

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08-508 876 30

Till
Exploateringsnämnden
2022-06-09

Program för Vinsta-Johannelund. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för Vinsta-Johannelund i stadsdelen Vinsta.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

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

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för Vinsta-Johannelund.

Beslut att påbörja programarbetet för Vinsta-Johannelund togs i stadsbyggnadsnämnden i mars 2020.

Programarbetets syfte har varit att utreda planeringsförutsättningar för stadsutveckling i Vinsta-Johannelund. Det innebär en omvandling av Vinsta verksamhetsområde med skolor, parker och torg med målet att i framtiden skapa en innehållsrik stadsdel med ca 4000 bostäder och ca 3000 arbetsplatser. I programarbetet har bland annat lämpliga lägen för bostäder, verksamheter och arbetsplatser, gång- och cykelkopplingar, gatunätet, grönstruktur och rekreationsytor studerats. Området har även studerats som en möjlig bytespunkt för kollektivtrafik, i anslutning till Johannelunds tunnelbanestation.

Programförslaget har tagits fram i samarbete med de tomträttshavare i Vinsta-Johannelund som i december 2019 tecknat överenskommelse om tidig markreservation med staden.

Exploateringskontoret har aktivt deltagit i programarbetet och står därför huvudsakligen bakom programförslaget.

Det är i detta tidiga skede inte möjligt att göra en ekonomisk bedömning av programförslaget då programmet är övergripande och det kvarstår ett antal övergripande utredningar där fördjupning krävs. Stadens rådighet över marken är också begränsad av befintliga tomträtter och omfattningen av stadens försäljningsinkomster och intäkter från blivande tomträtter, samt när i tiden dessa kan infalla, är idag mycket oklart.

Kontoret ser risker för fördyrande omständigheter såsom markförorenningar och svåra geologiska förhållanden i området och anser generellt att möjligheten till högre byggnadsvolymer bör studeras vidare i det fortsatta arbetet. En högre exploatering med fler antal våningar skulle innebära ett mer effektivt markutnyttjande, bidra ytterligare till stadens bostadsmål samt förbättra förutsättningarna för en balans i stadens ekonomi.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag Vinsta-Johannelund i stadsdelen Vinsta (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2022-05-31.

Exploateringskontoret har fått anstånd med remissvaret till 2022-06-09.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade programarbetet i mars år 2020.

Vinsta industriområde ligger invid Johannelundstoppen i direkt anslutning till Bergslagsvägen och Lövstavägen 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.



Lokala utvecklingsmöjligheter för Vinsta-Johannelund. Pilarna visar strategiska samband och de grå skrafferade gatorna visar planerade urbana stråk. Den svarta streckade linjen visar Förbifart Stockholm. Källa: Stockholms stad

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.

Programmets syfte är att omvandla Vinsta-Johannelund från verksamhetsområde till innehållsrik och karaktärsfull blandstad med både bostäder och arbetsplatser. Det innebär att bebyggelse- och gatustrukturen utvecklas och kompletteras samt att delar av området som idag används för verksamheter kan omvandlas till

andra funktioner. Programmet syftar också till att skapa förutsättningar för en bytespunkt för kollektivtrafiken mellan tunnelbanan, busslinjer i västerort samt busslinjer som tillkommer med Förbifart Stockholm.

Med omvandlingen till blandstad behöver även rekreativa allmänna platser, grönska och offentlig service såsom skola och förskola säkerställas. Utgångspunkten är att ta tillvara befintliga kvaliteter inom området och tillföra nya. Befintliga kvaliteter såsom service, restauranger och kommunikationer ger en bra grund för en blandad stadsmiljö som erbjuder de urbana kvaliteter som både boende och företag efterfrågar.

Programmets ledord för områdets omvandling är hållbar transformation. Programförslaget ger ramar för en framtida omvandling bland annat genom beskrivning av den arkitektoniska idén och strukturplanen.

Sammanfattat bygger programförslaget på att bygga på befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur, värna arbetsplatser samt bevara och utveckla grönskan som finns. Dessutom identifieras det som viktigt att bevara det kulturhistoriska arvet samt att utveckla området mot en stadsmiljö med karaktären blandstad.

