



Etableringspolicy

Dokumenttyp: Policy
Antaget av: Kommunfullmäktige
Status: 2020-01-xx
Giltighetstid:



Diarienummer:	KS 2019-294
Dokumentansvarig:	Näringslivsdirektör och Samhällsbyggnadsdirektör
Adresserat till:	Samtliga nämnder och styrelser
Tidpunkt för aktualitetsprövning:	
Tidpunkt för senaste revidering:	
Relaterade styrdokument:	Näringslivsprogram, 2019, Näringslivsrapport 2018, Kantar- Sifo Företagarundersökning 2019, WSP-rapport Framtidens marknad och WSP-rapport Handeln i Linköping 2017-2018.
Sökord:	Etableringspolicy, etablering, process, investering, näringsliv

Innehåll

1	Inledning	4
2	Syfte	4
3	Etableringspolicy	5
3.1	Vägledande principer	5
3.2	Utgångsläge och branscutveckling för Linköping	6
3.3	Grundläggande förutsättningar, kommunens markinnehav, lokaler och befintliga byggnader	7
3.4	Områdesbeskrivningar	8
4	Etableringsprocess	17
5	Uppföljning	18
6	Underlag	18

1 Inledning

Linköping ligger geografiskt bra mellan Sveriges två största städer. Hälften av Sveriges befolkning och en fjärdedel av landets industriella produktion återfinns inom en radie av 25 mil. Alla transportslag, från motorvägen (E4) till järnvägens södra stambana, Norrköpings hamn och två flygplatser med internationell trafik, finns på nära avstånd. Höghastighetsjärnvägen Ostlänken planeras vara färdigbyggd 2035.

I Linköpings kommun finns ett stort antal verksamhetsområden av olika storlek och funktion. På relativt övergripande nivå är det rimligt att tala om ett industriintensivt, men innehållsmässigt spretigt, bälte i norr och nordost och ett kunskaps- och kontorsintensivt bälte från SAAB, via innerstaden och i sydvästlig riktning. Offentliga verksamheter och service samt konsumentservice återfinns i stadens centrala delar samt stadens bostadsområden utifrån befolkningens fördelning.

En växande stad, ett förändrat näringsliv, ny infrastruktur och ökat fokus på klimat och hållbarhet innebär att den geografiska strukturen för Linköpings näringsliv kommer att se annorlunda ut i framtiden. För att bibehålla och stärka Linköpings position och goda fysiska förutsättningar för näringslivet att utvecklas och växa behöver Linköpings kommun fokusera på och öka förståelsen för näringslivet i planerings- och etableringsprocesser.

Linköping förväntas vara en marknad i fortsatt stark tillväxt under den kommande tjuugoårsperioden. Tillväxten förväntas vara starkare än den i kommungruppen större städer, Östergötlands län och riket vilket innebär att Linköpings kommun förväntas ta såväl regionala som nationella marknadsandelar.

2 Syfte

Etableringspolicyn är ett strategiskt kommunövergripande dokument som sätter riktningen för alla kommunens nämnder, förvaltningar och bolag inom kommunkoncernen när det gäller arbetet med att främja en god geografisk struktur för Linköpings näringsliv. Syftet med policyn är att öka kommunens attraktionskraft för nyetableringar, expansioner och investeringar vilket ger fler arbetstillfällen och därmed bidrar till en långsiktigt ökad skattekraft.

Till grund för policyn ligger Linköpings kommuns strategiska dokument, Näringslivsprogram, Näringslivsrapport 2018, Kantar- Sifo Företagarundersökning 2019, WSP-rapport Framtidens marknad och WSP-rapport Handeln i Linköping 2017-2018.

3 Etableringspolicy

Policyn lyfter fyra områden som tillsammans skapar förutsättningar för ett väl fungerande arbete med nyetablering, utökning av befintlig etablering och omlokalisering i kommunen.

- Vägledande principer, kommunens förhållningsätt
- Utgångsläge och branschutveckling för kommunen
- Områdets karaktär och förutsättningar utifrån kommunens översiktsplaner och markinnehav
- Områdesbeskrivningar, framtidens verksamhetsområden och nuläge

Genom att kommunen arbetar för näringslivets behov i planeringen säkerställs Linköpings starka position och goda förutsättningar skapas för näringslivet att utvecklas och växa.

3.1 Vägledande principer

Etableringspolicyns vägledande principer styr kommunens och bolagen inom kommunkoncernens förhållningsätt i arbetet med nyetablering, utökning av befintlig etablering och omlokalisering. De är vägledande vid beslut och prioriteringar.

