

SAMRÅDSHANDLING



Diskussionsunderlag inför Markprogram för näringslivet

Sammanfattning

Innehåll

Sammanfattning	2
Förord	4
Del 1. Mål och syfte.....	5
Inledning.....	6
Malmö – en attraktiv och hållbar stad ...	8
Näring till näringslivet	9
Del 2. Plats för näringslivet	11
Malmös profilområden.....	12
I den blandade staden.....	15
I verksamhetsområden	17
Del 3. Utgångspunkter	25
Malmös attraktionskraft för företag....	26
Malmös näringsliv idag.....	28
Malmös framtida näringsliv	29
Summary.....	30

Skriften har tagits fram av Malmö
stadsbyggnadskontor

Beställar- och styrgrupp:
Christer Larsson
Kerstin Åkerwall

Projektgrupp:
Anna Brandt (projektledare)
Astrid Avenberg Rosell
Jan-Olof Jönsson
Ann-Margret Rundqvist (kartor)
Philip Tanimura (översättning)

David Wiberg (illustrationsskisser)

Dialog om lokaliseringsmöjligheter för företag

Syftet med samrådsförslaget är att få till stånd en dialog kring lokaliseringsmöjligheter för verksamheter. Det är angeläget att i samrådsskedet lyfta viktiga frågor för Malmö som har betydelse för hur kommunen kan lösa markfrågan både på kort och lång sikt.

Målet med programmet är att efter samrådsfasen nå fram till ett mer konkret förslag som redovisar olika etableringsmöjligheter. Programmet avses utgöra underlag för kommande översiktsplan - ÖP 2012.

Plats för näringslivet

Det är angeläget att Malmö kan erbjuda ett varierat utbud av lokaliseringsmöjligheter i kommunen, så att de allra flesta företagen kan hitta rätt plats för sin verksamhet. Malmö är i ett läge med stark befolkningstillväxt. Det medför ett ökat behov av fler arbetsplatser och efterfrågan på mark för verksamheter är stor. Samtidigt har staden begränsade marktillgångar och det är därför viktigt att slå vakt om långsiktigt strategiska lägen. Malmö står inför ett vägval där en rad frågor behöver diskuteras.

Malmös profilområden

Malmö kommer i sin marknadsföring i näringslivssammanhang alltmer att fokusera på ett antal profilområden, där vi bedömer att Malmös styrkor kan bli särskilt framträdande avseende fler arbetstillfällen och tillväxt. Dessa är inom följande områden: Nya Media, Life Science, Besöksnäring, Cleantech, Handel, Logistik samt Huvudkontor.

Gott om plats för företag som passar i den blandade staden

Många företag kan med fördel finnas i den blandade staden som t ex detaljhandel och service, företagstjänster, utbildning, vård och hantverk mm. För dessa verksamheter finns det goda lokaliseringsmöjligheter i innerstaden, Västra Hamnen samt i Hyllie.

Brist på mark i verksamhetsområden

En blandad stad är eftersträvarvärd men det finns också verksamheter som inte är lämpliga att blanda med bostäder. För dessa verksamheter råder det brist på mark.

För att möta det behov som finns kan befintliga verksamhetsområden utnyttjas bättre, bland annat genom förtätning. Andra möjligheter är att planera för nya verksamhetsområden eller att utveckla det regionala samarbetet i etableringsfrågor.

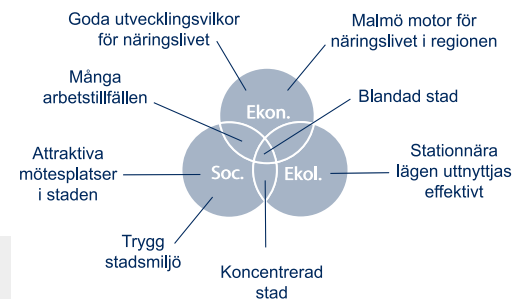
Samråd och remiss

Samrådsförslaget till markprogram för näringslivet ska skickas på remiss till kommunala organ, myndigheter, intresseorganisationer med flera. Samrådstiden är maj 2010 - september 2010. Därefter kommer ett slutligt förslag att utarbetas för antagande.



I vilka miljöer växer morgondagens framgångsrika företag fram?

Attraktiv och hållbar stad



Frågor att diskutera:

- Vilka mark och lokaliseringmöjligheter är intressanta för Malmös profilmråden?
- I vilka miljöer växer morgondagens framgångsrika företag fram?
- Hur kan man genom fysisk planering skapa gynnsamma miljöer för företag?
- Hur kan ett bättre utnyttjande av tomma lokaler och obebyggda ytor i befintliga verksamhetsområden främjas?
- Hur skapas plats för nya verksamheter - genom förtätning eller med nya verksamhetsområden?
- Hur kan långsiktigt strategiskt viktiga lägen värnas?
- Hur kan det kommunala samarbetet i etableringsfrågor förbättras?

Förord

Malmöns attraktionskraft för nya etableringar av företag är idag tämligen stark, särskilt vad gäller intresset att förvärva mark och bygga nytt. Detta medför att det i nuläget är svårt att bereda mark åt vissa typer av verksamheter medan det fortfarande finns gott om utrymme för andra.

Centrum med en aktiv stadsmiljö kommer alltid att vara attraktivt för vissa typer av företag, framförallt de kunskapsintensiva. För andra före-

tag är det viktigare att hitta lägen där verksamheten inte hindras av särskilda restriktioner på grund av t ex bostäder i närheten. I programmet ges förslag på lokaliseringsmöjligheter för företag med olika behov.

Näringslivets förutsättningar och behov kan förändras snabbt. När arbetet inleddes befann vi oss i en högkonjunktur och bristen på mark för verksamheter, särskilt för småindustri, var överhängande. Även framöver

kommer konjunkturerna att skifta och markprogrammet måste utformas så att det kan fungera under skilda förhållanden.

Underlag till samrådshandlingen kommer att inarbetas i den nya översiktsplanen för Malmö.

Programmet föreslås att förnyas efter tre år, vid en tidpunkt då vi kommer att veta mer om utvecklingen av kommande spårtrafik och på vilket sätt Malmö kommer att växa framöver.

Christer Larsson
Stadsbyggnadsdirektör

Kerstin Åkerwall
Planchef

Anna Brandt
Projektledare

Del 1. Mål och syfte



Inledning

Bakgrund

Malmö är i ett läge med stark befolkningstillväxt. Under de senaste tre åren har Malmö vuxit med c:a 5 000 personer per år. 2009 ökade befolkningen med c:a 8 000 personer. Behovet av fler arbetsplatser blir allt större och efterfrågan på mark för verksamheter är stor. Samtidigt har staden begränsade marktillgångar och det är därför viktigt att slå vakt om långsiktigt strategiska lägen.

I dagsläget är det brist på planlagd mark för vissa typer av verksamheter som vill etablera sig i Malmö eller expandera och flytta inom staden. Det är därför angeläget att diskutera hur kommunen kan lösa markfrågan på både kort och lång sikt.

Syfte och mål med programmet

Syftet med programmet i samråds-skedet är att få till stånd en diskussion/dialog kring lokaliseringsmöjlig-

heter för olika typer av verksamheter.

Målet med programmet är att efter samrådsfasen nå fram till ett mer konkret förslag som redovisar olika etableringsmöjligheter. Programmet avses utgöra underlag för kommande översiktsplan - ÖP 2012.

Kommunens ansvar och roll

Ett viktigt mål för Malmö är att näringslivet ska kunna utvecklas. Goda lokaliseringsalternativ ska erbjudas åt företag av olika slag och i skilda utvecklingskedan, från enkla startmiljöer med lokaler till lägre hyra för den enskilde entreprenören till stora ytor för logistikföretag och exklusiva kontor för kunskapsföretag. Malmö är en stor stad i en till ytan liten kommun, och utöver näringslivet finns det många andra intressen – både exploateringsintressen och bevarandebeståndet – som konkurrerar om marken. Hur marken används har stor betydelse för möjligheterna att nå Malmös ekonomiska, sociala och ekologiska utvecklingsmål.

Ytterst är det kommunen som ansvarar för markanvändningen, och den fysiska planeringen är ett redskap för att göra avvägningar mellan olika intressen och verka för en god geografisk fördelning av boende, verksamheter och andra funktioner.

En viktig del av arbetet är att öka kunskapen kring näringslivets önskemål. Den 23 juni 2009 anordnades en workshop tillsammans med inbjudna företag och fastighetsbolag. Näringslivets representanter såg Malmö som en stad med framtidstro. Några av de tankar som framkom var att Malmö stad bör:

- fortsätta bygga en koncentrerad stad och värna strategiskt viktiga platser
- främja ett bättre utnyttjande av tomta lokaler och ytor i befintliga industriområden



Staden har begränsade marktillgångar och det är därför viktigt att slå vakt om långsiktigt strategiska lägen (framtidsskiss av MEDEON).

- utveckla samverkan med grannkommuner när det gäller företagsetableringar

Planberedskap och markpolitik

God planberedskap förutsätter en kontinuerlig planeringsprocess där nya detaljplaner successivt tas fram för att ersätta utnyttjade byggrätter. Översiktsplanen skall reservera lämpliga områden som kan detaljplanläggas efter hand som behov uppstår. Det är också värdefullt att ha ett visst ”lager” med outnyttjad detaljplanerad mark för olika verksamhetsriktningar.

För att underlätta planering och byggande av både industri- och bostadsområden är det också av stor betydelse att kommunen har rådighet över marken. Vid sidan av den fysiska planeringen kan därför också en aktiv markpolitik – köp och försäljning av mark – ses som ett verktyg för att utveckla Malmö.



I dagsläget är det brist på planlagd mark för vissa typer av verksamheter som vill etablera sig i Malmö eller expandera och flytta inom staden.



Det är angeläget att diskutera hur kommunen kan lösa markfrågan på både kort och lång sikt.

Malmö – en attraktiv och hållbar stad

Det överordnade målet för Malmös översiktsplanering är att bibehålla och vidareutveckla Malmö som attraktiv och hållbar stad på kort och lång sikt.

Målbilden ”Attraktiv och hållbar stad” från *Översiktsplan Malmö 2005* ger en helhetsbild av översiktsplanens mål och strategier för att nå målen.

