

Underlag till arbetet med
Översiktsplan för Uppsala kommun
2015-09-11

UNDERLAGSRAPPORT:

Utbuds- och efterfrågeanalys för verksamhetsmark och lokaler



Fig. 5C Lokalyta för kontorsverksamhet, per fastighet, centrala Uppsala

RAPPORTFÖRFATTARE**BESTÄLLARE**

Uppsala kommun,
Lars Ingeberg
Kommunledningskontoret
753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12

Telefon: 018-727 00 00

KONSULT

Sweco Management AB
Gjörwellsgatan 22
Box 34044
SE-100 26 Stockholm
Telefon +46 (0)8 6956000 Kontaktperson:
Fredrik Lindberg

Utbudsanalys

VERKSAMHETSMARK OCH LOKALER I UPPSALA KOMMUN



Innehåll

1	Inledning.....	3
	1.1 Uppdraget	3
2	Befintligt utbud	5
	2.1 Uppsalas verksamhetsområden	5
	2.2 Inventering	7
	2.3 Resultat	9
3	Utbudspotential.....	20
	3.1 Underlag och utgångspunkter	20
	3.2 Identifiering och analys av utbudspotential	23
	3.3 Resultat	24
4	Matchning mot efterfrågan	30
	4.1 Framskrivning av ytbehovet	30
	4.2 Jämförelse av utbud och efterfrågan	31
5	Slutsatser och reflektioner.....	34
	5.1 Sammanfattande analys	34
	5.2 Reflektioner – utmaningar	34



1. Inledning

Med den förväntade befolkningstillväxten i Uppsala växer även behovet att skapa nya arbetstillfällen och tillgodose näringslivets behov av mark och lokaler, såväl för befintliga företag som för etablering av nya verksamheter. Hur ska kommunen jobba på såväl kort som lång sikt för att klara försörjning av attraktiv mark till näringslivet och vilka insatser krävs?

För att kunna möta efterfrågan och främja ett ökat utbud av olika näringslivsverksamheter i Uppsala idag och i framtiden är ett grundläggande steg i processen att kartlägga dagens utbud och nästa att se framtida potential. Förhoppningen är att resultatet av detta uppdrag kan utgöra en grund för vidare diskussion och arbete med frågor rörande näringslivsutveckling, kommunens mark- och lokalförsörjning, liksom process- och verksamhetsutveckling.

1.1 Uppdraget

Swecos uppdrag har varit att göra en Utbuds- och efterfrågeanalys avseende mark och lokaler för näringslivet i Uppsala kommun. Uppdragets syfte är att genom kartläggningen av utbud och efterfrågan ge en kommungemensam medvetenhet och uppfattning om förutsättningarna och behoven inför ett fortsatt arbete med att forma målbilder, verktyg och strategier för att verka framgångsrikt i kommunens försörjning av mark och lokaler till näringslivet.

Uppdraget har genomförts som två samordnade deluppdrag omfattande en Utbudsinventering (uppdragsdel A) och en Efterfrågeanalys (uppdragsdel B).

Inom ramen för uppdragsdel A har fastigheter för markanvändningsslagen kontor, handel och industri i Uppsala och Storvreta tätort inventerats. Utbudsinventeringen består av två delar. Den första utbudsinventeringen syftar till att skapa en bild övergripande bild över tätorternas bestånd av näringslivsfastigheter, både vad gäller mängd och lokalisering. I den andra delen utreds utbudspotentialen genom att studera var ytterligare handel, kontor och industri skulle kunna lokaliseras i förhållande till befintligt utbud och rådande efterfrågebild samt olika typer av begränsningar för markanvändningen.

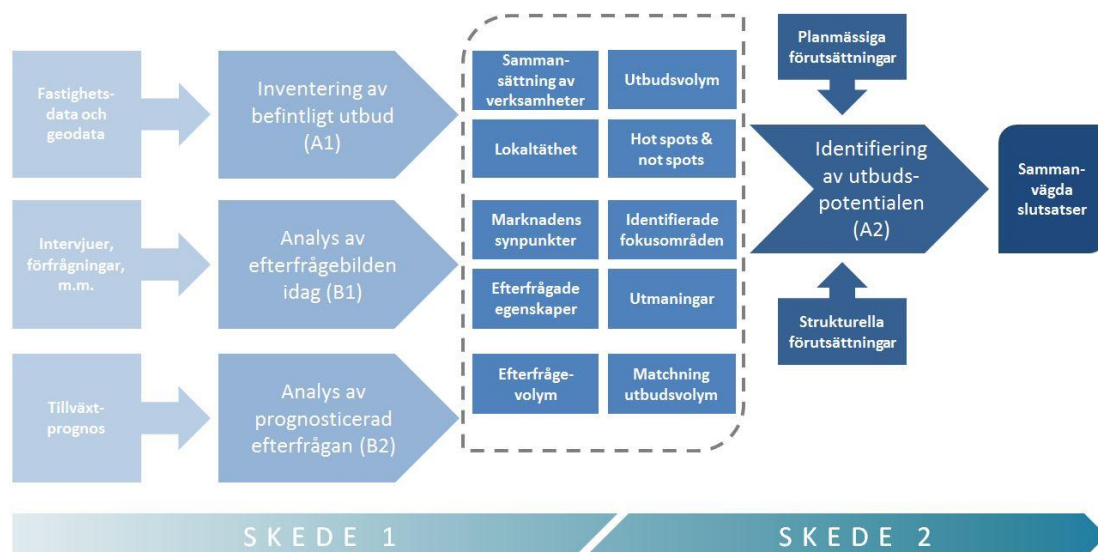


Fig.1. Uppdragets komponenter och genomförandeprocess

Utbudsanalysen har genomförts av Fredrik Lindberg, Robert Moberg, Alexandra Hallberg och Erik Ivarsson Sandberg.

1.1.1 INVENTERING AV BEFINTLIGT UTBUD (A1)

Den initiala delen är en inventering av det befintliga utbudet av mark och lokaler, outnyttjade byggrätter samt vakanser, i både kommunal och privat ägo. Inventeringen har utförts på fastighetsnivå, med en ytterligare gruppering efter NYKO-områdesnivå, och är avgränsad geografiskt till Uppsala och Storvreta tätort.

Syftet är att öka medvetenheten om utbudets volym och sammansättning i kommunens största tätorter samt analysera hur det samspelar med efterfrågebilden. Det inventerade befintliga utbudet är viktig input till bedömning av potentiella utvecklingslägen och planeringsinriktning för den framtida utvecklingen av Uppsala.

1.1.2 INVENTERING AV POTENTIELLT UTBUD (A2)

Inventering av utbudspotentialen innebär kartläggning och analys av möjliga lägen/marktytor för utveckling av verksamhetsmark, i både kommunal och privat ägo, i perspektivet år 2030. Arbetet har omfattat översiktlig analys av förutsättningarna för exploatering av identifierade fastigheter/markområden. Inventeringen av utbudspotentialen inkluderar både kommunal och privatägd mark i och omkring Uppsala och Storvreta tätorter. Olika lägens lämplighet har bedömts översiktligt avseende såväl fysiska som administrativa förutsättningar.

Syftet med inventering och analys av utbudspotentialen är att finna exploateringslägen som i framtiden kan utvecklas för näringslivets behov, att ge ett planeringsunderlag för översiktlig planering samt att ge kommunen ett underlag/stöd för strategiska markförvärv.

2. Befintligt utbud

Att ha en tydlig uppfattning om tillståndet hos näringsliv, arbets- och fastighetsmarknad samt hur utbudet av mark och lokaler för näringslivsverksamheter ser ut idag är grundläggande för att kunna arbeta framgångsrikt med etableringsfrågor och markstrategier i kommunen.

Fastighetsmarknaden i Uppsala präglas av universiteten, Akademiska sjukhuset och forskningsinriktade företag. Inslaget av samhällsfastigheter är därför stort och fastighetsägarna är ofta långsiktiga i sitt ägande. Samtidigt är nyproduktionen av kommersiella fastigheter i centrala lägen mycket låg.

Uppsala har en hög befolkningstillväxt och en stabil arbetsmarknad. Detta bidrar till en lägre konjunktürkänslighet och ger en långsiktig och stabil efterfrågan på lokaler. Uppsalas näringsliv mår bra och många företag som växer organiskt. Utmärkande på senare år har varit att efterfrågan på moderna och attraktiva lokaler har ökat.

För en närmare beskrivning av Uppsalas näringsliv och kommunens roll i arbetsmarknadsregionen Stockholm-Uppsala hänvisas vidare till bilagd tillägg/uppdatering av Swecos rapport Uppsala Tillväxt¹

2.1 Uppsalas verksamhetsområden

Uppsala kommun har ett flertal områden med huvudsakligen näringsverksamheter, dock med tydliga skillnader vad gäller verksamhetsområdenas karaktär och sammansättning. Uppsalas stadsdelar inhyser också skilda utbudspotentialer, dels finns det områden som kan bereda plats åt potentiell utbyggnad, dels områden med förtätnings- eller omvandlingsmöjligheter.

Kungsängen, Boländerna, Fyrislund och Librobäck är viktiga industriella stadsdelar där 90 procent av all industriell verksamhet är förlagd. Lite mer än hälften av detaljhandeln i Uppsala är koncentrerad i City, Gränby centrum, sydöstra Boländerna och Stenhagen, dvs. stadskärnan är inte den enda miljön som handelsverksamheter dras mot. Detta är en utveckling som vi ser i många andra kommuner runtom i Sverige. Resterande handelsverksamhet finns relativt jämnt utspridd över staden.

För vardera verksamhetsområde av betydande omfattning redogörs här kortfattat om det befintliga utbudet av verksamhetsmark och lokaler samt potentialer i termer av planreserver och möjliga förtätningszoner inom befintliga planer.²

2.1.1 ÖSTRA STADEN

Kungsängen: Stadsdelen omfattar ca 370 Ha. I ÖP 2010 anges Kungsängen som ett område för nya kontorsetableringar. Med det centrala läget följer en stor förtätningspotential, men det bygger på att nuvarande småindustri kan flyttas från området. För Kungsängen finns ett planprogram framtaget (planområdet omfattar ca 90 Ha), i vilket programområdet beskrivs som en stor och relativt lågt utnyttjad yta med potential för exploatering. Flertalet av detaljplanerna inom området avsätter huvudsakligen mark för industriändamål, men planbestämmelserna medger även handel och kontor längs Kungsgatan. Årummet, dvs. Fyrisån och dess stränder, anses enligt programmet vara en intressant plats för vissa serviceverksamheter. Dominerande branscher i Kungsängen är Handel, Life Science, Transport och logistik. Företagstjänster, Bygg, Finans, Försäkring och IT är också välrepresenterade branscher.

¹ PM Uppsala Tillväxt, uppdatering våren 2015, Sweco Strategy

² Beskrivningen av verksamhetsområden baseras på Utbudsanalys av Ellen Irenaeus, för Uppsala kommun, 2013

Boländerna: Stadsdelen omfattar ca 250 Ha. Idag domineras de mellersta delarna av större och mindre industrianläggningar och handelsområdet är begränsat till öster om Stålgatan. I ÖP 2010 avsätts Boländerna som ett område för nya kontorsetableringar och kommunen ser en utveckling med stadskaraktärer i de västra delarna. Kvarteret Cykeln är förhållandevis lågt exploaterat och bedöms kunna innefatta nya byggrätter främst för handel, kontor samt icke-störande industri. Utbudet av verksamheter domineras av Byggverksamhet, Life Science och samt relativt storskalig industri. Östra Boländerna domineras av volymhandel genom bland annat Bauhaus och IKEA. Möjligheten att omvandla och förtäta Boländerna begränsas av befintliga industrijärnvägsspår, svårflyttade verksamheter och lokaliseringen av Vattenfalls kraftvärmeverk i stadsdelens mitt.

Fyrislund/Östra Fyrislund: Stadsdelen Fyrislund omfattar ca 425 Ha och utgör ett av stadens större industriområden. Området har en hög näringstäthet och de dominerande branscherna är Life Science, Byggverksamheter och Företagstjänster. I ÖP 2010 avsätts området för industriverksamhet, miljöstörande verksamhet och kontorsetableringar. Ett strategiskt program för utbyggnaden av Östra Fyrislund har pekat ut områdets centrala delar till att innefatta små och stora företag, medan logistik och transport ska placeras i den södra delen. I Detaljplanen för Östra Fyrislund (ca 700 000 kvm tomtyta för ny verksamhetsmark) anges plats för miljöstörande och utrymmeskrävande verksamheter eftersom området är bullerstört pga. intilliggande trafikförbindelser.

2.1.2 SÖDRA STADEN

Ultuna: Stadsdelen omfattar sammantaget ca 320 Ha. I ÖP 2010 beskrivs området inneha utvecklingspotential där Dag Hammarsköldsstråket kan bli den centrala stadens förlängning söderut med en sammanhängande bebyggelse. Det finns en utvecklingsplan för området (Ultunas utvecklingsplan) där det bl.a. framgår att utbyggnaden inom Ultuna campus och i randområdena kommer att öka behovet av näringsservice, vilket innebär att lämpliga lägen för närbutiker för daglivaror bör utredas. Det framgår att det finns en hög förtätningspotential och lokaler kommer att kunna erbjudas i samband med omflyttning av SLU:s verksamheter. Tillgängligheten till området kommer i framtiden att förbättras med hjälp av förbättrad infrastrukturkoppling. Idag karaktäriseras området av en relativt hög näringstäthet som domineras av Life science. I intilliggande Gottsunda finns ett visst utbud av detaljhandel och service.

2.1.3 NORDVÄSTRA STADEN

Librobäck: Området omfattar ca 150 Ha. I Strukturprogram för Librobäck syftar området att genomgå en omvandling från ett industriområde till en funktionsblandad stadsdel. Norra Librobäck reserveras i detta program för små och medelstora företag. I detta program vill man även säkra möjligheten för en framtida pendeltågsstation, vilket innebär att man därav vill motverka exploatering väster om Börjegatan. Det finns ett flertal olika verksamheter representerade i området, men de dominerade är Life Science och Byggverksamheter.

Husbyborg: ÖP 2010 anger den nordvästra delen som ett utvecklingsområde där Husbyborg anges som en lokaliseringmöjlighet nära stadens transportnoder. I Översiktsplanen beskrivs området karaktäriseras av varierade verksamheter, från mindre enkla verksamheter och lager/logistik till högteknologiska och forskningsbaserade verksamheter. Det är en medelhög näringstäthet idag som domineras av Industri- och Byggverksamhet.

2.1.4 NORDÖSTRA STADEN

Gränby: Stadsdelen omfattar ca 230 Ha. I ÖP 2010 står det att externcentrat Gränby ska integreras i stadsväven. Det finns möjligheter att expandera för verksamheter i hela området längs med Österleden. I detaljplaneprogram för Gränby centrum och Arena står att Österleden tillsammans med Fyrislundsgatan ska utvecklas till ett nytt stadsstråk med bebyggelse för verksamheter och bostäder. En samlokalisering av Gränby centrum och Gränby arena skulle bidra till att områdets profilering som handels- och evenemangsentrum stärks. Ägaren Atrium Ljungberg ser Gränby centrum som ett viktigt utvecklingsområde i Uppsala.

Gränby centrum karaktäriseras av en hög näringstäthet där detaljhandel är den dominerande branschen (84 % av sysselsättningen). I övriga Gränby är näringstätheten låg.

Vaksala-Eke: Området ligger avgränsat men har goda kommunikationer, bland annat tack vare E4:an. Uppsala kommuns Industrihus som äger 25 000 kvm av marken vill profilera området som klimatsmart och man ser potential för en fortsatt utveckling av verksamheter. Det lämpar sig för små till medelstora företag inom t.ex. lager, produktion eller mindre industriverksamhet. ÖP 2010 anger att stråk för verksamhetsetablering i attraktiva skylt- och transportlägen ska främjas längs större vägar i öst-västlig riktning samt vid E4:ans nya trafikplatser.

2.1.5 STRÅKET UPPSALA-STORVRETA

Storvreta: I ÖP 2010 anges Storvreta ha en stor utbyggnadspotential. Området klarar ytkrävande etableringar som lager- och logistikverksamheter och det finns goda kommunikationsmöjligheter genom järnvägen och E4:an vilket bör utnyttjas. I en Fördjupad översiktplan för Storvreta anger man vilja att bibehålla och främja förvärvsarbete. Man ser en etablering av verksamheter med en koppling till transportsektorn som önskvärd. Företagen i området representeras i stor utsträckning idag av småföretag, men det finns även ett flertal näringsidkare och en del dagligvarubutiker, diversehandel, möbelaaffärer, etc.

Fullerö: Enligt ett detaljplaneprogram för Östra Fullerö och en detaljplan för Sydöstra Fullerö upptar områdena tillsammans en yta om ca 85 Ha. I Fördjupad översiktsplan för Storvreta anges Fullerömotet som ett strategiskt viktigt läge. Här ser man potential för etablering av nya verksamheter och storskalig handel. I denna fördjupade översiktplan anges att planerna kring utbyggnaden av Fullerömotet inriktas mot att skapa ett handels- och upplevelsecenter. I en handelsutredning, Etablering av detaljhandel i Fullerö Uppsala, görs en bedömning att en etablering av sällanköpsvaruhandel i Fullerö kan påverka Gränby center och även handeln i Boländerna. Utbyggnad/förtättningsmöjligheter i området anses goda och det finns god potential för arealkrävande verksamheter.

2.2 Inventering

Inventeringen av befintligt utbud av markytor och lokaler har inneburit en omfattande insamling och gallring av dataunderlag. Följande fastighetsdata³ har samlats in och dokumenterats i inventeringen av det befintliga utbudet:

- Fastighetsbeteckning och NYKO-områdeskod
- Taxeringstypkod (markanvändning)
- Fastighetsareal
- Byggrätt (taxerad)
- Outnyttjad byggrätt (taxerad, schablonberäknad)
- Vakansgrad (schablonberäknad)

2.2.1 BEARBETNING AV FASTIGHETSDATA

Fastighetsdata har i huvudsak samlats in genom fastighetsanalysverktyget Datscha, med stöd av underlag från SCB vad gäller NYKO-områden samt fastighetsbeteckningar från kommunen. Genom att skapa så kallade scenarion i Datscha är det möjligt att ta ut stora mängder data för avgränsade områden. I avsaknad av NYKO-områdeskoderna i Datscha har fastigheternas församling valts som avgränsning och indelning för varje scenario. Anledningen till att scenarierna delats in i församlingar är för att säkerställa att inga fastigheter missas i urvalet samt att det helt enkelt är enklare att avgränsa sökningarna lagom stora geografiska

³ Data från Datscha.se, uppgifter från 2013 års fastighetstaxering. Källa: Lantmäteriet. Marknadsinformation/vakansgrad från Datscha.se. Källa: Newsec.

områden. För Uppsalas centrala delar (församlingarna Helga Trefaldigheten, Gamla Uppsala och Vaksala) har utöver verksamhetsfastigheter även bostadsfastigheter inkluderats i filtret då många av de centralt belägna bostadsfastigheterna förväntats innehålla en betydande andel lokalyta. Bostadsfastigheter utanför centrala Uppsala har helt exkluderats i urvalet då de antas ha ett obetydligt inslag av lokaler.

Genom de filtrerade sökningarna erhålls en stor mängd data om respektive fastighet i tabeller, däribland uppgifter om fastigheternas taxeringskoder och bruttototalarea för olika lokalslag. Taxerad fastighetsdata har ingen självklar koppling till NYKO-områden. Fastigheterna i underlaget har därför matchats mot en förteckning över fastigheter per NYKO-område som kommunen tillhandahållit. Genom matchningen kan de fastigheter som ej är belägna inom det avgränsade området för inventeringen sorteras bort (dvs. fastigheter i kommunen belägna utom Uppsala och Storvreta tätorter).

Beroende på fastighetsurvalets taxeringstypkod⁴ har sedan en ytterligare fastigheter gallrats bort. Följande taxeringskoder ur 300- och 400-serien anses vara relevanta i inventeringen av mark och lokaler för näringslivsverksamhet:

300 Hyreshusenhet, inte fastställd typ av	413 Industrienhet, upplag eller uppställningsplats
310 Hyreshusenhet, tomtmark	414 Industrienhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
311 Hyreshusenhet, med saneringsbyggnad	415 Industrienhet, fiskefastighet
313 Hyreshusenhet, byggnadsvärde under 50 tkr	420 Industrienhet, industrihotell
320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder	421 Industrienhet, kemisk industri
321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler	422 Industrienhet, livsmedelsindustri
322 Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad	423 Industrienhet, metall- och maskinindustri
323 Hyreshusenhet, kiosk	424 Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri
324 Hyreshusenhet, parkeringshus/garage	425 Industrienhet, trävaruindustri
325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler	426 Industrienhet, annan tillverkningsindustri
326 Hyreshusenhet, kontor inom industrimark	430 Industrienhet, bensinstation
340 Hyreshusenhet, byggnad på vattenfastighet	431 Industrienhet, reparationsverkstad
400 Industrienhet, inte fastställd typ av	432 Industrienhet, lager
411 Industrienhet, tomtmark	433 Industrienhet, annan övrig byggnad
412 Industrienhet, med saneringsbyggnad	

Fastigheter med övriga taxeringstypkoder, t.ex. 100-serien (Lantbruksenheter), 200-serien (Småhusenheter) och 800-serien (Specialenheter) tas därför bort ur dataunderlaget. Vad gäller 800-serien med specialenheter som skolor och vårdfastigheter så är dessa fastigheter skattebefriade och nolltaxerade. Därmed saknas uppgifter om lokalyta för fastigheterna även om det i sammanhanget skulle vara intressant att ha med även denna grupp då de i flera fall är platskrävande verksamheter och samtidigt utgör stora och viktiga arbetsplatser i kommunen. För fastigheter med taxeringskod 320 – Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder, sorteras de fastigheter med < 200 m² taxerad lokalyta för kontor, industri eller dylikt bort. I de fall fastigheter är samtaxerade har lokalytorna summerats och fördelats över de aktuella fastigheterna.

Efter filtrering och bortsortering återstår ett urval om ca 1 000 fastigheter i den datatabell som utgör grund för framtagande av kartmaterial och sammanställning av totalmängden verksamhetsytor för studerade markanvändningsslag.

2.2.2 OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER OCH VAKANSER

Outnyttjade byggrätter och vakanser ingår i beskrivningen av det befintliga utbudet men kan i någon mån betraktas som en utbudspotential. I utbudsinventeringen har outnyttjade byggrätter beräknats för urvalet av fastigheter. För att få fram den totala byggrätten per fastighet har en schablonmässig uträkning tillämpats. Teoretiskt skall byggrätten motsvara den enligt gällande detaljplan maximalt tillåtna. I praktiken bestäms byggrätten normalt utifrån befintlig

⁴ Förteckning taxeringstypkoder. Källa: SCB och Skatteverket

bebyggelse. Den vanligaste metoden att bestämma byggrätten är genom tillämpning av hjälpregler. (Byggrätt för lokaler: lokalarea ovan mark x 1,20.) För obebyggda tomter, och för objekt där detaljplan medger väsentligt större byggrätt (> 20 %) än vad befintlig bebyggelse representerar, beräknas byggrätten med ledning av detaljplanen.

