

Näringslivskonsekvensanalys för Larsboda verksamhetsområde

10 september 2021

INNEHÅLL

Inledning	3
Swecos uppdrag	3
Metod	4
Larsbodas funktion i regionen	6
Om Larsboda	6
Industrins utveckling i Stockholm	6
Vilka verksamheter bör rymmas i verksamhetsområden?	7
Utveckling i närområdet	7
Branschstruktur	7
Intervjustudie	10
Områdets styrkor och kvaliteter	10
Utmaningar	10
Om Sillö 5 och planerna på utveckling	11
Synpunkter på föreslagen plan	12
Swot- analys	14
Bilaga	16

INLEDNING

Larsboda i Farsta är ett av Stockholms stads tio renodlade verksamhetsområden. Det pekades ut i samband med att den nuvarande Översiktsplan 2030 togs fram. Verksamhetsområdena är renodlade i den meningen att det ska finnas utrymme för att ha verksamhet som kan upplevas störande. I översiktsplanen har staden angett målsättningen att bevara och utveckla dessa områden för näringslivet. I samband med att ett start-PM har godkänts (september 2020) för att ändra i detaljplan, som i sin tur medför förändring av användning av en fastighet som ligger i området för att medge bostäder (Sillö 5), finns det anledning att genomföra en genomgripande konsekvensanalys av hur ändringsförslaget kan tänkas påverka näringslivet i området (NKA).



Figur 1 Fastigheten Sillö:5 innanför det röda sträcket. Adresser med företag i och invid som kan tänkas beröras direkt av förslag till ny detaljplan. Mathems planerade verksamhet kommer uppförs på grått område nere till höger

Swecos uppdrag

Sweco har fått uppdraget av Stockholms stad (Stockholms Business Region) att genomföra en Näringslivskonsekvensanalys för Larsboda mot bakgrund av förslaget att ändra detaljplanen för fastigheten Sillö 5. Uppdragets syfte är att ge kunskap om hur näringslivet i Larsboda påverkas av de föreslagna ändringarna. Fyra frågor har varit vägledande för analysen.

- På vilket sätt påverkas näringslivet på platsen av förändringar i detaljplanen? Vilka är utmaningarna och vilka kvaliteter tillförs?
- Vilka företag finns i Larsboda och vilka behov har näringslivet på platsen?

- Vilka styrkor och utmaningar har Larsboda som verksamhetsområde?
- Hur ser företagen och fastighetsägarna på utvecklingen i området?

Metod

Sweco har tagit inspiration från Gävle kommuns arbete med näringslivsfrågor i stadsutvecklingsprojekt. Gävle har bland annat tagit fram en NKA i samband med omvandlingen av stadsdelen näringen. Swecos utredning och analys är baserad på intervjuer, statistik och platsbesök. Ett antal experter på Sweco har bjudits in för att tillsammans analysera konsekvenserna av ändringsförslaget.

Intervjuer

Huvuddelen av analysen baseras på intervjuer med företagare och fastighetsägare i Larsboda. Därtill har intervjuer med sakkunniga och andra relevanta aktörer genomförts. Sweco och Stockholms stad har tillsammans tagit fram urvalet av intervjupersoner. Kontaktuppgifter till företag och fastighetsägare har Farsta företagsgrupp bidragit med. Merparten av intervjuerna har genomförts via telefon eller Teams under perioden juni till augusti 2021. Intervjun med representant från Farsta stadsdelsförvaltning genomfördes under en promenad i samband med ett platsbesök i Larsboda 30 juni 2021. Då intervjuades även ordförande för Farsta företagsgrupp. Sagax inkom med intervjuvar skriftligt via mejl.

Eftersom det varit nödvändigt att göra ett urval av respondenter är studien inte representativ. Det är således inte en komplett kartläggning av hur olika företag och fastigheter står i frågan. Studien bör snarast ses som en analys som exemplifierar olika synpunkter och konsekvenser av den aktuella frågan.

Intervjufrågorna har varit av semistrukturerad karaktär. Sweco har följt en intervjuguide, men varje intervjuperson har haft möjlighet att öppet lyfta andra frågor och medskick.

Sweco vill tacka alla som med kort varsel varit med och deltagit i intervjustudien:

- Thomas Windahl, ordförande för Farsta företagsgrupp
- Håkan Wigerman, vice ordförande Farsta företagsgrupp och fastighetsägare
- Carl Jonasson, VD SnigelDesign
- Margareta Widholm, Widholms plåt
- Johan Stålhäll, VD Brand Factory
- Joachim Wagner, VD, JMW bygg
- Per Grantelius, Grantelius Kött
- Denice Johansson, projektansvarig, Mathem
- Mikael Hemmingsen, platschef, Mathem
- Robert Johansson, Fastighetsförvaltare, Ladigen
- Marcus Olsson, Fastighetsförvaltare, Sagax
- Thomas Kultti, Farsta stadsdelsförvaltning
- Fredrik Lundberg, Fastighetsägare Sillö 5
- Niklas Svensson, Tengbom
- Stefan Rydin, Arkitekt, Tengbom

Statistik

För att få kunskap om vilka företag som är aktiva i Larsboda, har Sweco gjort en statistisk kartläggning av näringslivet. Kartläggningen visar branschstruktur och utvecklingen i området över tid. All statistik i rapporten är hämtad från SCB:s 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 också ha en årsomsättning på minst 300 000 kr. Urvalet i denna studie är avgränsat till företag, myndigheter och organisationer som är verksamma i området, vilket innebär att verksamheten har minst ett arbetsställe i Larsboda. Med arbetsställe avses varje adress, fastighet eller grupp av fastigheter där företag, myndigheter och/eller organisationer bedriver verksamhet.