Ekonomisk hållbarhet

Malmö är den viktigaste arbetsorten i Skåne och fungerar tillsammans med Lund som motor för näringsliv, samsättning och tillväxt i Sydvästskåne, Skåne och Öresundsregionen. Näringslivet måste ges goda utvecklingsvillkor så att den ekonomiska basen för välfärden stärks.

Social hållbarhet

Högre förvärvsfrekvens och fler samsatta och självförsörjande malmöbor är det mest verksamma medlet mot otrygghet, utanförskap och segregation. Staden behöver attraktiva allmänna platser där gamla och nya malmöbor kan mötas. Mer blandning av boende och verksamheter motverkar att stadsmiljön ligger öde under delar av dygnet.

Ekologisk hållbarhet

Malmös viktigaste bidrag till en ekologiskt hållbar stadsutveckling är att bibehålla en koncentrerad stad som erbjuder invånare och besökande ett mångsidigt och lättillgängligt innehåll. Ett miljöanpassat transportsystem skall utvecklas med regionaltågen som ryggrad kompletterat med ett lokalt spårvägsnät. Befintliga och kommande stationers närområden skall utnyttjas effektivt.

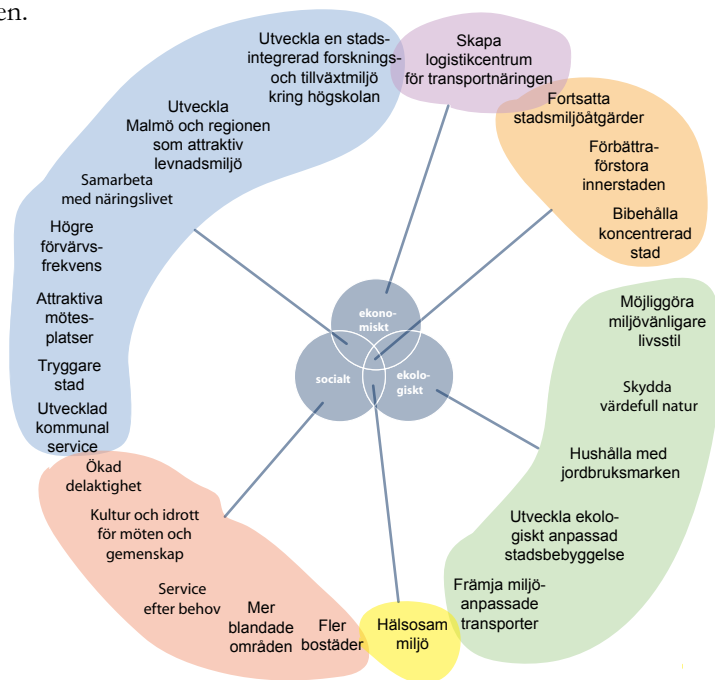
Attraktivitet

Malmös omvandling från industristad till modern kunskapsstad har rönt uppmärksamhet nationellt och internationellt. Den har också medfört en markant höjning av stadens attraktivitet. Tidigare epitet som parkernas stad och kuststaden har kompletterats med begrepp som trendigt, modern arkitektur, hållbar stadsplanering, kulturell mångfald och urban livsstil.

Hur kan Malmö växa - hållbart?

I dialog-pm 2009:1 Hur kan Malmö växa - hållbart? presenteras tre alternativ till hur Malmö kan växa på lång sikt; UTÅT, INÅT och en kombination av UTÅT och INÅT. INÅT-alternativet innebär omvandling och förtätning av befintliga urbaniserade områden. Det handlar bl.a. om förnyelse av gamla hamn- och industriområden, förtätning av storskaliga bostadsområden och kontorisering av verksamhetsområden.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i november 2009 att mer tonvikt ska läggas vid tillväxt INÅT, vilket innebär att hållbarheten konkretiseras till högt markutnyttjande, funktionsblandning, cykelvänlighet och kollektivtrafikanpassning. Samtidigt fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka hur Malmö kan förtätas samt vilka möjligheter och utmaningar detta medför. Möjligheterna att skapa nya utbyggnadsområden med gångavstånd till högklassig kollektivtrafik, där såväl markbostäder som verksamheter ska kunna ingå, avses studeras i arbetet med kommande översiktsplan.



Översiktsplanens mål och strategier för att nå målen om en hållbar och attraktiv stad. Särskilt värdefulla är strategier som främjar en hållbar utveckling i flera eller alla avseenden - ekonomiskt, socialt och ekologiskt.

Näring till näringslivet

”Malmö är Öresundsregionens mest innovativa och nyfikna stad, där det är extra inspirerande att etablera, driva och utveckla företag”

Ur Näring till näringslivet, Malmö stads näringslivspolitiska strategi.



Nya företagsetableringar är en av grunderna för dynamiken i Malmös utveckling.

2009 antogs en ny näringslivspolitisk strategi för Malmö - Näring till näringslivet. Den anger följande mål för Malmös näringslivspolitik:

- Malmö stad ska uppfattas som en professionell dialogpart till stadens företag.
- Malmö ska uppfattas som en attraktiv stad att etablera och driva företag i.
- Malmö ska uppfattas som en stad som aktivt medverkar till utveckling av starka profilmråden i stadens näringsliv.
- Malmö ska uppfattas som en drivande stad som tar ett regionalt ansvar i de näringspolitiska frågorna.

Företagsetableringar

Nya företagsetableringar är en av grunderna för dynamiken i Malmös utveckling. Med nya företag följer nya affärsidéer och affärsmöjligheter även för befintliga företag. Existerande nätverk påverkas. De företag som redan finns sporras till förändring och förnyelse.

Malmö stads insatser syftar till att säkerställa ett gott näringslivsklimat, att ge de bästa förutsättningarna för

företag att utvecklas i Malmö och att metodiskt verka för att fler företag etablerar sig i Malmö. Målen är:

- att få fler företag att etablera sig i regionen
- att Malmö fortsatt ska vara den främsta tillväxtmotorn i regionen
- att ha ett bra företagsklimat i Malmö och härigenom medverka till att Malmö är en attraktiv ort att driva verksamhet i, både för nyföretagande och etablerade företag som söker ny lokalisering

God infrastruktur, tillgång till mark och lokaler respektive kunskap och välutbildad arbetskraft är några tungt vägande etableringsfaktorer. Dessa och andra faktorer av vikt ska utvecklas vidare via samverkan med andra aktörer, i näringslivet och inom kommunen och göras mer allmänt kända och tillgängliga.

Fler arbetstillfällen

Fler arbetstillfällen och högre förvärvsfrekvens är högt prioriterade mål för Malmö. Genom att planera för goda förutsättningar för näringslivet

kan vi utveckla Malmö och skapa fler arbetstillfällen.

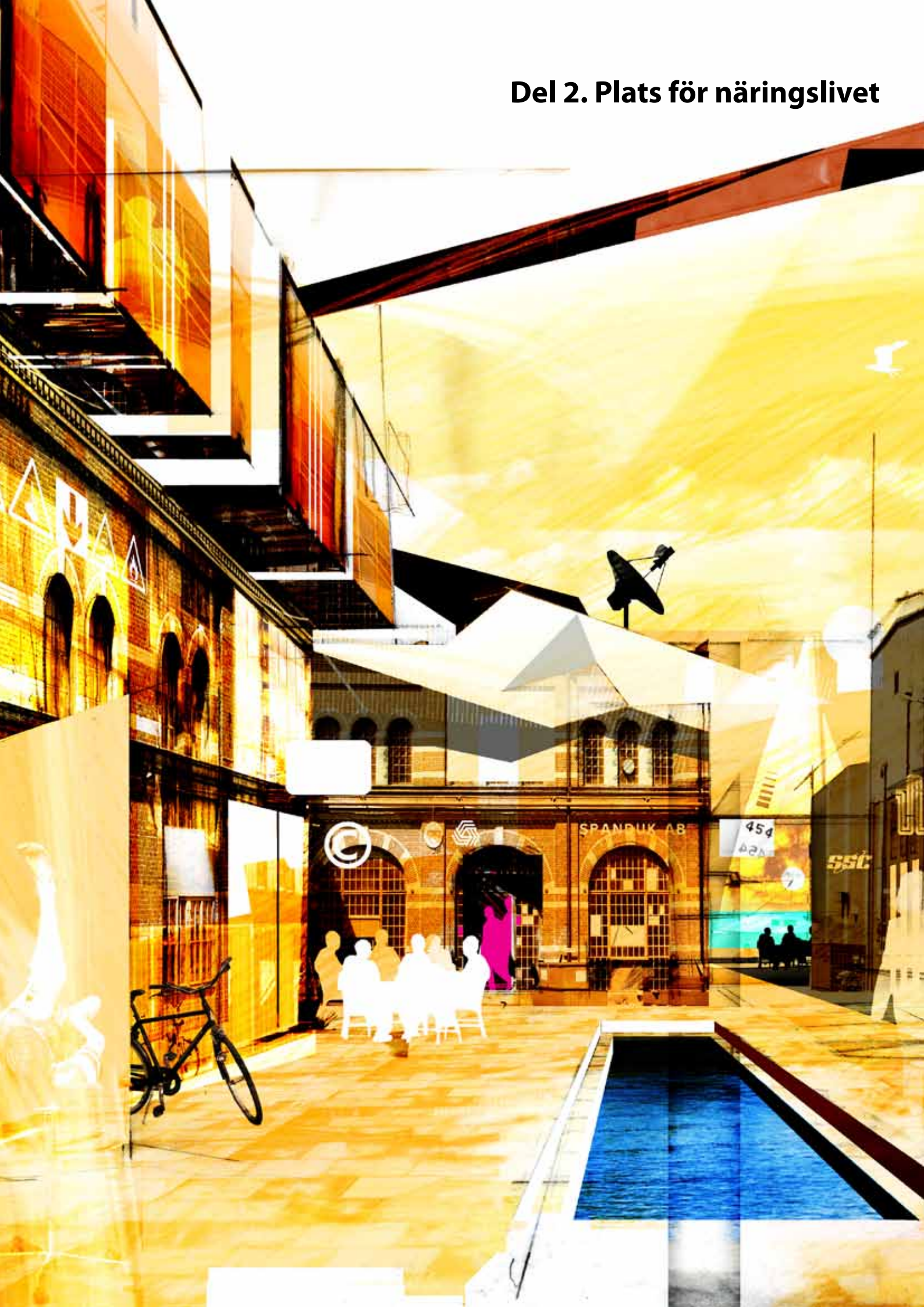
Med god ekonomisk tillväxt kommer fler Malmöbor i arbete, vilket också förbättrar förutsättningarna för att trygga välfärden för kommuninnevanorna. Det ska finnas goda möjligheter för nyetableringar såväl som för befintliga företag inom småindustri och service att vidareutvecklas och expandera. Det innebär att det ska finnas goda etablerings- och expansionsmöjligheter för dessa typer av verksamheter.