Summan av en fastighets totala lokalyta (kontor och handel) multipliceras således med 1,2 för att i underlaget beräkna fastighetens totala byggrätt. Genom att ta differensen mellan den taxerade totala byggrätten och den nyttjade byggrätten erhålls en fastighets eventuella outnyttjade byggrätt avseende lokaler. Enbart beräknade outnyttjade byggrätter > 20 % av fastighetens totala lokalyta beaktas i sammanställningen, då övriga är kan anses vara ogenomförbara eller falla inom marginalen för fel i taxeringsuppgifterna.

Industrimark har inte någon taxerad byggrätt på samma sätt som för lokaler så för användningsslaget industri kan inte outnyttjad byggrätt beräknas oavsett om fastigheten och gällande detaljplan medger ytterligare bebyggelse eller inte.

Fastighetsdata beträffande vakansgrad för skilda lägen och användningsslag erhålls också genom Datschas system och baseras på marknadsinformation från Newsec. Vakanta lokalytor för varje fastighet kan därmed beräknas schablonmässigt. Det finns även på en väl fungerande marknad alltid en viss grad av vakanser i beståndet så den sammanlagda vakanta lokalytan ska inte helt och fullt ses som en utbudspotential utan snarare en indikator på marknadstillståndet.

2.3 Resultat

Resultatet redovisas i form av urvalet av fastighetsdata i bilagda tabeller och genom illustrationskartor (både som pdf-utskrifter samt i GIS-format).

2.3.1 TABELLSAMMANFATTNING

Det befintliga utbudet sammanfattas nedan i totala ytor. Det är viktigt att ha med sig att det förekommer ett antal mer eller mindre felaktiga poster i ett så pass stort urval av fastighetsdata, detta pga. exempelvis felaktigt lämnade uppgifter i fastighetstaxeringen. Mark och byggnader genomgår också en löpande utveckling vilket gör att fastighetsdata snabbt blir inaktuell.

I några fall, blanda annat för fastigheter vid Centralstationen har tillägg⁵ gjorts i efterhand då de nya kontorsfastigheterna saknas i det ursprungliga dataunderlaget. En komplettering till underlaget har också gjorts för fastigheten Uppsala Fjärdingen 32:1, dvs. Akademiska sjukhuset som har en sammanlagd lokalyta om 335 000 kvm. Uppgifter om lokalyta för specialenheter (sambhallsfastigheter) ingår inte i underlaget och fastighetstaxeringen enligt kap.

2.2.1. En offentlig vårdfastighet kan inte heller sägas vara lokaler för näringslivsverksamhet, men Akademiska sjukhuset anses vara en så betydande arbetsplats att den ändå bör vara med i urvalet. Den likställs här med kontorslokaler och fastighetens hela lokalyta har därför lagts till i dataunderlaget.⁶

⁵ Uppgifter om fastigheterna Dragarbrunn 33:2, Fålhagen 67:1 och Fålhagen 69:1 från särskild fastighetstaxering 2014.

⁶ Uppgift om Akademiska sjukhusets totala lokalyta (fastigheten Fjärdingen 32:1) har lämnats av Thord Hägg, Förvaltningsdirektör Landstingsservice

Lokalarea				
Total Area (m ²)	Kontor (m ²)	Butiker (m ²)	Industrier (m ²)	Summa Lokaler (m ²)
5 090 000	1 670 000	140 000	1 070 000	2 880 000
Markarea	Outnyttjad byggrätt	Vakanser *		
(m ²)	(m ² BTA)	Kontor (m ²)	Butiker (m ²)	Industrier (m ²)
27 690 000	154 000	145 000	7 000	91 000

* Schablonberäknade/teoretiska värden.

Fig. 2. Sammanställning totala lokalareor, m.m. från urvalet av fastighetsdata.

Outnyttjade byggrätter förekommer, totalt ca 150 000 kvm BTA, men någon analys av vad de omfattar i detalj har inte gjorts. De mest betydande är Fullerö park samt fastigheten intill Allianshallen i Fyrislund. Outnyttjade byggrätter enligt fastighetstaxeringen har i sig *inte* bedömts utgöra en utbudspotential i fortsatt inventering i kap. 3.

2.3.2 ILLUSTRATIONSKARTOR

Urvalet av fastighetsdata illustreras i kartbilder för att ge en enkel tolkning av datatabellerna. Sweco har valt att använda kartverktyget QGIS för framställning av kartor. QGIS är ett program som är fritt att installera och använda vilket betyder att den som vill kan ta till sig materialet och bearbeta det, t.ex. genom att i senare skede uppdatera datafilerna med aktuella värden. I programmet kan man också addera andra kartlager som är intressanta i sammanhanget, såsom exempelvis kommunägd mark, infrastruktur, eller andra objekt.

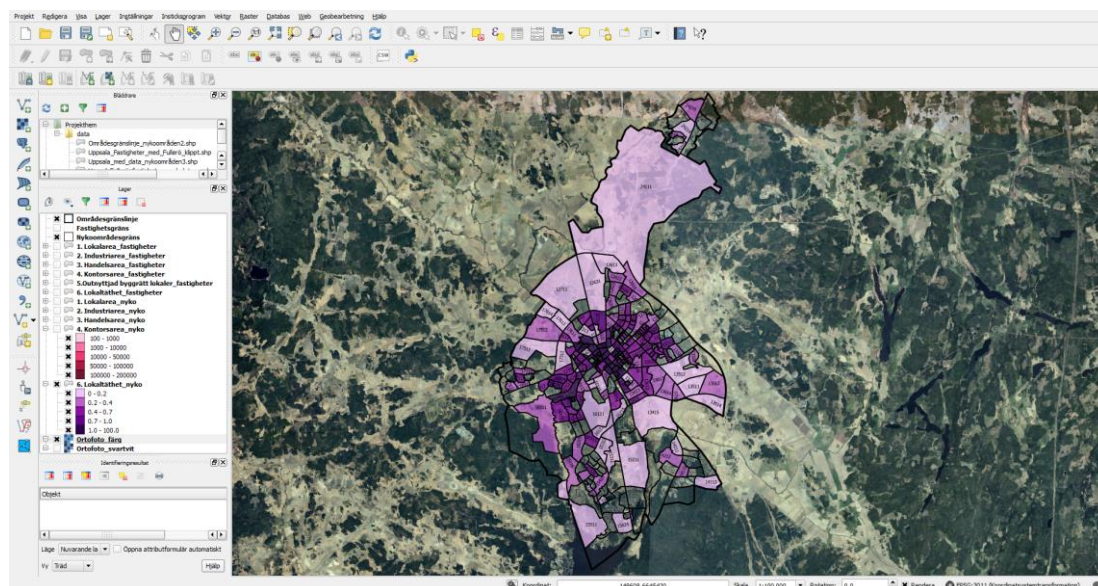


Fig. 3. Programmet QGIS

Utöver fastighetsdataunderlaget (exceltabeller) från den genomförda utbudsinventeringen har i huvudsak följande underlag använts i framställningen av illustrationskartor:

- NYKO-områden på 5-siffernivå från SCB
- Ortofoto från SBK Geodata, Uppsala kommun
- Fastighetsgränser från SBK Geodata, Uppsala kommun

För respektive markanvändningsslag (kontor, handel och industri) har kartbilder tagits fram i syfte att visa lokalisering och yta för varje enskild fastighet i urvalet. Därtill har även kartbilder producerats som visar total lokalyta per fastighet samt per NYKO-område, liksom kartbilder som illustrerar lokaltätheten. Fastigheter med outnyttjade byggrätter > 500 kvm BTA visas också i en separat karta.

Fastigheter med < ca 100 kvm lokaler illustreras inte i kartorna då det medför att ett flertal fastigheter för allmän platsmark kommer med i urvalet.

Skalan är satt så att urvalet av fastigheter inom Uppsala och Storvreta tätorter visas och pga. de många små fastigheterna i centrala Uppsala finns också kartbilder över enbart den centrala staden. De skalor som har använts i kartbilderna är 1:30000, 1:50000 och 1:80000.

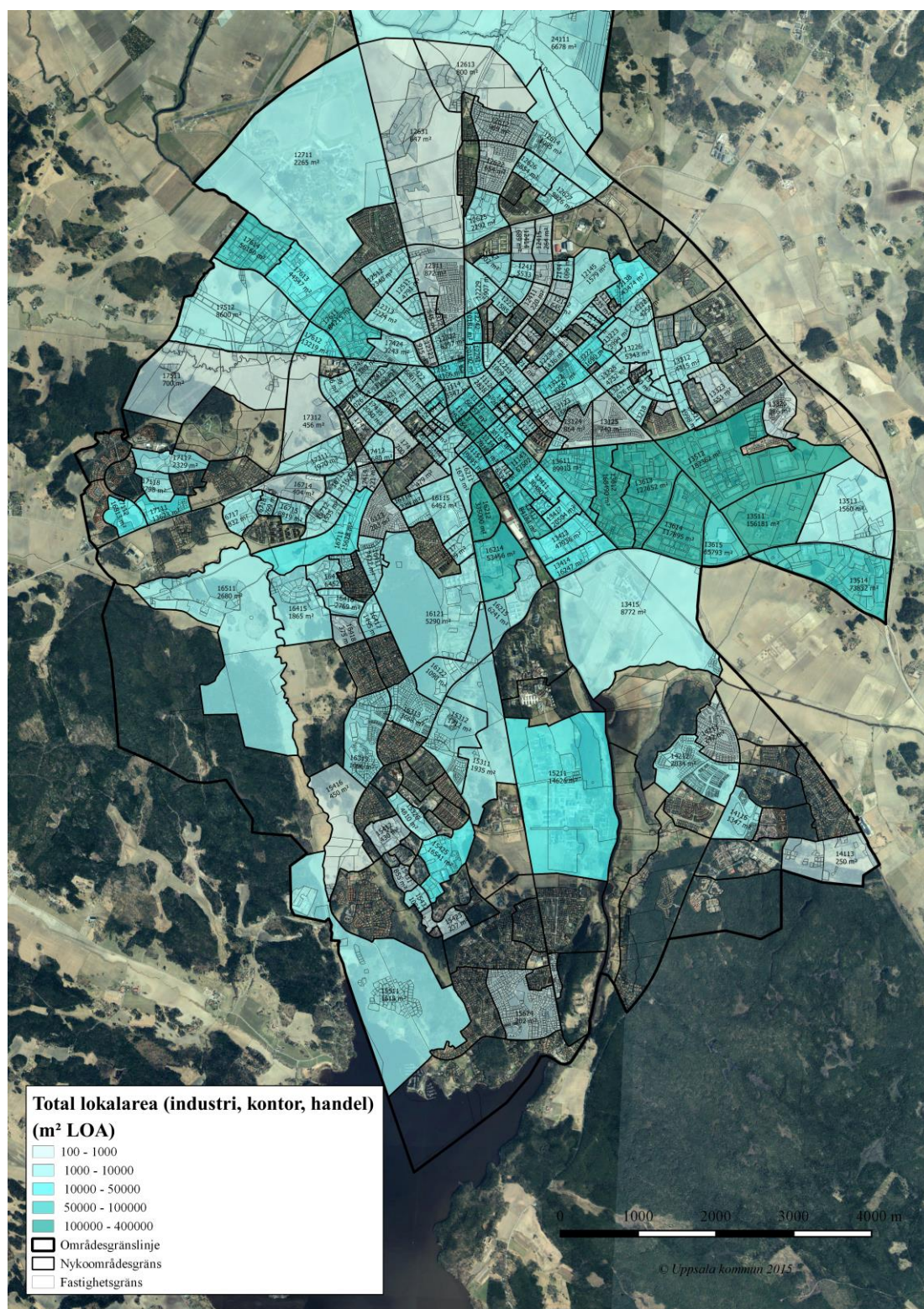


Fig. 4A Total lokalarea för näringslivsverksamheter, per NYKO5-område, Uppsala tätort

Kartbilden ovan visar fördelning av den totala ytan verksamhetslokaler för markanvändningslagen industri, handel och kontor inom Uppsala tätort. Tyngdpunkten ligger tydligt i de sydöstra stadsdelarna genom de relativt centralt belägna verksamhetsområdena Fyrislund, Boländerna och Kungsängen. Det framgår också tydligt att verksamhetslokaler endast förekommer i mindre omfattning i de sydvästra stadsdelarna, liksom i nordost.



Fig. 4B Total lokalarea för näringslivsverksamheter, per fastighet, Storvreta-Fullerö

Som framgår av kartan finns inte mycket verksamhetslokaler i Storvreta, som än så länge får betecknas som ett sovsamhälle. De verksamheter som förekommer är i huvudsak lokaliserade utmed järnvägen. I och med E4:ans nya sträckning har Storvretas läge förbättrats och området mellan samhället, järnvägen och E4:an får betecknas som högtintressant för framförallt lite mer ytkrävande verksamheter som exempelvis lager och logistik. Här bör också finnas utrymme för priskänslig småindustri som hantverksföretag och verkstäder.

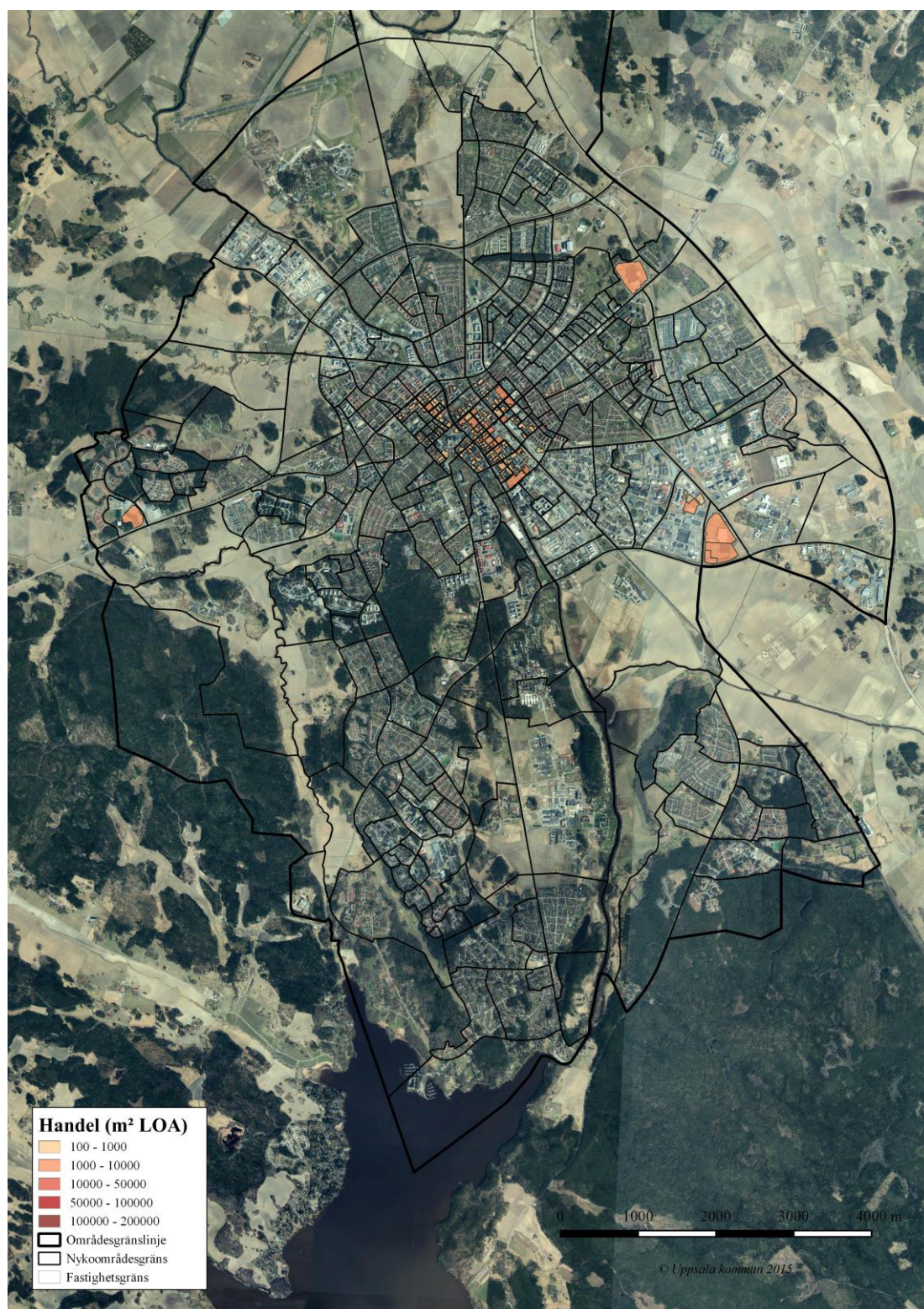


Fig. 5A Lokalyta för handelsverksamhet, per fastighet, Uppsala tätort

Handelslokaler är koncentrerade till stadskärnan och ett fåtal externhandelsområden som Gränby, Sydöstra Boländerna och Stenhagen. Handel förekommer också i lokala stadsdelscentrum som Gottsunda och Årsta men här dominerar andra verksamhetslokaler och lokaler för samhällsservice vilket innebär att fastighetstaxeringen inte alltid överensstämmer med verkligheten (se även kartbild med total lokalyta för verksamheter).

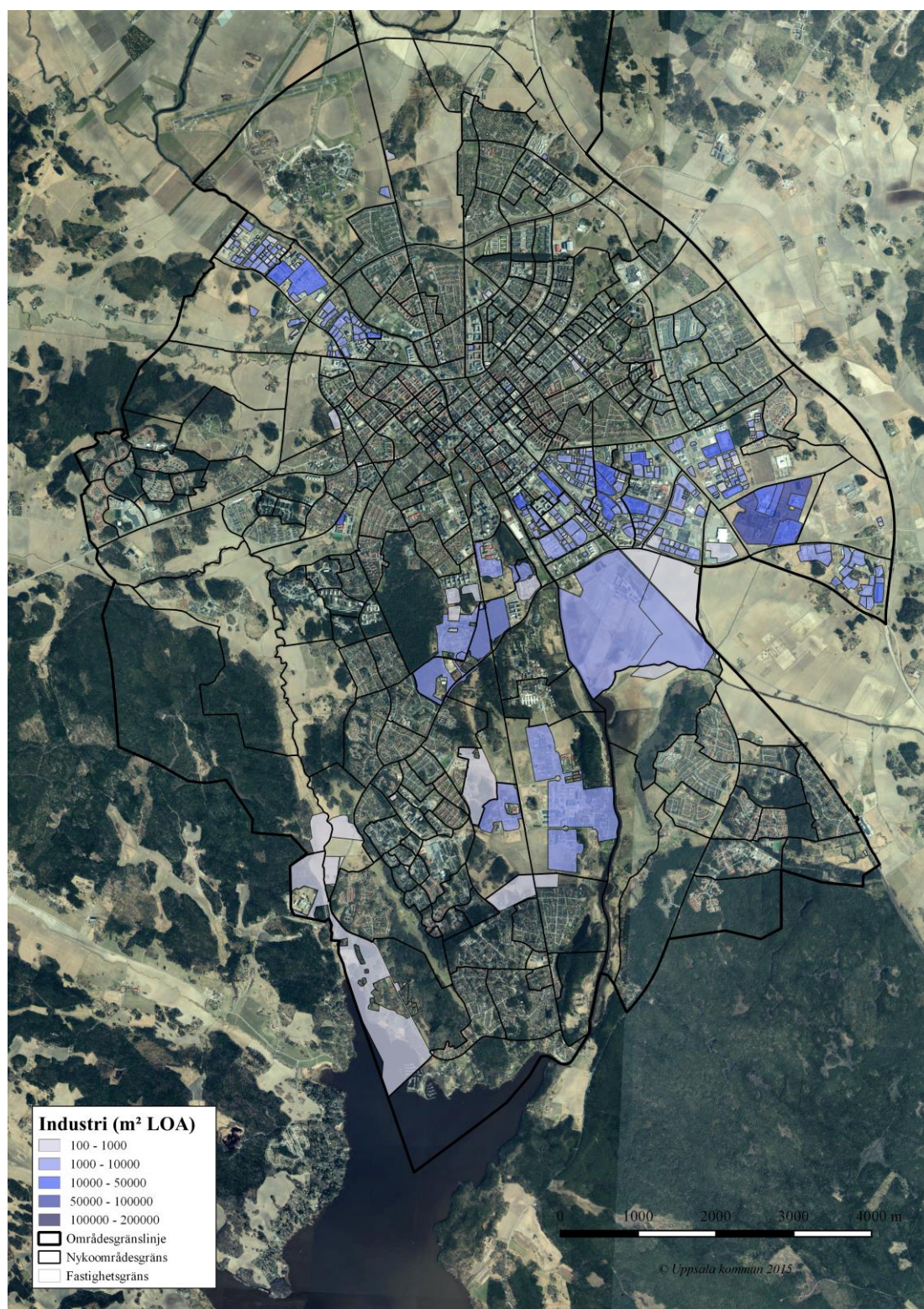


Fig. 5B Lokalyta för industriverksamhet, per fastighet, Uppsala tätort

Industrin i Uppsala har en tydlig tyngdpunkt i sydöstra staden, framförallt i Boländerna och Fyrislund. I nordvästra staden finns också industriverksamheter i i Librobäck och Husbyborg. I de södra stadsdelarna förekommer mer kunskapsintensiv industri vid Ultuna och Polacksbacken. I nordöstra staden utmed E4:an finns goda förutsättningar för etablering av nya industrier. Ytkrävande och priskänsliga industrier kan med fördel placeras mer perifert.



Fig. 5C Lokalyta för kontorsverksamhet, per fastighet, centrala Uppsala

Lokaler för kontor och liknande verksamheter finns spridda över staden men med tyngdpunkten i centrum. I kartan syns tydligt Akademiska sjukhuset som i analysen redovisas som kontorslokaler trots att det egentligen rör sig om vårdlokaler. Sjukhuset är en betydande arbetsplats och av stor vikt för Uppsala på flera sätt.

