



Handläggare: Elisabeth Rosenberg
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 287 24
elisabeth.rosenberg@gfk.stockholm.se

2000-12-20

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Redovisning inför remiss och samråd av förberedande program för
förändrad markanvändning i Vinsta.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att förberedande program för Vinsta företagsområde i stadsdelen Vinsta sänds ut på remiss och samråd.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets redovisning som svar på nämndens uppdrag om en specifik utvecklingsplan för Vinsta företagsområde godkännes.
3. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att i samband med remissredovisningen återkomma med förslag till anvisning till byggherrar i enlighet med i utlåtandet redovisade principer.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Nuvarande Vinsta företagsområde – tidigare Johannelunds industriområde – har under 1990-talet drabbats av minskad attraktivitet som bl a lett till att vissa delar har relativt stor andel outhyrda lokaler. Möjligheten att komplettera Vinsta företagsområde med bostäder har behandlats i både stadsbyggnadsnämnd och gatu- och fastighetsnämnd (även tidigare fastighetsnämnd) vid flera tillfällen. Även frågan om områdets utveckling som rent arbetsplatsområde har vid flera tillfällen varit uppe i gatu- och fastighetsnämnden för behandling.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-01-23\Tjut\31.doc

Bilaga 1: Förberedande program Vinsta, JM AB, Stockholms stad, FFNS Arkitekter AB
2: Marknadsplats Vinsta – Programidé och konsekvensanalys, Nordplan AB

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i oktober 1999 att preliminärt anvisa mark till JM Byggnads AB under tre år för bostadsbebyggelse på fastigheten Johannelund 5. Nämnden beslutade också att förutsättningarna för ytterligare bostadsbebyggelse i Vinsta skulle utredas vidare i samband med det fortsatta programarbetet för Vinsta. Ett förberedande program har tagits fram av JM och FFNS Arkitekter i samarbete med staden. Syftet med detta är att presentera olika alternativ till förändrad markanvändning. Området kan antingen behållas, och utvecklas, som ett rent arbetsplatsområde eller kompletteras med bostäder, handel och eventuellt evenemang. För att pröva spännvidden i områdets utvecklingsmöjligheter har fyra olika alternativ med olika kombinationer av markanvändning tagits fram och analyserats.

Kontoret föreslår att förberedande program för Vinsta företagsområde i stadsdelen Vinsta sänds ut på remiss och samråd. Efter genomfört samråd återkommer kontoret till nämnden för ställningstagande om inriktning på det fortsatta arbetet.

UTLÅTANDE

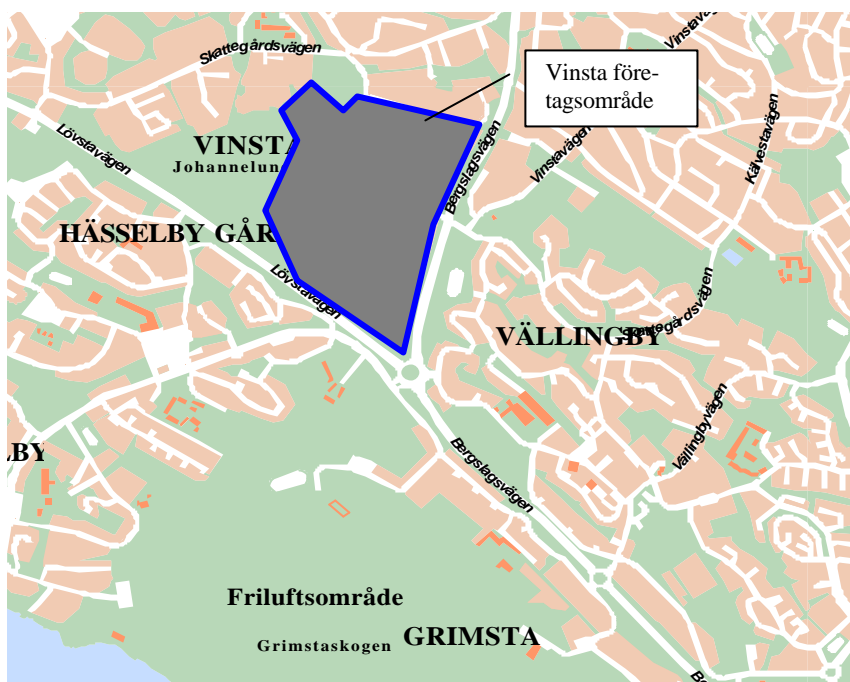
Bakgrund

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 Lövvästvägen, 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, Arengo, 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. Vinsta företagsområde karaktäriseras sedan dess av minskande attraktivitet som bl a visar sig i den relativt stora andelen outhyrda lokaler, fortfarande cirka 40 %.



