



Handläggare: Larisa Freivalds  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 263 20  
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2003-01-17

Dnr 01-410-613

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Redovisning efter remiss och samråd av förberedande program för  
förändrad markanvändning i Vinsta företagsområde samt riktlinjer  
för fortsatt programarbete. Delvis återremitterat 2002-06-11**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta programarbete för nya bostäder och verksamheter som anpassas till bostäderna inom Vinsta företagsområde enligt i utlåtandet föreslagna riktlinjer

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetsnämnden återremitterade 2002-06-11 ett förslag till fortsatt programarbete för Vinsta företagsområde där kontoret föreslog att delar av området omvandlades för bostadsändamål. I nämndens beslut anfördes att Vinsta skall innehålla både arbetsplatser, bostäder och service men att företagen skall värnas och arbetsplatsområdet Vinsta 9:4 skall vara kvar. Möjligheterna att gräva ner kraftledningen i området skall ses över. Ett nytt förslag har tagits fram som visar att bostadsbebyggelse i del av kv Förrådet samt på fastigheten Johannelund 5 är lämpligt. Projektet kan totalt rymma mellan 500-700 lägenheter, beroende på andel flerbostadshus respektive radhus. En kulvertering av kraftledningen bör avvakta bl a planeringen av Förbifart Stockholm. Kontoret föreslår att nämnden ger

---

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-02-18\Tjut\27.doc

Bilaga 1: Skiss från FFNS Sweco januari 2003

Bilaga 2: GFN beslut 2002-06-11 samt gfk:s tjänsteutlåtande 2002-04-15

kontoret i uppdrag att fortsätta programarbetet för en bostadsbebyggelse i enlighet med tjänsteutlåtandet.

## UTLÅTANDE

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har under 2001 genomfört remiss och samråd av förberedande program för Vinsta företagsområde. Samrådet och ett föreslag till fortsatt programarbete redovisades för gatu- och fastighetsnämnden i maj 2002. Kontorets förslag var en avvägning mellan bostäder och verksamheter inom området, med ny bostadsbebyggelse i kvarteren Förrådet och Vinsta 9:4 samt på fastigheten Johannelund 5. Projektet uppskattades rymma från ca 500 lägenheter i form av radhus till ca 1200 lägenheter i större flerfamiljshus. Denna bostadsförtätning innebar också att någon form av skyddsbestämmelser för återstående verksamheter kommer att krävas. Inom större delen av området kunde dock industri med vissa risker tillåtas.

Förslaget återremitterades delvis 2002-06-11. I nämndens beslut anfördes att Vinsta skall innehålla både arbetsplatser, bostäder och service men att företagen skall värnas och arbetsplatsområdet Vinsta 9:4 skall vara kvar. Möjligheterna att gräva ner kraftledningen i området skall ses över.

### **Bearbetat förslag till omvandling**

#### *Förutsättningar för nya bostäder*

Kontoret har bearbetat förslaget till fortsatt programarbete och reducerat inslaget av bostäder. Med hänsyn till att arbetsplatsområdet Vinsta 9:4 skall vara kvar har även föreslagen bostadsbebyggelse inom kv Förrådet minskat. Om inte nuvarande arrendeområden i sin helhet kan evakueras för bostäder anser kontoret det realistiskt att inom den närmast framtiden planera för att verksamheterna inom tomträttsfastigheterna Förrådet 3, 5 och 6 skall evakueras eller upphöra. Dessa fastigheter inrymmer idag bl a Svensk Bilprovning och System 3R International. Bakom förslaget som återremitterades i juni fanns bedömningen att en omvandling av dessa verksamheter rimligen låg i en sen etapp. Kontoret har därför begränsat föreslagen bostadsomvandling till fastigheterna Förrådet 1 och 2 och låtit en konsult, Sweco FFNS, ta fram en programskiss för att belysa möjligheten till bostadsbebyggelse och sambanden mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet i övrigt.