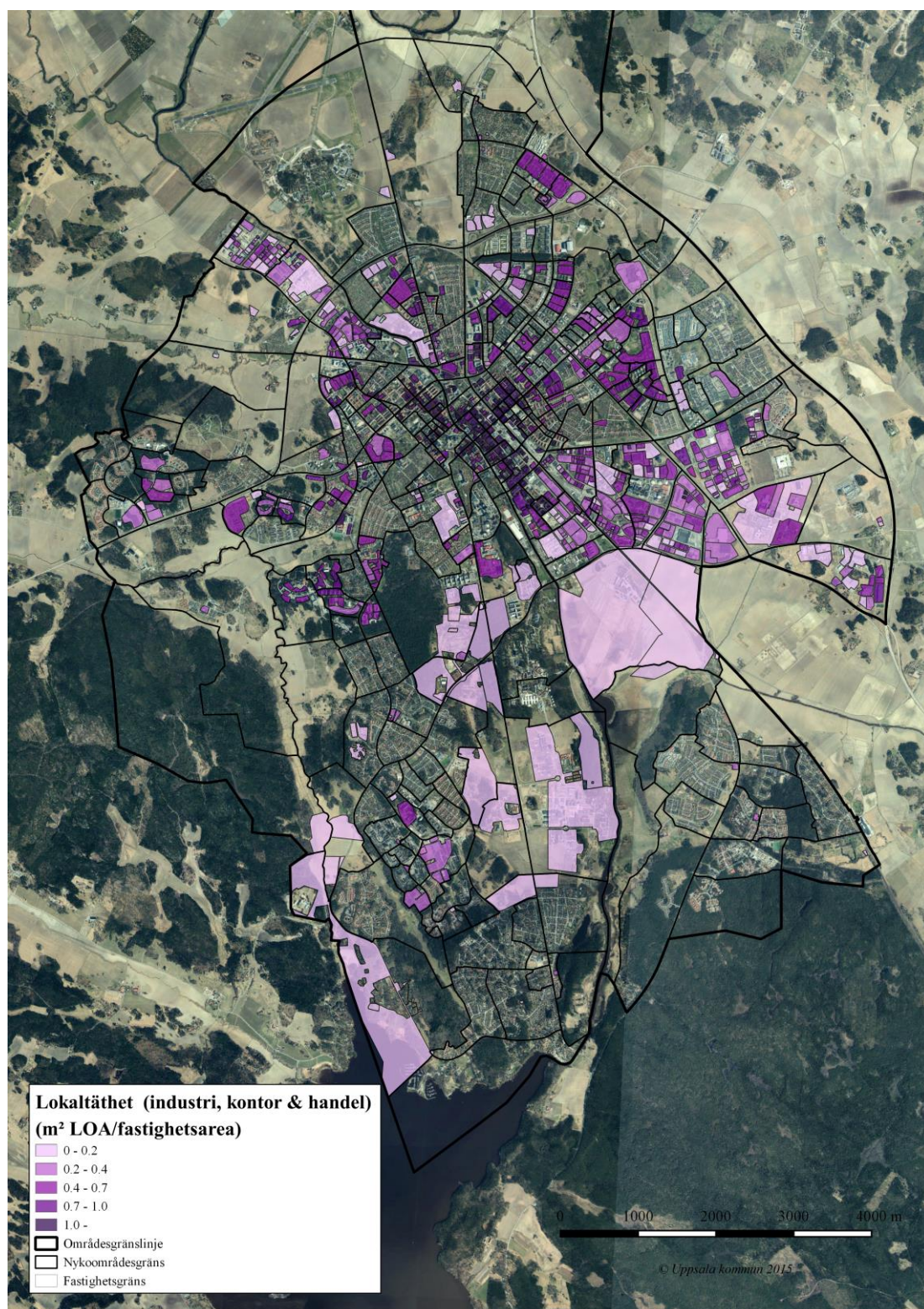


Fig. 6A Lokaltäthet (industri, kontor och handel), Uppsala tätort

Kartan visar tydligt tyngdpunkten av verksamhetslokaler i centrumkärnan och de relativt tätbebyggda verksamhetsområdena i sydöstra staden. Tätheten antyder också vilken attraktivitet och prisnivå som marken har. Här framgår också hur gles ytterstaden är med avseende på lokaler i förhållande till de centrala delarna.

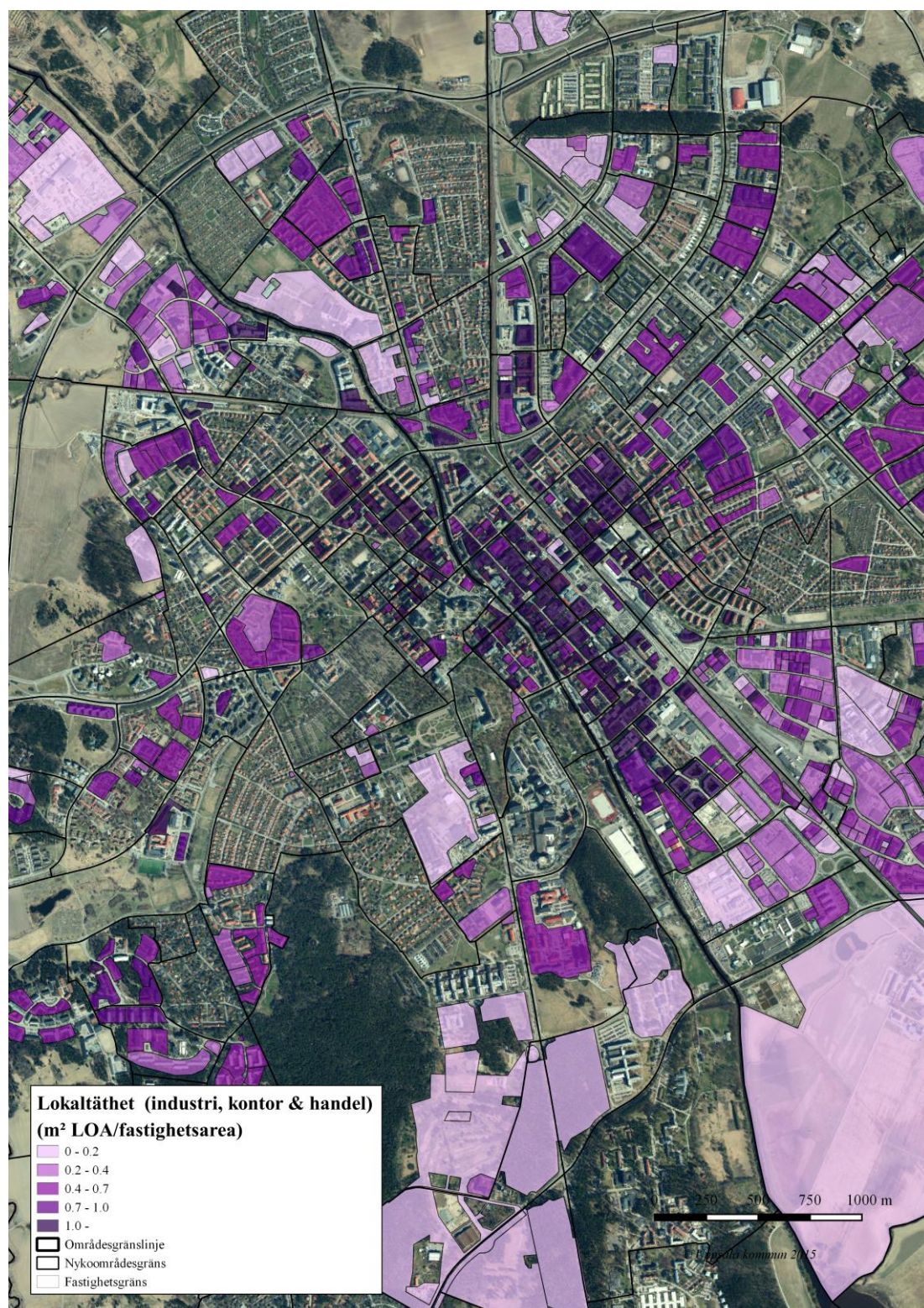


Fig. 6B Lokaltäthet (industri, kontor och handel), centrala Uppsala

Även om tätheten beträffande lokaler är som högst i delar av centrumkärnan så framgår också hur delar av innerstaden är underutnyttjad för exempelvis kontorsverksamheter i lägen med god tillgänglighet. Det finns en uppenbar förtätningspotential utmed Kungsgatan söderut, omkring Centralstationen, vid Råbyvägen, Fålhagsleden och Tycho Hedéns väg.



Fig. 7A Outnyttjade byggrätter, per fastighet, Uppsala tätort (infällt Storvreta-Fullerö)

Det finns ingen planreserv att tala om i Uppsala även om ny byggbar mark har tagits fram i Östra Fyrislund. Marknaden är stabil och det är ovanligt att byggrätter inte nyttjas. Vid Allianshallen finns ett undantag vad gäller en större byggrätt för lokaler. Marken ägs för närvarande av Hemfosa. I Fullerö finns planlagd verksamhetsmark, dock har planerna på en temapark på platsen skrotats.

3. Utbudspotential

Uppsala räknar med en fortsatt kraftig tillväxt och med den följer ett ökande behov av ett varierat utbud av verksamhetsmark, både för nya etableringar och omflyttning av befintliga företag.

Med långa planeringstider och processer är det redan nu angeläget att identifiera och sätta inriktningen för framtida utvecklingsområden. Det kan också löna sig för kommunen att i tidigt skede överväga och genomföra strategiska markförvärv.

3.1 Underlag och utgångspunkter

För att identifiera möjliga utvecklingsområden inom Uppsala och Storvreta tätorter och bedöma vilka ytor som finns tillgängliga för utveckling av verksamhetsmark har Sweco utgått från det planeringsunderlag som funnits tillgängligt, samt resultat av inventering av det befintliga utbudet och slutsatser om efterfrågade lägesegenskaper i efterfrågeanalysen.

Sammanfattningsvis har följande beaktats i översiktlig analys av utbudspotentialen:

- Översiktplan 2010 – inriktningar och begränsningar
- Gällande, pågående och kommande detaljplanering
- Strukturella förutsättningar
- Det befintliga utbudets lokalisering och sammansättning
- Lägesegenskaper som konstaterats i Efterfrågeanalysen (baserat på intervjuer med fastighetsägare)

I analysen av utbudspotentialen har det identifierade utbudet i nästa steg jämförts med beräknat mark- och lokalbehov enligt statistiska framskrivningar i tidigare framtagna tillväxtrapport.⁷ Rapporten beskriver efterfrågan i ett bas- respektive ett hög-tillväxtscenario.

Uppgiften har primärt varit att inventera utbudspotentialen på ca 15 års sikt (2030) och givet att tillväxten sker enligt bas-scenariot.

3.1.1 ÖVERSIKTSPLANERING

Översiktsplanen anger planeringsförutsättningar och övergripande markanvändnings- och utvecklingsinriktning för kommunen. ÖP 2010 har perspektivet 2030 och genomgår för närvarande en revidering med sikte på 2050. Inriktningar i gällande ÖP får därför ses som delvis inaktuella men mycket av de planeringsförutsättningar som finns i ÖP 2010 gäller fortsatt, bland annat beträffande känsliga natur- och kulturmiljöer, mark- och vattenanvändning samt transportinfrastruktur.

Enlig ÖP 2010 ligger nyttobehovet av nya industrilokaler/logistikverksamhet på 300 000 – 500 000 kvm vilket motsvarar bortåt 100 ha mark. Därutöver behövs ytor för omflyttning av ytextensiv verksamhet från stadens inre delar. Handeln beräknas växa med i storleksordningen 100 000 – 150 000 kvm lokalyta främst genom tillägg till etablerade handelsområden i stadens yttre delar och genom utvidgning av handel i stadskärnan och i innerstaden. Lokalbehovet för kontor uppskattas till 200 000 – 250 000 kvm.

Sweco har också tagit del av arbetsmaterial inför revidering av Översiktsplanen. Detta material anger två olika strukturscenarier med en flerkärnig stad alternativt en enkärning koncentrisk stad. Båda scenarier innebär en kraftig tillväxt med mer än 50 000 nya arbetstillfällen i staden.

⁷ Uppsala Tillväxt – planeringsunderlag 2030/2050

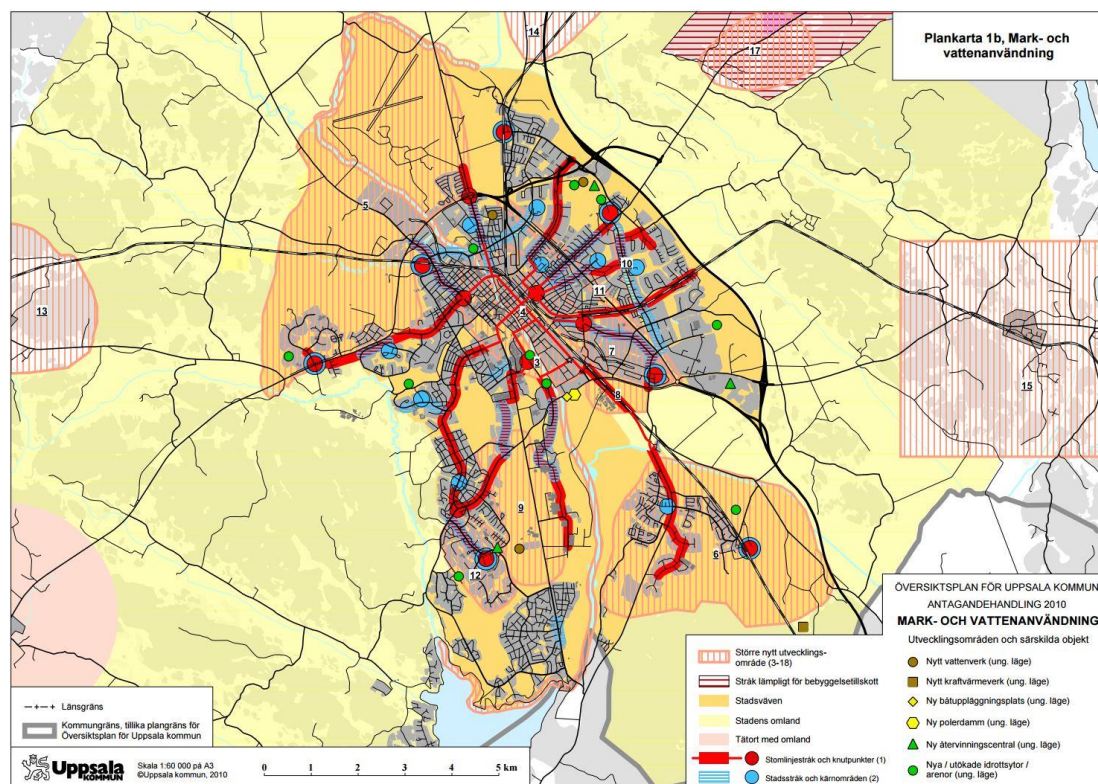


Fig. 8. Översiktsplan 2010, plankarta mark- och vattenanvändning

3.1.2 DETALJPLANERING

Gällande och aktuella pågående planer bidrar till att säkerställa eller avfärda en möjlig utveckling av ett område, beroende på om syftet med planen samstämmer med utveckling för näringslivsverksamheter i någon form. I Uppsala planeras för närvarande för ett flertal verksamhetsområden, framförallt i anslutning till stadens befintliga industriområden i Fyrislund vid sydöstra infarten och inom Librobäck i nordvästra staden.

I Uppsalas sydöstra stadsdelar har ett par större detaljplaner vunnit laga kraft. En av dessa är detaljplanen Östra Fyrislund del 2 som ger förutsättningar för utveckling av en helt ny stadsdel, med inriktning på verksamheter inom transport och logistik, men även volymhandel. Planläggningen innebär att totalt 70 Ha verksamhetsyta tillkommer. Genomförandet av planen påbörjas preliminärt under 2015 och i stort sett all mark är redan tilldelad. Det finns också långt gångna planer på att utveckla marken i området kring Tycho Hedéns väg. Förutsättningarna för området har förändrats sedan E4 flyttats österut och att kraftledningen längs Fyrislundsgatan flyttades. Här är det angeläget att ta ett samlat grepp om inriktningen för områdets utveckling och gestaltning då vägen utgör en av huvudentréerna till staden.

Ett nytt område för småskalig näringslivsverksamhet planeras i området Västra Librobäck nordväst om centrala Uppsala. En strukturskiss har tagits fram med en hållbar struktur där tomterna ska kunna byggas ut stegvis efter behov. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till stadens nordvästra entré, nuvarande bebyggelse och det öppna landskapet. Arbetet med detaljplan för området har påbörjats. Genom en ny detaljplan för Garverigatan, i norra delen av Librobäck, tillskapas omkring 13 Ha industrimark för nya verksamheter. Detaljplanens innebär en utökning av Librobäcks industriområde på nordöstra sidan om väg 272. Detaljplanen beräknas antas under 2015.

Under år 2014 presenterades ytterligare 13 av 38 detaljplaner⁸ som berör planläggning för verksamheter. Detaljplanerna omfattar dock i huvudsak utveckling av nya bostäder, med enbart vissa inslag av verksamheter. Nya planer nämner "inslag av centrumverksamhet", "centrumverksamhet i bottenvåningen" och "skapa möjlighet för det befintliga verksamhetsområdet att expandera".

3.1.3 STRUKTURELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Stadens struktur är i många fall styrande för lämpligheten för en viss markanvändning och det är därför viktigt att i bedömningen av potentiella utvecklingsområden, åtminstone översiktligt, beakta den befintliga strukturen hos den byggda och obebyggda miljön och förhålla sig till denna.

Likväl utgör sammansättningen hos det befintliga utbudet som kartlagts tidigare i uppdraget en utgångspunkt för vilken typ av verksamhet som passar på en specifik plats. Många verksamheter är klustrande eller har ömsesidiga beroenden, men en alltför stor koncentration av vissa verksamheter till en plats är inte heller önskvärt.

3.1.4 EFTERFRÅGADE LÄGESEGENSKAPER

I arbetet med efterfrågeanalysen (uppdragsdel B) har Sweco genom intervjuer med fastighetsmarknadsaktörer undersökt näringslivets lokaliseringsspreferenser och vilka lägesegenskaper som olika typer av verksamheter efterfrågar. Lokaliseringsspreferenser knyter an till specifika lägen medan lägesegenskaper handlar om vilka kvalitéer dessa lägen har avseende struktur, utbud, funktioner, etc. Flertalet tillfrågade aktörer poängterar att lokaler har ett viktigt signalvärde och att det är viktigt att det finns tillgång till attraktiva och representativa verksamhetslokaler i Uppsala kommun.

Här följer en sammanfattning av konstaterade lägesegenskaper för markanvändningsslagen kontor, handel och industri. För industriföretagen varierar efterfrågade egenskaper beroende på verksamheten, därför har dessa delats upp i lager-/logistikföretag, småindustri och hantverksföretag samt kunskapsintensiva industriföretag.

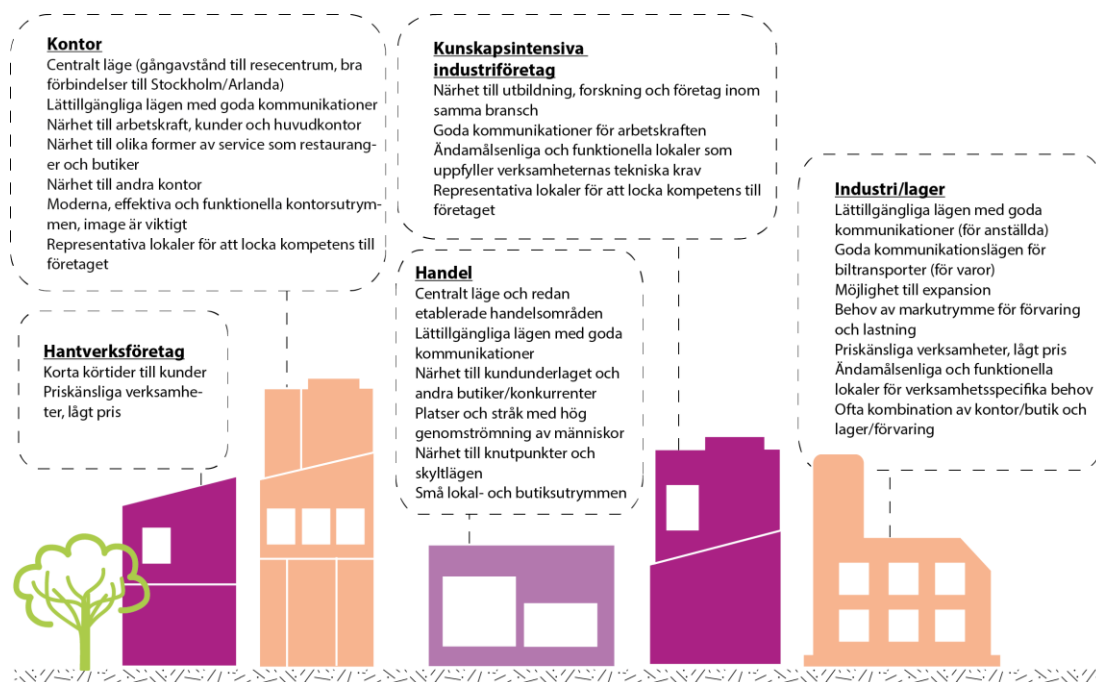


Fig. 9. Sammanfattning av lägesegenskaper utifrån genomförda intervjuer

⁸ Kvarteret Klacken, Orgeltramparen, Rosendalsfältet, Kvarteret Väststolen, Ångströmlaboratorier, Kvarteret Vimpeln, Gunnar och Högne, Kvarteret Bruno Liljefors, Husbyborg 1:82, kvarteret Heimdal, Norra Bäcklösa, Ambulansen och Lerdammsparken.

3.2 Identifiering och analys av utbudspotential

3.2.1 IDENTIFIERADE MARK- OCH LOKALYTOR

Utifrån det samlade underlaget har möjliga utvecklingsområden identifierats och analyserats. I många fall sammanfaller de av naturliga skäl med pågående planering och utbyggnad. Områdena är avgränsade på ett sätt som förefaller rimligt i förhållande till rådande förutsättningar, detta bland annat för att inte överskatta de uppskattade markytornas omfattning. Det är ändå troligt att delar av ett markområde i verkligheten inte är brukbart som kvartersmark pga. nödvändiga lokalvägar, naturmark, olika restriktioner för markanvändningen, osv. Från varje område avräknas därför 25 % av totalytan som "impediment".

Den förväntade bebyggelsens bruttoarea inom varje markområde har beräknats efter antagande om en rimlig exploateringsgrad för aktuellt område och markanvändningsslag. Antagen exploateringsgrad från 0,2 – 1,6 är satt i enlighet med tillväxtrapporten för jämförbarhet. Lokalytan schablonberäknas enligt regeln $LOA = 1,20 \times BTA$.

Nya potentiella utvecklingsområden har kategoriserats efter markanvändningsslagen *kontor*, *handel* och *industri*. Industrimark delas upp i *lager/logistik*, *småindustri* samt *kunskapsintensiv industri*. I tillägg har även områden för *blandade verksamheter*, *omvandling/förtätning för kontor* samt *omvandling/förtätning för blandade verksamheter* identifierats.