Profilmråden och prioriteringar för Malmö

I samband med den fysiska planeringen av nya områden är enligt översiktsplanen avsikten att bl a ”med fysiska åtgärder skapa ett gynnsamt utvecklings- och innovationsklimat för forskning och företagsutveckling på Universitetsholmen, i Västra Hamnen och i sjukhusområdena.”

Företag med fokus på tjänstesektorn och besöksnäringen väntas stå för en hel del nyetableringar. Ytterligare aktuella möjliga profilmråden/insatsområden som profilerar Malmö är Nya Media, Life Science, Cleantech samt Logistik, särskilt inom Norra Hamnen.

Del 2. Plats för näringslivet



Malmö profilmråden

Malmö styrkor

Bilden av Malmö har förändrats mycket under senare tid. Stor förnyelse har skett, andelen ung befolkning och internationell mångfald har ökat väsentligt. Det har blivit mer attraktivt för kreativa personer och kunskapsintensiva verksamheter att etablera sig här. Fler och fler synbara bevis i vardagen på att utvecklingen i Öresundsregionen (Malmö/Köpenhamn) går mot en mer samlad region innebär också nya möjligheter och utmaningar för Malmö.

Malmö kommer i sin marknadsföring i näringslivssammanhang alltmer att fokusera på ett antal profilmråden, där vi bedömer att Malmö styrkor kan bli särskilt framträdande avseende fler arbetstillfällen och tillväxt.

- Nya Media
- Life Science
- Besöksnäring
- Cleantech
- Handel
- Logistik
- Huvudkontor

Dessa områden är högst prioriterade vad gäller att erbjuda goda lokaliseringmöjligheter i Malmö.

Nya Media

Rörlig bild inom nya media och på digitala plattformar som mobiltelefoner och datorer har goda möjligheter för tillväxt. Satsningar på film, tv, datorspel, webb, mobila plattformar, design och reklam har skapat en stark potential för upplevelseindustri i Malmö.

Visionen är att Moving Media City i Västra Hamnen ska bli en kraftfull internationell motor för utveckling av rörlig-bild industri i södra Sverige.



Moving Media City utgör hjärtat i det som blir Malmö nya mediakluster i Västra Hamnen.



Nya arenor, konferens- och mässaanläggningar drar fler besökare.

Området ska bli ett expansivt centrum där näringsliv, utbildning och forskning på internationellt ledande nivå skapar tillväxt.

Lokalisering: Fysiskt är mötesplatsen och satsningarna fokuserade till Västra Hamnen, särskilt området Varvsstaden.

Life Science

Skåne utgör tillsammans med Köpenhamnsområdet det största centret för läkemedel och bioteknik i Skandinavien. Det rör sig om kunskapsintensiva företag inom Life Science d v s inom läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård.

Lokalisering: Malmö kan erbjuda möjlighet till lokalisering avseende hela kedjan från forskning till produktion. Totalt beräknas 145 000 kvm kunna exploateras för byggnation inom forskning, kontor och livsstilsprojekt inom Medeonområdet intill Universitetssjukhuset, UMAS. Vissa delar kan bebyggas inom de närmaste fem åren, medan andra delar skall ses i ett tidsperspektiv på 10–20 år. Verksamheterna inom Life Science är ofta internationella och en fortsatt expansion av Medicon Valley kan därför lämpligen ske mot Hyllie med goda förbindelser till Copenhagen Airport, stor del av Danmark samt till övriga Skåne.

Besöksnäring

Malmös framgångar som attraktiv turist- och besöksstad fortsätter. Under 2008 omsatte inresande besökare 6,6 miljarder kronor och gav sysselsättning åt 4 300 helårsanställda. Under de senaste åren har det tillkommit flera mötesplatser som nya arenor, skateboardpark och konferensanläggningar.

Lokalisering: Bland nya satsningar märks: kongress- och konsertanläggning på Universitetsholmen, upprustning av Folkets park, förslag på ny mässanläggning i Hyllie, en temapark och botanisk trädgård i södra Malmö.

Cleantech

Utnämningar av Malmö som världens 4:e mest intressanta miljöstad och en av de mest hållbara städerna i världen sporrar till ytterligare ansträngningar. Malmö har redan idag relativt många och konkurrenskraftiga företag inom miljöteknik, miljöanpassade varor, tjänster och produktionsteknik.

En satsning görs nu för att etablera



Cleantech center - en mötesinriktad plats för cleantechsektorn i Malmö - föreslås ligga i anslutning till det befintliga cleantechklustret i centrum och i Västra Hamnen.

Malmö som en internationellt ledande stad med en unik miljöprofil där ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet samverkar. Varumärket Malmö Cleantech City kommer att utvecklas tillsammans med näringsliv, högskola och andra aktörer med målet att skapa en attraktiv plats för att starta, driva och utveckla företag inom cleantechområdet.

Planer finns också på att Malmö stad ska kunna utgöra en så kallad testbed för företag med ny miljöteknik. Det innebär att kommunen aktivt medverkar för att köpa in ny miljöteknik till kommunala verksamheter.

Lokalisering: Det finns redan en koncentration av cleantech-företag i centrum med närhet till Malmö Högskola. Ett Cleantech center, en konferens- och mötesinriktad plats för cleantechsektorn i Malmö med bland annat utställnings-, mötes- och konferensmöjligheter föreslås ligga i anslutning till det befintliga cleantechklustret i centrum och Västra hamnen. Inre delen av Norra Hamnen kan rymma en mer produktionsinriktad Cleantechpark med närhet till E.Ons och Sysavs anläggningar i detta område. I övrigt välkomnar Malmö företag inom cleantech i hela staden.

Fråga att diskutera:

- Vilka mark och lokaliseringsmöjligheter är intressanta för Malmös profilmråden?

Handel

Handeln kommer att fortsätta vara en viktig sektor i Malmö. Handeln i Malmöregionen har stora framtidsplaner. Stor inflyttning, köpstarka konsumenter och stora satsningar på nya handelsplatser kommer att ge ett fortsatt uppsving. Pendlarna mellan Malmö och Köpenhamn är viktiga informationsbärare som ytterligare kan hjälpa den svenska handeln.

Lokalisering: Tillgång till nya markområden för handel är ytterst begränsad. Däremot kan man tänka sig fortsatt utveckling av redan befintliga områden, t ex inom de speciella omvandlingsområdena som finns i Malmö. Att kompletteringsbygga med verksamheter i befintliga bostadsområden är också ett alternativ.

Logistik

Det geografiska läget gör Öresundsregionen till en perfekt port till Skandinavien, Baltikum och övriga Europa. Inom de närmaste åren kommer Malmö att kunna erbjuda logistikverksamheter med i synnerhet hamnanknuten verksamhet mycket goda förutsättningar för lokalisering.

Lokalisering: Nytt logistikcenter planeras i Norra Hamnen. Nya etableringar beräknas kunna påbörja en etablering 2011. Godsfärje- och containerterminalen flyttas och praktiken innebär det att vi får ett modernt logistikcentrum för fartygs-, tåg- och lastbilstransporter. Stora miljövinster kan göras genom att det finns goda omlastningsmöjligheter mellan transportslagen.

Huvudkontor

Malmös goda infrastruktur med närhet mellan Malmö, Copenhagen Airport och Köpenhamn gör staden till en attraktiv etableringsort för huvudkontor. Malmö kan också erbjuda den service och kringtjänster som ett huvudkontor behöver. I jämförelse med Köpenhamn kommer Malmö även i

fortsättningen att ha lägre kostnader för såväl personal som kontorsytor.

Lokalisering: Etablering av huvudkontor kommer företrädesvis att koncentreras till expansområdena Västra Hamnen och Hyllie med undantag för de verksamheter som av olika skäl prioriterar centrum.



Malmös goda infrastruktur med närhet mellan Malmö, Copenhagen Airport och Köpenhamn gör staden till en attraktiv etableringsort för huvudkontor.



Bokaler i Rosengård - en enhet av bostad & lokal som kan användas för småskalig handel.

I den blandade staden

Vad är ”blandad stad”?

”Blandad stad” är ett begrepp som används i stadsbyggnadssammanhang för att beskriva att det finns blandade funktioner inom en byggnad, ett kvarter eller inom en stadsdel. Det är för enkelt en blandning av bostäder och arbetsplatser som åsyftas men många gånger är det blandning av så många ingredienser som möjligt som menas. Det är en blandning av bostäder, handel, kontor, restauranter, skolor, institutioner, etc. Målet med blandad stad är att människor ska kunna både bo och verka, ha service och rekreation nära och att närhet mellan bostäder, arbetsplatser, handel och service ger ett rikt och tryggt liv i kvarteret.

Blandad stad finns exempelvis i Malmös innerstad, i Västra Hamnen samt planeras i Hyllie.

Omvandlingsområden

Omvandlingsområden är ofta äldre industri- och hamnområden som avses omvandlas till blandad stad. I takt med städernas tillväxt har de förut centrala lägena för industrier kommit att hamna i stadskärnans periferi. Denna process fortsätter än idag – nya verksamhetsområden i staden etableras och äldre omvandlas, t ex sjukhusområden, bangårdar samt industri- och varvsområden.

För att på ett långsiktigt sätt kunna förändra ett industriområde till blandad stad krävs ibland att avsteg från vissa krav med hänsyn till gällande regelverk kan accepteras, åtminstone under övergångsperioden då verksamheterna måste leva sida vid sida med varandra. Många gånger innebär omvandlingen att enkelt byts mot exklusivt med ökade markpriser som följd. Industriebyggnader rivs och ger plats



En blandning av arbetsplatser och bostäder etableras kring Dockan i utbyggnadsområdet Västra Hamnen.

åt nya kontor eller bostäder. Under en övergångsperiod blandas rivningsytor och förfall med nyetablering av olika verksamheter.