Företagsdatabasen är något fragmentarisk vad gäller arbetsställen och geografi, vilket kan resultera i felaktiga områdesklassificeringar och belägenhetsadresser. Varje år saknas exakt information om cirka 5–10 procent av alla arbetsställen som finns i Företagsdatabasen; dessa arbetsställen (och arbetsgivare) kan inte platsbestämmas på en mer detaljerad nivå än att de bedriver verksamhet inom Stockholms stadsgränser. Brister i registret från SCB utgör en viss osäkerhetsfaktor, exempelvis när resultat för analyser över tid studeras. Statistiken fångar inte heller upp eventuella svarta verksamheter som kan pågå i områdena. För ytterligare detaljer gällande företagsdatabasen hänvisas till SCB (www.scb.se).

I bilaga finns en topplista över de största företagen i Larsboda. Observera att antalet företag är avrundat till ett medelvärde; värdet bestäms av SCB. Vissa företag som finns i topplistan är företag som har sitt säte i Larsboda men som inte nödvändigtvis har anställda på platsen.

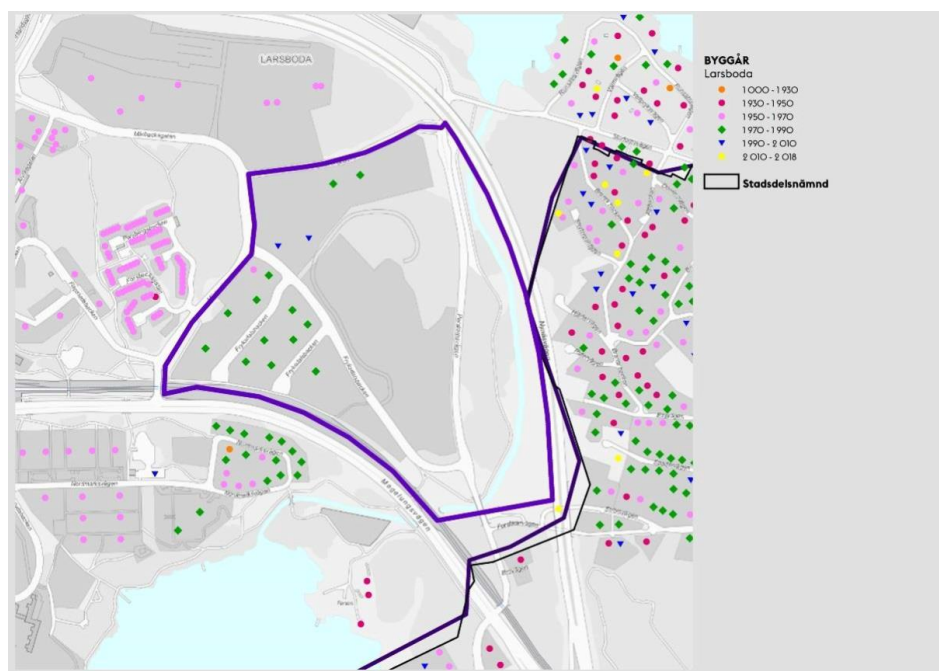
LARSBODAS FUNKTION I REGIONEN

Larsboda är ett av Stockholms stads tio utpekade renodlade verksamhetsområden. Staden har pekat ut verksamhetsområdena för att de ska bevaras och utvecklas. Befolkningsökningen och det ökade trycket på att bygga bostäder har samtidigt höjt efterfrågan på mark i attraktiva lägen. Under många år har en omfattande nybyggnation av bostäder i Stockholms stad skett på industrimark i de centrala delarna av staden. I stadens gällande Översiktsplan är totalt tio områden utpekade som renodlade verksamhetsområden, övriga företagsområden föreslås utvecklas till blandstad.

Om Larsboda

Larsboda är beläget i Farsta, cirka 9 km söder om centrala Stockholm, mellan Nynäsvägen (väg 73) och Magelungsvägen (väg 271). Larsboda har en stor spridning av verksamheter med allt från små kontor och lager till verkstäder och industriverksamhet. Majoriteten av bebyggelsen inom verksamhetsområdet har tillkommit under slutet av 1970-talet och under merparten av 1980-talet. Två av byggnaderna har uppförts mellan 1990–2010.

Figur: Byggår Larsboda verksamhetsområde med omnejd¹



Industrins utveckling i Stockholm

Stockholmsregionen och Stockholms stad fortsätter att växa under 2020-talet. Fram till 2030 beräknas stadens befolkning öka med cirka 10 procent till 1 080 000 invånare. För företag generellt betyder det ökad konkurrens om mark med ett växande bostadsbehov och förtätningsambitioner. Det gäller inte minst företag med mer omfattande behov av lokaler och mark.