Stadsbyggnadsprinciper

Fyra stadsbyggnadsprinciper har legat till grund för områdets övergripande arkitektoniska idé.

Vänd utåt och integrera

Den nya stadsbyggnadsstrukturen ska stärka kopplingen till angränsande områden och annonsera området utåt. En ny kollektivtrafiknod i Vinsta-Johannelund med en bussterminal i anslutning till tunnelbanan kan stärka området. Bergslagsvägen och Lövvästvägen är utpekade i översiktsplanen som urbana stråk vilket innebär att de ska integreras mer i stadsbilden. Det är därför prioriterat att tillskapa nya kopplingar.

Sammanhållen och anpassad skala med centrummarkering, landskap som landmärke

I och med en utveckling av en kollektivtrafiknod vid Johannelunds tunnelbanestation, kompletteras den med ett landmärke, exempelvis i form av ett höghus som markerar områdets urbana kärna. Undantaget höghuset vid tunnelbanestationen, ska ny bebyggelse underordnas Johannelundstoppens höjd och anpassas i områdets ytterkanter till befintlig bebyggelse och utvecklingen av nya urbana stråk.

Koppla samman grönska

Den nya stadsbyggnadsstrukturen ska koppla samman de befintliga och nya parkerna och grönområden inom området till grönstråk inom angränsande områden. Detta för att skapa en sammanhängande grön infrastruktur som främjar rekreation och hälsa men även stärker naturvärden.

Karaktärsfull kulturhistoria

Den nya bebyggelsen ska anpassas och samverka med kulturhistoriskt värdefulla miljöer för att skapa en identitetsstark och attraktiv stadsbild. Området har utgjort en del i ABC-staden som verksamhetsområde, vilket fortsatt ska kunna avläsas genom byggnader, gatustruktur och landskapselement.

Strukturplan

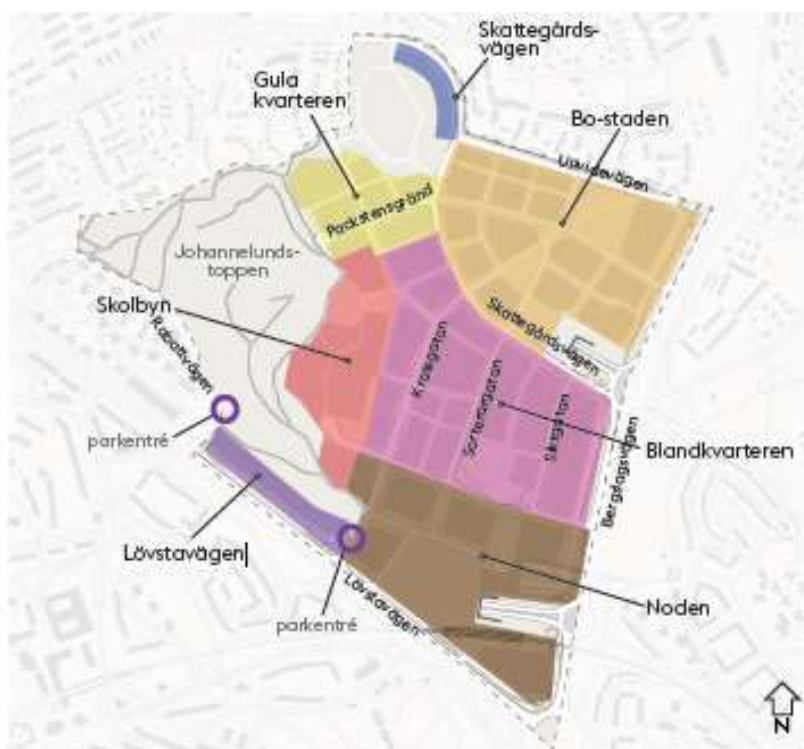
För att beskriva en möjlig utveckling av området i enlighet med programmet har en strukturplan tagits fram. Strukturplanen ger en överblick av den nya kvartersstrukturen och områdets funktioner. Strukturplanen visar även det övergripande gatunätet, planerade grönområden samt befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



Karta: Föreslagen strukturplan för programområdet. Linjerade byggnader inom strukturen redovisar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i området.