Översiktskarta

Gällande planer

Översiktsplan

Området tas i Översiktsplan för Stockholm 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. Inom ett område i nordväst, kvarteren kring Packstensgränd och Plaisirvägen, är markanvändningen upplagsändamål.

Tidigare ställningstaganden

Möjligheten att komplettera Vinsta företagsområde med bostäder har genom åren diskuterats vid flera tillfällen.

JM erhöll i maj 1990 markanvisning för ett bostadsprojekt intill Johannelunds T-banestation. Under två års tid bedrevs ett omfattande utredningsarbete gemensamt av stadsbyggnadskontoret, dåvarande fastighetskontoret och JM. Fastighets- och stadsbyggnadsnämnderna beslutade dock i oktober

S

1992 att inte planlägga området, markanvisningen återtogs då också formellt.

JM återkom i februari 1997 med en ansökan om att återfå den tidigare markanvisningen. Gatu- och fastighetsnämndens dåvarande majoritet beslutade i juni 1998 dels att avslå ansökan, dels att erbjuda markanvisningen till kooperativt eller kommunalt bolag. Några av dessa anmälde under hösten 1998 intresse av en markanvisning här.

Efter valet 1998 beslutade den nya majoriteten att de kommunala bolagen inte skulle anvisas mark för bostadsbebyggelse i Stockholm.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i mars 1997 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att sända ut program för kompletterande bostadsbebyggelse i Vinsta företagsområde på samråd och remiss. Stadsbyggnadskontoret fördjupade programarbetet, och begärde att få sända ut det fördjupade programmet på remiss och samråd.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade emellertid i februari 1999 att återremittera ärendet och anförde bl a att frågan om markanvisning måste lösas innan remissförfarande och samråd sätts igång. Man ansåg att det inte fanns någon byggherre för det aktuella området i och med ovanstående avslag i gatu- och fastighetsnämnden i juni 1998.

Gällande markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i oktober 1999 att preliminärt anvisa mark till JM Byggnads AB under tre år 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.

Uppdrag från gatu- och fastighetsnämnden

Gatu- och fastighetskontoret fick den 17 november 1998 ett uppdrag av gatu- och fastighetsnämnden att ta fram en specifik utvecklingsplan för Vinsta företagsområde. Kontoret anser att detta uppdrag är utfört i och med denna redovisning av förberedande program för Vinsta företagsområde.

Analys

Intressekonflikter

Att söka tillskapa ett område med bostäder och verksamheter i en integrerad form med ett utmärkt kollektivtrafikläge innebär många fördelar. Den utgör också stadens centrala stadsbyggnadsstrategi, uttryckt i den nya översiktsplanen. Att konkretisera denna bebyggelse typ inom nuvarande Vinsta företagsområde är ett alternativ. För att uppnå ett lyckat resultat, med såväl god verksamhets- som boendemiljö, krävs en fördjupad och noggrann planering.

Stadsbyggnadsprocessen kännetecknas av motstridiga mål och intressen och risken för intressekonflikter finns ofta. Att uppfylla programförslagets mål med bostäder kan innebära en konflikt med målen att värna om befintliga företag, eftersom tillgången till goda arbetsområden är en nödvändig förutsättning för stadens näringsliv. Denna konflikt har bl a kommit i dagen i samband med beviljandet av tillfälligt bygglov för skola i fd Konsumentverkets lokaler våren 2000.

Ett ökat antal bostäder i området kan tränga undan de befintliga företagen och göra att de blir osäkra och tvekar om eller avstår från investeringar de annars skulle göra. Det är därför viktigt att målen och villkoren för fortsatt industriell verksamhet inom Vinsta företagsområde blir tydliga vid ändrad detaljplan och att berörda tomträttshavare och arrendedatorer är beredda att medverka till föreslagna förändringar.

För att skapa en väl fungerande stadsdel med blandad bebyggelse är förutsättningen att tillräckligt många lägenheter byggs och att de byggs i en sammanhängande bostadszon eller i sammanhängande grupper av tillräcklig storlek för att inte bli isolerade enheter i den annars storskaliga omgivningen. Det är viktigt att det finns utrymme för både hus och en god utemiljö. Det finns risk för att läget kan upplevas som inklämt och isolerat, mellan det storskaliga industriområdet och Johannelundstoppen som reser sig 40 meter över omgivande mark.