Utvecklingen har pågått i decennier och den har sammanfallit med en lika långsiktig minskning av antalet personer som arbetar inom tillverkande företag. Sedan

¹ Varje prick representerar registrerat byggår för färdigställd fastighet. Ett antal fastigheter saknar byggår och har därför uteslutits. Uppgifterna är hämtade från Fastighetsregistret.

millennieskiftet är det flera verksamhetsområden, däribland Lugnet i nuvarande Hammarby Sjöstad och Slakthusområdet vid Globen, som har avvecklats och omvandlats till förtätade, funktionsblandade stadsdelar med bostäder, kontor samt nöjen och service.

I stadens översiktsplan konstateras att det finns behov av renodlade verksamhetsområden som lämpar sig för industri och störande verksamheter. De tio renodlade områden som finns kvar ska därför värnas och ges "långsiktigt förutsättningar för utveckling". Det beskrivs vara en del av ett strategiskt arbete som behövs för att öka antalet arbetsplatser, "inte minst i stadens södra delar". Näringslivets förutsättningar ska därför beaktas särskilt noga vid utveckling av ytor nära verksamhetsområdena. Målet är att tillvarata en långsiktig stadsutvecklingspotential i dessa områden.

Vilka verksamheter bör rymmas i verksamhetsområden?

Plan- och bygglagen medger ingen precis klassificering av verksamheter som kan avgöra vilka företag som ska få etablera sig i ett verksamhetsområde. Stockholm skiljer sig härvid från exempelvis Köpenhamn, där sju separata klassificeringar kan användas för att avgränsa områdenas användningsområde och styra markanvändningen – däribland hur stort avståndet måste vara till lekplatser, bostäder och andra störningskänsliga inslag i stadsbilden.

Det anges därför inte detaljerat i ÖP vilka verksamheter som hör hemma (eller inte) i verksamhetsområdena. Anges gör att verksamhetsområdena ska möjliggöra etableringar för industri och störande verksamheter, att de ska rymma för staden strategiskt viktiga verksamheter samt vara strategiskt placerade ur ett logistikhänseende.

Markanvändningen i området kan då rimligen vara ändamålsenlig även om där finns företag som inte har störande eller strategiskt viktiga verksamheter, förutsatt att dessa inte begränsar de störande verksamheterna.

Poängteras bör att verksamhetsområden inte är synonyma med industriområden. Tillverkande företag som håller till i Stockholms verksamhetsområden är som regel lättare industriverksamheter. Till företag med liknande lokalbehov som också dominerar bland bolagen som finns i Stockholms tio verksamhetsområden hör också bygg- och anläggningsföretag, transport och logistik samt parti- och provisionshandel. Det behöver lokaler och mark för verksamheter som är ytkrävande, transportintensiva och/eller bullriga. Utbudet av sådan mark och lokaler finns uteslutande utanför stadskärnorna, ofta i verksamhetsområden, men även på andra platser belägna på visst avstånd från störningskänsliga verksamheter.

Utveckling i närområdet

I Farsta pågår just nu stora stadsutvecklingsprojekt, bland annat utvecklingen av det för Larsboda näraliggande Telestaden. Där byggs en funktionsblandad stadsdel på Telias (Televerkets) före detta område med 2 000 bostäder, skola samt kontor och serviceverksamheter. I Larsboda kommer samtidigt Mathem etableras på den tomt som tidigare användes för bergkross. Mathems verksamhet bedöms vara igång hösten 2022 och sysselsätta minst 1 000 personer.

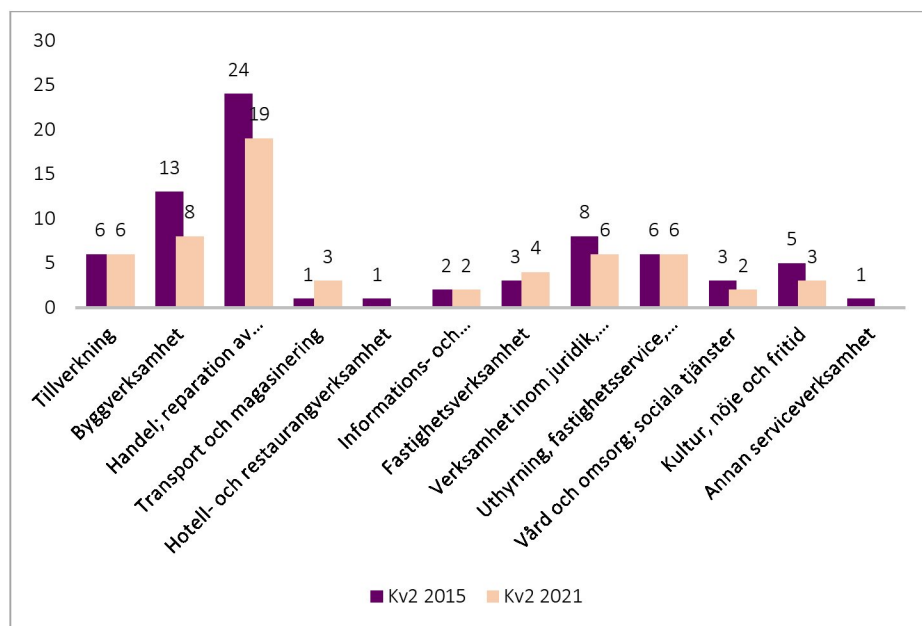
Branschstruktur

Enligt SCB:s Företagsregister fanns det under andra kvartalet 2021 totalt 59 företag med 1 058 anställda i Larsboda.² Det är en minskning från samma period 2015 då det

