhusen i länet och tycker att närheten till de stora vägarna är en fördel i Lunda. Trafiken till och från området går relativt bra, och väntas bli bättre när Förbifart Stockholm kan börja användas. En nackdel när det gäller transporter är den allmänna trängseln i vägtrafiksystemet i länets centrala delar.

De flesta anställda i Lunda hos företag H åker kollektivt till arbetet och det finns bra förbindelser med bl.a. T-bana i närheten.

Trygghet och trivsel

Företag G beskriver att Lunda relativt sett har en kontrollerad situation. Området finns nära områden där det förekommer problem. Området var tidigare ganska homogent och tryggt, men situationen försämras undan för undan. Företaget har fått minskade bekymmer sedan man satte upp stängsel. Det förekom HVO-stölder, ligor som stjal bränsle. Stölder av metall i liten skala förekommer i området. Klottret verkar ha avtagit.

Företag H berättar att det tidigare har funnits trygghetsproblem, men att det har varit lugnt det senaste året. Företaget nämner att det finns vakter som patrullerar i verksamhetsområdet och att man även anlitar eget vaktbolag.

Önskemål om förändringar

Företag G anser att det vore bra att utvärdera vilka verksamheter man godkänner i sådana här områden. Det är inte bra med t.ex. sådana som köper upp metall. Man bör värna sådana företag som arbetar med servicetjänster som är viktiga för centrala Stockholm.

Företag H tycker att det vore trevligt om en butik etablerades i området.

Samverkan kring området

Ett av företagen uppger sig inte ha märkt av någon företagarförening i området, men att det kan vara hyresvärderna som har sådana kontakter.

Företagens framtidsplaner

Företag G vill vara kvar, om inte hyran blir för hög. Man beskriver en tendens att centrala industriområden blir dyrare och dyrare i högre takt än inflationen. Nuvarande lokaler kommer att räcka till, men kommer framöver att användas effektivare.

Företag H planerar att vara kvar i området. Nu bygger man ut, med bl.a. höglager.

Skrubba

De intervjuade företagens verksamhetsinriktning och skäl för lokalisering i området

Båda de intervjuade företagen benämner sin belägenhet "Tyresö" på bl.a. hemsidan, trots att de är placerade i ett verksamhetsområde i Stockholms stad. Det förklaras i intervjuerna inte som att det är någon negativ upplevelse av Stockholm, utan i stället att området är beläget precis på gränsen mot Tyresö och att det har naturliga kopplingar mot Tyresö.

Företag I utvecklar och säljer produkter för elektrifiering av bilar, bussar och truckar. Företaget har bl.a. stora lastbilsföretag som kunder. Försäljning, marknad, utveckling och produktion finns i Skrubba. Företaget startades av KTH-studenter på 1960-talet, för avancerad elektronik. Sedan 1995 finns man i Skrubba, i lokaler där KTH hade en verksamhet tidigare.

Företag J levererar brandskydd och räddningsmateriel. Huvudkontoret finns i Skrubba sedan 13 år, med handel, lager, distribution, godshantering och servicetekniker med bilar. Företaget är ett gammalt Tyresöföretag och vill finnas i eller nära Tyresö, bland annat för att många av de anställda bor i Tyresö. Det korta avståndet till centrala Stockholm är också en fördel.

Transporter

Företag I har mycket inkommande och utgående gods. Det behöver vara lätt att lasta av långträdare. Respondentens intryck är att det fungerar ganska bra. Personalens arbetsresor sker blandat med bil och kollektivtrafik. Busstrafik finns med flera linjer.

Företag J ser närheten till centrala Stockholm som viktig, med tanke på bl.a. serviceteknikernas resor. Företaget har egna parkeringsplatser för sin personal. Nu har också parkeringsmöjligheter tillkommit på gatan. Kollektivtrafiken är positiv, med nära till buss och direktbussar in mot Stockholms centrala delar.

Trygghet och trivsel

Företag I berättar att flera anställda har ramlat och gjort sig illa på väg till och från bussen. Personbilar som lämnats kvar på företagets parkering nattetid har vandaliserats eller blivit föremål för inbrott. Företaget beskriver att gång- och cykelvägar, belysningar m.m. är otillräckliga. Man efterlyser bättre kommunikation med Stockholms stad i frågan, det är svårt att få rätt kontakt. Belysning saknas helt vid en gångväg till buss genom infartsparkeringen. Gångvägen används såväl av företagets anställda som elever vid Kunskapsskolan, som är granne. Bra med området är att det finns grönområde i närheten som passar för t.ex. lunchpromenader.

Företag J anser att området i stort är bra. Ungdomar med motorfordon har orsakat en del störningar, men främst för villaområdet i närheten. Efter att väghinder satts upp är det inte ett problem längre.

Önskemål om förändringar

Företag I vill ha större trygghet för sina medarbetare. Bättre belysning och asfaltering av gångväg önskas, samt om det är möjligt ytterligare någon restaurang utöver den som finns. Något tätare turer med buss 840 Nacka-Haninge vore också bra.

Företag J önskar bättre snöröjning. Det är riktigt besvärligt för långträdare att komma fram ibland. Företaget tog också upp att långsiktigheten för området inte har varit så bra. En del företag som velat utöka har inte fått möjlighet.

Samverkan kring området

Frågan kommenterades inte av de intervjuade.

Företagens framtidsplaner

Företag I är mycket trångbodda idag och ökar ut sina lokaler betydligt. I sommar invigs en ny fabrik på gångavstånd från de nuvarande lokalerna i området.

Företag J har nyligen förlängt sitt hyreskontrakt med 6 år. Om hur det blir därefter finns ännu inga beslut. Man räknar med att utveckla verksamheten ytterligare.