För att skapa karaktär av bostadsstadsdel krävs komplettering med minst 400 lägenheter. Sammanlagt kan upp till 3000 lägenheter rymmas (alternativ AB).

Fyra alternativ

JM har med FFNS Arkitekter som konsult och i nära samarbete med gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret utarbetat ett förberedande program. Syftet är att allsidigt belysa alternativa utvecklingsmöjligheter för företagsområdet.

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

De fyra alternativen beskrivs utförligt i bilagda "Förberedande program Vinsta". Etablering av handel av olika omfattning och konsekvenserna därav beskrivs i bilagda "Marknadsplats Vinsta".

Alternativ **A** bygger vidare på och breddar områdets användning som verksamhetsområde. Alternativ **A** visar 0 lägenheter, 330 000 kvm arbetsplatser, 2 500 kvm service samt 30 800 kvm utbildning.

Alternativ **AB** bibehåller arbetsplatserna i områdets kärna och kompletterar med bostäder i en krans runt kärnområdet. Alternativ **AB** visar 3 200 lägenheter, 180 000 kvm arbetsplatser, 2 500 kvm service samt 22 500 kvm utbildning.

S

Alternativ **ABC** har kvar arbetsplatser i kärnområdet och en krans av bostäder söder och väster därom. Handel etableras i den norra delen. Alternativ **ABC** visar 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** har kvar kärnan av arbetsplatser, kransen av bostäder i söder och väster samt handel i den nordöstra delen. I den nordvästra delen skapas en hall för evenemang och mässor. Alternativ **ABCD** visar 1 500 lägenheter, 180 000 kvm arbetsplatser, 2 500 kvm service, 31 000 kvm utbildning, 23 000 kvm handel samt 17 000 kvm evenemang.

Konsekvenser

-ekonomiska

Större delen av området är idag upplåtet med tomträtt, kvarteret Förrådet och upplagsområdet är upplåtet med arrenden. Vid en omvandling av området kommer antagligen en försäljning av marken att aktualiseras, i första hand för nyupplåtelse. Vid en försäljning av marken kommer staden att kunna tillgodogöra sig den värdehöjning av marken som en planläggning kommer att innebära. Hur stor denna värdehöjning blir beror på vilket utnyttjande marken tillåts få med nya detaljplaner. Olika användningssätt ger olika värden, bostäder, industrimark, kontor, handel, evenemangshoteller, utbildningslokaler och studentbostäder.

Markvärdena bedöms utifrån det marknadsvärde (troligt försäljningspris) som marken skulle ha dels idag (Vf) med gällande planförhållanden och dels efter planläggning (Ve) med ny markanvändning.

En summering av värdena för de olika användningssätten ger ett totalvärde för området efter planläggning (Ve). En mycket översiktlig bedömning av värdena för marken för de fyra olika alternativen visar att alt AB ger det högsta värdet, alt A det lägsta och ABC samt ABCD ligger någonstans emellan dessa.

För att kunna bedöma en ”exploateringsvinst” måste från detta belopp dras kostnaderna för att genomföra planen. Som en ”kostnad” räknas värdet av marken vid nuvarande användning (industri och upplagsändamål), värde före (Vf). Detta värde är lika för de olika alternativen och påverkar således inte förhållandet mellan dessa utan enbart nivån på exploateringsvinsten (alt förlust).

$$\text{Exploateringsvinst} = (Ve) - (Vf) - \text{kostnader}$$

Kostnaderna för att genomföra förändringar i markanvändning skiljer sig delvis från varandra i de fyra olika alternativen. Detta gör att vinsten inte självklart blir störst i det alternativ som ger det högsta markvärdet efter planläggning (Ve).

Kostnader för fastighetsbildning och planläggning bedöms bli störst i alt AB med ett stort antal fastigheter för bostadsändamål. I alternativen med handel och evenemang bildas ett färre antal fastigheter och kostnaden blir något mindre. Fastighetsbildningskostnaden är dock en mindre post i hela exploateringskalkylen.

Kostnader för utbyggnad av VA, i de delar som saknar detta, blir antagligen också högst i alternativ AB, med flest antal anslutningspunkter, och lägst i alternativen med handel och evenemang.

Kostnader för förbättringar i vägnätet beror på om man nöjer sig med att förbättra befintliga vägar eller om det behöver byggas nya vägar. I alt AB, med mycket bostäder, krävs flera gator. Dessa kan antingen vara allmänna gator och belasta stadens budget, eller läggas på kvartersmark och belastar då de blivande byggherrarna. Lägst blir kostnaden i alternativen med handel och evenemang.

