



Handläggare: Larisa Freivalds
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 263 20
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2002-04-15

Dnr 01-410-613

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Redovisning efter remiss och samråd av förberedande program för
förändrad markanvändning i Vinsta företagsområde samt riktlinjer
för fortsatt programarbete**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att ge gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta programarbete för nya bostäder och verksamheter som anpassas till bostäderna inom Vinsta företagsområde enligt i utlåtandet föreslagna riktlinjer.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har genomfört remiss och samråd av förberedande program för Vinsta företagsområde. Samrådet har omfattat områdets framtida användning och exploatering. Olika alternativa plan- och verksamhetsstrukturer har utgjort underlag. Kombinationer av bostäder, arbetsplatser, handel och evenemang har presenterats i fyra olika alternativ, innehållande 0 - 3000 lägenheter.

Inkomna synpunkter har främst gällt risken med en handelsetablering i Vinsta och risken att industrimark försvinner och att befintliga företag därmed trängs undan. Sammantaget konstateras att framförda synpunkter kan indelas i två grupper, där huvuddelen av remissinstanserna stöder

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-05-07\Tjut\27.doc

Bilaga 1: Illustrationer

Bilaga 2: Sammanställning av remissvar

förslaget att bygga bostäder kring företagsområdet och att bibehålla den centrala delen som verksamhetsområde och där den andra gruppen förordar ett rent verksamhetsområde.

Huvudfrågan är - går det att utveckla området med bostäder och verksamheter eller måste man välja? Kontorets inställning är att Vinsta-Johannelund, med sin närhet till Vällingby Centrum, till områden med park- och kulturhistoriska kvaliteter och sin närhet till tunnelbana är ett utmärkt läge för nya bostäder.

Efter samrådet gör kontoret bedömningen att inget av de alternativa förslagen i sin helhet kan ligga till grund för det fortsatta arbetet. För att bättre ta hänsyn till verksamhetsområdets särskilda förutsättningar bör ett nytt planförslag tas fram. Kontoret anser att ny bostadsbebyggelse i kvarteren Förrådet och Vinsta 9:4 samt på fastigheten Johannelund 5 är en rimlig avvägning mellan bostäder och verksamheter inom området. Projektet kan rymma från ca 500 lägenheter i form av radhus till ca 1200 lägenheter i större flerfamiljshus.

Inställning att området kan rymma både nya bostäder och verksamheter framfördes av Miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsmuseiförvaltningen, Skönhetsrådet, Regionplane- och trafiknämnden, Svenska Bostäder, Vällingby företagareförening samt boende i närliggande kvarter, vilka i kontorets förslag får sina synpunkter tillgodosedda. Det får däremot inte berörd stadsdelsnämnd, Vinsta företagsgrupp och 50 företagare verka i området, näringslivsnämnden samt Stockholms handelskammare som anser att området bör bevaras för näringsliv och hållas helt fritt från bostadsbebyggelse.

Innan detaljplaneprocessen påbörjas med sedvanligt programskede bör programarbetet fördjupas ytterligare. Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret föreslås i samarbete utse arkitekter för parallella uppdrag för att närmare utreda utformningen av ny bostadsbebyggelse inför kommande markanvisningar.

Vad gäller genomförande och ekonomi kan konstateras att valet av de områden som kan omvandlas till bostäder styrs i hög grad av nuvarande upplåtelseformer och nuvarande bebyggelse. Inom upplagsområdet vid Plasirvägen/Packstensgränd upplåts marken med arrende. Inom kv Förrådet finns arrenden och ett antal hyresgäster i stadens byggnader. Merparten av arrendatorerna kan formellt sägas upp utan krav på ersättning. För hyresgäster gäller att ersättning kan bli aktuell i de fall hyresgästen har besittningsskydd och staden inte kan anvisa en godtagbar ersättningslokal. Det bör betonas att staden har brist på områden för upplagsverksamhet, och det är därför svårt att erbjuda ersättningsplatser för detta. Inlösen av tomträtthavare i övriga området kan emellertid bli mycket kostsam. Även restriktioner för de befintliga, bibehållna verksamheter kan bli aktuella. Även om de grovt uppskattade kalkyler kontoret gjort visar på möjligheten att få en ekonomisk vinst bör betonas att en omvandling av delar av området till bostäder inte nödvändigtvis innebär en kommunalekonomiskt god affär på kort sikt. Den är i första hand en möjlighet att möta efterfrågan på mark

för nya bostäder och samtidigt göra ett ensidigt verksamhetsområde mer varierat. Exploateringskostnaderna för framförallt sanering och evakuering kan bli omfattande.

UTLÅTANDE

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>Bakgrund</i>	4
<i>Tidigare ställningstaganden</i>	4
<i>Gällande planer</i>	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
<i>Programområdet</i>	5
<i>Vinsta företagsområde idag</i>	6
Företagsstruktur	6
Störningskällor inom företagsområdet	6
<i>Programförslagen i förberedande program</i>	7
<i>Programsamrådet</i>	7
<i>Sammanfattning av synpunkter</i>	7
Arbetsplatser eller bostäder?	7
Miljöstörningar och markföroreningar	8
Riskanalys	8
Handel	8
JMs önskemål om stormarknadsetablering	9
Grönstruktur	9
Trafiksituation	9
<i>Kontorets bedömning</i>	10
Arbetsplatser eller bostäder?	10
Riskbedömning för störning från verksamhet	11
Kontorets förslag	12
Handel	12
Nordplans bedömning av stormarknadshandel i Vinsta	12
En stormarknadshandels påverkan på Vällingby Centrum	13
En stormarknadshandels påverkan på arbetsplatsområdet Vinsta	13
Kontorets förslag	14
<i>Kontorets förslag till riktlinjer för fortsatt planarbete</i>	14
Parallella uppdrag och tidplan	15
Nya markanvisningar	16
Evakueringsfrågor/Avtalsförhållanden	16
Exploateringsekonomi	17
Marksanering	17
Evakueringar/ersättningar	18
Nedgrävning av kraftledning	18
<i>Redovisning i stadsbyggnadsnämnden</i>	19

