



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Äldre industrifastigheter i Stockholm

Läge, utformning,
skick och användning

Anders Törnqvist

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	
Plac	<i>See</i>

K/mw

R146:1982

ÄLDRE INDUSTRIFASTIGHETER I STOCKHOLM
Läge, utformning, skick och användning

Anders Törnqvist

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
770892-2 från Statens råd för byggnadsforskning
till AB Ekonomisk Organisation, Solna.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R146:1982
ISBN 91-540-3843-X
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm
LiberTryck Stockholm 1982

INNEHÅLL

FIGUR- OCH TABELLFÖRTECKNING/FIGURES AND TABLES	5
BEGREPPSDEFINITIONER	7
FÖRORD	8
SAMMANFATTNING /SUMMARY	9
BAKGRUND	13
Ett större forskningsprojekt	13
Projektets uppläggning	13
Projektets tidigare resultat	14
SYFTE	15
METOD OCH GENOMFÖRANDE	15
Val av metod	15
Undersökningspopulation	16
Urvalsram	16
Urval	17
Tillförlitlighet och representativitet	17
Källor	21
STOCKHOLM SOM INDUSTRISTAD	22
Sysselsättning	22
Branscher	22
Lönsamhet	22
Lokalytor	23
Lokalernas ålder	23
Äldre arbetsområden i Stockholm	24
Problemställningar	25
ÄLDRE INDUSTRIFASTIGHETER I STOCKHOLM	26
Storlek	26
Ålder	27
Läge och planförhållanden	27
Exploatering	28
Figuration och tillgänglighet	30
Moderniseringsgrad	32
Ägarekategorier och taxeringsvärde	33
Lokalytans användning och dess förändring	34

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR	36
<u>BILAGA 1</u> Konstruktion av urvalsram	37
<u>BILAGA 2</u> Exempel på källmaterial	43
<u>BILAGA 3</u> Utvalda fastigheter	51
<u>BILAGA 4</u> Ursprungliga verksamheter	55
LITTERATURFÖRTECKNING	59

FIGUR- OCH TABELLFÖRTECKNING

FIGURES AND TABLES

Fig 1.	Urvalsramens fastigheter fördelade på storleksklasser. Antal fastigheter och lokalyta i procent.....	20
Fig 1.	Size distribution of older industrial property in Stockholm. Percentage of floor area compared with number of units.....	20
Fig 2.	Total lokalyta och markareal i Innerstaden resp Ytterstaden.....	26
Fig 2.	Share of total floor area and site area for older industrial property in central Stockholm and suburbs respectively.....	26
Fig 3.	Exploateringstal på olika restidsavstånd från city enligt Marklok 1971.....	29
Fig 3.	Building density ratios (floor area/sitearea) at different travel time distances from city center according to Marklok 71.....	29
Tab 1.	Aldersklasser. Lokalyta i urval och urvalsram.....	18
Table 1.	Age distribution of floor area in sample and population of older industrial property in Stockholm.....	18
Tab 2	Storleksklasser. Lokalyta i urval och urvalsram.....	19
Table 2	Size distribution of floor area in sample and population of older industrial property in Stockholm.....	19
Tab 3	Aldersklasser. Lokalyta i procent.....	27
Table 3	Age distribution. Floor area percentage.....	27
Tab 4	Läge. Lokalyta i procent.....	27
Table 4	Location (Mixed, Industrial, Dockland, Residential area). Floor area percentage.....	27

Tab 5	Planbeteckning. Lokalyta i procent.....	28
Table 5	Planning use (Industry, Harbour, Miscellaneous, Missing). Floor area percentage.....	28
Tab 6	Ålder senaste stadsplan. Lokalyta i procent.....	28
Table 6	Year of latest local plan. Floor area percentage.....	28
Tab 7	Exploateringsstal för undersökta äldre fastigheter.....	28
Table 7	Building density ratios (floor area/site area, floor area/ground floor area, site coverage) for commercial and industrial building property in central Stockholm and suburbs respectively in 1971.....	28
Tab 8	Exploateringsstal för privata näringslivets arbetsställen enligt Marklok 1971.....	29
Table 8	Building density ratios (floor area/site area, floor area/ground floor area, site coverage) for commercial and industrial building property in central Stockholm and suburbs respectively in 1971.....	29
Tab 9	Figuration och tillgänglighet. Lokalyta i procent.....	31
Table 9	Building configuration and accessibility (loading space and number of aspects). Floor area percentage.....	31

BEGREPPSDEFINITIONER

Bruttoarea ovan mark	Bruttoarea är arean av våningsplan begränsad av ytterväggs utsida. Begreppet används i Allmänna Fastighetstaxeringen 1981 och motsvarar i stort sett det äldre begreppet våningsyta. Se detta ord.
Innerstaden	Stockholms innerstad omfattar Staden mellan broarna, Norrmalm, Vasastaden, Kungsholmen, Östermalm, Hjorthagen (inkl Frihammen och Värtahamnen), Djurgården, Södermalm (inkl S Hammarbyhamnen), totalt 19 församlingar. Se bilaga 3.
Kransområdet	Begreppet används i Markklok 1971 som beteckning på Stockholms ytterstad plus Solna, Sundbyberg, Nacka och Lidingö.
Lokalyta	Begreppet används i denna undersökning som ett gemensamt samlingsnamn på bruttoarea ovan mark och våningsyta lokaler. Korrelationen mellan dessa båda uppgifter för undersökta fastigheter är 0,86. Genomsnittligt är vy lokaler 3% större än bruttoarea ovan mark. Uppgifter från källor med det ena begreppet blandas inte med uppgifter som baserar sig på det andra.
Våningsyta	Våningsyta är area av våningsplan ovan mark begränsad av ytterväggs utsida. Begreppet förekommer i Fastighetskontorets byggnadsregister som är en primär källa i undersökningen. I undersökningen används huvudsakligen måttet våningsyta lokaler, som för de undersökta fastigheterna praktiskt taget helt överensstämmer med totala våningsytan. Vid beräkning av fastigheternas exploatering har dock total våningsyta använts.
Värdeår	Värdeår är ett begrepp som förekommer i Allmänna Fastighetstaxeringen 1981. Det definieras som nybyggnadsår plus ombyggnadstillägg. Ombyggnadstillägg avser den ökning i industribyggnadens återstående livslängd som om- och tillbyggnad ger. Om ombyggnadskostnaden varit mindre än 20% av kostnaden för att uppföra en ny industribyggnad av motsvarande storlek och standard vid aktuell tidpunkt utgår inget ombyggnadstillägg. Om kostnaden överstiger 80% sätts värdeåret lika med ombyggnadsåret. Ligger kostnaden emellan dessa gränser sätts värdeår i motsvarande mån mellan nybyggnadsår och ombyggnadsår.
Ytterstaden	Stockholms ytterstad utgörs av stadsdelar i kommunen utanför innerstaden.

FÖRORD

Arbetet som redovisas i denna rapport har utförts 1981-82 vid konsultfirman Projekthantering i Solna AB på anslag från Byggnadsforskningsrådet nr 770892-2.

Betydelsefulla synpunkter på undersökningens uppläggning och genomförande har lämnats av Ulf Sandberg, Utrednings- och statistikkontoret, Stockholms kommun. Staffan Ström, Utrednings- och statistikkontoret och Stig Tegerhag, Fastighetskontoret, har medverkat till att ta fram dataunderlag från fastighetskontorets byggnadsregister. Barbro Bodin m fl vid Lokala skattemyndighetens fastighetsavdelning har tagit fram taxeringsuppgifterna för de undersökta fastigheterna.

Solna i juni 1982

Anders Törnqvist

SAMMANFATTNING

I syfte att kartlägga den äldre industribebyggelsens funktionella egenskaper har ett urval industrifastigheter, byggda före 1960 i Stockholms kommun, undersökts.

Med hjälp av Fastighetskontorets byggnadsregister, Stadsmuseets Industrimiljöinventering, Allmänna Fastighetstaxeringen 1981 m fl källor, har fastigheternas storlek, ålder, läge, planförhållanden, exploatering, byggnadsfiguration, tillgänglighet, moderniseringsgrad och användningsförändring studerats.

Undersökningen har bekräftat välkända och naturliga skillnader mellan äldre industrifastigheter beroende på deras läge i Stockholms innerstad resp ytterstad. Innerstadsfastigheterna har 50% högre genomsnittsålder, halva markytan och dubbla exploateringen jämfört med ytterstadsfastigheterna. Tomtdispositionen präglas i högre grad av sluten kvartersform med inre gårdar jämfört med ytterstadens friare disponerade ytor.

De äldre industrifastigheterna i Innerstaden används i stor utsträckning för grafisk industri och blandad verksamhet i s k industrihotell, medan verkstadsindustrin fortfarande dominerar i Ytterstaden. Innerstadsfastigheterna har ändrat användning, byggts om och moderniserats i större omfattning än ytterstadsbebyggelsen.

Anmärkningsvärd är dock den stora likheten mellan fastigheter i olika lägen som undersökningen också påvisar. Den genomsnittliga våningsytan per fastighet är lika stor i både Innerstaden och Ytterstaden, 23 000 kvm. Byggnadsfigurationen och lokalernas tillgänglighet ter sig ändamålsenlig för de flesta fastigheterna både i Innerstaden och Ytterstaden. Övervägande delen, 70%, av den undersökta lokalytan är belägen i planerade industriområden, hamnområden eller samlade industrikvarter.

I både Innerstaden och Ytterstaden har lokalerna moderniserats i större omfattning än de ändrat användning. Det genomsnittliga värdeåret för lokalerna som är ett mått på moderniseringsgraden skiljer sig dessutom mycket litet. I Innerstaden är genomsnittsåldern i detta avseende 25 år, i Ytterstaden 23 år. Totalt sett ligger det genomsnittliga värdeåret 1957 mycket nära undersökningens åldersgräns för nybyggnadsår, 1960, vilket tyder på gott underhåll.

Flera av dessa likheter antyder att den äldre industribebyggelsen har goda förutsättningar för bevarande och fortsatt användning. Lokalerna i dessa fastigheter är väl underhållna och ligger mestadels samlade i särskilda industrikvarter, vilket bör reducera risken för föroreningar av olika slag. För ett bestämdare omdöme härvidlag behövs dock mer detaljerade studier av planförhållanden, trafiksituation, teknisk försörjning och omgivande bebyggelse.

När det gäller möjligheterna att använda en del av dessa stora lokalytor för andra ändamål än industriell verksamhet i framtiden behöver noggrannare studier göras av främst byggnadernas husdjup, rumshöjder och planorganisation och utrustning innan en bedömning kan ske.

SUMMARY

A selection of industrial properties, built before 1960 in Stockholm Municipality, have been investigated with a view to mapping out the functional characteristics of old industrial buildings.

Aspects such as the size, age, location, plot ratio, layout and design, accessibility, degree of modernization and current use of the properties have been studied on the basis of information retrieved from sources such as the register of buildings maintained by the Real Estate Office, the inventory of industrial environments carried out by the Stockholm City Museum, the 1981 rating assessment etc.

The investigation has confirmed well-known and natural differences between old industrial properties, depending on whether the properties are located in the central or fringe urban areas. Properties located in central Stockholm have 50% higher average age, half the land area and twice the plot ratio of properties in the fringe urban areas. Centrally located properties are more inclined to have site layouts of closed neighbourhood block type with internal courtyards whereas the suburban properties tend to have freer site layouts.

The old industrial properties in the central urban areas are used to a considerable extent for printing works and the like and for mixed activities in multi-purpose facilities, whereas suburban industrial properties are still mainly used by the engineering industry. Central urban properties have been subject to modernization and a change of use to a greater extent than have corresponding suburban properties.

The investigation also indicates a remarkable similarity, however, between properties in different locations. The average floor area per property is the same in both central urban and suburban areas, 23 000 m². The building design and the accessibility of the premises appear functional for most of the properties investigated, both in the central and suburban areas. 70% of the total net floor areas investigated is located in planned industrial sectors, harbour sectors or industrial neighbourhoods.

The premises have been modernized to a greater extent than they have changed use in both the central and suburban areas. The mean value year for the premises, which is a measure of the degree of modernization, differs no more than very slightly. The mean age of the premises in the central urban areas is, from this point of view, 25 years and, in the suburban areas, 23 years. From the overall viewpoint, the mean value year 1957 lies very close to the age limit of the investigation for new constructions, 1960. This shows that the properties have been well maintained.

These results indicate that the stock of old industrial buildings has a sound basis for preservation and continued use. The premises in these properties are well maintained and are, for the most part, located in special industrial

neighbourhoods, thus reducing the risk of various types of pollution. More detailed studies of the layouts, traffic situation, service systems and surrounding buildings are, however, required before a more definite judgment can be made in this regard.

Closer studies must be carried out, particularly of the depth of the buildings, the floor-to-ceiling heights, layouts and equipment before an assessment can be made of the possibilities of using some of these large non-residential areas for purposes other than industrial activities.

BAKGRUND

Ett större forskningsprojekt

Arbetet som redovisas i denna rapport utgör andra etappen i ett forskningsprojekt om äldre industribyggnaders möjligheter till fortsatt användning.

Första etappen finns redovisad i en rapport från Byggforskningsrådet "Industri i äldre byggnader - elva goda exempel" (Törnqvist 1981).

Projektets uppläggning

I en förstudie från juni 1977 skisserades fyra moment i arbetet att utveckla ett bedömningsunderlag för äldre industribyggnaders möjlighet till fortsatt användning.