Västberga

De intervjuade företagens verksamhetsinriktning och skäl för lokalisering i området

Företag K har kontor i området och servicebilar som åker ut från Västberga till järnvägsanläggningar. Skäl för lokalisering i Västberga är att området ligger mycket bra till för resor till dessa anläggningar. Företaget har varit i området åtta år och fanns tidigare i Sickla. Företaget har behov av att finnas nära T-bana och ha stor tillgång till parkering, bl.a. för servicebilar.

Företag L är ett åkeri, som utför sista milen-transporter till privatpersoner och företag. Företaget har varit i området 13 år. Man har byggt ut lokalerna nyligen och flyttat in verksamheten under ett tak. Tidigare fanns man också i Vårby och Kungens Kurva. Företaget har en modern anläggning och kan leverera livsmedel i en obruten kylkedja hela vägen från lager till dörr. Skälet för lokalisering i Västberga är geografin. Det är en bra spridningspunkt mot olika delar av Stockholm och nära Stockholms City.

Transporter

Företag K uttrycker oro för sämre framkomlighet efter pågående ombyggnad av Västberga Allé. Snöröjning som inte omfattar hela gatans bredd bidrar till problem att ta sig fram. Majoriteten av de anställda åker bil till arbetet. För dem som åker kollektivt fungerar det bra med buss från T-banan.

Företag L ser ett enormt värde i att ha verksamheten centralt. Man anser att området fungerar bra för lastbilstransporter, men ser en intressekonflikt mellan cyklister/gångtrafik och tung trafik. Det

har varit ansträngt de senaste åren, efter ombyggnad av en bro och nu när det byggs trottoar och gång- och cykelväg. Förhoppningsvis blir det bra när det är färdigbyggt. De flesta anställda åker bil till jobbet och det är extremt tufft att hitta parkering. Anställda parkerar både inne på området och på gatan. Bussförbindelserna fungerar hyggligt för dem som åker kollektivt.

Trygghet och trivsel

Företag K berättar att man trivs bra i området. Dock har man haft eskalation av inbrott och trygghetsproblem det senaste året, med inbrott i bilar och droghandel.

Företag L ser det som förhållandevist tryggt innanför företagets skalskydd och för anställda som går till bussen. Men nattetid har det varit olika händelser. Företaget finns centralt i området och det förekommer personer som strövar omkring och ibland in på företagets område. In till det egna företaget är det inte problem med nedskräpning, men på vägen till företag i närheten hittar man sprutor och annat längs gatorna.

Önskemål om förändringar

De önskemål som uttrycks i intervjuerna är bättre snöröjning, ytterligare parkeringsmöjligheter och hantering av de problem som beskrivs under Trygghet och trivsel ovan.

Samverkan kring området

Företagen har inte tagit upp frågor kring samverkan i området i intervjuerna.

Företagens framtidsplaner

Företag K räknar med att vara kvar i området, men kommer att behöva minska kontorsytan på grund av att frekvensen av att anställda arbetar hemifrån, som utvecklades under pandemin, har blivit bestående.

Företag L vill vara kvar i Västberga. Man har nyligen byggt på en våning och fördubblat ytorna. Det finns ytterligare behov, men detta var vad som gick att göra. I Stockholmsområdet skulle man också vilja ha en terminal i Norrort och utreder förutsättningarna för det.

Årsta Park

De intervjuade företagens verksamhetsinriktning och skäl för lokalisering i området

Företag M underhåller och bygger järnväg. Företaget flyttade hit för ca sju år sedan från Västberga för att Årsta Park har ett bättre geografiskt läge för verksamheten. Företaget har jourverksamhet med stora fordon och behöver enkelt kunna ta sig till olika spårområden och depåer i länet.

Företag N bedriver serviceverksamhet för hissar, rulltrappor m.m. Servicetekniker åker ut i skåpbilar och mindre kombibilar. Företaget flyttade till Årsta Park för fem år sedan. Skälet för lokalisering är en kombination av läge och pris. Läget är bra för företaget genom att det är nära till City, nära till E4 norr- och söderut och nära till Nynäsvägen.

Transporter

Företag M har stora fordon. I området används varje liten yta för parkeringsplatser, så det är ganska trångt ibland för större lastbilar. Företaget har utryckningsfordon, med jour för kollektivtrafiken. Det är inte bra om det står bilar i vägen. De flesta anställda åker bil till arbetet. Företaget har en del egna parkeringsplatser. I övrigt använder de anställda Stockholms stads parkeringar. För dem som åker kollektivt beskrivs att kollektivtrafiken har blivit lite bättre, även om det kan vara utmanande med mycket byten. Det anses dock inte unikt för Årsta Park utan gäller för många industriområden.

Företag N har servicebilar i form av skåpbilar och mindre kombibilar. Serviceteknikerna parkerar på den avgiftsbelagda gatan utanför, och kör bilen hem till sig över natten. Egna parkeringsplatser

finns bara för tjänstebilar. Några anställda åker med kollektivtrafiken. Det finns buss. Däremot är det långt att gå till T-banan Enskede gård.

Trygghet och trivsel

Företag M har på de sju år som gått bara haft en incident. Det var ett inbrott där man var ute efter datorer m.m. Företaget har också sett en del småproblem med obehöriga i området. Belysningen tycker man kunde vara bättre.

Företag N ser området som trivsamt och har valt Årsta Park framför Västberga med tanke på områdenas karaktär. Företaget, som har verksamhet både dagtid och på kvällar, upplever inte några trygghetsproblem.

Önskemål om förändringar

Företag M tycker att området fungerar bra för dem, men att parkeringsmöjligheterna är utmanande, med bilar som ibland står i vägen för lastbilarna. Det man skulle behöva göra för att stora fordon ska få bättre framkomlighet är att ta bort vissa inklämda parkeringsplatser. Bättre belysning i området önskas också.