Bakgrund

Nuvarande Vinsta företagsområde - tidigare Johannelunds industriområde - karaktäriseras av låg attraktivitet som bl a visar sig i en relativt stor andel outhyrda kontorslokaler. Konkurrenskraftiga företag måste kunna rekrytera nyckelpersonal med upptagningsområde i hela Storstockholm. Väl fungerande trafiksystem som medger korta restider är därför en förutsättning för att ett arbetsområde ska attrahera företagen. Tunnelbanan med station i området räcker inte för att området ska vara konkurrenskraftigt i Storstockholm. Det är främst hyresgäster som starkt prioriterar låga hyror som idag lockas till området. Ombyggnads- och anpassningsarbeten för nya hyresgäster kan inte förräntas med de hyresnivåer som gäller, enligt fastighetsägare.

Syftet med det förberedande programarbetet var att presentera alternativ till förändrad markanvändning för diskussion. Genom att omvandla industriområdet och föra in ytterligare verksamheter kan ett bättre utnyttjande av marken ske. Komplettering med bostäder kan göra Vinsta till en attraktiv stadsdel, men det kan samtidigt innebära att befintliga företag trängs undan.

För att pröva områdets utvecklingsmöjligheter har alternativa plan- och verksamhetsstrukturer skissats. Kombinationer av bostäder, arbetsplatser, handel och evenemang presenteras i fyra olika alternativ, innehållande 0 - 3000 lägenheter.

Tidigare ställningstaganden

Möjligheten att komplettera Vinsta företagsområde med bostäder har genom åren diskuterats vid flera tillfällen. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i oktober 1999 att preliminärt anvisa mark till JM för bostadsbebyggelse på fastigheten Johannelund 5, intill t-banestationen. Nämnden beslutade också att begära detaljplaneändring av det aktuella området samt att förutsättningarna för ytterligare bostadsbebyggelse i Vinsta utreds vidare i samband med det fortsatta programarbetet för Vinsta. Utöver detta anförde gatu- och fastighetsnämnden att det var angeläget med fler bostäder i området, men att detta inte fick omöjliggöra fortsatt verksamhet på företagsområdet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i februari 2001 om samråd om det preliminära programmet. I beslutet påminde nämnden om kommunfullmäktiges beslut om Vinsta företagsområde, där det klargörs dels att området skall utgöra ett utvecklingsområde för bl a nya bostäder, dels att företagsverksamheten skall beaktas, så att en kombination av bostäder och verksamheter/handel kan erhållas. I gatu- och fastighetsnämndens beslut i januari 2001 inför samrådet anförde nämnden att det var angeläget med fler bostäder i området, men att detta inte fick omöjliggöra fortsatt verksamhet på företagsområdet.

Gällande planer

Översiktsplan

Området tas i Öp 99 upp som tät stadsbebyggelse. Planeringsinriktningen är att markanvändningen bibehålls i stort. Området kompletteras genom byggande främst för lokala behov i det goda kollektivtrafikläget. Möjligheterna att återanvända redan exploaterad mark tas tillvara, liksom möjligheterna att i högre grad än hittills integrera bostäder och verksamheter.

Detaljplaner

Den första detaljplanen för området fastställdes 1953 och anger i huvudsak industriändamål. Sedan dess har under årens lopp nya detaljplaner tillkommit och vissa planändringar skett. Den huvudsakliga markanvändningen är idag industriändamål.

Kvarteret Förrådet får användas endast för industriändamål. Inom kvarteren kring Packstensgränd och Plasirvägen, del av Vinsta 9:4, får området användas endast för upplagsändamål. Fastigheten Johannelund 5 får användas endast för i bergtrum anordnade lokaler för industriellt ändamål. Området får på markplanet inte inhägnas eller bebyggas annat än med erforderliga ventilationsanordningar och dylikt.

Programområdet

Vinsta företagsområde är beläget knappt en kilometer nordväst om Vällingby centrum och har en yta av ca 50 ha. Området avgränsas i öster och söder av Bergslagsvägen respektive Lövstavägen, i väster av Johannelundstoppen och i norr av stadsdelen Vinstas småhusbebyggelse och mellanliggande 220 kV kraftledning. Staden är markägare. Största delen av marken inom företagsområdet upplåts med tomträtt.

I samband med Vällingbys tillkomst i början av 1950-talet planlades industriområdet Johannelund. Detta för att ge invånarna i omgivande stadsdelar möjlighet att få arbete nära sina hem. ABC-staden föddes - Arbete, Bostäder, Centrum. Under åren har stora och välkända företag varit etablerade i området som IBM, Standard Radio, Arenco, Liber, Konsumentverket m. fl. Vid 1990-talets början drabbades området av en ökande utflyttning av företag. Samtidigt med stora strukturförändringar i samhället och den omfattande krisen inom fastighetsbranschen ledde detta till en tilltagande anonymitet. Företagsområdet karaktäriseras sedan dess av minskande attraktivitet som bl a visar sig i den relativt stora andelen outhyrda lokaler, fortfarande cirka 30 %. Enligt uppgift är det uteslutande kontorslokaler som står tomma.

Vinsta företagsområde idag

Företagsstruktur

I augusti år 2001 fanns i Vinsta knappt 200 företag med drygt 2000 personer anställda. Antalet sysselsatta är något högre då ensamföretagare sällan uppger sig själva som anställda.