Med blandade verksamheter avses en mix av verksamheter, med lika delar kontor, handel och service. Vad gäller omvandlings- och förtätningsslag så behandlas enbart omvandling till annan typ av verksamhet, ej omvandling av verksamhetsområden för nya bostäder som i exempelvis Kungsängen.

3.2.2 ILLUSTRATIONSKARTOR

De efterfrågade lägesegenskaperna enligt kap 3.1.4 har översatts till geografiska objekt såsom kommunikationsnoder, lokala och regionala vägar, stombusslinjer, kompetenscentrum, befintliga kontors- och handelskluster, osv. Objekten illustreras i framtagna kartbilder tillsammans med potentiella utvecklingslägen för varje markanvändningsslag.

Markanvändning Kontor

- Centralt läge = närhet till Resecentrum och/eller Stora torget
- Tillgänglighet för anställda och besökare = nära kollektivtrafik och vägförbindelser (regionalt – närhet till Resecentrum och/eller regionala vägar, lokalt - tillgång till stombussnätet och lokalt vägnät)
- Kluster = läge inom/nära område med hög kontortäthet
- Service = närhet till utbud av handel och service
- Image = modernt och representativt avspeglas i attraktivt läge och högre prisbild, närhet till lokala karaktärsplatser.

Markanvändning Handel

- Kluster = nära/inom etablerade handelsområden (centralt eller externt)
- Kunderlag = nära framförallt bostäder, men också andra verksamheter
- Tillgänglighet för framförallt kunder = nära kollektivtrafik såsom stombussar, samt lokalt och regionalt vägnät
- Höga flöden = nära vältrafikerade (gång)stråk och viktiga knutpunkter/noder. Skyltläge med närhet till regionala vägnätet

Markanvändning Industri

Lager/logistik/etc.

- Tillgänglighet för framförallt transporter = nära regionala vägförbindelser
- Markutrymme = stor outnyttjad markyta, avstånd från tätbebyggt område
- Ändamålsenligt och funktionellt = enkla transportvägar, infrastrukturförutsättningar såsom väg- och järnvägsförbindelse
- Priskänsliga ytkrävande verksamheter = perifert läge med låg markprisinivå

Småindustri, hantverksföretag, etc.

- Tillgänglighet till kunder = nära lokala vägförbindelser med god framkomlighet (korta körtider)
- Priskänsliga små verksamheter = perifert läge med låg markprisinivå, optimerad tomtstorlek

Kunskapsintensiva industriföretag

- Tillgänglighet för anställda = nära kollektivtrafik och vägförbindelser
- Kompetens = närhet till utbildning, forskning och företag inom samma bransch. Relativt centralt läge för att locka kompetent personal
- Representativt, ändamålsenligt, funktionellt = se föregående punkt.

3.3 Resultat

Resultatet av inventerade markområden redovisas i bilagda illustrationskartor (pdf-utskrifter samt i GIS-format) och tabell.

3.3.1 UTBUDSPOTENTIAL, MARK OCH LOKALER

I tabellen nedan har de mark- och lokalytor som identifierats som möjliga utvecklingsområden för verksamheter sammanställts efter markanvändningskategori.

Total markyta inom identifierade markområden beräknas uppgå till ca 5 500 000 kvm. Den totala lokalytan beräknas till ca 2 300 000 kvm.

Markanvändningsslag	Markområdes- area (kvm)	"Impediment" 25% (kvm)	Beräknad kvartersmark- area (kvm)	Beräknad bruttoarea (kvm BTA)	Beräknad lokalarea (kvm LOA)
Handel	85 062	21 266	63 000	25 200	19 000
Småindustri	2 915 390	728 848	2 184 000	873 600	696 000
Kunskapsintensiv industri	498 043	124 511	373 000	223 800	178 000
Ytkrävande industri, lager/logistik	1 672 391	418 098	1 252 000	325 800	259 000
Kontor	541 373	135 343	403 000	604 800	480 000
Blandade verksamheter (kontor, handel, service)	2 248 822	562 206	1 679 000	1 053 200	836 000
Omvandling från industri till andra lokalslag	- 580 687	- 145 172	- 434 000	- 173 600	- 137 000
	7 300 000	1 800 000	5 500 000	2 900 000	2 300 000

Fig. 10. Utbudspotential; mark- och lokalytor per markanvändningskategori

3.3.2 IDENTIFIERADE MARKOMRÅDEN

Ett fyrtiotal markområden har bedömts som lämpliga för nya verksamheter i inventeringen. Vissa områden innebär omvandling eller förtätning i befintlig bebyggd miljö medan andra betyder utveckling av råmark. I kartbilderna på kommande sidor visas identifierade områden per markanvändningsslag. I tabellen nedan listas de markområden som ingår i utbudspotentialen.

Det ska sägas att det finns gott om ytterligare mark som lämpar sig väl för verksamhetsområden av olika slag, särskilt utmed E4:ans sträckning, men i förhållande till uppskattad efterfrågan, vare sig fram till år 2030 eller 2050, är det inte relevant att ta med överdrivet stora och likartade ytor i sammanställning av utbudspotentialen. Det finns också en liten men noterbar utbudspotential i den övriga stadsutveckling som sker, t ex genom lokaler i bottenvåningarna hos nya bostadshus och i förtätning av befintlig bebyggelse.

Lokalisering	Föreslagen markanvändning	Markområdes- area (kvm)	"Impediment" 25% (kvm)	Beräknad kvartermark- area (kvm)	Antagen e-grad	Beräknad bruttoarea (kvm BTA)	Beräknad lokalarea (kvm LOA)
Norra Gränby/E4	Blandade verksamheter	111 892	27 973	83 000	0,6	49 800	39 000
Gränby Österleden/E4	Blandade verksamheter	434 517	108 629	325 000	0,6	195 000	156 000
V infarten RV55	Blandade verksamheter	116 544	29 136	87 000	0,6	52 200	41 000
S infarten Säby	Blandade verksamheter	87 219	21 805	65 000	0,6	39 000	31 000
Tycho Hedéns väg/ östra Boländerna	Blandade verksamheter	61 848	15 462	46 000	0,6	27 600	22 000
Tycho Hedéns väg	Blandade verksamheter	240 308	60 077	180 000	0,6	108 000	86 000
Årsta/Fyrislundsgatan	Blandade verksamheter	29 700	7 425	22 000	0,6	13 200	10 000
Gottsunda	Blandade verksamheter	54 855	13 714	41 000	0,6	24 600	19 000
SLU Ultuna	Blandade verksamheter	59 081	14 770	44 000	0,6	26 400	21 000
S infarten Säby	Blandade verksamheter	443 630	110 908	332 000	0,6	199 200	159 000
Allianshallen	Blandade verksamheter	181 541	45 385	136 000	0,6	81 600	65 000
Husbyborg/Stabby	Blandade verksamheter	68 886	17 222	51 000	0,6	30 600	24 000
V infarten Berthåga	Blandade verksamheter	51 967	12 992	38 000	0,6	22 800	18 000
Gränby/Fyrislundsgatan	Handel	42 699	10 675	32 000	0,4	12 800	10 000
Libro	Handel	42 363	10 591	31 000	0,4	12 400	9 000
Ulleråker/Kungsängsleden	Kontor	26 024	6 506	19 000	1,2	22 800	18 000
Kungsgatan/Kungsängsleden	Kontor	26 036	6 509	19 000	1,2	22 800	18 000
Gränby	Kontor	40 145	10 036	30 000	1,2	36 000	28 000
Ulleråker/Kungsängsleden	Kontor	24 018	6 005	18 000	1,2	21 600	17 000
Ulleråker/Kungsängsleden	Kontor	18 868	4 717	14 000	1,2	16 800	13 000
Kungsängsleden östra	Kunskapsintensiv industri	438 993	109 748	329 000	0,6	197 400	157 000
Kungsängsleden västra	Kunskapsintensiv industri	59 050	14 763	44 000	0,6	26 400	21 000
Stenhagen RV55/RV72	Logistik/Lager	192 689	48 172	144 000	0,4	57 600	46 000
Almungevägen/E4	Logistik/Lager	311 563	77 891	233 000	0,4	93 200	74 000
Jälla/LV288	Logistik/Lager	335 589	83 897	251 000	0,2	50 200	40 000
Södra Fullerö	Logistik/Lager	832 550	208 138	624 000	0,2	124 800	99 000
Löten/Tycho Hedéns väg	Omvandling/förtätning blandade verks.	101 987	25 497	76 000	0,8	60 800	48 000
Norra Boländerna	Omvandling/förtätning blandade verks.	204 847	51 212	153 000	0,8	122 400	97 000
Kungsgatan och västra Boländerna	Omvandling/förtätning kontor	375 840	93 960	281 000	1,6	449 600	359 000
Luthagsbron	Omvandling/förtätning kontor	9 029	2 257	6 000	1,6	9 600	7 000
Råbyvägen	Omvandling/förtätning kontor	21 413	5 353	16 000	1,6	25 600	20 000
Vaksala-Eke E4/LV288	Småindustri	626 718	156 680	470 000	0,4	188 000	150 000
Norra Librobäck	Småindustri	279 142	69 786	209 000	0,4	83 600	66 000
Storvreta	Småindustri	294 533	73 633	220 000	0,4	88 000	70 000
Östra Fyrislund	Småindustri	892 025	223 006	669 000	0,4	267 600	214 000
Västra Librobäck	Småindustri	380 318	95 080	285 000	0,4	114 000	91 000
Nordöstra Fyrislund	Småindustri	442 654	110 664	331 000	0,4	132 400	105 000
		7 961 081	1 990 270	5 954 000			2 468 000
Norra Boländerna	Omvandling från industri	- 204 847	- 51 212	- 153 000	0,4	- 61 200	- 48 000
Kungsgatan och västra Boländerna	Omvandling från industri	- 375 840	- 93 960	- 281 000	0,4	- 112 400	- 89 000
				- 434 000			- 137 000
SUMMA, kvm (tillkommande mark och lokaler minus omvandlade verksamhetslokaler)				5 500 000			2 300 000

Fig. 11. Utbudspotential; identifierade markområden

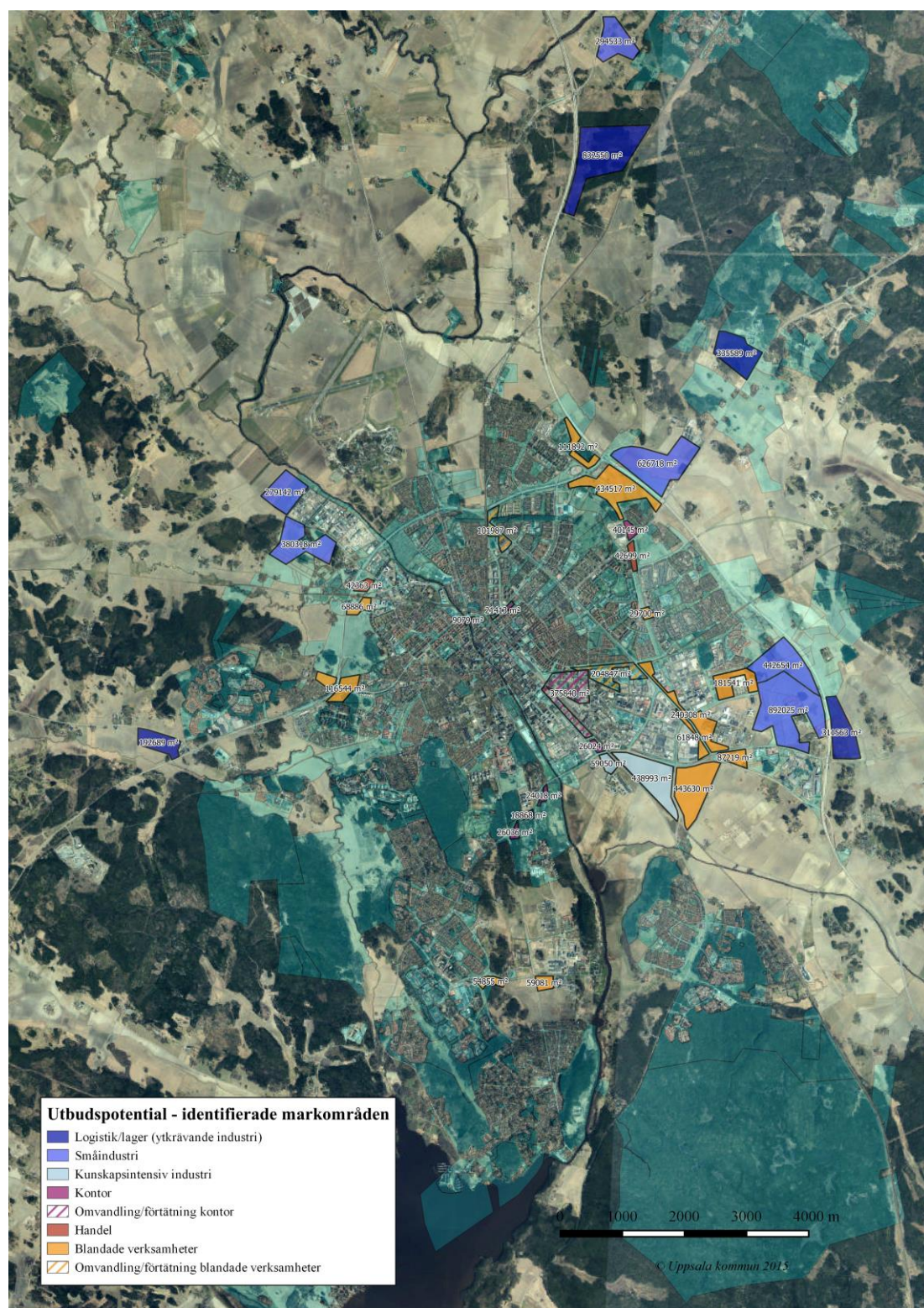


Fig. 12A. Utbudspotential – översikt över identifierade utvecklingsområden

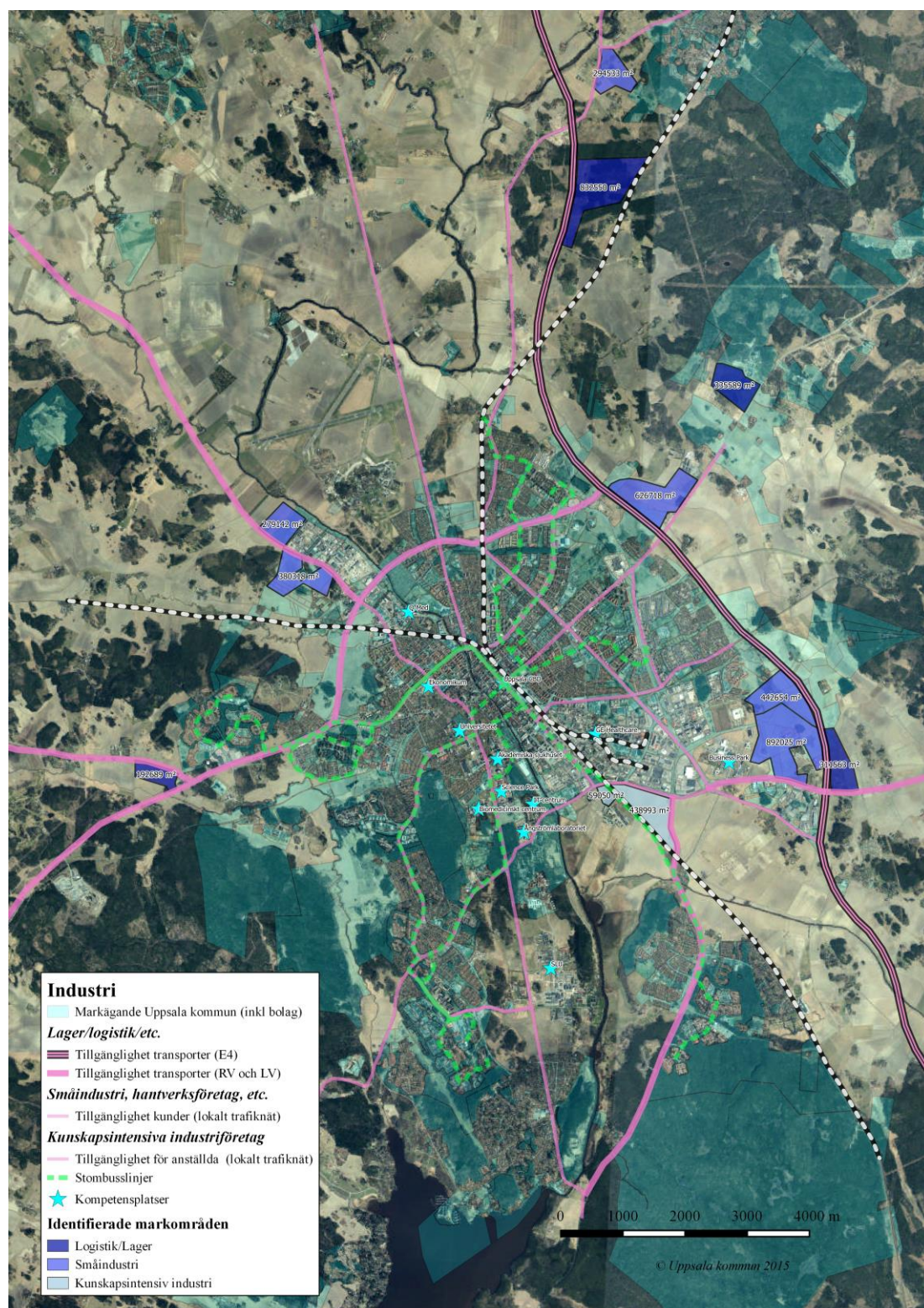


Fig. 12B. Utvecklingsområden för industriverksamheter

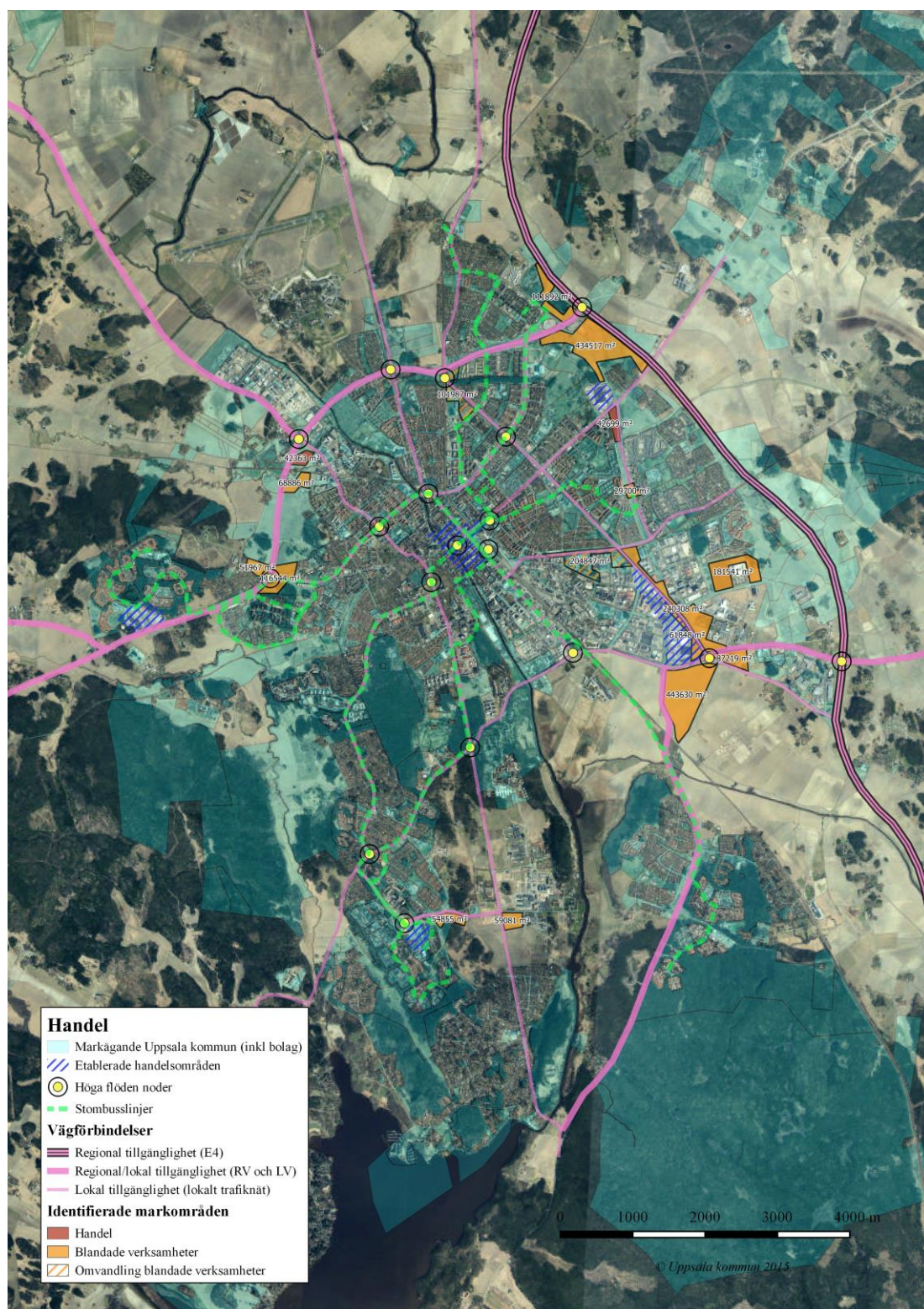


Fig. 12C. Utvecklingsområden för handel och blandade verksamheter

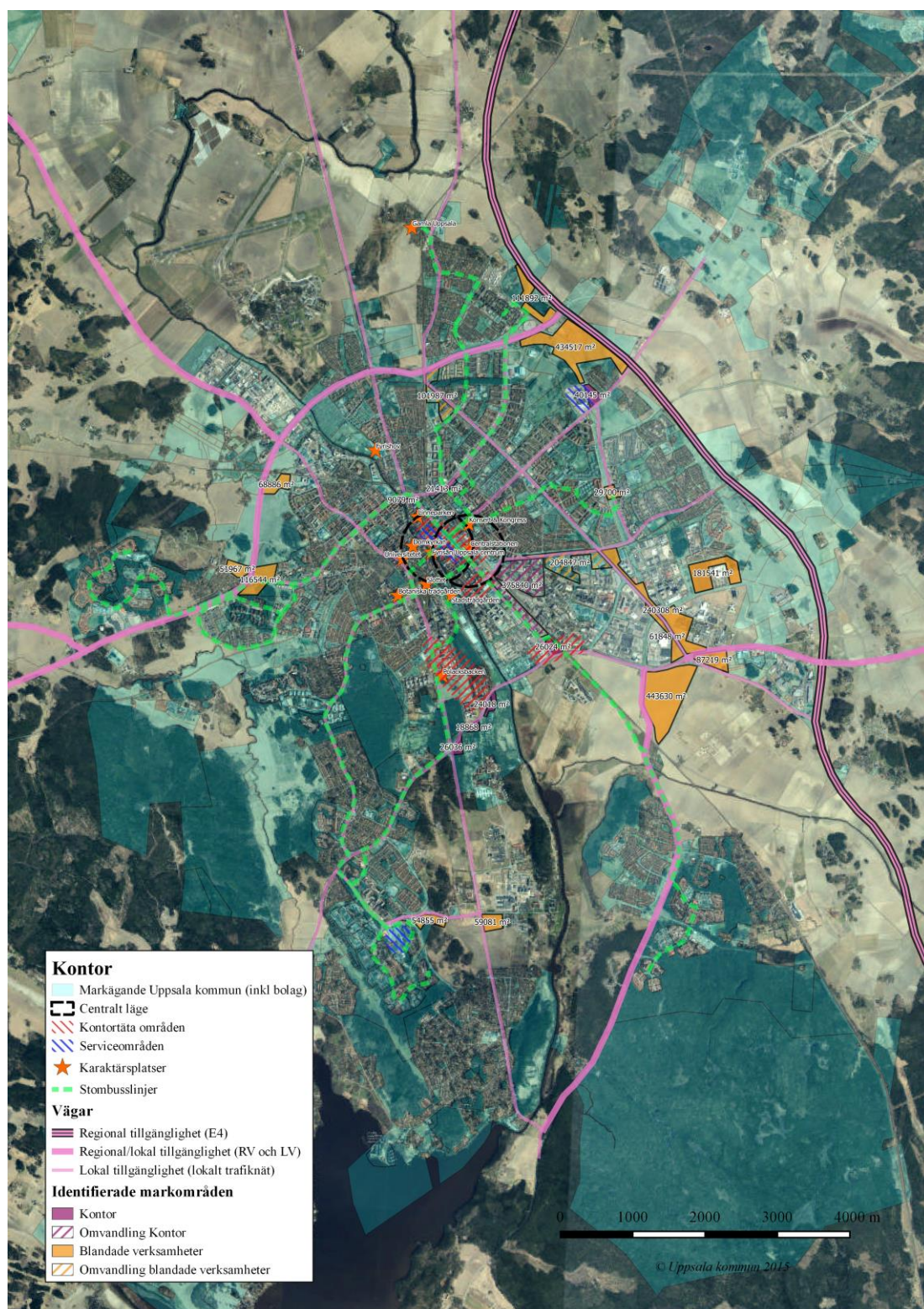


Fig. 12D. Utvecklingsområden för kontor och blandade verksamheter

4. Matchning mot efterfrågan

Att undersöka hur den identifierade utbudspotentialen står sig mot den framskrivna efterfrågan på mark och lokaler är angeläget för att avgöra vilka insatser som krävs för att matcha det framtida behovet. Kan kommunen ta fram tillräckligt med mark och vilken rådighet har man över situationen? Vilka prioriteringar behöver göras?