I övrigt kvarstår förslaget att inrymma bostäder inom fastigheten Johannelund 5, den obebyggda kullen intill tunnelbanestationen. JM, som har markanvisning på området, har skissat på förslag till bostäder.

## **Programskiss för fastigheterna Förrådet 1 och 2**

### *Nuvarande förhållanden*

Kvarteret Förrådet avser mark som i gällande detaljplan Pl 3987 B, fastställd 1953, är avsedd endast för industriändamål. Marken ägs av staden och större delen av området är upplåtet med arrende. Det finns också ett tjugotal hyresgäster i lokaler som hyrs ut av gatu- och fastighetskontoret. Verksamheterna är till största del upplag och förråd, men där finns bl a även en bensinstation, ett bageri, verkstäder, en liten andel kontorslokaler och ett jourhem för hemlösa i Hotellhems regi. I kv Förrådet finns också Bilprovningens och System 3R Internationals verksamhet.

Inom området har det pågått en mängd olika aktiviteter under årens lopp, många sannolikt med utsläpp och spill från förorenande verksamheter som tex bilfirmor. Det är därför troligt att en stor del av marken kommer att behöva saneras. Skyddsavstånd från kraftledningen i områdets norra kant till arbetsplatser är minst 30 meter och till bostäder minst 50 meter.

Platsen har ett relativt gott kollektivtrafikläge, ca 700 meter från tunnelbanans hållplats Johannelund.

### *Föreslagen bebyggelse*

Sweco FFNS arkitekter har på stadens uppdrag redovisat två idéskisser med bostäder och arbetsplatser. Förslagen bygger på en tydlig kvartersstruktur som ansluter till kvartersstrukturen norr om Ullvidevägen. Bostadsområdet behöver skyddas mot buller och andra störningar från Bergslagsvägen och Skattegårdsvägen. Ett sätt är att avgränsa det med arbetsplatser, där byggnaderna fungerar som skydd. I det fortsatta arbetet bör även andra lösningar sökas, som möjliggör större andel bostäder. Inom skydds-zonen närmast kraftledningen kan viss verksamhet rymmas, vilket visas i två planskisser.

Det ena förslaget, alternativ mini, innehåller en kärna av stadsradhus indelade i kvartersstrukturen och omgärdade av arbetsplatser. Stadsradhusen är inspirerade av de nybyggda radhusen i Rinkeby. Bebyggelsen är skissade i 3-5 våningar och förslaget rymmer ca 360 lägenheter samt 44 000 kvm BTA nya arbetsplatser. Exploateringstalet är 1,2.

Det andra förslaget, alternativ maxi, visar flerfamiljshus för bostäder i den norra delen och lamellhus innehållande bostäder och arbetsplatser i den östra och södra delen samt längst i norr. Det visar bebyggelse i 4-6 våningar i flerbostadshus och rymmer ca 490 lägenheter samt ca 55 000 kvm BTA nya arbetsplatser. Exploateringstalet är 1,5.

De föreslagna arbetsplatserna är motiverade inte p g a efterfrågan på nya lokaler i dagsläget, utan p g a omgivande verksamheter. Åt Skattegårdsvägen föreslås en zon med arbetsplatser för att uppnå direktiven om att det befintliga arbetsplatsområdet söder om Skattegårdsvägen inte

skall drabbas av verksamhetsinskränkningar p g a närheten till bostäder. Längs Bergslagsvägen föreslås arbetsplatser dels för att klara de avstånd som krävs p g a att vägen är sekundärled för trafikfarligt gods, dels för att klara bullervärden. I norr kan bostäder inte läggas närmare än 50 m från kraftledningen. I fortsatta utredningar får studeras hur markanvändningen i dessa gränsområden kan optimeras utifrån fysiska förutsättningar och efterfrågan på bostäder och lokaler.

Förslagen till ny bebyggelse tar inte parkmark i anspråk utan industri- och upplagsmark. Den trädbevuxna kullen i områdets södra del bevaras liksom slänten i områdets västra del, som kan utvecklas till ett grönstråk och utgöra en avgränsning mellan bostäder och kvarvarande verksamheter.