- ? 65% av företagen har mindre än 5 anställda.
- ? 2,7% av företagen har fler än 100 anställda.
- ? Drygt 30% av de anställda arbetar i de fyra största företagen.
- ? Ca 420 personer arbetar inom tillverkning och industri, som är den kategori med flest anställda.
- ? Andra kategorier med över hundra anställda vardera är
- ? bilverkstäder, -besiktning, -skrot;
- ? bygg och anläggning;
- ? distribution,
- ? åkeri och transport;
- ? elektronik;
- ? grafisk industri, tryckerier, papper;
- ? hjälpmedel inom handikapp och sjukvård;
- ? import, sälj, grossist, lager;
- ? kontor, administration;

Värt att notera är att det finns 5 detaljhandelsföretag med ca 30 anställda trots att detaljhandel inte är tillåten.

Störningskällor inom företagsområdet

Gällande detaljplaner med markanvändningen industriändamål innehåller inga restriktioner för verksamhet inom företagsområdet. Generellt kan sägas att verksamheterna har blivit tystare och renare sedan början av 90-talet. Men det finns fortfarande verksamheter som genererar omfattande störningar.

Inom området finns olika typer av störningskällor, t ex utsläpp av lösningsmedel från olika verksamheter, fläktbuller, många transportgenererande företag där den tunga trafiken stör. Riskområde för markföroreningar är framför allt det nordvästra "hörnet", upplagsområdet, som ännu saknar avlopp.

Kontoret har av miljöförvaltningen fått en sammanställning av sk LARM - företag inom företagsområdet. Det är ca 37 företag idag. LARM är miljöförvaltningens dataregister över företag som hanterar kemikalier och/eller miljöfarligt avfall. Miljöförvaltningen utövar tillsyn enligt Miljöskyddslagen över dessa företag.

Programförslagen i förberedande program

JM utarbetade i samråd med staden fyra olika alternativ till användning av området inför remiss och samråd. Ett alternativ föreslogs som renodlat verksamhetsområde. Den centrala delen av företagsområdet föreslogs i övriga tre alternativ kvarstå som verksamhetsområde. Kring detta föreslogs i varierande omfattning bostäder, handel och evenemang.

Alternativ A visade 0 lägenheter, 330 000 kvm arbetsplatser, 2 500 kvm service samt 30 800 kvm utbildning.

Alternativ AB visade 3 200 lägenheter, 180 000 kvm arbetsplatser, 2 500 kvm service samt 22 500 kvm utbildning.

Alternativ ABC visade 1 400 lägenheter, 180 000 kvm arbetsplatser, 2 500 kvm service, 18 000 kvm utbildning, 30 000 kvm handel samt 23 000 kvm evenemang.

Alternativ ABCD visade 1 500 lägenheter, 180 000 kvm arbetsplatser, 2 500 kvm service, 31 000 kvm utbildning, 23 000 kvm handel samt 17 000 kvm evenemang.

Programsamrådet

Programsamråd pågick under tiden den 2 april - 30 juni 2001. Samrådsmötet ägde rum den 25 april 2001 i kulturlokalen Trappan i Vällingby Centrum. Ca 80 personer deltog.

Merparten av synpunkterna som framfördes under *samrådsmötet* gällde oron för att befintliga företag skall komma att trängs undan om det byggs bostäder i företagsområdet. Synpunkten att detaljplanen bör moderniseras för att motsvara dagens behov av arbetsplatser framfördes också, liksom konstaterandet att nya bostäder behövs i Stockholm, också för företagets behov av arbetskraft.

Sammanfattning av synpunkter

Sammantaget konstateras att framförda synpunkter kan indelas i två grupper, där huvuddelen av remissinstanserna stöder förslaget att bygga bostäder kring företagsområdet och att bibehålla den centrala delen som verksamhetsområde medan den andra gruppen förordar ett rent verksamhetsområde.

Arbetsplatser eller bostäder?

Flertalet remissinstanser liksom närboende har ansett att nya bostäder i företagsområdets ytterkanter är det bästa (alternativ AB). Man ser positivt på bostadsbyggande på delar av området och tycker att det är bra att något görs

som kan lyfta Vinsta. För att motverka att Vinsta blir en ren sovstad krävs balans mellan bostäder och företag, för aktivitet både dagar och kvällar.

Andra remiss- och samrådsinstanser, bl a berörd stadsdelsnämnd, Vinsta företagsgrupp liksom 50 företagare verksamma i området, näringslivsnämnden och Stockholms handelskammare anser att området bör bevaras för näringsliv och hållas helt fritt från bostadsbebyggelse. Man säger att om nya bostäder ska byggas, ska de placeras utanför nuvarande industriområdet med ett sådant säkerhetsavstånd att ett minimum av negativ inverkan på befintliga näringslivet uppstår. Näringslivsnämnden och Vinsta företagsgrupp anser att ändringar i markanvändningen kan innebära stora men för de många småföretagare som finns i området. Däremot är man positiv till en utveckling för ökad utbildningsverksamhet i samarbete med företagen.

Miljöstörningar och markföroreningar

Området används för kontors- och industriverksamheter. En del av dessa kan ur miljösynpunkt påverka omgivningen negativt. Vid den fortsatta planeringen måste hänsyn tas till störningarna. Kommande detaljplaner bör, enligt Länsstyrelsen, utformas på sådant sätt att fortsättningsvis enbart sådan verksamhet tillåts som kan accepteras med hänsyn till miljöstörningar och som innebär att tillkommande bebyggelse blir lämplig för sitt ändamål.

Markföroreningar kan förekomma. Störst risk är det i Johannelundstoppen och i norra företagsområdet. Höga metallhalter har konstaterats i grundvatten inom området.