Karaktärsområden

Programområdet är indelat i sju karaktärsområden. Varje karaktärsområde har en specifik arkitektonisk idé som utgår från platsens förutsättningar men även de övergripande stadsbyggnadsprinciperna. Karaktärsområdena konkretiserar och ger vägledning till en hållbar transformation av Vinsta-Johannelund



Karta: Karaktärsområden.

Löfstavägen

Löfstavägen är utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen och är en av västerorts större gator. Ny bebyggelse skapar en stadsfront mot Löfstavägen med mellanrum som öppnar upp mot Johannelundstoppen. Bebyggelsen ska stärka det urbana stråket samt entréerna till Johannelundstoppen och bygga vidare på den befintliga bebyggelsegruppen med lamellbyggnader som ligger nordväst om området. Här bedöms en enhetlig skala om ca sex våningar som lämplig att pröva i kommande planläggning.

Utmed Löfstavägen finns en skyfallsproblematik och skyfallslösningar behöver integreras i utformningen av området.

Noden

Karaktärsområdet Noden inbegriper tunnelbanestationen, arbetsplatser och en bussterminal som alla skapar ett högt flöde av människor. Norr om tunnelbanan föreslås större kvarter med högre exploatering. Syftet är att skapa en urban karaktär med mix av bostäder, kontor och handel.

Mot Bergslagsplan söder om tunnelbanan föreslås nya kvarter som bidrar till att annonsera utvecklingen av Vinsta-Johannelund. Platsen föreslås utvecklas med arbetsplatser eller en större målpunkt som kulturhus, idrottshall eller simhall.

Platsen norr om av- och påfarten för Förbifart Stockholm bedöms lämplig för en bytespunkt för kollektivtrafik som sammankopplas med tunnelbanan. Terminalutformningen ska verka för att stärka och tydliggöra både kopplingar inom programområdet och det strategiska sambandet Vällingby – Vinsta-Johannelund – Hässelby.

En skala om ca sju våningar föreslås i området samt ett högre landmärke invid den föreslagna bussterminalen.

Ett torg invid platsen där entré till tunnelbana respektive bussterminal möts kan behöva utformas för att hantera stående vatten vid skyfall.

Blandkvarteren

Stadsmiljön utvecklas genom att befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kompletteras med ny. Det befintliga rutnätet behålls för att fortsatt kunna avläsas men kompletteras med nya tvärgator och stråk för gång- och cykeltrafik. Ny bebyggelse ska komplettera den befintliga med fasader ut mot gatan för att skapa tydligare gaturum. Den nya bebyggelsen bör även framhäva de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som bevaras och därmed inte dominera över dessa.

En bebyggelseskala om ca fyra till fem våningar bedöms lämplig att pröva.

Blandkvarteren ska kunna innehålla en blandning mellan bostäder och arbetsplatser. För att uppnå målet för hela området med cirka 30 procent kvadratmeter bruttoarea (BTA) arbetsplatser och 70 procent kvadratmeter BTA bostäder behöver detta delområde ha en fördelning om cirka 55 procent arbetsplatser och 45 procent bostäder.

Bostaden

En ny kvartersstruktur skapas med kvarter som möjliggör trivsamma bostadsgårdar och gaturum i ljusa miljöer. Bo-staden ansluter till befintlig bebyggelses skala norr om Ullvidevägen och anpassar sig till befintliga stråk.

Längs Ullvidevägen förslås en skala om två till fyra våningar och inom området föreslås en något högre skala om ca fyra till fem våningar.

Tyngdpunkten på bostäder inom karaktärsområdet innebär ett större behov av förskoleplatser i närområdet och förskolor föreslås därför inom kvartersstrukturen som en del av områdets funktionsblandning. Ett nytt torg placeras i korsningen mellan tre centrala stråk och i nordöstra delen skapas en ny park. Parken skyddas från buller genom ny bebyggelse längs med Bergslagsvägen.

Skattegårdsvägen

Skattegårdsvägen är en av de gator i västerort som kopplar ihop flera stadsdelar; Vinsta, Vällingby och Nälsta. Skattegårdsvägens gaturum förstärks med en ny bebyggelserad som ramar in grönskan i topografin på västra sidan gatan. Föreslagen placering längs med en grön höjd kräver goda lösningar för terränganpassning och för att skapa attraktiva vistelsevärden. Den nya bebyggelsen annonserar Skattegårdsvägen som en stadsgata, utpekad i översiktsplanen. Här förslås en bebyggelseskala om ca fyra till fem våningar.