Linköpings kommun:

- *arbeta för att tillgodose näringslivets behov i sin planering*
- *arbetar för att utveckla strukturer som stärker kommunens attraktivitet ur ett brett etableringsperspektiv, det vill säga med såväl understödjande industrier och tjänstenäringsområden som företag i specifika branscher*
- *arbetar för att öka det egna markinnehavet och med kontinuerlig planläggning och genomförande av detaljplaner möjliggöra utveckling i olika områden*
- *arbetar med planläggning av privatägda fastigheter för att möjliggöra expansion eller nya etableringar*
- *har ett öppet, positivt och bejakande förhållningssätt till näringslivet i stort och till nya branscher*

3.2 Utgångsläge och branschutveckling för Linköping

Näringslivet genomgår en kontinuerlig strukturomvandling från traditionell tillverkningsindustri till kunskapsintensiv tjänsteproduktion och servicenäringar. Linköpings kommun har komparativa fördelar och en stark tillväxt relativt andra inom bland annat fordonsindustri¹, ett antal kvalificerade teknik- och företagstjänster², hälso- och sjukvård samt utbildning. Detta är branscher som bedöms få en stark framtida tillväxt och är därmed prioriterade då det är strategiskt viktiga branscher för Linköping.

Trots att Linköping bedöms ha kvaliteter som drar till sig verksamheter i dessa branscher är det viktigt att ha processer och rutiner som underlättar nyetablering och potentiell expansion hos befintliga företag inom samma branscher. Understödjande industrier och tjänstenäringar har en stor betydelse för att skapa attraktiva och prisvärda boendemiljöer samt goda möjligheter till rekreation, kultur och nöjen, det vill säga att skapa miljöer och aktiviteter som gör att kompetent arbetskraft ska vilja bo och arbeta i Linköping. Flera av de branscher som återfinns i dessa näringar är idag svagt specialiserade i Linköping men bedöms samtidigt få en stark tillväxt och pekas ut som viktiga att arbeta med, i takt med att staden och ekonomin växer.

Att prioritera utveckling av understödjande industrier och verksamheter innebär därför primärt att skapa goda förutsättningar och snabba processer för utveckling och etablering inom byggindustrin, hotell och restaurang, detaljhandeln, företag inom kultur, nöje och rekreation, logistik, offentliga myndigheter samt utvecklingen inom jordbruks och livsmedelsnäringen.

Varje bransch har sina specifika etableringspreferenser. För personalintensiva branscher är exempelvis närheten till kollektiva färdmedel och tillgången till service och urbana verksamheter viktiga parametrar. Även lokalens eller byggnadens modernitet, vakansnivå i området samt närheten till liknande företag och kluster är faktorer som styr attraktiviteten. För andra typer av verksamheter är det andra preferenser som i högre grad är styrande vid val av lokalisering, exempelvis närhet till större trafikleder och stråk för logistikföretag.

¹ Utgörs till stor del av SAAB

² datautveckling och -konsulter, forskning och utveckling, arkitekter och tekniska konsulter

3.3 Grundläggande förutsättningar för kommunens markinnehav, lokaler och befintliga byggnader

I kommunens översiktsplan för staden Linköping (ÖP-staden) pekas ett antal större verksamhetsområden ut. I områden med befintlig bebyggelse beskriver ÖP-staden förtätningmöjligheter med verksamheter i blandstad.

Verksamhetsmark pekas även ut i kommunens prioriterade orter i respektive fördjupad översiktsplan (FÖP) och i vissa småorter enligt ÖP för landsbygden och småorterna. Etableringspolicyn fokuserar på de områden inom staden Linköping och de prioriterade orterna där översiktsplanerna visar möjligheter till framtida etablering av verksamheter.

Många företag vill inte bygga och äga sina egna lokaler. Kommunen erbjuder inga lokaler utan hänvisar då till den privata marknaden eller något av kommunens fastighetsbolag. Ofta annonseras lediga lokaler via Objektvision.