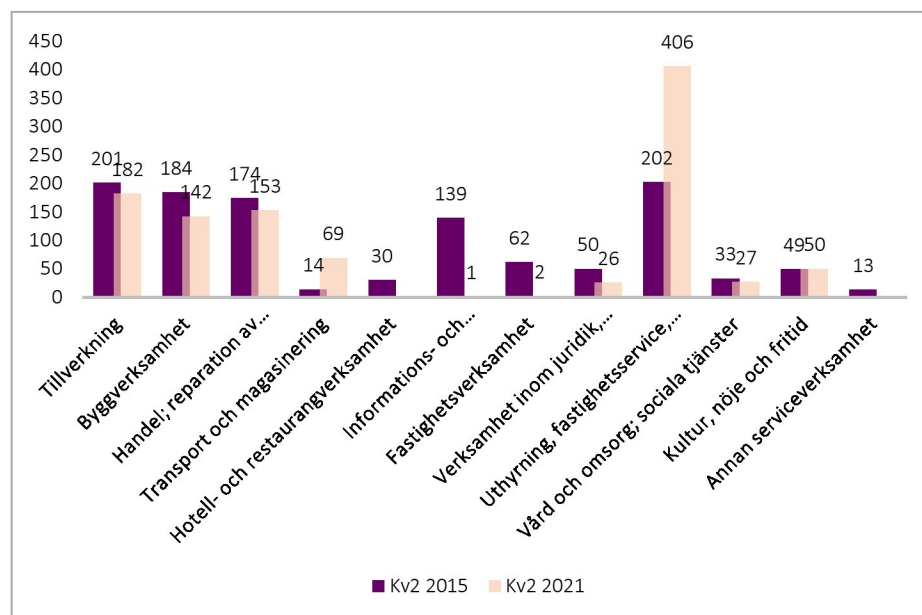
² Av de 59 företagen var 3 ideella föreningar² (Stockholm Stadsmission, Ersta Diakonisällskap, Stockholm Brukshundsklubb) och 1 offentlig verksamhet (Stockholms kommun).

fanns 73 aktiva företag i området med 1 151 anställda. Då inkluderas inte Mathems kommande etablering på området Stenkrossen.

Figur: Antal företag per bransch, SNI 1, Larsboda Verksamhetsområde



Figur: Antal anställda per bransch, SNI 1, Larsboda Verksamhetsområde



Branschfördelningen i Larsboda är snarlik hur det ser ut på de andra åtta renodlade verksamhetsområdena i Stockholms stad.³ Fördelningen har endast förändrats marginellt sedan 2015, sett till såväl andelen företag som andelen anställda per bransch. Branschfördelningen framstår som någorlunda ändamålsenlig för ett verksamhetsområde givet föreskrifterna i Översiktsplan 2030. Larsboda är profilerat mot handel, industri, byggföretag och serviceföretag. Alltså branscher där företag brukar bedriva yrkande verksamheter på plats i området, sistnämnd kategori undantagen. Det är

företag som brukar vara relativt transportintensiva och som därför söker sig till området utanför centrala stadspartier där lokalhyrorna är låga och kommunikationerna goda.

Totalt 51 av de 59 företagen i Larsboda har sin besöksadress i området. Endast 8 av företagen finns på området Sillö:5 som berörs i förslaget till en ny detaljplan. 16 företag har verksamhet i fastigheter som angränsar direkt till Sillö 5.

De företag som har verksamhet i Larsboda är små: där finns 23 mikroföretag (1-9 anställda), 12 småföretag (10-49 anställda) och 3 mellanstora företag (50-249 anställda). Aktuell information saknas för 16 verksamheter som för det mesta kan antas ha få eller inga anställda. Två storföretag (Citymail AB och Skanska Industrial Solutions) har mindre verksamhet i Larsboda. Citymail har ett av sina 100 brevbärarkontor i området, där åtta heltidsanställda arbetar med sortering och utdelning av post. De tre största arbetsstälлена i området finns hos ISKO Holding, Nya Brand Factory samt Takakustik.

Branscherna i området har viss profilering. Byggföretagen i Larsboda är specialiserade på specialiserad bygg- och anläggningsverksamhet. Inom handeln dominerar parti- och provisionshandel som sysselsätter många. Inom uthyrning är det rengöring och lokalvård som har en stor andel anställda. Det är också den bransch i området som ökat mest i antal anställda sedan 2015. Två bolag, ISKO Holding och Samhall, står här för nästan alla sådana arbetstillfällen i Larsboda. Företagens erbjudande genomförs på plats hos kund, inte på området: av de 406 anställda som enligt Företagsregistret finns i området är det alltså få som vid ett givet tillfälle befinner sig i Larsboda. I andra ändan av spektrumet finns informations- och kommunikationsverksamhet som är det område där antalet anställda och företag minskat mest i Larsboda sedan 2015. Minskningen har skett på området telekommunikation och förlagsverksamhet (utgivning av programvara) och beror på att enstaka företag flyttat från området.