Gula kvarteren

Området utvecklas med lägre flerbostadshus i form av låga lameller och stadsradhus om ca två till fyra våningar, vilket utgör en tydlig arkitektonisk koppling till det befintliga området nordväst om programområdet där bebyggelsestrukturen är småskalig. Gula kvarteren får sitt namn och färgval från den bebyggelse som finns där idag. För att sammanfoga det nya området med omgivningen skapas nya tydliga stråk och kopplingar, främst till det intilliggande radhusområdet i nordväst men även i Packstensgränds förlängning som entré till Johannelundstoppen.

Skolbyn

Det befintliga skolområdet med grundskola stärks och utvecklas. Tre nya förskolor föreslås uppföras i området. Närheten till Johannelundstoppen och ostört läge ger möjlighet till goda utemiljöer och friytor för skol- och förskolegårdar som vänds mot Johannelundstoppen. Det finns goda kopplingar till skolan från

intelligande områden men nya och trygga trafiksäkra kopplingar för barnen bör säkerställas vid utvecklingen av området. Norr om skolbyggnaden, inom skolgården finns ett område med höga naturvärden som bevaras och integreras i skolgårdsmiljön.

Trafik

Vinsta inramas i öster av Bergslagsvägen som tillhör det primära vägnätet och i söder av Lövstavägen. Området har planerats i huvudsak för bil- och lastbilstrafik, med kantstensparkering och förgårdsmark som karaktäriseras av parkering och lastkajer.

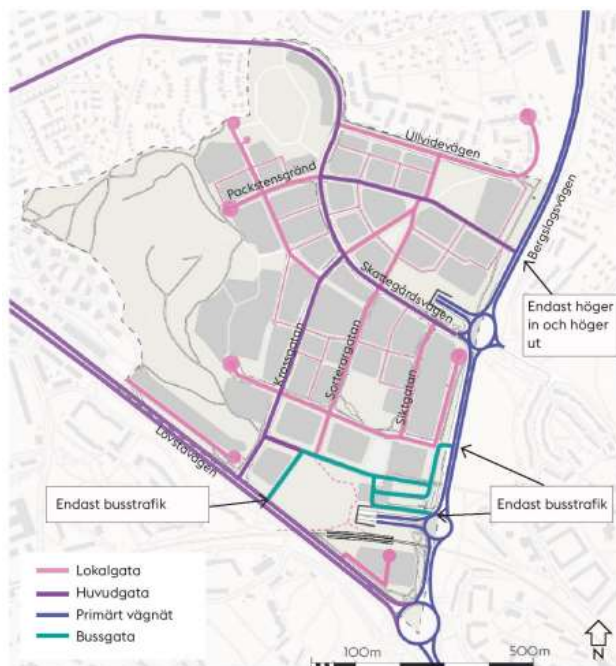


Karta: Programrådets gatunät med ungefärlig dragning av Förfart Stockholm med av- och påfarter i Vinsta markerat i rosa. Busshållplatser markeras i blått.

Förfarten har två av- och påfarter utmed Bergslagsvägen i direkt anslutning till programområdet, varav en intill Johannellunds tunnelbanestation.

Programområdet ligger vid en framtida bytespunkt för kollektivtrafik, där busslinjer som trafikerar Förfart Stockholm korsar busslinjer i västerort och möter tunnelbanan i Vinsta. Region Stockholm ansvarar genom Trafikförvaltningen för planering och finansiering av kollektivtrafikens utbyggnad.

Trafikprognoser pekar på att både Bergslagsvägen och Lövstavägen kommer att bli högre belastade när Förfart Stockholm öppnas, vilket begränsar möjligheterna till nya kopplingar till och från området. Programmet föreslår därför i första hand nya busskopplingar. De nya kopplingar som redovisas i bilden behöver studeras med trafikanalyser.