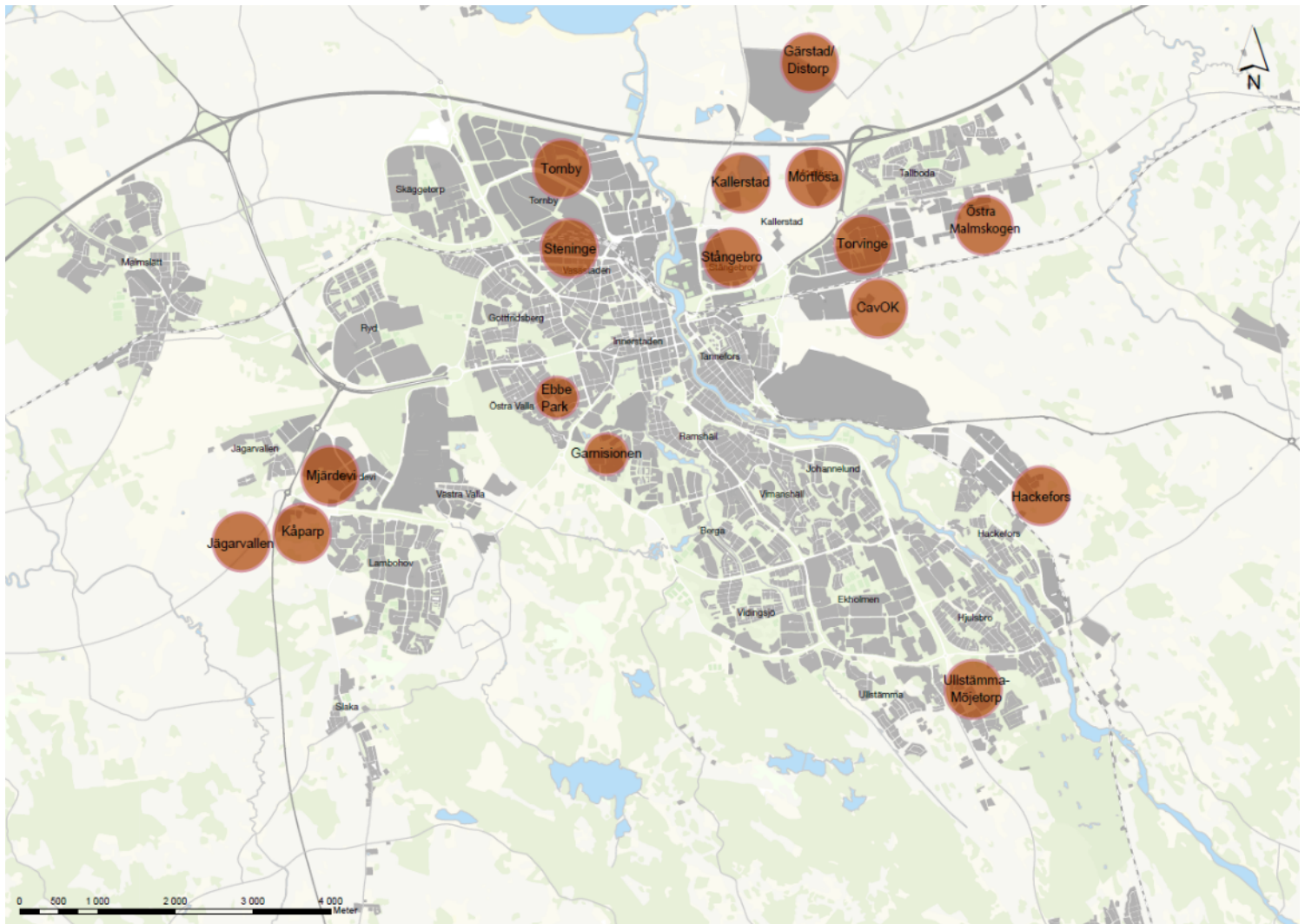
Av de ca 850 ha som utgör utvecklingsområden för framtida etableringar men som ännu inte är detaljplanerade, äger kommunen ungefär hälften. Den andra hälften är privatägd. När det gäller verksamhetsmark är det vanligast att kommunen är exploatör och svarar för prövning i detaljplan, gör förinvesteringar och erbjuder byggklar mark.

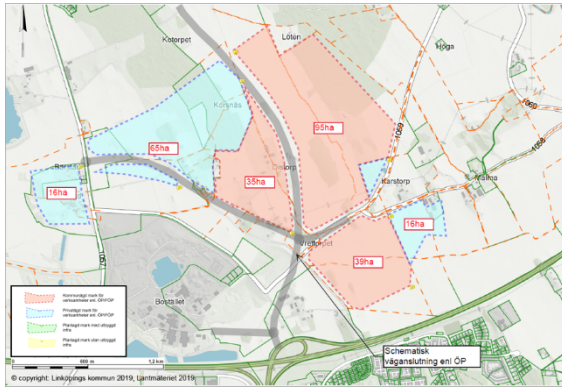
Kommunen har ett ambitiöst mål med en indikator om att ha 50 ha detaljplanelagd verksamhetsmark med utbyggd infrastruktur, tillgänglig för försäljning. För att nå målet behöver kommunen öka det egna markinnehavet och förbereda råmarken genom detaljplanering och förinvesteringar i gator, vatten- och avlopp och annan infrastruktur. Tekniska Verken i Linköping AB är huvudman för stora delar av den ledningsbundna infrastrukturen och energilösningar för kommunen.

Vissa markområden och fastigheter ägs av privata fastighetsbolag eller företag som behöver marken för egen utveckling eller exploatering för försäljning. Kommunen svarar, som planmyndighet, för planläggningen av både privat- och kommunägda fastigheter.

3.4 Områdesbeskrivningar

Verksamhetsområden inom Linköpings tätort enligt kommunens översiktliga planer.