Företag N skulle behöva mer markparkering och även laddstolpar. Företaget ska vara klimatneutralt 2030 och står inför att byta ut bilparken. Man tror att det finns möjlighet för parkering på den del av Årstafältet där inte byggande planeras. Företaget har inte plats för servicebilarna på egen tomt. Fler restauranger önskas också. Nu finns bara en, Postens restaurang, där det ofta är köer och ingen konkurrens.

Samverkan kring området

Företagen tog inte upp några samverkansfrågor.

Företagens framtidsplaner

Företagen trivs och vittnar inte om några planer att byta lokalisering.

Årsta Partihallar

De intervjuade företagens verksamhetsinriktning och skäl för lokalisering i området

Företag O är grossist och levererar färsk frukt och grönsaker till dagligvaruhandeln. Företaget hyr en lagerlokal med kyla för frukt och grönsaker och har kontor. Man har varit i området tre år och var tidigare i Spånga. Som skäl för lokaliseringen i Årsta Partihallar anges att det är en perfekt, strategisk plats för distribution. Man behöver bra distributionsvägar till dagligvaruhandeln. Det handlar om stora bilar, men inte med släp.

Företag P handlar med mat till restauranger. Huvudkontoret finns i Globen men lagret är placerat i Årsta Partihallar. Företaget har funnits i området i åtminstone 15 år. Skälet för lokaliseringen är att det är ett utmärkt utgångsställe för leveranser till kunder och fungerar bra även för inkommande kunder.

Transporter

Företag O tycker att området fungerar bra för in- och utgående transporter. Södra länken kan vara en utmaning, men i övrigt går det bra. Ungefär hälften av de anställda åker bil till jobbet, övriga åker kollektivt. Företaget har egna parkeringsplatser. De som reser kollektivt åker med pendeltåg eller tvärbana till Årstaberget och promenerar 500 m.

Företag P beskriver att det är lätt för lastbilarna att ta sig ut och in. Man har kunder både norr- och söderut. En utmaning på vintrarna är en brant backe, men det finns också en annan väg in från den stora vägen. De flesta anställda åker bil, eftersom många börjar arbeta tidigt. Några åker kollektivt. De kollektiva kommunikationerna är bra. Man kan ta tvärbanan till Årsta och gå, eller ta buss 134 och gå av vid Partihallarna.

Trygghet och trivsel

Företag O är nöjda med trygghet och trivsel i närområdet. Den andra delen av Årsta Partihallar beskrivs däremot inte som optimal. Där finns stök som handlar om sopor och sådant som är dåligt efterhållet. Något företag håller inte sina grejor på plats och det sker dumpningar. Men företag O har för sin del inte ont av detta.

Företag P beskriver att det fungerar "så där". Känslan är att det är ett väldigt ruffigt område. Det är smutsigt och slängs sopor. "Det är som platsen Gud glömde utifrån att du ser så mycket skräp och ingen ordning. Och de som har verksamhet i längorna använder gatan som soptipp ibland." Gatubelysningen är inte bra. Många företag har inte legala verksamheter med kollektivavtal m.m. Många lastbilschaufförer sover över i sina bilar. Företaget har verksamhet dygnet runt och personalen känner sig lite otrygga. Nu har parkeringsplatser försvunnit så personal får parkera längre bort, vilket ökar otryggheten.

Önskemål om förändringar

Båda företagen anser att skötseln av området måste förbättras, se avsnittet Trygghet och trivsel ovan. Det behöver ställas krav på dem som har verksamhet i området.

Företag P anser att området har bra potential och behöver återupprättas. "Det är ett fantastiskt område. Jag har jobbat där i 40 år. Förr andades det mat, man var stolt. Det skulle kunna bli det igen. Och det är fantastiskt med blomsterhallarna m.m. Det skulle kunna vara olika verksamheter här. Att många restauranger köper härifrån borde man vara stolt över och promota; att det är ett matmecka i Stockholm, typ som Slakthusområdet: Att öppna restauranger och ha blandad verksamhet. För det är ändå ett bra område med bra kommunikationer."

Företag P anser också att man behöver komma till rätta med att lastbilar parkerar "hej vilt". Betalparkering ockuperas av långtradare som ställer sig på tvären.

Samverkan i området

Företag O nämner de omgivande företagen som en del i tryggheten.

Respondenten för företag P har bilden att företaget är med i områdets företagarförening, men är inte själv kontaktperson.

Företagens framtidsplaner

Företag O är mycket nöjda och ser möjligheter både att utöka och minska verksamheten efter behov i nuvarande lokalisering.

Företag P vill vara kvar, och har tillräcklig plats för det just nu. Man tar nu över från en annan hyresgäst i samma fastighet och flyttar in dotterbolag från Slakthusområdet.

Älvsjö

De intervjuade företagens verksamhetsinriktning och skäl för lokalisering i området

Företag Q arbetar med distribution av fisk och kött till restauranger. Företaget har funnits i området 10 - 15 år. Skälet till lokaliseringen var att man hittade en lämplig lokal och att det finns närhet till liknande verksamheter i Årstaområdet. Bilarna med varor som köps in kommer söderifrån. Företaget vill vara nära innerstaden, vilket är viktigt för att bilar ska hinna distribuera mer än en gång per dag.

Företag R är ett åkeriföretag. I Älvsjö finns ett kontor för Stockholmsregionen. Där finns också en liten verkstad och trafikledning. Därutöver har man några olika startpunkter i Stockholmsområdet och en uppställningsplats i Lunda. Företaget har funnit i Älvsjö i minst 15 år. Skälet för lokalisering i Älvsjö är att det är en bra, central plats med tanke på transporter. Det är nära och enkelt att

komma till E4 och E20. Företaget har körningar med stora enheter - fjärrtrafik som kör mycket på nätterna.