Figur: Antal företag per bransch, SNI 2, Larsboda Verksamhetsområde



INTERVJUSTUDIE

Områdets styrkor och kvaliteter

I dialogen med företag och fastighetsägare framhålls Larsbodas läge som en av områdets främsta kvaliteter. Larsboda ligger nära pendeltåg och stora transportleder, exempelvis väg 73. En intervjuperson beskriver området som en av Stockholms bäst bevarade hemligheter. Några företagare som talar sig varma för läget, är förvånade att inte fler företag letat sig till området som de menar har en enorm tillväxtpotential. Även Mathems representanter framhåller läget som en viktig anledning till att de valde Larsboda för etablering av sitt nya stora lager söder om stan. Närheten till kund blir allt viktigare: kunderna förväntar sig allt snabbare leveranser. Att vara 10 minuter från Södermalm blir då en enorm styrka, menar de.

Några företagare lyfter fram styrkan att Larsboda erbjuder lokaler och kontor i en billigare prisklass än andra områden. En respondent beskriver också närheten till grönytor som en av områdets kvaliteter, och menar att det blir allt viktigare för företag att erbjuda möjligheter till rekreation för att kunna attrahera personal.

Att företag klustras nära varandra geografiskt är också en styrka som framhålls i intervjuerna. Ett företag berättar att de fått hjälp av ett grannföretag när de utvecklade en ny produkt. I stället för att lägga produktionen till Kina kunde de beställa delarna direkt från grannen.

Den pågående utvecklingen runt om Larsboda framhålls som positiv för området vilket i längden kan innebära att fler företagare vill etablera sig på platsen. Utvecklingen av Telestaden kan stärka Larsbodas attraktionskraft och polisens etablering i Telestaden kan både innebära bättre underlag till lunchrestauranger och ökad trygghet. Många beskriver Mathems etablering som en viktig injektionskick som kan skapa ringar på vattnet i närområdet. Även den utbyggnad som sker i Norviks Hamn (Nynäshamn) kan bidra till att stärka Larsbodas roll och funktion i regionen genom en ökad efterfrågan på transport och logistik.

Flera intervjupersoner lyfter fram vikten av att skapa och bibehålla arbetsplatser på södra sidan av stan. Särskilt i Farsta, där utbildningsnivån är lite lägre än på många andra håll i regionen, finns det ett behov av jobb som inte kräver högre utbildning. Mathems etablering är intressant: företaget söker chaufförer, varigenom sådana jobbtillfällen skapas.

Utmaningar

Larsboda brottas med många vakanser i fastighetsbeståndet. Flera av de som intervjuas beskriver att det inte har hänt något i området på 20 år, och efter offentliggörandet av planerna på att företagen i Slakthusområdet skulle kunna flytta till Larsboda kom är det många planer som har satts på vänt. ”Det var som att lägga en blöt filt över verksamhetsområdet”, berättar en intervjuperson. En fastighetsägare beskriver området som lite slumrande och öde. Ytterligare en intervjuperson menar att området riskerar bli ett spökområde om det inte görs något åt vakanserna.

De många vakanserna har sina orsaker, menar respondenterna. Många kontorslokaler är inte ändamålsenliga för företag och behöver anpassas. Intervjuer med fastighetsägare i området vittnar om att kontorsmarknaden är svår i allmänhet, och i Larsboda i synnerhet. Kontorssegmentet är under omvandling – utvecklingen har förstärkts under Coronapandemin när fler har kunnat jobba hemifrån. Idag råder en typ av internkonkurrens i området med prispress av lokalhyror som följd. Området är relativt okänt och

mer marknadsföring krävs för att fler företag ska få upp ögonen för det. Billiga lokaler är en konkurrensfördel som måste lyftas fram mer, menar en intervjuperson.

Det är framförallt kontoren som är svåruthyrda. Intervjuer med fastighetsägare och stadsdelsförvaltningen framhåller att det finns en god efterfrågan i området på lätt industri, lager och kontorslokaler som är kombinerade med antingen lager eller produktion.

En annan utmaning är närservicen. Den beskrivs idag som nästintill obefintlig. Det finns en lunchrestaurang som är uppskattad, men i övrigt saknas service och handel. Det saknas också en naturlig mötesplats för företagen att träffas: ett "vattenhål", där företag kan mötas och dela med sig av idéer och tankar.

Andra utmaningar hör ihop med trygghetsfrågan. Det är många inbrott och sopdumpning förekommer i området. Den nyaste etableringen, Yrkesakademin, planerar exempelvis att inhägna sin verksamhet. Förhoppningen är att polisens etablering i Telestaden kan bidra till ökade trygghet och säkerhet i området.

Om Sillö 5 och planerna på utveckling

Sillö 5 ligger i kanten av Larsboda verksamhetsområde, beläget innanför de två korsningarna Mårbackagatan-Frykdalsbacken och Mårbackagatan-Edsvallabacken. Fastigheten ägs sedan 2005 av fastighetsbolaget Nordic PM. Bebyggelsen på fastigheten Sillö 5 är uppförd 1987 i en modernistisk arkitektur med en bruttoarea (BTA) på ca 30 000 m². I riktning mot Edsvallabacken finns en bottenvåning för verksamhetslokaler i gatuplan. Bottenvåningarna är till största del slutna med få entréer mot Mårbackagatan. Fastighetens innergård består huvudsakligen av en asfalterad yta med angöring och bilparkering.