Gärstad/Distorp

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Strategiskt viktigt område som ska utvecklas på kort och lång sikt för nya infrastruktur krävande verksamheter, ytextensiva industriverksamheter samt för omlokalisering av verksamheter som av miljö- och

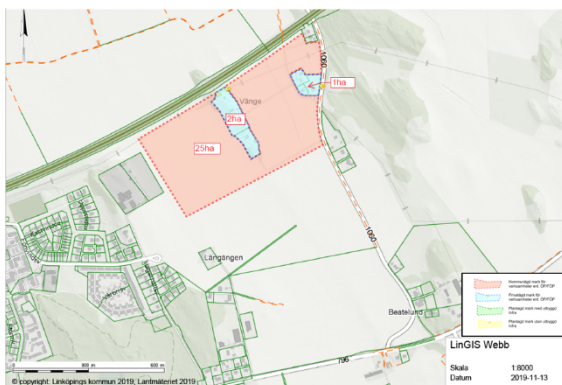
säkerhetsskäl behöver ligga avskilt från stadens bebyggelse. Tekniska Verkens nuvarande och framtida markbehov säkerställs inom området.

Verksamhetsområdet ska trafikmatas från en utbyggd Trafikplats Staby.

Området kan användas för omlokalisering av verksamheter i omvandlingsområden såsom Stångebro/Kallerstad/ Steninge.

Nuläge:

Området utgör verksamhetsmark enligt FÖP Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad. Större delen av området är avsett för ytkrävande och störande verksamheter som inte bör ligga i anslutning till bostäder. Områdets norra del gränsar mot bostadsbebyggelsen i Ekängen. I den delen får verksamheterna inte vara störande. Idag upptar Tekniska verkens och Saint-Gobain Lekas anläggningar del av verksamhetsområdet. Det finns ingen detaljplanlagd kommunal mark tillgänglig för etablering. Området inrymmer 2/3 kommunägd mark övrig privatägd mark för utveckling enligt ÖP/FÖP. Mindre arealer kan planläggas utmed befintlig infrastruktur och finnas tillgängliga 2025-2027. En förutsättning för ytterligare utveckling av området är att Staby trafikplats kan byggas ut med en avfart norrut. Detta kan ske parallellt med markförvärv, planläggning och utbyggnad av övrig infrastruktur inom området.



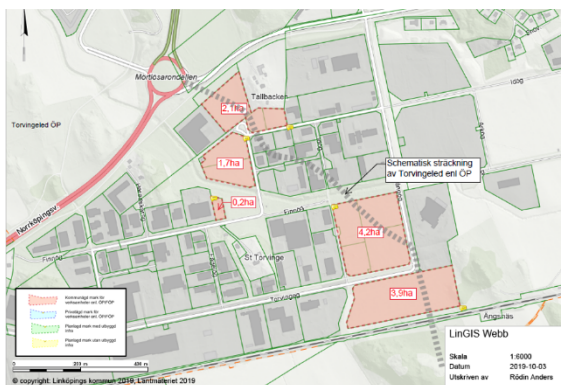
Tallboda/Vänge

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Strategiskt område ska utvecklas på lång sikt för att stärka/komplettera Distorp, för infrastruktur krävande eller ytextensiv industriverksamhet.

Nuläge:

Området utgör verksamhetsmark för småindustri enligt ÖP-staden. Utbyggnadsområdet har perspektivet att byggas ut då Linköpings innerstad har 140 000 invånare, runt 2035. Marken brukas idag som jordbruksmark.



Torvinge

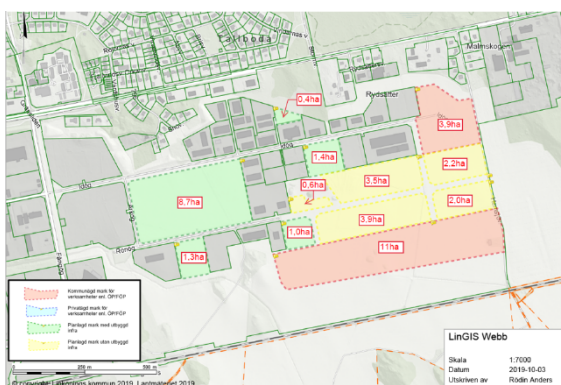
Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Befintliga detaljplaner ska genomföras på kort sikt. Utveckling av området ska ske med fokus på industri, mindre ytkrävande verksamheter samt kompletterande verksamheter för framtida flygkluster. Området ska

utvecklas parallellt med Distorp för omlokalisering av verksamheter från nuvarande Stångebro/Kallerstad/Steninge. Området ska trafikmatas via utbyggd Torvingeled.

Nuläge:

Stor delar av området är planlagt, utbyggt och innehåller distributionsföretag och småindustri av varierande storlek. Den obebyggda planlagda marken ägs av kommunen men utgör reservat för Ostlänken och Torvingeleden genom området. Planläggningen av Torvingeleden bör samordnas med planeringen av Ostlänken. I samband med detta kan ny detaljplan göras för verksamhetsmark. Idag finns ingen kommunal mark tillgänglig för etablering.