1. Fastställa vilka egenskaper och krav hos byggnader resp verksamheter som är relevanta för uppgiften att finna lämplig verksamhet till en befintlig byggnad.
2. Kartlägga vilka tillfredsställande kombinationer av byggnadstyper/verksamhetstyper som är eller kan bli mer allmänt förekommande.
3. Studera kombinationernas tillämpning på aktuella och representativa saneringsområden.
4. Utarbeta och pröva ett generellt underlag för bedömning av lämpliga saneringsåtgärder i arbetsområden avseende äldre byggnaders möjlighet till fortsatt användning.

En teoretisk grund för uppgiften i moment 1 lades i ett tidigare arbete om industribyggnaders mångsidiga användbarhet (Törnqvist, 1974). En tillämpning och utveckling av detta material har skett kontinuerligt i projektet.

Moment 2 har varit huvuduppgiften i de två första etapperna av det aktuella forskningsprojektet. I etapp I analyserades elva goda exempel på industri i äldre byggnader. I den här redovisade etapp II har ett brett, statistiskt representativt urval av äldre industrifastigheter i Stockholms kommun inventerats. I etapp I låg tonvikten på "tillfredsställande", i etapp II ligger den på "allmänt förekommande" i beskrivningen ovan av uppgiften i moment 2. I den planerade etapp III görs en syntes som skall resultera i ett bedömningsunderlag enligt moment 4. Tillämpning och prövning av underlaget enligt moment 3 planeras för till en senare etapp IV. Anledningen är att förutsättningar för att utarbeta bedömningsunderlaget bör föreligga redan efter etapp II, dels genom projektledarens konsultverksamhet inom området, dels genom forsknings- och utredningsinsatser på annat håll. Dessutom kan bättre samordning ske med två stora angränsande forskningsprojekt. I projektet Arbetslivets bebyggelse vid Husbyggnad, CTH, bör ett bedömningsunderlag av detta slag kunna komma till användning rätt snart, medan en prövning och tillämpning av underlaget på ett äldre arbetsområde lämpligen samordnas med

det senare igångsatta projektet Förnyelse av äldre arbetsområden vid Industriplanering, CTH.

Projektets tidigare resultat

Resultatet av fallstudierna i etapp I redovisas i rapporten *Industri i äldre byggnader - elva goda exempel* (Törnqvist, 1981). Kort uttryckt visar de undersökta fallen på att industriella verksamheter av mycket skiftande art kan inrymmas i äldre byggnader. Dessa har i sin tur mycket varierande egenskaper och de goda förhållandena förklaras till stor del av förmåga till ömsesidig anpassning. Byggnadernas utformningsegenskaper är på intet sätt betydelselösa, men från det begränsade urvalet kunde inga generella slutsatser dras beträffande vilka typer av byggnader som är mera lämpade för fortsatt användning än andra.

Erfarenheterna från etapp I kom till nytta vid ett konsultuppdrag för Industrisaneringsutredningen under 1980-81. Där utvaldes, inventerades och analyserades åtta framgångsrika fall av återanvändning för även annan verksamhet än industri (Sanering efter industrinedläggningar, 1982). Jämfört med exemplen i etapp I kunde själva byggnadsegenskaperna här beskrivas mer översiktligt och övriga förutsättningar för återanvändning analyseras noggrannare.

Som ett resultat av dessa studier har en helhetsbild av förutsättningarna för återanvändning vuxit fram som kan antydast med begreppspar motiv och resurser. Det behövs motiv för att en byggnad skall få en ny och livskraftig återanvändning. Motivet kan vara vilja att bevara en betydelsefull del av stadsbilden, att utnyttja ett ekonomiskt värde i läge och lokaler, att rädda sysselsättningen i en stagnerande industriort. Det behövs också resurser för att genomföra en anpassning av befintlig byggnad till nya krav. Byggnadens utformningsegenskaper är därvid en viktig resurs men inte den enda. Dess förhållande till övriga resurser och villkor för återanvändning kan uttryckas så att ju sämre värden hos byggnadens egenskaper desto större resurser måste finnas eller tillföras i annan form, t ex genom att läget i sig utgör ett ekonomiskt värde för vissa verksamheter, att pengar för upprustning och ombyggnad görs tillgängliga, att större möda läggs ner på att finna en verksamhet vars krav bättre motsvarar byggnadens egenskaper.

SYFTE

Arbetet i etapp II har syftat till bättre kunskap om äldre industribyggnaders egenskaper. Man vet att byggnadernas läge i region och tätort har betydelse för den efterfrågan som riktas mot lokalerna i en äldre industribyggnad. Själva byggnadens storlek och utformning med avseende på inre och yttre transporter, dagsljuskontakt, tekniska skick m m är också viktiga för möjligheterna till fortsatt användning. Vad man inte vet så mycket om är den äldre bebyggelsens egenskaper i dessa senare avseenden. Att bidra till ökad kunskap på detta område har varit syftet med denna undersökning av äldre industrifastigheter i Stockholms kommun.

METOD OCH GENOMFÖRANDE

Val av metod

Ursprungligen var tanken att i etapp II göra studier av bebyggelsen i ett eller ett par äldre arbetsområden. Skälen för detta var följande.

- fysisk koncentration skulle underlätta det praktiska genomförandet
- kunskap om verksamheter och byggnader skulle troligen finnas väl samlad hos människor i området och i den kommunala förvaltningen
- jämförelse mellan verksamheter och byggnader av olika typ skulle kunna underlättas i och med att yttre förutsättningar var desamma.

Men en sådan uppläggning skulle också ha nackdelar. Arbetsområden har ofta byggts ut under en viss tidsperiod. Med tiden samlas viss typ av verksamheter till området. Materialet skulle vara mindre representativt beträffande byggnadernas ålder, utformning och användning. Dessutom finns numera en del studier gjorda om äldre arbetsområden, på senare tid även med visst beaktande av själva bebyggelsens egenskaper. Se t ex Inventering och analys av äldre arbetsområden i Stockholm (1973), Förslag till åtgärdsprogram för Lövholmens arbetsområde (1977), Förnyelseprogram för Holmens arbetsområde (1979), Miljöförbättringar i industriområden (1974), Slakthusområdet (1978).

Under hösten 1981 blev ett material tillgängligt som skulle möjliggöra en statistisk urvalsmetod som ersättning för ytterligare områdesstudier. Det var Stockholms Stadsmuseums stora inventering av Industrimiljöer i Stockholm (1981). Stockholms Fastighetskontor har sedan flera år ett eget byggnadsregister med utförliga uppgifter om fastigheterna i kommunen. Särskilt när det gäller äldre industrifastigheter har det dock funnits brister i registrets fullständighet. Vidare är det så att fastigheter ursprungligen bebyggda för industriändamål som senare fått ändrad användning i registret är klassificerade med fastighetstaxeringens typkod för den nuvarande användningen, t ex

kontor, bostäder, undervisning. Att direkt utnyttja registrets förteckning över fastigheter med typkod för industri för en undersökning av den äldre industribebyggelsens möjligheter till fortsatt användning skulle således inte ge särskilt rättvisande resultat. Med hjälp av Stadsmuseets noggranna inventering av fastigheter, ursprungligen byggda för industri före 1940, har emellertid Byggnadsregistrets svagheter i det här avseendet kunnat avhjälpas.

Undersökningspopulation

Med hänsyn till undersökningens syfte och till det befintliga dataunderlagets möjligheter har undersökningspopulationen bestämts på följande sätt.

Fastigheter i Stockholms kommun bebyggda före 1960
för industri, partihandel och större bilverkstäder.

Fastigheter kan vara bebyggda med byggnader av mycket skiftande ålder och egenskaper. När det gäller möjligheter till fortsatt användning är dock tomtdisposition, de enskilda byggnadernas sammanhang och tillgänglighet av stor betydelse. Senare tillkomna byggnader påverkas ofta till läge och utformning av den tidigare bebyggelsen. Vanligen eftersträvas överensstämmelse mellan fastighetsindelning och verksamhetsenhet. Det visar sig också att i urvalet finns endast ett fåtal fall där den undersökta fastigheten bara utgör en del av arbetsstället för en större verksamhet. Fastigheten har därför ansetts kunna utgöra en lämplig undersökningsenhet, åtminstone i en översiktlig studie.

Avgränsningen till byggnader uppförda före 1960 grundar sig bl a på att det var främst på 60-talet som industribebyggelsen började förändras i riktning mot stora, lågt exploaterade anläggningar i tätorternas ytterområden. Även 50-talsbyggnader kan därför naturligt klassificeras som äldre såväl när det gäller byggnadsteknisk standard och kondition som anpassning till industrins nuvarande produktionsmetoder. Denna begränsning innebär inte att 60-talsbyggnaderna skulle vara lättare och lämpligare att utnyttja på lång sikt. Det kan snarare vare tvärtom.

Det gemensamma för de angivna verksamheterna, industri, partihandel och större bilverkstäder är närmast att transport, hantering och lagring av material där har en omfattning som skiljer dem från andra verksamheter och i hög grad påverkar bebyggelsens utformning.

Stadsmuseets inventering upptar även gasverk, elverk och vattenreservoarer, men dessa har i denna undersökning av byggnadernas funktionella egenskaper, ansetts vara alltför få och särpräglade för att ingå.

Urvalsram

En urvalsram som i största möjliga utsträckning skulle täcka undersökningspopulationen har konstruerats med hjälp av dataunderlag från Byggnadsregistret och Stadsmuseets inventering på ett sätt som närmare beskrivs i Bilaga 1.

Kort uttryckt består urvalsramen av tre listor med fastigheter med olika typkod (industri, kontor, lager m fl), ordnade i bokstavsordning per församling. Från dessa listor drogs urvalet med olika frekvens i stort sett beroende på hur fastigheterna i Stadsmuseets inventering fördelat sig på aktuella typkoder i registret. Totalt omfattade urvalsramen 1069 fastigheter.

Urval

Urvalet gjordes så att chansen för en fastighet att komma med viktades med våningsytans storlek. På så sätt kom det undersökta urvalet främst att ge en representativ bild av vad som kännetecknar de lokalytor som återfinns i större delen av den äldre industribebyggelsen. De allra minsta fastigheterna representeras däremot i urvalet av relativt få individer, vilket kan ge motsvarande stor spridning i egenskaper för just denna del av beståndet.

Urvalsramen konstruerades med medveten övertäckning. Många av fastigheterna, främst i de två listor från vilka urvalet drogs med låg frekvens, har aldrig utnyttjats för industriändamål och ingick således inte i undersökningspopulationen. Kontroll av detta kunde också göras tämligen enkelt vid urvalet. Det gällde t ex bostads- och kontorsfastigheter uppförda före 1940 som ej återfanns i Stadsmuseets inventering. Kontorsbyggnader från slutet av 1950-talet kunde också tämligen riskfritt bortsorteras då det är osannolikt att de såpass sent helt ändrat användning från industri till administrativ verksamhet. Vissa fastigheter visade sig vid noggrannare kontroll genom besiktning och granskning av byggnadslovhandlingar, vara bebyggda med värmecentral, brandstation, oljecisterner o dyl. Av ett urval på 100 fastigheter återstod efter kontroll och gallring 73 st, därav 66 från lista I, 6 från lista II och 1 från lista III.

Tillförlitlighet och representativitet

Beträffande själva urvalsmåttet våningsyta är det en av de säkrare uppgifterna i Byggnadsregistret. Det grundar sig för Innerstaden på uppmätning på dagskarta i samband med inventering på plats. I urvalsramen saknar knappa 15% av fastigheterna uppgift om våningsyta, men dessa återfinns praktiskt taget helt i de två listor varifrån urvalet drogs med låg frekvens. Lista I varifrån över 90% av urvalet drogs var i stort sett fullständig i detta avseende.

En viss kontroll av urvalets representativitet har kunnat göras genom en sammanställning av ålder och storlek hos fastigheterna i lista I. Se Tabell 1 och 2. Det framgår att de undersökta fastigheternas våningsyta utgör hela 47% av denna dominerande del av urvalsramen. Med tanke på ålderssamband som innebär att äldre fastigheter vanligen är mindre, visar urvalet en oväntat god representativitet när det gäller fördelningen på åldersklasser.

När det gäller urvalsramens förhållande till industribebyggelsen som helhet, är det svårt att göra meningsfulla jämförelser eftersom urvalsramen är fastigheten, inte arbetsstället som

anger den nuvarande användningen. Urvalsramens lokalyta 3,3 milj kvm är händelsevis lika stor som industrins lokalyta i början av 70-talet, men å ena sidan omfattar urvalsramen bara fastigheter bebyggda före 1960, å andra sidan har byggnader på dem tillkommit fram till 1980 och en stor del av lokal-
ytan används numera av andra näringsgrenar än industri.

Lokalytan för industrifastigheter enligt urvalsramens definition men bebyggda efter 1959 är 0,8 milj kvm. Totala lokal-
ytan 1982 för fastigheter klassade som industri, lager och större bilverkstäder uppgår således till 4,1 milj kvm.

Tabell 1. Åldersklasser. Lokalyta i urval och urvalsram.