Stadsbyggandets utmaning är här att skapa samband med den övriga staden, ge området struktur och kvalitet samt värna om mångfalden, blandade verksamheter och blandat boende. Det är viktigt att behålla verksamheter för att skapa en blandad stad med kreativa miljöer och lokaler i olika kostnadslägen.

Aktuella omvandlingsområden är bland andra Norra Sorgenfri, Limhamns hamn- och industriområde samt Nyhamnen på längre sikt.

Lämpliga verksamheter

De företag som med fördel lokaliseras i den blandade staden är de verksamheter man normalt finner i de centrala delarna av en stad. Nämnas bör att lämpligheten beror på hur stor verksamheten är, placering och utform-

ning. I normalfallet bör det dock inte vara några problem med att integrera dessa verksamheter med bostäder.

I den blandade staden kan man lokalisera verksamheter som:

- besöksnäringar (hotell, teatrar, kyrkor, samlingslokaler, konferenslokaler och liknande)
- detaljhandel och service (livsmedelsaffärer, restauranger, frisörer, cykelaffärer, klädfaffärer och liknande)
- företagstjänster samt forskning och utveckling (konsulter, administration och kontorsverksamheter)
- medicinsk verksamhet (läkarmottagningar, tandläkarmottagningar, smådjursmottagningar och liknande)
- skolor och utbildning
- vård- och friskvård (gym och liknande)
- hantverk (skomakare, skräddare, finsnickeri och liknande)

Goda lokaliseringsmöjligheter

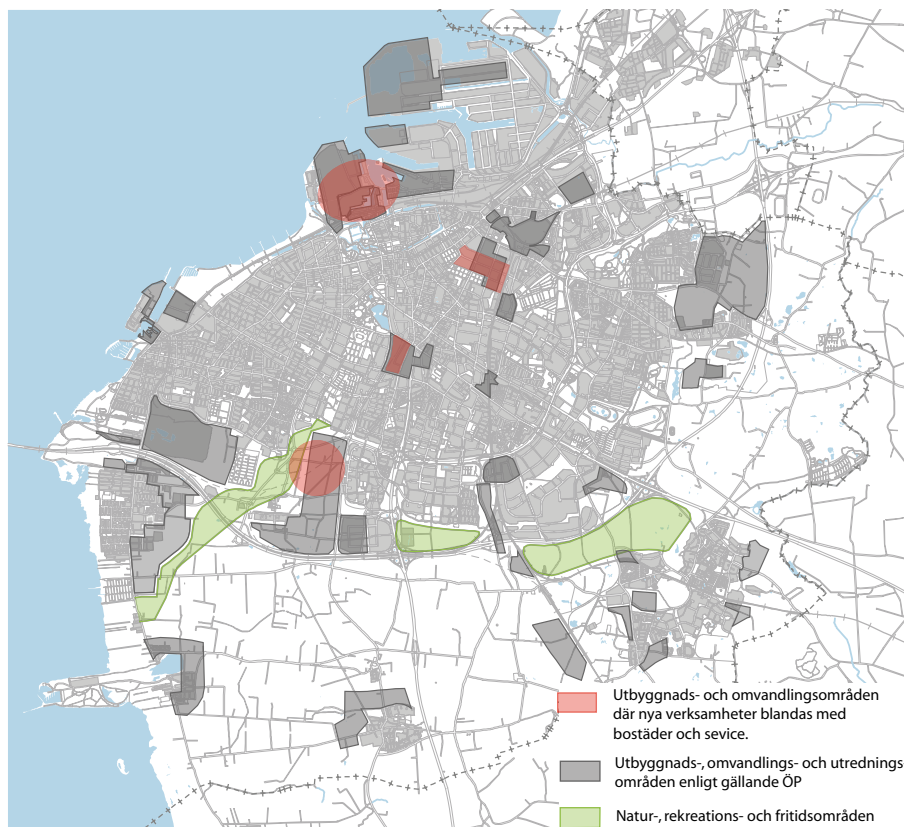
För de verksamheter som passar i den blandade staden finns det relativt goda lokaliseringsmöjligheter. Det finns lokaler av olika storlekar både i fastigheter som är relativt nyligen färdigställda och i ett äldre befintligt bestånd. Härutöver finns det tillgänglig mark för kontorsändamål framförallt inom utbyggnadsområdena Västra Hamnen och Hyllie.

Prognoser för näringslivets utveckling i Malmö visar att huvuddelen av utvecklingen väntas ske inom de näringar som förväntas kunna bedrivas i den blandade stadsbebyggelsen.

Malmö ska växa inåt

I dialog-pm 2009:1 Hur kan Malmö växa - hållbart? är INÅT-alternativet ett av tre alternativ till hur Malmö kan växa hållbart. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i november 2009 att mer tonvikt ska läggas vid tillväxt inåt. INÅT-alternativet innebär en fortsatt omvandling och förtätning av befintliga urbaniserade områden i Malmö.

I alternativ INÅT skapas inga nya renodlade verksamhetsområden. Alternativet innebär istället omvandling och förtätning av befintliga verksamhetsområden. Det medför att etableringsmöjligheterna för verksamheter som har få sysselsatta och behöver mycket mark blir mycket begränsade. Det kan också innebära att det kommer att erfordras ersättningsmark för de verksamheter som behöver flyttas.



Det finns goda lokaliseringsmöjligheter för kontor och för verksamheter som passar i den blandade staden.

Frågor att diskutera:

- Hur kan det planeras för en långsiktigt attraktiv och hållbar stad utan att nödvändig och viktig basservice trängs ut?
- I vilka miljöer växer morgondagens framgångsrika företag fram?
- Hur kan man genom fysisk planering skapa gynnsamma miljöer för företag?

I verksamhetsområden

Allt går inte att blanda

En blandad stad är eftersträvansvärd men det finns också verksamheter som inte är lämpliga att blanda med bostäder. Störningar kan vara i form av buller, lösningsmedelsutsläpp, brand- och explosionsrisk m m. Det är inte bara verksamheter som i sig är störande som är svåra att blanda med bostäder utan det kan även vara verksamheter som alstrar andra typer av störningar, t ex tung trafik eller mycket trafik.

Områden för särskilda verksamheter

Tung industri och logistikföretag

Tung industri och logistikföretag kräver stora ytor för byggnader och trafik samt skyddsavstånd till bostäder.

Den här typen av verksamheter kommer i huvudsak att koncentreras till Norra Hamnen. Här finns en del ledig mark och det planeras för ett större logistikområde.

Ytkrävande fritids- och besöksverksamheter

Ytkrävande besöksnäringar (utöver en planerad temapark), t ex skidtunnel, golfbanor, etc blir för stadsnära inom Malmö Stad, liksom motorsport, skjutbanor och andra bullrande fritidsverksamheter.

Traditionella verksamhetsområden

Det traditionella verksamhetsområdet kännetecknas normalt av rimliga markpriser, goda expansionsmöjligheter och ett läge nära det överordnade vägnätet samt eventuellt även anslutning till järnväg och hamn.

I verksamhetsområdet kan synergieffekter uppnås när flera företag inom samma branscher lokaliseras tillsammans (t ex bilhandel) och här hindras inte verksamheten av de särskilda

restriktioner som kan uppkomma på grund av t ex bostäder i närheten.

Det kan dock finnas undantag, t ex för biltvättar som kan placeras tämligen nära bostäder om man löser problemen med störningar. Även vissa typer av volymhandel, grossister, lager, småindustri och verkstäder kan lokaliseras i närheten av bostäder.

Lämpliga verksamheter

Dessa verksamheter behöver i normalfallet (undantag kan finnas) lokaliseras till traditionella verksamhetsområden:

- processindustri
- läkemedelstillverkning
- volymhandel
- utrymmeskrävande grossistverksamhet
- stora lager
- bilhandel
- småindustri och verkstäder
- bensinstationer och biltvättar

Exempel på lägen

- Fositeby industriområde
- Mellersta och Östra Hamnen
- Föreslagna nya verksamhetsområden, enligt detta markprogram

Brist på mark i verksamhetsområden

Fastighetskontoret får löpande förfrågningar som kan ge en fingervisning om intresset av mark. I flera av förfrågningarna efterfrågas en kombination av två eller flera typer av lokaler (kontor, lager, service, produktion). Merparten av dagens förfrågningar består av mindre företag som normalt förläggs i verksamhetsområden avsedda för kontor och småindustri. För den här typen av verksamheter finns det brist på lokaliseringmöjligheter. Det är bara ett fåtal som skulle kunna placeras i en stadsmiljö med en blandning av boende och verksamheter.



Det kommer i framtiden att finnas mark i Norra hamnen för hamnanknutna logistikverksamheter samt mindre logistikverksamheter.

Framtida markbehov

För att bedöma det framtida behovet av mark för näringslivet har det tagits utgångspunkt i prognoser för näringslivets utveckling och för befolkningstillväxten i Malmö.

Prognosen för näringslivets utveckling visar att den privata sektorn förväntas öka sina anställda mest under perioden 2010-2025, framför allt inom företagstjänster*. Sysselsättningen beräknas under denna period öka med ca 2 500 personer per år. Uppemot 1/4 av de nya arbetstillfällena antas finnas i områden avsedda enbart för verksamheter.

Mot denna bakgrund uppskattas behovet av mark i verksamhetsområden att hamna i intervallet 14-28 hektar bruttoareal per år.

Hur kan behovet mötas?

