

# Förstudie

2022-05-24

## Verksamhetsmark



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
ÖVERGRIPANDE SAMHÄLLSPANERING

 [norrkoping.se](https://norrkoping.se)

  
NORRKÖPING

# Innehållsförteckning

<b>Verksamhetsmark</b> .....	<b>1</b>
Sammanfattning .....	3
Inledning .....	5
Bakgrund .....	5
Avgränsning .....	5
Syfte och mål.....	6
Deltagare.....	6
Norrköpings näringslivsstruktur .....	7
Norrköpings profilområden kopplat till forskning och utveckling .....	8
Näringslivsstruktur i karta.....	9
Omvärldsanalys.....	13
Logistik och transport .....	13
Tillverkningsindustri.....	14
Gröna näringar .....	16
Kunskapsintensiva näringar .....	16
Detaljhandel, kommersiell service och besöksnäring .....	17
Efterfrågan på verksamhetsmark .....	19
Etableringsförfrågningar .....	19
Försäljning av kommunal mark .....	20
Beslutade bygglov.....	20
Behov av industrimark för ometablering .....	20
Underlag för prioritering.....	21
Prognos för behov av verksamhetsmark .....	21
Pågående planering .....	22
Genomförandeanalys utbyggnadsområden för industri .....	23
Förtätning – icke störande verksamhet.....	24
Nyetablering – icke störande verksamhet.....	24
Nyetablering – Ytkrävande verksamhet viss omgivningspåverkan.....	25
Nyetablering – Transportintensiv verksamhet viss omgivningspåverkan .....	25
Kompletterande utvecklingsområden för industri .....	27
Slutsatser och rekommendationer .....	28
Arbetsplatsförsörjning .....	28
Utveckling industrimark .....	28
Utveckling kontor.....	31
Utveckling publika verksamheter .....	33
Summering av slutsatser.....	34
Handlingsplan.....	35
Underlag .....	36



## Sammanfattning

Att säkra mark och fysiska förutsättningar för att Norrköpings näringsliv ska kunna utvecklas långsiktigt är en viktig fråga i kommande uppdatering av Norrköpings översiktsplan. Under hösten 2021 har en förstudie kring verksamhetsmark genomförts i syfte att öka kunskapen och skapa en gemensam utgångspunkt inom samhällsbyggnadskontoret och näringslivsavdelningen.

Förstudien består av nulägesbeskrivning, omvärldsanalys, underlag för utbyggnadsordning samt analys och summering.

Nulägesbeskrivningen visar fördelningen av arbetstillfällen mellan olika branscher idag och utvecklingen under 2000-talet. Där beskrivs även hur olika branscher sprider sig geografiskt och vilken täthet av arbetstillfällen per hektar olika branscher har.

WSP Advisory har på uppdrag av Norrköpings kommun genomfört omvärldsanalysen. Syftet har varit att ta fram ett kunskapsunderlag kring utvecklingstrender inom olika branscher och hur det påverkar framtidens markbehov, slutsatserna summeras i PM.et.

För att beskriva dagens efterfrågan och behov av verksamhetsmark har statistik för etableringsförfrågningar, försäljning av kommunal mark för industri, beslutade bygglov för verksamheter och behov av industrimark för ometablering sammanställts. En prognos för behov av verksamhetsmark har också tagits fram och jämförts med pågående planering.

I Norrköpings översiktsplan pekas tretton utvecklingsområden för industrimark ut, tolv i översiktsplan för staden och ett i fördjupad översiktsplan för Norsholm. En övergripande genomförandeanalys har gjorts genom studier i kommunens interna karta DIKA. Analysen visar vilka nyckelfrågor som behöver hanteras inom respektive utvecklingsområde samt ger en rekommendation om nästa planeringssteg.

En analys av alternativa utbyggnadsområden, som studerats efter att översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2017, har genomförts i syfte att bedöma vilka som är lämpliga att utreda vidare i kommande arbete med uppdaterad översiktsplan.

Utifrån framtaget kunskapsunderlag har följande slutsatser summerats:

- Verksamhetsmark behöver beskrivas utifrån fler kategorier: industrimark, kontorslokaler och publika verksamheter.
- Planframtagandet för industrimark ligger väl utifrån en långsiktig prognos, ca 10 ha per år. Utvecklingsområden för industrimark i gällande översiktsplan klarar en samtidigt en efterfrågan motsvarande de senaste årens försäljning med 30 ha per år.
- Utbyggnadsplanen behöver även omfatta genomförandeförberedande uppdrag så som förstudie, planprogram, markförvärv och avsiktsförklaring med Trafikverket. Detta för att tillskapa tillräcklig volym för industrimark och industrimark i strukturellt attraktiva lägen, det vill säga med goda logistikförutsättningar, som nyttjar gjorda investeringar och ger ett effektivt nyttjande av markresursen.

- Utveckling av verksamhetsmark nära staden, med möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur och goda logistiklägen är ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats. Det kräver samtidigt aktivt arbete med utveckling av befintliga industriområden, att mark som tas i anspråk nyttjas effektivt samt att ej utpekade jordbruksområden får ett tydligare skydd i uppdaterad översiktsplan.
- Häradsudden söder om Klinga och området norr om Ingelsta bör utredas som kompletterande utbyggnadsområde för industri vid uppdatering av översiktsplanen.
- Viktigt att nyttja redan gjorda investeringar.
- Respektive utvecklingsområde för industrimark bör definieras ur etablerings- och företagsperspektiv för att använda marken på bästa sätt för Norrköpings näringslivsutveckling. För att lyckas med att få rätt etableringar krävs en väldefinierad arbetsmetod inom kommunen för etableringsprocessen.
- Norrköping har en ökande trend och en ambition att öka andelen kunskapsintensiva arbetstillfällen ytterligare. Utveckling av yta för kunskapsintensiva företag inom Industrielandskapet och i attraktiva innerstadsmiljöer är betydelsefullt för att skapa fortsatt möjlighet till tillväxt av innovativa företag.
- Även med en ökad andel kunskapsintensiva arbetstillfällen behöver andelen kontor i den pågående planeringen minska, framförallt inom samhällsbyggnadsprojekten. Ny verksamhetsmark för kontor behöver klustras så vi får etableringar där det behövs och gör bäst nytta.
- Prognosen visar att vi underplanerar verksamhetsyta inom kategorin skola, vård, omsorg, kommersiell service och detaljhandel. Kategorin rymmer många olika verksamheter med olika förutsättningar och behov. En djupare analys som beskriver de olika behoven bör göras.
- Publika verksamheter är viktiga för attraktivitet och att locka arbetskraft/etableringar, planering för offentlig service behöver därför vara mer proaktiv.

# Inledning

## Bakgrund

Framtagande av mark för verksamheter är en viktig politisk fråga. 2019 beslutade kommunstyrelsen om uppdrag att planlägga och bygga ut större verksamhetsområden. Aktuell förstudie är en förlängning av det uppdraget.

Under 2020 genomfördes en förstudie kring verksamheter längs Ostlänken som underlag till fördjupad översiktsplan för Melby vilken var på samråd under sommaren 2020. Planuppdraget har avslutats genom beslut i kommunstyrelsen i september 2021. Inom exploateringsenheten togs parallellt en femårsplan för planläggning och utbyggnad av verksamhetsmark fram.

Ett av uppdragen för måluppfyllelse i Samhällsplaneringsnämndens uppdragsplan 2021 mål 1 är att kommunen ska ha minst 50 hektar detaljplanelagd verksamhetsmark, som inte är reserverad, i markreserven. Vid uppföljning juni 2021 hade kommunen 29 hektar. Det beror på att marken säljs i högre tempo än ny hinner detaljplaneläggas. Planarbete för flera verksamhetsområden pågår. Som åtgärd föreslogs ett förberedande arbete kring verksamhetsmark att startas som underlag inför nästa översiktsplanprocess.

En aktualitetsprövning av kommunens översiktsplan antogs av kommunfullmäktige hösten 2021. Slutsats från aktualitetsförklaring gällande verksamhetsmark: *Översiktsplanen pekar ut ett antal områden för verksamhetsmark. Av dessa har flera genomförts och för några områden pågår ett genomförande. Det finns också områden som först på längre sikt kan bli aktuella för verksamhetsetableringar. För att kommunen ska kunna erbjuda verksamhetsmark till intressenter och investerare är det av stor vikt att nya områden tas fram i en kommande revidering av översiktsplanen. Verksamhetsmarksfrågan behöver även breddas för att hantera olika sorters verksamheter exempelvis ytkrävande eller störande.*

## Avgränsning

Förstudien har genomförts utifrån befintligt kunskapsunderlag. Undantaget är omvärldsanalysen där en ny rapport tagits fram genom konsultföretaget WSP.

Förstudien tar ett bredare grepp kring arbetsplatser och arbetstillfällen inom vissa delar och avgränsar andra till att röra framförallt industriområden. Norrköpings näringslivsstrategi definierar att kommunen ska lägga särskilt fokus på logistik/transport, tillverkningsindustri, gröna näringar, besöksnäring och kunskapsintensiva näringar. Detta har varit utgångspunkt i bland annat omvärldsanalysen.

## Syfte och mål

Syftet med förstudien är att öka kunskapen och skapa en gemensam utgångspunkt inom samhällsbyggnadskontoret och näringslivsavdelningen.

Förstudien ska utgöra underlag för kommande översiktsplanering och bidra till att:

- Öka samhällsbyggnadskontorets kunskap kring näringslivets behov av fastighetsyta och verksamhetsmark.
- Skapa en gemensam bild av nuläget och framtida behov av verksamhetsmark för ny- och om etableringar.
- Definiera behov av ytterligare utredningar, arbetssätt och/eller riktlinjer kring verksamhetsmark och etableringsprocess.

## Deltagare

PM och bakgrundsmaterial har tagits fram av en projektgrupp bestående av tjänstepersoner från enheten för övergripande samhällsplanering (Fanny Wahlqvist, samhällsbyggnadsstrateg och Per Haupt stadsbyggnadsstrateg), näringslivsavdelningen (Britt Forsberg, näringslivsutvecklare), exploateringsenheten (Anders Sydén) samt enheten för översiktsplanering (Johan Mases, enhetschef översiktsplanering). Anna Larsson, enhetschef övergripande samhällsplanering, har varit projektbeställare och Fanny Wahlqvist projektledare.

## Norrköpings näringslivsstruktur

Norrköping har en betydande branschbredd. Det finns en stark basindustri, utvecklad byggindustri och många anställda inom detaljhandeln. Den breda strukturen och det diversifierade näringslivet ökar möjligheterna för hållbar tillväxt och minskar kommunens sårbarhet vid exempelvis konjunktursvängningar. Samtidigt som det är viktigt att värna bredden är det strategiskt rätt att prioritera vissa områden som ger positiva effekter på övriga näringsgrenar.

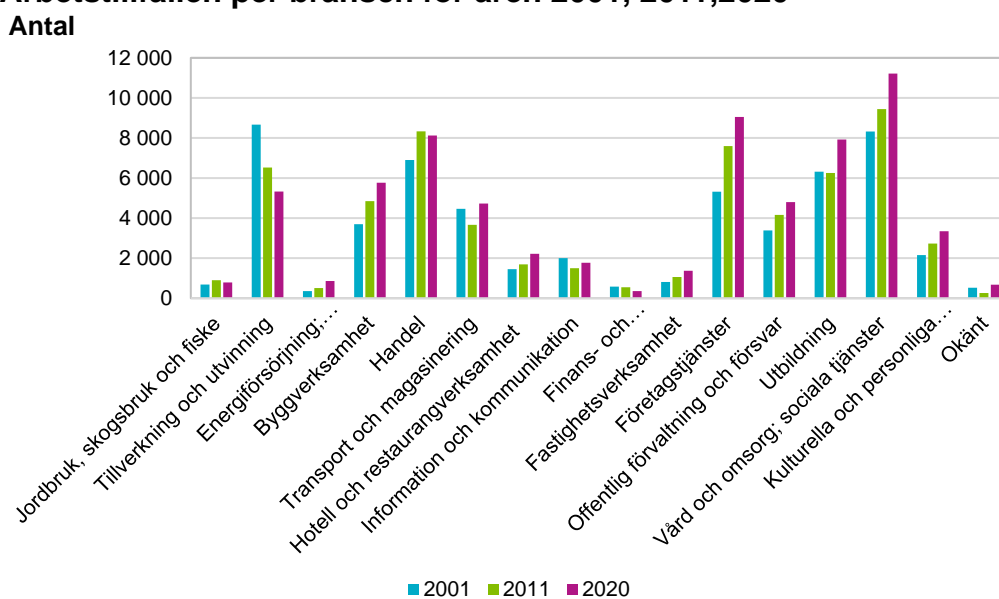
När det gäller logistik/transport, tillverkningsindustri, gröna näringar, besöksnäring och kunskapsintensiva näringar har Norrköping ett mycket gynnsamt läge för tillväxt, både i antal arbetstillfällen och arbetsställen. Därför pekar näringslivsstrategin på att Norrköpings kommun särskilt ska stimulera samverkan och utveckling inom dessa branscher.

