

**Handläggare**Linda Belfrage  
08-508 265 03**Till**Exploateringsnämnden  
2016-02-04**Detaljplan för Johannelund 4 i stadsdelen  
Vinsta. Svar på remiss av planförslag.  
Markanvisning för centrum och bostäder  
inom del av fastigheten Johannelund 4 i  
Vinsta till KF Stormarknadsfastigheter AB****Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för centrum, parkering och bostäder inom del av fastigheten Johannelund 4 till KF Stormarknadsfastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för Johannelund 4 i stadsdelen Vinsta, SDp 2014-04894.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefGustaf Schneider  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 03  
Växel 08-508 276 00  
linda.belfrage@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret**Sammanfattning**

KF Stormarknadsfastigheter AB är tomträttshavare till fastigheten Johannelund 4 i stadsdelen Vinsta i Stockholm.

Johannelund 4 får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål, men KF Stormarknadsfastigheter AB bedriver handel med tillfälligt bygglov. KF Stormarknadsfastigheter AB har ansökt om planändring för Johannelund 4 för att fortsatt kunna bedriva handel efter att det tillfälliga bygglovet har gått ut. Planarbetet har påbörjats.

Remissen avser detaljplan för del av Johannelund 4. Planen möjliggör ca 140 bostäder och ca 12 000 kvm BTA handel. Planen omfattar endast del av Johannelund 4. Den del av tomträtten på Johannelund 4 som inte planläggs i detaljplanen SDp 2014-04894 lämnas tillbaka till staden utan ersättning. Idag används marken som markparkering. Tunnelbanestationen Johannelund ligger precis bredvid och platsen är strategiskt intressant i ett framtida Vinsta.

Kontoret anser att planförslaget bidrar till en bra utveckling inom stadsdelen Vinsta. Det finns inga planlagda bostäder i Vinsta industriområde idag och planförslaget är ett första steg i en utveckling till ett område med blandade funktioner.

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,6 mnkr.

Kontoret ställer sig positiva till detaljplaneförslaget.

## **Bakgrund till markanvisningen**

KF Stormarknadsfastigheter AB, nedan kallat Bolaget, är tomträttshavare till Johannelund 4. Johannelund 4 får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. Bolaget hade tillfälligt bygglov för handel som löpte ut 2015-03-17. Bolaget hade då tecknat sidoavtal till tomträttsavtalet med exploateringskontoret som medgav användningen handel under det tillfälliga bygglovet. Avtalet löpte ut 2015-06-30 och ett nytt sidoavtal har tecknats för att Bolaget inte ska behöva återställa byggnaden under planeringstiden. Bolaget har ansökt om planändring för Johannelund 4 för att fortsatt kunna bedriva handel och planarbetet har påbörjats.

Bolaget har även inkommit med en ansökan om markanvisning för handel. Under planarbetets gång har även bostadsbebyggelse prövats och förslaget omfattar nu ca 140 bostäder och ca 12 000 kvm BTA handel. Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt.

Hela Vinsta industriområde är idag planlagt för industriell verksamhet eller parkering. Bostäderna blir de första planlagda bostäderna i Vinsta industriområde. Handelsytan blir den första planlagda handeln i Vinsta industriområde.

Johannelund 4 ligger bredvid en av Förbifart Stockholms av- och påfarter i Vinsta. Hänsyn till det tas i planarbetet.

Detaljplanen är nu på plansamråd varför remiss av planförslaget skickats till exploateringsnämnden för utlåtande.



Bild 1. Markanvisat område ligger innanför den röda ringen.

## Tidigare beslut

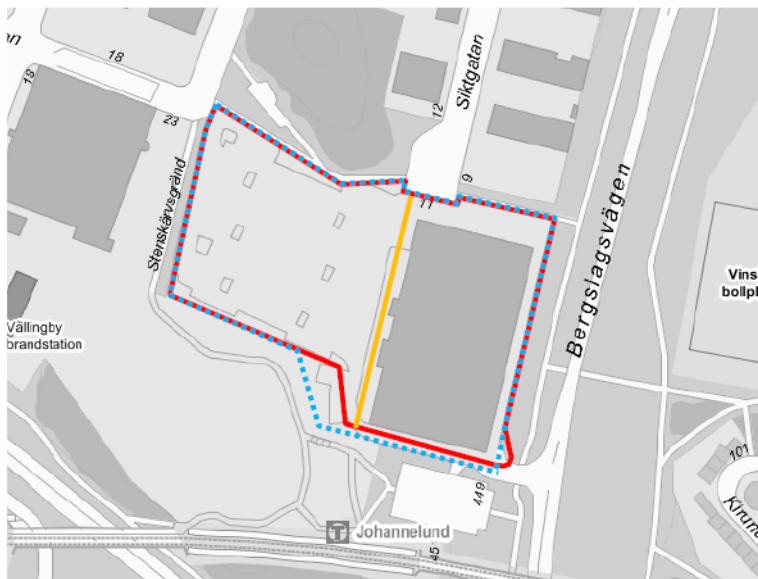
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplanläggning 2014-08-21.

## Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för Johannelund 4, i stadsdelen Vinsta, SDp 2014-04894 för centrum, parkering och bostäder. Remissen ska besvaras senast 2016-01-05. Kontoret har begärt och fått förlängd svarstid för att ta upp ärendet i nämnden.

Remissen avser planläggning av del av Johannelund 4 (den del som innefattar befintligt hus i karta nedan) samt upphävande av plan på resterande del av Johannelund 4. Planförslaget medger ca 35 000 kvm BTA centrum. Hela den nya byggrätten föreslås planläggas för centrum. Ca 12 000 kvm planeras att användas för handel och 2 500 kvm för lager och förråd. I en del av den nya byggrätten planeras ca 9 500 kvm bli parkering i garage för både boende och verksamheter.

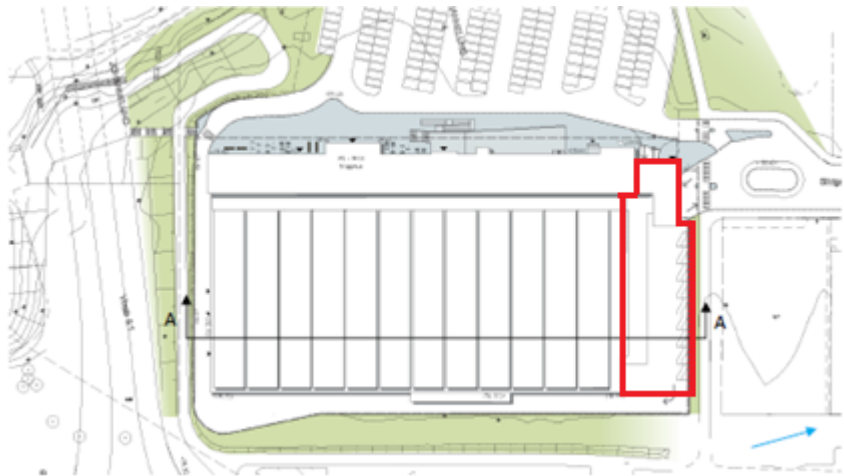
I del av den nya byggrätten planeras ca 11 000 kvm användas till ca 140 stycken hyreslägenheter, i både om- och tillbyggnad, se bild 3. Alternativt till bostäder kan delar av dessa ytor bli hotell.



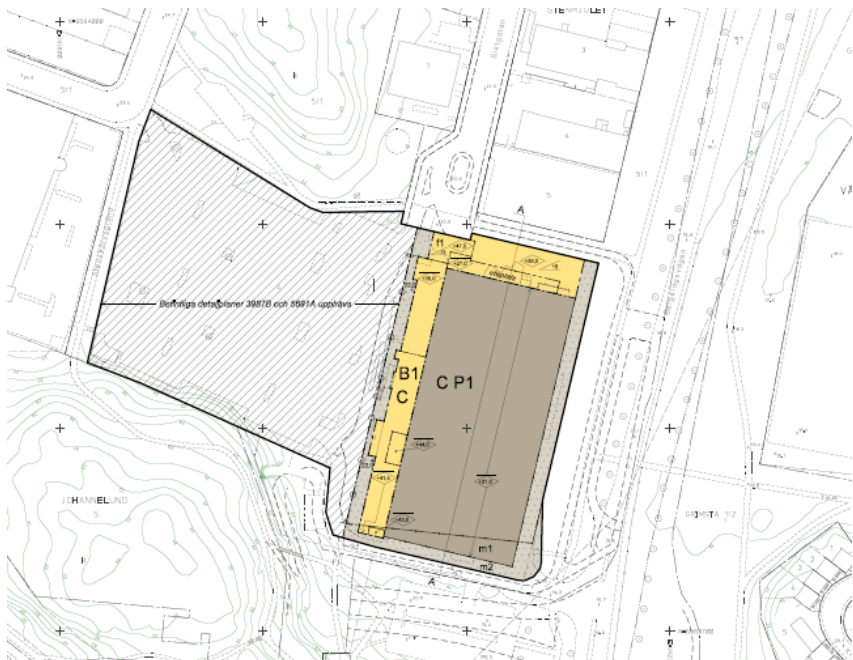
*Bild 2. Planområdet markerat med röd linje. Nuvarande fastighetsgräns för Johannelund 4 är markerad med streckad blå linje. Framtida delning av Johannelund 4 är markerad med orange linje.*