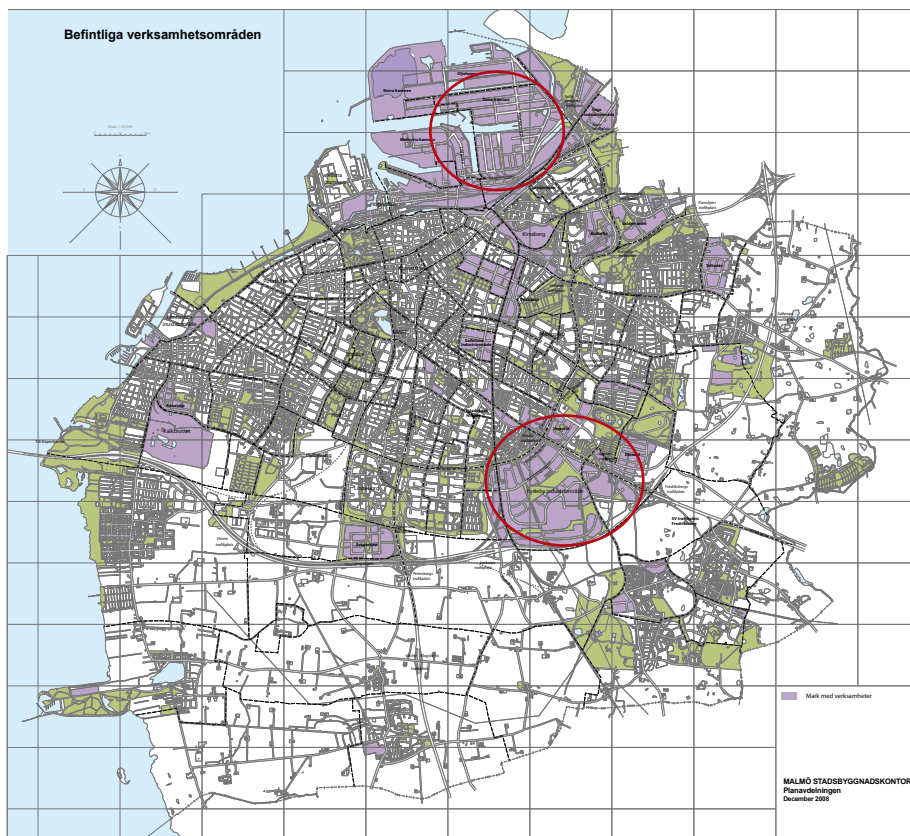
Behovet kan mötas på olika sätt:

- Utnyttja befintliga verksamhetsområden bättre (tomma lokaler, förtätning)
- Nya verksamhetsområden kan planeras
- Det regionala samarbetet i etableringsfrågor kan utvecklas

Utnyttja befintliga verksamhetsområden bättre

Kartbilden visar dagens verksamhetsområden. En del av dessa är idag föremål för studier för en kommande omvandling. Exempelvis Norra Sorgenfri, Varvsstaden, Området norr om Kalkbrottet och del av området söder om Ö-vägen och Limhamns industriområde.

* Rapport av WSP "Markbehov för näringslivet i Malmö 2025", 2008-12-15.



Befintliga verksamhetsområden som bevaras som renodlade verksamhetsområden - men som gradvis vidareutvecklas och förtätas som verksamhetsområden (stora delar av hamnområdet samt Fosie industriområde).

I de befintliga verksamhetsområdena finns en del obebyggd tomtmark och ett antal lediga lokaler. Enligt beräkningar fanns 2009 ca 45 hektar obebyggd mark i verksamhetsområdena, varav ca 20 hektar är kommunalt ägd mark. Områdena är dessutom relativt lågt exploaterade, vilket innebär förtätningmöjligheter.

Dessa frågor är intressanta att arbeta vidare med i dialog med näringslivet.

Tomma lokaler

Andelen tomma lokaler är för närvarande relativt stor. Det är emellertid något som varierar över tiden beroende på konjunktur, efterfrågan mm. Sannolikt finns det en potential för att utnyttja dessa möjligheter bättre.



Hur kan vi bli bättre på att utnyttja tomma lokaler och ytor i befintliga verksamhetsområden?

Förtätning

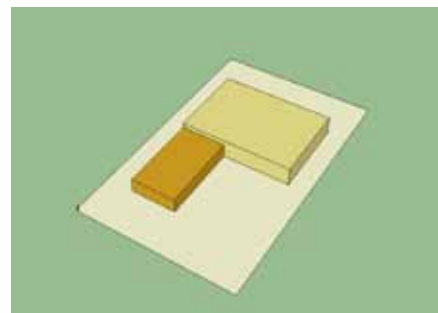
De flesta verksamhetsområden har en låg exploateringsgrad. Många tomter är bebyggda med en hallbyggnad i en våning, ibland kompletterad med en kontorsdel i två våningar. Byggnaderna upptar ofta mindre än hälften av tomtytan, ibland bara 25-30%. Det finns därför en förhållandevis stor potential för förtätning. Det kan ske på olika sätt; genom tillbyggnad, påbyggnad eller en kombination av båda.

Skisserna visar några typfall på hur förtätning kan ske. Det kan medföra att bruttoarean för bebyggelsen ökar med 50-100%. Förtätningen kan kräva att gällande detaljplaner behöver ändras för att medge en större byggrätt och att parkeringskraven behöver ses över.

För att få till stånd en förtätningsprocess i verksamhetsområdena behövs ett nära samarbete mellan berörda fastighetsägare och kommunen.



Tomt med befintlig byggnad



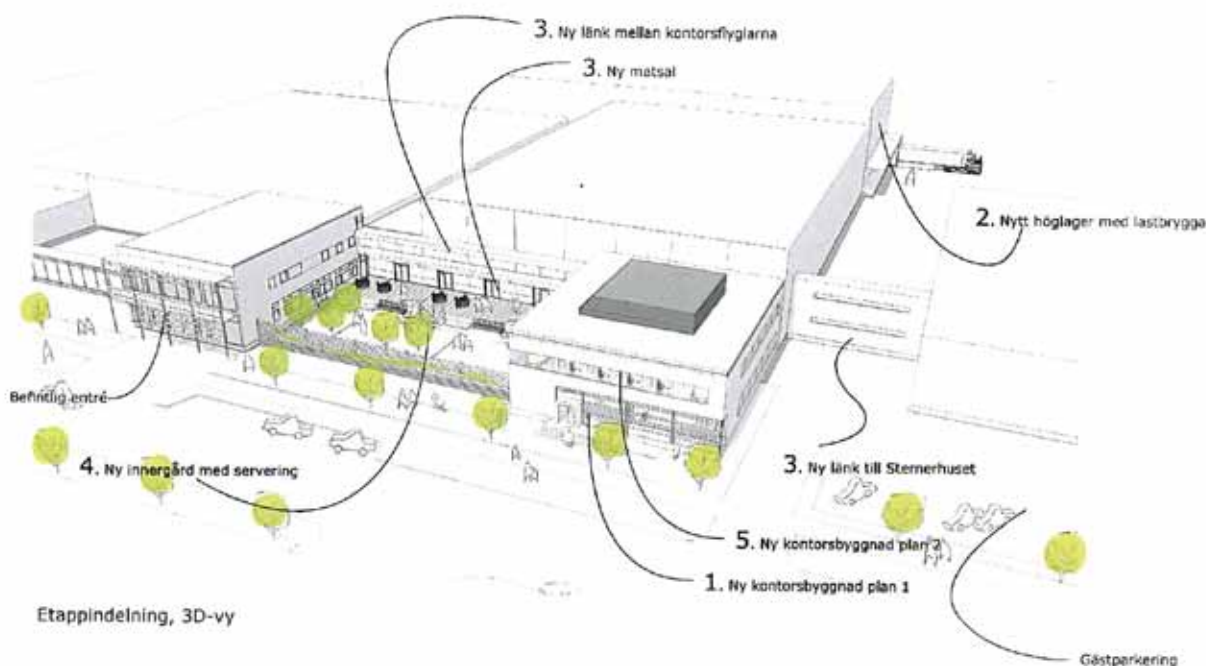
Tillbyggnad



Påbyggnad



Både tillbyggnad och påbyggnad



Förslag till tillbyggnad och påbyggnad av TePe i Foseby. Skiss: SWECO

Nya verksamhetsområden

Förslagen baseras på en översiktlig inventering av möjliga lägen för nya verksamhetsområden.

Lägen på kort sikt 2010 - 2015

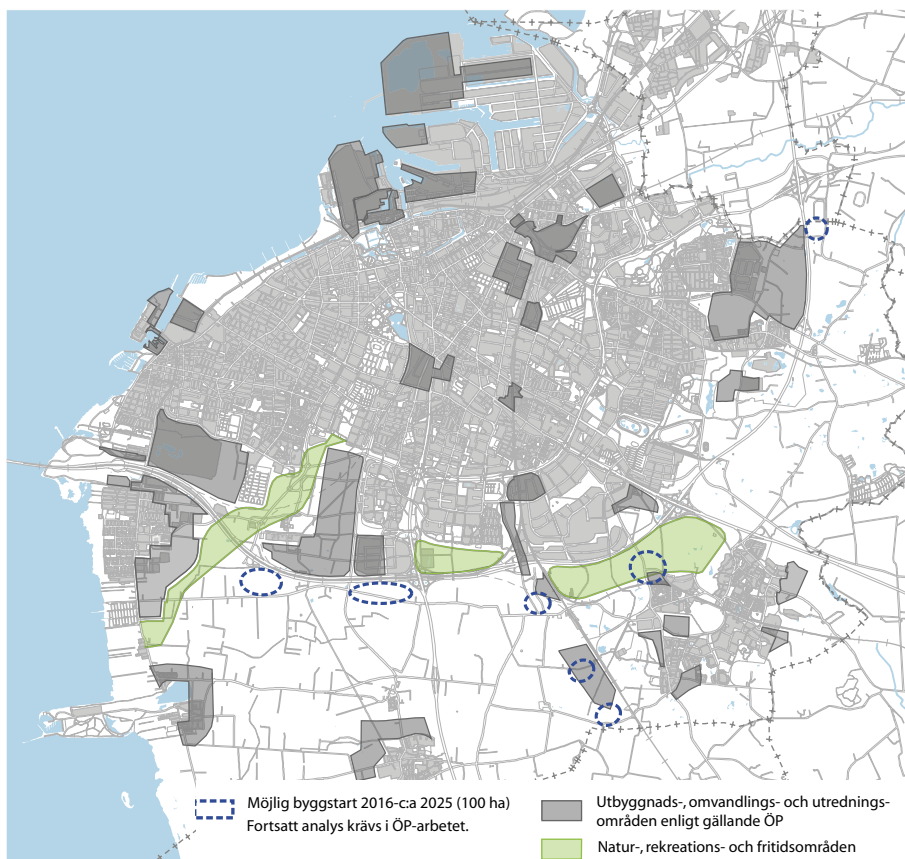
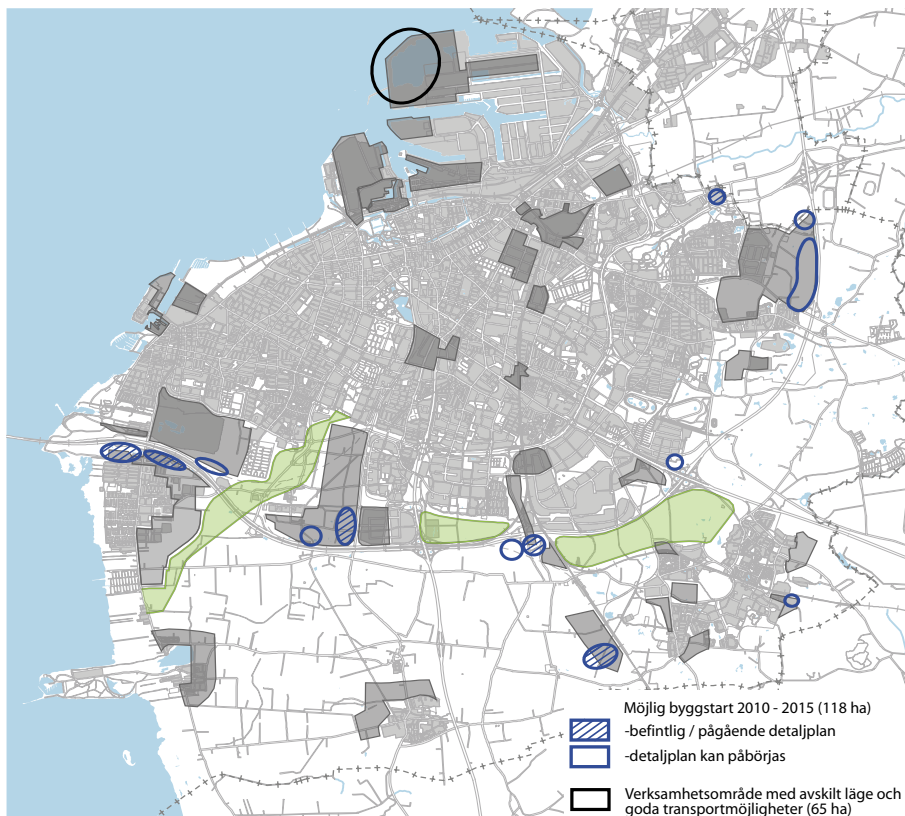
På kort sikt finns tomter i anslutning till befintlig infrastruktur, områden i närheten av vägar som har goda kommunikations- och skyltlägen. I några lägen får verksamhetsbebyggelse en avskärmade betydelse för bakomliggande bostäder. Dessutom finns Norra hamnområdet som planeras för logiskverksamheter.