Östra Malmskogen (omr V3-enl ÖP-staden)

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

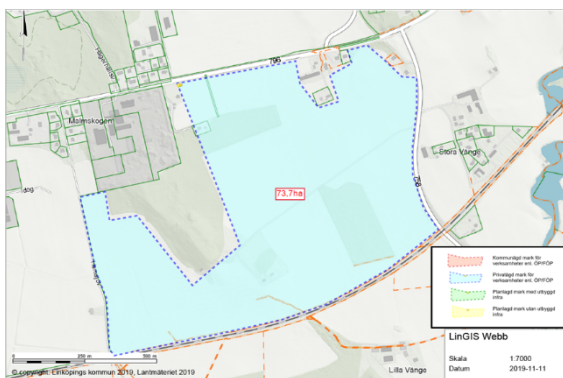
Befintliga detaljplaner ska genomföras på kort sikt. Utveckling av området ska ske med fokus på industri, mellan/mindre ytkrävande verksamheter samt

kompletterande verksamheter för framtida flygkluster.

Området ska utvecklas parallellt med Distorp för omlokalisering av verksamheter från nuvarande Stångebro/Kallerstad/Steninge.

Nuläge:

Inom de norra delarna av området, utmed Idögatan, finns idag icke störande verksamheter. Inom de södra delarna, utmed Rönögatan, kan störande verksamheter förläggas. Kommunen äger den obebyggda marken. Utbyggnad av infrastruktur pågår och beräknas bli tillgänglig 2021-2022. Torvingeleden är en förutsättning för att trafiksystemet ska klara den ökande tunga trafik som följer med ett utbyggt område.



Östra Malmskogen (omr V4-enl ÖP-staden)

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

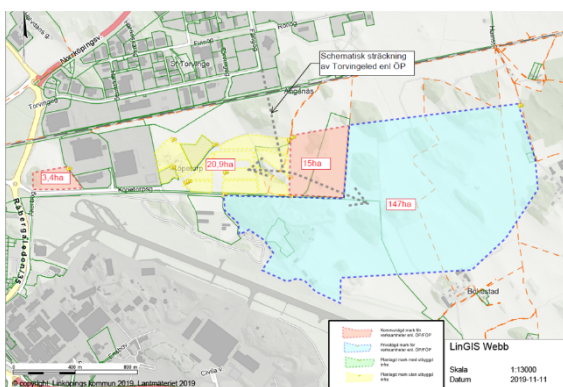
Befintliga detaljplaner ska genomföras på kort sikt.

Utveckling av området ska ske med fokus på industri, mindre ytkrävande verksamheter samt kompletterande verksamheter för

framtida flygkluster. Området ska utvecklas parallellt med Distorp för omlokalisering av verksamheter från nuvarande Stångebro/Kallerstad/Steninge. Utbyggnadsområdet har perspektivet att kunna byggas ut då Linköpings innerstad har 140 000 invånare, runt 2035.

Nuläge:

Området utgör verksamhetsområde för småindustri enligt ÖP-staden. Hur stor del av området som kan exploateras beror fram för allt på Ostlänkens utbredning. Idag finns ingen planlagd mark tillgänglig inom området. Kommunen äger inte marken.



Köpetorp/CavOK

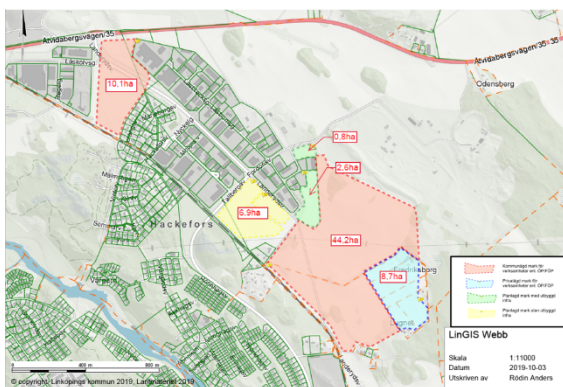
Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Verksamhetsområdet ska utvecklas genom att komplettera, förstärka och utveckla flygklustret i östra Linköping. Vid sidan av tillverkningsföretag, ska framväxt av ett framtida kontors- och kunskapsintensivt

kluster möjliggöras. De östra delarna har perspektivet att byggas ut då Linköpings innerstad har 140 000 invånare runt 2035. Här äger inte kommunen marken.

Nuläge:

Området pekats ut som utvecklingsområde för småindustri enligt ÖP-staden. Delar av området är utbyggt för industriändamål. "Aviation Park"/"CavOK" är planlagt för ytterligare verksamheter, i huvudsak kontor, lager och industri med inriktning på flygverksamhet. Infrastrukturutbyggnad pågår inom "CavOK området".



Hackefors

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Verksamhetsområdet ska förtätas och utvecklas inom befintliga strukturer med inriktning på tjänsteproducerande branscher. Infrastukturkrävande/ yttextensiva verksamheter bör erbjudas omlokalisering.

