



Etableringspolicy

Dokumenttyp: Policy

Antaget av: Kommunfullmäktige 2020-01-20, § 7

Senast reviderat: 2025-04-29, § 166

Giltighetstid: Gäller tillsvidare

Diarienummer: KS 2025-307

Dokumentansvarig: Näringslivsdirektör och Samhällsbyggnadsdirektör

Adresserat till: Berörda nämnder och kommunala bolag

Tidpunkt för aktualitetsprövning:-

Relaterade styrdokument: Näringslivsprogram, Policy för kommunens markinnehav, Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun, Riktlinjer för exploateringsavtal inom Linköpings kommun, Platsvarumärket Framtidsstaden

Sökord: Etablering, investering, näringsliv, verksamhetsmark

Innehåll

1	Inledning	4
2	Bakgrund	4
	2.1 Branschutveckling och efterfrågan av verksamhetsmark	5
	2.2 Grundläggande förutsättningar för verksamhetsmark inom Linköpings kommun	6
3	Vägledande principer	7
4	Uppföljning	8
5	Referenser	8

1 Inledning

Linköpings kommun har en ambition att stärka kommunens attraktionskraft för nyetableringar, företagsexpansioner och investeringar. Kommunen positionerar sig som platsen där du möter framtiden - ett långsiktigt arbete som tydliggör Linköpings erbjudande mot framtida investerare. Det långsiktiga målet är en attraktivare stad med fler arbetstillfällen och därmed en långsiktigt ökad skattekraft.

Etableringspolicyns syfte är att tydliggöra kommunens övergripande förhållningssätt till nyetableringar, företagsexpansioner och investeringar. Etableringspolicyn är ett strategiskt kommunövergripande dokument, som är vägledande för anställda inom kommun och kommunkoncernen, vilket medför att den riktas mot berörda förvaltningar, nämnder och bolag.

Linköping är en attraktiv plats för etableringar och kommunen tar kontinuerligt emot etableringsförfrågningar. Etableringsförfrågningarna kommer från lokalt verksamma företag som har behov av att växa och även från näringsverksamheter som söker sig till kommunen utan att ha verkat på platsen idag. Etableringspolicyn förhåller sig främst kring etableringar som resulterar i en nybyggnation på kommunal mark. Många etableringar sker inom befintligt utbud av lokaler där Linköpings kommuns roll är begränsad och lokalförfrågan hanteras då i samverkan med andra, ofta privata, aktörer.

2 Bakgrund

Näringslivsprogrammet i Linköpings kommun fastslår att stadsutveckling och etableringar är en central del i att skapa en attraktiv miljö för både företag och invånare. Programmet betonar vikten av en välfungerande infrastruktur, attraktiva boendemiljöer och en tydlig positionering av Linköping som en plats för framtiden. Linköpings kommun tar en aktiv roll inom det regionala investeringsfrämjande arbetet.

Linköpings kommun bedöms ha goda förutsättningar att möta framtida behov och tillväxt. En stor arbetsmarknad, stadens universitet, ett diversifierat näringsliv och ett gott läge sett till transporter och kommunikation bidrar till stadens attraktionskraft för etableringar. Det geografiska läget mellan Sveriges två största städer medför att hälften av Sveriges befolkning och en fjärdedel av landets industriella produktion återfinns inom en radie av 25 mil. För att fortsätta stärka dessa strategiska förutsättningar och att fortsatt vara en attraktiv plats för etableringar är samverkan central med andra aktörer kring frågor som exempelvis elförsörjning, infrastruktur, kompetens, och trygghet.

Linköpings kommun har komparativa fördelar och har historiskt haft en stark tillväxt relativt många andra kommuner i Sverige inom bland annat industri, ett antal kvalificerade teknik- och företagstjänster, hälso- och sjukvård samt utbildning. Dessa verksamheter bidrar idag med fler arbetstillfällen till Linköping än vad som motsvaras av den lokala efterfrågan. Det är en indikator på att flera av dessa företag är verksamma på en nationell och internationell marknad. År 2023 var 30% av omsättningen för näringslivet i Linköpings export vilket är en hög andel. Verksamheter inom dessa branscher bedöms även ha en stark framtida tillväxt och är därmed prioriterade då det är strategiskt viktiga branscher för Linköping.