Sillö 5 har historiskt haft en mycket nära koppling med Telestaden och den verksamhet som bedrivits där. Fastigheten har bland annat fungerat som Telias hotell och konferensanläggning. Sodexo, som tidigare drev hotellverksamheten i Sillö 5, skötte även Telias övriga restauranger inom Telestadens område. Telias bolag för landlina (Scanova) hade även sitt huvudkontor i Sillö 5.

När Telia flyttade från Farsta upphörde också denna verksamhet i Sillö 5. Sedan dess har det varit svårt att få till en fungerande verksamhet. Idag är en del av rummen öppna för ett *long-stay* hotell. Efterfrågan på kontorslokalerna är dock låg; därav de många vakanserna som enligt fastighetsägaren är en utmaning. Marknaden för kontor i Larsboda är liten och någon hotellverksamhet finns det inte heller underlag för. Den enda verksamhet som har fungerat under senare år är kategoriboende: under en period fungerade fastigheten som transitboende för 700 flyktingar. Att människor bor och övernattar i fastigheten är därför inget nytt, menar fastighetsägaren.

Att fastigheten behöver utvecklas är ett svar på att förutsättningarna och samhället har förändrats. De möjligheter som uppkom med Telia finns inte längre. Både fastighetsägaren och arkitekten som ritat förslaget, menar att byggnaden behöver tillåta en mer flexibel användning. De betonar att det är ett mixat projekt och inte endast ett bostadsprojekt. Delar av huset kommer vara kontorsfastigheter och co-working platser – ett koncept som kan tilltala mindre företag som ofta efterfrågar anpassbara ytor. Lagerytan som finns i byggnaden idag kommer troligtvis behållas. Andra delar av huset blir av mer kommersiell karaktär för bland annat service och handel. En del av ytorna i Sillö 5 är mörka och kommer inte kunna omvandlas till bostäder, men kan passa till andra aktiviteter så som idrottsverksamhet och gym.

Fastigheten är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Arkitekten bakom förslaget framhåller att det är ett unikt och ekologiskt hållbart projekt eftersom mycket kommer bevaras och återanvändas men samtidigt anpassas till behov av en mer flexibel ytanvändning som allt fler företag har idag. Stadsmässigt kommer projektet synkronisera med den utveckling som sker i Telestaden och längs Mårbackagatan som ska omvandlas till stadsgata. Lokalerna utmed Mårbackagatan blir de mest aktiva; där kommer det erbjudas möjlighet till både service och handel. I de två hörnen mellan Mårbackagatan och Frykdalsbacken samt Mårbackagatan och Edsvallabacken ges möjlighet för torgbildning. På innergården uppförs en ny byggnad med bostäder och hotell. Genomströmning i kvarteret blir möjlig genom en portik som öppnar upp mot innergården.

Fastighetsägaren och arkitekten betonar att projektet kan ge upplyft till området och skapa mer liv och rörelse. Det behöver hända något i Larsboda och här ges en möjlighet med stora investeringar. Hänsyn till verksamhetsområdet och omgivningarna görs bland annat genom att exploateringen blir lägre än vad platsen tillåter. Bullerfrågan tror de inte blir något problem. Det som kan bullra är fläktar på taket, bland annat på Mathem. Men där finns lösningar att tillgå om problem skulle uppstå, berättar de.

Synpunkter på föreslagen plan

Bland näringsidkare och fastighetsägare i Larsboda finns en enighet om att Larsboda kan och behöver utvecklas. Det finns dock en stor oro bland vissa respondenter att planerna för Sillö 5 innehåller bostäder. Företagen är rädda att de boende kommer börja klaga på transporterna i området och störa sig på bullernivån. Det finns en förståelse för att fastigheten behöver utvecklas, men de menar bostäder i området kan leda till betydande störningar mellan boende och verksamheter. En mer önskvärd inriktning, enligt dessa intervjupersoner, hade varit att behålla och förstärka näringslivskaraktären med nya kontor, lokaler och ytor som passar ihop med den verksamhet som bedrivs runt omkring. De nämner också flera exempel på sådana inriktningar: hantverk, idrott, kontorshotell, hotell, högre utbildning, eller ett livsmedelskluster med koppling till Mathem.

Flera av de intervjuade företagen berättar om liknande situationer från andra verksamhetsområden och städer där bostäder kommit närmare industrin, varpå företagen till slut fått flytta längre ut från stan. Det beror inte bara på buller, det är också många tunga transporter i verksamhetsområdena som gör att det kan uppstå trafikfarliga situationer och klagomål från boende. Om det händer ett tillbud i området är det företagen som får backa, berättar en respondent. En företagare är rädd att staden inte ser vidden av att ta in bostäder i området – att det kanske finns en uppfattning att några bostäder inte kan spela så stor roll, medan det i själva verket är helt avgörande för företagen i området. Ett företag som är granne med Sillö 5 berättar att de kommer behöva flytta verksamheten om planerna förverkligas. Anledningen är att bostäderna i princip kommer vägg i vägg med deras lokaler vilket kommer att påverka arbetsmiljöfrågan mellan verksamheter och bostäder. Företaget efterlyser en plan för hur en sådan omlokalisering ska gå till. Att flytta ut till industriområden längre ut från stan innebär utmaningar för företaget som helst vill vara nära kollektivtrafik eftersom miljöfrågan är viktig för företaget och de anställda.