Transporter

Företag Q anser att området fungerar jättebra för transporter. Det är oerhört smidigt in och ut. Ungefär en tredjedel av de anställda åker bil till jobbet, resten åker kollektivt. För dem som åker bil fungerar det bra, förutom att det finns få parkeringsplatser på kommunala ytor. Företaget har egen parkering för högsta chefer och säljare, men övriga parkerar utmed gatan. Parkeringen där är bra, men har för liten kapacitet. Kollektivresenärerna kan åka buss, eller ta en längre promenad från Älvsjö station.

Företag R är mycket nöjda med förutsättningarna för transporter in och ut, även för stora lastbilar. De flesta anställda åker bil till jobbet och har möjlighet att parkera på företagens gård.

Trygghet och trivsel

Företag Q upplever att "området inte är så kärleksfullt skött av staden. Det är tydligt att det är det sista område man städar när det gäller allmänna ytor. Det är katastrofal städning på gatorna." Området är lite i skymundan, så det är risk att det sker saker nattetid, men framför allt är det skräpigt. Ett område för beslagtagna bilar drar till sig oönskade besökare. Det känns otryggt att gå på kvälls- och nattetid. Företaget, som har verksamhet dygnet runt, har dock inte råkat ut för händelser.

Respondenten för företag R har inte uppfattat några klagomål.

Önskemål om förändringar

Företag Q ser en hel del behov av förändringar, se avsnitten Transporter och Trygghet och trivsel.

Företag R framför inga synpunkter om förändringsbehov, utan ser helt enkelt området som ett bra ställe att ha sin verksamhet på.

Samverkan kring området

Frågor kring samverkan tas inte upp av respondenterna.

Företagens framtidsplaner

Företag Q vill vara kvar i området. Det upplevs som ett väldigt intressant och attraktivt industriområde, förutom de bekymmer som beskrivs i avsnittet Trygghet och trivsel ovan.

Företag R har inga planer för lokaliseringsförändring nu. Man vill växa och har en strategi, men inget tyder på att det sker under den närmaste tiden.

VERKSAMHETSOMRÅDEN I STOCKHOLMS OMGIVANDE KOMMUNER

SAMMANFATTANDE ANALYS

Stockholms läns verksamhetsområden är under en omfattande förändring.

Gamla industriområden förändras till bostadsområden, kompletteras med bostäder eller får bostäder i sin närhet. Kombinationen bostäder och verksamheter förutsätter att verksamheterna är av ett slag som inte är störande för sin omgivning.

Samtidigt tillkommer nya renodlade verksamhetsområden, framför allt i de yttre delarna av länet där det finns ett antal kommuner som har större ytor som inte redan är tätbebyggda. Kommuner i länet som utvecklar eller på senare år har utvecklat nya stora verksamhetsområden, med kommunalt eller privat ägande, är främst Botkyrka, Haninge, Järfälla, Nacka, Norrtälje, Nynäshamn, Nykvarn, Sigtuna, Södertälje, Upplands-Bro och Vallentuna.

De tillkommande verksamhetsområdena är ofta lokaliserade i närheten av trafikplatser vid de stora vägarna E4, E18, E20 och väg 73 (mot Nynäshamn). Det gör dem attraktiva för bl.a. storskalig logistik som har stor efterfrågan på verksamhetsmark.

De delar av näringslivet som kan ha nackdel av att centralt belägna verksamhetsområden förändras eller avvecklas är verksamheter som behöver vara nära sina kunder i de mest tätbebyggda delarna av länet. Det gäller bland annat sista milen-transporter som t.ex. leveranser av livsmedel till privatpersoner, butiker och restauranger. Även verksamheter som kräver snabba utryckningar vid t.ex. larm har starkt behov av att ha lokalisering i länets centrala delar.

KOMMUNERNAS VERKSAMHETSOMRÅDEN

Botkyrka

Ett stort befintligt verksamhetsområde är **Eriksberg** med närmare 4000 personer sysselsatta. Där finns ett stort inslag av mindre verksamheter. De primära verksamheterna är lager/partihandel, lätt industri, handel, byggverksamhet och företagstjänster.

Vid **Alfred Nobels allé** erbjuds nya tomter på totalt ca 2 hektar kvartersmark för företag inom medicinteknik. Kommunen har planer på att bilda ett kluster inom Life-Science på grund av närheten till den regionala stadskärnan Flemingsberg.

Rikstens företagspark har lagakraftvunnen detaljplan som innehåller ca 7 hektar mark för industriändamål med inriktning på byggbranschen. En ytterligare detaljplan med ca 13 hektar kvartersmark är i starten av planarbetet och riktas till såväl små som stora företag.

Botkyrka Södra Porten utvecklar kommunen tillsammans med Skanska. Området ligger i anslutning till E4 och Eriksbergs industriområde. Total tomtarea är 37 hektar. Tomtförsäljningen beräknas starta 2023/24.

Danderyd

I Danderyd finns, att döma av kommunens hemsida, endast ett renodlat verksamhetsområde, **Rinkebyvägens verksamhetsområde** i närheten av Danderyds gymnasium.

Ekerö

Kommunen undersöker möjligheten att utöka **Skå industriområde** med fler verksamhetstomter. Även **Sundby, Enlunda, Brygga** och **Jungfrusund** ska kunna utvecklas med ytterligare verksamheter enligt översiktsplanen.

Haninge

Haninge har sedan länge ett antal arbetsplatsområden av olika storlek och karaktär. Fler av dem är i huvudsak fullt utbyggda med endast ett mindre antal tomter som är tillgängliga för ytterligare exploatering.

Albyberg företagspark ligger vid trafikplats Jordbro. Det omfattar totalt ca 80 hektar företagsmark. Industri som inte är störande tillåts, liksom kontor och hotell. Även logistikföretag accepteras men bör få en underordnad roll. **Brandbergens arbetsplatsområde** är i huvudsak planerat för småindustri. Hela området är taget i anspråk. Området vid **Fors trafikplats** i Västerhaninge är planlagt för industri, kontor, hantverk och handel.