De två diagrammen nedan visar utvecklingen av arbetstillfällen och arbetsställen per bransch i Norrköping mellan år 2001 och 2020. Växande branscher har varit Fastighetsverksamhet, Byggverksamhet, Företagstjänster, Hotell- och restaurangverksamhet samt Kulturella- och personliga tjänster. Även Transport och magasinering har haft en tillväxt de senaste fem åren. Handeln har ökat sin omsättning men ligger på en relativt jämn nivå för antal anställda. Tillverkning och utvinning har minskat. För vissa branscher som till exempel handel och hotell- och restaurangverksamhet har corona-pandemin inneburit en kraftig förändring i utvecklingen under 2020 vilket syns i det nedersta diagrammet. Vilka långsiktiga effekter och permanent påverkan på antal arbetstillfällen som pandemin får är svårt att bedöma.

Företagstjänster omfattar även bemanningsföretag. Tillverkning och utvinning samt Transport och magasinering är två branscher med en relativt hög andel anställda från bemanningsföretag. Cirka 14 % (1267 av 9143 anställda 2019) av de anställda inom företagstjänster arbetar inom Tillverkning och utvinning (5293 anställda 2019) respektive Transport och magasinering (4673 anställda 2019). Det är svårt att ta fram en fördelning av antalet anställda från bemanningsföretag mellan de båda branscherna. Skulle fördelningen vara jämn mellan branscherna innebär det att 10-12 % av de sysselsatta inom branscherna redovisas under företagstjänster.

Det översta diagrammet omfattar även den offentliga sektorn. Där både Offentlig förvaltning, Utbildning samt Vård och omsorg har ökat.

### Arbetstillfällen per bransch för åren 2001, 2011, 2020

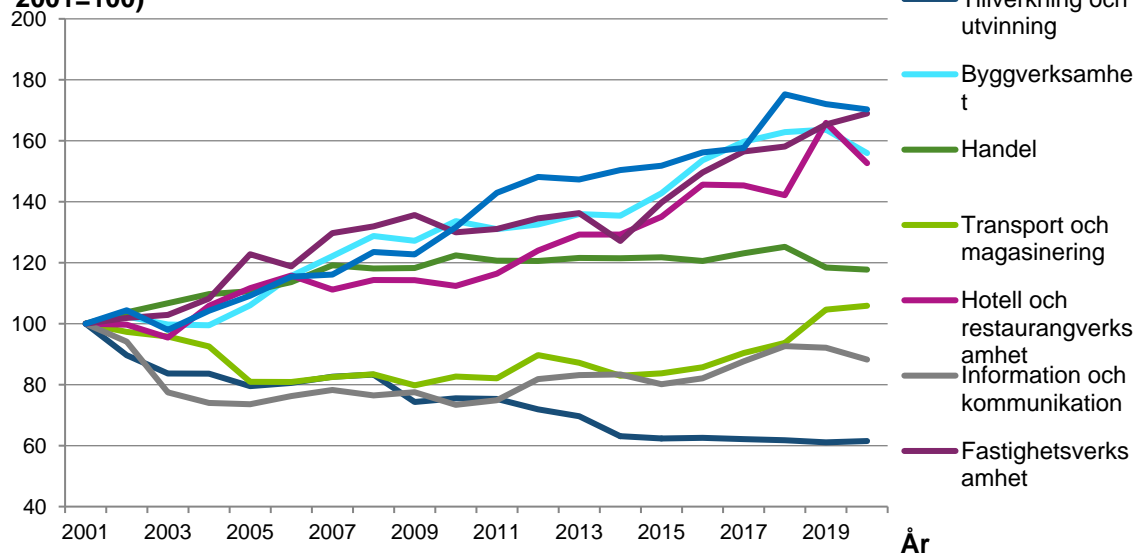


Källa: SCB

## Utvecklingen av antal arbetsställen i Norrköping, åren

2001-2020, index (år 2001=100)

Index (År  
2001=100)



Källa: SCB

Nedan har branscherna sammanfattats i sektorer, här redovisas växande och minskande sektorer i Norrköping under perioden 2010-2019. Siffrorna redovisar förändringen i antal sysselsatta inom respektive bransch, källa: SCB.

- Utbildning: + 29 % (1 785)
- Tjänsteproducerande emot företag: 26 % (3 602)
- Vård och omsorg: + 24 % (2 197)
- Byggverksamhet: + 22 % (1 109)
- Offentlig förvaltning: + 18 % (765)
- Tjänsteproducerande emot konsument: + 11 % (1 429)
- Varuproducerande: - 13 % (-899)

## Norrköpings profilområden kopplat till forskning och utveckling

I Industrilandskapet ligger Campus Norrköping med ca 5000 studenter som studerar allt från vård och kommunikation till lärar- och civilingenjörsutbildningar. Universitetet har stor betydelse för utveckling av nya innovativa företag i Norrköping. Inom Campus Norrköping bedrivs forskning kring bland annat visualisering, simulering, tryckt elektronik nya smarta material och effektiv logistik vilka alla ger utvecklingsmöjligheter för nya innovativa företag. Norrköpings Science Park arbetar för att skapa förutsättningar för hållbar tillväxt av nya företag samt att studenterna ska stanna kvar efter genomförda studier för att antingen starta företag eller ta anställning inom ett norrköpingsföretag. Även inom Vrinnevisjukhuset bedrivs forskning och utbildning.



## Näringslivsstruktur i karta

Nedan följer en geografisk beskrivning av Norrköpings näringslivsstruktur. Alla företag i Norrköping har delats in i tio grupper. Grupperna har valts utifrån vilka rumsliga behov företagen har. Företag med liknande rumsliga behov har lagts samman i grupp. Med rumsliga behov menas hur företagen lokaliseras i förhållande till annan bebyggelse, behov av infrastruktur, omgivningspåverkan med mera.

För varje grupp har en kartbild över antal arbetsställen och arbetsplatser per hektar tagits fram, alla kartor är sammanställda i underlag 1 – Näringslivsstruktur i karta. Nedan redovisas övergripande vilken typ av verksamheter som ingår i respektive grupp samt vad kartanalysen för gruppen visar. Analysen har fokuserat på Norrköpings stad och direkta omland.

## Besöksnäring och personliga tjänster

Här finns verksamheter som hotell, restaurang, artistisk verksamhet, museiverksamhet, gym, hår- och skönhetsvård och ideella föreningar.

I huvudsak fokuseras verksamheterna till den centrala staden. Ingelsta och stadsdelscentra får också en något högre täthet. I stadskärnan som är tätast finns upp till 25 arbetstillfällen per hektar inom denna bransch.

## Kontor

Verksamheter som produktion av dataspel, film, video, böcker och TV, dataprogrammering, datakonsultverksamhet, uthyrning, förvaltning, försäkringsverksamhet, fastighetsförmedling, advokatbyråer, kommunikation, reklambyråer, arkitektverksamhet och teknisk konsultverksamhet.

Kontorsverksamheterna är i huvudsak fokuserade till innerstaden med stadskärnan och industrilandskapet som det tätaste områdena. Även Sandtorp har en högre täthet. I stadskärnan och industrilandskapet 70-130 arbetstillfällen per hektar.

## Detaljhandel

Här finns både daglig- och sällanköpsvaruhandel med verksamheter som livsmedelshandel, specialiserad detaljhandel och apotek.

Arbetstillfällen inom detaljhandeln fokuseras förstås till stadens större handelsplatser: stadskärnan, Ingelsta och Mirumgalleria. Tätast är den södra delen av stadskärnan med knappt 40 anställda per hektar. Övrig stadskärna och större handelsplatser varierar mellan 5-15 arbetstillfällen inom branschen per hektar.

## Offentlig service

Här finns utbildning från förskola till högskoleutbildning, tandläkare, fysioterapeuter, öppen hälso- och sjukvård, vård- och omsorg i särskilt boende, bibliotek, kriminalvård och polis.

Offentlig service får en jämnare spridning i en större geografi. Alla delar av staden som inte är rena verksamhetsområden samt de större serviceorterna i kommunen har en viss täthet 1-10

arbetstillfällena per hektar. Stadskärnan, Campus och sjukhuset sticker ut med högre täthet med 30-70 arbetstillfällena per hektar.

## Gröna näringar

Här finns verksamheter som jordbruk, odling, uppfödning, skogsförvaltning och skogsskötsel.

De gröna näringarna är av sin karaktär utspridda över större arealer varför några större tätheter av arbetstillfällena inte uppstår.

## Logistik och lager

Här finns verksamheter som partihandel, postorderhandel, magasinering och godshantering.

Inom denna bransch är arbetstillfällena framförallt lokaliserade inom Risängen, Butängen, Ingelsta, Sylten, Händelö och Malmölandet med mellan 1–15 anställda per hektar. Även norra delarna av innerstaden innanför promenaderna har en viss täthet med 1-6 anställda per hektar.

## Tillverkning

Här redovisas verksamheter som tillverkning av varor samt utvinning av sand, grus och berg.

Arbetstillfällena inom tillverkning är spridda i olika delar av staden. I huvudsak finns arbetstillfällena vid verksamhetsområdet vid Skarphagsleden, Butängen, Ingelsta, Risängen, Sylten, Händelö, Malmölandet, Industrilandskapet och norra delarna av stadskärnan. Tätheten varierar mellan 1-12 anställda per hektar. Även Skärblacka har en högre täthet med drygt 1 anställd per hektar.

## Bygg och anläggning

Här finns byggnation av bostadshus och andra byggnader, anläggningsarbeten, mark- och grundarbeten, elinstallationer, värme och sanitetsarbeten, ventilationsarbeten, bygginstallationer, byggnadssnickeriarbeten, golv- och väggbeläggningsarbeten, måleriarbeten, takarbeten samt uthyrning av bygg- och anläggningsmaskiner och reparation av maskiner.

Arbetstillfällena inom denna bransch återfinns med en viss täthet inom de flesta av verksamhets/industriområdena i Norrköping. I huvudsak inom västra Ingelsta, Risängen, Smedby, Klinga och verksamhetsområdet vid Skarphagsleden, här är tätheten 10-15 arbetstillfällena per hektar. En viss täthet finns också i Butängen, Sylten, Slottshagen och Kvarnberget med 1-6 arbetstillfällena per hektar. Även inom innerstaden finns högre tätheter med 8-20 arbetstillfällena per hektar inom branschen: Saltängen, delar av Nordantill och norra delen av stadskärnan, detta är dock kopplat till huvudkontorens lokalisering.

## Transport

Här finns handel med personbilar, service och reparation av motorfordon, däckservice, handel med reservdelar, teknisk provning och analys, järnvägstransporter, linjebussverksamhet, taxitrafik, vägtransporter, flyttjänster, sjötrafik, lufttransporter samt stödtjänster till transport.

Arbetsstillfällena inom transport finns i huvudsak inom Risängen, Ingelsta, Butängen, Sylten, verksamhetsområdet vid Skarphagsvägen, Klockartorpet industriområde och Händelö med en täthet mellan 1-15 arbetsstillfällena per hektar.

### Teknisk försörjning

Här finns återvinning, sanering, försörjning av värme och kyla samt generering och distribution av elektricitet.

Arbetsstillfällena inom teknisk försörjning är spridda över större geografi och behöver stora ytor. Tätheten med antal arbetsstillfällena per hektar blir därför låg. De stadsdelar som har en något högre täthet är Sylten, västra Ingelsta och Händelö som har 1-10 anställda per hektar.