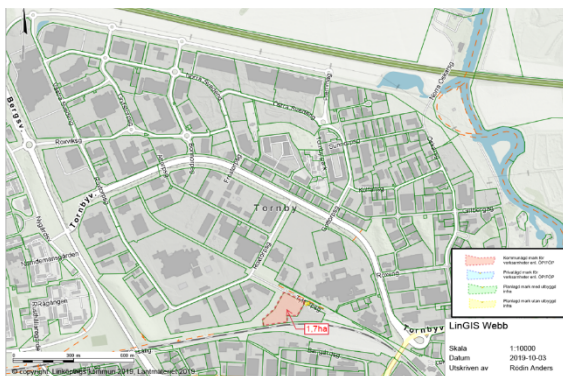
Nuläge:

Området pekats enligt ÖP-staden ut som utvecklingsområde för småindustri där även störande verksamheter kan inrymmas.

Inom det befintliga verksamhetsområdet finns småindustri och tillverkningsindustri med "ickestörande verksamheter".

Planlagd mark är under utbyggnad och beräknas tillgänglig 2021-2022.

Ny väganslutning norrut föreslås för att förbättra angöring till området.



Tornby

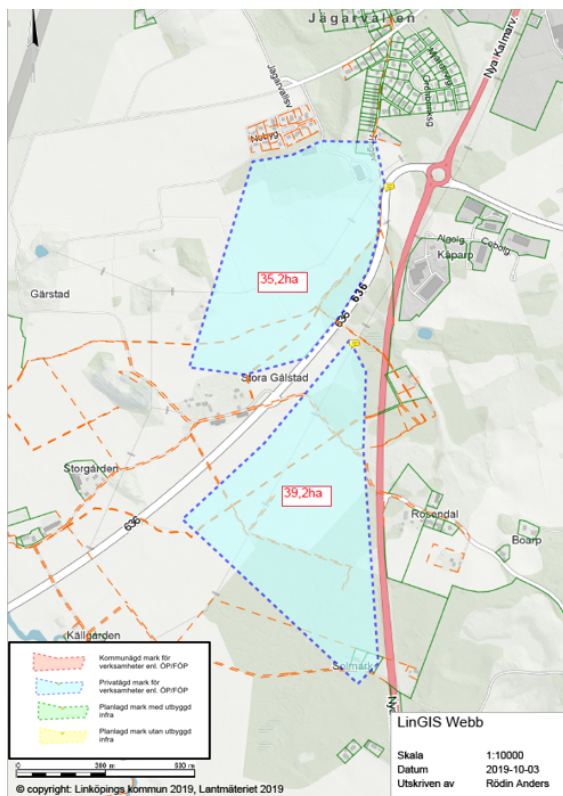
Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Verksamhetsområdet ska förtätas och utvecklas inom befintliga strukturer. Framtida omvandling med fokus på handel i väst och kontor/bostäder i öst. Vid omvandling omlokalisering av industriverksamheter.

Nuläge:

De östra delarna är utpekade som utbyggnadsområde med blandad användning i ÖP Staden medan de nordvästra delarna är utpekade som handel.

De södra delarna är utpekade för verksamheter som inte är lämpade i ett centralt läge i staden. Kommunen äger bara en fastighet i området. Den kan komma att påverkas av utbyggnad av Ostlänken och är inte aktuell att sälja.



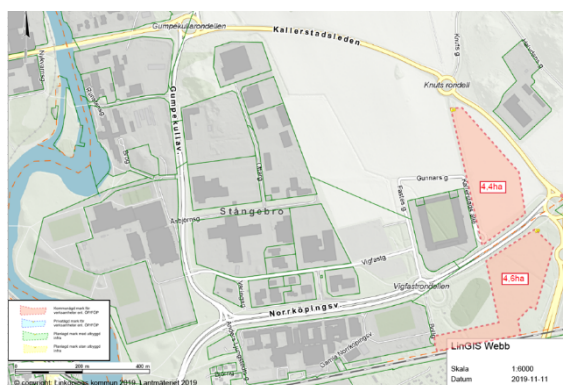
Jägarvallen

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Verksamhetsområdet ska utvecklas med inriktning på tjänsteproducerande branscher. Området har perspektivet att kunna byggas ut då Linköpings innerstad har 140 000 invånare, runt 2035.

Nuläge:

Området utgör verksamhetsområde för småindustri enligt ÖP-staden. Marken ägs inte av kommunen och är inte detaljplanlagd, vilket innebär att möjligheterna för genomförande är osäkra.