	Urvalsram		
	kvm	%	ant
Byggår före 1930	1 445 174	44,4	284
Byggår 1930-39	464 103	14,3	61
Byggår 1940-49	698 086	21,4	125
Byggår 1950-54	326 333	10,0	49
Byggår 1955-59	323 138	9,9	55
Summa	3 256 834	100,0	574
Fastigheter utan år			112

	Urval		
	kvm	%	ant
Byggår före 1930	630 087	37,5	27
Byggår 1930-39	296 323	17,6	11
Byggår 1940-49	432 717	25,7	19
Byggår 1950-54	157 204	9,4	10
Byggår 1955-59	165 267	9,8	6
Summa	1 681 598	100,0	73

Tabell 2. Storleksklasser. Lokalyta i urval och urvalsram.

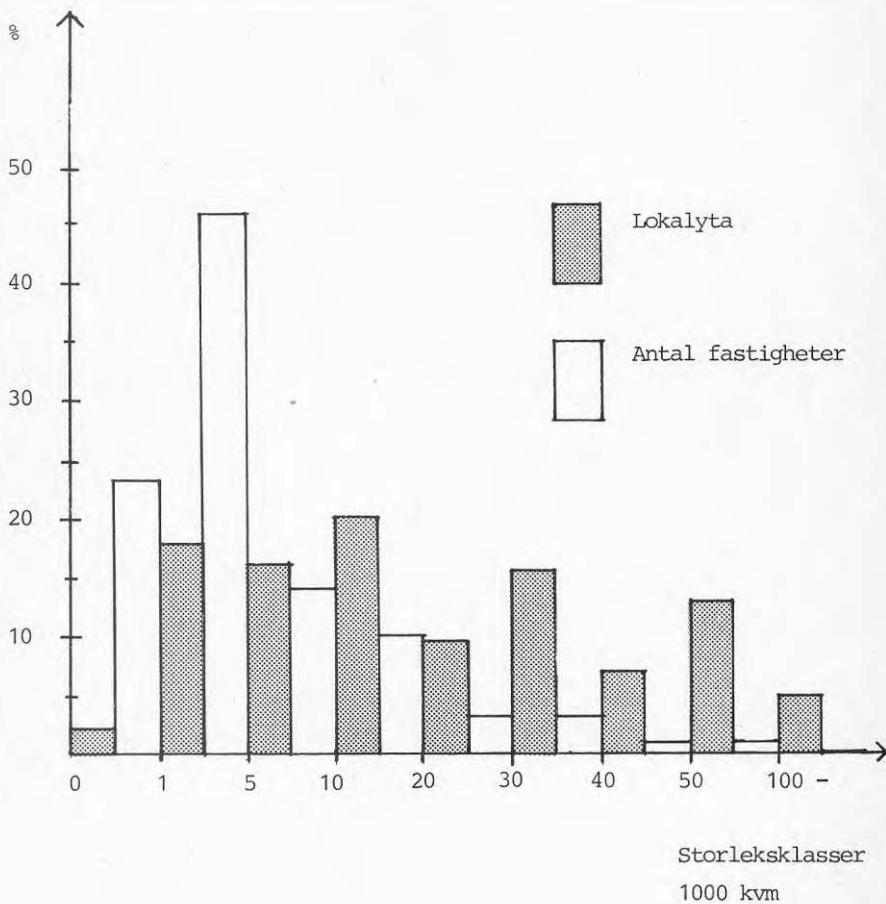
		Urvalsram		
		kvm	%	ant
1 -	1 000 kvm	59 051	1,8	116
1 001 -	5 000 kvm	581 462	17,8	231
5 001 -	10 000 kvm	523 861	16,0	73
10 001 -	20 000 kvm	654 371	20,1	48
20 001 -	30 000 kvm	310 765	9,5	13
30 001 -	40 000 kvm	516 118	15,8	15
40 001 -	50 000 kvm	215 940	6,6	5
50 001 -	100 000 kvm	248 909	7,6	4
100 001 -	kvm	155 955	4,8	1
Summa		3 266 432	100,0	505

Vykod = 0 el saknas 67

		Urval		
		kvm	%	ant
1 -	1 000 kvm	-	-	-
1 001 -	5 000 kvm	33 713	2,0	12
5 001 -	10 000 kvm	103 316	6,1	14
10 001 -	20 000 kvm	170 962	10,2	12
20 001 -	30 000 kvm	267 555	15,9	11
30 001 -	40 000 kvm	485 248	28,9	14
40 001 -	50 000 kvm	215 940	12,8	5
50 001 -	100 000 kvm	248 909	14,8	4
100 001 -	kvm	155 955	9,3	1
Summa		1 681 598	100,0	73

En illustration till hur liten andel de mindre fastigheter-
na har av den totala lokalytan ges i Fig 1. Diagrammet un-
derstryker vikten av att göra urvalet efter det kvantitativt
betydelsefulla måttet, lokalytans storlek istället för den
enskilda fastigheten, när man vill undersöka vanligt före-
kommande egenskaper hos bebyggelsen.

Figur 1. Urvalsramens fastigheter fördelade på storleks-
klasser. Antal fastigheter och lokalyta i procent.



Källor

De utvalda fastigheternas egenskaper har undersökts med hjälp av följande källor.

Byggnadsregistret (BR)

Ett exempel på uppgifter om en viss fastighet i detta material återfinns i Bilaga 2.

I undersökningen har använts uppgifter från en version av byggnadsregistret som ajourförts i jan 1982.

Stadsmuseets inventering (SSM)

Exempel återfinns i Bilaga 2.

Uppgift om tidigaste byggnadsår har mestadels hämtats från denna källa, som är noggrannare än BR i detta avseende.

Allmänna Fastighetstaxeringen 1981 (AFT 81)

Exempel återfinns i Bilaga 2.

Förutom de unika uppgifterna om taxeringsvärde och värdeår för de enskilda byggnaderna har AFT 81 de fullständigaste uppgifterna om nybyggnadsår och lokalyta för de enskilda byggnaderna inom fastigheten.

Byggnadsnämndens arkiv (BNA)

I ett fåtal fall där väsentliga uppgifter helt saknats i övriga källor har byggnadslovsritningar för fastighetens byggnader fått studeras. Härigenom har lokalytor, markytor, nybyggnadsår och ursprunglig verksamhet med god tillförlitlighet kunnat fastställas.

Dagskartan

Kommunens sk dagskarta, en regelbundet ajourförd karta i skala 1:1000 med tomtgränser och bebyggelsekonturer inritade, har använts som komplettering till SSM för fastigheter med byggår efter 1939.

Röda Boken

Äldre årgångar av denna telefonkatalog med abonnentförteckning efter gatuadress och yrkesregister har använts för uppgift om ursprunglig verksamhet.

Centrala Företagsregistret (CFR 81)

Detta material från senaste Folk- och bostadsräkningen har använts för uppgifter om nuvarande verksamheter i de undersökta fastigheterna, näringsgren och antal sysselsatta.

Besiktning

Besök har gjorts vid ett 10-tal fastigheter för noggrannare uppgifter om nuvarande verksamhet, tomtdisposition och trafik tillgänglighet.

STOCKHOLM SOM INDUSTRISTAD

Sysselsättning

Stockholm är fortfarande landets största sammanhängande industriregion, även om andelen industrisysselsatta är större både i Göteborg och Malmö, omkring 1/4 av hela sysselsättningen mot 1/7 i Stockholm. Industrisysselsättningen har också sjunkit kraftigt under 70-talet, främst i Stockholms kommun men också i hela länet. En ökning av industrisysselsättningen utanför Stockholms innerstad och inre förortsområdet motsvarar bara cirka hälften av avvecklingen i de centrala delarna. (Industri i Stockholms län, 1978, sid 5.)

Branscher

Industrisysselsättningen i Stockholms län har en karaktäristisk branschstruktur, där grafisk industri och verkstadsindustri dominerar med 73%, vilket kan jämföras med rikets 50%. Teko, trä, massa och papper är tydligt underrepresenterade jämfört med riket, 4% resp 30%. Övriga branscher såsom livsmedel, kemisk och jord- och stenindustri har för riket en mer representativ andel. (a.a. sid 38-46.)

Lokaliseringen inom länet är också karaktäristisk. Grafisk industri och verkstadsindustri dominerar i innerstaden och det skransområdet - Stockholms ytterstad inkl Solna, Sundbyberg, Lidingö och Nacka, där 67% av sysselsättningen i dessa branscher återfinns. För teko, trä, massa och papper är förhållandet i stort sett omvänt. Övriga branscher är något jämnare fördelade med knappa 60% i innerstad och kransområdet. (a.a. sid 77.)

Lönsamhet

Som helhet har industrin i Stockholms län en högre produktivitet än landet som helhet, även om skillnaden på senare år har minskat. Det finns dock tecken på strukturella lönsamhetsproblem i form av en underrepresentation av arbetsställen med hög lönsamhet i Stockholmsregionens industri jämfört med andra delar av landet. (Industri i Stockholms län, 1978, sid 27.) Lönsamhetsproblemen gäller inte minst de dominerande branscherna verkstadsindustri och grafisk industri. Under 1975 och 1976 hade verkstadsindustrin i regionen mellan 70 och 80% av den industrisysselsättning som p g a låga driftsöverskott arbetade under risker för friställning. Omkring 200 arbetsställen eller 1/4 av samtliga arbetsställen i regionens verkstadsindustri hade minimal lönsamhet. I hela landets verkstadsindustri under motsvarande period i mitten av 1970-talet hade mellan 800 och 900 arbetsställen minimal lönsamhet. En stor del av verkstadsindustrins lönsamhetsproblem är således koncentrerade till Stockholmsområdet. (sid 58, 59)

I den grafiska industrin har skett en kraftig minskning av sysselsättningen i arbetsställen med hög lönsamhet och en

motsvarande ökning i arbetsställen med låg lönsamhet. Med tanke på den snabba tekniska utvecklingen i branschen förefaller risken stor för strukturomvandlingar som drabbar en stor del av sysselsättningen i branschen. (sid 63)

Som ett tecken på lönsamhetsproblem i ett längre perspektiv framhålles de låga byggnadsinvesteringarna i Stockholm jämfört med övriga landet, (sid 37). I det sammanhanget bör dock den speciella strukturen hos industrin i Stockholm beaktas. De dominerande branscherna kännetecknas av en relativt låg kapitalintensitet, vilket bl a framgår av den låga energiförbrukningen per sysselsatt. (Utrednings- och statistikkontoret, 1981, sid 33.) Jämfört med branscher som massa och papper, stålframställning m fl åtföljs förnyelse av verkstadsindustrins och den grafiska industrins produktionsmedel i mindre utsträckning av byggnadsinvesteringar.

Lokalytor

Den lokalyta som i början av 1970-talet användes av industrin i Innerstaden och Kransområdet, ca 3,3 milj kvm, var till 36% lokaliserad till Innerstaden. Hälften av ytan utgjordes av lokaler för industri och verkstad, en knapp tredjedel lager och en femtedel kontor. (Marklok 1971. Rapport nr 2, sid 102, 103.)

Lokalernas ålder

På basis av Marklok-undersökningens material och uppgifter i Stockholms Fastighetskontors byggnadsregister har Törneman (1976) gjort en intressant studie av gamla och nya lokaler i Stockholms privata näringsliv. Dessa lokalytor återfanns till 56% i fastigheter bebyggda före år 1960. Medianåldern år 1971 var drygt 15 år. (sid 4)

Lokalytor använda för industri och verkstad fördelade sig med hälften var på innerstad och ytterstad. Det fanns dock en markant skillnad i ålder mellan lokalerna i innerstaden och främst de i söderort.

Av lokalytorna för tillverkningsindustri fanns år 1971 53% i fastigheter bebyggda före 1960. Handel och tjänster hade en äldre profil med 66% lokalyta i sådana fastigheter medan transportbranschen en markant yngre med 25%. (sid 11)

Arbetsställets storlek var den faktor som varierade mest mellan äldre och nyare fastigheter. Storleken ökade kontinuerligt i de nyare lokalerna och en genomsnittlig arbetsplats i fastigheter byggda 1965-71 hade nära 3 ggr så många sysselsatta som i fastigheter från 1930-talet. (sid 17)

En viktig slutsats av Törnemans undersökning var att näringslivet tycktes ha stor förmåga till anpassning i äldre lokaler. Inga större produktivitetsskillnader kunde påvisas, även om de äldre lokalerna totalt sett låg något under genomsnittet. (sid 17)

Äldre arbetsområden i Stockholm

En inventering av äldre arbetsområden i Stockholm (1973) pekar på ett flertal utvecklingsproblem i de halvcentralt belägna arbetsområden som började byggas ut före andra världskriget. Tillverkningsindustrins minskning i Stockholm har i hög grad gått ut över dessa områden vars byggnader i allt större omfattning används av handelsföretag och kontorsverksamheter. Lönsamhetsproblem och dålig lönebetalningsförmåga kan konstateras bland de tillverkningsföretag som finns kvar. (sid I.3) Inventeringen påvisar även de möjligheter som i och för sig finns till förnyelse och ökad exploatering av dessa områden. (sid I.5)

I Stockholms Näringslivs- och sysselsättningspolitik (1976) framhålls dock vikten av ett balanserat arbetsplatsutbud i regionens centrala delar. "De äldre arbetsområdena i Ulvsunda, Mariehäll, Liljeholmen, Södra Hammarbyhamnen och Sickla, samt Frihamnen, Värtahamnen bör reserveras för sysselsättningsintensiva verksamheter inom näringsgrenarna industri, partihandel, samt terminaler med därtill direkt anknuten administration." (sid 48) I samband med förnyelse bör särskilt den inre och yttre arbetsmiljön förbättras. (sid 58) I ett pilotprojekt inventeras ett av de äldre områdena, Lövholmen. Miljöproblemen där kunde dock inte anses som allvarliga. Yrkesinspektionen hade anmärkningar främst mot företag som kortfristig utnyttjade den redan rivningsbestämda bebyggelsen i området. Luftföroreningar och bullerstörningar från företag i området låg också på en måttlig nivå. (Förslag till åtgärdsprogram för Lövholmens arbetsområdet, 1977, sid 48-50, 58, 59.)