Risikanalys

Stockholms brandförsvaret avråder generellt från bostadsbebyggelse i och intill industriområden eftersom industriverksamhet inbegriper risk för olyckshändelser med allvarliga konsekvenser. Planområdet gränsar till Lövstavägen och Bergslagsvägen som båda är rekommenderade sekundärleder för farligt gods. En riskanalys kan enligt länsstyrelsen komma att krävas som underlag för vidare bedömning av planens lämplighet ur säkerhetssynpunkt. Ur risksynpunkt bör uppmärksammas bl. a. blandning industri – bostäder, befintliga sekundärleders påverkan, påverkan av ”Förbifart Stockholm” avseende transporter av farligt gods.

Handel

Handelns organisationer på regional nivå är mycket intresserade av stormarknadsetablering. Detta uttrycks genom Svensk Handels Region Stockholm yttrande där man skriver att en stormarknad i Vinsta skulle öka konkurrensen i Västerort avseende dagligvaror, vilket sannolikt kommer att leda till att matpriserna sjunker, i vart fall i de större butikerna. Den andra sidan av myntet är att stadsdelscentra i området utsätts för mycket hård konkurrens. En stormarknad kan stoppa upp nödvändig förnyelse av dessa centra.

Stockholms livsmedelshandlareförening däremot, representerande av 13 köpmän i Västerort, anser att en storbutik på dagligvarusidan i Vinsta skulle kunna få förödande konsekvenser för befintlig dagligvaruhandel i närområdet Hässelby, Vällingby, Blackeberg och Spånga. Man är mycket tveksam till Nordplans konsekvensanalys för bl a dagligvaruhandelns utveckling och ifrågasätter beräkningsgrunderna. Man skriver att mot ett månande om bostadsområdenas närservice och de mindre dagligvarubutikernas sociala funktion ska ställas de tre stora aktörernas i dagligvarubranschen strävanden mot större enheter och effektivare logistik samt högre lönsamhet.

Länsstyrelsen, stadsmuséet, Svenska Bostäder och Vällingby företagarförening skriver att en viktig förutsättning för utbyggnaden i Vinsta bör vara att centrumfunktionen i ABC-strukturen inte hotas och förutsätter att ett utbyggnadsalternativ väljs som inte skadar riksintresset. Vällingby Centrum ska vara stadsdelarnas gemensamma handelsplats.

Närboende anser att ett köpcenter med allt vad det innebär med kundtrafik och leveranser vore en katastrof. Vinstaområdet bör inte utvecklas som storskalig handelsetablering med ”skyltläge” vid stor genomfartsled och på bekostnad av Vällingby Centrum.

JMs önskemål om stormarknadsetablering

Under arbetets gång har JM förvärvat fastigheten Johannelund 4, tidigare Standard Radio, och låtit utreda möjlig användning av den. Man har därvid kommit fram till att man i sin fastighet önskar etablera en stormarknad om mellan 10 000 – 14 000 kvm. Ca 6 000 kvm av dessa skulle utgöra livsmedel, resten sällanköpsvaror. Enligt JM finns intressenter som är beredda att etablera en stormarknad i Vinsta. Skälen som framhålls till en sådan etablering just i Vinsta är dels att man har en färdig, tillräckligt stor byggnad som är lämplig för ändamålet, det stora antalet befintliga parkeringsplatser och närheten till tunnelbanan, dels att en bra, välskött stormarknad skulle innebära ett stort lyft för området och väsentligt förbättra dess status.

Grönstruktur

Skönhetsrådet efterlyser en utförlig landskapsanalys i nästa planeringsskede, som tillgodoser både grönstruktur och kulturhistoriska omgivningar. Rådet anser att den centrumbildning som markerats runt tunnelbanan gjorts alltför dominant i närheten av Hässelby slott. Det är viktigt att områdets entré från tunnelbanan markeras på ett annat gestaltningssätt som långt bättre respekterar den historiska omgivningen utan byggnad söder om spåret.

Trafiksituation

Länsstyrelsen förutsätter att planeringen av området sker i nära samband med vägverkets planering så att inte ett eventuellt genomförande av ”Förfart Stockholm”, som utgör riksintresse för vägar, försvåras.

Då området är välbeläget med hänsyn till kollektivtrafik, tunnelbana och busslinjer, borde stor återhållsamhet visas i frågan om antalet tillkommande parkeringsplatser anser länsstyrelsen och regionplane- och trafiknämnden.

Närboende är oroade för att en utbyggnad leder till ytterligare trafikbelastning på tillfartsvägarna, i första hand Bergslagsvägen – Drottningholmsvägen.

Kontorets bedömning

Ett antal frågeställningar som har aktualiserats under samrådet redovisas under respektive rubrik i följande avsnitt.

Arbetsplatser eller bostäder?

Går det att utveckla området med bostäder och verksamheter eller måste man välja antingen eller? En konflikt föreligger mellan intresset att skydda det näringsliv som finns och dess möjlighet till expansion och intresset att bygga bostäder.

Kritik har framförts mot att bostadsbebyggelse riskerar att tränga ut befintlig verksamhet. Bostäder bygger in restriktioner i verksamhetsområdet och begränsar handlingsfriheten. Om bostäder byggs krävs skydds zoner i verksamhetsområdet där störningar inte får alstras. Det betyder att icke störande verksamhet, främst tjänstebaserad sådan, kan etableras inom dessa zoner. Sådan verksamhet är å andra sidan inte beroende av att etableras på industrimark. Idag finns i Stockholm ett överskott av kontorslokaler, både befintliga och planerade, samtidigt som de lokaler som står tomma i Vinsta uteslutande är kontor. Under de senaste åren har det även ansökts att bygga om befintliga kontorslokaler till t ex lägenhetshotell och studentbostäder. Även om det inte finns en efterfrågan på kontor idag, anser stadsbyggnadskontoret att för områdets utveckling på sikt måste möjligheten till utveckling av kontor inrymmas.

Ska staden arbeta för att ha kvar detta verksamhetsområde med lågprisprofil eller använda området för att bygga bostäder?