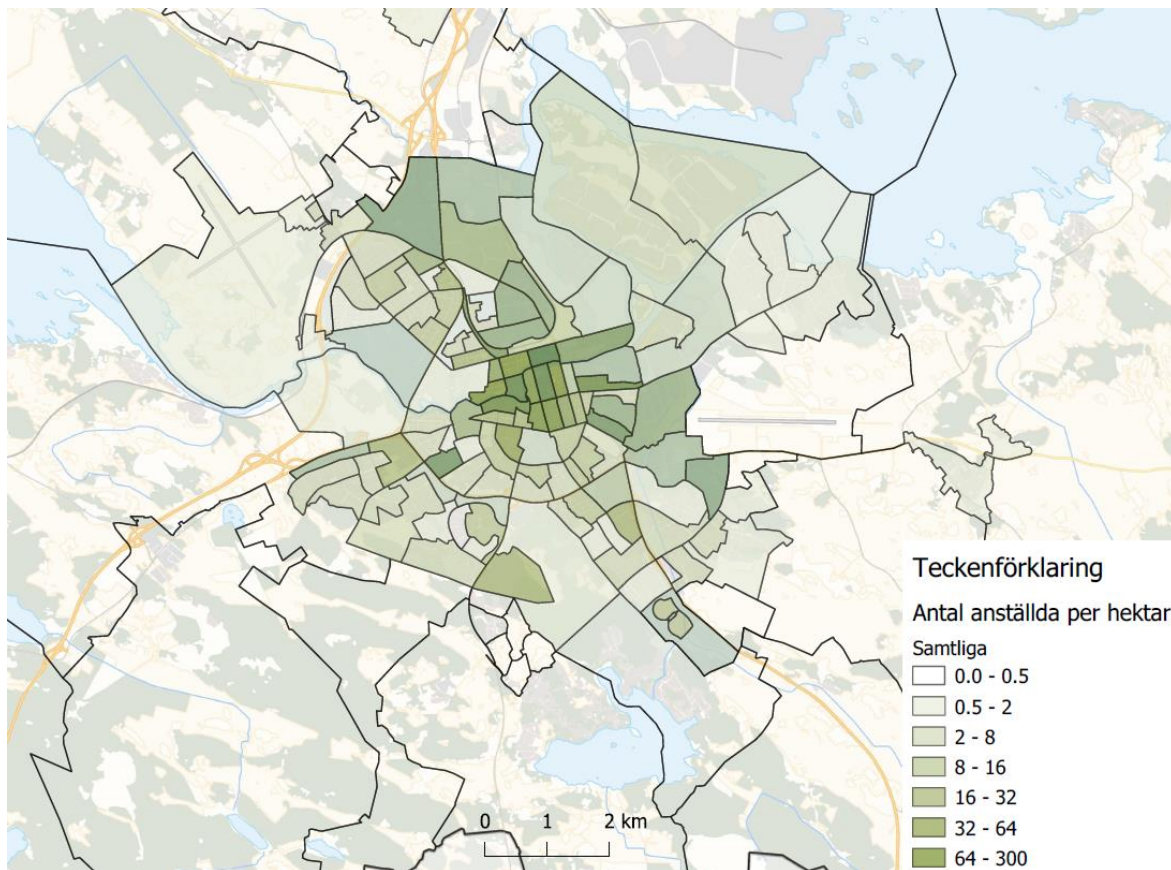
### Alla branscher

Summerat visar analysen att innerstaden sticker ut inom flera branscher med en betydligt högre täthet i både antal arbetsstillfällena och arbetsställen. Här är det framförallt branscher som Besöksnäring och personliga tjänster, Kontor, Detaljhandel och Offentlig service som står för huvuddelen av arbetsstillfällena. Tätheten varierar mellan totalt 90-250 arbetsstillfällena per hektar.

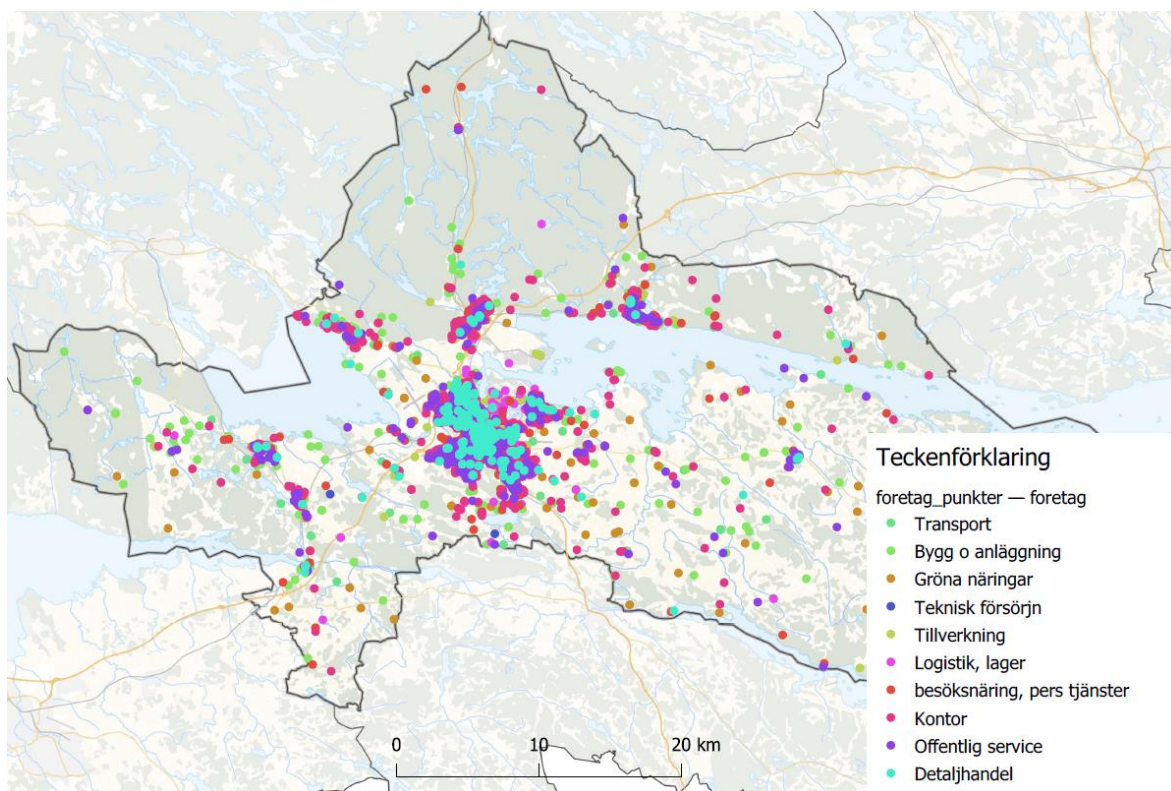
Ingelsta är plats för en stor bredd av branscher, med tätheter inom både Besöksnäring och personliga tjänster, Detaljhandel, Tillverkning, Bygg och anläggning, Transport och Teknisk försörjning. Totalt varierar tätheten mellan 20-50 arbetsstillfällena per hektar.

Verksamhet/industriområden som Butängen, Risängen och området vid Skarphagsleden innehåller framförallt Logistik och lager, Transport, Bygg och anläggning och Tillverkning. De varierar totalt på en täthet mellan 20-35 arbetsstillfällena per hektar. Medan industriområden som Händelö och Malmölandet framförallt rymmer Logistik och lager, Tillverkning och Teknisk försörjning med totalt en täthet på mellan 3-10 arbetsstillfällena per hektar.

Utanför Norrköpings stad är det framförallt de större serviceorterna Åby, Skärblacka, Kimstad, Norsholm, Krokek, Östra Husby, Svärtinge, Kvarsebo, Ljunga och Vånga som har en viss täthet med arbetsstillfällena. Totalt har de en täthet på 1-6 arbetsstillfällena per hektar. Redovisningen av tätheten påverkas av att nyko-områdena är större utanför staden. Det kan med andra ord finnas platser och områdena med högre täthet än den ovan angivna. Bilden med företagspunkter nedan visar mängden av företag även på landsbygden och de mindre orterna i Norrköping.



*Totala antalet arbetstillfällen per hektar för Norrköpings stad.*



*Företagspunkter visar spridningen av företag i Norrköpings kommun.*

## Omvärldsanalys

WSP Advisory har på uppdrag av Norrköpings kommun tagit fram en omvärldsanalys kring näringslivets utveckling och påverkan på framtidens markbehov. Syftet har varit att ta fram ett kunskapsunderlag kring utvecklingstrender inom olika branscher. Som utgångspunkt har studien haft följande frågeställningar:

1. Vilken utveckling, trender och omställning pågår inom de olika branscherna? Och hur påverkar det deras framtida behov kopplat till rumsliga/fysiska förutsättningar?
2. Vilka rumsliga/fysiska förutsättningar är viktiga för de olika näringarna?

I det större perspektivet presenteras fyra megatrender som på flera sätt påverkar hela samhällsutvecklingen: klimatförändringar, samhällsförändringar, teknisk utveckling och resurser.



Omvärldstrender och påverkan på markbehovet kopplat till fem branscher har undersökts: Logistik/transport, Tillverkningsindustri, Gröna näringar, Kunskapsintensiva näringar och Besöksnäring. Nedan summeras slutsatser för respektive bransch. Hela WSP rapporten redovisas i underlag 2 – Omvärldsanalys Näringslivets utveckling och påverkan på framtidens markbehov, WSP Advisory, 2021.

### Logistik och transport

E-handeln har ökat kraftigt under senare år och kan väntas ha en fortsatt positiv utveckling. Detta innebär ett ökat markbehov av stadsnära omlastningsterminaler. En trend som har varit tydlig utomlands, särskilt i USA, har varit fler, men mindre, leveranser som sker till hemmet. Denna trend har till viss del utvecklats även i Sverige under pandemin där vi har sett en ökad andel hemleveranser. Detta ger ett ökat markbehov av avlastningsmöjligheter/lastzoner och eventuellt även behov av ytterligare/utökade post-/godsmottagningsrum.

Förarlösa fordon kan i framtiden innebära att ingen hänsyn behöver tas till kör-och vilotidsregler. Detta innebär ett ökat resursutnyttjande av last-och budbilar och ett minskat behov av uppställning vilket långsiktigt ger ett mindre behov av markyta.

Under senare år har vi sett en ökning gällande nya etableringar och efterfrågan på mark för terminaler. Detta kan till del förklaras av en generellt sett ökad konsumtion och en ökad e-handel. Vidare kan trängselsituationen i storstäder, utöver rent geografiska och demografiska aspekter, ha gjort att vissa företag väljer att lokalisera sina (central-) lager i mellanstora svenska städer i strategiska lägen såsom Norrköping och Borås istället för i Stockholm och Göteborg (i det här fallet).

Automatiserade lagerhanteringssystem möjliggör att hantera större godsmängder på samma yta. Detta kommer troligen ge en ökad produktivitet i befintliga och nya lager vilket gör att mark kan användas mer resurseffektivt.

För verksamheter inom branschen logistik och transport är vissa rumsliga och fysiska förutsättningar särskilt viktiga, exempelvis närhet till en större marknad samt större trafikleder och/eller trafikstråk. För denna bransch är dessa faktorer i hög grad styrande vid val av lokalisering. Nedan sammanfattas några av branschens primära behov av rumsliga och fysiska förutsättningar vid val av lokalisering:

- Närhet och tillgänglighet till marknaden. Vissa företag inom branschen kan även vara riktade mot en specifik sektor varför den geografiska närheten till den aktuella marknaden ofta är avgörande.
- Lätt att ansluta till större trafikleder och stråk. En primär rumslig förutsättning som styr var logistik och transportföretag etablerar sig är närheten till större trafikleder och stråk.
- Rätt vägstandard och klass. Många logistik-och transportföretag använder både långa och tunga fordon varför på-och avfarter samt anslutande vägar måste vara dimensionerade för denna typ av fordon.
- Ytkrävande verksamhet. Många logistik-och transportföretag behöver stora ytor för på-, av-, och omlastning. I vissa fall, exempelvis de företag som hanterar matvaror, krävs även förutsättningar för kylager.
- Närhet till centrallager och kombiterminaler.
- Närhet till andra företag för samtransporter

## Tillverkningsindustri

Antalet sysselsatta i tillverkningsindustrin har minskat i Sverige sedan 1960-talet. Strukturomvandlingen drivs av externt tryck som globalisering, automatisering och digitalisering. Detta har inneburit ett minskat behov av mark över tid. Prognoser över branshutveckling pekar på en fortsatt effektivisering och produktivitetsökning inom industrin, vilket ger en fortsatt sysselsättningsminskning. Samtidigt växer tjänstenäringarna, både de industrinära och de välfärds-och hushållstjänster som främst är demografiskt styrda. Den fortsatta omvandlingen kommer att ge tydliga regionala avtryck, eftersom många mindre regioner är specialiserade på tillverkning och därmed kommer att få svårare att hantera tillväxten, medan storstadsregioner i större utsträckning specialiserar sig på kunskapsintensiva tjänster som har haft - och bedöms komma att få - en betydligt starkare tillväxt och därmed ett ökat markbehov.