I Näringslivs- och sysselsättningspolitik (1982) framhålls att i många halvgamla arbetsområden fortgår ett spontant förnyelsearbete i form av om- och tillbyggnader som i allmänhet är välmotiverade och innebär ett bättre markutnyttjande. Lövholmenprojektet anses ha bidragit till att en ökad exploatering med moderna industri- och kontorsbyggnader har börjat åstadkommas. En utvärdering bör göras längre fram och åtföljas av ett program för fortsatt förnyelse av de äldre områdena. (sid XII.7)

I en statistisk undersökning ger Johansson & Strömquist (1979) en bred bild av den fysiska och ekonomiska strukturen hos den del av industrins lokaliseringslandskap som utgörs av arbetsområden i svenska tätorter. Nära 300 avgränsade koncentrationer av industriarbetsställen återfinns i drygt 20 tätorter och företagen där svarar för ca 1/3 av landets industrisysselsättning.

Undersökningen påvisar tendenser till kumulativa åldringsförlopp och tecken på bristande förnyelse i arbetsområden i främst större orter. Äldre områden etablerade före 1920 skiljer sig ofta i viktiga avseenden från nyare områden etablerade efter 1950. De äldre områdena ligger centralt, ofta starkt integrerade med annan typ av bebyggelse och har sällan behandlats som industriområden i den fysiska översiktsplaneringen. Arbetsställena där är av mer varierande storlek och de äldre områdena har också i större utsträckning än de yngre koncentrationer av arbetsställen med lön-

samhetsproblem. (sid 89)

Problemställningar

Det finns flera lätt motstridiga drag i den bild av industristaden Stockholm som tecknats ovan. Landets största industristad, har på senare tid förlorat en stor andel av sin industrisysselsättning. Som helhet har industrin i Stockholm en god och i stort sett stabil lönsamhet, men det finns också ett stort och växande antal framför allt små företag med lönsamhetsproblem. Det gäller inte minst de dominerande branscherna verkstadsindustri och grafisk industri.

Många olönsamma företag förefaller samlade i centralt belägna, tätbebyggda områden, starkt integrerade med annan typ av bebyggelse där brist på fysisk planering och förnyande byggnadsinvesteringar riskerar att permanenta problemen.

Å andra sidan framstår de äldre halvcentrala arbetsområdena som en delvis lågt utnyttjad markreserv i flera fall på väg att byggas ut och förnyas genom både kommunala och privata initiativ. I samband härmed sker ofta en tidstypisk branschförskjutning från tillverkningsindustri till handel och kontorsverksamheter.

I och för sig lättförståeliga samband mellan arbetsområdets ålder och koncentrationer av lågproduktiva och olönsamma företag motsågs i någon mån av den jämna produktivitet som företag i lokaler av starkt växlande ålder uppvisar.

Den här föreliggande undersökningen skall främst ses som en inledning till ett fördjupat studium av själva bebyggelsens fysiska egenskaper. Till skillnad från studier av enskilda arbetsområden beskrivs här egenskaper hos den samlade lokalytan i industrins äldre byggnadsbestånd. Från allmänna översikter av industrins mark- och lokalanvändning skiljer den sig å andra sidan genom att även beskriva lokalytans fysiska skick och utformning. Den behandlar inte ekonomiska uppgifter om lokalytans nyttjare. Genom fakta om den äldre bebyggelsens egenskaper ger den dock visst underlag för en bedömning av dess förutsättningar för fortsatt produktiv användning och kan på så sätt belysa det ovan diskuterade behovet av förnyelse av äldre byggnader och områden.

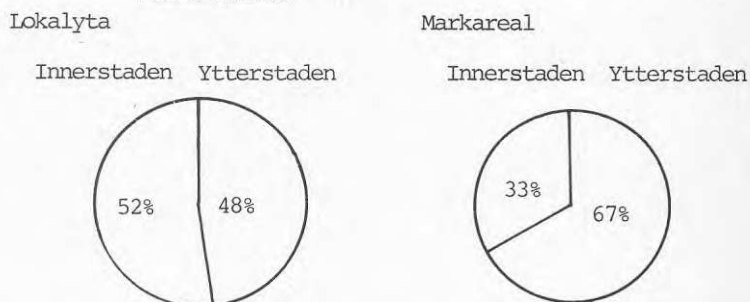
ÄLDRE INDUSTRIFASTIGHETER I STOCKHOLM

Storlek

Den genomsnittliga lokalytan per fastighet i urvalet är densamma både i Innerstaden och Ytterstaden: 23 000 kvm. I Ytterstaden är dock spridningen i storlek större. Standardavvikelsen för fastigheternas lokalyta i Innerstaden är 16 500 kvm och i Ytterstaden 28 500 kvm. Den minsta fastigheten har en lokalyta på 1 136 kvm och den största 155 955 kvm.

Fastigheternas markareal skiljer sig tydligt åt beroende på läge. I Innerstaden är den genomsnittliga markarealen per fastighet knappt hälften av värdet i Ytterstaden: 12 000 kvm resp 27 000 kvm.

Figur 2. Total lokalyta och markareal i Innerstaden resp Ytterstaden.



Den stora överensstämmelsen mellan genomsnittlig lokalyta i Innerstaden och Ytterstaden kan verka förvånande men hänger samman med urvalsmetoden som låter stora fastigheter dominera. Siffran kan inte direkt jämföras med uppgifter i andra undersökningar av näringslivets lokaler som huvudsakligen redovisar lokalytan per verksamhetsställe.

Fastigheterna i denna undersökning har i genomsnitt knappa 5 arbetsställen per fastighet. Spridningen är mycket stor mellan s k industrihotell i Innerstaden med upp till 50 arbetsställen i samma fastighet till stora anläggningar för ett företag i Ytterstaden. Den genomsnittliga lokalytan per arbetsställe uppgår till 4 700 kvm. I Marklok 1971 har näringsgrenen industri ett genomsnitt på drygt 1 600 kvm per arbetsställe (Rapport nr 2, sid 106). Siffrorna är inte direkt jämförbara. I denna undersökning finns en dominans av större fastigheter och arbetsställen, vilket följer av själva urvalsmetoden. Dessutom är här fastigheten urvalsenhet och inte arbetsstället, vilket innebär att lokalytan numera inte enbart används av industri utan även av t ex partihandel.

AlderTabell 3. Aldersklasser. Lokalyta i procent.

Byggår	Andel lokalyta
-1930	37
1930-39	18
1940-49	26
1950-54	9
1955-59	10
Summa	100

I Tabell 3 är lokalytan grupperad i åldersgrupper efter fastighetens tidigaste byggnadsår enligt Byggnadsregistret och Stadsmuseets Industrimiljöinventering. Dessutom har en beräkning gjorts av fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder utifrån de enskilda byggnadernas olika nybyggnadsår, viktade med resp lokalyta. Dessa uppgifter har hämtats från Allmänna Fastighetstaxeringen 1981 (AFT 81). För hela beståndet fastigheter bebyggda före 1960 är bebyggelsens genomsnittsålder 39 år, motsvarande nybyggnadsåret 1942. Innerstadens fastigheter är betydligt äldre, 47 år (1934), än Ytterstadens fastigheter som har genomsnittsåldern 30 år (1951).

Vid beräkningen av genomsnittsåldern ingår även byggnader på fastigheterna som tillkommit efter 1960. Dessa byggnader utgör emellertid bara 20% av den totala lokalytan. I Innerstaden har hela 94% av lokalytan tillkommit före 1960, i Ytterstaden 66%.

Läge och planförhållandenTabell 4. Läge. Lokalyta i procent.

	Innerstaden	Ytterstaden	Summa
Blandad bebyggelse	20	2	22
Industriområde	19	35	54
Hamnområde	13	2	15
Bostadsområde	0	9	9
Summa	52	48	100

Om den undersökta fastigheten har gränsat till minst två andra industrifastigheter har den hänförs till kategorin Industriområde. I varje fastighet finns ju ofta också flera arbetsställen. Blandad bebyggelse avser centrumbebyggelse

med butiker, kontor och även bostäder.

Tabell 5. Planbeteckning. Lokalyta i procent.

Planbeteckning	Innerstaden	Ytterstaden	Summa
Industri	32	46	78
Hamn, flygplats	0	2	2
Övrigt	6	0	6
Saknas	14	-	14

Planbeteckning avser fastighetens beteckning på stadsplan enligt Byggnadsregistret. Kategorin Övrigt omfattar beteckningarna Allmänt ändamål, Kulturhistorisk bebyggelse och Bostäder.

Tabell 6. Ålder senaste stadsplan. Lokalyta i procent.

	Innerstaden	Ytterstaden	Summa
Före 1930	2	1	3
1930-39	7	0	7
1940-49	10	13	23
1950-59	10	6	16
1960-	15	28	43
Saknas	8	-	8

Av Tabell 6 framgår att stadsplaner för de äldre fastigheterna i stor utsträckning följts upp och moderniserats. För över 40% av lokalytan gäller stadsplanbestämmelser som tillkommit efter 1960.

Exploatering

Tabell 7. Exploateringstal för undersökta äldre fastigheter

	vy/ma	vy/by	by/ma
Innerstaden	1,91	3,34	0,57
Ytterstaden	0,88	2,20	0,40

vy = våningsyta

ma = markareal

by = byggnadsyta (bebyggd markareal)

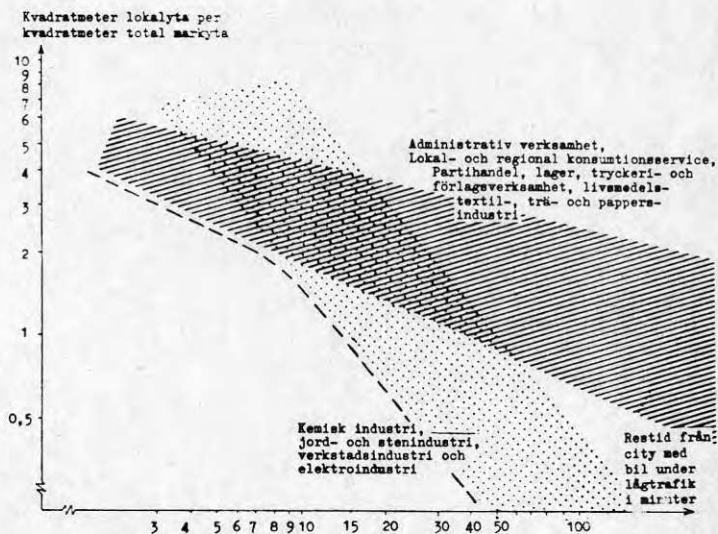
Tabell 8. Exploateringstal för privata näringslivets arbetsställen enligt Marklok 1971.

	vy/ma	vy/by	by/ma
Innerstaden	1,64	2,67	0,61
Kransområdet	0,77	2,31	0,33

(Kransområdet omfattar Ytterstaden samt Solna, Sundbyberg, Nacka och Lidingö.)

Som framgår av tabellerna har de undersökta fastigheterna en något högre exploatering än näringslivets bestånd som helhet inkl nyare fastigheter. Å andra sidan kan exploateringstalen jämföras med en analys som gjorts av markutnyttjandet hos de ekonomiskt mest effektiva arbetsställena i Marklok-undersökningen. Se Fig 3.

Figur 3. Exploateringstal på olika restidsavstånd från city enligt Marklok 1971



Det framgår att inom 20 min restid med bil i lågtrafik från city har branscher med hög exploateringselasticitet (verkstadsindustri m fl) en exploatering mellan 0,9 och 4,0 (vy/ma). Näringsgrenar med låg exploateringselasticitet (partihandel, grafisk industri m fl) har exploateringstal

mellan 1,5 och 4,0 (vy/ma). Vid framräkningen av dessa uppgifter har arbetsställen med mindre driftsöverskott än 20% (industri) resp 30% (tjänster) av förädlingsvärdet sorterats bort. (Marklok 1971. Rapport nr 4, sid 41-48) Uppgifterna speglar således vilket markutnyttjande i olika lägen ekonomiskt framgångsrika verksamheter tillåter sig. I ljuset av dessa uppgifter framstår exploateringstalen hos de undersökta äldre fastigheterna inte som något hinder för ändamålsenlig användning. De ligger praktiskt taget alla inom det restidsavstånd som angetts.

Figuration och tillgänglighet




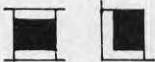








De undersökta fastigheternas lokalytor har fördelats på olika figurationstyper enligt Tabell 9. Typerna definieras av byggnadernas tillgänglighet för transporter, mätt med två variabler:

Antal sidor hos fastigheten som vetter mot gata, järnväg eller kaj. (4 värden)

Förgård, lastgata eller inre gård för ostörd lastning och lossning. (3 värden)

En kombination av dessa värden ger 12 olika figurationsstyper. Dessutom har ytterligare en typ med fri disposition av flera byggnader på en större, ofta oregelbundet formad tomt angetts.

Tabell 9. Figuration och tillgänglighet. Lokalyta i procent.

