

**Handläggare**  
Nina Wahlman Fält  
08-508 876 30

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-12-12

## **Tidig markreservation inom Vinsta industriområde i Vinsta till befintliga tomträttshavare.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger befintliga tomträttshavare inom Vinsta industriområde möjlighet att erhålla en tidig markreservation för utredning av förutsättningarna för utveckling av Vinsta industriområde till en blandad stadsdel med bostäder, verksamheter och service och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal om tidig markreservation enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden tar fram ett program för Vinsta industriområde.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Gustaf Schneidler  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 30  
Växel 08-508 276 00  
nina.wahlman.falt@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

## Sammanfattning

Vinsta industriområde har sedan 1990- talet genomgått en förändring i samband med att efterfrågan på industrilokaler minskat. Många av verksamheterna i området bedrivs i dag med tillfälligt bygglov då hela området är planlagt för industri samt lager och förråd.

Enligt stadens översiktsplan har Vinsta industriområde stor potential att utvecklas till en blandad stadsdel med verksamheter, bostäder och service. Området har goda befintliga kommunikationer och ny bebyggelse i Vinsta kan tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential samt bidra till målet om att markanvisa nya bostäder. Totalt bedöms i detta tidiga skede, att upp till 5 000 bostäder och 4 000 arbetsplatser kan tillskapas inom programområdet.

Staden är huvudsaklig markägare inom Vinsta industriområde, ungefär hälften av marken är dock upplåten med tomträtt, vilket begränsar stadens rådighet och förutsätter de befintliga tomträttshavarnas medverkan vid en förändring av området.

Ett antal tomträttshavare i Vinsta industriområde har gemensamt initierat ett projekt för att utreda möjligheterna att utveckla området och starta ett programarbete i samarbete med Stockholms stad.

Kontoret föreslår att nämnden reserverar mark inom programområdet till de befintliga tomträttshavare som uttryckt intresse för detta samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om tidig markreservation med dessa tomträttshavare.

## Bakgrund

Vinsta industriområde ligger invid Johannelundstoppen i direkt anslutning till Bergslagsvägen och Lövsstavägen i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde. Området är beläget i ett bra kommunikationsläge invid Johannelunds tunnelbanestation och när förbifart Stockholm med trafikplats Vinsta färdigställs kommer detta ytterligare att öka områdets tillgänglighet genom närheten till det regionala vägnätet.

Utbyggnaden av Vinsta påbörjades under 50- talet och verksamheterna i området utgjordes initialt huvudsakligen av lättare industri och lager. På senare år har efterfrågan på stora industrilokaler sjunkit i Stockholm och verksamheterna i området förändrats. Sedan mitten av 1990- talet har de större företag som bedrev traditionell industriverksamhet i området ersatts av

mindre verksamheter inom tjänstesektorn, utbildning och handel. Området har genomgått betydande förändringar och många företag bedriver idag sina verksamheter på tillfälliga bygglov då detaljplanerna för området anger industriverksamhet samt lager och förråd.

Staden är huvudsaklig markägare inom Vinsta industriområde. Ungefär hälften av marken är dock upplåten med tomträtt, vilket begränsar stadens rådighet och förutsätter de befintliga tomträttshavarnas medverkan vid en förändring av området.

Ett antal tomträttshavare i Vinsta industriområde har gemensamt initierat ett projekt för att utreda möjligheterna att utveckla området och starta ett programarbete i samarbete med Stockholms stad.

### Förslag till tidig markreservation

Kontoret har tagit fram ett förslag till överenskommelse om tidig markreservation inom programområdet som ger tomträttshavarna möjlighet att tillsammans med staden utreda förutsättningar för utveckling av Vinsta industriområde. De medverkande tomträttshavarna är i dagsläget, Skutkrossen 1,13,14,15 och 17, Stenen 1, Johannelund 4 och 7, Singeln 1, 2, 4, 7, 9, 10, 13, 14 och 15, Stenskarven 1, 4 och 5, Stenmjölet 1, 2, 3 och 4 samt Förrådet 5. Ytterligare tomträttshavare kan tillkomma eller falla ifrån under programarbetets gång. Markreservationen beräknas kunna ersättas av markanvisningar i samband med att programarbetet avslutas. Antal lägenheter, andelen hyresrätter och bostadsrätter samt övriga verksamheter och service kommer att preciseras i markanvisningarna.

