

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2016-02-04

Plansamråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten Johannelund 4 i stads- delen Vinsta

Remiss från stadsbyggnadsnämnden dnr 2014-04894

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadsnämnden.
2. Stadsdelsnämnden justerar beslutet omedelbart.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektörMarie Janemar
avdelningschef

Sammanfattning

Med anledning av att gällande tidsbegränsat bygglov snart går ut, har stadsbyggnadskontoret upprättat ett detaljplaneförslag vars syfte är att möjliggöra centrum- och bostadsanvändning i befintliga byggnader. I planförslaget föreslås ett hotell i vakanta kontorshus samt en ny byggrätt norr om befintliga byggnader i syfte att bygga in utvändigt inlastning och möjliggöra bostadsbebyggelse. Planeringen av Vinsta verksamhetsområde som helhet avvaktar ett genomförande av "Förbifart Stockholm".

Förvaltningen är positiv till att Vinsta företagsområde utvecklas. I den föreslagna detaljplaneändringen bör hänsyn tas till pågående utredningar om framtida markbehov för regionens företagsområden. Vidare bör de trafikbuller- och luftföröringsituationer samt stömljudsstörningar som kan uppstå i samband med in- och utfart samt omlastning av varor inom fastigheten beaktas.

Bilaga: Remiss från stadsbyggnadsnämnden dnr 2014-04894

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen för strategi och verksamhetsstöd.

Bakgrund

År 1995 beviljades tomträttshavaren, KF Fastigheter, ett tidsbegränsat bygglov för stormarknad fram till år 2015 på mark som är planerad för industriändamål. KF Fastigheter vill möjliggöra att nuvarande handelsanvändning kan kvarstå permanent samt att bostäder, hotell, kontor, lager/magasiner ska kunna inrymmas i befintliga byggnader. KF Fastigheter behöver förändra befintlig plats för inlastning eftersom nuvarande infart från Bergslagsvägen liksom bygglovet är tidsbegränsat och därför vid ett genomförande av "Förbifart Stockholm" inte kommer att accepteras.

Sammanfattning av remissen

Planområdet är planlagt för industrianvändning. I söder överlappar planområdet detaljplanen för "Förbifart Stockholms" uppfart, Dp Vinstamotet 2009-18963.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag vars syfte är att möjliggöra centrum- och bostadsanvändning i befintliga byggnader samt en ny byggrätt med centrum- och bostadsanvändning. Planen syftar även till att möjliggöra en effektiv markanvändning för befintlig ytparkeringsmark på både kort och lång sikt. I planen föreslås en ny gata väster om befintliga byggnader för att bereda för att befintlig ytparkeringsmark ska kunna exploateras. Den nya gatan angör tunnelbanan. I planförslaget föreslås ett hotell i vakanta kontorshus samt en ny byggrätt norr om befintliga byggnader i syfte att bygga in utvändig inlastning och möjliggöra bostadsbebyggelse. Planeringen av Vinsta verksamhetsområde som helhet avvaktar ett genomförande av "Förbifart Stockholm".

Med anledning av att gällande tidbegränsat bygglov snart går ut, tas den aktuella planen fram innan planeringen av Vinsta verksamhetsområde som helhet genomförs. Stadsbyggnadskontoret menar att det är av stor vikt att planen inte skapar hinder för en fortsatt god utveckling av Vinsta.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Inom Vinsta företagsområde finns idag en blandning av verksamheter som tillverkningsindustri, kontor, handel, forskning och utveckling samt byggsektorn. Staden är huvudsaklig markägare, större

delen av marken är dock upplåten med tomträtt. Fastigheter med tomträttsinnehavare ska utvecklas i samförstånd mellan staden och tomträttsinnehavaren. Området används idag för fler ändamål än detaljplanen tillåter, exempelvis skola, hotellhem och handel.

Ett funktionsblandat område som inkluderar både bostäder och verksamheter i första hand inom tjänstesektorn innebär att delar av området kan komma att upplevas tomt och otryggt efter kontorstid. Om bostäder ska introduceras i ett industriområde är det viktigt att hänsyn tas till de behov som måste tillgodoses för att skapa en god boendemiljö utan störningar och med levande och trygga offentliga närmiljöer för de boende.

I förslaget beräknas att ca 3000 bilar/dygn färdas till och från fastigheten. Distributionstrafiken omfattar dagligen ca 25 stora lastbilar samt knappt 20 lätta lastbilar som förser hotell och mindre butiker med leveranser. Den nya byggrätten med ca 60 lägenheter inklusive balkonger placeras direkt ovanpå in- och utfarten till planområdet. De framtagna trafikbuller- och miljötekniska utredningarna visar inte de luftföröringssituationer eller de stomljudsstörningar som kommer att uppstå från dessa flöden i samband med in- och utfart samt omlastning av varor inom fastigheten.

Stockholmsregionens snabba tillväxt innebär att konkurrensen om mark ibland leder till svåra avvägningar mellan olika mål och intressen. Staden har en viktig uppgift att i enlighet med översiktsplanen och stadens riktlinjer för företagsområden, utveckla och värna funktionerna i stadens företagsområden. Det pågår idag ett arbete inom staden med att se över regionens företagsområden för att säkra framtida behov och markanspråk. Genom "Förbifart Stockholm" beräknas Vällingby få en förbättrad regional tillgänglighet med starka samband till Skärholmen och Barkarby-Jakobsberg. Trafikplats Vinsta planeras med på- och avfarter till företagsområdet.

Förvaltningen är positiv till att Vinsta företagsområde utvecklas. Förvaltningen anser mot bakgrund av ovanstående att hänsyn bör tas till pågående utredningar om framtida markbehov för regionens företagsområden. Vidare bör de trafikbuller- och luftföröringssituationer samt stomljudsstörningar som kan uppstå i samband med in- och utfart samt omlastning av varor inom fastigheten beaktas.