Kostnader för evakuering av befintlig verksamhet beror på hur mycket av den verksamhet som finns idag som kan vara kvar i de olika alternativen. Lägst kostnad erhålls i alt A, i de övriga blir evakueringskostnaderna ungefär lika stora.

Kostnader för sanering kan uppstå i alla alternativ. Alternativ AB med mest bostäder ställer dock högst krav på mark fri från markföroreningar. Om någon mark behöver saneras och i vilken omfattning beror på om någon nuvarande eller tidigare verksamhet har förorenat marken. Detta måste utredas i det fortsatta programarbetet.

Kostnader för nedgrävning av kraftledning behandlas i "Förberedande program Vinsta". Kostnaden för detta är lika i alla alternativ.

Utifrån ovanstående bedömningar och resonemang gör kontoret den bedömningen att, av de fyra utbyggnadsalternativen kommer alt AB, ABC och ABCD att visa på en vinst för staden. Utfallet i alt A är dock mer osäkert, en mer noggrann analys krävs.

I det fortsatta programarbetet kommer att göras mer noggranna kalkyler för de olika alternativen, som redovisas i samband med kommande redovisning av samrådet till nämnden.

- näringsliv och jobb i regionen

Samtliga alternativ innebär en utveckling av näringsliv och tillskapande av nya jobb i regionen.

Planprocessen

Efter genomfört samråd skall gatu-och fastighetskontoret samt stadsbyggnadskontoret återkomma till nämnderna för ställningstagande om inriktning på det fortsatta arbetet. Därefter upprättas planprogram enligt beslutet. Avsikten är att programfrågorna ska vara klarlagda under år 2001.

Parallellt med programarbetet bedriver Svenska Bostäder, i samarbete med stadens förvaltningar, ett utvecklingsarbete för Vällingby centrum. Som ett led i det arbetet kommer i februari år 2001 en utredning av Vällingby centrum kommersiella möjligheter att redovisas. Detta material kommer att tillställas remissinstanserna för Vinstautredningen så att en helhetsbedömning kan göras.

Tidplan

Samråd om förberedande program.....	1:a kvartalet 2001 (fyra alternativ)
Ställningstagande	2:a kvartalet 2001
Programsamråd.....	3:e kvartalet 2001 (ett alternativ)
Godkännande.....	3:e kvartalet 2001
Start av detaljplanearbete	4:e kvartalet 2001

Ett antal detaljplaner kommer att upprättas och genomförandet beräknas sträcka sig över minst en tioårsperiod.

Kontorets förslag/synpunkter

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 1999-10-05 att anvisa mark till JM Byggnads AB under tre år för bostadsbebyggelse på fastigheten Johannelund 5 i Vinsta. Nämnden beslöt samtidigt att förutsättningarna för ytterligare bostadsbebyggelse i Vinsta skulle utredas i samband med det fortsatta programarbetet. Fastigheten Johannelund 5 ligger i direkt anslutning till t-banestationen. Den kan ha en stor strategisk betydelse för hela områdets fortsatta utveckling. Planarbetet bör därför vila i avvaktan på inriktningsbeslut för hela området.

JM har i tidigare skeden bedrivit programarbete i Vinsta med FFNS som konsult. I föreliggande programarbete har JM också aktivt medverkat bl a med anledning av sin markanvisning, men också i egenskap av fastighetsägare/tomträtthavare i området. JM har tills vidare bekostat FFNS's och Nordplans konsultinsatser.

Kontoret anser det skäligt att JM garanteras en större andel av eventuella tillkommande byggrätter inom området. Ytterligare markanvisning bör kopplas till ett fortsatt engagemang i kommande program- och planarbete. JM's och andra intressenters medverkan fortsättningsvis får bestämmas utifrån resultatet av samrådsremissen, beroende på vilken inriktning som väljs.

I dagsläget är det svårt att ange vad som kan vara rimlig andel för JM av totala nybebyggelsen. Kontoret föreslås därför få i uppdrag att i samband

med remissredovisningen återkomma med förslag till markanvisningar för ev tillkommande bebyggelsen. Utgångspunkterna för markanvisningsavtalen bör vara de gängse, d v s vid bebyggelse med bostadsrätt ska marken säljas till marknadspris, ingen ersättning för ev förgävesarbete m m.

Stadsbyggnadskontoret presenterar ett, i stora delar likalydande, tjänsteutlåtande för stadsbyggnadsnämnden i jan 2001. Kontoren föreslår att förberedande program för Vinsta sänds ut på remiss och samråd.

SLUT