Flertalet av de aktörer som har tillfrågats under arbetet med efterfrågeanalysen anser inte att det råder någon direkt brist på verksamhetsmark och lokaler i dag. Aktörerna menar däremot att det finns en matchningsproblematik mellan utbud och efterfrågan och att man befarar ett framtida underskott på verksamhetsmark i kommunen.

Matchningen av utbudspotential och efterfrågan görs mot bakgrund av en viss förväntad utveckling och tillväxt i kommunen enligt nedan. Beroende på vilka nya tillväxtmål som sätts i kommunen kommer dock naturligtvis mark- och lokalbehovet att förändras. Arbetet med revidering av Uppsala kommuns översiktsplan pågår men revideringen i sig med eventuella förändringar ligger inte till grund för beräknade ytbehov enligt nedan.

4.1 Framskrivning av ytbehovet

Enligt framskrivningar för Uppsala antas kommunen öka sin befolkning till omkring 250 000 invånare år 2030 och ha en befolkning på mellan 280 000 och 340 000 invånare år 2050.⁹ Befolkningsökningen kommer, tillsammans med kommunens strategiska utvecklingsarbete, att påverka näringslivets utveckling. Därmed påverkas även efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler. I Swecos tillväxtrapport¹⁰, vilken bygger på dessa framskrivningar, har utfallsrummet för befolkningen och arbetsmarknaden i Uppsala omsatts i ytbehov för olika ändamål i Uppsala kommun.

4.1.1 YTBEHOVET (EFTERFRÅGAN) OCH FÖRDELNING PÅ LOKALTYP

Sysselsättningen förväntas enligt tillväxtrapportens *basscenario* att öka med ca 17 000 arbetstillfällen till 2030 och med strax över 30 000 till 2050¹¹. Översatt till ytbehov innebär detta att efterfrågan på lokalyta kommer att växa med ca 450 000 kvm till 2030 och med ca 950 000 kvm till 2050.

Markbehovet beräknas vara ca 970 000 kvm till år 2030 och ca 2 200 000 kvm till år 2050. En avsevärd markresurs kommer således behöva tas i anspråk för att möta efterfrågan. Detta särskilt fram till 2050, men även i det kortare tidsperspektivet fram till 2030. I planeringsperspektiv är 15 år inte särskilt lång tid vilket innebär att det är viktigt att kommunen agerar redan nu för att kunna möta efterfrågan.

Den största volymen mark och lokaler kommer att efterfrågas till olika servicefunktioner, vilket inkluderar både offentligt samhällsservice och privat service. Mark och lokaler för offentlig service har dock inte studerats i inventeringen av befintligt utbud och ej heller specifikt vid inventering av möjlig utbudspotential, även om den del servicefunktioner antas ingå i kategorien "blandade verksamheter", se även kap. 4.2.

På kortare sikt fram till 2030 förväntas efterfrågan på mark och lokaler till industri för lager-/logistikverksamheter att vara mycket liten eller till och med minskande. Detta beror både på en fortsatt strukturrationalisering inom industrin och undanträngningseffekt från andra verk-

⁹ Inom ramen för samarbetet mellan länen i Östra Mellansverige har trendbaserade framskrivningar av befolkning och branschfördelad sysselsättning gjorts på länsnivå, med den regionala prognosmodellen rAps. I den aktuella efterfrågeanalysen sammanfattas efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler utifrån scenario bas.

¹⁰ Uppsala Tillväxt – planeringsunderlag 2030/2050.

¹¹ På grund av eftersläpningar i statistiken gäller detta från och jämfört med 2010.

samheter, kopplat till en högre prisnivå på mark och lokaler i kommunen. Detta gäller inte minst utrymmeskrävande och priskänsliga verksamheter, som inte kan konkurrera prismässigt med exempelvis kontorsverksamheter eller handel. Dock är sannolikt ett utbud av omlokaliseringssalternativ nödvändigt för att stimulera omvandlingsprocessen i centrala områden.

Övergripande antas Uppsala kommun verksamhetsmässigt växa främst i de centrala delarna, men även i relativt tillgängliga ytterområden lämpade för mer ytkrävande verksamhet. Koncentrationen till centrum bygger på att utvecklingen tyngdmässigt ligger på kontor/service, samtidigt som det är en svagare utveckling inom den ytterstadsorienterade industrin.

4.2 Jämförelse av utbud och efterfrågan

Inventeringen av utbudspotentialen tyder på goda möjligheter att möta marknadens efterfrågan vad gäller verksamhetsmark, åtminstone på kortare sikt och med en normal tillväxt.

Diagrammen visar sammanställning av utbudspotentialen enligt resultaten beskrivna i föregående kapitel. I Fig.14B. har inventerade ytor innehållande "blandade verksamheter" fördelats ut i lika delar på markanvändningsslagen kontor, handel och service. Det gör jämförelsen av utbudspotentialen med den uppskattade efterfrågan enklare och mer rättvisande.

Om man jämför den framskrivna efterfrågan med det inventerade potentiella utbudet så är framgår tydligt att på kortare sikt fram till 2030 ska det vara fullt möjligt att möta efterfrågan vad gäller lokaler och mark för näringslivsverksamheter. En utmaning på kort sikt, även om det inte studerats inom ramen för denna analys där fokus har legat på näringslivets behov, tycks vara att klara försörjningen av samhällsservice till följd av befolkningstillväxten.

På lite längre sikt kommer dock ny verksamhetsmark behövas i stor omfattning beroende på i vilken grad tillväxten sker. Även med tillväxtrapportens Högscenario ser dock möjligheterna att lösa mark- och lokalbehovet fram till 2050 hoppfulla ut i jämförelse med den inventerade utbudspotentialen, jämför Fig. 13B och Fig. 14B.

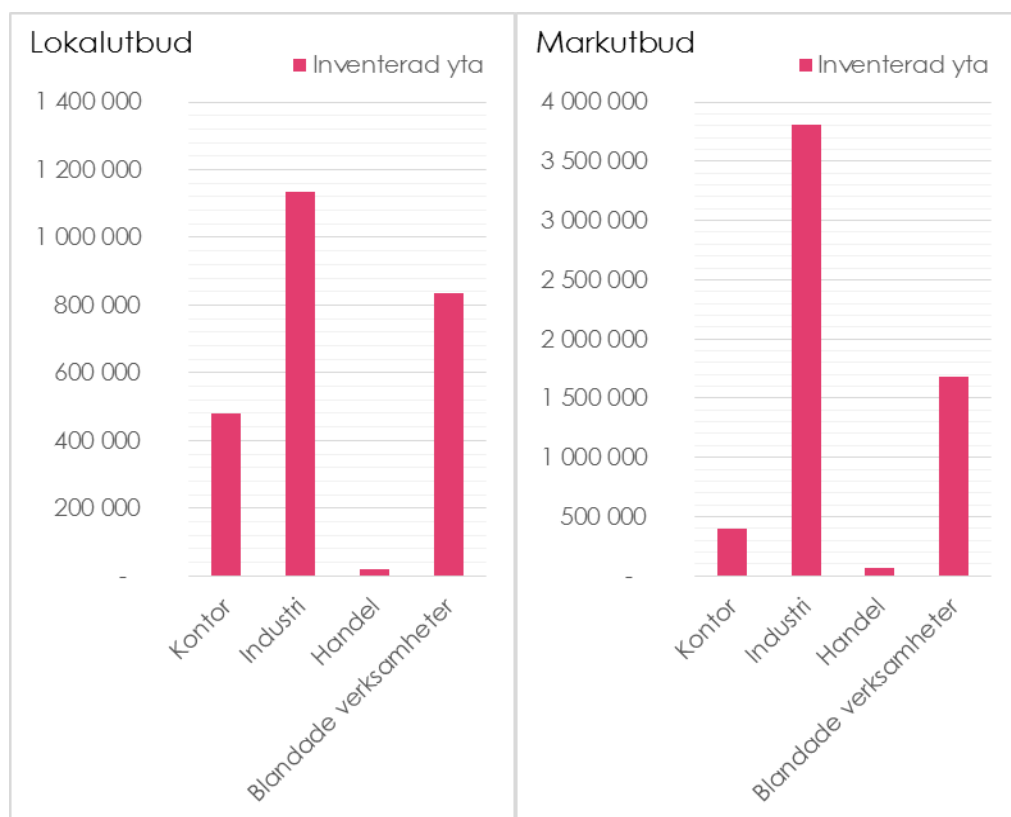


Fig. 13A. Inventerat potentiellt utbud, lokalyta respektive markyta (kvm)

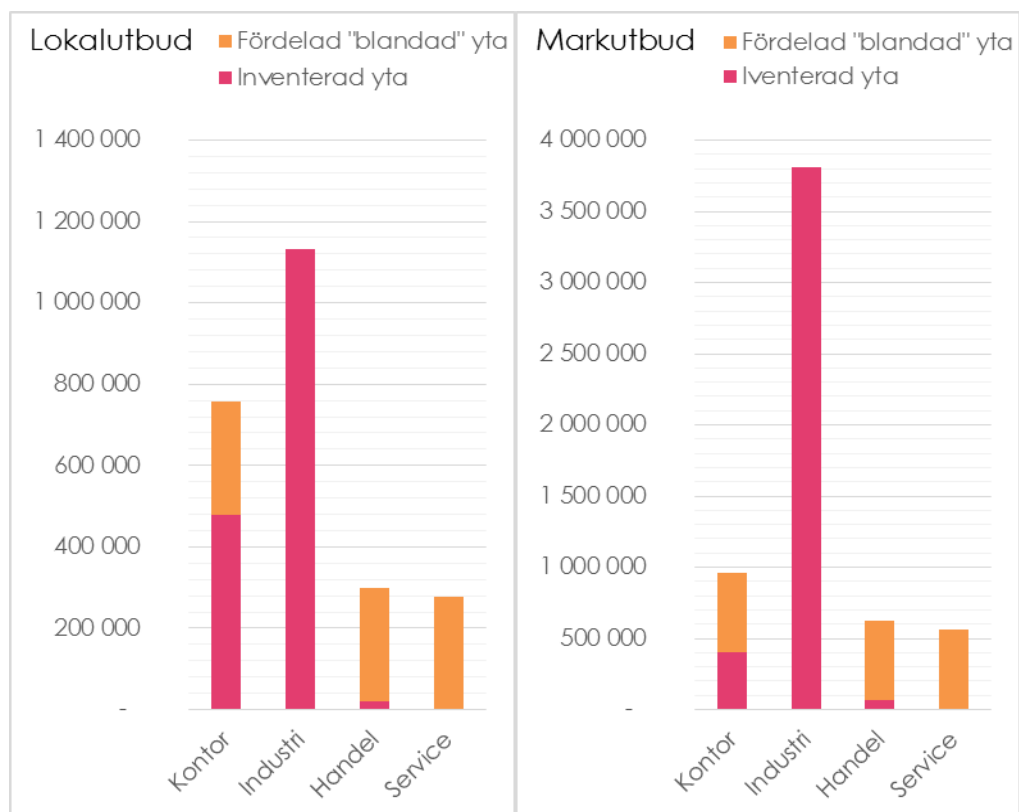


Fig.13B. Inventerat potentiellt utbud, lokalyta respektive markyta (kvm)

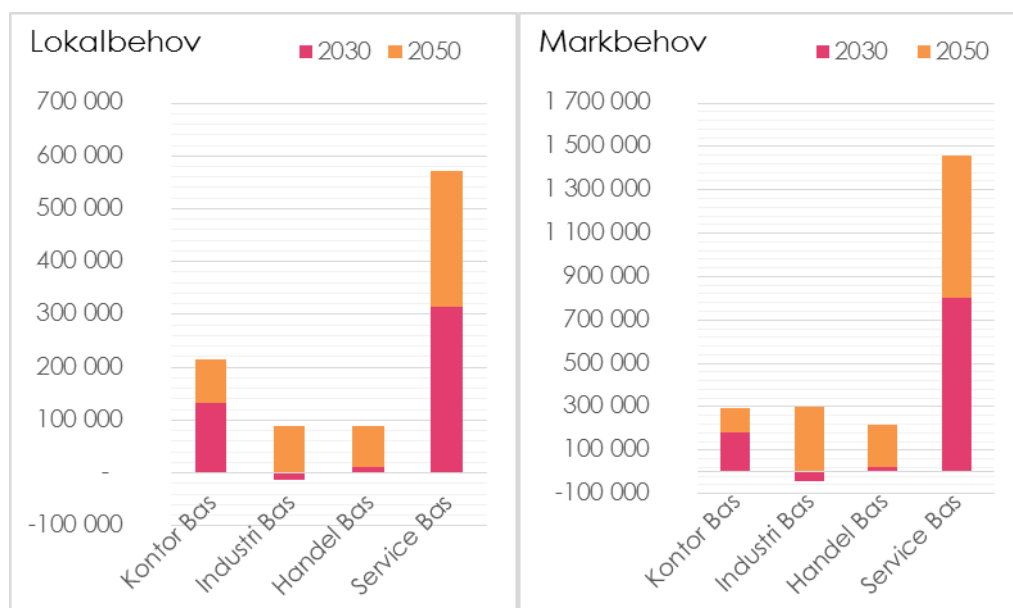


Fig. 14A. Framskriven efterfrågan i tillväxtscenario Bas, mark- och lokalbehov (kvm)

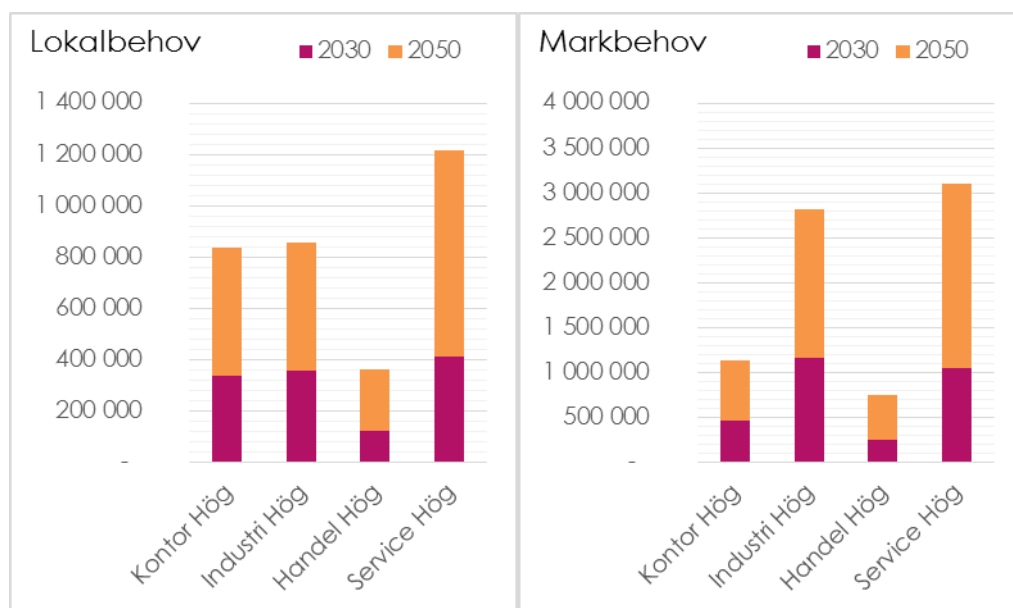


Fig. 14B. Framskriven efterfrågan i tillväxtscenario Hög, mark- och lokalbehov (kvm)

5. Slutsatser och reflektioner

I detta avslutande kapitel sammanfattas utbudsinventeringen och de utmaningar för kommunen som har identifierats under arbetet med Utbuds- och efterfrågeanalysen lyfts fram.

5.1 Sammanfattande analys

Uppsala har en stabil men statisk fastighetsmarknad. Utbudet av verksamhetsmark är idag starkt koncentrerat till ett fåtal områden med handel och kontorsverksamheter i centrala staden och industriella verksamheter i nordvästra staden (Librobäck) och sydöstra staden (Böländerna och Fyrislund). De relativt centralt belägna industriområdena kan på sikt vara hämmande för möjligheten att expandera stadskärnan med de verksamheter som hör den till. Det finns idag en tydlig brist på ersättningsmark som skulle kunna möjliggöra en snabbare omvandling. Planberedskapen vad gäller verksamhetsmark är liten.

Tillgången på mark bedöms ändå vara god. En begränsande faktor är att kommunen inte äger mark i tillräcklig omfattning och saknar därmed full rådhets över situationen. Med en fortsatt stark tillväxt och efterfrågan bedöms ändå det kortsiktiga behovet av verksamhetsmark att lösas av marknaden. Konkurrensen mellan olika användningsslag i utvecklingen av kommunens egen mark är här viktig att beakta.

Den bedömda utbudspotentialen tycks kunna möta efterfrågan på kort sikt fram till 2030, dock är den tidshorisonten kort och det gäller att redan nu börja planera för detta. Möjligheterna att på längre sikt fram till 2050 matcha utbud och efterfrågan på mark och lokaler för näringslivet bedöms också som goda, men vid en hög tillväxt kommer betyda att omfattande marktytor behöver tas i anspråk för nya verksamhetsområden.

Med långa planeringstider och processer är det redan nu angeläget att identifiera och sätta inriktningen för framtida utvecklingsområden. Det kan också löna sig för kommunen att i tidigt skede överväga och genomföra strategiska markförvärv. Kommunala investeringar i ny infrastruktur kommer vara nödvändiga för att nå önskad utveckling.

5.2 Reflektioner – utmaningar

Under arbetet med Utbuds- och efterfrågeanalysen har Sweco noterat ett antal utmaningar som behöver hanteras för att klara försörjningen av mark och lokaler för näringslivsverksamheter. Det handlar både om egna observationer, vad som framkommit i intervjuer med aktörer på fastighetsmarknaden och i diskussion med kommunens verksamheter. För en bredare sammanställning av resultatet av genomförda intervjuer hänvisas till den separata Efterfrågeanalysen. Här följer sammanvägda reflektioner från uppdraget och utmaningar, eller prioriteringsområden, för kommunen.

5.2.1 STABIL MEN STATISK MARKNAD

Fastighetsmarknaden i Uppsala präglas av universiteten, Akademiska sjukhuset och forskningsinriktade företag. Inslaget av samhällsfastigheter är därför stort och fastighetsägarna är ofta långsiktiga i sitt ägande. Samtidigt är nyproduktionen av kommersiella fastigheter i centrala lägen mycket låg.

Uppsala har en hög befolkningstillväxt och en stabil arbetsmarknad, detta bidrar till en lägre konjunkturskänslighet och ger en långsiktig och stabil efterfrågan på lokaler. Uppsalas näringsliv mår bra och många företag som växer organiskt. Utmärkande på senare år har varit att efterfrågan på moderna och attraktiva lokaler har ökat.

5.2.2 KONCENTRERAT UTBUD

Utbudet av verksamhetsmark i Uppsala är idag starkt koncentrerat till ett fåtal områden med handel och kontorsverksamheter i centrala staden och industriella verksamheter i nordvästra staden (Librobäck) och sydöstra staden (Boländerna och Fyrislund).

De relativt centralt belägna industriområdena kan på sikt vara hämmande för möjligheten att expandera stadskärnan med de verksamheter som hör den till.

Strukturen med centrala verksamhetsområden har en stark koppling till gamla dragningen av E4 genom staden. I och med nya förbifarten har förutsättningarna förändrats i det avseendet.

Centrum och området kring Centralstationen har stärkts sedan resecentrum utvecklades. Kopplingen till Arlanda och Stockholmsregionen blir allt viktigare.