Det har varit viktigt att hitta lägen med goda tillfartsmöjligheter och som särskilt lämpar sig för verksamheter, framför andra ändamål. Det har också varit prioriterat att använda mark innanför Yttre Ringvägen.

Lägen på lång sikt 2016 - ca 2025

Områden på lång sikt är belägna utanför Yttre Ringvägen. De ligger i allmänhet mellan väg- och järnvägs-korridorer/planerade infrastruktursträckningar. Områdena har så långt som möjligt lokaliserats längs vägar in mot stadens centrum. Områdena är utan kända rödlistade arter/naturvårdsintressen. Vissa områden ligger dock inom område av riksintresse för kulturmiljövården.

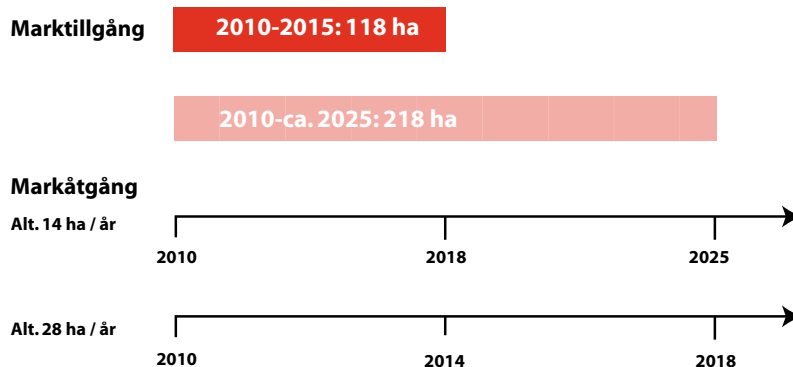
Tekniska förutsättningar för respektive område kommer att utredas i ett nästa skede.



Hur länge räcker föreslagen mark?

På kort sikt 2010-2015 kommer den lägre efterfrågan som motsvarar 14 hektar per år att kunna tillgodoses. Vid den högre efterfrågan som motsvarar 28 hektar per år finns beredskap fyra år framåt. På längre sikt 2010-2025 är beredskapen 15 år vid en lägre efterfrågan respektive 8 år vid en högre efterfrågan.

I beräkningarna är Norra hamnområdet inte medtaget. Inte heller förtätningens möjligheter som kan bli aktuella i anslutning till större trafikleder och i befintliga verksamhetsområden.



På kort sikt och vid en efterfrågan som motsvarar 14 hektar per år finns en beredskap till år 2018. Om efterfrågan motsvarar 28 hektar finns en beredskap till år 2014. På längre sikt är beredskapen 15 respektive 8 år.

Frågor att diskutera:

- Hur kan ett bättre utnyttjande av tomma lokaler och obebyggda ytor i befintliga verksamhetsområden främjas?
- Hur skapas plats för nya verksamheter - genom förtätning eller med nya verksamhetsområden?

Det regionala samarbetet

I en större region som Skåne och Öresundsregionen är attraktionskraften inte endast knuten till en enskild kommun utan till ett större geografiskt område. Det är därför viktigt att fundera kring på vilket sätt det går att optimera markanvändningen utifrån tillförd attraktionskraft till regionen som helhet och inte enbart till den enskilda kommunen.

Utvecklingen av området Brunns-
hög i Lund, med bland annat etablering av ESS-anläggningen, kommer exempelvis att höja attraktionskraften till fördel för hela sydvästra Skåne. Tillväxteffekterna av ESS- och Max IV etableringarna är också i hög grad beroende av det omgivande samhällets förmåga att ”ta emot” etableringarna.

Behov för ökat samarbete i etableringsfrågor

Inom ramen för projektet Strukturbild för Skåne arbetar Region Skåne med att ta fram ett gemensamt kunskapsunderlag för kommunerna i Skåne. Målet är att öka samverkan över kom-

mungränserna för att hitta en optimal lokalisering av verksamheter och bostäder.

Idag sker viss samverkan i Samverkan Skåne Sydväst (SSSV) kring stadsbyggnadsfrågor. Inom SSSV-området är det viktigt att utnyttja marken effektivt genom att förtäta och att inte ”slösa” bort lägen som är viktiga för regionen på lång sikt. SSSV och andra regionala samverkansorgan kan med fördel utgöra grund för att förankra regionala strategier för utveckling i den kommunala verkligheten.

Ett ökat samarbete gällande exploateringsfrågor skulle kunna vara en lösning för att kunna tillgodose markbehovet i hela regionen.

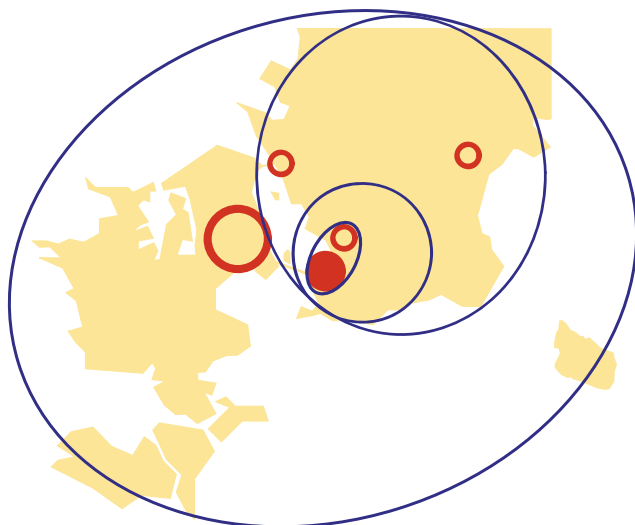
Malmöns roll i regionen

I Malmöregionen svarar Malmö kommun för en betydande del av regionens samlade tillväxt. Under perioden 1995 till 2007 svarade Malmö kommun för 57 procent av regionens befolkningstillväxt, 56 procent av sysselsättningsökningen och för 54 procent av regionens tillväxt mätt i lönesummor.

Kännetecknande för Malmöregionen är att det är en tvåkärnig region. Vid sidan om Malmö spelar Lund en betydande roll som lokaliseringsplats för flera stora och även små högteknologiska verksamheter.

De senaste två decennierna har andelen förvärvsarbetande som pendlar över en kommungräns ökat kraftigt. Flera av kommunerna i Sydvestskåne har en utpendling som ligger en bra bit över 70 procent. Många av invånarna i yrkesverksam ålder som bor i kommunerna runt om Malmö har sina löneinkomster från arbete eller näringsverksamhet i Malmö kommun.

Den starka tillväxt som Malmö har haft under flera år kommer således hela regionen tillgodo i form av arbetstillfällen och inkomster. Omvänt är det också till gagn för Malmö då arbetstillfällen skapas i kringliggande kommuner.



Attraktionskraften i regionen är inte enbart knuten till en enskild kommun. Tillväxten i Malmö kommer hela regionen tillgodo - omvänt är det också bra för Malmö när arbetstillfällen skapas i kringliggande kommuner.