Lokaler tillgängliga från	Förgård eller lastgata	Inre gård	Gatan direkt
1 sida			
Innerstaden	-	0	-
Ytterstaden	-	-	-
2 sidor			
Innerstaden	3	6	1
Ytterstaden	-	1	0
3 sidor			
Innerstaden	19	2	1
Ytterstaden	1	-	-
4 sidor			
Innerstaden	4	8	3
Ytterstaden	8	-	-

Fritt disponerad tomt



Innerstaden	5
Ytterstaden	38

Det framgår att extremt svårtillgängliga figurationstyper saknas bland de undersökta fastigheterna. Resultatet kan också uttryckas på följande sätt.

Av lokalytan i Ytterstaden finns hela 78% i stora fastigheter med fritt disponerad tomtyta och god tillgänglighet för transporter. Av lokalytan i Innerstaden finns nära 40% av i fastigheter med fri tomtdisposition eller med 4 sidor vettande mot gata, järnväg eller kaj. Endast 11% av lokalytan totalt återfinns i fastigheter med mindre än 3 sidor vettande mot gata. Mindre än 5% av lokalytan totalt återfinns i fastigheter utan förgård eller inre gård.

Tabell 10. Fastigheter med minst 60% av lokalytan i markplan. Lokalyta i procent.

Andel lokalyta i enplansbyggnader	
Innerstaden	8
Ytterstaden	22

Lokaler i markplan framställs ofta som ett väsentligt krav från modern industri. Av industriföretag som anmält behov av lokaler till Stockholms Mark- och Lokaliseringsbolag anger 75% sig behöva lokaler i markplan. (Näringslivs- och sysselsättningspolitik 1982, sid XII.21) Av tabellen framgår att sådana lokaler inte är vanliga i äldre fastigheter. Om man räknar med den lokalyta som finns i bottenplanet även på fastigheter med en stor del av övrig yta på andra plan, visar det sig att 38% av lokalytan i de undersökta fastigheterna finns i markplan.

Moderniseringsgrad

I AFT 81 finns begreppet värdeår som ett uttryck för den grad av modernisering genom ombyggnad och upprustning som gör en äldre byggnad likvärdig med en nyare ifråga om standard och återstående livslängd. Se närmare definition i kapitlet Begreppsdefinitioner.

I Tabell 11 anges moderniseringsgraden hos de undersökta fastigheterna genom skillnaden mellan värdeår och nybyggnadsår för byggnaderna på fastigheten.

Tabell 11. Moderniseringsgrad. Lokalyta i procent.

Skillnad värdeår - byggår	Innerstaden	Ytterstaden	Summa
0 - 4	16	31	47
5 - 9	5	4	9
10 - 19	5	4	9
20 - 29	15	10	25
30 - 39	5	0	5
40 - 49	2	0	2
50 - 59	3	0	3

Om enbart byggnader med minst 5 års skillnad mellan värde och byggår sägs vara moderniserade framgår av tabellen att 47% av den totala lokalytan inte moderniserats. En del av dessa byggnader kan emellertid vara så pass nyuppförda att moderniseringsbehov inte heller föreligger. En mer detaljerad beräkning av lokalytan fördelad på byggnader med olika byggår visar att över 90% av den ej moderniserade lokalytan uppförts efter 1960, medan nära 80% av lokalytan uppförd före 1960 moderniserats.

Det genomsnittliga värdeåret för byggnaderna på de undersökta fastigheterna har också beräknats. För Innerstaden är detta 1956 och för Ytterstaden 1958. Det genomsnittliga värdeåret för hela lokalytan är 1957, alltså ganska nära den nedre åldersgränsen för de undersökta fastigheterna, 1960. Men då ingår även enskilda byggnader uppförda efter detta år (20% av lokalytan).

Ägarekategorier och taxeringsvärde

Tabell 12. Ägarkategori. Lokalyta i procent.

Stat, kommun, landsting	26
Aktiebolag	57
Föreningar, stiftelser o dyl	13
Fysiska personer	4
Summa	100

Tabell 13. Genomsnittligt taxeringsvärde mark och byggnad, kr/kvm.

	Mark	Byggnad
Innerstaden	521	611
Ytterstaden	410	791

Skillnaderna i taxeringsvärde för mark och byggnad i Innerstad resp Ytterstad är karaktäristiska och härrör från det högre markvärdet i centrala lägen resp det nyare byggnaderna i Ytterstaden. Extremvärden för marken bland de undersökta fastigheterna är 4720 kr/kvm resp 242 kr/kvm. För byggnader är extremvärdena 1267 kr/kvm resp 0 kr.

Lokalytans användning och dess förändringar

Tabell 14. Ursprunglig och nuvarande användning.
Lokalyta per näringsgren i procent.

SNI kod	Näringsgren	Ursprunglig	Nuvarande
31	Livsmedelsindustri	19	10
32	Textilindustri	1	-
34	Grafisk industri	9	8
35	Kemisk industri	6	5
38	Verkstadsindustri	39	29
39	Annan industri	1	-
50	Byggnadsindustri	-	1
61, 62	Handel	8	11
71, 72	Samfärdsel	10	7
82, 83	Administration	-	5
93, 94	Undervisning, vård, kultur	-	3
95	Reparationer	3	1
	Blandad verksamhet	4	15
	Byggnad riven eller under om- byggnad	-	5

Verkstadsindustrins dominans i Stockholm kommer klart fram i Tabell 14. Den grafiska industrin återfinns till stor del i de s k industrihotellen med blandad verksamhet. Förändringar är också karaktäristiska med minskad industri och ökad handel och administration. Fördelningen på Innerstad och Ytterstad är inte meningsfull att göra för varje näringsgren. Klart är dock att den grafiska industrin praktiskt taget helt återfinns i Innerstaden medan verkstadsindustrin dominerar kraftigt i Ytterstaden. Handeln är jämnt fördelad. Industrihotellen återfinns främst i Innerstaden och de illustrerar också den mest markanta förändringen, att större verkstadsföretag flyttar ut och överlåter sin fastighet till en mångfald mindre företag inom industri, handel och service.

Tabell 15. Förändring av näringsgren (2-siffernivå).
Lokalyta i procent.

	Förändrad	Oförändrad
Innerstaden	23	22
Ytterstaden	7	48
Summa	30	70

För varje fastighet har den lokalyta summerats som ändrat användning mätt i arbetsställets näringsgrenstillhörighet. Av Tabell 15 framgår att 70% av lokalytan trots allt har oförändrad användning. Härtill bidrar säkerligen de stora verkstadsföretag som i många år bedrivit sin verksamhet i Ytterstaden, LM Ericsson, Asea, Sandvik m fl.

Förändrad näringsgren är ett ganska grovt mått på de kravförändringar som en byggnad utsätts för. Små industriföretag som flyttar in i en fastighet efter ett större företag anpassar sig ofta ganska bra till de befintliga lokalerna. Å andra sidan kan teknisk och organisatorisk utveckling inom en och samma verksamhet medföra stora förändringar.

Man bör hålla i minnet att den ursprungliga användningen ligger olika långt bak i tiden för undersökta fastigheter, från slutet av 1800-talet till 1950-talet, för att vara noggrann. Uppgifterna ovan kan således inte användas vid bedömning av något slags förändringstakt utan enbart som en antydning om de kravförändringar en byggnad kan vara utsatt för under sin livstid.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Undersökningen har bekräftat välkända och naturliga skillnader mellan äldre industrifastigheter beroende på deras läge i Stockholms innerstad resp ytterstad. Innerstadsfastigheterna har 50% högre genomsnittsålder, halva markytan och dubbla exploateringen jämfört med ytterstadsfastigheterna. Tomtdispositionen präglas i högre grad av slutna kvartersform med inre gårdar jämfört med Ytterstadens friare disponerade ytor.

De äldre industrifastigheterna i Innerstaden används i stor utsträckning för grafisk industri och blandad verksamhet i s k industrihotell, medan verkstadsindustrin fortfarande dominerar i Ytterstaden. Innerstadsfastigheterna har ändrat användning, byggts om och moderniserats, i större omfattning än ytterstadsbebyggelsen.

Anmärkningsvärd är dock den stora likheten mellan fastigheter i olika lägen som undersökningen också påvisar. Den genomsnittliga våningsytan per fastighet är lika stor i både Innerstaden och Ytterstaden, 23 000 kvm. Byggnadsfigurationen och lokalernas tillgänglighet ter sig ändamålsenliga för de flesta fastigheter både i Innerstaden och Ytterstaden. Övervägande delen, 70%, av den undersökta lokalytan är belägen i planerade industriområden, hamnområden eller samlade industrikvarter.

I både Innerstad och Ytterstad har lokalerna moderniserats i större omfattning än de ändrat användning. Det genomsnittliga värdeåret för lokalerna som är ett mått på moderniseringsgraden skiljer sig dessutom mycket litet. I Innerstaden är genomsnittsåldern i detta avseende 25 år, i Ytterstaden 23 år. Totalt sett ligger det genomsnittliga värdeåret 1957 mycket nära undersökningens åldersgräns för nybyggnadsår, 1960, vilket tyder på gott underhåll.

Flera av dessa likheter antyder att den äldre industribebyggelsen har goda förutsättningar för bevarande och fortsatt användning. Lokalerna i dessa fastigheter är väl underhållna och ligger mestadels samlade i särskilda industrikvarter, vilket bör reducera risken för störningar av andra stadsfunktioner genom trafik, buller och föroreningar av olika slag. För ett bestämdare omdöme härvidlag behövs dock mer detaljerade studier av planförhållanden, trafiksituation, teknisk försörjning och omgivande bebyggelse.

När det gäller möjligheterna att använda en del av dessa stora lokalytor för andra ändamål än industriell verksamhet i framtiden behöver noggrannare studier göras av främst byggnadernas husdjup, rumshöjder, planorganisation och utrustning innan en bedömning kan ske.

BILAGA 1

KONSTRUKTION AV URVALSRAM

KONSTRUKTION AV URVALSRAM

Problemet med att konstruera en urvalsram för undersökning av äldre industribyggnader är att många av dem har ändrat användning och i olika register fått annan klassificering än för industri.

Stockholms Stadsmuseums inventering av Industrimiljöer i Stockholm (1981) har gett möjlighet att utnyttja Fastighetskontorets byggnadsregister på ett sätt som löser detta problem. Inventeringen måste anses vara praktiskt taget fullständig och urvalskriterierna för inventerade byggnaderna överensstämmer med dem för denna undersökning, bortsett från att åldersgränsen här satts 20 år längre fram, till 1960, samt att kommunaltekniska anläggningar (typkod 35) ej tagits med.

Första steget att konstruera en urvalsram för den önskvärda undersökningspopulationen blev att söka de olika nuvarande typkoder och andra bestämmingar i Byggnadsregistret som så fullständigt som möjligt täckte Stadsmuseets förteckning. Efter flera försök framställdes en lista med drygt 5 000 fastigheter varav 200 ingick i Stadsmuseets inventering. Fördelningen på typkoder och andra bestämmingar återges i Tabell 1. Av tabellen framgår att drygt hälften av Stadsmuseets fastigheter fortfarande är klassade som industri med typkoderna 30, 32, 36 och 37 resp planbeteckning för industri (J, Jr, Jh, Jm, Jp). Tre av typkoderna, 32, 37 och 36 med planbeteckning för industri, har markant större andel inventerade fastigheter än övriga.

Typkoder och andra kännetecken på fastigheter i Stadsmuseets inventering som inte ingår i Tabell 1 återfinns i Tabell 2. Det framgår att av 39 fastigheter utgör 17 kommunaltekniska anläggningar som gasverk, elverk m fl (typkod 35). För 8 saknas typkod och 6 saknas helt i registret. De senare utgör mestadels större anläggningar som rivits eller byggts om i stor omfattning, t ex f d Hamburgerbryggeriet.

Tabell 1. Typkoder för fastigheter i Stadsmuseets industrimiljöinventering.

Typkod	Ytterligare bestämning	Totalt i register byggår före 1960	Inventerade fastigheter	
			Antal	Andel i %
saknas	Planbeteckn. industri	54	3	6
00	-	179	4	2
20	ly industri el lager >0		1	
22	" " " " "	3 628	5	1
24	" " " " "		19	
26	vy >0	640	44	7
30	-	83	7	8
32	-	295	86	29
36	Planbeteckn. industri	32	7	22
37	-	156	23	15
Summa		5 067	199	

Dessutom ingår ett objekt i inventeringen som omfattar flera fastigheter med olika typkoder (Slakthusområdet).

Tabell 2. Typkoder för övriga fastigheter i Stadsmuseets industrimiljöinventering.

Typkod	Ytterligare bestämning	Inventerade fastigheter
saknas	-	8
20	-	1
22	-	2
24	-	1
26	vy = 0	1
31	-	1
35	-	17
36	Planbeteckn. allmänt	1
53	-	1
saknas helt i registret		6
Summa		39

på grundval av denna rekonstruktion gjordes en urvalsram bestående av tre olika datalistor, som tillsammans i största möjliga mån täckte Stadsmuseets förteckning av inventerade fastigheter men varifrån urvalet kunde dras med olika frekvens.

Lista I

508 fastigheter

Typkod	Ytterligare bestämning	Åldersgräns
32	-	före 1960 el åldersklass > 4
36	Planbeteckn. industri	före 1960 el åldersklass > 4
37	-	före 1960 el åldersklass > 4

Listan omfattade ursprungligen 488 fastigheter. Av dessa ingick 115 i Stadsmuseets inventering. Övriga fördes in manuellt i listan. Några mindre, obebyggda fastigheter gallrades bort. Från denna lista drogs 70 fastigheter. Av dessa visade sig 66 uppfylla urvalskriterierna.