Hyresnivåerna är bland de lägsta i Stockholm. Vinsta har under många år av presumtiva hyresgäster ansetts ligga avigt till och haft en tråkig image. Många företag är mycket kostnadskänsliga och det är därför endast hyresgäster som starkt prioriterat låga hyror som har kunnat lockas till området. För andra hyresgäster kan inte ens mycket låga hyror i Vinsta konkurrera med nyproducerade lokaler i t ex Kista. Enligt fastighetsägare har ombyggnads- och anpassningsarbeten för nya hyresgäster inte kunnat förräntas med de hyresnivåer som gäller.

Riskbedömning för störning från verksamhet

Inom och i omedelbar närhet av företagsområdet finns risk för störningar. Vid bedömning av risker bedömer man verksamheten, dess risker och riktvärden för skyddsavstånd. De skyddsavstånd som anges nedan är värden som erfarenhetsmässigt ger problemfria förhållanden.

Inom skyddsavstånden kan andra, mindre störande verksamheter finnas, exempelvis kontor, lager, hantverk etc. Skyddsavstånd ska inte adderas till varandra utan en ask-i-askprincip bör tillämpas, d v s den mest störande verksamheten är avgörande.

Skyddsavstånd räknas normalt från en planerad ny bostadsbebyggelse/skola till närmaste riskfyllda eller störande verksamhet. Angivna riktvärden för skyddsavstånd ska göra det möjligt att bo och vistas intill en farlig eller störande verksamhet samtidigt som verksamheten ska kunna fungera även på sikt på den aktuella platsen.

Följande typer av verksamheter, grupperade med avseende på graden av störningar för omgivningen och med åtföljande krav på skyddsavstånd, blir aktuella att diskutera i fortsatt planeringsarbete för bostäder:

- ? Verksamheter som inte alstrar någon nämnvärd miljöstörning och som därför kan blandas med bostäder. Sådana verksamheter är kontor, hantverkslokaler m m.
- ? Verksamheter med små risker. Detta omfattar verksamheter som, genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp, ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet men ändå bör placeras i särskilda kvarter. Sådana verksamhetskvarter kan normalt ligga intill ett bostadsområde. Typiska verksamheter är småverkstäder, grossister etc. Riktvärde för skyddsavstånd är 50 meter mellan bostäder/skola och närmast liggande verksamhet med små risker i industrikvarter.
- ? På större skyddsavstånd än 200 meter från närmaste bostäder/skola kan småindustri med vissa risker tillåtas. Här kan förekomma en del störningar som t ex buller, utsläpp eller lukt. Detta omfattar egentliga industriområden, d v s nuvarande markanvändning enligt gällande detaljplaner för Vinsta.

(Generella riktvärden enligt Boverkets Allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete").

Dessa generella skyddsavstånd kan uttryckas som zoner, 0-50 meter och 50-200 meter. Inom zonen 0-50 meter ryms sådana verksamheter som inte ger någon nämnvärd miljöstörning såsom kontor, hantverkslokaler m m. Inom zonen 50-200 meter ryms småverkstäder, grossister m m.

Kontorets förslag

Med anledning dels av att de fyra alternativen i samrådet var så grovt skissade, dels av inkomna synpunkter har kontoret bedömt att inget av alternativen helt kan ligga till grund för det fortsatta arbetet.

Kontorets inställning är att det finns stora möjligheter att utveckla nya bostadskvarter med goda kvaliteter i de delar av området som närmast ansluter till befintliga bostäder. Förutsättningarna är gynnsamma, dels genom redan existerande väl utbyggd kollektivtrafik, särskilt tunnelbanan, dels genom närheten till ett unikt rekreationsområde, Grimstaskogen med Mälarstranden. Denna inställning delas av Miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsmuseiförvaltningen, Skönhetsrådet, Regionplane- och trafiknämnden, Svenska Bostäder, företagarföreningen i Vällingby Centrum samt boende i närliggande kvarter. De remissinstanser som ej får sina synpunkter på att i stort sett ingen del av arbetsplatsområdet bör omvandlas/påverkas är stadsdelsnämnden, näringslivsnämnden, Vinsta företagsgrupp, Företagarföreningen Vinsta 9:4, handelskammaren samt enskilda tomträttshavare/företagare.

Detta talar för omvandling till bostadsområde:

1. Bra läge i förhållande till befintliga bostadsområden, kommersiell och kulturell service samt rekreationsområden
2. Den befintliga infrastrukturen är bra för bostäder, området kan på sikt bli en helt ny t-banestadsdel
3. Företagsområdet anses ligga avigt till och vara oattraktivt. Det har idag en tydlig lågprisprofil

Detta talar för bibehållande av verksamhetsområdet:

1. Nuvarande företagsstruktur är inte möjlig att kombinera med bostäder
2. Alternativ med bostäder kommer att medföra evakueringsproblem och -kostnader
3. Tillgången på mark för verksamheter minskar i Stockholm
4. Företagsområdet är etablerat, många byggnader är av god kvalitet

Handel

Ska staden tillåta stormarknadshandel i Vinsta?

Nordplans bedömning av stormarknadshandel i Vinsta

I det förberedande programarbetet gjorde Nordplan AB en översiktlig bedömning av bland annat den ideala detaljhandelsstrukturen i regiondelen. Nordplans uppfattning är att det för regiondelens detaljhandelsstruktur är viktigt att ha ett kommersiellt starkt Vällingby Centrum. Man ger följande ”idealbild” för ett gott detaljhandelsutbud i regiondelen:

- ? Vällingby Centrum utvecklas i linje med marknadens efterfrågan, vilket kan innebära en allmän modernisering och utbyggnad
- ? Vinsta utvecklas som ett komplement med en Storbutik på 10 000 kvm, uppdelat på 4 000 kvm dagligvaror och 6 000 kvm sällanköpsvaror, samt storskalig sällanköpsvaruhandel på 10 000 kvm. Total handelsyta 20 000 kvm

Angående nedläggningsrisker i befintlig detaljhandel skriver Nordplan att man förutser endast begränsade nedläggningar på grund av ovan föreslagna utbyggnad i Vinsta. På dagligvarusidan kanske en mindre butik i Vällingby Centrum och därtill ytterligare någon. Sannolikt handlar det om tidigare nedläggning av någon butik som redan har svårigheter. Om man skulle få en olycklig sortimentskrock kan kanske också någon sällanköpsvarubutik hotas.