En trend som vi nu kan se spår av är Backsourcing - det vill säga en ökad återindustrialisering med hemtagning av produktion, främst från Asien till Europa. En mer regionalt inriktad tillverkning av insatsvaror till industrin skulle kunna ha potential att vara mindre sårbar för störningar i de globala logistikkedjorna. Backsourcing blir även särskilt intressant då automatiserade tillverkningsflöden blir vanligare vilket minskar behovet av fysisk arbetskraft. Det krävs dock mer specialiserad arbetskraft för att serva systemet vilket gör att backsourcing är mest relevant på platser där det dels finns kvalificerad arbetskraft, dels finns en närhet till både insatsvaror och marknad, och dels finns tillgång till mark. Backsourcing skulle potentiellt kunna innebära ett ökat markbehov för en kommun som Norrköping. Det är svårt att bedöma vad backsourcing skulle kunna motsvara för nivåer. Med ett antagande om att 5-15 procent av värdet på de importerade insatsvarorna istället skulle produceras i Sverige, skulle det år 2040 motsvara omkring 200-600 jobb i Norrköping. Till det kommer 100-200 ytterligare sysselsatta genom indirekta spridningseffekter. Backsourcing behöver ses tillsammans med den övergripande trenden inom tillverkningsindustrin där antalet sysselsatta bedöms minska med omkring 700 jobb de närmaste tjugo åren kopplat till produktivitetens utveckling och automatisering.

Utveckling av tillverkningsföretag i Norrköping sker också med anknytning till forskning inom Campus Norrköping, till exempel kopplat till tryckt elektronik och nya smarta material.

För tillverkningsindustrin är det bland annat viktigt att eventuella intressekonflikter med andra intressenter undviks, att kopplingarna till och från området klarar transporter och uppfyller relevanta krav samt att relevanta säkerhetsaspekter kan tillgodoses. Nedan sammanfattas några av branschens primära behov av rumsliga och fysiska förutsättningar vid val av lokalisering:

- Eventuella intressekonflikter. För flera verksamheter (beroende på inriktning) inom branschen tillverkningsindustri är det viktigt att intressekonflikter undviks med andra intressenter eller grupper i samhället. Detta gäller särskilt störande verksamhet.
- Enkla transporter. Många tillverkningsföretag är beroende av varutransporter, både för inkommande varor för produktionen samt för utgående varor till andra företag eller konsument. Detta gör att anslutningarna till aktuellt väg-och trafiknät behöver uppfylla de krav som respektive verksamhet har.
- Säkerhet. Många verksamheter inom tillverkningsindustrin hanterar farliga ämnen vilket gör att vissa typer av säkerhetsaspekter ofta är viktiga parametrar vid val av lokalisering. Detta kan exempelvis innebära att vissa verksamheter inte vill/bör vara lokaliserade med andra funktioner i samhället, exempelvis bostäder.
- Utrymmeskrävande. Många verksamheter inom tillverkningsindustrin är ytkrävande och har därmed behov av god tillgänglighet på mark vid etablering. För många företag är det även önskvärt med tillgänglig mark i anslutning till den befintliga etableringen för att möjliggöra expansion.
- Närhet till kompletterande service såsom lunchrestaurang.
- God tillgänglighet genom parkeringsmöjligheter, kollektivtrafik, cykelstråk. Då verksamheter inom tillverkningsindustrin ofta är lokaliserade utanför den täta stadsbebyggelsen är det ofta många som tar sig till arbetet med bil varför mark ofta behöver upplåtas till parkeringsplatser.



## Gröna näringar

De gröna näringarna har under lång tid kontinuerligt genomgått en omfattande strukturell förändring. Mellan 1951 och 2003 minskade exempelvis antalet sysselsatta inom jordbruket från 870 000 till 170 000. Detta har dels inneburit att mark brukas av färre personer (men att dessa personer brukar större areal) samt dels att den totala jordbruksmarken i Sverige har minskat över tid. Trendmässigt pekar detta på ett minskat markbehov framöver.

Sverige är idag mer beroende av livsmedelsimport än tidigare. Landets självförsörjningsgrad har sjunkit till 50 procent mot 75 procent i början av 1990-talet. Även denna trend pekar på ett minskat markbehov framgent. Å andra sidan skulle en ökad nationell självförsörjning göra Sverige mer robust, vilket bland annat skulle innebära att den brukade markytan behöver öka. Detta skulle öka behovet av markyta för de gröna näringarna.

Äkthet, renhet och ursprung för livsmedel har blivit allt viktigare inte bara för storstadsbor. Det växande mat- och hälsointresset skapar stora möjligheter för lantbruket. Det öppnar för lokala och nationella premiummarknader, där kvalitets- och hälsomedvetna konsumenter är beredda att lägga en växande del av sina inkomster på mat. Även detta skulle kunna öka behovet av markyta för de gröna näringarna.

Biobaserade produkter ses som ett alternativ för att ersätta en mer kol- och oljebaserad ekonomi. I detta har de gröna näringarna en viktig roll att spela som råvaruproducent. En ökad efterfrågan på biobaserade produkter skulle potentiellt innebära att senare förädlingssteg förändrar sin användning av svenska råvaror, men även att mängden råvaror behöver öka. Detta skulle tala för ett ökat markbehov.

De senaste åren har hållbarhet, klimat och energifrågor kommit i fokus på ett omfattande sätt. Denna trend kan innebära att mer mark planeras och avsätts för sol- och vindenergi. Även hotade ekosystem och biologisk mångfald har lyfts fram som viktiga områden. Denna trend kan innebära att viss mark skyddas från exempelvis avverkning.

För de gröna näringarna är det särskilt viktigt att den mark som finns kan brukas och att verksamheten inte hamnar i konflikt med andra samhällsintressen. Nedan sammanfattas några av branschens primära behov av rumsliga och fysiska förutsättningar vid val av lokalisering:

- Tillgänglig mark. De gröna näringarna är till sin natur i behov av mark för att kunna utföra sitt yrke, vare sig det gäller jordbruksmark, skogsmark eller fiskevatten.
- Ytkrävande verksamhet. De gröna näringarna är ofta i behov av yta för exempelvis ekonomibygnader eller maskinhallar.
- Enkla transporter och att det finns en närhet och tillgänglighet till marknaden. En viktig parameter för att de producerade varorna ska gå till nästa produktions- och förädlingsled.
- Eventuella intressekonflikter. De gröna näringarna står i vissa fall i konflikt med andra samhällsintressen.

## Kunskapsintensiva näringar

Den geografiska koncentrationen av kontorsnäringarna i Sverige har stärkts under de senaste åren och koncentrationen förväntas även bli starkare framöver. Mer än tre av fyra



sysselsättningstillfällen i de kontors- och kunskapsintensiva branscherna skapas i storstäderna och de större städerna. Detta pekar på ett ökat markbehov av kontorsyta i Sveriges storstäder och större städer i framtiden. Investeringarna i ny kontorsyta förväntas öka i städer med en hög sysselsättningstillväxt inom kontorsnäringarna. Norrköping är en av de städerna i landet (plats 15) med både hög andel av de sysselsatta i kontorsnäringarna samt en hög sysselsättningstillväxt. Detta pekar på ett ökat markbehov för kontorsnäringarna i kommunen.

Kontorsytan per anställd har under de senaste åren minskat. De kontor som byggs idag behöver därför mindre yta per anställd än vad som var fallet för ett antal år sedan. Detta påverkar markbehovet negativt. Förväntningar om ökat distansarbete även efter pandemin minskar behovet av ny kontorsyta. Vid nyproduktion av kontorsyta förväntas kontorsytan per anställd bli mindre än idag, men samtidigt ökar behovet av samtalsrum och kreativa ytor.

Inom kontorsnäringarna sker nu stora investeringar i både produktionsutrustning och immateriella tillgångar (exempelvis affärsmetoder, databaser) för att ge ökade produktivitetsförbättringar. Detta kan minska behovet av antalet sysselsatta vilket potentiellt kan påverka ett framtida markbehov negativt.

Hållbarhet har varit en viktig trend för kontorsnäringarna under de senaste åren. Detta kan påverka både vilken typ av fastigheter som byggs samt i vilka lägen de byggs, exempelvis med större krav på kollektivtrafik.

För kunskapsintensiva verksamheter är det särskilt viktigt att kontorsfastigheterna är moderna och att de ligger i ett attraktivt område. Kunskapsintensiva verksamheter söker sig ofta till lägen med bra tillgänglighet via kollektivtrafik och där närhet finns till urbana verksamheter, exempelvis ett större utbud av restauranger och annan kommersiell service. Nedan sammanfattas några av branschens primära behov av rumsliga och fysiska förutsättningar vid val av lokalisering:

- Tillgänglighet med kollektivtrafik. För kontorsintensiva företag är närheten till kollektiva färdmedel en viktig parameter vid val av lokalisering.
- Närheten till urbana verksamheter. För kontorsintensiva företag är även tillgången till service och urbana verksamheter viktiga parametrar som styr valet av lokalisering. Urbana verksamheter kan exempelvis innebära ett större utbud av restauranger samt handel och kommersiell service där vardagsärenden kan utföras.
- Kontorets modernitet. Lokalens eller byggnadens modernitet är en viktig parameter som styr hur attraktiv en viss plats är för kontor.
- Kluster av branscher. Kontors- och kunskapsintensiva verksamheter vill i regel gärna vara lokaliserade med andra företag som är verksamma inom ett likande område.
- Antal vakanser i området är en viktig parameter som indikerar ett områdes attraktivitet.

## **Detaljhandel, kommersiell service och besöksnäring**

Besöksnäringen är ingen egen bransch utan kan beskrivas som ett system, där konsumtion genereras av turister inom en mängd olika branscher så som hotell- och logiverksamhet, fritidshus, resebyråer, flyg samt detaljhandel, restauranger och caféer. Under corona-pandemin har det skett en förändring av konsumtionen inom besöksnäringen. En del av denna förändring kan tänkas bestå även efter pandemin. Fler möten och konferenser genomförs

exempelvis digitalt, fler arbetar hemifrån och allt fler konsumerar varor via e-handel. Sammantaget har detta, under pandemin, lett till ett minskat markbehov för besöksnäringen.

E-handelns utveckling påverkar fysiska marknadsplatser i hög grad. Under de senaste åren har digitaliseringen varit den tydligaste och främsta trenden som har drivit handelns utveckling. Allt fler aktörer har under de senaste åren även valt att omfördela sina resurser och satsa allt mer på e-handeln och mindre på fysiska butiker. Detta har inneburit att flera kedjor har valt att lägga ner fysiska butiker. På ett övergripande plan så påverkar denna trend markbehovet för handel och kommersiell service negativt. Detaljhandeln i externhandelsområden kommer inte att kunna växa särskilt mycket, vilket innebär att vi sannolikt kommer att se ganska få nya/växande externhandelsområden.

För att bemöta hotet från den ökade e-handeln har stadskärnor, köpcentrum och externa marknadsplatser insett vikten av att tillföra nya besöksanledningar för att bli mer av en destination i syfte att dels skapa större flöden och dels göra varje besök tidsmässigt längre. Då allt fler marknadsplatser önskar att vara destinationer kan nya konflikter uppstå.

Besöksnäringen är en bransch som är starkt beroende av goda fysiska förutsättningar. För verksamheter inom turism är exempelvis den fysiska platsen avgörande. Redan innan pandemin sågs ett ökat intresse för naturupplevelser, något som förstärkts under pandemin och som bedöms kommer leva kvar. Det finns också en efterfrågan av det genuina och autentiska. Unika miljöer, både urbana och naturmiljöer, blir viktiga resurser att vårda och utveckla för att stödja utvecklingen av besöksnäringen. Även för handel och annan kommersiell service är platsen viktig då denna typ av företag vill finnas där det finns mycket kunder i omlandet och/eller där det finns god tillgänglighet.