Området vid **Handens trafikplats** är planlagt för detaljhandel, kontor, småindustri m.m. Dominerande är stormarknader för livsmedel och skrymmande varor. **Handens industriområde** ligger centralt i Handen. Översiktsplanen anger att västra delen av företagsområdet som ligger närmast Haninge centrum föreslås få en blandad stadsmiljö, med övriga delar bibehålls som ett verksamhetsområde för tjänsteföretag eller lättare industri. Haninge har fortfarande utvecklingsbar mark för verksamheter i både befintliga och planerade verksamhetsområden. **Håga industriområde** ligger i Västerhaninge, med små och medelstora företag inom tillverkningsindustri, lager och distribution. **Jordbro företagspark** är ett av Stockholmsregionens största arbetsområden med ca 200 hektar planlagd mark för industriändamål. Lager, distribution och tillverkning dominerar. Området ligger i anslutning till väg 73 och blivande Tvärförbindelse Södertörn. **Kvarntorps arbetsplatsområde** ligger norr om Haninge centrum och domineras av handel och lagerhotell.

Huddinge

Idag finns enligt näringslivsstrategin en större efterfrågan på verksamhetsmark än kommunen kan tillgodose. I förslaget till ny översiktsplan, som varit på granskning, anges att kommunen värnar om de befintliga verksamhetsområdena och ska bygga ut de verksamhetsområden som ännu inte är utbyggda. Personalintensiva verksamheter prioriteras.

I den nuvarande översiktsplanen är fem verksamhetsområden utpekade för att även på sikt kvarstå och utvecklas som renodlade verksamhetsområden. Dessa är **Länna Norra, Gräsvreten, Gladö, Flemingsbergs södra och Vårdkasen**. Dessa skulle dessutom utökas med 50 hektar för att möjliggöra för tillväxt inom branscher främst kopplade till industri och byggnadsverksamhet.

Tyngre industri, mer störande verksamheter och verksamheter med behov av stora skyddsavstånd hänvisas till Gladö industriområde. Mindre personalintensiva verksamheter hänvisas till Gräsvreten och Gladö på grund av sämre kollektivtrafikläge. Till Flemingsberg Södra hänvisas stadsstödjande verksamheter med viss störande verksamhet, som kan klustras med och kopplas till befintliga

företag, forskning och utbildning i Flemingsberg. Verksamheter med behov av gott skyltläge prioriteras i verksamhetsområden längs E4/E20, väg 73 och Tvärförbindelse Södertörn.

I **Storängens verksamhetsområde** pågår en omvandling för att skapa ett blandat område med högre markutnyttjande. I samrådsförslaget till fördjupad översiktsplan för Flemingsberg anges att det är eftersträvansvärt med bostäder och en stadslik miljö utan störande verksamheter i **Flemingsbergsdalens verksamhetsområde**. Kommunen ser positivt på en framtida omvandling av **Trångsunds industriområde** men kommer inte driva frågan aktivt utan en eventuell framtida omvandling ska ske på fastighetsägarnas initiativ.

Järfälla

En stor förändring pågår när det gäller verksamhetsområden i Järfälla. Bolinders etablering i början av 1900-talet gav upphov till hela samhället Kallhäll. Idag finns där det attraktiva bostadsområdet **Bolinder Strand**. Gamla fabriksbyggnader finns kvar, och står delvis tomma. Nu finns planuppdrag för att utveckla området för att möjliggöra handel, restauranger, träning, kontor m.m.

Södra Veddesta, mellan Jakobsberg och Barkarby, är ett verksamhetsområde med låg exploatering. Området har blivit attraktivt för att skapa en tät, urban stadsmiljö genom belägenheten i anslutning till Barkarby station, där pendeltåget och den nya tunnelbanan kommer att mötas.

Järfälla skapar nu ett nytt kontorsläge **vid Barkarby station**, där pendeltågen möter den nya tunnelbanan. Här finns ännu möjlighet för ett antal markanvisningar till kommersiella fastighetsutvecklare. Målsättningen är att skapa en dynamisk stadsmiljö som attraherar alla typer av tjänsteföretag.

Utbyggnad pågår av **Stäkets Företagspark**, beläget öster om trafikplats Stäket, intill de större trafiklederna E18 och väg 267. Detaljplanen vann laga kraft 2016 och överensstämmer med översiktsplanen. Företagsparken ger möjlighet för ett 30-tal tomter och ambitionen är att en del av de verksamheter som finns i Veddesta ska kunna omlokaliseras hit. Utbyggnad av verksamhetsområdet ger då möjlighet att utveckla en regional stadskärna med närhet till kollektivtrafik i Veddesta.

Planarbete pågår också för **Företagsområde Kolboda**, Området är beläget mellan Jakobsberg och Kallhäll, mellan järnvägen och E18. Ett koncept finns för ett småskaligt verksamhetsområde, med små verksamhetsmoduler med varierande storlekar, varav en stor del av modulerna kommer att vara avsedda för framför allt småföretagare.

Lidingö

En ny detaljplan tas fram för **Stockby verksamhetsområde**, som är 12 hektar stort och ligger söder om Kyrkviken. Syftet är att kunna utöka det befintliga verksamhetsområdet och tillgodose behovet av industrimark för Lidingös företagare.

AGA-området är exempel på tidigare industriområde som utvecklats till område för bostäder, Dalénum, i kombination med kommersiell verksamhet.

Nacka

Nacka, och framför allt Sicklaön har historiskt varit ett betydande industrisamhälle. Idag är de flesta industrier nedlagda eller flyttade och tjänstesektorn dominerar.