Under den kommande tjugofemårsperioden förväntas tillväxten i Linköping vara starkare jämfört med andra städer i kommungruppen större städer, Östergötlands län och riket i stort. Det innebär att Linköping har förutsättningar att ta marknadsandelar både regionalt och nationellt. För att detta ska ske krävs både ett proaktivt investeringsfrämjande och fysiska förutsättningar för nyetableringar och tillväxt.

Ostlänken, som planeras vara färdigbyggd 2035, kommer kraftigt öka kapaciteten för person- och godstransporter på stambanan mellan Linköping och Stockholm. Ostlänken och flytten av centralstationen innebär även att Linköping, inom de kommande 20 åren, står inför den största stadsomvandlingen i modern tid vilket innebär stora investeringsmöjligheter.

2.1 Branshutveckling och efterfrågan av verksamhetsmark

Antalet arbetstillfällen inom Linköpings kommun bedöms växa med cirka 20 000 fram till år 2040. 70% av dessa bedöms vara inom kontorsnäringslivet samt branscher vars tillväxt drivs av invånarna och det lokala näringslivet¹. En stor del av de framtida arbetsplatserna antas komma att eftersökas i centrala och/eller kollektivtrafik starka lägen eller vid idag befintliga verksamhetskluster. Störst efterfrågan på mark finns inom halvperifera lägen för branschgrupperna tillverkning, byggverksamhet samt transport och logistik. Tillväxtprognosen uppskattar behovet av verksamhetsmark till cirka 200 hektar i Linköping fram till 2040, exklusive det potentiellt ökade markbehov som ännu okända etableringsförfrågningar utifrån kan medföra.

Understödjande industrier och tjänstenäringsverksamhet har en stor betydelse för att skapa en attraktiv kommun för företag att etablera sig i och för människor att arbeta och bo i. För flera av dessa branscher som t.ex. detaljhandel, hotell och restaurang, kulturella näringar och personalservice finns en potential att addera till befintligt utbud i en högre takt än vad den förväntade befolkningstillväxten motsvarar. Dessa näringar bedöms därför ha en stark tillväxtpotential inom kommunen. För Linköpings kommun är det viktigt att det finns förutsättningar för understödjande industrier och tjänstenäringsverksamhet att expandera och utvecklas.

Handeln är en viktig del av Linköpings näringsliv och Linköpings kommun verkar för att stärka Linköpings roll som regionens handelscentrum. Kommunen ska verka för att skapa förutsättningar för en levande och konkurrenskraftig handel och att den är tillgänglig och användbar för alla.

Etableringen av handel är ett viktigt verktyg för stadsutvecklingen. Handeln genererar bland annat logistiska flöden som måste kunna hanteras men skapar också viktiga värden som bidrar till kommunens attraktivitet. De flöden som handel genererar skapar underlag för stadskvaliteter som är betydelsefulla för staden och hela kommunen.

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

¹ WSP, 2024

val av lokalisering, exempelvis närhet till större trafikleder och stråk för logistikföretag. Etableringspolicyn syftar till att balansera både näringslivets olika behov och Linköpings kommuns inriktning för stadens fysiska utveckling.

2.2 Grundläggande förutsättningar för verksamhetsmark inom Linköpings kommun

I kommunens översiktsplan anges ett antal större verksamhetsområden². I områden med befintlig bebyggelse beskriver översiktsplanen förtätningsmöjligheter med verksamheter i blandstad. Verksamhetsmark pekas även ut i kommunens prioriterade orter och i vissa småorter enligt översiktsplanen. Etableringspolicyn fokuserar på de områden där översiktsplanen visar möjligheter till framtida etablering av verksamheter.

Översiktsplanen anger omkring 850 hektar, ännu ej detaljplanerad, framtida verksamhetsmark. Av den marken äger Linköpings kommun ungefär hälften. Linköpings kommun har som mål att ha 50 hektar detaljplanerad verksamhetsmark med utbyggd infrastruktur tillgänglig för försäljning. Genom att öka det egna markinnehavet och förbereda råmarken genom detaljplanering och förinvesteringar i gator, vatten- och avlopp och annan infrastruktur så tillkommer kontinuerligt mark till försäljning.