Förslag till gatunät

En yta i sydöstra delen av programområdet norr om Förbifart Stockholms södra tunnelmynning föreslås reserveras för en framtida bussterminal vilket skapar goda förutsättningar för byten mellan buss och tunnelbana. Ytan för terminalen utgår från trafikförvaltningens förslag till busslinjenät, som baseras på prognoser för framtida kollektivtrafikresande. Det preliminära linjenätet omfattar elva ordinarie busslinjer som trafikerar Vinsta-Johannelund varav tre är stombusslinjer. Den nya gång- och cykelbron används för att koppla samman busstrafiken på båda sidor om Bergslagsvägen.

Kontorets synpunkter på programförslaget **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kontoret fattade på delegation utredningsbeslut om 9 mnkr i augusti 2019.

Ett antal tomträttshavare i Vinsta-Johannelund har gemensamt initierat ett arbete med att utreda möjligheterna att utveckla området och starta ett programarbete i samarbete med Stockholms stad. Tidiga markreservationer tecknades med dessa tomträttshavare i december 2019. Markreservationen beräknas succesivt kunna ersättas av markanvisningar efter det att programarbetet avslutas.

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. I programområdets norra delar i Gula kvarteren samt i Bostaden är marken till stora delar upplåten med arrende.

Det har inkommit ett stort antal ansökningar om markanvisning i och i anslutning till Vinsta-Johannelund på den mark som inte är upplåten med tomträtt. Exploateringskontoret avser att markanvisa till flera byggherrar inom programområdet utöver till de befintliga tomträttshavarna.

Antal lägenheter, andelen hyresrätter och bostadsrätter samt övriga verksamheter och service kommer att preciseras i markanvisningarna. I detta tidiga skede är det mycket svårt att göra en bedömning av stadens intäkter och försäljningsinkomster.

Stadens utgifter för att genomföra investeringar i ny allmän platsmark, så som gator och parker med mera, finansieras genom intäkter från upplåtelse och överlåtelse av stadens mark till ny bebyggelse. Flera andra nämnders investerings- och/eller driftbudget påverkas av projektet.

Kostnader för genomförande av programmet kommer till stor del påverkas av geologiska förutsättningar, omfattningen av markföreningar, anläggning av nya gator och parker, ledningsomläggningar, skyfalls- och dagvattenhantering med mera.

Programmet är översiktligt och visar planeringsförutsättningarna för ny bebyggelse, det är inte i detta tidiga skede möjligt att göra en ekonomisk bedömning av programförslaget. Kontoret vill därför betona att de ekonomiska förutsättningarna för programmets genomförande är mycket osäkra. Delvis beroende på att fördjupande utredningar krävs men även då en stor del av marken är upplåten med tomträtt vilket försvårar bedömningen av intäkter och försäljningsinkomster.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt programförslaget utifrån Vision 2040 och mål i stadens budget. Kontoret finner att mål som bostadsbebyggelse, lokaler och arbetsplatser kan uppfyllas i programområdet utan betydande miljökonsekvenser men att fördjupade utredningar krävs på en övergripande nivå.

Bebyggelse

Enligt stadens översiktsplan har Vinsta-Johannelund 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. Programmet föreslår en utveckling med upp till 4000 nya bostäder och ca 3000 arbetsplatser. I start-PM som antogs i stadsbyggnadsnämnden i mars 2020 var målsättningen 5000 nya bostäder och 4000 arbetsplatser.

Miljökonsekvenser

Dagvatten, skyfall och föroreningsituationen i hela området behöver utredas djupare för att säkerställa att de åtgärder som krävs för genomförandet av programmet är ekonomiskt genomförbara.

Kommande dagvattenhantering inom programområdet ska följa stadens dagvattenstrategi och riktlinjer. Att förstärka möjligheten till infiltration av dagvatten är särskilt viktigt då det finns en risk för sättningar i området. Ledningsnätet i området har begränsad kapacitet och fördröjning utöver stadens åtgärdsnivå kommer att behövas.

Vid kraftiga skyfall finns översvämningsrisk inom programområdet redan idag. Det är viktigt att ny bebyggelsestruktur inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse och om möjligt skapar bättre förutsättningar.

Programmets struktur reserverar preliminära ytor som kan hantera stående vatten vid skyfall. Ytornas placering och storlek behöver studeras vidare tidigt och samlat i nästa skede och kan påverka omfattning och placering av ny bebyggelse.