Nacka kommun har satt upp mål om ytterligare 15 000 arbetsplatser vara cirka 5000 utanför västra Sicklaön till år 2030.

Kummelbergets verksamhetsområde ska få plats för fler verksamheter och 300 - 500 nya arbetsplatser kan tillkomma. 5,8 hektar omfattas av utvidgningen. Området ligger i norr om Orminge centrum.

Ett verksamhetsområde vid **Orminge trafikplats** har handel med skrymmande varor såsom bilhandel, samt småindustri och fordonsservice. Området kompletteras och upp till 280 nya arbetsplatser kan tillskapas.

Kil, västra verksamhetsområdet är ett projekt som ska möjliggöra plats för nya verksamheter med mellan 200 och 300 arbetsplatser mellan Värmdöleden och trafikplats Insjön på kommungränsen mot Värmdö. Området ska få icke störande men utrymmeskrävande verksamheter.

Ältabergs verksamhetsområde i sydöstra delen av Älta är ett äldre område där det prövas att skapa ytterligare verksamhetsytor för bl.a. småindustri och kontor.

Norrtälje

Norrtälje har lång tradition av industriell verksamhet. Samrådsförslaget till ny översiktsplan anger att områden för skrymmande och eventuellt störande verksamheter ska kunna utvecklas framför allt vid E18, men även vid en ny sträckning av väg 77. Befintliga verksamhetsområden kan utvecklas genom förtätning och komplettering.

Området vid **Salmunge** återvinningsanläggning kan utvecklas för att även rymma en större energianläggning. Ändrad användning för verksamheter och industri anges bl.a. vid trafikplats **Rösa** (område för skrymmande och transportorienterade verksamheter), trafikplats **Ledinge** (område för skrymmande och transportorienterade verksamheter på längre sikt) samt vid trafikplats för ny dragning av vägar **söder om Rimbo** (område för transportorienterade verksamheter), **längs Rådmansövägen mot Kapellskär** (område för verksamheter med anknytning till hamnen), utveckling av **Hallsta pappersbruk** samt **Väster om Edeboviken**, Hallstavik (område för större energikrävande verksamheter).

Nykvarn

Stockholm Syd är ett mycket stort gemensamt verksamhetsområde för Nykvarns och Södertälje kommuner (se text ovan under Södertälje). I Nykvarns del, Stockholm Syd Mörby, pågår i den norra oexploaterade delen projektering av infrastruktur inom vägar, vatten, el och fjärrvärme för att kunna utnyttja ytorna till exempel för logistik, e-handel eller lagerverksamhet.

Nynäshamn

Samrådsförslaget till ny översiktsplan anger att vissa av kommunens befintliga verksamhetsområden ger möjlighet till expansion och förtätning, men i merparten av dessa förespråkas småskalig verksamhet. Utgångspunkten är att ny verksamhetsmark ska förläggas intill redan befintlig.

Kalvö verksamhetsområde ligger vid infarten till staden. Området är 12,5 hektar men planeras utökas med ytterligare 10 hektar. **Sunnerby verksamhetsområde** ligger intill tätorten Sunnerby-Spångbro och är på 4 hektar. **Rappsta verksamhetsområde** ligger i norra delen av staden och är på 18 hektar. **Hammarhagens verksamhetsområde** ligger i norra delen av staden och är på 12 hektar. **Vansta verksamhetsområde** ligger intill Ösmo. Området är på 6 hektar, men planeras bli utökat med ytterligare 6 hektar. **Älby verksamhetsområde** ligger mellan Lidatorp och Ösmo. Området är 10 hektar men planeras utökas med ytterligare 6 – 8 hektar. **Stora Vika verksamhetsområde** ligger intill tätorten Stora Vika och omfattar 1,5 hektar. **Intill Stockholm Norvik hamn** tillkommer ett nytt verksamhetsområde om 45 hektar med tomtstorlekar som anpassas till efterfrågan.

Därutöver listas i översiktsplaneförslaget ytterligare nya utredningsområden för verksamhetsmark.

Salem

I Salem finns inga större verksamhetsområden. På kommunens hemsida och i översiktsplanen anges inte heller några planerade sådana. Ett arbetsplatsområde med **Salem park Företagsby** finns vid Söderby gårds väg.

Sigtuna

Inom den regionala stadskärnan och Rosersberg är visionen att dubblera dagens antal arbetsplatser till 50 000. Områden med etableringsbar mark finns i Rosersberg, samt i läget mellan E4 och Arlanda flygplats.

Arlanda flygplats har över 20 000 arbetsplatser. På flygplatsområdet finns Sky City, Park City och Cargo City. Sky City beskrivs som stadskärnan i Airport City Stockholm, med restauranger, butiker och kontorsreceptioner. Mäss- och konferensanläggningar byggs, liksom hotell. Park City ligger nära flygplatsen, med långtidsparkeringar och biluthyrningar. Det får nu sällskap av kontor, hotell och andra verksamheter. Cargo City ligger sydväst om terminalområdet. Där utvecklas ett stort centrum för frakt och logistik. 150 000 kvm frakt- och logistikbyggnader planeras att byggas.

I **Arlandastad**, området strax söder om Arlanda flygplats, planeras att i olika etapper bygga hotell, kontor, verksamheter för handel och service samt testanläggningar för fordonsindustrin. Området ligger på båda sidor av E4 och innehåller bl.a. en internationell mötes- och eventarena, Scandinavian XPO. Arlandastad finns också ett företagsområde och ett område för trafikföretag.

Rosersberg beskrivs av Sigtuna kommun som "landets främsta logistikcenter med närhet till Arlanda och Stockholm/Mälardalen". En kombiterminal med järnväg är spåranslutningen till stambanan. Gods som kommer in i hamnen till Gävle fraktas med järnväg till Rosersberg för omlastning och vidare transport via vägnätet.