Totalt bedöms i detta tidiga skede, att upp till 5 000 bostäder och 4 000 arbetsplatser kan tillskapas inom programområdet.

Det har inkommit ett stort antal ansökningar om markanvisning i och i anslutning till Vinsta industriområde. Exploateringskontoret avser att markanvisa till fler byggherrar inom programområdet, i samband med att markanvisning sker till de befintliga tomträttshavarna.



*Programområdets ungefärliga avgränsning i lila, det preliminärt reserverade området markerat med blått.*

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för nämnden i detta ärende. Utredningsbeslut har fattats på delegation inom kontoret för utredningar upp till 9 000 tkr.

### Planbeställning

En exploatering av Vinsta industriområde förutsätter nya detaljplaner i området. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden tar fram ett program för Vinsta industriområde som underlag för kommande detaljplaner. Programområdets exakta utbredning får prövas under programprocessen.

Programarbetets syfte är att utreda planeringsförutsättningar för att omvandla Vinsta industriområde till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och service. I programarbetet ingår bland annat att området studeras utifrån vilka befintliga kvaliteter som bör finnas kvar och berika det nya stadsutvecklingsområdet och omgivande befintliga stadsdelar samt att området studeras som en bytespunkt för kollektivtrafik. Även möjligheten för området

kring Johannelunds tunnelbanestation att utvecklas till ett lokalt stadsdelscentrum undersöks.



*Programområdets ungefärliga avgränsning i lila.*

## Ekonomiska konsekvenser för staden

De tomträttshavare som medverkar i projektet bekostar stadsbyggnadskontorets personalkostnader för programmet inom det reserverade området. Tomträttshavarna står även för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för arbetet med programmet för kvartersmarken inom det reserverade området.

Staden står för stadsbyggnadskontorets personalkostnader för arbetet med programmet utanför det reserverade området samt för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för utformning av allmän plats. Staden står även för kostnaden för egen personal på exploateringskontoret. Parterna står var för sig risken för nedlagda kostnader för det fall programmet inte realiserar.

I samband med markanvisning återkommer kontoret med inriktningsbeslut där konsekvenserna för stadens ekonomi kommer att belysas.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Bostadsbebyggelse

Enligt stadens översiktsplan har Vinsta industriområde stor potential att utvecklas till en blandad stadsdel med verksamheter, bostäder och service. Området har goda befintliga kommunikationer och ny bebyggelse i Vinsta kan tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential samt bidra till målet om att markanvisa nya bostäder.

## Miljö

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat hantering av dagvatten samt eventuella förekomster av markföroreningar. Även luftföroreningar samt buller behöver utredas.

## Påverkan på barn

Barnperspektivet kommer att finnas med tidigt i planeringen. Behovet av skola, förskolor, lekplatser och grönytor kommer att beaktas.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med programmet kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta bedöms markanvisningar kunna ske till hösten 2022.

## Risker och osäkerheter

Det finns ett stort antal risker och osäkerheter kopplade till projektet som kommer att belysas längre fram i processen när dessa klargjorts. Förbifarten med trafikplats Vinsta är under uppförande, delprojekt Vinsta planeras vara färdigställt 2023 och trafikstart av förbifarten planeras till 2030. En försening av



förbifarten kan påverka tidplanen för utvecklingen av Vinsta industriområde. Kopplat till förbifarten finns även andra frågor som måste klargöras, bland annat möjligheten att bygga på den mark som ligger ovan påfartstunnlarna. Området är beläget mellan Johannelundstoppen, Lövstavägen och Bergslagsvägen som alla var för sig påverkar möjligheten till bebyggelse med tanke på buller, luftföroreningar och risk för markföroreningar. Tunnelbanan går genom området ovan mark vilket även det påverkar utvecklingsmöjligheterna.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB. Arbetet bedrivs i samverkan mellan stadens förvaltningar och tomträttshavarna. Samråd kommer att ske med Trafikverket, Region Stockholm och övriga berörda remissinstanser samt med allmänheten.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet. Närheten till Johannelunds tunnelbanestation samt det regionala vägnätet innebär goda förutsättningar att utveckla Vinsta till en stadsdel med blandade funktioner i enlighet med översiktsplanens intentioner. Projektet kan även medföra positiva synergieffekter så som större underlag för service och butiker i närliggande Vällingby Centrum samt en ökad attraktivitet för området i stort.

### **Slut**