### ***Fastigheten Johannelund 5***

#### *Nuvarande förhållanden*

Fastigheten Johannelund 5 är i gällande plan, Pl 3987 B, fastställd 1953, industrimark som endast får användas för i bergrum anordnade lokaler för industriellt ändamål. Området får på markplanet inte inhägnas eller bebyggas annat än med erforderliga ventilationsanordningar och dylikt. Fastigheten utgörs idag av skogsbevuxen naturmark med ett invändigt bergrum på ca 360 kvm. Bergrummet innehöll tidigare skyddsrum. Länsstyrelsen tog i februari 2000 beslut om att avveckla skyddsrummet då det inte längre uppnådde den standard som krävs av skyddsrum. Marken ägs av staden. Fastigheten anvisades preliminärt till JM i oktober 1999 för bostadsbebyggelse. Möjligheten att samordna projektet med planerna på förtätning längs Lövstavägen bör beaktas.

Platsen har ett mycket gott kollektivtrafikläge då det gränsar till tunnelbanans hållplats Johannelund.

#### *Föreslagen bebyggelse*

Sweco FFNS har på JM AB:s uppdrag skissat på förslag som innebär en kraftig bebyggelse av kullen. I stadens bifogade programskiss finns endast bebyggelsens struktur och placering redovisade. Skissen visar ny bostadsbebyggelse i en krans kring kullen, med den inre delen av kullen bevarad som gård för bebyggelsen. JM har uttryckt önskemål om en hög exploateringsgrad med höga punkthus åt industriområdet och kraftiga skärmhus åt Lövstavägen. Önskemål finns att inrymma ca 400 lägenheter på kullen.

Kontoret anser att en hög exploateringsgrad är motiverad i detta läge. Dels genom det centrala läget vid tunnelbanestationen, dels genom att topografin och trafiken på Lövstavägen ställer krav på avskärmning av bostäderna. Kontoret anser dock att en rimligare uppskattning av antalet lägenheter är ca 200. Detta är också i överensstämmande med den markanvisning JM har fått. JM föreslås att i samarbete med staden utveckla skisserna i detta område, och samordna utformningen med programarbetet vid Lövstavägen.

### ***Kvarvarande verksamheter***

I tidigare redovisning har framkommit att ett flertal remissinstanser varit kritiska till förslag att omvandla delar av området för bostadsbebyggelse. Bl a stadsdelsnämnden, näringslivsnämnden och Stockholms handelskammare anser att området bör bevaras för näringsliv och hållas helt fritt från bostadsbebyggelse. Samtidigt bör framhållas att staden fått ett flertal förfrågningar från fastighetsägare om möjligheten att inrymma t ex bostäder i sådana lokaler som står tomma idag. Tillfälligt bygglov för bostäder har också beviljats av stadsbyggnadsnämnden 02-06-13 för fastigheten Singeln 1. Utöver skolan i fastigheten Skutkrossen 17 har även beviljats tillfälligt bygglov för skola i fastigheten Singeln 15. Skolverksamhet kan ge samma restriktioner som bostäder för befintliga verksamheter. Det betyder att om de som går i skolorna i Vinsta eller bor i tillfälliga bostäder upplever störningar från intilliggande verksamheter har miljöförvaltningen möjlighet att lägga restriktioner på verksamheterna, trots att dessa verksamheter bedrivs helt enligt bestämmelserna i gällande plan.

Den spontana omvandling som idag pågår i området kan därför på sikt bli begränsande för dagens verksamheter. Den omvandling staden önskar planera för har till syfte att både avstyra oönskade hinder för verksamheter och oönskade störningar för bostäder.