Några intervjupersoner hänvisar till Översiktsplan 2030. De anser att det var bra att staden pekade ut de renodlade verksamhetsområdena och ställer sig nu frågande till varför staden inte följer den utsatta inriktningen. En intervjuperson beskriver att det här skadar förtroendet för staden och att företagen behöver långsiktighet i planeringen.

Om detaljplanen ändras finns en rädsla att den nya planen blir prejudicerande och vägledande för andra delar av Larsboda. Företagen tror att även andra fastighetsägare kan vilja omvandla till bostäder eftersom det finns ekonomiska incitament att göra så. Om detta sätts i rullning är det slut för verksamheten här, menar en intervjuperson. En respondent tror att planerna kan innebära att Edsvallabacken kommer skäras av och i framtiden inte vara en del av industriområdet.

Det är inte alla företag som räds förslaget med Sillö 5. Några är mer neutrala eller positiva till planerna. Att det kommer mer närservice och verksamheter framhålls av flera som något bra för Larsboda. Om det kommer kontor till Sillö kan det innebära ett nytt liv i området, en ny energi som kan synkronisera med det som händer i Telestaden. För de företag som riktar sig mer till privatkonsumenter kan den här typen av stadsutveckling vara bra. Sådana verksamheter passar nämligen ofta bra med bostäder och profiterar på att det blir mer liv och rörelse i området. En intervjuperson menar att det vore positivt om det skapades möjlighet för nya, moderna kontor som kan locka startups. Ett företag framhåller att det behövs utveckling i området, om inget görs riskerar Larsboda att bli allt mer ett slumområde. Ett företag som varken är för eller emot planen menar att det är svårt att avgöra konsekvenserna av att bostäder byggs i området; företaget beskriver sig därför som förutsättningslöst i sin syn på vad utvecklingen skulle kunna innebära för Larsboda. Om de bidrar till en uppfräschning av området är det positivt, menar respondenten.

Trafiken en nyckelfråga

Industrin i Larsboda beskrivs i intervjuerna som relativt ren: det varken luktar eller är bullrar något särskilt i området. Företagen beskriver att det är mycket transporter in och ut från området. Det många lätta lastbilarna som är i omlopp gör området tungt trafikerat. I området finns också körskoleverksamhet, varför det också är många personbilar i omlopp. Företagen ser smidiga och effektiva transportvägar in och ut från området samt lastningsmöjligheter som avgörande för verksamheten. Några företag har egna lastkajer: transporterna kommer då in med tunga lastbilar, lastas om och går sedan ut igen med lättare lastbilar. En fastighetsägare menar att en fråga som ofta glöms bort är den trafik som sker från industrifastigheter, ofta med tunga fordon eller med mycket frekvent trafik.

Trafiksituationen i området lyfts fram som en nyckelfråga i de flesta intervjuer. Trafiken behöver hanteras oavsett om detaljplanen ändras eller inte. När Mathems lager går på full kapacitet kommer det innebära ytterligare 750 turer per dag i området och de tunga lastbilarna med matvaror som ska lastats in i lagret kommer på natten. Distributionen pågår sedan mellan 06.00 fram till 23.00, varefter chaufförerna kommer tillbaka från sin rutt. De tyngre godsleveranserna/lastbilarna har sina infarter mot söder och Mathem kommer hänvisa all distributionstrafik söderut. Eftersom chaufförerna kör med GPS, är detta ingen garant för att lastbilarna inte kommer trafikera Mårbackagatan. Även parkeringssituationen kommer behöva hanteras. Mathem uttrycker själva oro för de otillräckliga parkeringsplatserna i området. De parkeringsplatser som är avsedda för personalen kommer inte räcka, och många kommer behöva ställa sig runt om på gatorna i området.

SWOT- ANALYS

Detta kapitel är en SWOT-analys som syftar svara på vad en ändring av detaljplan för Sillö 5 kan få för konsekvenser för näringslivet i Larsboda. Analysen utgår från intervju-studien som redovisats i föregående kapitel samt kunskap från tidigare analys och kunskapsunderlag om industrins utveckling i Stockholmsregionen.

Syftet med en SWOT-analys är genom att granska styrkor, svagheter, hot och möjligheter försöka tydliggöra de starka och svaga sidorna i aktuellt förslag. SWOT-analysen fokuserar på befintligt näringsliv i Larsboda.

Styrkor	Svagheter
Förslaget innebär en vitalisering i området som idag brottas med vakanser	Förslaget går emot inriktningen i Översiktsplanen där Larsboda är ett utpekad verksamhetsområde
Förslaget bidrar till stadsmässighet som synkroniserar med utvecklingen som sker på Mårbackagatan och Telestaden	Verksamhetsområdet naggas i kanten och bostäder kommer att uppföras nära verksamheterna
Lokaler i bottenvåningen ger mer liv och rörelse och kan bidra till bättre serviceutbud	Verksamhetsområdet blir geografiskt splittrat i två delar när bostadsbyggande sker i en "kil" mitt i området
Förslaget bidrar till bostadsbyggande och svarar upp mot en stor efterfrågan på bostäder i hela regionen	Utvecklingen av verksamhetsområdet med etableringen av Mathem riskerar tappa momentum om bostadsbyggande tillåts
Möjligheter	Hot
Nya typer av företag attraheras till området	Betydande konflikter och störningar kring logistik, trafik och buller - boende mot företagens verksamheter
Förslaget möjliggör en blandstadsbyggelse där mötet mellan industri och bostäder fungerar	Produktionsinriktade företag känner osäkerhet inför framtiden på grund av risken med klagomål. De vill inte satsa och expandera i området. Vissa flyttar från området.
Attraktionskraften i området stärks om det anpassas till efterfrågan flexibla lokaler i näringslivet	Ändringen i detaljplanen riskerar att bli prejudicerande och fler fastighetsägare vill omvandla till bostäder
	Markyta för renodlad verksamhetsyta i Stockholm stad minskar, företag söker sig längre ut i regionen