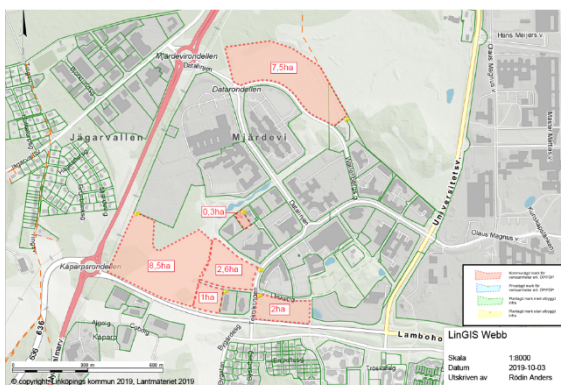
Stångebro

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Området skall omvandlas från lågintensivt verksamhetsområde till en del av innerstaden enligt utvecklingsplanen för Linköpings innerstad, ett tillägg till ÖP-staden. Befintliga idrottsanläggningar ska finnas kvar i området men övriga verksamheter ska flyttas och ge plats för en tät bebyggd stadsdel med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel och sportanläggningar.

Nuläge:

Linköpings kommun arbetar med en fördjupad ÖP för Stångebro. Kommunens markinnehav är inte tillgängligt för försäljning.



Mjärdevi

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

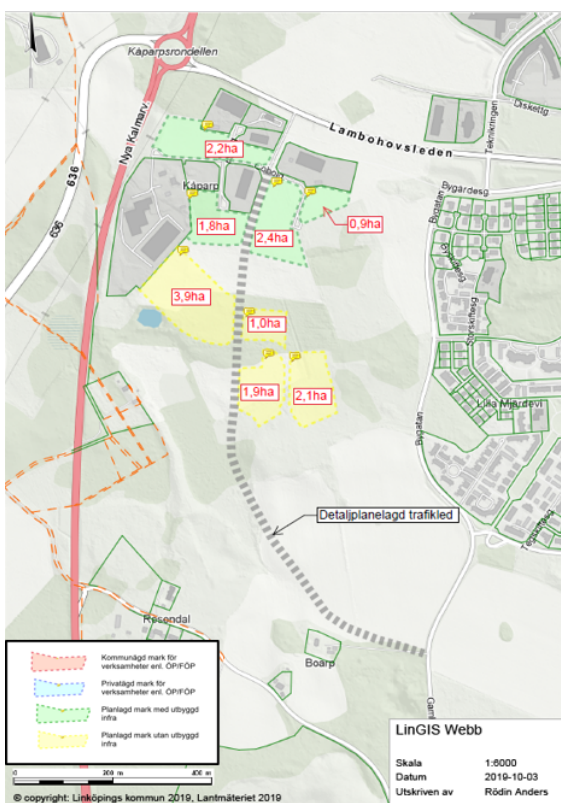
Verksamhetsområdet ska utvecklas inom befintliga strukturer på kort och medellång sikt, med inriktningen mot verksamheter inom forskning och utvecklingsindustri.

Nyetableteringar kan innehålla

service, handel, skola och bostäder. Möjliggör förtätning och framtida utveckling med kopplingen till Kåparp/Universitet.

Nuläge:

Området är ett verksamhetsområde för forskning och utvecklingsindustri med högteknologiska och kunskapsintensiva miljöer i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Mjärdevi och Västra Valla.



Kåparp

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

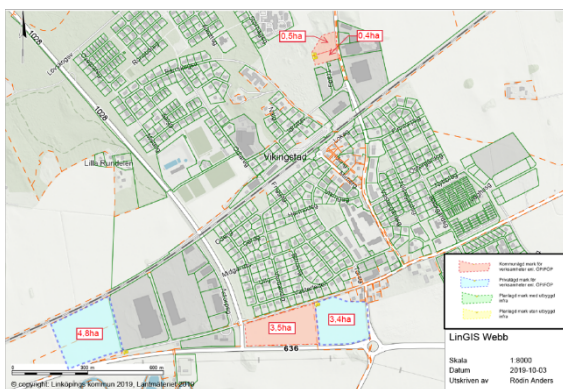
Verksamhetsområdet ska utvecklas inom befintliga strukturer på kort och medellång sikt, framtida utveckling med kopplingen till Mjärdevi med inriktning mot forskning och utvecklingsindustri.

Nuläge:

Området utgör verksamhetsmark för småindustri och icke störande verksamheter enligt ÖP-staden.

Verksamhetsområdet är detaljplanlagt för småindustrier, kontor och tjänsteföretag.

Framtida utbyggnadsetapper kräver utbyggnad av planlagt trafikled.



Vikingstad

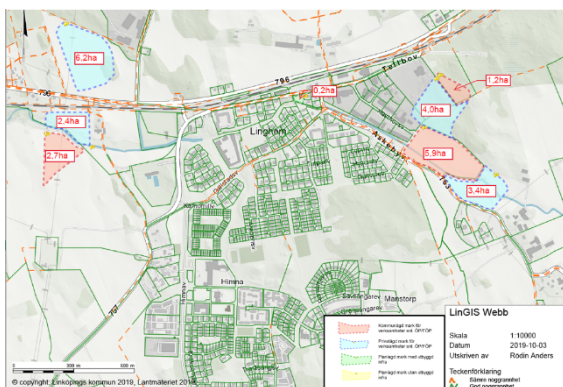
Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Området ska utvecklas enligt ÖP-Vikingstad, vilket ger det befintliga verksamhetsområdet i väster expansionsmöjligheter. Här ryms verksamheter med områdespåverkan, kontor och icke störande verksamheter i de

östra delarna.