I Linköping finns cirka 740 hektar verksamhetsmark som försörjer det befintliga näringslivet. Centralt belägna verksamhetsområden såsom Linköpings innerstad, Ebbepark och Garnisonen har en hög exploatering och effektivt markutnyttjande. I mer perifera verksamhetsområden finns en förtätningspotential och möjlighet att nyttja verksamhetsmarken på ett mer effektivt sätt. Den stora majoriteten av den befintliga verksamhetsmarken är privatägd varför förtätning förutsätter att det finns en vilja hos berörda fastighetsägare.

Nedan illustreras de verksamhetsområden som finns inom kommunens tätort. Kommunal mark till salu på kort och lång sikt återfinns främst i de östra delarna av staden, Östra Malmskogen, CavOK och Hackefors. Även i Kåparp och Mjärdevi finns möjligheter för etablering på kommunal mark. Inriktning för respektive områden beskrivs på Linköpings kommuns webbplats och styrs genom gällande detaljplaner.

² Verksamhetsområden är geografiska områden som kännetecknas antingen av en koncentration av arbetsställen (klusterbildning) inom området, eller av storskalig och industriellt präglad markanvändning inom området, där det finns minst ett arbetsställe. Ett verksamhetsområde är minst 3 hektar stor, SCB, 2020



Figur 1. Översiktsskild över befintliga verksamhetsområden inom Linköpings kommuns tätort.

3 Vägledande principer

Linköping kommun arbetar efter en etableringsprocess som är gemensam och förvaltningsövergripande. Linköpings kommuns vägledande principer i arbetet med nyetablering, utökning av befintlig etablering och omlokalisering är:

Aktiv part

Linköpings kommun ska vid etableringsförfrågningar beakta näringslivets behov och förhålla sig till respektive branschs preferenser. Genom att upprätthålla ett flexibelt och lyhört förhållningssätt eftersträvar kommunen att agera utifrån marknadens förutsättningar, inklusive ekonomiska svängningar och andra förändringar. Varje etableringsförfrågan behandlas utifrån kommunens övergripande målsättning för tillväxt och en hållbar stadsutveckling.

Attraktiva verksamhetsområden

Linköpings kommun ska fortsätta att prioritera planering och utveckling av verksamhetsmark för att kunna erbjuda mark för näringslivets etableringsbehov. En del av detta är att stärka attraktiva, funktionella verksamhetsområden, och kluster med tydliga inriktningar, där företag inom samma eller liknande bransch samlas.

Befintliga handelsetableringar stärks

Linköpings kommun ska verka för att stärka befintlig handel. Etableringar av handel ska bidra till att utveckla stadskärnan som ett lokalt och regionalt handelscentrum samt stärka befintliga stadsdelscentrum. Kommunen ska verka för att större etableringar av externhandelskaraktär lokaliseras till befintliga handelsområden. Etablering av livsmedelshandel i externa lägen ska analyseras med hänsyn till effekter på stadskärnan och stadsdelscentrum.

Effektivt markutnyttjande

Linköpings kommun ska eftersträva effektivt markutnyttjande vid försäljning av mark och främja förtätning inom befintliga fastigheter. Det innebär bland annat att säkerställa att marken bebyggs inom en viss tid och omfattning efter försäljning, vilket regleras inom de riktlinjer som finns för exploateringsavtal inom kommunen. Vidare kan kommunen inom befintliga områden, både på kommunal och privat mark, via planläggning verka för ett effektivare markutnyttjande genom förtätning.

Grön omställning

Vid etableringsförfrågningar prioriteras verksamheter eller idéer riktade mot grön omställning. Även initiativ för hållbarhet och grön omställning kring själva byggnaden och andra bidragande faktorer beaktas. Linköpings kommun ska bidra till den gröna omställningen främst genom att stödja olika initiativ och samarbeten.

4 Uppföljning

Etableringspolicyn aktualitetsprövas minst en gång per mandatperiod. Inför varje aktualitetsprövning ska en utvärdering av styrdokumentet genomföras, baserad på en dialog mellan berörda förvaltningar inom Linköpings kommun.

5 Referenser

SCB (2020). *Nya geografiska avgränsningar av verksamhetsområden*.

Tillväxtverket. (2023). *Att jobba för större etableringar*.

WSP. (2024). *Underlag för etableringsstrategi*.