Brista är ett verksamhetsområde som bl.a. innehåller ett kraftvärmeverk. Detaljplan har antagits för en utvidgning som syftar till att möjliggöra industri- och lagerverksamhet med möjlighet till järnvägsanslutning till Ostkustbanan. Även för mindre företag finns kvarvarande mark.

Sollentuna

I de centrala delarna av Sollentuna finns bl.a. **Edsbergs verksamhetsområde** och **Klasro**. För att inte dessa ska omvandlas till bostadsområden sägs i översiktsplanen att de vid planändring i första hand ska planläggas för utvecklad eller ny verksamhet.

Störande och ytkrävande verksamheter ska lokaliseras till **Hammarbacken, Bredden, Norrsätra, Kronåsen, del av Edsbergs verksamhetsområde** och **Kappetorp**.

Solna

Solna är liksom Sundbyberg en stad med stort antal företag och arbetsplatser. Traditionella industriområden omvandlas till stadsmiljöer med blandning av bostäder och arbetsplatser. Ett exempel är **Hagalunds industriområde** som utvecklas med ny bebyggelse i direkt anslutning till den nya tunnelbanestationen i södra Hagalund.

Solna Business Park har, tillsammans med **Solna Strand** vuxit fram ur Vretens och Virebergs industriområden i västra Solna. Det som sedan mitten av 1960-talet varit renodlade industriområden har Solna Business Park successivt utvecklat till ett starkt och etablerat företagsområde. Området utvecklas ytterligare med planerad bebyggelse av bl.a. bostäder.

Sundbyberg

Antalet företag och arbetsplatser är stort i Sundbyberg, men kommunens yta är liten och konkurrensen om marken är stor. Sundbyberg har gått från att vara en industristad till att domineras av tjänsteverksamheter och byggindustri. Tidigare renodlade industriområden har omvandlats helt eller delvis till andra ändamål, bl.a. bostäder. Norra delen av **Rissne** är exempel på område med kvarvarande verksamheter, bl.a. handel.

Södertälje

Bland befintliga områden för företagande kan nämnas **Södertälje Science Park** som innehåller utbildning (med KTH och Yrkeshögskolan Campus Telge), avancerad forskning och världsledande företag. Här finns också verksamheter som Tom Tits Experiment och Grafikens Hus.

Vid infarten till Södertälje, i **Moraberg**, planeras ett nytt verksamhetsområde. I planförslaget föreslås att marken ska användas för kontor och handel (ej livsmedel) och mindre, icke störande industri. Området är en av entréerna till Södertälje och det kommer att ställas krav på hög arkitektonisk kvalitet på det som byggs.

Stockholm Syd kallas det 1000 hektar stora område i Almnäs och Mörby som ska utvecklas till att bli Stockholmregionens största industri- och logistikområde. Området har pekats ut i RUFSS (Regionala utvecklingsplaneringen för Stockholmsregionen) 2010 och RUFSS 2050 som ett viktigt läge för ett utvecklat logistikcentrum i Stockholm läns södra delar.

Almnäsområdet sträcker sig från Södertälje till Nykvarn och utgör en av Mellansveriges största industri- och logistikområden med sina 1000 hektar. På Södertäljes sida om kommungränsen heter området Almnäs och på Nykvarn kommuns sida Mörby. Tanken är att dessa delar gemensamt bildar Stockholm Syd.

Södertälje kommun arbetar med att ta fram detaljplaner och bygga ut infrastruktur för sin del av området. Fyra av sju detaljplaner har vunnit laga kraft.

Tyresö

Bollmora verksamhetsområde omvandlas enligt översiktsplanen till ett blandat område med verksamheter som kan ligga nära bostäder.

Södra Lindalen och **Petterboda** verksamhetsområden effektiviseras/renodlas för att ge plats för fler verksamheter som inte bör blandas med bostäder.

Lindalshöjden är ett område som Tyresö kommun köpt av Stockholms stad. Planeringen för utveckling av området är inriktad på att Lindalshöjden utvecklas till ett företagsområde med utrymme för drivmedelsstationer. Det ska även vara möjligt att uppföra en brandstation.

Täby

Det största arbetsplatsområdet i Täby finns i **Arninge-Ullna**, med väletablerade företag, småindustri, kontor, lager och handel.

Viggbyholms verksamhetsområde diskuteras för ändrad markanvändning med nya användningar, främst handel. Planarbetet har pausats i avvaktan på pågående översiktsplanarbete.

Södra Midgård kan enligt den nya översiktsplanen utvidgas och kompletteras nya verksamheter.

Lövbrunna har ett företags- och verksamhetsområde med småskaliga verksamheter inom partihandel och byggverksamheter.

Åkerby verksamhetsområde domineras av småindustri.

Bergtorps verksamhetsområde innehåller handel och verksamheter. Området ska fortsatt domineras av verksamheter, men kompletteras med sådana som är mer platseffektiva så att antalet arbetstillfällen kan öka.

Upplands-Bro

Brunna, Kommunens största företagsområde är beläget vid Kungsängen, längs med E18. Det finns ca 120 verksamheter i området, som fortfarande är under utbyggnad. Majoriteten av nyetableringarna sker inom lager och logistik, bland övriga finns exempelvis byggföretag/hantverk och bilhandel. Bland annat har ICA och Zalando etablerat högautomatiserade verksamheter för e-handel. Ca 4000 anställda finns idag i området, som totalt är på ca 200 hektar. Det pågår också en detaljplaneprocess för att möjliggöra utveckling av ytterligare logistikverksamhet med höglager för ICA. Det är en stor etablering som kommer att ta i anspråk en del av nuvarande Kungsängens golfbana. En plan för utveckling av bostäder på en del av området (bl.a. tidigare Coop Forum) har vunnit laga kraft. Under detaljplanearbetet gjordes bl.a. en utredning av konsekvenser av konsekvenser av verksamhetsområdets samlokalisering med bostadsbebyggelse.⁴

Skällsta är kommunens näst största industriområde med anslutning till E18. I Skällsta finns företag inom bilhandel, trävaruhandel, verkstäder och serviceföretag. Viss handel bedrivs också genom att Willys och Dollarstore finns i området.