Nedan sammanfattas några av branschens primära behov av rumsliga och fysiska förutsättningar vid val av lokalisering:

- Köpkraft och upptagningsområde. Verksamheter inom handel och besöksnäring är till stor del beroende av sitt omland. Upptagningsområde är det geografiska område inom vilket en verksamhet hämtar sina kunder eller anställda. Ju fler invånare eller anställda som återfinns inom upptagningsområdet desto större potentiell köpkraft finns att hämta.
- Konkurrens. Vilken konkurrens det finns av andra, liknande verksamheter i omlandet påverkar besöksnäringens etableringspreferenser. Konkurrens kan vara positivt i form av ökad attraktionskraft och ökade flöden, samtidigt som det innebär konkurrens om köpkraften.
- Tillgänglighet. Många verksamheter inom besöksnäringen är beroende av god tillgänglighet, vare sig det gäller platser för turism eller handel, det de är beroende av besök av potentiella kunder.
- Storlek och utbud. För handel och kommersiell service är en marknadsplats storlek och utbud en viktig fysisk parameter vid val av lokalisering. En större marknadsplats har ofta en större attraktivitet för företag inom besöksnäringen då det lockar ett större flöde av potentiella kunder. En mindre, nischad aktör som är beroende av större flöden av människor behöver därför exempelvis ofta vara lokaliserad i en stadskärna eller i ett större externt köpcentrum.
- Närhet till aktiviteter och restauranger.



## Efterfrågan på verksamhetsmark

För att beskriva dagens efterfrågan och behov av verksamhetsmark har statistik för etableringsförfrågningar, försäljning av kommunal mark för industri och beslutade bygglov för verksamheter sammanställts. Det går inte att jämföra de olika värdena rakt av då givna bygglov redovisas i byggnadsyta och förfrågningar och försäljning redovisas i markyta. Tidsperspektiven för genomförande skiljer sig också mellan de olika värdena.

Statistiken visar på en ökande trend inom försäljning av mark samt etableringsförfrågningar. Beslut av bygglov sker i regel inte samma år som förfrågan eller marköverlåtelse. Det gör att data för byggnation av industrimark kopplar tillbaka på försäljningar 2019 och tidigare. Sammanställningen redogör för en relativt kort tidsserie. För att följa utvecklingen och bättre kunna anpassa utbyggnadstakten vore det värdefullt att följa upp dessa nyckeltal regelbundet.

De branscher där etableringsförfrågningar framförallt har inkommit är mindre industri/verkstad, logistik, företagshotell för verkstad/kontor och bilhallar. Kontorsetableringar sker nästan alltid genom utveckling av privat fastighetsmark och kommer därför inte in i statistik för kommunala etableringsförfrågningar eller marköverlåtelse, de finns däremot i bygglovsstatistiken.

### Etableringsförfrågningar

Förfrågningarna är de som inkommit under perioden 2020-01-01 till 2021-10-20 och källa är exploateringsenhetens och näringslivsavdelningens samordningsmöte för etableringar. Under år 2021 har det varit en extra stor efterfrågan på mark i Norrköpings kommun. Bland annat har tre större förfrågningar inkommit som tillsammans omfattar 150 ha.

Många av förfrågningarna som kommit in under perioden är fortfarande olösta. Alla förfrågningar är heller inte lika ”skarpa”, vissa intressenter ställer frågan till flera kommuner innan de tar beslut om vart de vill gå vidare. Siffrorna går inte att se som ett mått på hur mycket mark som behövs årligen då tidsperspektivet skiljer sig mellan förfrågningarna.

Verksamhetstyp	2020	2021 (jan-okt)
Etableringsförfrågningar	hektar markyta	hektar markyta
<b>Kontor</b>	0,15 ha	0
<b>Handel</b>	0,5 ha	35,8 ha*
<b>Fritidsverksamhet</b>	0,9 ha	1 ha
<b>Industri, logistik, verkstäder etc.</b>	74,5 ha	206 ha
- <i>Tillverkning</i>	12,8 ha	76,8 ha
- <i>Transport</i>	9,9 ha	8,9 ha
- <i>Företagshotell</i>	0	7,5 ha
- <i>Lager</i>	49 ha	68,9 ha
- <i>Bygg och anläggning</i>	2,8 ha	44 ha

\*Större delen kommer från en externhandelsaktör som söker ny lokal för befintlig butik.

## Försäljning av kommunal mark

Exploateringsenheten har gjort en sammanställning av marköverlåtelseavtal för industrimark under de senaste åren. Totalt rör det sig om 14 överlåtelser till företag inom industri, logistik och verkstäder och sammantaget 80 hektar industrimark.

Verksamhetstyp	2019	2020	2021 (jan-okt)
Försäljning av kommunal mark	hektar markyta	hektar markyta	hektar markyta
Industri, logistik, verkstäder etc.	12,1 ha	26,4 ha	41 ha

## Beslutade bygglov

Bygglovskontoret har sammanställt ett utdrag som redovisar beslutade bygglov inom industrimark, kontor och handel. Summeringen gäller nybyggnad under perioden 2020-01-01 till 2021-10-20. Totalt har 29 företag inom industri och logistik fått bygglov för sammantaget 130 000 kvadratmeter BTA under perioden. När det gäller handel har två företag fått bygglov på totalt 17 000 kvadratmeter under perioden.

Någon nybyggnad av kontor har inte skett under 2020-2021. Däremot har fem företag fått bygglov för tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad eller ändrad användning till kontorsbyggnad på totalt 2400 kvadratmeter BTA. Då pandemin haft rekommendation om hemarbete under största delen av 2020-2021 gjordes även en sammanställning av beslutade bygglov för kontor 2019. Knappt hälften av kontorsytan 2019 var nybyggnation av kontorsbyggnad.

Verksamhetstyp	2019	2020	2021 (jan-okt)
Beslutade bygglov	Kvm bruttoarea (BTA)	Kvm bruttoarea (BTA)	Kvm bruttoarea (BTA)
Kontor	7350 kvm	1000 kvm	1400 kvm
Handel		17 000 kvm	150 kvm
Industri, logistik, verkstäder etc.		78 000 kvm	52 000 kvm

## Behov av industrimark för ometablering

Inom flera stadsdelar planeras för en utveckling från verksamhetsområde till blandstad i och med att innerstaden växer. Det gör att företag inom dessa områden söker nya befintliga lokaler eller mark för att köpa och bygga nytt. I dagsläget söker uppskattningsvis ett 20-tal företag i Butängen mark för att köpa och bygga nytt, de söker mindre tomter om 3-8000 kvadratmeter. Inom ett par år kan den siffran öka ytterligare något. Därutöver finns fler företag i Butängen som söker nytt läge i en befintlig lokal. Kopplat till Ostlänken utanför Butängen finns det ett 10-tal större företag för ometablering, vilka har ett behov av totalt cirka 50 ha. Även företag i och vid Himmelstalund och den planerade Johannisborgsförbindelsen kommer att behöva ometablas.

En grov uppskattning av markbehovet för samtliga ometableringsområden är 70-80 hektar. Ometableringen innebär ett ökat behov av industrimark utöver den övriga tillväxten.

# Underlag för prioritering

## Prognos för behov av verksamhetsmark

En prognos för utvecklingen av antal arbetstillfällen och därigenom behovet för verksamhetsmark för olika sektorer har tagits fram. Utvecklingen i invånarantal och antal arbetstillfällen följer varandra. För att relatera tillväxten av arbetstillfällen till den demografiska utvecklingen har en historisk serie för åren 2008-2019 använts. Under den perioden har kvoten arbetstillfällen/invånare legat mellan 0,45 och 0,48. Norrköping har under perioden haft en högre arbetslöshet än riket. I beräkningarna har kvoten arbetstillfällen/invånare satts till 0,5 för att anpassa till samma nivå som rikets för arbetslöshet.

Behovet av verksamhetsmark har delats in i tre kategorier utifrån vilka rumsliga behov olika branscher har.

- Industrimark som omfattas av branscher som tillverkning, transport och magasinering, byggverksamhet etc. Denna kategori utgör idag ca 26 % av Norrköpings arbetstillfällen.
- Kontorslokaler i blandstad, hit hör branscher som information och kommunikation, fastighetsverksamhet, företagstjänster samt offentlig förvaltning. Denna kategori står idag för 26 % av arbetstillfällena.
- Publika verksamheter i blandstad, hit hör utbildning, vård och omsorg, handel, hotell- och restaurangverksamhet samt kulturell och personlig service. Denna kategori står idag för 48 % av arbetstillfällena.

I beräkningarna används följande värden för att bedöma behovet av verksamhetsmark. För industrimark räknas med 20 arbetstillfällen per hektar. För kontorslokaler i blandstad räknas med 20 kvadratmeter per arbetstillfälle och för publika verksamheter ett genomsnitt på 50 kvadratmeter per arbetstillfälle.

I analysen har två scenarios beskrivits:

1. Kommunledningskontorets befolkningsprognos för 2030
2. Vision 2035 och översiktsplan 2017:s tillväxtmål för 2035

### Scenario 1 kommunledningskontorets prognos 2030

Kommunledningskontorets prognos från våren 2021 visar på att Norrköping 2030 är 152 000 invånare. Det innebär ett behov av 76 200 arbetstillfällen vilket är en ökning med drygt 7200 arbetstillfällen sedan 2019. Med motsvarande fördelning mellan branscherna som idag innebär det ett behov av 95 ha industrimark, 37 500 kvadratmeter kontorslokaler och 173 000 kvm lokalyta för publika verksamheter. För perioden 2021-2030 innebär det ett genomsnittligt årligt behov av 10 ha industrimark, 4 200 kvadratmeter kontorslokaler och 19 200 kvm byggnadsyta för publika verksamheter.

### Scenario 2 Vision 2035 och översiktsplan 2017 tillväxtmål 2035

Vision 2035 och översiktsplan 2017:s tillväxtmål för 2035 innebär att Norrköping 2035 är 175 000 invånare. Det innebär ett behov av 87 500 arbetstillfällen vilket är en ökning med drygt

18 500 arbetstillfällen sedan 2019. Med motsvarande fördelning mellan branscherna som idag innebär det ett behov 240 ha industrimark, 96 300 kvadratmeter kontorslokaler och 444 000 kvm lokalyta för publika verksamheter. För perioden 2021-2035 innebär det ett genomsnittligt årligt behov av 17 ha industrimark, 6 900 kvadratmeter kontorslokaler och 31 700 kvm byggnadsyta för publika verksamheter.

## Pågående planering

En sammanställning av pågående planering av bostäder, kontor och publika verksamheter har gjorts inom arbetet att ta fram underlag för prioritering av bostäder. Pågående planering för industrimark är hämtad från exploateringsenhetens femårsplan för industrimark. För den längre tidshorizonten gällande industrimark anges hela den kvarvarande ytan industrimark i utpekade områden i översiktsplanen. Siffran omfattar de delar av utbyggnadsområdena som inte redan är startat detaljplan för. Den ytan är sedan halverad då det i genomsnitt blir cirka hälften av markytan inom ett planområde som utgör faktisk industrimark, övrig yta planläggs för allmänna vägar, dagvattenhantering och natur.

I tabellen nedan redovisas vilken volym som respektive scenario bedömer behövs och vilken volym som kommunen nu planerar för. Sammanställningen av pågående planering är inte exakt utan visar de stora dragen. Vissa förändringar kan ha skett sedan sammanställningen gjordes då det är pågående planeringsprojekt. Det finns också en viss flexibilitet och möjlighet att planera om mellan kontor och publika verksamheter och i vissa fall till icke störande industri.