### ***Önskemål om handel***

Kontoret har tagit emot ett antal förfrågningar från olika bolag om att inrymma lågprisprofilerad livsmedelshandel i olika delar av området. Kontoret påtalade i tidigare redovisning att en lågprisprofilerad dagligvaruhall skulle kunna vara positiv för såväl befintliga arbetsplatser som eventuella nytillkomna bostäder. Däremot ansåg kontoret det olämpligt att bygga ut handel med betoning på sällanköpsvaror. Risken finns att det lockar till sig en spontan omvandling med annan handelsverksamhet, vilket småindustri kan ha svårt att konkurrera med. Handel med betoning på sällanköpsvaror ger också miljöer som är svårförenliga med den stadsmässighet kontoret vill skapa även i ytterstaden. Dessutom är tillgången till större externhandel i västerort redan god genom Bromma flygplats och Barkaby handelsområde. Stadsbyggnadskontoret delade inte gatu- och fastighetskontorets syn på handel och föreslog för sin del att frågan om stormarknadshandel/lågprishandel ej skulle föras vidare i processen, och att eventuell framtida handel i Vinsta enbart skulle omfatta en livsmedelsbutik av vanlig detaljhandelsstorlek. Denna bedömning kvarstår i stadsbyggnadskontorets återremiss.

JM AB, som äger byggnaden på tomträttsfastigheten Johannelund 4 i Vinsta företagsområde, har ansökt om bygglov för ändrad användning av del av fastigheten. JM önskar omvandla 4 000 kvm till handel med livsmedel och 8 000 kvm till sällanköpsvolymhandel. Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrkte i ett remissutlåtande 2002-12-17 livsmedelsdelen, men avstyrkte

sällanköpshandeln. Stadsbyggnadsnämnden förväntas ta ställning till bygglovets under kv 1 2003.

### ***Miljökonsekvenser***

Företagsområdet används för kontors- och industriverksamheter. En del av dessa kan ur miljösynpunkt påverka omgivningen negativt.

Miljöaspekter att utreda närmare i planprocessen är buller från vägtrafik liksom störningar från industriområdet och kraftledningen. Vidare risken för markföroreningar, som är störst i norra företagsområdet. Höga metallhalter har konstaterats i grundvatten inom området. En riskanalys som underlag för vidare bedömning av förslaget ts lämplighet ur säkerhetssynpunkt kan komma att krävas, eftersom de föreslagna bostadsområdena gränsar till Lövstavägen och Bergslagsvägen som båda är rekommenderade sekundärleder för farligt gods.

### ***Trafik***

Tillkommande trafik måste rymmas på befintligt vägnät för överskådlig tid. Förbifart Stockholm kan komma att innebära en förändring för vägtrafiken. Förbifarten avses genomföras, men detta dröjer åtskilliga år. Enligt nuvarande planering kan den färdigställas tidigast om ca 15 år.

Byggs Förbifart Stockholm kommer det att innebära en fördel för området som bostadsområde likväl som det kommer att förbättra förutsättningarna för olika verksamheter som kontor och industri.

### ***Grönytor***

Förslaget till ny bebyggelse på Förrådet 1 och 2 tar inte parkmark i anspråk utan industri- och upplagsmark. Fastigheten Johannelund 5 är en lövträdsbevuxen kulle där den centrala platån är berg i dagen. I berget är ett mindre skyddsrum utsprängt som är avvecklat idag.

Genom företagsområdet behövs ett parkstråk som kompletterar den övergripande grönstrukturen genom att binda samman Nälstastråket i öster och Johannelundstoppen i väster. En ny park i kraftledningsgatan kan utgöra ett förbindelsestråk som är viktigt ur rekreationssynpunkt då det ingår i ett sammanhängande parknät mellan stadsdelarna genom staden. Både natur- och friluftsområden och närnatur blir mer tillgängliga.