Lista II

493 fastigheter

Typkod	Ytterligare bestämning	Åldersgräns
00	vy > 0	före 1960 el åldersklass > 4
24	ly industri el lager > 0	1940-59 el åldersklass 5-7
26	ly industri el lager > 0	1940-59 el åldersklass 5-7
30	vy = 0	före 1960 el åldersklass > 4
saknas	Planbeteckn. industri	före 1960 el åldersklass > 4

Listan rensades från fastigheter som ingick i Stadsmuseets inventering. Från denna lista drogs 20 fastigheter. Av dessa visade sig 6 st uppfylla urvalskriterierna.

Lista III

68 fastigheter

Typkod	Ytterligare bestämning	Åldersgräns
saknas	ly industri el lager > 0	före 1960 el åldersklass > 4

Listan rensades från fastigheter som ingick i Stadsmuseets inventering. Från denna lista drogs 10 fastigheter. Av dessa visade sig 1 st uppfylla urvalskriterierna.

Tabell 3. Förteckning över typkoder i Byggnadsregistret

(10-18 bostadshus av olika slag)

- 20 Hyres- och affärsfastighet: uppgifter för närmare klassificering saknas.
- 21 Tomt för hyres- och affärshus.
- 22 Bostadshus (annat än småhus). Mindre än 15% av hyran avser andra lokaler än bostäder.
- 24 Kombinerat hus. 15% men inte 75% av hyran avser andra lokaler än bostäder.
- 26 Kontors- och affärshus. Minst 75% av hyran avser andra lokaler än bostäder.
- 30 Industrifastigheter: uppgifter för närmare klassificering saknas.
- 31 Tomt för industriändamål.
- 32 Tillverkningsindustri.
- 33 Gruvbyggnader, täkter och stenbrott.
- 34 Vattenkraftverk.
- 35 Övriga kraftverk samt gas-, värme- och vattenverk.
- 36 Bensinstationer, reparationsverkstäder och garage.
- 37 Lager, förråd, upplagsplatser och depåer.
- 38 Växthus.
- 40 Exploateringsfastighet.
- 50 Specialfastighet utan närmare specifikation.
- 51 Skola.
- 52 Sjukhus.
- 53 Hotell eller restaurang.
- 54 Teater eller biograf.
- 55 Idrottsanläggning, grönområde e dyl.
- 00 Fastighetstyp okänd.

BILAGA 2

EXEMPEL PÅ KÄLLMATERIAL

BYGGNADSREGISTER FÖR STOCKHOLM
BOSTADER 4 1981

Total lägenhetsyta m ²								Tot ant lägenh	Antal rumseh
0								0	0

Storlek								Uppgift saknas
1 rkv	2 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		
0	0	0	0	0	0	0	0	0

Standardklass								Uppgift saknas
1	2	3	4	5	6-7			
0	0	0	0	0	0	0		0

BEFOLKNING

Antal boende	Åldersklass		16-19	20-29	30-44	45-54	55-64	65-
	0-6	7-15						
0	0	0	0	0	0	0	0	0

TAXERINGSUPPGIFTER

Sammant kod	Fast kod	S:a taxvärde 1000-tal kr	Markvärde 1000-tal kr	Byggnadsvärde 1000-tal kr
	A1	24900	9030	15870

KÖP

Köpetidpunkt år mån	Köpe-typ	Köpar-kat	Säljer-kat	Köpesättning 1000-tal kr

HYRA VID KÖP

År	Mån	Hyres-typ
1000-tal kr/år		

LOKALER 3 1981

Lägenhetsyta m ²	Kontor	Butiker	Industr och hantv	Fristående lager	Garage	Sjuk- och hälsovård	Under-visning	Övrigt	BILPLATSER	
Total	0	0	25492	0	0	0	0	0	Under tak	Öppen parkering
									0	0

BEBYGGELSE 1981

Typ-kod	Hus-typ	Ant vpl	Väningsyta m ² Total	Bostäder	Lokaler	Öbg	Bebyggd areal m ²	Gårdsyta m ²	Stand-klass	Byggår	Ombyggd år	Åld klass	Antal hus	Byggn hist värde	Paket-besked
32		6	31685	0	31685	0	9887	15920		1913	1973		15		

GÄLLANDE STADSPLANER

Best område		Plan-best	Ant vpl	Väningsyta m ² Total		Lokaler	Väningsyta lokaler m ² Bv	Öbg	1 tr	2 tr och högre	Lokaler öbg	Ut-fart förb	Bygg förb	Zon plan	G-regl areal m ²	Hörn-fast	Plan nr	Fastställd år mån da
2	1	25730J	7.0			0		0			0						2365	40012
	2	80J	7.0			0		0			0						3855	51100

HYRA

År	Mån	Hyres-typ	Totalhyra 1000-tal kr/år	ent fast tax
Tot best hyra kr/m ² ty och år				

AREAL OCH LÄGE

Markareal m ²	Ant omr	Omr nr	Kartblad nr	Pkt typ	Y-koordinat	X-koordinat	Omr nr	Kartblad nr	Pkt typ	Y-koordinat	X-koordinat
25807	1	1	64D	BC	97970	77105					

INNEHAVSRÄTT

Kontrakt-typ	Nuv avgäld kr/år	Uppsägn dag	Regl dag

INNEHAVARE

Namn	Adress	Postnr och postanstalt
AKTIEBOLAGET WILHELM BECKER	PACK	10270 STH

AJOURFÖRD

År	Mån	Dag
81	11	15

IDENTIFIKATION

Förs	Fast nr	Dt	Trakt	Reg nr	Område nr FoB -65	Område nr FoB -75	Kvarters-nr	Fastighetens adress eller specifikation	Fastighetsbeteckning
39	01434	06			21106	211066	7307	LÖUHOLMSBRINKEN 1:3	LÖUHOLMEN 12

Värdering A B **C**

Fastighet Marievik 8 o. 14

Stadsdel Liljeholmen

Adress Årstaängsvägen

Fastighetsäg Tibnor AB

Företag/verks/anst/ Tibnor grossistfirma för byggstål/ca 70 grovarbetare + kontorspersonal.

Ursprung verks Hus VI är en mindre återstående del av Liljeholmens järnvägsverkstäder.

Övrigt Större delen av stålet importeras. Det mesta kommer per båt och går delvis direkt vidare med järnväg.

Omgivning Industriområde med friliggande byggnader. Hamn o järnväg. Uppläggningsplatserna delvis belagda med gatsten.

Byggnadsbeskrivning

Hus	Funktion	Vån	Sockel	Konstr	Fasad/färg	Tak/färg	Övrigt
I	kontor	7	btg		tgl/röd	P	
II	lager	3	btg	btg	puts/grön	P/röd	
III	"	1	btg		tgl/röd	P	
IV	"	1		stål	korr P	Papp/svart	
V	"	1	btg	btg	btg/grå	P	
VI	"	1		tgl	tgl/röd	P/x	
VII	"	1-4	btg		tgl/röd	P	
VIII	kontor	4			tgl/röd	P	
IX	lager	1	btg	stål	P/röd	P	

Byggnadstekn skick Hus VI: fasaden skadad.

Interiör Hus V: fack o järngravar i kraftiga betongkonstruktioner. Hus VI: Träbjälklag och gjutjärnsbetare.

Maskiner/kraft Moderna eldrivna kranar och traverser.

Byggnadsdata

Hus BL SB Arkitekt BH BM Omb år Arkitekt Åtgärd
VI 1880(Fsk)

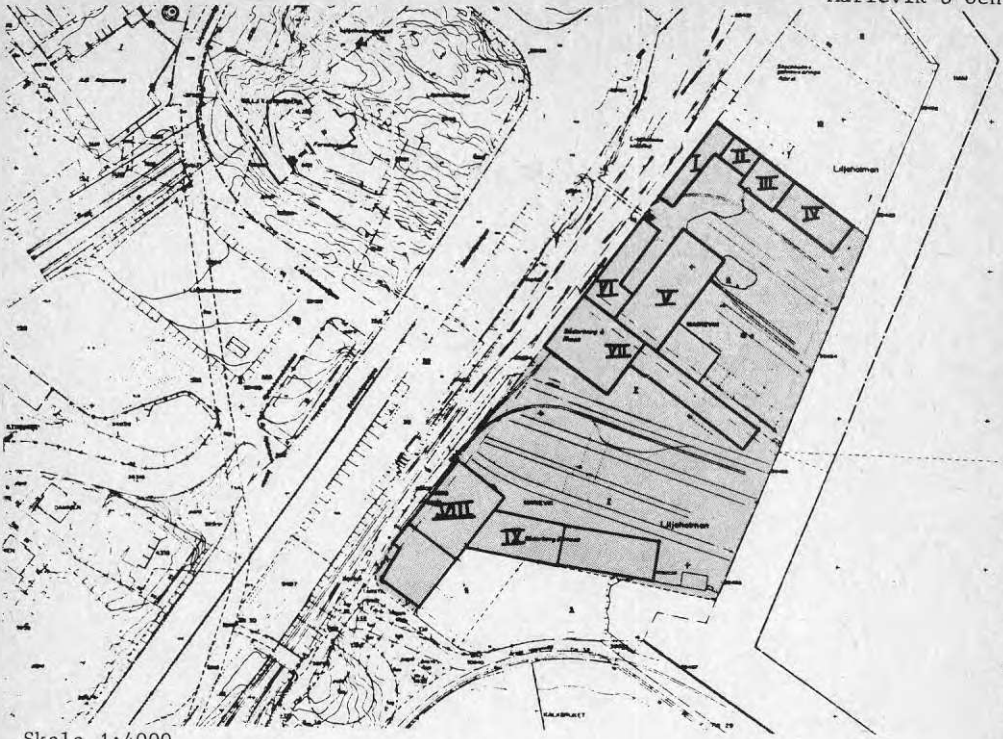
Övriga byggnader uppförda efter 1940.

Kontaktperson Informationschef Lars Östman, tel. 08/744 0020. Grovarb. Gösta Karlsson har arbetat här i 27 år. När han började bars allt stål "för hand" på axeln. Timlön infördes 1976, tidigare ackordslön. Lagerlokalerna ej uppvärmda.

Större unders Anm

Bildnr FB 14670-71

Datum mars 80 Sign EW



Skala 1:4000

Hus VI och VII från N

FB 14 670



STOCKHOLMS FÖGDERI
 BOX 4500
 102 65 STOCKHOLM

UNDERRÄTTELSE om beslut vid 48
 allmän fastighetstaxering 1981. INDUSTRIENHET

Personnummer/Org.nr	Andel i fastigheten
556040-9442	

Fastighetstaxeringsnämndens ordförande
 J G BRANDTER
 LJUSKÄRRSVÄGEN 89
 133 00 SALTSJOBADEN
 TEL. 08-7176899

NOKIA AB
 DRIVHJULSV 22-26
 126 30 HAGERSTEN

Detta är fastighetstaxeringsnämndens beslut om nytt taxeringsvärde och innehållet i beslutet (se nedan). Kontrollera uppgifterna i beslutet genom att jämföra med kopia till deklarationen. Kompletterande upplysningar finns på baksidan.

UPPGIFTERNA AVSER HELA TAXERINGSENHETEN

ERINRINGAR MOT BESLUTET KAN LÄMNAS SKRIFTLIGEN TILL FASTIGHETSTAXERINGS-
 NÄMNDENS ORDFÖRANDE SENAST DEN 11 MAJ 1981. OMRÖVADE BESLUT SANDS UT
 SENAST DEN 15 JULI. BESLUT OM TAXERING KAN ÖVERKLAGAS HOS LANSRATTEN
 SENAST DEN 30 SEPTEMBER 1981.