En stormarknadshandels påverkan på Vällingby Centrum

Närheten till Vällingby Centrum är en viktig faktor. Vällingby Centrum räknas som ett av åtta stora centrum i Stockholms ytterstad och har en viktig roll för detaljhandelsförsörjningen i västerort. Här finns flera olika servicefunktioner tillgängliga på samma plats, inom bekvämt gångavstånd. Det har också en dagligvaruförsörjning med hög omsättning och möjligheter till ett brett sortiment.

Dessutom är Vällingby Centrum centrumfunktionen i ABC-strukturen som är utpekad som ett område av riksintresse.

Svenska Bostäder har tagit initiativ gällande upprustning av Vällingby Centrum som innebär dels en utbyggnad av centrum dels en förnyelse av det kommersiella innehålllet. Företagets ambition är att med tillskott av handelsytor, förnyelse av befintliga centrumbyggnader, nya parkeringsplatser och en medveten marknadsföring vidareutveckla centrum. I projektet diskuteras ett tillskott av ca 12 000 kvm handelsytor, minst 600 nya parkeringsplatser samt nya bostäder. Syftet är att Vällingby Centrum även i framtiden ska vara västerorts främsta mötes- och handelsplats.

En stormarknadshandels påverkan på arbetsplatsområdet Vinsta

Det finns en uppenbar risk att Vinstas möjligheter till utveckling som arbetsområdet inskränks om stormarknadsetablering tillåts. Erfarenheten visar att småföretag har svårt att konkurrera med ekonomiskt starkare verksamheter såsom handel. Detaljhandel har en tendens att locka till sig annan handelsverksamhet, att utnyttja samlokaliseringseffekten. Det är därför mycket svårt att begränsa en externhandelsutveckling i ett område, särskilt ett sådant med blandad markanvändning och småindustri med låga hyreskostnader. Däremot skulle en ordentlig lågprisprofilerad dagligvaruhall kunna vara positiv för såväl befintliga arbetsplatser och nytillkomna bostäder.

Kontorets förslag

Kontoret anser därför att en utbyggnad av handel i Vinsta med betoning på sällanköpsvaror är olämplig för att stormarknadsmiljöer är svårörenliga med den stadsmässighet kontoret vill skapa även i ytterstaden. Tillgången till större externhandelsområden för boende i Stockholms västra närförorter är god - Bromma flygplats och Barkarby handelsområde. Frågan om stormarknadshandel bör därför inte föras vidare i processen. Utbyggnad av handel i Vinsta bör därför endast omfatta dagligvaror.

Grönstruktur

Genom Vinsta företagsområde behövs ett stråk som kompletterar den övergripande grönstrukturen. Det kan ske genom att ny park anläggs som binder samman Nälstastråket i öster och Johannelundstoppen i väster. Den nya parken kommer att bilda ett förbindelsestråk som är viktigt från rekreationssynpunkt då det ingår i ett sammanhängande parknät mellan stadsdelarna genom staden. Både natur- och friluftsområden och närnatur blir mer tillgängliga.

Förslaget till ny bebyggelse tar inte parkmark i anspråk utan industri- och upplagsmark. Dels för att parkmarken öster om Johannelundstoppen behövs för rekreatiönsändamål, dels för att läget är svårt såväl väderstrecksmässigt som utrymmesmässigt för bostäder, som lätt blir ”inklämnda” mellan toppen och den storskaliga bebyggelsen i industriområdet.

Trafik

Tillkommande trafik måste rymmas på befintligt vägnät för överskådlig tid. Förbifart Stockholm kommer att innebära en förändring för vägtrafiken.

När förbifart Stockholm är färdigställd kommer det att innebära en fördel för området som bostadsområde likväl som det kommer att förbättra förutsättningarna för verksamhetsanvändning.

Kontorets förslag till riktlinjer för fortsatt planarbete

Kontoret gör bedömningen att inget av programförslagen oförändrat kan ligga till grund för det fortsatta arbetet, utan föreslår att ett alternativ med bostäder och verksamhet som anpassas till företagsområdets utbredning utreds vidare i ett programarbete. Det finns stora möjligheter att utveckla nya bostadskvarter med goda kvaliteter i anslutning till befintliga bostäder norr om företagsområdet. Att pröva ny bostadsbebyggelse i kvarteren Förrådet och Vinsta 9:4 samt på fastigheten Johannelund 5 anser kontoret är en rimlig avvägning mellan bostäder och verksamheter inom området. Däremot bör inte önskemål om storskalig handelsetablering tillmötesgå.

Vid den fortsatta planeringen måste hänsyn tas till störningsrisken från kvarvarande och tillkommande företag. Kontoret föreslår att bostäder och

arbetsplatser förläggs till skilda, om än närliggande, kvarter. Det är viktigt att villkoren för fortsatt verksamhet inom företagsområdet blir tydliga. Kommande detaljplaner måste innehålla lämpligt formulerade gränsvärden för tillåtna miljöstörningar så att det fortsättningsvis endast tillåts sådan verksamhet som kan accepteras med hänsyn till miljöstörningar och som innebär att tillkommande bebyggelse blir lämplig för sitt ändamål.