	Scenario 1 Prognos 2030		Scenario 2 Tillväxtmål 2035	
	Behov	Planeras	Behov	Planeras
<b>Industri</b>	95 ha	97 ha	240 ha	510 ha i öp
<b>Kontor</b>	37 500 kvm	315 000 kvm	96 500 kvm	560 000 kvm
<b>Publika verksamheter</b>	173 000 kvm	79 000 kvm	444 000 kvm	132 000 kvm
<b>Bostäder</b>	4200	14 000	15 000	20 400

Prognosen bygger på en förenklad bild med ett förhållande mellan antal arbetstillfällen/invånare och en fördelning av arbetstillfällena utifrån dagens fördelning mellan olika sektorer. I verkligheten är bilden mer komplex där det sker förskjutning i fördelningen mellan olika sektorer och där Norrköpings kommun är en del i en större arbetsmarknadsregion. Med ökad tillgänglighet och kapacitet i järnvägssystemet kommer potentialen för in- och utpendling att öka ytterligare.

## Genomförandeanalys utbyggnadsområden för industri

I Norrköpings översiktsplan pekats tretton utvecklingsområden för industrimark ut, tolv i översiktsplan för staden och ett i fördjupad översiktsplan för Norsholm. En övergripande genomförandeanalys har gjorts genom studier i kommunens interna karta DIKA. Nodra AB har kompletterat analysen med en översiktlig genomgång av förutsättningar för vatten, avlopp och dagvatten. Analysen har utgått från att översiktsplanen är aktuell vilket bekräftats av aktualitetsförklaring hösten 2021. Därför analyseras till exempel inte frågan om jordbruksmark då översiktsplanen redan prövat den frågan.

För varje utvecklingsområde beskrivs basfakta, nyckelfrågor, tröskelfaktorer och en rekommendation för fortsatt arbete.

- *Basfakta* beskriver typ av verksamhetsområde, total storlek för utvecklingsområdet, fördelning mellan kommunalt och privat markägande samt infrastrukturförutsättningar för området.
- *Nyckelfrågor* beskriver viktiga frågor att hantera vid kommande planläggning, till exempel naturvärden, översvämningssrisk, ny trafikangöring eller föroreningar.
- *Tröskelfaktorer* beskriver faktorer att hantera innan detaljplaneläggning av området kan påbörjas.
- *Rekommendationen* avser vad som bör vara nästa utredningssteg och en ungefärlig tid för planläggning.

Industrimarksområdena har delats in i kategorier: Förtätning – icke störande verksamhet, Nyetablering – icke störande verksamhet, Nyetablering – ytkrävande verksamhet med viss omgivningspåverkan och Nyetablering – transportintensiv verksamhet med viss omgivningspåverkan.

Med närtid avses de närmaste 5-10 åren, medellång sikt syftar till de kommande 10-20 åren och lång sikt innebär ett längre tidsperspektiv efter 2040.

Nedan redovisas rekommendationen för respektive område. Analysen summeras med en sida per utbyggnadsområde i underlag 3 – Summering övergripande genomförandeanalys för verksamhetsområden i ÖP.

Genomförandeanalysen visar att flera av områdena har ett flertal större nyckelfrågor att hantera i kommande planarbete vilket nästan alltid är fallet vid exploatering av nya områden. En återkommande fråga är att marken i och runt Norrköping har relativt krävande markförhållanden. Knappt hälften av de utpekade områdena kommer troligen att ha mycket kostsam grundläggning och markarbeten. I underlaget beskrivs grundläggningsförhållandenas komplexitet i tre kategorier. Samtidigt finns en stor variation inom områdena varför analys av frågan tidigt i planskedena är viktig, samt en kalkyl som rymmer ökade kostnader både i utrednings- och anläggningskedet.

## Förtätning – icke störande verksamhet

### Risängen

Då området till största delen består av privatägd mark och det handlar om en förtätning inom befintligt verksamhetsområde rekommenderas en förstudie som nästa steg. Syftet med förstudien skulle vara att undersöka intresset hos fastighetsägarna och ta fram en arbetsmetod/handlingsplan för förtätning av området. Arbetet bör bedrivas i dialog med någon form av aktörsdialogsgrupp från området. Underlag finns i form av förtätningsstudie från 2018.

I förstudien eller i kommande uppdatering av översiktsplanen föreslås avgränsningen av området ses över. Den sydvästra delen skulle kunna markeras för blandstad istället för rent verksamhetsområde.

### Skarphagsleden

Då området till största delen består av privatägd mark och det handlar om en förtätning inom befintligt verksamhetsområde rekommenderas en förstudie som nästa steg. Syftet med förstudien skulle vara att undersöka intresset hos fastighetsägarna och ta fram en arbetsmetod/handlingsplan för förtätning av området. Arbetet bör bedrivas i dialog med någon form av aktörsdialogsgrupp från området. Underlag finns i form av förtätningsstudie från 2018 och 2019.

### Ingelsta

En fördjupad översiktsplan eller en särskild behandling av området i samband med uppdatering av översiktsplanen föreslås ge tydligare inriktning för utveckling i området. Syftet med arbetet är att visa på förtätningmöjligheter för verksamheter och bostäder, förbättrade kopplingar till närliggande stadsdelar och ett utvecklat trafiknät. Arbetet föreslås omfatta en större geografi som sträcker sig från yttre Butängen till Åby. Detta för att studera utveckling av trafikinfrastruktur och ytterligare exploatering med industrimark norrut. Underlag finns i form av förtätningsstudie från 2019.

## Nyetablering – icke störande verksamhet

### Södra Brännestad

Innan start av detaljplan behöver trafikangöring till E22 klarläggas, möjliga alternativ till angöring till E22 studeras och dialog föras med Trafikverket. Dialogen bör landa i en avsiktsförklaring eller liknande kring hur området avses angöra E22 samt finansiering och tidplan för eventuellt behov av vägplan. Angöring till industriområdet behöver ses i ett större sammanhang tillsammans med det utvecklingsområde för bostäder som pekas ut i översiktsplanen.

En kostnadsuppskattning för utbyggnad av området bör också genomföras innan planarbetet startar, då det finns flera fördyrande förutsättningar för ett relativt litet område. En planläggning av området bedöms kunna ge cirka 15 ha industrimark.



## Jursla, Åby, Dövestad

Det finns en smal remsa längs E4 i höjd med Åby som är utpekad för industrimark. Kommande industribebyggelse är även avsedd att bidra som bullerskydd mot kommande utveckling av Åby. Utbyggnad i området kräver en trafikplats vid Björnsnäs. Frågan är aktuell och kopplad till Ostlänkens utbyggnad. Då den övergripande genomförandeanalysen visar på flera försvårande förutsättningar bör en fördjupad genomförandeanalys och kostnadsbedömning genomföras innan start av detaljplan. Syftet är att bedöma realiserbarheten av området. Bedöms området fortsatt som möjligt att genomföra föreslås planläggning på längre sikt i samband med utbyggnad av station i Åby, vilken har målbild 2040. En planläggning av området bedöms kunna ge cirka 11 ha industrimark.

## Kungsängen

Fortsatt planläggning norr om väg 209 bör avvakta åtgärdsutredning för PFAS inom flygplatsområdet samt inriktning för flygplatsen. Innan en detaljplan startas bör också en övergripande geotekniskutredning med provpunkter i fält göras. Planläggning bedöms kunna ske på medellång sikt och ge cirka 37 ha industrimark.

## Nyetabletering – Ytkrävande verksamhet viss omgivningspåverkan

### Bråvalla

Fortsatt planläggning bör avvakta åtgärdsutredning för PFAS inom området. Ett planprogram eller strukturplan föreslås ge tydligare inriktning för utveckling i området. Syftet med arbetet är att visa övergripande strukturer, förtätningmöjligheter för icke störande verksamhet i söder och för ytkrävande verksamhet med viss omgivningspåverkan i norr. Planläggning bedöms kunna påbörjas på längre sikt och ge cirka 74 ha industrimark samt förtätning i de södra delarna.

### Klinga

Det pågår både relativt omfattande utbyggnad och planläggning söder om E4. Ytterligare planläggning bör avvakta att pågående detaljplan (etapp 5) är klar och till stor del utbyggd. Innan ytterligare planläggning påbörjas krävs markförvärv, järnvägsplan för Ostlänken och invänta pågående grus- och bergtäkter med tillstånd till 2034. En förbättrad effektivitet/trafiksäkerhet behöver också studeras i korsningen gamla E4 och infart till Klinga. Ytterligare planläggning bedöms kunna ske på längre sikt och ge cirka 135 ha industrimark.

## Nyetabletering – Transportintensiv verksamhet viss omgivningspåverkan

### Händelö

Inga ytterligare områden att detaljplanlägga enligt fördjupad översiktsplan för Händelö. Utrymme finns för några ytterligare etableringar och förtätningar inom redan detaljplanlagd mark. Detaljplan för naturändamål ska startas. Reservat för Händelöleden.

## Malmölandet

Området är utpekad i den kommunala översiktsplanen sedan lång tid tillbaka. Betydande statliga och kommunala investeringar har gjorts för att stödja beslutad inriktning. En fortsatt utveckling av området ligger väl i linje med de slutsatser som dras om Norrköpings gynnsamma läge för logistikkrävande branscher i exempelvis Norrköpings näringslivsstrategi. Markägande är en tröskelfråga för ytterligare utveckling inom området. Ytterligare planläggning bedöms kunna ge cirka 120 ha industrimark. En förstudie för utveckling av hamn och ytterligare industrimark inom södra Malmölandet har genomförts. Inriktning för fortsatt utveckling av södra Malmölandet bör tas i närtid. En mindre detaljplan om ca 7 ha planeras att startas i närtid.

## Ringstadmo

Samband och strukturell koppling studeras i FÖP Svärtinge vilket kan påverka hur området bör utformas. Planläggning bedöms kunna ske inom närtid och ge cirka 38 ha industrimark.

## Grimstad

Innan start av detaljplan behöver trafikangöring till riksväg 51 klarläggas. Utveckling av någon av de befintliga avfarterna och ytterligare trafik kan påverka befintliga trafikplatser i öster. Möjliga alternativ till angöring bör studeras och dialog föras med Trafikverket. Dialogen bör landa i en avsiktsförklaring eller liknande kring hur området avses angöra riksväg 51 samt finansiering och tidplan för eventuellt behov av vägplan.

En kostnadsuppskattning för utbyggnad av området bör också genomföras innan planarbetet startar, då det finns flera fördyrande förutsättningar. En planläggning av delar av området bedöms kunna ske i närtid. Utveckling av hela området bedöms kunna ske på medellång sikt. Totalt kan ca 65 ha industrimark utvecklas.

## Norsholm

Planläggning bedöms kunna ske på medellång sikt och ge cirka 15 ha industrimark.

## Kompletterande utvecklingsområden för industri

Industrimark har länge varit en prioriterad fråga inom kommunen. Det har funnits och finns en stor efterfrågan från marknaden. Ett relativt nytt behov har identifierats där företag och verksamheter efterfrågar stora tomter (tomter större än 50 hektar). Företag som söker den här storleken på tomter riktar in sig på godshantering och logistik och har önskemål om lägen med god utbyggd infrastruktur. Återvinningsföretag och noder för masshantering är andra verksamheter i behov av större tomter.

Efter att översiktsplanerna antagits har det uppkommit en politisk diskussion om jordbruksmarkens värde. En övervägande del av verksamhetsmarken i översiktsplanerna är utpekade på mark som idag är jordbruksmark och det har skapat behovet av att utreda alternativa utbyggnadsområden som inte är jordbruksmark och där behovet av stora tomter kan tillgodoses.

Mot denna bakgrund har alternativa utbyggnadsområden studerats efter att översiktsplanen för landsbygden och översiktsplanen för staden antogs i kommunfullmäktige 2017. Det handlar dels om tre områden som har studerats ur syftet att utreda förutsättningarna att tillskapa stora, sammanhängande ytor för verksamheter. Det fjärde området är ett område med storskalig infrastruktur där infrastrukturen skulle kunna omformas i syfte att effektivisera markanvändningen och tillskapa ytterligare ytor för verksamheter.

En analys av områdena har genomförts i syfte att klassificera vilka som är lämpliga att utreda vidare. I analysen har övergripande förutsättningar som tidsaspekt för genomförande, geografiska egenskaper, befintliga värden och skydd samt landskapets karaktär beskrivits. Analysen redovisas i sin helhet i underlag 4 – Kompletterande utvecklingsområden för industri.

Häradsudden och området norr om Ingelsta bedöms som intressanta att analysera i kommande uppdatering av kommunens översiktsplan. Strömsfors och Melby bedöms ge för stor påverkan på höga värden samtidigt som de har svåra genomförandeförutsättningar.