LÄGE

Kommun	Församling
STOCKHOLM	HÄGERSTEN

VÄRDE

Markvärde, kr	Byggnadsvärde, kr	Taxeringsvärde, kr
3100000	5200000	8300000

OMFATTNING

Fastighetens registerbeteckning och specifikation	Areal, m ²
NATTSKIFTET 15 +DRIVHJULSV 22-26	5685

Tillämpad IH-tabell	Tillämpad IB-tabell	Industritillbehör	Taxeringsenhetens areal, m ²
300/75	5,5	FINNS EJ	5685

TOMTMARK

Värde- rings- enhet nr	Bostäder	Lokaler i bottenvåningen	Lokaler i övriga våningsplan	Industri m m	Bensinstation	Vattenfall	Riktvärde, kr/m ² / Markvärde/ taxeringseffekt	Byggnadsrätt ovan mark, m ² / Fördelat taxe- ringseffekt kW	Kod för bygg- nads- rätt	Tomtareal, m ² / Taxeringseffekt kW	Totalt riktvärde 1 000-tal kr	Juste- ring* 1 000- tal kr	Värde 1 000-tal kr
1				X			550			5685	3100		3100

*

Län	Komm	Förs	Fastighetsnr	Följeda	Fastighetens registerbeteckning	Sammanf	LSM	FDI
01	80	39	02545	00	NATTSKIFTET 15		01	507

BILAGA 3

UTVALDA FASTIGHETER

Utvalda fastigheter

Församling Innerstaden	Beteckning	Byggår	Gatuadress	Våningsyta lokaler
Stor	Kgl Boktryckaren 1	1890	Tryckerigat 2	7 243
Klara	Uggleborg 12	1937	Vasagatan 14-18	43 005
Joh	Taktäckaren 2	1882	Kungsstensg 16-20	27 990
Ad Fred	Adonis 7	1928	Sveavägen 68	3 375
"	Lammet 3	1861	G:a Brogatan 19	4 505
G Va	Stormkransen 13	1925	Rådmansgatan 47	4 650
"	Lokstallet 5	1949	Lokstallsgat 3-9	44 020
Matt	Blästern 6	1937	N Stationsg 79-81	31 980
"	Blästern 13	1930	Hälsingegat 47-51	23 745
"	Härden 14	1934	S:t Eriksgat 113	8 285
"	Härden 16	1932	Härdgången 1-11	31 130
"	Städet 9	1924	S:t Eriksg 119-125	26 990
Eng	Messina 1	1927	Tredje Bassängv 13-17	5 884
"	Ängsbotten 6	1951	Fiskartorpsv 52-56	10 905
Osc	Ladugårdsgårde 1:9	1930	Tullvaktsväg 1-11	20 970
Mar	Västergötland 21	1838	Götgatan 34-38	9 870
Hög	Ludvigsberg 3	1860	Ludvigsbergsg 18-20	42 015
"	Tobaksmonopolet 1	1922	Maria Bangata 2-6	46 450
"	Trumman 1	1898	Rosenlundsgat 29-31	22 755
Kat	Fatburssjön 5	1933	Magnus Ladulåsg 11-21	36 105
"	Formannen 16	1897	Åsögatan 113-121	23 285
Sof	Fredriksdal 7	1937	Hammarbyvägen 3-7	7 790
"	Hammarby gård 7	1937	Hammarbyvägen 23-33	37 690
"	Hammarby gård 8	1946	Hammarbyvägen 35-39	37 780
"	Hammarby gård 9	1928	Hammarbyvägen 13-19	33 766
"	Luma 1	1930	Lumavägen 6	51 692
"	Persikan 5	1957	Tegelviksväg 10-26	71 495
"	Proppen 3	1942	Hammarbyvägen 36-40	16 133
"	Påsen 10	1942	Virkesvägen 9-11	10 842
"	Södermalm 8:41	1943	Tegelviksväg 25-31	1 285
Kungs	Drabanten 3	1909	Kungsholmsstrand 29-33	7 590
S Gör	Gladan 3	1948	Warfvinges väg 34-36	5 517
"	Gångaren 10	1950	Lindhagensgat 72-76	27 875
"	Isbrytaren 50	1910	Igeldammsgatan 20B	22 040
"	Lustgården 12	1949	Strandbergsgat 12-18	16 830
"	Paradiset 16	1943	Lindhagensgat 118-120	8 870

Församling Innerstaden	Beteckning	Byggår	Gatuadress	Våningsyta lokaler
S Gör	Skutan 10	1919	Alströmergat 12	6 715
"	Trängkåren 6	1959	Rålambsvägen 7-13	34 110
Ytterstaden				
Bränn	Kabelverket 2, 4	1918	Sjättenovemberväg 194	38 859
Brom	Betongblandaren 10	1953	Archimedesvägen 1-3	10 275
"	Gjutmästaren 3	1958	Gjuterivägen 23-25	6 779
"	Induktorn 33	1942	Ranhammarsväg 16-18	21 020
"	Lyftkranen 1	1930	Johannesfredsv 4-8	3 931
"	Magneten 23	1948	Norrbyvägen 28-34	19 400
"	Pansarröret 3	1947	Ulvsundavägen 150	1 136
"	Trafikflyget 1	1942	Ulvsundavägen 191	11 535
"	Trafikflyget 5	1947	Ulvsundavägen 185-187	15 080
Ess	Essingevarvet 26	1929	Essingeringen 84-86	6 354
"	Lux 2	1916	Luxbacken	55 472
V led	Alvik 1:18	1890	Gustavslundsv 145	32 250
V by	Johannelund 4	1954	Stenskärvsgränd 1-5	34 585
"	Vagnhallen 15	1953	Jämtlandsgat 145-151	8 208
Ensk	Johanneshov 1:1	1910	Palmfeltsväg 1-23	30 225
"	Kylhuset 9	1943	Slakthusplan	1 410
"	Tjurhornet 8	1940	Huddingeväg 109	1 692
Skarp	Åstorp 2	1949	Garagevägen 2-14	36 200
Häg	Arbetslaget 2	1953	Lerkrogsväg 15-23	24 127
"	Asea 3	1929	Västbergav 35-45	70 250
"	Dikesrenen 16	1947	Vretenborgsväg 1	1 254
"	Färgeriet 4	1918	Lövholmsväg 10-12	7 500
"	Lövholmen 12	1913	Lövholmsbrinken 1-3	31 685
"	Marievik 14	1944	Årstaängsväg 15-23	26 758
"	Mastkorgen 7	1956	Fregattvägen 2-10	3 825
"	Nattskiftet 15	1954	Drivhjulsväg 14-20	6 711
"	Sjövik 6	1959	Förmansvägen 9-21	38 883
"	Stora Katrineberg 8	1921	Liljeholmsväg 18	3 695
"	Telefonfabriken 1	1942	Telefonvägen	155 955
"	Timotejen 19	1919	Tellusborgsväg 73-97	40 450
"	Timpenningen 1	1954	Västbergaväg 24	11 873
"	Tvålflingan 7	1918	Tellusborgsväg 96	18 224
"	Vreten 25	1950	Vretenborgsv 18-22	19 690
Spå	Ferdinand 7	1959	Bromstensv 152-156	10 175
"	Solhem 13:6	(1958)	Tensta Hagväg 13-25	2 955

BILAGA 4

URSPRUNGLIGA VERKSAMHETER

URSPRUNGLIGA VERKSAMHETER

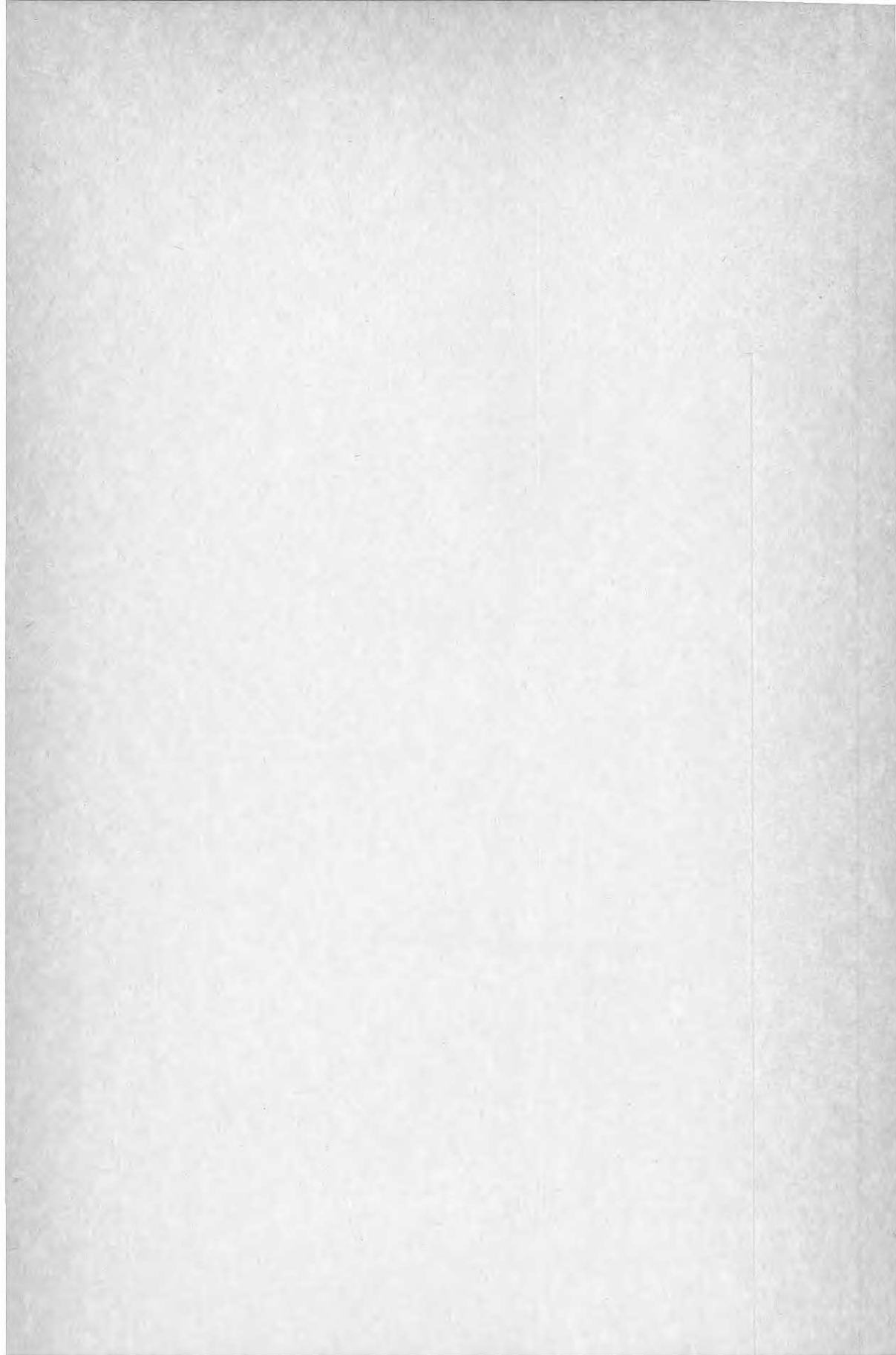
Beteckning	Verksamhet	Näringsgren	SNI-kod
Kgl Boktryckaren 1	AB P A Norstedt & Söner, tryckeri och förlag	Grafisk industri	34
Uggleborg 12	AB Sveriges Litografiska Tryckerier, ESSELTE	Grafisk industri	34
Taktäckaren 2	Telefon AB IM Ericsson	Verkstadsindustri	34
Adonis 7	Bokförlaget Tiden AB	Grafisk industri	34
Lammet 3	Dufwas Nysilverfabrik	Verkstadsindustri	38
Stormkransen 13	Åhlén & Åkerlunds Förlag AB	Grafisk industri	34
Lokstallet 5	Åhlén & Åkerlunds Förlag AB	Grafisk industri	34
Blästern 6	Industrihotell, grafisk, kem.teknisk produktion	Blandade	-
Blästern 13	Apotekarnes Mineralvattenfabrik AB	Dryckesvarutillv.	31
Härden 14	Sveriges Allmänna Restaurang AB (SARA)	Livsmedelsindustri	31
Härden 16	Industrihotell, grafisk ind, bilverkstad, hotell	Blandade	-
Städet 9	AB Vin- & Spritcentralens lager	Dryckesvarutillv.	31
Messina 1	Stockholms hamn, magasin och kontor	Samfärdsel	71
Ängsbotten 6	Gamla Wellpappfabriken AB	Papperstillverkn.	34
Ladugårdsgärde 1:9	Ford Motor Co AB, bilsammansättning, lager	Verkstadsindustri	38
Västergötland 21	Kooperativa Förbundets bag.	Livsmedelsindustri	31
Ludvigsberg 3	Münchenbryggeriet	Dryckesvarutillv.	31
Tobaksmonopolet 1	Sv Tobaksmonopolet AB	Tobakstillverkn.	31
Trumman 1	Lüth & Rosén AB (Asea)	Verkstadsindustri	38
Fatburssjön 5	Kooperativa Förbundets charkuterifabrik	Livsmedelsindustri	31
Formannen 16	Neumüllers bryggeri	Dryckesvarutillv.	31
Fredriksdal 7	AB Bröd Edstrand, grosshandel, stål, rör	Partihandel	61