Det fortsatta programarbetet bör ha följande inriktning:

- ? bostäder på fastigheten Johannelund 5, som bör gestaltas som en del i den pågående studien av omdaning av Lövestavägen, där bland annat nya bostäder väster om Krossgatan prövas.
- ? bostäder i kv Förrådet och Vinsta 9:4, som ansluter till befintlig bostadsbebyggelse i kvarteren Rosenkavaljeren och Torplyckan
- ? bostäder i kraftledningsgatan, vilket kräver utredning om möjligheten att gräva ner kraftledningen för att tillskapa mer bostadsmark
- ? skolverksamheten på fastigheten Skutkrossen 17, med bygglov för tillfällig åtgärd till mitten av år 2010, bekräftas i ny detaljplan
- ? ett nytt grönstråk som binder samman Nälstastråket med Johannelundstoppen, via gång- och cykelbron över Bergslagsvägen
- ? gällande detaljplaner för industriändamål behöver kompletteras med skyddszoner närmast tillkommande bostäder och skola, inom vilka verksamheter med ringa eller måttliga störningar kan bedrivas. Detta för att uppfylla dagens krav på verksamhetsområden.

De föreslagna bostadskvarteren kan rymma från ca 500 lägenheter i radhus till ca 1200 lägenheter i större flerfamiljshus.

Kraftledningen i nuvarande läge, som luftledning, kräver ett skyddsavstånd om minst 50 meter från yttersta ledningen för att klara stadens planeringsmål för elektromagnetiska fält.

Om ingen planering för förändring görs kommer högst troligt en spontan omvandling ändå att ske, som öppnar för verksamheter som inte är förenliga med industrianvändning. Den spontana omvandlingen har redan påbörjats genom etablering av högstadieskola samt försäljning av byggmaterial, outletförsäljning av kläder, olovlig hotellverksamhet m m.

Genomförandefrågor

Parallella uppdrag och tidplan

Innan detaljplaneprocessen påbörjas med sedvanligt programskede bör programarbetet fördjupas ytterligare. Omfattningen och gestaltning av den nya bostadsbebyggelsen inklusive trafikmiljöer och utemiljöer är frågor som bör utredas mer i detalj. Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret föreslås i samarbete utse arkitekter för parallella

uppdrag för att närmare utreda utformningen av ny bostadsbebyggelse inför markanvisningar.

Om parallella uppdrag genomförs under våren-sommaren 2002 kan sedvanligt programarbete för detaljplan fortsätta under hösten 2002. Ny detaljplan torde tidigast kunna antas i slutet av 2003.

Nya markanvisningar

Kontoret fick i redovisningen inför samrådet av det förberedande programmet i uppdrag att återkomma med förslag till markanvisningar i samband med denna redovisning. Det är dock i dagsläget svårt att ange konkreta förslag för fördelning av mark. Eftersom den mark som avses markanvisas inte är tillgänglig i dagsläget bör programarbetet få fastare form i enlighet med förslagen om parallella uppdrag ovan. Övriga frågor som bör studeras närmare innan markanvisningar kan ske är förutsättningar för evakuering och ev etappindelning av fortsatt detaljplaneläggning. Därefter kan kontoret gå ut på anbud eller uppta förhandlingar med intresserade byggherrar, tidigast under hösten 2002.

JM har sedan tidigare en markanvisning på fastigheten Johannelund 5 och har bekostat FFNS och Nordplans utredningar i det förberedande programmet och har genom beslut i gatu- och fastighetsnämnden den 23 januari 2001 garanterats ytterligare, ospecificerad andel av tillkommande byggrätter. Kontoret föreslår att andelen får specificeras närmare när programskedet visar det möjligt för staden att gå ut med anbud till ytterligare byggherrar.

Evakueringsfrågor/Avtalsförhållanden

En huvudanledning till att förlägga bostäder i de föreslagna delarna är nuvarande upplåtelseformer. I kv Förrådet är större delen av området upplåtet med arrende. Totalt finns ett trettiotal arrenden och merparten förlängs med ett år i taget. Det finns också ett tjugotal hyresgäster i lokaler som hyrs ut av gatu- och fastighetskontoret. Verksamheterna är till största del upplag och förråd, men där finns bl a även en bensinstation, ett bageri, verkstäder, en liten andel kontorslokaler och ett jourhem för hemlösa i Hotellhems regi. I kv Förrådet finns också tre tomträtter, bl a Bilprovningens verksamhet.

I området Plasirvägen/Packstensgränd finns ca 25 arrenden och merparten förlängs med två år i taget. Huvuddelen av upplåtelseerna är upplag, men här finns även ett mindre antal verksamheter som t ex bilserviceföretag.

I övriga Vinsta finns ca 30 tomträtter upplåtna för industriell verksamhet. Merparten av dessa fastigheter har gedigna byggnader som rymmer ett betydligt större ekonomiskt värde än bebyggelsen inom arrendeområdena.

Merparten av arrendatorerna kan formellt sägas upp utan krav på ersättning. Rent praktiskt kan dock vissa evakueringskostnader ändå uppstå för att staden skall uppnå ett smidigt genomförande. För hyresgäster gäller att

ersättning kan bli aktuell i de fall hyresgästen har besittningsskydd och staden inte kan anvisa en godtagbar ersättningslokal. Det bör betonas att staden har brist på områden för upplagsverksamhet, och det är därför svårt att erbjuda ersättningsplatser.

Tomträttshavare är som sakägare berättigade till ersättning om staden vill lösa gällande avtal. Inlösen av tomträtter kan bli mycket kostsamt och omfattar marknadsvärde för tomträtt med byggnad, och ersättning för skador el nedläggning av verksamheterna inom tomträten (tomträttshavaren inklusive dennes hyresgäster).