Utbyggnadsområden för industrimark som tidigare studerats, översiktsplanens.

## Slutsatser och rekommendationer

### Arbetsplatsförsörjning

Utveckling av näringslivet och därigenom ökning av arbetstillfällena och arbetsställen är en förutsättning för tillväxt av kommunen. För att nå visionen om 175 000 invånare 2035 behöver ytterligare 18 500 arbetstillfällena tillskapas.

Behovet av mark för tillväxt av arbetsställen behöver beskrivas utifrån flera kategorier av verksamhetsmark. Ordet verksamhetsmark kopplas ofta till industrimark. Verksamhetsmark bör istället ses som ett samlingsnamn. För att bättre kunna följa utveckling och efterfrågan behöver fler kategorier beskrivas exempelvis industrimark, kontorslokaler och publika verksamheter. Idag står industrimark för cirka 26 % av arbetstillfällena, kontor för ca 26 % och publika verksamheter för ca 48 %.

För att följa utvecklingen och kunna anpassa utbyggnadstakten vore det värdefullt att regelbundet följa nyckeltal för etableringsförfrågningar, försäljning av mark och beslutade bygglov för olika typer av verksamheter.

Olika typer av verksamhetsmark ger väldigt olika täthet av arbetstillfällena. Analysen av näringslivsstruktur i karta visar att innerstaden har en hög täthet med 90-250 arbetstillfällena per hektar. Innerstaden rymmer branscher som besöksnäring, personliga tjänster, kunskapsintensiva näringar och offentlig service. Industriområdena som Butängen och Risängen är framförallt plats för logistik, lager, transport, bygg och anläggning samt tillverkning, här finns mellan 20-50 arbetstillfällena per hektar. Det vill säga en relativt stor variation och täthet. Härdelö och Malmölandet rymmer framförallt verksamheter med ytkrävande behov som logistik, lager, tillverkning och teknisk försörjning här finns endast 5-10 arbetstillfällena per hektar.

### Utveckling industrimark

#### Långsiktigt markbehov för industrimark

Omvärldsanalysen pekar på ett ökat markbehov kopplat till logistik för stadsnära omlastningsterminaler, lastzoner i gatumiljö samt post- och godsmottagning. En ökad efterfrågan på terminaler ses också i mellanstora svenska städer såsom Norrköping där företag på grund av trängselsituationen i storstäderna väljer att lokalisera sina (central-) lager i mellanstora städer till fördel för Stockholm i Norrköpings fall.

Gällande tillverkningsbranschen lyfter omvärldsanalysen ett minskat behov av mark över tid med bakgrund i att prognosen fortsatt pekar på produktivitetstillväxt inom tillverkningsindustrin, vilket ger en fortsatt sysselsättningsminskning. Samtidigt finns en trend med ökad backsourcing och hemtagning av produktion, vilket blir intressant då automatiserade tillverkningsflöden minskar behovet av fysisk arbetskraft. För att serva systemen krävs specialiserad arbetskraft vilket gör att återindustrialisering blir mest relevant på platser där det finns kvalificerad arbetskraft samt närhet till insatsvaror och marknad. Detta kan potentiellt innebära ett ökat markbehov för en kommun som Norrköping.

Prognosen, med motsvarande mängd anställda inom industrin som idag, pekar på ett behov av 95 ha industrimark till 2030 (152 400 invånare). Idag pågår planframtagande av 90 ha industrimark och ytterligare en plan med 7 ha planeras att påbörjas. Därutöver finns 49 ha nyligen antagen industrimark i Klinga och Malmölandet. Mot denna bakgrund bedöms planframtagandet för industrimark ligga väl utifrån prognosen. För att ha utrymme för ometablering av företag, möjlighet att ta emot större etableringar och för att ha en överkapacitet kopplat till att olika branscher kräver olika lägen bör ytterligare något område startas för detaljplanering inom den närmaste femårsperioden samt genomförandeförberedande uppdrag genomföras.

Det finns en ökad efterfrågan vilken syns både i senaste årens försäljning och i inkomna etableringsförfrågningar. Den ökade efterfrågan drivs av ökad e-handel, trängselsituationen i Stockholm, trend kring återindustrialisering och ett ometableringsbehov inom Norrköpings kommun. Långsiktigt bedöms både lager och tillverkningsindustri vara automatiserade till mycket hög grad. Arbetstillfällena kopplat till verksamheterna ligger då i huvudsak i kvalificerad arbetskraft som servar systemen samt inom transportbranschen. Bedömningen är att utvecklingsområdena i gällande översiktsplan klarar en efterfrågan även motsvarande de senaste årens försäljning med 30 ha per år. Det innebär ett behov av 420 ha fram till 2035. Översiktsplanens utvecklingsområden motsvarar 510 ha kvartersindustrimark. Den målsättning som kommunen har om 50 ha detaljplanelagd industrimark ger en god beredskap. Större sammanhängande markområden kan krävas för att kunna ta emot riktigt stora etableringar.

### Utbyggnadsordning för industrimark

Tabellen nedan summerar en övergripande utbyggnadsordning för utvecklingsområdena i översiktsplanen. I utbyggnadsordningen markeras också de genomförandeförberedande insatser som krävs i flera fall innan detaljplaneläggning kan starta. För att kunna detaljplanelägga områdena kontinuerligt behöver genomförandeförberedande uppdrag startas i tid och ges tillräckliga resurser. Under de senaste åren har fokus legat på planläggning av de områden där förutsättningarna varit klara och kommunen haft rådighet. För att fortsatt kunna utveckla industriområdena behövs en mer offensiv förberedande planering, ett ökat kommunalt markinnehav och en aktiv dialog med privata markägare. Detta är viktigt både för att få fram tillräcklig volym industrimark men också för att få fram industrimark i strukturellt attraktiva lägen. Det vill säga lägen där förutsättningar för till exempel logistik är goda, som nyttjar redan gjorda investeringar och som ger ett effektivt nyttjande av den ändliga markresursen.

En uppskattning av den faktiska ytan säljbar kvartersmark för industri (kvartersindustrimark) inom utbyggnadsområdena har tagits fram. Utbyggnad enligt tabellen nedan innebär ca 220 ha kvartersindustrimark i närtid inklusive pågående detaljplaner, ca 160 ha kvartersindustrimark på medellång sikt och ca 280 ha kvartersindustrimark på längre sikt.

Område (uppskattning ha verksamhetsmark ej startad i dp)	I närtid	På medellång sikt	På längre sikt
<b>Förtätning - icke störande</b>			
Risängen	Förstudie	Detaljplan	
Skarphagsleden		Förstudie	Detaljplan
Ingelsta	FÖP/ÖP	Detaljplan	Utbyggnad + Detaljplan
<b>Ny etablering - icke störande</b>			
Södra brännestad (15 ha)	Dialog Trf/vägplan	Detaljplan + Utbyggnad	
Jursla/Åby (11 ha)	Pågående detaljplan Jursla	Utredning Åby station	Detaljplan norr längs E4
Kungsängen (37 ha)	Utbyggnad söder om väg 209	Detaljplan norr om väg 209	
<b>Ny etablering - Ytkrävande</b>			
Bråvalla (74 ha)	Pågående detaljplan	Planprogram/FÖP	Detaljplan
Klinga (136 ha)	Pågående detaljplan	Utbyggnad	Detaljplan
<b>Ny etablering - Transportintensiv</b>			
Händelö	Utbyggnad		
Malmölandet (120 ha)	Utbyggnad + Detaljplan	Utbyggnad + Detaljplan	Utbyggnad + Detaljplan
Ringstadmo (38 ha)	Detaljplan		
Grimstad (65 ha)	Dialog Trf/vägplan + Detaljplan	Utbyggnad + Detaljplan	
Norsholm (15 ha)		Detaljplan	

*Blå= Genomförandeförberedande, Gul= Detaljplaneläggning, Grön= Utbyggnad*

## En ändlig resurs

Med en utveckling motsvarande senaste årens försäljning med ca 30 ha per år kommer större delen av den industrimark som pekats ut i översiktsplanen att behöva byggas ut till 2035. Detta innebär att aktivt arbete enligt översiktsplanens inriktning om att utveckla och bättre kunna nyttja befintliga industriområden behöver ske parallellt med utbyggnad av nya industriområden. Risängen, område vid Skarphagsleden och Ingelsta pekas ut för utveckling och förtätning. Här blir dialog med fastighetsägare och företag en utgångspunkt. Arbetet bör bedrivas i dialog med någon form av aktörsdialogsgrupp och en arbetsmetod för utveckling av befintliga områden behöver utvecklas.

Den ökade efterfrågan på industrimark innebär också att kommunen vid planering och utbyggnad av de utpekade utvecklingsområdena för industrimark behöver värdera markvärdet högt och arbeta för en för industrimark hög täthet och ett effektivt nyttjande av mark. De lägen som är utpekade nyttjar befintlig infrastruktur och tar tillvara på goda logistiska lägen. Drygt 70 % av den utpekade industrimarken i översiktsplanen är lokaliserad inom mark som idag nyttjas för jordbruk. Jordbruksmark är en värdefull resurs med ett generellt högt skydd. I översiktsplanen har en avvägning mellan intressen gjorts med bedömningen att utveckling av verksamhetsmark nära staden, med möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur och goda logisiklägen är ett väsentligt samhällsintresse och där behovet inte kan tillgodoses på annan mark. Det innebär samtidigt att de områden som inte pekas ut, som Kvillinge odlingslandskap och Vikbolandets odlingsbygd, långsiktigt ska fredas från ianspråktagande.

I arbetet med en uppdatering av översiktsplanen har två områden identifierats som intressanta att analysera vidare som eventuella kompletterande utbyggnadsområden för industri. Häradsudden söder om Klinga och området norr om Ingelsta.

## Rätt etableringar på rätt plats

I den gemensamma översiktsplanen med Linköping lyfts inriktningen att verksamheter ska kunna lokaliseras i de lägen som är mest konkurrenskraftiga för respektive verksamhet. I omvärldsanalysen lyfts dels vilka rumsliga/fysiska förutsättningar som är viktiga för olika branscher och dels att alla typer av verksamheter inte kan etableras tillsammans. Det är flera olika branscher som ska rymmas inom utvecklingsområden för industrimark: logistik och lager, tillverkning, bygg och anläggning, transport samt teknisk försörjning. Beroende på verksamhet finns olika krav på platsens förutsättningar. För att skapa förutsättningar för olika branscher att utvecklas långsiktigt behöver industrimarken kategoriseras ytterligare. Ett arbete med att beskriva respektive utvecklingsområde ur etablerings- och företagsperspektiv bör genomföras som underlag för att använda marken på bästa sätt för Norrköpings näringslivsutveckling. En analys som beskriver vilka företagsetableringar varje område passar för utifrån parametrar som:

- Närhet och lätt anslutning till större trafikleder och stråk
- Vägstandard och klass på trafikleder
- Elintensiv verksamhet
- Närhet till centrallager och kombiterminaler
- Närhet till andra företag och inom vilken bransch
- Ytkrävande verksamhet
- Möjlighet för verksamheter att expandera över tid
- Eventuella intressekonflikter för störande verksamhet
- Lämplighet för att hantera farliga ämnen
- Närhet till kompletterande service såsom lunchrestaurang
- Parkeringsmöjligheter

För att lyckas med att få rätt etableringar krävs en väldefinierad arbetsmetod inom kommunen för etableringsprocessen. Utsetta personer som kan värdera etableringsförfrågningar, ajourhålla material och snabbt återkoppla och paketera underlag vid förfrågningar.

## Utveckling kontor

### Långsiktigt markbehov för kontor

Omvärldsbevakningen pekar på att investeringarna i ny kontorsyta förväntas öka i städer med en hög sysselsättningstillväxt inom kontorsnäringarna. Norrköping är en av de städerna i landet (plats 15) med både hög andel av de sysselsatta i kontorsnäringarna samt en hög sysselsättningstillväxt. Detta pekar på ett ökat markbehov för kontorsnäringarna i Norrköping. Samtidigt har kontorsytan per anställd minskat under de senaste åren. Vid nyproduktion av kontorsyta förväntas kontorsytan per anställd bli mindre än idag, medan behovet av samtalsrum och kreativa ytor ökar. Vilken långsiktig effekt pandemins hemarbete får på kontorsbehoven är för tidigt att bedöma. Sannolikt kommer behovet av kontorsyta per anställd att bli mindre än idag.