5.2.3 DET FINNS GOTT OM UTVECKLINGSBAR MARK, MEN UTVECKLINGEN SKER FÖR LÅNGSAMT

Enligt fastighetsmarknaden råder dag en matchningsproblematik mellan utbud och efterfrågan. Den bedömda utbudspotentialen tycks dock kunna möta efterfrågan på kort sikt fram till 2030, dock är den tidshorisonten kort och det gäller att redan nu börja planera för detta. Möjligheterna att på längre sikt fram till 2050 matcha utbud och efterfrågan på mark och lokaler för näringslivet bedöms också som goda, men vid en hög tillväxt kommer betyda att omfattande marktytor behöver tas i anspråk för nya verksamhetsområden.

Utvecklingen av ny verksamhetsmark och lokaler sker dock för långsamt för att svara mot omvandling och nya etableringar utifrån.

Det är inte nödvändigtvis mängden tillgänglig mark som är kritisk utan att kommunen kan erbjuda näringslivet rätt mark, i rätt tid och rätt läge. Det måste kontinuerligt finnas ett varierat utbud av attraktiv verksamhetsmark. En höjd beredskap krävs också från kommunens sida för att attrahera nya etableringar. Därtill finns behov av ökad samverkan inom kommunen och med externa aktörer.

5.2.4 KONKURRENSEN OM KOMMUNENS EGEN MARK OCH RESURSER ÄR CENTRAL

Planering för nya bostäder har länge varit prioriterat men Uppsalas tillväxt kan på sikt hämmas i brist på verksamhetsmark och attraktiva arbetsplatser. Kommunen måste verka för en politisk medvetenhet, förståelse och förankring i prioriteringar och vägval. Det är viktigt att använda tillgänglig mark på rätt sätt och se markutvecklingen i flera steg.

En särskild utmaning kommer att vara mark- och lokalförsörjningen för ett växande behov av samhällservice.

5.2.5 KOMMUNEN MÅSTE TA INITIATIVET OCH GÖRA LÅNGSIKTIGA SATSNINGAR

Det är viktigt att kommunen tar ett tydligare helhetsgrepp på kommunens utveckling och det finns behov av en mer långsiktig planering. Brist på rådighet gör kommunen passiv. Man bör därför fokusera på utveckling av egen mark och därtill skapa rådighet genom aktiva markförvärv, programarbeten, ramavtal, samverkansprojekt, etc.

Kommunen måste vara beredd att göra investeringsfrämjande åtgärder och ta initiativet vid utveckling av nya verksamhetsområden. Långsiktiga satsningar på ny infrastruktur och kollektivtrafikförsörjning är nödvändiga, både i ett lokalt och regionalt perspektiv.

Marknaden löser vanligen sina behov för stunden men risken är att Uppsala får en oönskad utveckling, både strukturellt och arbetsmarknadsmässigt, exempelvis genom att mista etableringar i konkurrens med andra kommuner i regionen.

5.2.6 NY INDUSTRIMARK UTANFÖR CENTRALORTEN ÄR NÖDVÄNDIG

Det kommer vara nödvändigt att utveckla nya stora verksamhetsområden utanför tätorterna för att kunna möta behovet av industrimark på lång sikt, men också för att möjliggöra omvandling av priskänsliga industriverksamheter i ett kortare perspektiv och på så vis stimulera omvandling av centralt belägna områden. Ytkrävande etableringar med få lokala kopplingar och hög markåtgång per skapat arbetstillfälle kan ibland vara bättre att avstå alternativt hänvisa till perifera lägen långt utanför centralorten.

De verksamhetsområden som tas fram bör planeras med en medvetenhet om de långsiktiga behoven. En prioritering av områden måste ske utifrån de mål och visioner som kommunen har för tillväxt och samhällsbyggnad.

5.2.7 INNERSTADEN BEHÖVER UTVIDGAS OCH PRIORITERAS FÖR NYA KONTOR

Innerstaden och centrala lägen med hög tillgänglighet måste fortsätta stärkas och expandera för etablering av nya attraktiva kontor. Kontorsverksamheter bör prioriteras i förhållande till bostäder i dessa lägen. Risker är att de mest attraktiva kontorslägena annars låses upp på lång tid.

Kommunen behöver ta en ledande roll i att skapa attraktivitet i viktiga centrala lägen och stråk. En omvandling av småindustriområden pågår till följd av stigande hyres- och markpriser i centrala lägen men den begränsas av bristen på passande ersättningsmark. Här behöver kommunen se till att ha en planberedskap med en variation av lägen och markpriser för att möjliggöra omlokaliseringar av industriverksamheter till förmån för kontor (och bostäder).



Efterfrågeanalys

VERKSAMHETSMARK OCH LOKALER I UPPSALA KOMMUN



Innehåll

1. Inledning.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
1.1 Uppdraget	3
1.2 Metod och genomförande	4
2. Omvärlden påverkar.....	4
2.1 Från lokal till regional och global marknad	4
2.2 Attraktivitet	4
3. Efterfrågan idag	5
3.1 Mark och lokaler	6
3.2 Matchningsproblem mellan utbud och efterfrågan	9
3.3 Nyetableringar	11
4. Efterfrågan imorgon.....	11
4.1 Framskrivning av ytbehovet	11
4.2 Näringslivets utveckling påverkar efterfrågan	14
4.3 På vilket sätt tror aktörer i Uppsala att efterfrågan kommer att ändras framöver?	15
5. Kommunens arbete	16
6. Sammanfattande analys och utmaningar.....	17



1. Inledning

Uppsalas tillväxt medför att näringslivets efterfrågan på mark och lokaler ökar. Det är därför viktigt för Uppsalas attraktivitet som etableringsort och fortsatta tillväxt att det finns tillgång till ett varierat utbud av mark och lokaler.

För att säkerställa en fortsatt stark tillväxt i Uppsala kommun och för att kunna möta kommunens långsiktiga tillväxtmål är det angeläget att näringslivet inte begränsas av tillgången på markytor och lokaler i efterfrågade lägen. Uppsalas starka befolkningstillväxt ökar behovet av arbetsplatser och näringslivets behov av mark och lokaler, såväl för befintliga företag som för etablering av nya verksamheter. En viktig del av arbetet är att öka kunskapen kring näringslivets önskemål och efterfrågan på mark och lokaler.

1.1 Uppdraget

Sweco har haft i uppdrag att göra en Utbuds- och efterfrågeanalys avseende mark och lokaler för näringslivet i Uppsala kommun. Uppdragets syfte är att genom en kartläggning av utbud och efterfrågan ge en kommungemensam medvetenhet och uppfattning om förutsättningarna och behoven inför ett fortsatt arbete med att forma målbilder, verktyg och strategier för att verka framgångsrikt i kommunens försörjning av mark och lokaler till näringslivet.

Uppdraget har genomförts som två deluppdrag omfattande en Utbudsinventering (uppdragsdel A) och en Efterfrågeanalys (uppdragsdel B).

Efterfrågeanalysen syftar dels till att göra en analys av marknadens efterfrågan av verksamhetsmark och lokaler i ett kort perspektiv (ca 0-5 år), dels till att göra en kvantitativ sammanfattning av efterfrågan på lite längre sikt (ca 15 år). Efterfrågeanalysen fokuserar på näringslivets behov av mark och lokaler inom främst Uppsala tätort.

Efterfrågeanalysen har genomförts av Helena Lund och Ellen Irenaeus med Micael Sandberg som kvalitetsgranskare.

1.2 Metod och genomförande

Uppdraget har utförts genom en kombination av intervjuer, desk research och statistiksammanställningar. En kvalitativ bedömning av efterfrågan i ett "förlängt nuläge" har gjorts dels genom analys och sammanställning av aktuella intresseanmälningar, dels genom intervjuer med företrädare för fastighetsbolag, näringslivet och anställda i kommunen. Fastighetsägare som Vasakronan och Industrihus samt näringslivsintresseorganisationer som Handelskammaren i Uppsala län har intervjuats. En sammanfattning av efterfrågan på lite längre sikt har gjorts på basen av uppgifter i rapporten Uppsala Tillväxt 2030-2050.

2. Omvärlden påverkar

Näringslivets efterfrågan på verksamhetsytor och lokaler påverkas av omvärldsfaktorer och trender som globaliseringen, urbaniseringen och digitaliseringen. Den starka befolkningstillväxten i såväl Uppsala som Stockholm och en fortsatt regionförstoring har också stor betydelse för företagen i Uppsala, deras krav på verksamhetslokaler och lokaliseringsbeslut.

Efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler påverkas dels av utvecklingen i regionen och globalt, dels av politiska beslut på lokal, regional och nationell nivå. För att utvecklas till en storstad i sin rätta bemärkelse behöver Uppsala främja en tillväxt som inte enbart bygger på befolkningsutveckling utan även utveckling av näringslivet och balans mellan förvärsarbete dag- och nattbefolkning i kommunen.

Omvärldsfaktorer och trender som globaliseringen, urbaniseringen och digitaliseringen påverkar näringslivets utveckling och efterfrågan på mark och lokaler.

2.1 Från lokal till regional och global marknad

Uppsala kommun är ett viktigt tillväxtcentrum i den större Mälarregionen. Globaliseringen och regionförstoringen är två megatrender som inneburit att många verksamheter som tidigare var lokala idag verkar på en regional eller global marknad. Därmed har tillgänglighetsfrågan blivit allt viktigare – både när det gäller tillgång till arbetskraft/kompetens och till kunder/marknader. Kommunikationsoptimerade lägen som stationsområdet i Uppsala blir allt viktigare, framförallt för kunskaps- och kontaktintensiva kontorsnäringar. I Uppsala finns idag relativt centrala lokaler, men utan direkt anknytning till centralstationen, som är svåra att hyra ut. De blir mindre attraktiva i och med att företagens marknad, kunder och samarbetspartners till stor del finns utanför kommunen. Möjligheten att kunna pendla in till arbetet i Uppsala får också ökad betydelse när arbetsmarknaden är allt mer regionalt sammanflätad – även det ett argument för stationsnära lokalisering.

2.2 Attraktivitet

Uppsalas närhet till Stockholm, goda och pålitliga kommunikationer, två universitet, specialisering inom Life science och universitetssjukhus bidrar samtliga till Uppsalas attraktionskraft. I takt med en ökade trängsel och prisstegring i Stockholm kan Uppsala framträda som ett attraktivt alternativ för allt fler regionala företagsetableringar. Men, trenden är fortfarande att Stockholm ökar sin dominans på den regionala arbetsmarknaden och de höga prisnivåerna leder samtidigt till starka incitament att bygga nytt.

Uppsala har med en högutbildad befolkning och närhet till Stockholm och Arlanda gynnsamma förutsättningar att vara en attraktiv affärsarena. Kommunen måste dock ha proaktiv

beredskap att kunna erbjuda företag mark- och lokaler i attraktiva lägen. Det finns bra lokaler i centrala lägen, men fler områden behöver utvecklas och en större del av beståndet få en högre standard. Som en intervjuperson uttrycker det:

"Det är viktigt att kommunen tar höjd för att bygga en storstad, skapa en attraktiv stadskärna och möjliggöra för företagsetableringar".

Konkurrensen från den södra delen av Arlandakorridoren är knivskarp och även kontorsområdet kring Arlanda byggs successivt ut. Rätt lokaler i rätt läge är en nyckelfaktor för Uppsala att stå sig i konkurrensen och vara ett fullvärdigt lokaliseringsalternativ oavsett verksamhet i ett regionalt perspektiv.

2. Efterfrågan idag

Majoriteten av de aktörer som har intervjuats i arbetet med efterfrågeanalysen är överens om att det finns ett matchningsproblem mellan utbud och efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler i Uppsala. Det finns idag inte heller någon aktör som har en helhetsbild av hur stor efterfrågan är och vad som efterfrågas.

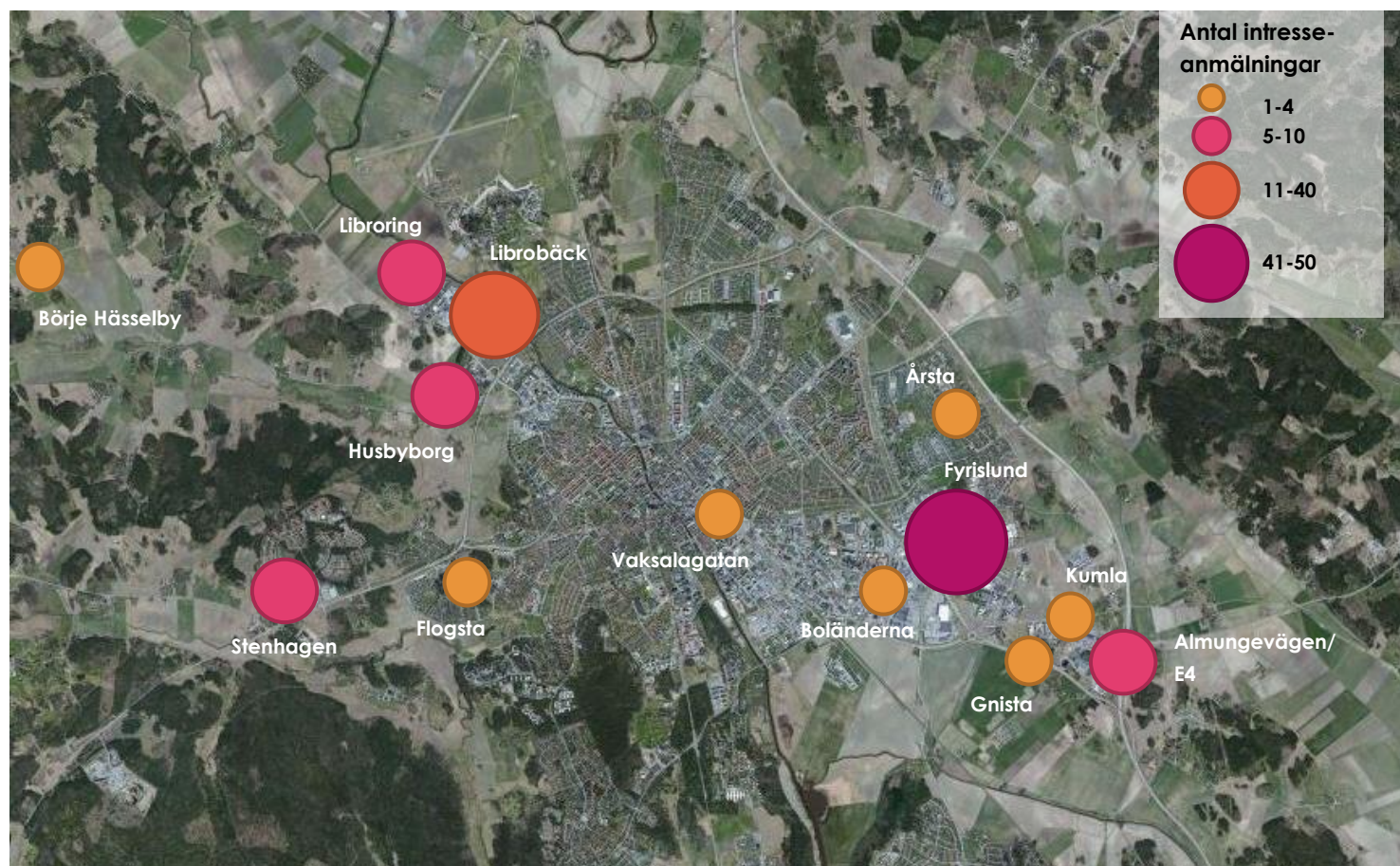
Att en aktör – Uppsala kommun - ska ha en ständigt uppdaterad bild av den totala efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler är inte rimligt. När marknaden fungerar får en stor del av verksamheterna tillgång till lokaler utan att blanda in kommunen. Matchningen mellan utbud och efterfrågan upplevs fungera relativt bra idag för t.ex. handel och personliga tjänster. En stor del av dessa förfrågningar går inte via kommunen (undantaget de stora externhandelsetableringar så som IKEA och ICA Maxi) utan hanteras av marknaden. Det finns i kommunen ett antal stora och välkända fastighetsägare/förvaltare dit företag/verksamheter som vill etablera sig i kommunen vänder sig direkt.

En stor del av matchningen på marknaden för verksamhetsmark och lokaler sköts således direkt mellan intressenter och fastighetsägare. Detta bekräftas vid en genomgång av kommunens intresseanmälningar. De intresseanmälningar som finns hos kommunen gäller främst större förfrågningar – medelytan som efterfrågas är ca 4 000 kvm – och ofta verksamheter med inriktning mot volymhandel, industri, lager, entreprenad- och serviceföretag inom bygg. Det efterfrågas även en del kontorslokaler, men då ofta i kombination med lager eller verkstad.

Flest intresseanmälningar gäller Fyrislund och Librobäck. Fyrislund och då framförallt Östra Fyrislund håller på att utvecklas till en ny stadsdel med inriktning på verksamheter inom transport och logistik men även volymhandel. Librobäck är framförallt ett industriområde som kommunen vill omvandla successivt från ett industriområde till en mer blandad stadsdel med handel, service, fritid och rekreation. Bilden nedan visar antal intresseanmälningar fördelat på olika områden i Uppsala.

Den totala efterfrågan enligt kommunens intresseanmälningar är på mellan 460 000 och 530 000 kvm. Uppgifterna är osäkra och gäller både mark och lokaler. De speglar, som poängteras ovan, inte heller den totala efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler i kommunen, men ger en bild av vissa behov som inte tillgodoses löpande på marknaden. Bakgrunden till och intentionerna med intresseanmälningarna kan variera, men tydligt är att de indikerar en begynnande brist på industrimark i kommunen. De verksamheter som gör intresseanmälningar till kommunen kan antas söka ny mark eller lokaler samtidigt som man gör bedömningen att det kommer att vara svårt och ta tid att hitta rätt mark/lokal. Det kan också handla om verksamheter som vill lokalisera sig inom vissa utvecklingsområden såsom Östra Fyrislund eller Librobäck.

Den totala efterfrågan enligt kommunens intresseanmälningar är mellan 460 000 och 530 000 kvm.



Kommunen har idag svårt att svara på dessa intresseanmälningar. Att det i dagsläget delvis saknas planlagd mark leder till en brist på framförhållning och beredskap från kommunens sida. Denna brist innebär att det tar lång tid för kommunen att få fram mark för företag som vill etablera sig i Uppsala. I förlängningen innebär detta att kommunens arbete till stor del handlar om att hantera inkomna förfrågningar istället för att arbeta proaktivt för att få fler nya investeringar till kommunen. Det finns inte nödvändigtvis någon motsättning mellan dessa olika uppgifter, men det är viktigt att det finns en balans i kommunens arbete mellan det mer reaktiva och det mer proaktiva arbetet med investeringar och etableringar.

2.3 Mark och lokaler

I arbetet med efterfrågeanalysen har Sweco undersökt näringslivets lokaliseringsspreferenser och vilka lägesegenskaper som olika typer av verksamheter efterfrågar. Lokaliseringsspreferenser knyter an till specifika lägen medan lägesegenskaper handlar om vilka kvalitéer dessa lägen har avseende struktur, utbud, funktioner etc.

Flertalet tillfrågade aktörer poängterar att lokaler har ett viktigt signalvärde och att det är viktigt att det finns tillgång till attraktiva och representativa verksamhetslokaler i Uppsala kommun.

2.3.1 HANDEL

Handel är en bransch med stor bredd och innefattar verksamheter inom detaljhandel, volymhandel och sällanköpshandel. Lokalbehov och lokalisering avgörs av vilken typ av handel det rör sig om. Överlag gäller dock att centrala lägen med god tillgänglighet och redan etable-

Platser och stråk med hög genomströmning av människor styr handelns lokalisering.

rade handelsområden är attraktiva lägen för handelsverksamheter. Platser och stråk med hög genomströmning av människor styr handelns lokalisering.

Intervjuerna visar att handelsverksamheter efterfrågar lokalisering nära kundunderlaget. Därmed är närheten till andra butiker viktig. För delar av detaljhandeln är även närheten till bostäder och arbetsplatser viktig och även närhet till knutpunkter och skyltlägen efterfrågas. Endast ett fåtal verksamheter, till exempel IKEA, klarar att etablera sig som solitär för att sedan dra till sig annan handel.

Efterfrågan på handel är framförallt stor i centrum men citykärnan har fått ökad konkurrens av externa handelsplatser under de senaste åren. *"Samtidigt som centrala lägen är attraktiva för handel är externhandel något vi kommer att se mer av framöver"*, enligt en av intervjupersonerna. En intervjuperson påpekar att det finns en stark köpkraft i city, men att bristen på parkering innebär att vissa målgrupper (till exempel vissa barnfamiljer) föredrar att åka till externa köpcentrum. Något som understryker vikten av att målgruppsanpassa handeln, vilket man inte lyckats helt med i centrala Uppsala enligt intervjupersonen.

I intervjuerna tas även upp att man tror att handelns preferenser gällande lokaler har och kommer att förändras. Att stor lokalyta är synonymt med stor vinst stämmer inte längre. Istället ökar efterfrågan på små lokaler och små butiker. Den förändrade efterfrågan minskar ytbehovet av lokaler för handel i relativa tal.

Uppsala City, Boländerna och Gränby är viktiga handelslägen i Uppsala. För sällanvaru-köpshandel anges Boländerna och Gränby som viktiga lägen.

2.3.2 KONTOR

Behovet av kontorslokaler varierar med typ av verksamheter och bransch, men generellt efterfrågas lättillgängliga lägen med goda kommunikationer för de anställda. Centrala och stationsnära lägen är vanligtvis attraktiva för kontorsetableringar. I synnerhet kunskapsintensiva sådana med högt produktionsvärde, som förmår bära höga lokalhyror. Närhet till resecentrum, kunder och huvudkontor är attraktiva lägesegenskaper för framförallt kunskapsintensiva företag på grund av den regionala och globala marknad de verkar på.

Generellt finns ett intresse av kontorslägen i närheten av andra kontor då sådana områden lockar till sig kringsservice och satsningar på tillgänglighet och kollektivtrafik. Koncentrationer av företag inom olika kontorsbranscher skapar i enlighet med klusterlogiken också ett interaktivt utbyte och drar till sig ännu fler företag och mer kompetens.

Flera av de intervjuade bedömer att priset på kontorsyta är en avgörande faktor för efterfrågan. Olika företag har olika priskänslighet och för verksamheter som inte är styrda av ett centralt läge är t.ex. företagsparken Uppsala Businesspark och Boländerna attraktiva alternativ. En av intervjupersonerna beskriver kontorsområdet Kungsparken i Boländerna som ett gångbart kontorsläge med en något lägre prisbild än centrum. Även stadens sydöstra delar, Dag Hammarskjölds väg och Ultuna beskrivs som attraktiva kontorslägen som kommer att rymma fler verksamheter i framtiden. Läget innebär närhet till två universitet, Akademiska sjukhuset och Uppsala Science Park, vilket i många fall kan vara till fördel.