I och med att bostäder tillskapas i området, kommer restriktioner att krävas för intilliggande verksamheter. Genom att föreslagen bebyggelse förläggs till områdets ytterkanter kan man begränsa restriktionerna inom arbetsplatsområdets kärnområde. Det går dock inte att undvika restriktioner helt om bostäder överhuvudtaget skall inrymmas i området. Ersättningar kan bli aktuella för tomträttshavarna i det område som bibehålls som arbetsplatsområde. Möjligen kan vissa verksamheter omplaceras inom befintligt område. Även om kontoret föreslår bostäder i hela kv Förrådet kan någon form av verksamheter bli aktuella mot Bergslagsvägen för att skapa en bullerskärm mot trafiken. Fortsatt programarbete bör leda till en etappindelning av ny bostadsexploatering så att nödvändiga evakueringar och omflyttningar av verksamheter kan koordineras på bästa möjliga sätt.

Exploateringsekonomi

Stadens intäkter genereras av försäljning av mark och nya tomträttsupplåtelser. Föreslaget alternativ innehåller färre lägenheter än vad merparten av de förberedande programalternativen visade. De grovt uppskattade inledande kalkyler staden gjort visar dock att en utbyggnad med såväl 1200 lägenheter i flerbostadshus alternativt 500 radhus kan ge en vinst för staden. Vinsten sjunker dock kraftigt om det blir en stor andel tomträtter i exploateringen, och beror också på kostnaderna för bl a sanering och evakuering. En exploatering på 1200 lägenheter med 50% tomträtter löper risk att ge ett negativt utfall för staden om exploateringskostnaderna blir relativt höga. Allmänt bör betonas att en omvandling av delar av området till bostäder inte nödvändigtvis innebär en kommunalekonomiskt god affär på kort sikt. Den är i första hand en möjlighet att möta efterfrågan på mark för nya bostäder och samtidigt göra ett ensidigt verksamhetsområde mer varierat.

De stora kostnaderna för staden vid föreslagen exploatering omfattar marksanering, evakueringar/ersättningar, eventuell nedgrävning av kraftledning och förbättringsåtgärder i gatunätet. Om delar av området avses upplåtas med tomträtt för hyreslägenheter uppstår även kostnader för VA-anslutningar och eventuellt grundläggningsbidrag. Till kostnaderna skall även inräknas förlorade intäkter av pågående upplåtelser.

Marksanering

Inom området har det pågått en mängd olika aktiviteter under årens lopp, många sannolikt med utsläpp och spill från förorenande verksamheter som t ex bilfirmor. Det är därför troligt att en stor del av marken kommer att behöva saneras. Kostnaderna för detta kan bli avsevärda, och kan i detta läge inte bedömas närmare utan provtagningar och noggrannare utredningar. Omfattningen av saneringen är också beroende av hur mycket schakt som krävs för den nya bebyggelsen.

Evakueringar/ersättningar

Så som beskrivits ovan kan både evakueringskostnader och ersättningar p g a verksamhetsinskränkningar bli aktuella. Evakueringskostnaderna bör delvis kunna begränsas i den mån staden begränsar bostadsbyggandet till arrendeområdena och påbörjar evakuering i god tid. Ersättningar för verksamhetsinskränkningar kräver inventeringar och utredningar av verksamheterna inom varje enskild fastighet. Generellt kan sägas att där pågående verksamheter som inskränks så att fastigheten blir onyttig för tomträttshavaren kan inlösen eller ersättning för förmögenhetsskada bli aktuell. Om restriktionerna inte påverkar den faktiska verksamhet som pågår idag torde dock ej ersättning bli aktuell, då genomförandetiden för nuvarande planer har gått ut.

Nedgrävning av kraftledning

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 15 maj 2001 en redovisning av möjliga kablifieringar av högspänningsledningar i Stockholm. Av tio olika ledningsavsnitt föreslogs fem prioriteras för fortsatt utredning framöver. Den högspänningsledning som berör Vinsta ingick ej i de prioriterade projekten. Den tillhör ett avsnitt från Beckombergastationen genom Vinsta och Hässelby vid Björnmossevägen. Det konstaterades att det är önskvärt att kablifiera kraftledningen fram till Bergslagsvägen av parkskäl, men det är begränsade möjligheter till bebyggelse som kan finansiera hela sträckningen till Björnmossevägen. Det är just vid Vinsta som man kan tillskapa mest bebyggelse, ca 40 småhus söder om Ullvidevägen. Den sammanlagda exploateringen i Vinsta kan dock ej finansiera en nedgrävning av hela sträckningen till Björnmossevägen. Utredningar på senare tid har visat att kostnaderna för kablifiering är betydligt högre än vad som angavs i "förberedande program Vinsta". Sträckan i Vinsta kan uppskattas till minst 15 Mkr för kulvert och minst det dubbla för tunnel.

Att enbart kablifiera sträckan vid Vinsta inrymmer flera tveksamheter utöver de ekonomiska. Övergångarna mellan kabel och luftledningar bör vara så få som möjligt ur driftssäkerhetssynpunkt. Här skulle det krävas två terminalstationer vid övergångarna till kabel på en sträcka på 500 m. Dessutom finns eventuellt möjligheter i framtiden att inrymma kraftledningar i Förbifart Stockholms tunnlår. Då skulle behovet av kraftledningen väster om Bergslagsvägen kunna bortfalla helt. Om inte kraftledningen kablifieras vid Vinsta kommer dock ett säkerhetsavstånd på 50 m till ny bostadsbebyggelse krävas, vilket drar ner antalet lägenheter i exploateringen något. Problematiken kring kraftledningen får utredas närmare i det fortsatta programarbetet.

Redovisning i stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadskontoret presenterar ett likartat tjänsteutlåtande för stadsbyggnadsnämnden i slutet av april. Kontoren föreslår att arbetet fortsätter genom att program upprättas för bostäder och verksamheter enligt föreslagna riktlinjer.

SLUT