Nuläge:

Det befintliga verksamhetsområdet i väster är utbyggt för industriändamål.



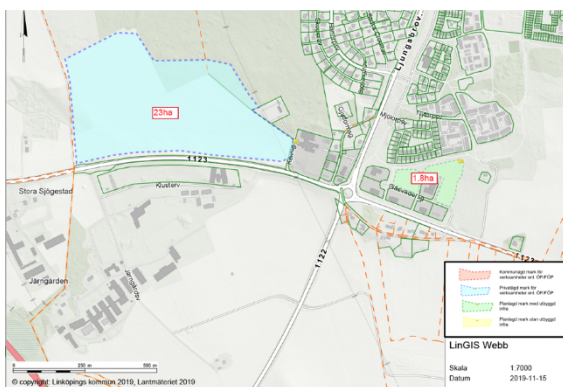
Lingham

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Befintligt verksamhetsområdet i Lingham nordöstra del kan kompletteras med icke störande verksamheter. Nordväst i samhället möjliggörs planering för mer störande verksamheter, enligt ÖP-Lingham.

Nuläge:

Verksamhetsområdet i nordöst är detaljplanlagt för icke störande industrier.



Ljungsbro

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Område ska utvecklas enligt ÖP-Ljungsbro och Berg för icke störande verksamheter med inriktning mot småindustri, kontor och viss grad av handel kopplat till småindustri. Det utpekade utvecklingsområdet

i väster utgörs av privatägd mark.

Nuläge:

Idag finns planlagd verksamhetsmark tillgänglig för etablering med inriktning mot småindustri.

Ebbepark

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Verksamhetsområdet ska utvecklas inom befintlig detaljplan med en blandning av verksamheter och bostäder.

Nuläge:

Genomförande och utbyggnad av befintlig detaljplan pågår.

Kommunen äger ingen mark.

Garnisonen/US

Definierad typ av framtida verksamhetsområde:

Genomför planerad utveckling på kort sikt. Knyt verksamheterna till andra områden när Garnisonen inte går att förtäta eller utveckla mer.

Nuläge:

Genomförande och utbyggnad av befintliga detaljplaner pågår.

Kommunen äger ingen mark.

4 Etableringsprocess

Linköpings kommuns etableringsprocess är gemensam och förvaltningsövergripande med tydliga ansvar, mandat och roller.

Chefer på respektive förvaltning ansvarar för att dokumentation och rutin för överlämning följs.

Förfrågningar, oavsett ett företags initiala kontakt, kanaliseras alltid till Kommunledningsförvaltningens enhet Näringsliv och tillväxt som startar dialog med intressenten. Näringsliv och tillväxt går igenom företagets nyckeltal, verksamhetsberättelse samt bedömer värdet av etablering för kommunen. Om Näringsliv och tillväxt bedömer att verksamheten är viktig för kommunen överlämnas frågan om lokalisering till Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Överlämningen dokumenteras i det förvaltningsövergripande samarbetsrummet, där allt gällande intressenten dokumenteras från första kontakt till eventuell etablering. Om kommunen och intressenten kan finna lämplig tillgänglig mark följer formella processer ledda av ansvarig förvaltning. Styrande i val av lokalisering är Etableringspolicyn för Linköpings kommun.

Verksamheter med andra lokalbehov eller där kommunen saknar lämplig mark hänvisas vidare av Näringsliv och tillväxt till stadens fastighetsägare och privata markägare.

Vid strategiskt viktiga, större eller komplexa etableringar finns processledare på såväl Näringsliv och tillväxt som Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen med ett övergripande ansvar för etableringsärendet. Processledarna ansvarar för ärendet inom respektive förvaltning, kommunikationen däremellan samt rapporterar framdrift till så väl intressent samt styrande organ.

5 Uppföljning

Etableringspolicyn är ett strategiskt kommunövergripande dokument som styr kommunens förvaltningar och bolagen inom kommunkoncernens förhållningsätt i arbetet med nyetablering, utökning av befintlig etablering och omlokalisering. Etableringspolicyn aktualitets prövas minst en gång per mandatperiod. Inför varje aktualitetsprövning ska en utvärdering av styrdokumentet genomföras, baserad på en dialog mellan Linköpings kommuns berörda förvaltningar.

6 Underlag

Linköping kommuns Näringslivsprogram

Linköping kommun Näringslivsrapport 2018

Kantar- Sifo Företagarundersökning 2019

WSP-rapport Handeln i Linköping 2017-2018

WSP- Näringslivsanalys LA-region Linköping.

Detaljerade områdesbeskrivningar DO01-13

WSP-rapport Framtidensmarknad

Rapporten har inte varit styrande utan hanterats som arbetsdokument