Inriktningen i den gemensamma översiktsplanen med Linköping är att högsta prioritet ges till bebyggelseutveckling i Linköpings och Norrköpings stadskärnor samt att tät och snabb tågtrafik utvecklas mellan städerna. Och att nya spännande stadsdelar inom gångavstånd till resecentrum stimulerar utveckling av kunskapsintensiva tjänsteföretag, kultur, handel och

nöjesliv. Det vill säga en tydlig övergripande inriktning om att fortsatt stimulera och utveckla de kunskapsintensiva näringarna. I Norrköping har en centralisering av kontorsarbetsplatser skett framförallt det senaste decenniet. Företag som exempelvis konsultföretag, Luftfartsverket och Transportstyrelsen har flyttat från periferin till centrala lägen i staden.

Prognosen, med motsvarande mängd anställda inom kontorsbranscher som idag, pekar på ett behov av 96 500 kvadratmeter kontorslokaler till 2035 (175 000 invånare). Idag pågår planframtagande av 560 000 kvadratmeter för motsvarande tidsintervall. Huvuddelen av kontorsytan som planeras är i samhällsbyggnadsprojekten Ostlänken och stadsutveckling i Butängen, Sylten, Inre hamnen och Himmelstalund.

Norrköping har en ökande trend och en ambition att öka andelen kunskapsintensiva arbetstillfällen ytterligare. Stockholmsregionen, som är landets mest urbaniserade och tjänsteintensiva region, hade 2017 35 % kontorssysselsatta. Om Norrköping långsiktigt utvecklas mot motsvarande andel kontorssysselsatta är behovet 130 000 kvadratmeter till 2035 (175 000 invånare). Även med en kraftig ökning av andelen kontorssysselsatta behöver andelen kontor i den pågående planeringen minska och då framförallt inom samhällsbyggnadsprojekten.

### Klustra framtida kontorsetableringar

Idag överplaneras andelen kontorsyta i pågående planering. En fördjupad analys av framförallt samhällsbyggnadsprojekten behövs i syfte att ge ledning och inriktning för vart kontorsetableringar ska fokuseras. Det är av betydelse för att få genomförbara projekt och för att få kontorsetableringarna i de attraktivaste lägena och där de gör bäst nytta för stadsutvecklingen.

För utvecklingen av arbetstillfällen i Norrköping är möjligheter för kunskapsintensiva och innovativa tjänsteföretag att kunna växa mycket betydelsefullt. Här har Campus Norrköping och den forskning som bedrivs kopplat till visualisering, simulering, tryckt elektronik, nya smarta material och effektiv logistik stor betydelse med möjlighet till avknoppning av nya innovativa företag. Även inom Vrinnevisjukhuset bedrivs forskning och utbildning. Utveckling av yta för kunskapsintensiva företag inom Industrilandskapet och i attraktiva innerstadsmiljöer är betydelsefullt för att skapa fortsatt möjlighet till tillväxt. Kommunen har också en vision om att dubblera antalet studenter vilket skapar behov av nya utbildningsmiljöer.

Omvärldsanalysen lyfter fram följande rumsliga förutsättningar som viktiga för kunskapsintensiva näringar:

- Tillgänglighet med kollektivtrafik
- Närhet till urbana verksamheter
- Närhet till andra företag inom samma eller liknande område
- Kontorets modernitet



## Utveckling publika verksamheter

### Långsiktigt markbehov för publika verksamheter

Under corona-pandemin har det skett en förändring av konsumtionen inom våra rese- och konsumtionsmönster. Omvärldsanalysen lyfter att en del av denna förändring kan tänkas bestå även efter pandemin vilket kan leda till ett minskat markbehov för besöksnäringen. Unika miljöer och platser blir allt viktigare resurs för utveckling av besöksnäring. Här har Norrköping en styrka med en bredd av miljöer så som Industrilandskapet, kust och kolmårdsskogarna. Aktivt arbete för att bevara, utveckla och lyfta fram dessa miljöer blir viktigt för besöksnäringen.

E-handels utveckling påverkar fysiska marknadsplatser i hög grad. På ett övergripande plan påverkar denna trend markbehovet för handel och kommersiella service negativt. Externhandelsområden kommer inte att kunna växa särskilt mycket, vilket sannolikt innebär ganska få nya/växande externhandelsområden. För att möta hotet från den ökade e-handeln har stadskärnor, köpcentrum och externa marknadsplatser insett vikten av att tillföra nya besöksanledningar detta innebär en omställning av handelsyta till kommersiell service och tjänster.

Näringslivsstrukturen visar att den offentliga sektorn med förskola, utbildning, vård och omsorg omfattar en stor andel av kommunens arbetstillfällen. När kommunen växer med fler invånare ökar detta behov. Förändringar i demografin med en större andel äldre befolkning innebär också ett ökat vårdbehov.

Prognosen, med motsvarande mängd anställda inom publika verksamheter som idag, pekar på ett behov av 173 000 kvadratmeter publika verksamheter till 2030 (152 400 invånare). Idag pågår planframtagande av 79 000 kvadratmeter för motsvarande tidsintervall. Det innebär att vi underplanerar inom kategorin skola, vård, omsorg, kommersiell service och detaljhandel.

Kategorin publika verksamheter rymmer många olika verksamheter med olika förutsättningar och behov. En djupare analys som särskiljer behoven mellan kommersiell och offentlig service bör därför göras. I analysen vore det även intressant att titta på förutsättningar och behov av verksamhetsyta för kulturella kreativa näringar. Det är företag med kulturskapande eller kreativa processer som sin affärsidé eller råvara.

### Proaktiv planering för offentlig service

Publika verksamheter med bland annat den offentliga servicen har stor betydelse för en kommuns attraktivitet och därigenom för etablering av nya företag. Den offentliga servicen behöver vara med från början vid utvecklingen av områden. Att lösa behoven i efterhand blir ofta svårt då det är funktioner som behöver relativt stor markyta. Vi behöver därför planera mer proaktivt för kommersiell och offentlig service. En fördjupad analys som särskiljer behoven mellan de olika branscherna bör genomföras tillsammans med en utveckling av arbetssätt med nyckeltal, vägledning etcetera.

## Summering av slutsatser

- Verksamhetsmark behöver beskrivas utifrån fler kategorier: industrimark, kontorslokaler och publika verksamheter.
- Planframtagandet för industrimark ligger väl utifrån en långsiktig prognos, ca 10 ha per år. Utvecklingsområden för industrimark i gällande översiktsplan klarar en samtidigt en efterfrågan motsvarande de senaste årens försäljning med 30 ha per år.
- Utbyggnadsplanen behöver även omfatta genomförandeförberedande uppdrag så som förstudie, planprogram, markförvärv och avsiktsförklaring med Trafikverket. Detta för att tillskapa tillräcklig volym för industrimark och industrimark i strukturellt attraktiva lägen, det vill säga med goda logistikförutsättningar, som nyttjar gjorda investeringar och ger ett effektivt nyttjande av markresursen.
- Utveckling av verksamhetsmark nära staden, med möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur och goda logistiklägen är ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats. Det kräver samtidigt aktivt arbete med utveckling av befintliga industriområden, att mark som tas i anspråk nyttjas effektivt samt att ej utpekade jordbruksområden får ett tydligare skydd vid uppdaterad översiktsplan.
- Häradsudden söder om Klinga och området norr om Ingelsta bör utredas som kompletterande utbyggnadsområde för industri vid uppdatering av översiktsplanen.
- Viktigt att nyttja redan gjorda investeringar.
- Respektive utvecklingsområde för industrimark bör definieras ur etablerings- och företagsperspektiv för att använda marken på bästa sätt för Norrköpings näringslivsutveckling. För att lyckas med att få rätt etableringar krävs en väldefinierad arbetsmetod inom kommunen för etableringsprocessen.
- Norrköping har en ökande trend och en ambition att öka andelen kunskapsintensiva arbetstillfällen ytterligare. Utveckling av yta för kunskapsintensiva företag inom Industrilandskapet och i attraktiva innerstadsmiljöer är betydelsefullt för att skapa fortsatt möjlighet till tillväxt av innovativa företag.
- Även med en ökad andel kunskapsintensiva arbetstillfällen behöver andelen kontor i den pågående planeringen minska, framförallt inom samhällsbyggnadsprojekten. Ny verksamhetsmark för kontor behöver klustras så vi får etableringar där det behövs och gör bäst nytta.
- Prognosen visar att vi underplanerar verksamhetsyta inom kategorin skola, vård, omsorg, kommersiell service och detaljhandel. Kategorin rymmer många olika verksamheter med olika förutsättningar och behov. En djupare analys som beskriver de olika behoven bör göras.
- Publika verksamheter är viktiga för attraktivitet och att locka arbetskraft/etableringar, planering för offentlig service behöver därför vara mer proaktiv.



## Handlingsplan

Handlingsplanen sammanställs de aktiviteter som föreslagits i avsnittet med slutsatser och rekommendationer. I första hand bör de aktiviteter som handlar om ett förändrat arbetssätt prioriteras.

Aktivitet	Ansvarig enhet	I samarbete med	Start	Avslut
<b>Industrimark</b>				
Förstudie Risängen	Exploateringsenheten	Detaljplaneenheten	2025	2027
Fördjupad översiktsplan för Ingelsta	Översiktsplaneenheten	Avdelningen Strategi och exploatering	2023	2027
Studera Häradsudden som område för industrimark i uppdaterad översiktsplan	Översiktsplaneenheten	Avdelningen Strategi och exploatering	2022	2023
Utredning angöring södra Brånnestad och avsiktsförklaring med Trafikverket	Infrastrukturenheten	Exploateringsenheten, Övergripande samhällsplanering	2026	2027
Utredning angöring Grimstad och avsiktsförklaring med Trafikverket	Infrastrukturenheten	Exploateringsenheten	2022	2022
Inriktning för fortsatt arbete med södra Malmölandet	Exploateringsenheten	Detaljplaneenheten, Infrastrukturenheten	2023	2023
Detaljplan för Ringstamo (38 ha)	Detaljplaneenheten	Exploateringsenheten	2024	2026
Detaljplan för Malmölandet (Strumpan - 7 ha)	Detaljplaneenheten	Exploateringsenheten	2022	2024
Fördjupad analys och inriktning för utbyggnadsområden ur ett etablerings/företagsperspektiv (Etableringsstrategi)	Näringslivs-avdelningen	Avdelningen Strategi och exploatering	2022	2023
<b>Kontor</b>				
Fördjupad analys kring vart kontorsetableringar ska fokuseras.	Övergripande samhällsplanering		2022	2022
Delta aktivt i universitetets arbete med Campusplan för utveckling av Campus Norrköping.	Övergripande samhällsplanering		2022	2025
<b>Publika verksamheter</b>				
En fördjupad analys som särskiljer behoven mellan kommersiell och offentlig service.	Övergripande samhällsplanering		2022	2022
Utvecklat arbetssätt för proaktiv planering för offentlig service: nyckeltal, vägledning etcetera.	Övergripande samhällsplanering	Detaljplaneenheten, Infrastruktur	2022	2024



<b>Generellt + Arbetsätt</b>				
Utvecklat arbetsätt för aktiv markförhandling för förvärv i utpekade utvecklingsområden	Exploateringsenheten	Övergripande samhällsplanering, Infrastrukturenheten,	2022	2023
Metod och rutin för att kontinuerligt följa nyckeltal för verksamhetsmark.	Övergripande samhällsplanering (sammanhållande)	Näringslivsavdelningen: ansvar nyckeltal etableringsförfrågningar. Exploatering: ansvar nyckeltal försäljning av mark. Bygglov: ansvar nyckeltal beslutade bygglov.	2022	2022
Definierad och utvecklad arbetsmetod inom kommunen för etableringsprocessen.	Avdelningen Strategi och exploatering	Näringslivsavdelningen, Avdelningen Plan och bygglov	2022	2023

## Underlag

Underlag 1 – Näringslivsstruktur i karta

Underlag 2 – Omvärldsanalys Näringslivets utveckling och påverkan på framtidens markbehov, WSP Advisory, 2021

Underlag 3 – Summering övergripande genomförandeanalys för verksamhetsområden i ÖP

Underlag 4 - Kompletterande utvecklingsområden för industri