⁴ Utredning granskning – Brunna verksamhetsområde Viby 19:3, nr 2001 Konsekvenser av samlokalisering med bostadsbebyggelse Tyréns för Upplands-Bro kommun 2021 <https://www.upplandsbro.se/download/18.446cba66182e9265b81ea09/1663586934843/Konsekvenser%20av%20samlokalisering%20granskning%20Viby%2019:3>

I **Nygård** mellan Kungsängen och Bro ligger Coop:s Broterminal med utbyggd järnvägsanslutning där ca 800 personer arbetar. Coop förbereder flytt till ett nytt automatiserat lager i Kjula utanför Eskilstuna. Förutom de 34 hektar som har nu befintlig verksamhet finns i Nygård ytterligare 63 hektar planlagda.

Klövberga i Bro är planeras för ett stort verksamhetsområde med ca 105 hektar planområde och uppskattningsvis 3000 anställda. Området är tänkt att innehålla lager, logistik, industri och sällanköpshandel.

Upplands Väsby

Områden längs E4, bl.a. Bredden är enligt översiktsplanen lämpliga att bibehålla och utveckla för handel. Området kring Glädjens trafikplats är en av kommunens entrépunkter. Det innehåller ett verksamhetsområde som enligt översiktsplanen ska i sin stadsomvandling ska ges en mer tilltalande utformning. Större logistiketableringar och etableringar av störande industrier ska undvikas i Upplands Väsby enligt översiktsplanen. Dock har Måltids- och kaffelösningsleverantören Convini hösten 2022 meddelat i pressmeddelande att de investerar ca 150 milj kr i ett nytt logistikcenter i Upplands Väsby. Fastigheten ligger i Bredden och är på 1,2 hektar. Lagret ska ersätta bolagets nuvarande enheter i Solna och Sollentuna.

De särskilda verksamhetsområden som tas upp i kommunens översiktsplan är

Söderby. Som ett alternativ till utveckling av området för småskalig bebyggelse kan Söderby enligt översiktsplanen bli ett verksamhetsområde som ett komplement till de befintliga verksamhetsområdena i denna del av kommunen.

Vällsta anges i översiktsplanen med dagens avgränsning och någon utvidgning av verksamhetsområdet bedöms inte ske.

Verksamhetsområde i öst, norr om Frestavägen, kommer att avgränsas i samband med planläggning. Nu planeras för ett nytt område för verksamheter inom lager och småindustri utefter Frestavägen ner mot Norrortsleden. Planförslaget medger ca 3,1 hektar bruttoarea för småindustri och ca 1,2 hektar byggnadsarea för lager.

Brunnby mosse på ca 40 hektar har tidigare använts som deponi. Marken kan tas i anspråk för verksamheter när det är tekniskt och ekonomiskt möjligt trots dåliga markförhållanden.

Vallentuna

I kommunens översiktsplan anges att **Ökvista, Fågelsången och västra Rosendal** ska vara verksamhetsområden med begränsad omgivningspåverkan och prydlig karaktär, attraktiva för en mångfald av verksamheter såsom kontor, lager, lättare verkstadsindustri och lättare tillverkning m.m. Västra Rosendal och Ökvista är även lämpliga för handel.

Löt/Roslagsstoppet, Karby och östra Gillinge ska vara verksamhetsområden med t.ex. industri, tillverkning, lager och handel med skrymmande varor. Löt och Roslagsstoppet ska utvecklas som verksamhetsområde med utgångspunkt från platsens strategiska läge vid E18.

I sydöstra Vallentuna längs väg 268 och inom Arlandas influensområde redovisas ett utredningsområde för ett eventuellt **nytt verksamhetsområde**.

Vaxholm

Enligt samrådsförslag till ny översiktsplan ska skapas goda förutsättningar för existerande verksamheter, men större industrietableringar eller miljöstyrande verksamheter har ingen plats i kommunen. Det planeras utveckling av användningen verksamheter och industri inom området **Blynäs** på Vaxön.

Värmdö

Värmdö har historiskt sett präglats av bruks- och industrisamhället. Kommunen har fem områden med småindustri, industri och större verksamheter utspritt geografiskt i kommunen. De behöver enligt den nya översiktsplanen förädlas och förtätas med fler verksamheter. Dessa är **Värmdö marknad, Mölnvik och Värmdö företagspark i Gustavsberg, Återvall på Ingarö och Älvsby industriområde på Värmdölandet**. Bl.a. har kommunen för ett år sedan sålt 5,6 hektar detaljplanerad mark i Älvsby industriområde i 21 separata transaktioner.

Nya verksamhetsområden ska lokaliseras med närhet till regionen för att framkomlighetsproblem på väg 222 och 274 inte ska påverka godstransporter. I **Kil** föreslås ett område utredas för småindustri och sådan verksamhet som kan ha omgivningspåverkan.

Österåker

Befintliga verksamhetsområden i Åkersberga, främst för små och medelstora företag, kan enligt översiktsplanen på sikt omvandlas till att rymma en mer blandad bebyggelse med både bostäder och verksamheter, men för industri och sällanköpshandel planeras nya verksamhetsområden utanför stadskärnan med kopplingar till bostadsbebyggelse. Nya verksamhetsområden som håller på att etableras i kommunen är enligt hemsidan **Pilstugetorget, Runö Gårds Norra, Rosenkälla och Brännbacken**.