Påverkan på naturvärden

Programförslaget innebär i stor utsträckning en omvandling av redan hårdgjorda ytor, att befintliga naturvärden tillvaratas och att grönska tillförs och sammankopplas. Förslaget medger att delar av naturområdet utmed Skattegårdsvägen tas i anspråk för bebyggelseutveckling, vilket medför lokala negativa förluster av naturvärden. Bebyggelsens påverkan på naturvärdena behöver därför undersökas närmare i fortsatt planering. Söder om Johannelundstoppen har ett område med högt naturvärde identifierats. Inom det området föreslås bebyggelse och det är viktigt att hänsyn tas till naturvärdena i kommande planarbete.

Påverkan på barn

Med en omvandling av området kan industriområdets barriärverkan minska. Det är viktigt att utgå från barnens perspektiv i utformningen av allmänna platser och skapa trygga och säkra stråk genom området.

Då grönområdena stärks både inom programområdet samt till omgivningarna, bidrar de till trygga och säkra gångvägar för barnen till och från skolan samt till olika funktioner inom området. Det är viktigt att tillgodose behovet av skol- och förskoleplatser som omvandlingen av Vinsta-Johannelund innebär. Tidigt i planeringsskedet bör behovet av friytor för barnens hälsa, lek och lärande säkerställas. Det är även viktigt att förskolor får god möjlighet till gårdar, särskilt i de lägen där de föreslås ligga i bottenvåningar

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att programmet kan godkännas våren 2023.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med inriktningsbeslut och de första markanvisningarna, preliminärt kvartal 3 2023. Omfattningen av kommande inriktningsbeslut beror bland annat på intresset hos och möjligheterna till överenskommelser med befintliga tomträttshavare.

Utbyggnadsordning

Programområdet kommer att delas upp i flera detaljplaner som genomförs etappvis under en längre tid, uppskattningsvis cirka 15 år. Etappindelning i de områden som är upplåtna med tomträtt kommer till stor del påverkas av befintliga tomträttshavares intresse och vilja att utveckla sina tomträtter. För att överblicka och säkerställa den ekonomiska genomförbarheten behöver detaljplaneläggning omfatta flera fastigheter. Befintliga verksamheter som fortsatt bedriver sin verksamhet kan försvåra eller omöjliggöra planläggning av bostäder om det visar sig vara olämpligt i närheten av verksamheten. Indelningen i etapper påverkas av flera frågor och kommer att studeras vidare efter programskedet.

Programmet har pekat på en möjlig plats för en bussterminal. Utveckling och finansiering av kollektivtrafik ingår i regionens uppdrag. Då den planerade bussterminalen planeras vara en kvartersmarksanläggning som till stor del är placerad på en befintlig tomträtt är det viktigt med en tidig dialog mellan den aktuella tomträtthavaren och Trafikförvaltningen för att planläggning av området ska kunna ske. Placering och utformning av terminal och eventuell väntehall behöver studeras vidare i detaljplaneskedet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret har deltagit aktivt i programarbetet och står huvudsakligen bakom programförslaget som visar på en stor potential att omvandla Vinsta industriområde till en innehållsrik och karaktärsfull blandstad.

Programmet är översiktligt och visar planeringsförutsättningarna för ny bebyggelse, det är inte i detta tidiga skede möjligt att göra en ekonomisk bedömning av programförslaget. Kontoret vill därför betona att de ekonomiska förutsättningarna för programmets genomförande är mycket osäkra. Delvis beroende på att fördjupande utredningar krävs men även då en stor del av marken är upplåten med tomträtt vilket försvårar bedömningen av intäkter och försäljningsinkomster.

Kontoret ser risker för fördyrande omständigheter såsom markföroreningar och svåra geologiska förhållanden i området och anser generellt att möjligheten till högre byggnadsvolymer bör studeras vidare i det fortsatta arbetet. En högre exploatering med fler antal våningar skulle innebära ett mer effektivt markutnyttjande, bidra ytterligare till stadens bostadsmål samt förbättrar förutsättningarna för en balans i stadens ekonomi.

Slut

Bilaga

1. Programförslag för Vinsta-Johannelund i stadsdelen Vinsta