Detaljplanearbetet bedrivs enligt följande:

- Samråd 2015-11-24 -- 2016-01-05
- Granskning kvartal 2 2016
- Antagande SBN kvartal 3 2016



*Bild 3. Situationsplan. Ny byggnadsdel markerad med röd linje. Blå pil visar riktning mot norr.*



*Bild 4. Utdrag ur den föreslagna detaljplanekartan. B står för bostäder, C för centrum och P för parkering.*



*Bild 5. Illustration sett från norr, taget ur den föreslagna planbeskrivningen*

## Markanvisning

Förslaget bekräftar pågående användning för handel. Förslaget innehåller även ombyggnation av del av befintlig byggnad och tillbyggnad med ca 140 lägenheter i flerbostadshus eller hotell. Parkeringsbehovet för lägenheterna och verksamheterna löses genom ombyggnad av befintlig källare till parkeringsplatser. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Av bild 4 framgår att del av detaljplaneförslaget anger både centrum och bostäder. Avsikten är att det antingen blir hotell, som ryms inom begreppet centrum, eller bostäder.

Marken ska upplåtas med tomträtt.

Planen omfattar endast del av Johannelund 4. Den del av tomträtten på Johannelund 4 som inte planläggs i detaljplanen SDp 2014-04894 lämnas tillbaka till staden utan ersättning. Överlämnandet sker genom tilläggsavtal till tomträttsavtalet och genom fastighetsreglering. Den marken används idag som markparkering. Parkeringsbehovet löses i detaljplaneförslaget genom parkering i garage, i befintlig källare. Invid markparkeringen ligger Johannelunds tunnelbanestation och platsen är strategiskt intressant i ett framtida Vinsta. Efter att Bolaget frånträtt ovan nämnd del av Johannelund 4 har de rätt att arrendera den del de frånträtt för att ha som parkering under ombyggnaden av källaren till garage. En första avtalsperiod föreslås gälla till 2022-03-31.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas i den pågående planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.





*Bild 6. Markanvisningsområdet markerat med svart.*

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, se Bilaga 1.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-02-11 (dnr E2014-02683).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken ska upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå då all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till om- och tillbyggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Förslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Förslaget bidrar även till att koppla samman stadsdelar då bostäder förs in i ett läge där det inte finns bostäder idag och rörligheten ökar.

Den aktuella exploateringen omfattar ca 140 lägenheter i hyresrätt eller hotell. Detta kan ställas i relation till att det i Vinsta industriområde i dag inte finns några planlagda bostäder eller hotell.

### **Lokaler**

Förslaget medger centrumanvändning (till stor del planerat som handel). Det bidrar till att tillgodose ytor för god service.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som utreds i planarbetet är hur föreslagna bostäder påverkas av buller och vibrationer från byggande och drift av Förbifart Stockholm. Ytterligare miljökonsekvenser kan komma att utredas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Endast bebyggd eller på annat vis hårdgjort kvartersmark tas i anspråk, därmed utgår ingen grönkompensation.

### **Tillgänglighet**

Planområdet är redan bebyggt. Tillgänglighetsfrågorna utreds i samband med planprocessen.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms inte ge någon större påverkan på barn.

### **Konstnärlig utsmyckning**

Inga byggkostnader uppkommer för staden, därmed utgår inga medel till konstnärlig utsmyckning.



## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 6 månader. Byggstart kan därmed ske i slutet av 2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Det finns en risk att detaljplanen blir överklagad vilket eventuellt kan försena kommande om- och tillbyggnationer.

Det finns en risk att den yta Bolaget återlämnar till staden innehåller föroreningar, dessa ska saneras av Bolaget.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som även påbörjat planarbetet. Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet och har inga kommentarer på remissen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal, i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 1.

## **Slut**

### **Bilagor**

1. Markanvisningsavtal