Ett områdes image och attraktionskraft är viktigt för många kontorsbaserade verksamheter. Platsens yttre miljö och kringfunktioner är viktiga lokaliseringsfaktorer. Intervjupersonerna beskriver området kring resecentrum som ett mycket attraktivt kontorsläge där efterfrågan på kontorslokaler är stor. Utanför city uppges efterfrågan på kontorslokaler inte vara lika stark. Detta på grund av att flera verksamheter föredrar ett mycket centralt läge med gångavstånd till centralstationen samt att lokalerna utanför de mest centrala delarna av Uppsala inte håller samma standard och därmed inte har det signalvärde som företagen efterfrågar.

Image och signalvärde är minst lika viktigt vad gäller lokalernas utformning som läget och den kringliggande miljön. Flera av intervjupersonerna anser att kraven som ställs på kontorslokaler har ökat, att moderna och representativa kontorsutrymmen efterfrågas i allt högre utsträckning. En stor andel av de lokaler som finns i Uppsalas centrala delar uppfyller inte

Image och signalvärde är viktigt för såväl lokalisering som inre miljö för att attrahera kunder och anställda.

den kvalitet som efterfrågas och det upplevs vara brist på moderna, yteffektiva och representativa lokaler för till exempel kunskapsintensiva företag. En intervjuperson påpekar att *"det finns behov av fler lokaler av hög kvalitet i centrala lägen för att Uppsala ska kunna konkurrera med Stockholms lokalutbud"*.

2.3.3 INDUSTRI/LAGER/HANTVERK

Närhet till goda kommunikationslägen för transporter och anställda och god tillgänglighet med bil är viktiga lägesegenskaper för olika typer av industri-, lager och hantverksföretag.

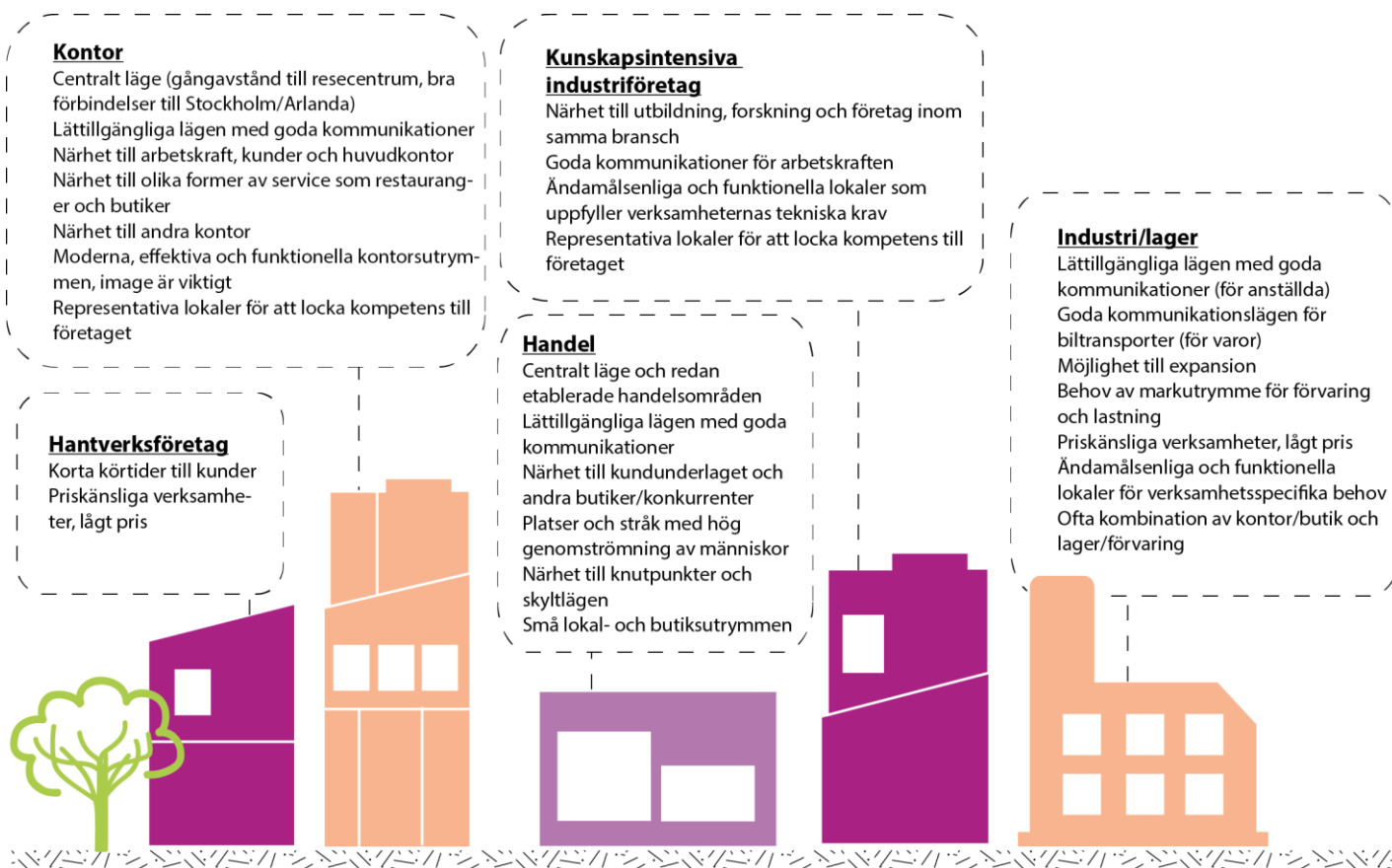
- Olika typer av industri- och logistikföretag efterfrågar ofta stora utrymmen i utkanten av staden, nära viktiga transportvägar och knutpunkter och med generellt lägre prisnivå på marken. Verksamheterna är många gånger i behov av stora ytor utanför sina lokaler för till exempel uppställningsplatser. Samtidigt är den ekonomiska bärkraften i vissa fall begränsad av ett relativt lågt förädlingsvärde. Flertalet av de intervjuade bedömer att priset på verksamhetsyta är en avgörande faktor för efterfrågan från dessa verksamheter.

Utrymmeskrävande verksamheter som industri och lager efterfrågar funktionella, energisnåla, flexibla och representativa utrymmen. Ofta har man lokaler som kombinerar lager med butik/show-room eller lager och kontor. En av intervjupersonerna påpekar att det finns en bild av att dessa verksamheter inte bryr sig om hur det ser ut och därför kan ta lokaler som är mindre representativa, men vill poängtera att detta många gånger inte stämmer, trots priskänslighet.

- För hantverksföretag är det istället viktigt att ha nära till kunderna. Även om man är bilburen är det viktigt att inte vara lokaliserad för långt ut från de tätbefolkade delarna av Uppsala. Om inte annat så för att begränsa den improduktiva ställtiden i utförandet av arbete.
- För kunskapsintensiva industriföretag är det fördelaktigt att vara lokaliserade i närheten av företag inom samma bransch samt forskning och utveckling för samverkan och kunskapsutbyte. Inom Life Science-sektorn efterfrågas ändamålsenliga och funktionella lokaler som uppfyller verksamheternas tekniska krav. Dessa verksamheter ställer ofta höga krav på lokalernas utformning vilket kräver kostsamma anpassningar av lokalerna.

Området på östra sidan av E4 (nära vägen), Fyrislund och Boländerna beskrivs som attraktiva lägen för industri, lager och hantverksföretag och området öster om E4:an ses av flera intervjupersoner som ett strategiskt viktigt utvecklingsområde för kommunen. För flera av dessa företag är E4:an viktig i och med att man har såväl inkommande som utgående transporter.

Verksamhetsområdet Uppsala Business Park, Ultuna, norra Boländerna och stråket längs Dag Hammarskjölds väg beskrivs som attraktiva etableringslägen för kunskapsintensiva företag inom till exempel Life Science och ICT. Lägena är fördelaktiga för kunskapsintensiva företag med närhet till två universitet, Uppsala Science Park och Uppsala Business Park.



2.4 Matchningsproblem mellan utbud och efterfrågan

Det råder matchningsproblematik mellan utbud och efterfrågan och man står inför en framtida brist på verksamhetsmark i kommunen.

Flertalet av de aktörer som har tillfrågats under arbetet med efterfrågeanalysen anser inte att det råder någon direkt brist på verksamhetsmark och lokaler i dag. Aktörerna menar däremot att det finns ett matchningsproblem mellan utbud och efterfrågan och att man står inför en framtida brist på verksamhetsmark i kommunen.

I dagsläget finns det vakanser i kommunen samtidigt som det finns en brist på lokaler för småskaligindustri och ändamålsenliga och representativa lokaler för kunskapsintensiva företag. Utifrån detta resonerar de intervjuade att det framförallt inte är brist på lokaler utan att utbudet av mark och lokaler inte matchar efterfrågan. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att en viss grad av vakanser är naturligt och viktigt för att uppnå en flexibilitet och rörlighet på marknaden. Det ligger också i de intervjuade fastighetsägarnas intresse att det finns en viss konkurrens om de lokaler som finns.

2.4.1 BEHOV AV ETT INNOVATIVT PLANARBETE

Det finns ett behov av mer detaljplanerad verksamhetsmark i attraktiva, efterfrågade lägen. Den starka befolkningsutvecklingen har inneburit att bostadsbyggandet prioriteras. Verksamhetsmark i attraktiva lägen omvandlas till bostadsområden utan att annan mark för verksamheter säkras av kommunen.

”Att kunna erbjuda mark och lokaler för nyetableringar och omlokaliseringar är en del i ett större sammanhang. Det ligger i kommunens intresse att hitta ytor för verksamheter som löser flera problem på samma gång.”

Flertalet av de intervjuade aktörerna anser att det råder brist på industrimark i attraktiva lägen och till ett rimligt pris i Uppsala. Kommunen får mycket förfrågningar när det gäller verksamhetsmark för industri och lager och i intervjuerna framkommer att dessa verksamheter trycks ut till förmån för bostäder och på grund av högre prisnivåer i attraktiva lägen. Utrymme för småskalig industri efterfrågas och det finns ett behov på marknaden av fler små, praktiska verksamhetslokaler. Det finns även ett behov av flexibla lokaler för små och mellanstora företag som vill expandera.

Flertalet av de aktörer som har tillfrågats i arbetet med efterfrågeanalysen är positivt inställda till funktionsblandade områden där olika typer av verksamheter är insprängda i bostadsområden. Etableringen av kontor i nya bostadsområden kan minska konflikten mellan att bygga bostäder eller skapa arbetsplatser och även behovet av att bygga kontor i centrum. Att skapa levande stadsmiljöer genom handelsverksamheter i bottenplan anses också positivt även om man poängterar att handel har svårt att fungera överallt och att andra verksamheter i delar av bostadshus kan vara lika relevant.

2.4.2 OMVANDLING AV OMRÅDEN

Flera intervjupersoner bedömer att bristen på attraktiv industrimark i kommunen hämmar stadens utveckling då bristen på ersättningsmark för industri fördröjer bostadsbyggandet i omvandlingsområden.

I intervjuerna tas Kungsängen upp som ett exempel där man hade kommit längre i omvandlingen av området om det hade funnits ersättningsmark för befintlig industri. Även Boländerna tas upp som ett område där flera företag är lokaliserade utan att de ser någon direkt af-färsnytta med läget, men där avsaknaden av ersättningsmark hindrar en omlokalisering. En anledning till att det är svårt att omlokalisera verksamheter som industri och lager är också att markpriset ofta är för högt för dessa verksamheter.

Hantverksföretagen ses som en grupp som kan komma att trängas ut till förmån för kontorsbaserade verksamheter med högre förädlingsvärde och betalningsförmåga. Ett område som tros få en sådan utveckling är Librobäck, där det anses viktigt att det finns alternativa lägen för hantverksföretagen. Även Norra Boländerna pekas ut som ett omvandlingsområde som kommer att kontoriserar. En fråga kommunens sida aktiv markpolitik med diversifierad pris-sättning efterfrågas.

2.4.3 PRISMEKANISMER MINSKAR FLEXIBILITETEN

Ytterligare en matchningsproblematik som tas upp i intervjuerna är företagets behov av flexibilitet och fastighetsägarnas behov av stabilitet och långsiktighet. De flesta verksamhetsetableringar kräver en anpassning av lokalerna vilket medför en initial kostnad vid nyetablering eller omlokalisering. För att fastighetsägarna ska vara säkra på att de får tillbaka kostnaden för anpassningen av lokalen binder de ofta hyresgästen på treårskontrakt. Hyran sätts för att täcka kostnaderna och bindningstiden sätts för att säkra intäkter tills hyresnivåerna generellt i området har nått en nivå som beräknas täcka kostnaderna för lokalen.

Långa bindningstider lyfts fram som ett hinder för växande företag som av expansionsskäl inte vill binda sig vid en lokal i tre år. Samtidigt har som nämnts lokalen ofta ett högt signalvärde gentemot såväl kunder som anställda och anpassningar är av den anledningen viktiga att genomföra. Vissa verksamheter har också tekniska krav som kräver anpassningar. Det finns ett intresse för flexibla lokallösningar då det blir viktigt för dessa företag att kunna växa i de lokaler de har.

2.5 Nyetableringar

I intervjuerna har Sweco undersökt om det går att särskilja efterfrågan vid nyetablering och omlokaliseringar. Intervjupersonerna upplever dock inte att det är någon skillnad i vad som efterfrågas, men menar att efterfrågan från nyetableringar till stor del styrs av politiska beslut och hur man lyckas marknadsföra Uppsala mot till exempel verksamheter som idag är lokaliserade i Stockholm eller vill mot Stockholm.

Det finns en stark tilltro till handelns utveckling och flera av intervjupersonerna menar att det finns utrymme för fler handelscentra i Uppsala, speciellt med hänsyn till den kontinuerliga befolkningsökningen som successivt ökar köpkraften. Samtidigt uppges att handeln i Uppsala har haft svårt att återhämta sig efter krisen 2008-2009. Det är först under de senaste åren som handeln har fått ett ordentligt uppsving. En intervjuperson påpekar att det är viktigt att vara försiktig när det gäller att tillgodose efterfrågan av kommersiella lokaler till handel, annars finns risk för överetablering. *"Att verksamheter finns på flera olika platser i staden är positivt men handelsutbudet måste växa i rätt takt"*. Enligt intervjupersonen behövs samverkan mellan kommunen, fastighetsägare och handeln för att bedöma efterfrågan på handel.

Markkostnaden i Uppsala beskrivs i intervjuerna också som för hög för nyetablering av utrymmeskrävande verksamheter som logistikföretag, industri och lager. Prisbilden leder till att en minskad efterfrågan och att flera industriverksamheter istället väljer att etablera sig i kringliggande kommuner.

Omvandlingsproblematiken (kap 3.2.2) innebär också att det kan vara svårt att erbjuda lokaler till nyetableringar och hitta alternativa lokaliseringslägen för verksamheter som av olika skäl behöver flytta sin verksamhet.

En intervjuperson uttrycker vikten av att kommunen planerar långsiktigt och tänker i flera steg i arbetet med detaljplaner och etableringsfrågor. *"Att kunna erbjuda mark och lokaler för nyetableringar och omlokaliseringar är en del i ett större sammanhang. Det ligger i kommunens intresse att hitta ytor för verksamheter som löser flera problem på samma gång."*

3. Efterfrågan imorgon

Hur utbudet och efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler ser ut idag är en viktig grund för kommunens arbete med mark och lokalfrågor till kommersiella verksamheter. Men ur ett långsiktigt strategiskt planeringsperspektiv är det minst lika viktigt att bedöma hur efterfrågan förväntas se ut framöver.

2.6 Framskrivning av ytbehovet

Enligt framskrivningar för Uppsala antas kommunen öka sin befolkning till omkring 250 000 invånare år 2030 och ha en befolkning på mellan 280 000 och 340 000 invånare år 2050.¹ Befolkningsökningen kommer, tillsammans med kommunens strategiska utvecklingsarbete, att påverka näringslivets utveckling. Därmed påverkas även efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler.

¹ Inom ramen för samarbetet mellan länen i Östra Mellansverige har trendbaserade framskrivningar av befolkning och branschfördelad sysselsättning gjorts på länsnivå, med den regionala prognosmodellen rAps. I den aktuella efterfrågeanalysen sammanfattas efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler utifrån scenario bas.

I Swecos tillväxtrapport² - som bygger på framskrivningarna gjorda inom ramen för Östra Mellansverigesamarbetet – har utfallsrummet för befolkningen och arbetsmarknaden i Uppsala omsatts i ytbehov för olika ändamål i Uppsala kommun. Hur kommunen som planmonopol och serviceproducent väljer att agera är av stor betydelse för den framtida utvecklingen av kommunens näringsliv, men i tillväxtrapporten har man utgått från en "evolutionär" utveckling som bygger vidare på existerande strukturer och viljeyttringar.

Efterfrågan på lokalyta kommer att växa med närmare 450 000 kvm till 2030 och med 950 000 kvm till 2050.

Översatt till markvolym innebär detta en efterfrågeökning med ca 970 000 kvm till år 2030 och 2 000 000 kvm till år 2050.

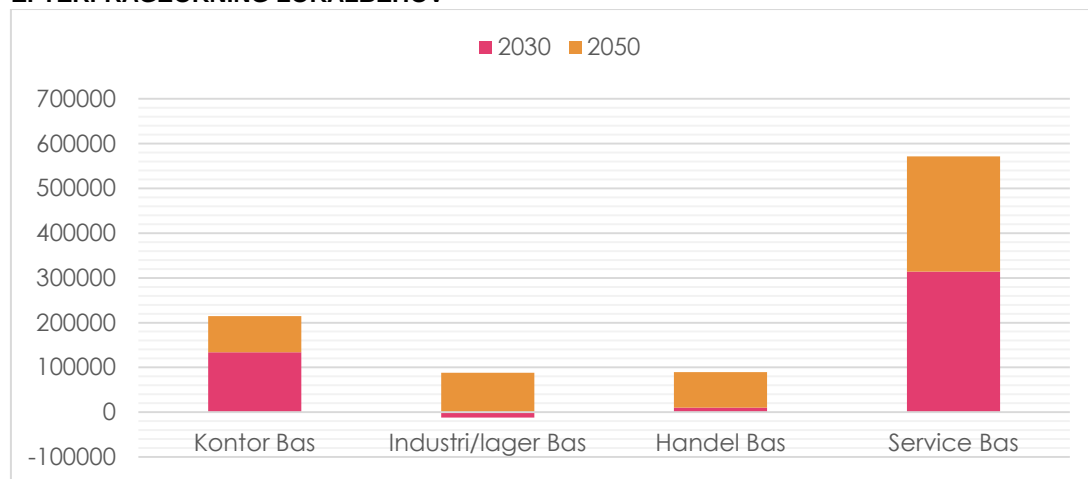
2.6.1 YTBEHOVET OCH FÖRDELNING PÅ LOKALTYP

Sysselsättningen förväntas enligt tillväxtrapportens basscenario att öka med ca 17 000 arbetstillfällen till 2030 och med strax över 30 000 till 2050³. Översatt till ytbehov innebär detta att efterfrågan på lokalyta kommer att växa med närmare 450 000 kvm till 2030 och med 950 000 kvm till 2050. Markbehovet beräknas därmed till ca 970 000 kvm till år 2030 och 2 000 000 kvm till år 2050. En avsevärd markresurs kommer således behöva tas i anspråk för att möta efterfrågan. Detta särskilt fram till 2050, men även i det kortare tidsperspektivet fram till 2030. I planeringsperspektiv är 15 år inte särskilt lång tid vilket innebär att det är viktigt att kommunen agerar för detta redan nu.

Den största volymen mark och lokaler kommer att efterfrågas till olika servicefunktioner. Befolkningstillväxten innebär att offentlig service kommer att behöva mer mark och lokaler för till exempel barnomsorg, skolor och vårdcentraler. Även om en stor del av ökningen i ytbehov kan härledas till offentlig service bör också efterfrågan på mark och lokaler att öka för privata serviceföretag som dels konkurrerar inom välfärdsområdet, men också personliga tjänster.

Till 2030 förväntas efterfrågan på mark och lokaler till industri/logistik/lager verksamheter att minska. Detta beror både på en fortsatt strukturrationalisering inom industrin och undanträngningseffekt från andra verksamheter, kopplat till en högre prisnivå på mark och lokaler i kommunen. Detta gäller inte minst utrymmeskrävande och priskänsliga verksamheter, som inte kan konkurrera prismässigt med exempelvis kontorsverksamheter eller handel.

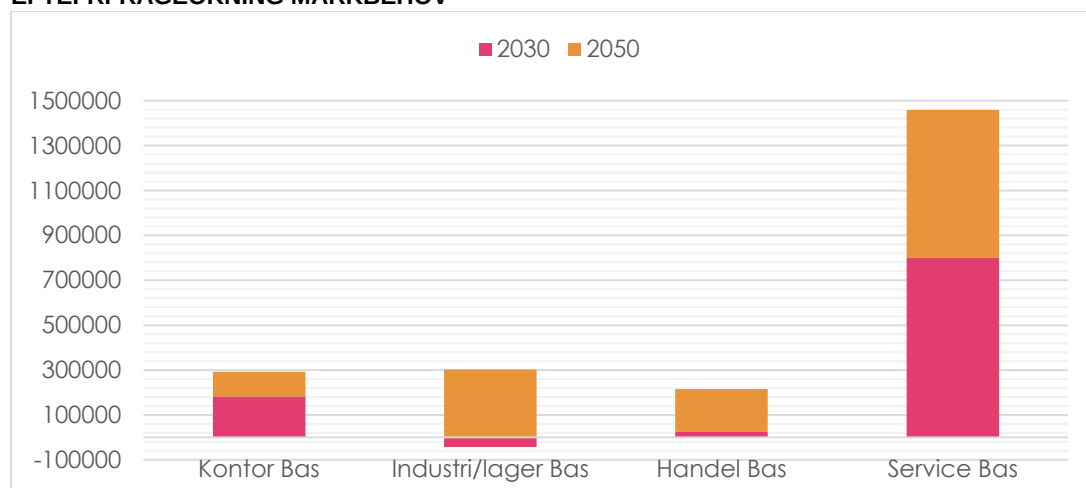
EFTERFRÅGEÖKNING LOKALBEHOV



² Uppsala tillväxt – planeringsunderlag 2030/2050.