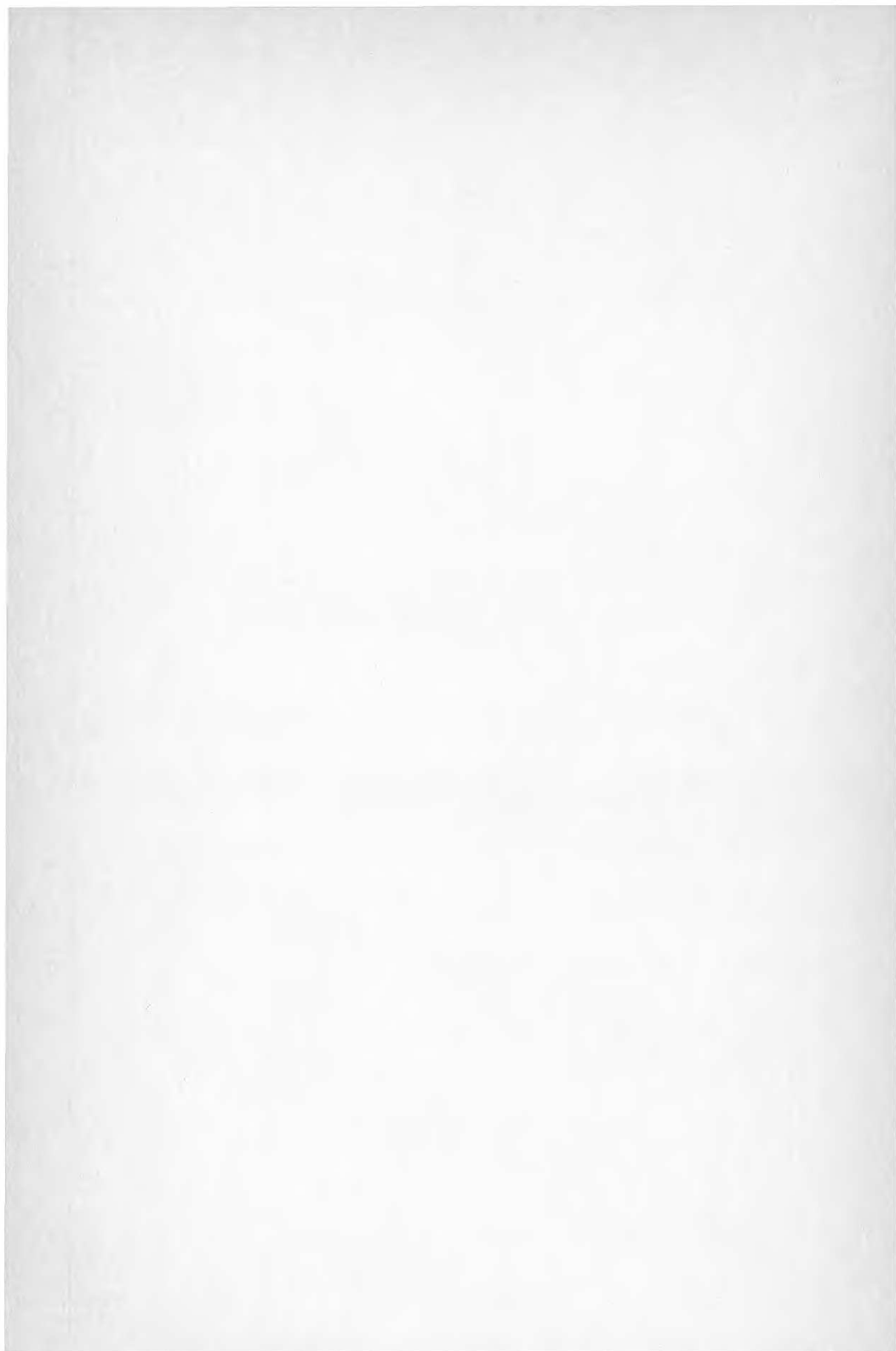
Beteckning	Verksamhet	Näringsgren	SNI-kod
Hammarby gård 7	General Motors AB, lager, Facklams Järn AB	Partihandel	61
Hammarby gård 8	Ahlsell & Bernström AB, rörgrossist	Partihandel	61
Hammarby gård 9	General Motors AB, bilsam- mansättning, lager	Verkstadsindustri	38
Luma 1	Lumalampan, KF:s glöd- lampsfabrik	Verkstadsindustri	38
Persikan 5	AB Storstockholms Lokal- trafik, bussgarage, verkst.	Samfärdsel	71
Proppen 3	AB Bröd Hedlund, smides- konstruktioner	Verkstadsindustri	38
Påsen 10	ASEA Svets AB	Verkstadsindustri	38
Södermalm 8:41	AB Axel Ågren, grosshandel, stål, kemikalier	Partihandel	61
Drabanten 3	AB Hasse W Tullbergs tryck.	Grafisk industri	34
Gladan 3	AB Billman regulator	Verkstadsindustri	38
Gångaren 10	Biltekn. Provn.anstalten, Sv Bilklädsel, m fl	Service	95
Isbrytaren 50	AB Pumpseparator	Verkstadsindustri	38
Lustgården 12	Oljekonsumenterna AB, bilverkstad, garage	Service	95
Paradiset 16	Stockholms Bageri AB	Livsmedelsindustri	31
Skutan 10	Karlstads Spinneri & Väfveri AB	Textilindustri	32
Trängkåren 6	Sv Dagbladet AB	Grafisk industri	34
Kabelverket 2, 4	Telefon AB LM Ericsson kabeltillverkning	Verkstadsindustri	38
Betongblandaren 10	Kooperativa Förb. lager	Partihandel	61
Gjutmästaren 3	Sv Sockerfabriks AB, lager	Livsmedelsindustri	31
Induktorn 33	Postverkets tryckeri	Post och tele	72
Lyftkranen 1	Johan Ohlssons Tekn.fabrik	Kemisk tillverkn.	35
Magneten 23	Stockholms Kexfabrik AB	Livsmedelsindustri	31
Pansarröret 3	Asta Parfymeri AB	Kemisk tillverkn.	35

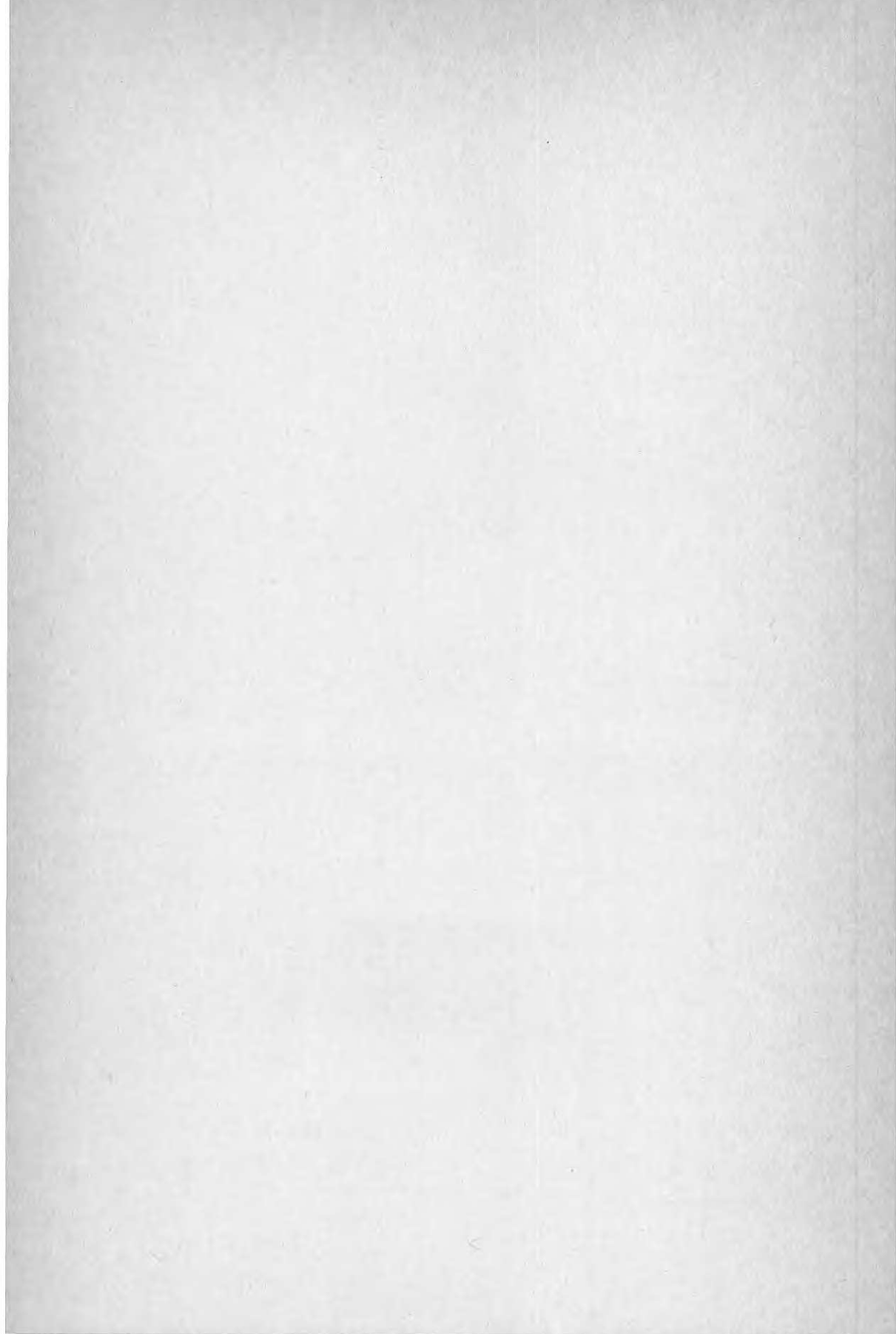
Beteckning	Verksamhet	Näringsgren	SNI-kod
Trafikflyget 1	Aerotransport AB		71
Trafikflyget 5	Aerotransport AB		71
Essingevarvet 26	Lundins kemptvätt & färgeri	Service	95
Lux 2	AB Lux (Electrolux)	Verkstadsindustri	38
Alvik 1:18	Barnängen AB, tvåtillv. m m	Kemisk tillverkn.	35
Johannelund 4	Arenco AB, förpackn.maskiner	Verkstadsindustri	38
Vagnhallen 15	Industrihotell, verkst.ind.	Verkstadsindustri	38
Johanneshov 1:1	Stockholms stads slakthus	Livsmedelstillverkn.	31
Kylhuset 9	Stockholms stads slakthus	Livsmedelstillverkn.	31
Tjurhornet 8	AB Colga tvålfabrik	Kemisk tillverkn.	35
Åstorp 2	AB Storstockholms lokal- trafik, spårvägsstallar	Samfärdsel	71
Arbetslaget 2	Sandvik AB, hårdmetalltillv.	Verkstadsindustri	38
Asea 3	ASEA Kabel AB	Verkstadsindustri	38
Dikesrenen 16	Produktionsmaskiner AB	Verkstadsindustri	38
Färgeriet	Liljeholmens Färgeri AB	Textilindustri	32
Lövholmen 12	W Becker AB, färgtillv.	Kemisk tillverkn.	35
Marievik 14	AB Söderberg & Haak, grosshandel, stål, rör	Partihandel	61
Mastkorgen 7	Telefon AB IM Ericsson	Verkstadsindustri	38
Nattskiftet 15	M Andersson smidesverkst.	Verkstadsindustri	38
Sjövik 6	AB Vin- & Spritcentralen, lager	Dryckesvarutillv.	31
Stora Katrineberg 8	Sveriges förenade sprit- förädlingsverk AB	Dryckesvarutillv.	31
Telefonfabriken 1	Telefon AB IM Ericsson	Verkstadsindustri	38
Timotejen 19	Telefon AB IM Ericsson	Verkstadsindustri	38
Timpenningen 1	AB Julius Slöör Järnhandel	Partihandel	61
Tvålflingan 7	AB Helios tvättmedelstillv.	Kemisk tillverkn.	35
Vreten 25	AB Gekå-smycken	Annan tillverkn.	39
Ferdinand 7	AB Grafisk Färg	Kemisk tillverkn.	35
Solhem 13:6	AB Ad. Fredrikssons Trä- varuhandel	Partihandel	61

LITTERATURFÖRTECKNING

- Förnyelseprogram för Holmens arbetsområde, Steg 1, Inventering och analys, November 1979, (Vattenbyggnadsbyrån), Stockholm.
/Opublicerad stencil/
- Förslag till åtgärdsprogram för Lövholmens arbetsområde, 1977, (Stockholms Stadsbyggnadskontor m fl), Stockholm.
- Industri i Stockholms län, 1978, (Stockholms Läns Landsting), Regionplanekontoret, Rapport 1978:4, Stockholm.
- Industrimiljöer i Stockholm, 1981, (Stockholms Stadsmuseum), Stockholm.
- Inventering och analys av äldre arbetsområden i Stockholm, 1973, (Stockholms stadsbyggnadskontor), Stockholm.
- Johansson, B & Strömquist, U, 1979, Arbetsområden med industri i svenska tätorter; utvecklingsförlopp och samhällsplanering, (Byggforskningsrådet), Rapport R24:1979, Stockholm.
- Marklok, 1971, Näringsliv 1971 i Stockholms län, (Stockholms Läns Landsting), Rapport nr 1-4, Stockholm.
- Miljöförbättringar i industriområden, 1974, (Göteborgs stadsbyggnadskontor), Göteborg. /Opublicerad stencil/
- Näringslivs- och sysselsättningspolitik, 1976, Riktlinjer för Stockholm, (Stockholms kommun), Stockholm.
- Näringslivs- och sysselsättningspolitik 82, 1982, (Stockholms kommun), Stockholm.
- Sanering efter industrinedläggningar, 1982, Betänkande av industrisaneringsutredningen, (Bostadsdepartementet), SOU 1982:10, Stockholm.
- Slakthusområdet, 1978, En studie av näringslivet i ett av Stockholms äldre arbetsområden, (Stadskansliets Planeringsavdelning), Internrapport nr 5, Stockholm.
/Opublicerad stencil/
- Utrednings- och statistikkontoret, 1981, Tillverkningsindustrin 1979, (Stockholms kommun), Statistik om Stockholms län, Rapport nr L 1981:14, Stockholm.
- Törneman, H, 1976, Gamla och nya lokaler i Stockholms näringsliv, (Stockholms Generalplaneberednings kansli), Arbetsrapport nr 7, Stockholm.
- Törnqvist, A, 1974, Generalitet och föränderbarhet, bestämning av mindre industribyggnaders mångsidiga användbarhet, Diss. (Arkitektur, KTH), Skrift 1974:6. Stockholm.
- Törnqvist, A, 1981, Industri i äldre byggnader, elva goda exempel, (Byggforskningsrådet), Rapport T9:1981, Stockholm.







**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
770892-2 från Statens råd för byggnadsforskning
till AB Ekonomisk Organisation, Solna.**

R146: 1982

ISBN 91-540-3843-X

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 5700646

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirka pris: 25 kr exkl moms