Som framgår i matrisen ovan finns det både utmaningar och möjligheter med förslaget till detaljplan. En utveckling av Sillö 5 skulle kunna bidra till förnyelse av området, förbättrat serviceutbud och i bästa fall till att nya företag lockas till området. För

konsumtionsinriktade företag kan utvecklingen vara positiv. Dessa företag har ofta urbana lokaliseringpreferenser och efterfrågar stadskvaliteter där de bedriver verksamhet.

Utifrån det befintliga näringslivet finns dock uppenbara risker med att bygga bostäder nära verksamhetsområdet och att Larsboda börjas naggas i kanten. Även i tidigare framtagna analyser för verksamhetsområdena i Stockholm påtalas behovet av att skydda områdena från bostadsbyggande. Det behövs buffertzoner mellan bostäder och industri⁴. Erfarenhet visar att bostäder som uppförs i verksamhetsområden ofta blir början på en större omvandlingsprocess som i slutänden gör att hela området ändrar karaktär. Det finns flera sådana exempel från Stockholm, Uppsala och andra större städer.

Den tydligaste risken är de konflikter och störningar som kan uppstå mellan boende och befintliga verksamheter. Det kan skapa osäkerhet hos företagen, som väljer att inte satsa eller expandera i området. Vissa kanske behöver flytta från området. Det här är framförallt en utmaning för produktionsinriktade företag som har många transporter i omlopp eller bullrar.

Sammanfattningsvis visar intervjustudien på tydliga målkonflikter mellan bostadsbyggande och befintligt näringsliv. Larsboda är en av de tio renodlade verksamhetsområdena och en ändring av detaljplanen går emot inriktningen för Översiktsplanen. Att tillåta bostäder i verksamhetsområdet innebär således att staden frångår intentionerna att bevara området och skydda det från bostadsbyggande. På många sätt är detta också en symbolisk fråga och ett vägval för hur staden i stort ska hantera företagens förutsättningar kontra bostadsbyggande.

För Larsboda ser Sweco två möjliga scenarion:

Scenario 1: Larsboda verksamhetsområde bibehålls enligt intentionerna i ÖP.

Larsboda bibehålls utan inskränkningar. Befintligt näringsliv kan verka utan betydande risker att det blir störningar mellan boende och industri. Fortsatt höga vakanser på grund av svag marknad för kontor i Larsboda. Trafiken ökar med fler lastbilar och persontransporter i omlopp. Förnyelse och omvandlingstryck kan ske genom Mathems etablering som innebär en fördubbling av antalet arbetsplatser i området.

Scenario 2: Detaljplanen ändras för att tillåta bostäder.

En omvandling tillåts med hänsyn till att det är vakanser. Karaktären förändras och området blir mer stadsmässigt. Trafiken ökar och störningar mellan verksamhet och boende är överhängande. Befintligt näringsliv överväger om de kan stanna kvar eller behöva lämna Larsboda. På lång sikt vill fler fastighetsägare omvandla sina fastigheter till bostäder. Verksamhetsområdet ändrar karaktär och minskar till yta. En omvandlingsprocess har startat.

⁴ Se exempelvis: Analys av stadens verksamhetsområden (2017) Sweco på uppdrag av Stockholm Business Region och Stadsbyggnadskontoret

BILAGA

Topplista över de största företagen i Larsboda (2021 kvartal 2). Observera att antalet företag är avrundat till ett medelvärde; värdet bestäms av SCB. Vissa företag som finns i topplistan är företag som har sitt säte i Larsboda men som inte nödvändigtvis har anställda på platsen.

Rang	Företagsnamn	Antal anställda*
1	ISKO AB	312
2	Nya BrandFactory AB	162
3	Smart Parkering Sverige AB	62
4	GRÖN STAD Mark och Anläggning AB	62
5	Takakustik i Stockholm AB	62
6	Stig Wahlström Automatik AB	31
7	ITW Construction Products AB	31
8	SVENSKA BRUKSHUNDKLUBBEN	30
9	JMW Bygg och Fastighets AB	29
10	Markservice STHLM AB	28
11	ERSTA DIAKONISÄLLSKAP	14
12	Widholm Thimander Industri AB	14
13	Rörjouren Svenska AB	14
14	GRANTELIUS KÖTT AB	14
15	LAB Sweden AB	14
16	PETERSENS EL AKTIEBOLAG	14
17	SnigelDesign AB	13
18	STOCKHOLMS KOMMUN Hypersports Paintball & Event Sweden	13
19	AB	13
20	STOCKHOLMS STADSMISSION	13

* Ej exakt antal anställda utan är framtaget av SCB utifrån medeltal för antal anställda per sni-kod och storleksklass.