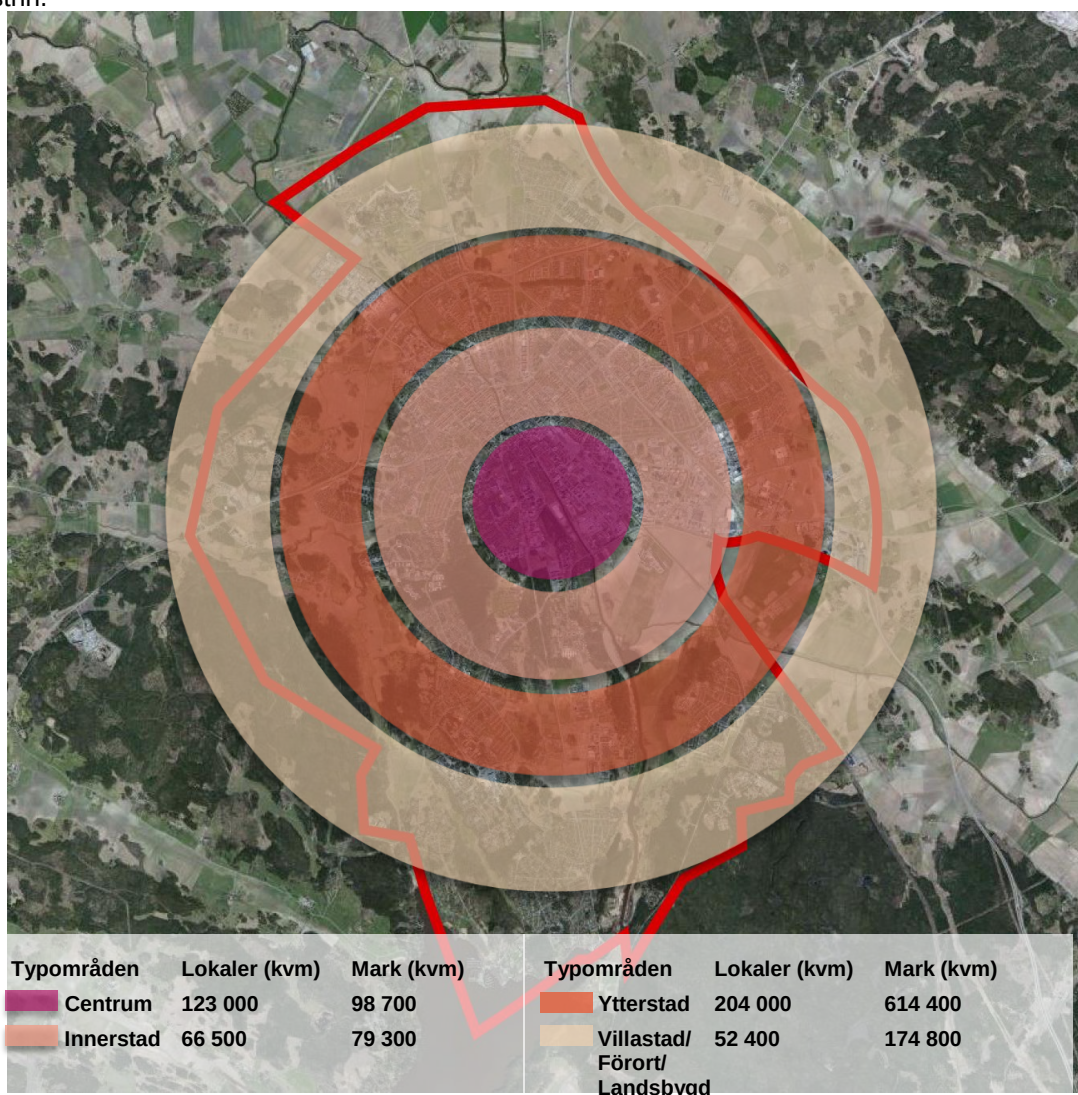
³ På grund av eftersläpningar i statistiken gäller detta från och jämfört med 2010.

EFTEFRÅGEÖKNING MARKBEHOV



2.6.2 OMRÅDESSPRIDNING

Övergripande antas Uppsala kommun verksamhetsmässigt växa främst i de centrala delarna, men även i relativt tillgängliga ytterområden lämpade för mer ytkrävande verksamhet. Koncentrationen till centrum bygger på att utvecklingen tyngdmässigt ligger på kontor/service, samtidigt som det är en svagare utveckling inom den ytterstadsorienterade industrin.



Verksamhetsmässigt behöver Uppsala främst växa i de centrala delarna samt i lättillgängliga ytterområden lämpade för mer ytkrävande verksamhet.

”Man kommer om 10 år efterfråga samma sak, bra kvalitet! Vi väljer arbetsgivare utifrån hur arbetsplatsen är, därför är lokalen viktigt för att attrahera arbetskraft.”

”Uppsala fungerar idag som en mindre ort, men hyresgästerna ställer stor krav beroende på närheten till Stock-

Politiska beslut kommer emellertid ha stor inverkan på var utvecklingen kan ske och var efterfrågan ökar mest. Inte minst infrastruktursatsningar som Ostlänken kan komma att få stor betydelse. Det finns till exempel förhoppningar skulle ett nytt stationsläge i södra Uppsala kunna leda till att ytterligare ett centrum utvecklas med bra kommunikationer till Stockholm, Arlanda och den övriga regionen.

För att möta den kommande efterfrågan behöver stadens centrala delar avlastas uppgifter som den hyser idag, men som på sikt kan ligga i utkanten av staden, för att bereda rum för expansion inom kontorsnäringar och service. Utanför staden, främst i anslutning till E4:an, de större stråken och befintliga ”hot spots”, ligger samtidigt en stor del av potentialen till nyetableringar inom industri, partihandel, lager/logistik samt handel med motorfordon och detaljhandel.

Enligt framskrivningen innebär utvecklingen en fortsatt stark utveckling inom pendlingsregionen och att Stockholm stärker sin ställning på den gemensamma arbetsmarknaden. Vidare innebär framskrivningen att Uppsala får en i första hand befolkningsrelaterad och konsumtionsdriven tillväxt med ett ökat pendlingsberoende till Stockholm.

Den totala pendlingen förväntas öka oberoende av om Uppsala stärks som arbetsmarknadsort eller som pendlingsort till Stockholm. Därmed ökar också behovet av en fysisk planering som underlättar detta, genom att möjliggöra för fler arbetsställen och arbetstagare att samspela inom rimliga pendlingstider samt till överkomlig ekonomisk och ekologisk belastning.

Oavsett hur stor tillväxten blir finns en ambition att Uppsala ska utvecklas mer som ett fullvärdigt alternativ till Stockholm och stärka sin ställning på den regionala arbetsmarknaden. För att lyckas med detta behövs en mer aktiv industri- och näringspolitik i samverkan med övriga aktörer och den fysiska planeringen. Denna behöver både slå vakt om det som finns – inte minst vad gäller expansionsutrymme och kompetensförsörjning – och utveckla nya nischer/verksamheter. Fler kontorsverksamheter, inklusive region- och huvudkontor, behöver dessutom se Uppsala som ett reellt alternativ till södra delen av E4-korridoren och Uppsala som universitetsstad behöver bli bättre på att omsätta kunskap i kommersialiserbara produkter och tjänster med Uppsala som bas, dvs. får en mer innovationsdriven ekonomi.

2.7 Näringslivets utveckling påverkar efterfrågan

Den fysiska planeringen gällande lokaliseringsmöjligheter för företag behöver samspela med näringslivets övergripande utveckling. Först och främst gör den nya mobila tekniken att vi inte längre är bundna till en plats på samma sätt som tidigare och organisationer är i ständig och förändring på grund av nya krav från omvärlden. Många verksamheter står också inför ett pågående generationsskifte på arbetsmarknaden.

Detaljhandeln har under de senaste 20 åren genomgått en omfattande strukturomvandling. Strukturomvandlingen innebär en tilltagande geografisk koncentration till stora regioner med stabil ekonomisk aktivitet så som Uppsala, men också en tilltagande koncentration till några marknadsplatser i dessa kommuner eller regioner. Andra uttryck för denna omvandling visas på företags- och butiks nivå där det pågår en koncentrationsprocess där stora och framgångsrika företag/butiker blir än större. Uppsala är attraktivt för handel och handeln kommer förmodligen att fortsätta växa i Uppsala i och med koncentrationstrenden till regionala noder.

Den tekniska utvecklingen innebär att vi inte är lika platsberoende i vårt arbete och i takt med att priserna stiger kommer ytbehovet per anställd inom framförallt kontor att minska. Konforets viktigaste uppgift blir att vara mötesplats och arbetsplatsens huvudsakliga fokus flyttas från kvadratmeter till kontaktyta. Lokalerna kan förväntas bli mer yteffektiva. På marknaden efterfrågas mindre och mer kostnadseffektiv yta. Det ställs krav på effektiva kontorsmiljöer

och högre tekniska krav på fastigheterna. Detta kommer att vara en utmaning för fastighetsägarna i Uppsala, som redan nu ser en matchningsproblematik där verksamhetslokaler som finns inte håller den kvalitet som efterfrågas av marknaden. Den fortsatta utvecklingen inom detta område kan leda till ytterligare investerings- och matchningsproblematik i kommunen.

Efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler är också i hög grad konjunktürkänslig. Efterfrågan på kontor är beroende av tjänsteföretagens växt och arbetslösheten. Om arbetslösheten ökar kommer billigare och mindre lokaler att efterfrågas. Lager/industriverksamheter är mycket konjunktürkänsliga och efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler styrs även av konjunkturen.

2.8 På vilket sätt tror aktörer i Uppsala att efterfrågan kommer att ändras framöver?

Sweco har i de genomförda intervjuerna undersökt om näringslivets efterfrågan på mark och lokaler i Uppsala kan komma att förändras framöver. En intervjuperson menar att efterfrågan på mark och lokaler för näringslivet ofta överskattas på kort sikt medan den ofta underskattas på lång sikt. Detta skulle i så fall innebära att man från kommunens sida alltid ligger efter och får arbeta för att lösa den akuta efterfrågan snarare än proaktivt ta fram långsiktiga planer och strategier.

- De lokalknadsorienterade näringarna – handeln och stora delar av serviceutbudet – kommer att växa i takt med befolkningsökningen. Detta är områden där matchningen mellan utbud och efterfrågan på verksamhetsmark och lokaler fungerar relativt bra, bland annat till följd av förutsägbarheten. Efterfrågan bedöms dock öka kraftigt både i perspektivet 2030 och 2050, vilket innebär att det behöver finnas en beredskap i kommunen för hur man ska klara av att möta efterfrågan på lång sikt.
- I intervjuerna påpekas att efterfrågan på kontorslokaler kommer att bli större än efterfrågan på industrilokaler på längre sikt. Detta bekräftas också av den prognostiserade efterfrågan.
- För mer kunskapsintensiv produktion och tjänster beror utvecklingen till stor del på vilka typer av verksamheter som attraheras av Uppsala kommuns komparativa fördelar som lokaliseringalternativ.

Flera intervjupersoner påpekar betydelsen av att planera långsiktigt för verksamhetsmark när staden växer, eftersom det kommer att behövas dels nya verksamhetsområden och dels blandade områden där man vågar vara innovativ i sättet att planera bostäder och verksamhetslokaler.

Det är viktigt att kommunen erbjuder ett varierat utbud av företagsmiljöer så att olika typer av företag kan finna rätt plats för sin typ av verksamhet. Detta är något som poängteras i intervjuerna och som också diskuteras i rapporter och av näringslivsaktörer i stort. Volymen verksamhetsmark är betydelsefull, men också att det är rätt mark och lokaler som erbjuds.

Samtidigt som efterfrågan på verksamhetsmark är stor i Uppsala, finns det vakanser i relativt centrala lägen och fastighetsägarna har svårt att fylla vissa lokaler trots bra läge. Kvalitetsfrågan handlar ofta om att lokalerna inte håller den standard som företagen efterfrågar. Det bör med andra ord läggas både ett volym- och kvalitetsperspektiv på frågan om verksamhetsmark och lokaler. Volymmässigt är tillgången på verksamhetslokaler god, medan tillgången på attraktiva lokaler upplevs som mer begränsad.

För att möta morgondagens efterfrågan behöver man planera för nya områden, men också försöka påverka marknaden att höja attraktiviteten i det befintliga beståndet. En målsättning för kommunen bör vara att underlätta omvandling i förhållande till de kvalitetsfak-

Tydligare målsättningar för Uppsalas näringslivsutveckling efterfrågas.

torer/egenskaper som bedömts som viktiga, samtidigt som man arbetar med prissättningen för att möta en växande och varierad efterfrågan som komplement till att öka volymerna.

4. Kommunens arbete

Flertalet av de aktörer som har intervjuats anser att det finns ett behov av tydligare målsättningar från kommunens sida när det gäller Uppsalas näringslivsutveckling och att kommunen utvecklar sitt arbete med verksamhetsetableringar och omlokaliseringar.

Aktörernas bild av kommunens arbete är inte allt igenom positiv. Innan vi går in på de saker som lyfts fram vid frågan om kommunen kan utveckla sitt arbete för att underlätta verksamhetsetableringar eller framtagandet av verksamhetsmark och lokaler bör påpekas att intervjupersonerna överlag tycker att kontakten med kommunen är god och att det finns en relativt god förståelse för näringslivets behov hos kommunen.

Men, likväl återkommer bilden av att kommunen agerar som en småstadskommun och ännu inte axlar rollen som en storstadskommun. Flera av de intervjuande upplever att det saknas detaljplaner och att det ofta resulterar i långa väntetider och processer i arbetet med att utveckla kommunen. Bilden är att kommunen inte tar helhetsgrepp på utvecklingen av området, utan planerar fastighet för fastighet vilket gör det svårt att marknadsföra ett område då det saknas tydliga visioner. Uppsala får därmed inte de goda förutsättningarna att utvecklas som det finns möjlighet till. Man anser visserligen att kommunen har blivit bättre på att ta fram detaljplaner för verksamhetsmark, men att det fortfarande tar lång tid. Långa ledtider leder till att det är svårt att omlokalisera verksamheter. Slutligen upplever de flesta att tjänstemännen är väl insatta i den relevanta frågeställningen, men att politiken är en bromskloss.

Intervjupersonerna upplever inte att kommunen är redo att ta nya grepp kring stadsbyggnad. Flera av de som har intervjuats, både bland externa fastighetsägare och internt på kommunen, tror att det finns många alternativa och nytänkande sätt att arbeta med planering och stadsbyggnad, men att lösningarna ligger utanför det sätt att arbeta som man har idag. Inom kommunen talar man själva om behovet av en positionsförflyttning. Ska Uppsala växa måste man från kommunens sida också planera för, och arbeta, som en storstadskommun.

2.8.1 FRAMFÖRHÅLLNING

Flera av aktörerna som har intervjuats i arbetet med efterfrågeanalysen påpekar att det är viktigt att det finns en politisk vilja att skapa verksamhetsområden och detaljplanera för verksamheter. Det finns behov av mer detaljplanelagd verksamhetsmark i intressanta lägen. Beredskapen är i dagsläget inte tillräcklig.

Det efterfrågas därför tydligare målsättningar gällande Uppsalas näringslivsutveckling och en bättre framförhållning hos kommunen. Den ambitiösa målsättningen och arbetet som finns för kommunens bostadsbyggande lyfts fram som förebild. Det beskrivs som viktigt att kommunen har en tydlig uppfattning om vilka slags företag som man vill locka till Uppsala och att kommunen tillsammans med fastighetsägare och andra aktörer samverkar kring att utveckla Uppsala som etableringsort. För att uppnå detta behövs målsättningar och visioner samt att man kan arbeta med planering på längre sikt.

Det är viktigt att kommunen identifierar potentiell verksamhetsmark och utvecklar den på lång sikt och efter en tydlig områdesvision. En intervjuperson anser att kommunen, för att trygga det långsiktiga behovet av verksamhetsmark, borde förvärva mark som sedan skulle kunna komma ut på marknaden om 10 år. Kommunen upplevs i dagsläget förlita sig mycket

på privata fastighetsägare. I arbetet med efterfrågeanalysen har framför allt området öster om E4 pekats ut som ett utvecklingsområde som skulle kunna frigöra mark och lokaler för andra typer av verksamheter i andra delar av staden.

2.8.2 MATCHNING OCH ETABLERING

Flertalet av de intervjuade aktörerna beskriver de långa ledtiderna för att få tillgång till verksamhetsmark och lokaler som ett problem. Handeln har exempelvis oftast behov av snabbare affärer än vad kommunen kan erbjuda.

Att kommunen matchar efterfrågan med någon lokal aktör, ett byggföretag eller fastighetsägare anses angeläget. En intervjuperson påpekar att ett etableringsråd kan vara en lösning när det gäller etableringar och matchningen mellan de intressenter som vänder sig till kommunen och de privata aktörerna. I dagsläget upplevs inte kommunen att ha kontroll på flödet av förfrågningar. En intervjuperson påpekar att kontakten med kommunen vid nyetableringar har varit bättre än vad den i dagsläget är. Att det finns ett antal kontaktpersoner på kommunen som fungerar som lots för de som är intresserade av mark och lokaler i Uppsala beskrivs dock som positivt.

2.8.3 KOSTNADSLÄGE

Flera av aktörerna som har intervjuats i arbetet med efterfrågeanalysen har framfört att mark i Uppsala är dyr i jämförelse med kringliggande kommuner. Situationen är särskilt svår för utrymmeskrävande verksamheter. Flera intervjupersoner bedömer att kommunen inte anpassar markkostnaden efter vad marken ska användas till och att kommunen har en bristande förståelse för förutsättningarna för att investerare ska vilja etablera sig. Man upplever inte att kommunen har tillräcklig kunskap om prissättningsfrågor.

5. Sammanfattande analys och utmaningar

I detta avslutande kapitel lyfts de utmaningar fram som har identifierats i efterfrågeanalysen för att skapa gynnsamma lokaliseringsförutsättningar för näringslivet.

I arbetet har framkommit att det i dagsläget råder en matchningsproblematik mellan utbud och efterfrågan och att man står inför en framtida brist på verksamhetsmark i kommunen. Intervjuerna visar vidare att det inte råder någon direkt brist idag sett till att företagen har lokaler att ha sina verksamheter i, men det råder brist på verksamhetsmark om det finns ambitioner att utveckla Uppsala. Idag hindrar bristen på ersättningsmark för framförallt industriverksamheter utvecklingen av områden i Uppsala.

Sysselsättningen förväntas öka med ca 17 000 arbetstillfällen till 2030 och med strax över 30 000 till 2050⁴. Översatt till ytbehov innebär detta att efterfrågan på lokalyta kommer att växa med närmare 450 000 kvm till 2030 och med 950 000 kvm till 2050. Efterfrågan på markvolymer beräknas till ca 970 000 kvm till år 2030 och 2 000 000 kvm till år 2050.

Marken i Uppsala är dyr jämfört med kringliggande kommuner även om prisnivån är betydligt lägre än i Stockholm. Prisnivåerna är höga för till exempel hantverksföretag och logistikföretag och det finns en risk att dessa företag trängs ut från Uppsala i och med att bostäder prioriteras och markpriserna ökar. Samtidigt innebär ökade priser att incitamenten att bygga nytt och renovera det befintliga beståndet ökar. Att höja standarden på utbudet i kommunen är

⁴ På grund av eftersläpningar i statistiken gäller detta från och jämfört med 2010.

viktigt om man i större utsträckning ska kunna konkurrera med Stockholm om verksamhetsetableringar.

2.8.4 KOMMUNEN BÖR TA ETT HELHETSGREPP PÅ UPPSALAS UTVECKLING

Företrädare för näringslivet efterfrågar att kommunen tar ett större helhetsgrepp på Uppsalas utveckling till storstad. Den roll som kommunen spelar när det gäller utvecklings- och planeringsfrågor kommer få betydelse för Uppsala kommuns långsiktiga utveckling. Kommunen kan antingen låta marknaden styra och inta en passiv roll eller en mer aktiv roll och målinriktat driva utvecklingen av hela kommunen och särskilda områden.

Flertalet av de tillfrågade aktörerna bedömer att kommunen behöver öka sin beredskap genom att tänka nytt kring verksamhetsetableringar. Postenhuset och Juvelen ses som två bra exempel. Vidare anser man att kommunen genom fysisk planering kan skapa gynnsamma miljöer för företag. Företagskluster lyfts fram som exempel. Men, för att nå framtida målbilder och visioner för Uppsala behöver kommunen arbeta mer proaktivt och med mer framförhållning än vad man upplevs göra idag.

I dagsläget finns det vakanser i kommunen samtidigt som att det finns en brist på lokaler till småskalig industri och representativa lokaler för kunskapsintensiva företag. Aktörer som intervjuats bedömer att det finns tomma lokaler i Uppsala idag, men att det råder brist på lokaler som motsvarar efterfrågans önskemål och förväntningar på ljusinsläpp, modernitet, funktion och energieffektivitet. Vidare poängteras att bristen på industrimark hindrar utvecklingen av Uppsala idag.

Det uppges som viktigt att kommunen kan erbjuda ett varierat utbud av lokaliseringsmöjligheter så att olika typer av företag kan finna en lämplig plats för sin verksamhet. Eftersom olika typer av verksamheter har olika preferenser och behov när det gäller lokalisering är det viktigt att skapa en variation av områden med olika karaktär och prissbild.

2.8.5 BEHOV AV EN TYDLIGARE OCH MER LÅNGSIKTIG PLANERING

För att kunna möta näringslivets efterfrågan är det viktigt att kommunen har en långsiktig och tydlig övergripande, strategisk planering och att viljeriktningen för kommunens utveckling är tydlig för näringslivets aktörer. Kommunen behöver ha en klar bild av vilken typ av företag man vill attrahera till Uppsala för att sedan kunna ha planberedskap för mark i lämpliga lägen. Idag är det svårt att marknadsföra olika områden i och med att det oftast inte finns ett tydligt svar på frågan om vilken utvecklingsinriktning ett specifikt område ska ha.

Det är viktigt att det finns en politisk vilja att skapa verksamhetsområden och detaljplanera för verksamheter. Förståelse för näringslivets lokaliseringpreferenser är viktigt i kommunens långsiktiga planering.

2.8.6 SAMVERKAN

Dialogen mellan kommunen och näringslivets aktörer upplevs kunna bli mer välfungerande och ökad samverkan med externa aktörer efterfrågas. Idag upplever flera externa aktörer inte att kommunen möter dem i deras arbete och engagemang för Uppsalas utveckling. Flera av de fastighetsägare som har intervjuats poängterar att de önskar ses som en samhällsbyggnadsaktör som bidrar till Uppsalas utveckling snarare än fastighetsägare.

Från näringslivets sida ser man att kontakten med kommunen i vissa fall inte fungerar vid företagsetableringar. Kommunen upplevs exempelvis inte ha full kunskap om flödet av förfrågningar och det förekommer att företag vänder sig till andra kommuner på grund av avsaknaden av lämplig verksamhetsmark till rimligt pris. Om företag i ett tidigt skede ges en tydlig bild av kommunens långsiktiga planering för verksamheter och var det finns ledig mark anses etableringsprocessen kunna bli mer effektiv.