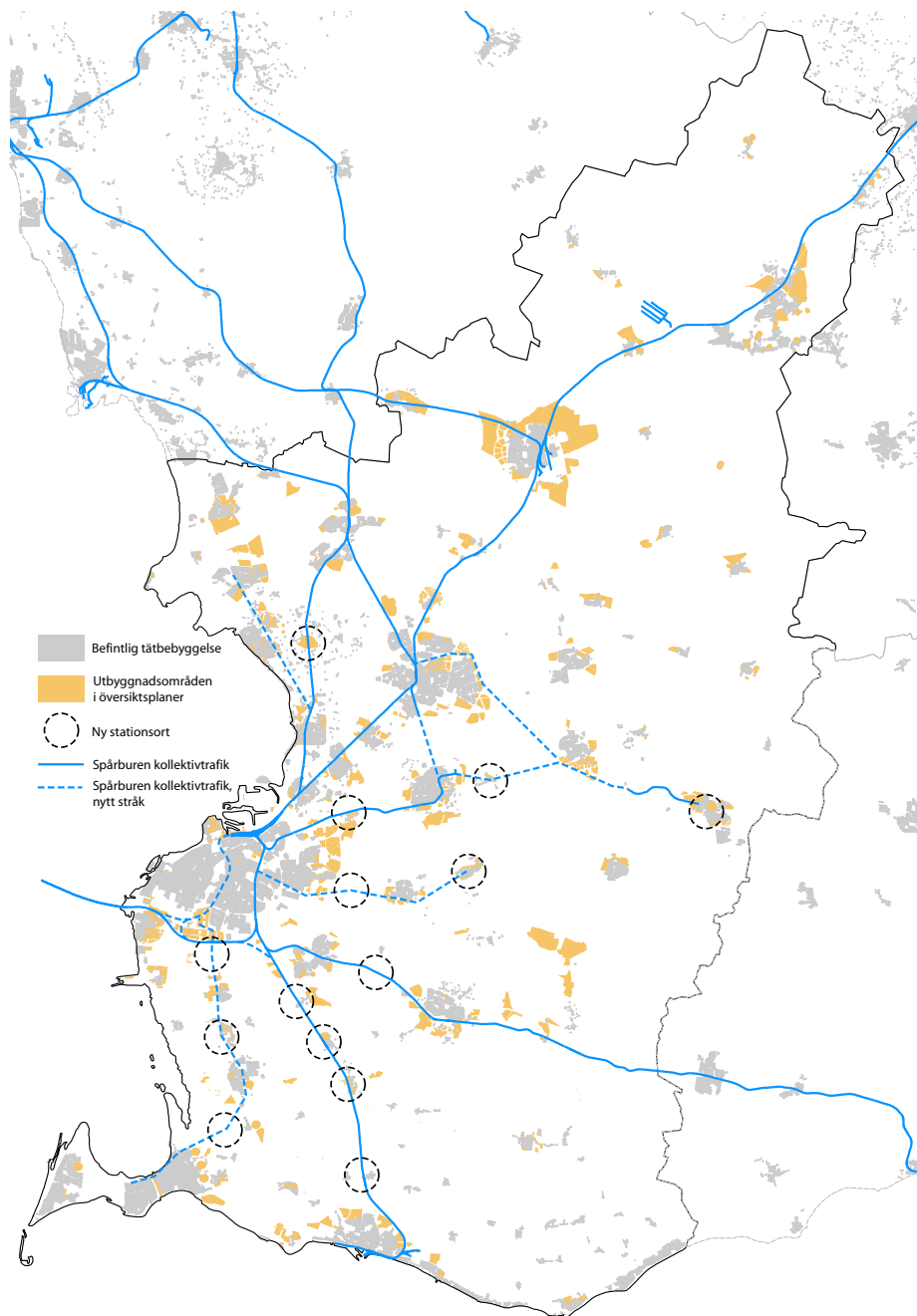
Frågor att diskutera:

- Vilket är det relevanta geografiska området avseende markanvändning för näringslivet – Skåne, Malmö, Stor-Malmö, Malmö/Lund?
- Hur kan långsiktigt strategiskt viktiga lägen värnas?
- Hur kan det kommunala samarbetet i etableringsfrågor förbättras?

Befolkningstillväxten ställer krav på infrastrukturen

För att även fortsättningsvis utvecklas som en attraktiv region för boende och företag krävs ett kapacitetsstarkt och attraktivt transportsystem. En väl fungerande kollektivtrafik är särskilt viktig för att förbättra tillgängligheten till befintliga och nya arbetsplatser.

Mycket tyder på att den framtida utvecklingen går mot en förtätad befolkningsstruktur där befolkningen ökar i storstadsregionerna. Centralorternas betydelse stärks och exploateringen av stationsnära lägen ökar. Detta ställer ytterligare krav på en långsiktig hållbar planering av bostäder och verksamheter samt ett mera hållbart resande.



Utbyggnadsområden i SSSV-kommunernas översiktsplaner.

Källa: Länsstyrelsen

Del 3. Utgångspunkter



Malmö attraktionskraft för företag

Malmö utgör kärnan i landets tredje storstadsregion. Utvecklingen i Malmö gynnas av ett utmärkt kommunikationsläge med närhet till Copenhagen Airport, Köpenhamn och kontinenten.

Med flera nya expansionsområden på gång, t ex Västra Hamnen och Hyllie, avseende både verksamheter och boende har Malmö stad goda förutsättningar att medverka till att skapa gynnsamma förutsättningar för tillväxt och skapa ett gott klimat för både stora och små företag.

Kunskapsstaden Malmö

I Malmö har ett flertal satsningar under den senaste tioårsperioden gjorts på att öppna upp och förnya miljöer avseende såväl stadsmiljö som boende- och kunskapsmiljöer. Det innebär att det blivit mer attraktivt för kreativa personer och kunskapsintensiva verksamheter att etablera sig här.

Malmö - en "ung stad"

Bilden av förnyelse förstärks också av en hög andel ung befolkning och internationell mångfald. Malmö har haft en mycket snabb förändring av ålderssammansättningen av befolkningen.

Omvandlingen av Malmö och inte minst tillkomsten av Malmö Högskola har starkt bidragit till den förändrade befolkningsstrukturen. Malmö kommer även i fortsättningen att vara en förhållandevis "ung stad".



Malmö Högskola ligger centralt med närhet till stadens lin, Öresunds vatten samt kollektivtrafiken vid Malmö centralstation.



I Malmö har antalet sysselsatta med lång högskoleutbildning vuxit snabbast i landet under det senaste decenniet.

Strategiskt läge för företag

Malmö har de allra bästa förutsättningar för företag och verksamheter som vill etablera sig: ett strategiskt läge mitt i Öresundsregionen, utmärkta kommunikationer och goda livsbetingelser.

I en flyttundersökning som riktade sig till företag som flyttat in till/ut från Malmö under 2007 framkom att man som företagsledare uppfattade Malmö som attraktivt med sin belägenhet nära Danmark, Copenhagen Airport och kontinenten.

Valet av Malmö som placeringsort baserades på att det skulle gynna företagets utveckling. Malmö som kunskapscentrum nära högskolor/universitet var också en del av den positiva bedömningen.

Öresundsregionen

Malmö med sitt läge i Öresundsregionen innebär att staden uppfyller kraven från de företag som efterfrågar en köpstark närmarknad. Inom de flesta branscher uppnås också kravet på kritisk massa genom befolkningsunderlaget. I regionen finns flera snabbväxande branscher där vi i Malmö redan är eller framöver kan komma att bli ledande i Sverige – Norden – Europa. I Öresundsregionen finns tillgång till de forsknings- och utbildningsinstitutioner som krävs för att kunna attrahera kunskapsintensiva tjänsteföretag och internationella investeringar. Fler och fler synbara bevis i vardagen på att utvecklingen i Öresundsregionen går mot en mer samlad region innebär också nya möjligheter och utmaningar för Malmö.

De senaste prognoserna visar att Öresundsregionens folkmängd ökar



Malmö - en stad med utmärkta kommunikationer och goda livsbetingelser i en större region.

med 14-18 000 personer per år i ett tjugoförårigt perspektiv. Folkmängden i Öresund beräknas öka från 3,6 miljoner vid början av 2007 till c:a 4,0 miljoner invånare 2027.

Innovativa miljöer

Genom att utveckla och driva attraktiva innovations- och entreprenörskapsmiljöer påskyndas utvecklingen och tillväxten av näringslivet i Malmö

Ett mål är att Malmö ska förstärka sin roll som en ledande utbildnings- och forskningsstad i regionen och därigenom bli en attraktiv etableringsplats för kunskapsföretag. Det ska vara naturligt och självklart för omvärlden att associera till Malmö när man pratar om entreprenörskap och innovation. Malmö stad stödjer och samarbetar med ett flertal olika verksamheter inom området innovationsmiljöer. Exempel på sådana är Minc, Medeon, Moving Media City, Malmö Högskola, IK2 och Drivhuset.

Utbildning och forskning

Tillgången till ett 70-tal universitet, högskolor och institutioner med eftergymnasiala utbildningar är en lokalisering fördel för Malmöregionen. Malmös skolor med internationella program har också betydelse.

Näringslivets omvandling mot tjänster och kunskapsintensiva verksamheter återspeglas på ett tydligt sätt i de sysselsattas utbildning. I Malmö har antalet sysselsatta med lång högskoleutbildning vuxit snabbast i landet under det senaste decenniet.

Startmiljöer för nyföretagande

Det finns en ambition att kunna erbjuda företagare startmiljöer av olika slag. För att underlätta detta prövas flera nya vägar, en av dessa är att utveckla så kallade bokaler (bostad & lokal i en enhet) som kan användas t ex för småskalig handel.

Malmö näringsliv idag

Förnyelse i Malmöregionen

Sedan den ekonomiska krisen i 1990-talets början har Malmöregionen* genomgått en omfattande strukturomvandling och under 2000-talet har man haft en mycket kraftig sysselsättnings-tillväxt. Omvandlingen av Malmö näringsliv från industri- till kunskapsstad är lika tydlig som de förändringar som blivit märkbara i stadsmiljön. Tjänstefunktioner inom traditionella industriföretag har ökat och tillverkningsindustrin sysselsätter relativt få. En stor ökning av arbetstillfällena har istället skett inom data- och företags-tjänstesektorerna.

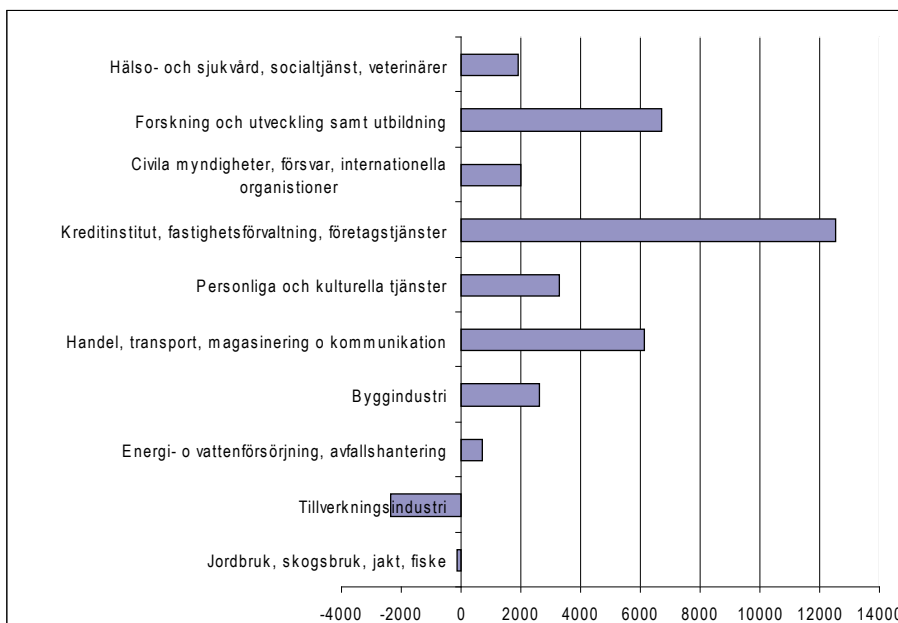
En annan förändring som skett över tiden är att de stora företagen numera utgör en liten andel av antalet företag i Malmö.

Näringslivsstrukturen i Malmö

Idag finns det 13 000 företag och 149 000 arbetstillfällen i Malmö. Den största andelen av Malmö företag, drygt 85 procent har färre än 10 anställda.

Den största andelen sysselsatta hittar vi inom handel och kommunikationer - en fjärdedel av antalet sysselsatta i Malmö finns inom dessa områden. Därefter följer finans- och konsultföretagen med ca en femtedel av antalet sysselsatta. När det gäller sysselsättningen har antalet arbetstillfällen ökat med 24 procent mellan 1995 och 2007, vilket är högre än i Sverige och Skåne.

Förvärvsarbetande efter bransch, förändring 1997 - 2007



Sysselsättningen inom tillverkningsindustrin har minskat till fördel för sysselsättning inom fastighetsförvaltning och företagstjänster samt inom forskning och utveckling.

Källa: Näringslivskontoret Malmö stad

De nya tillväxtbranscherna som bioteknik, medicin, IT och digitala medier har starka förutsättningar att fortsätta utvecklas med utgångspunkt från den kompetens som finns i regionen. Även detalj- och partihandeln utgör en stark sektor, traditionellt såväl som genom de större investeringar och nybyggnationer som nu planeras och genomförs. Byggsektorn har under de senaste åren haft en stark utveckling och här inkluderas också ett stort mått av utveckling inom hållbart byggande.

Kreativa branscher ökar

Tillväxten i Malmö sker i företag i alla branscher, men vi har en särskilt stark utveckling inom de sk kreativa branscherna - film, media, kultur, musik, arkitektur, marknadsföring etc.

Denna utveckling indikerar också att Malmö har sådana miljöer som attraherar kreativa människor och verksamheter. Vidare har turismen och besöksnäringarna en positiv utveckling med kraftiga ökningar för både omsättning och sysselsättning.

* definierad som regionen i sydvästskaåne som omfattar 11 kommuner och som samverkar inom ramen för SSSV - Samverkan Skåne Sydväst.

Malmö framtida näringsliv

Prognos näringslivets utveckling i Malmö till 2025

Som ett underlag till markprogram för näringslivet har en prognos av näringslivets utveckling i Malmö tagits fram*.

Syftet var dels att undersöka om de profilmråden som tagits fram för Malmö överensstämmer med den utveckling man kan se i näringslivet och dels att se vilka effekter det i så fall kan komma att få på behovet av mark.

Företagstjänster ökar mest

Den privata sektor som förväntas öka sina anställda mest under perioden är olika typer av företagstjänster. Inom denna bransch återfinns alla typer av konsulttjänster och forskning. Denna sektor förväntas öka med 70 procent i perioden.

Ett nästan lika stort bidrag till sysselsättningstillväxten ger sektorn hushållstjänster som i princip avser alla privata tjänster som näringslivet erbjuder (handel, restaurang, hotell och kultur). Denna sektor växer i huvudsak på grund av den kraftiga befolkningsökningen.

Sysselsättningen inom all tillverkningsindustri minskar med undantag av maskinindustri som visar en ökning och omfattar tillverkning av delar till vindkraft samt diverse maskiner för till exempel tryckluft och kranar.



Många av de nya arbetstillfällena bedöms kunna finnas i den blandade stadsbebyggelsen. Norra Sorgenfri förvandlas exempelvis från renodlat industriområde till en sektorsblandad stadsdel med verksamhetslokaler, bostäder, handel, service, kultur och fritidsaktiviteter.

Fortsatt stark befolkningsökning

Prognoserna för kommande år pekar på en fortsatt stark befolkningsökning på nivån 5 000 personer. Prognosen baseras på antaganden om en ökad inflyttning från utlandet, högre födelsetal, en minskad utflyttning samt fler inskrivna studenter i Malmö. Om prognosen håller i sig kan det ge ett behov av en sysselsättningsökning med c:a 2 500 arbetstillfällen per år.

Vilken påverkan får ESS?

I en studie av Öhrlings PriceWaterhouseCoopers om ESS-etableringens effekter ges en bild av hur anläggningen kan komma att påverka attrak-

tiviteten för andra företag att etablera sig i regionen. Etableringen av de stora materialforskningsanläggningarna Max IV och ESS kommer med säkerhet att bli en betydelsefull hävstång för regionens ekonomiska utveckling. Utöver anläggningarna själva så kommer nya företag även att växa fram och etableras som följdeffekt av forskningsverksamheten.

En uppskattning av vad det indirekt kan komma att innebära för Malmö är en ytterligare efterfrågan om c:a 64 000-112 000 kvadratmeter kontor fram till 2040. Det kan jämföras med ett fullt utbyggt Västra Hamnen som planeras rymma 300 000 kvadratmeter kontor.

* Rapport av WSP "Markbehov för näringslivet i Malmö 2025", 2008-12-15.

Summary

Index

Summary.....	2
Preface	4
Part 1. Goals and purpose	5
Introduction.....	6
Malmö - an attractive and sustainable city..	8
Nurture for businesses	9
Part 2. Room for businesses.....	11
Malmö's profile areas.....	12
In the mixed city.....	15
In commercial premises	17
Part 3. Starting points.....	25
Malmö's commercial attractiveness..	26
Malmö's trade and industry today.....	28
Malmö's future trade and industry.....	29
Summary in english.....	30

Dialogue regarding localization possibilities for businesses

The purpose of this consultation document is to initiate a dialogue regarding possible locations for businesses in Malmö. During the consultation period it is important to discuss issues regarding Malmö's long term and short term land use.

When the consultation period is over, the goal of the program is to develop a more concrete proposal which presents different localization possibilities for businesses. The program is meant to serve as an input to the next master plan due in 2012.

A place for businesses

It is important that Malmö can offer a wide range of localization options so most companies can find the right localization for their business. Malmö is currently in a period of strong population growth. This means an increased demand for workplaces with a subsequent high demand on new land for businesses. At the same time the municipality has a finite amount of land and it is therefore important to establish strategically important locations in the city. Many important issues regarding Malmö's future land use need to be discussed.

Malmö's profile areas

In its marketing towards businesses Malmö will increasingly focus on a number of profile areas where it is deemed that the city can distinguish itself and create new job opportunities and growth. These areas are: New Media, Life Sciences, Tourism, Clean-tech, Commerce, Logistics and Main Office.

Lots of space for businesses suited to the mixed-use city

Many businesses are suited for localization in the mixed-use city. Examples of these are: retail and service, offices, education, health care and trade. For these branches there are many localization options in the inner city, the Western Harbor and Hyllie.

Lack of land in commercial premises

A mixed use city is desirable but there are also businesses not suited for localization near residences. For these businesses there is a lack of localization options.

To meet the demand, existing commercial premises can be used better for example through densification. Other possibilities are planning for new commercial premises or develop a better regional cooperation for localization issues.

Consultation process

The consultation version of the Program for Commercial Land and Premises will be sent out for consideration to municipal departments, authorities and interest groups among others. The consultation period is from May 2010 to September of 2010. After the consultation a final version will be developed for acceptance.

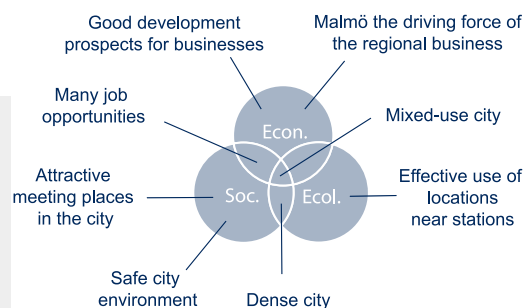


In which environments will the successful companies of tomorrow prosper?

Questions to discuss:

- Which land and localization possibilities are interesting for Malmö's profile areas?
- In which environments will the successful companies of tomorrow prosper?
- How can you, through physical planning, create nurturing environments for companies?
- How can a better use of empty premises and unused land plots in existing commercial premises be encouraged?
- How do you create room for new businesses – through densification or by creating new commercial premises?
- How can long term strategically important locations be safeguarded for future use?
- How can the cooperation over municipal borders regarding localization issues be improved?

Attractive and sustainable city



Markprogram för näringslivet

Det är angeläget att Malmö kan erbjuda ett varierat utbud av lokaliseringsmöjligheter i kommunen, så att de allra flesta företagen kan hitta rätt plats för sin verksamhet. Malmö är i ett läge med stark befolkningstillväxt. Det medför ett ökat behov av fler arbetsplatser och efterfrågan på mark för verksamheter är stor. Samtidigt har staden begränsade marktillgångar och det är därför viktigt att slå vakt om långsiktigt strategiska lägen. Malmö står inför ett vägval där en rad frågor behöver diskuteras.

Samråd och remiss

Syftet med samrådsförslaget är att få till stånd en diskussion/dialog kring lokaliseringsmöjligheter för verksamheter. Det är angeläget att i samrådsskedet lyfta viktiga frågor för Malmö som har betydelse för hur kommunen kan lösa markfrågan både på kort och lång sikt. Målet med programmet är att efter samrådsfasen nå fram till ett mer konkret förslag som redovisar olika etableringsmöjligheter. Programmet avses utgöra underlag för kommande översiktsplan - ÖP 2012.

Samrådsförslaget ska skickas på remiss till kommunala organ, myndigheter, intresseorganisationer med flera. Samrådstiden är maj 2010 - september 2010. Därefter kommer ett slutligt förslag att utarbetas för antagande.



Malmö stad