### ***Kraftledningen***

Kontoret beskrev i tidigare redovisning det arbete som pågår för att kablifiera högspänningsledningar i Stockholm. Den högspänningsledning som berör Vinsta tillhör fortfarande inte de prioriterade projekten som

studeras i dagsläget. Den huvudsakliga anledningen till detta är dels ekonomiska, dels att det kan finnas möjligheter att antingen inrymma kraftledningarna i framtida Förbifart Stockholms tunnlår, eller att denna kraftledning kan rationaliseras bort. Kontoret anser att det är önskvärt att kraftledningen tas bort, men eftersom möjligheterna att ta bort den helt i senare skede bedöms vara goda bör en nedgrävning i nuvarande sträckning ej genomföras de närmsta åren. En kulvertering kostar ca 20 Mkr, och skapar endast utrymme för ett litet antal bostäder (ca 40 radhus). Kan kraftledningen flyttas eller tas bort helt enligt de långsiktiga planerna kan dessutom en längre sträcka av kraftledningen tas bort än bara just mellan Bergslagsvägen och Skattegårdsvägen. I programskissen räknar därför kontoret istället med ett skyddsavstånd till ny bostadsbebyggelse och ett grönstråk under kraftledningen. Om kraftledningen kan tas bort helt om 10-15 år finns möjlighet att förtäta något ytterligare med bostäder i randzonen.

Kontoret har haft underhandskontakter med Svenska Kraftnät, som äger berörd ledning, och de delar denna uppfattning. Svenska Kraftnät motsätter sig visserligen inte en kulvertering om någon bär kostnaderna, men ser hellre att långa sträckor kablifieras för att minska andelen övergångar mellan luftledningar och nedgrävd kabel.

### ***Ekonomi***

Stadens exploateringskostnader behandlades i tidigare redovisning. Kontoret har gjort mycket översiktliga kompletterande bedömningar av ekonomin med anledning av det nya förslaget. Om tomträtt förutsätts i hela området kommer exploateringskalkylen med stor sannolikhet visa på ett negativt utfall oavsett om man väljer enbart flerbostadshus eller ett alternativ med stor andel radhus. Kostnaderna torde dock inte bli onormalt stora för ett projekt i denna omfattning som inkluderar evakueringar och marksaneringar. Innan någon mer preciserad bild av ekonomin redovisas bör dock markundersökningar och en evakueringsutredning göras.

### ***Fortsatt arbete och tidplan***

Innan detaljplaneprocessen påbörjas med sedvanligt programskede bör programarbetet fördjupas ytterligare. Omfattningen och gestaltning av den nya bostadsbebyggelsen inklusive trafikmiljöer och utemiljöer är frågor som bör utredas mer i detalj. Dessutom måste markundersökningar och en evakueringsutredning göras. När grundläggande markutredningar gjorts avser kontoret återkomma till gatu- och fastighetsnämnden med förslag till markanvisning till byggherrar, som ges i uppdrag att i samarbete med stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret genomföra parallella uppdrag för att närmare utreda utformningen av ny bostadsbebyggelse. De parallella uppdragen bör inkludera alternativa utformningar för både flerbostadshus och radhus. Samtidigt bör utredas olika alternativa utformningar för de områden där nya arbetsplatser är illustrerade som avskärmning mot vägar och befintligt verksamhetsområde.

start-PM för planläggning bör kunna redovisas första kvartalet 2004. Ny detaljplan torde tidigast kunna antas i mitten av 2005.

### **Kontorets bedömning**

Kontorets bedömning är att det finns stora möjligheter att utveckla nya bostadskvarter med goda kvaliteter i kvarteret Förrådet som ansluter till befintliga bostäder i kvarteren Rosenkavaljeren och Torplyckan i norr. Även vid Johannelunds tunnelbanestation kan en god boendemiljö skapas, särskilt om den pågående planeringen av omdaning av Lövstavägen, där nya bostäder väster om Krossgatan prövas, förs vidare. Förutsättningarna är gynnsamma, dels genom redan existerande väl utbyggd kollektivtrafik, särskilt tunnelbanan, dels genom närheten till ett unikt rekreationsområde, Grimstaskogen med mälarstranden.

### **Kontorets förslag**

Stadsbyggnadskontoret presenterar ett likartat tjänsteutlåtande för stadsbyggnadsnämnden i februari. Kontoren föreslår att arbetet fortsätter genom att programarbetet för Vinsta fortsätter enligt ovan föreslagna riktlinjer.

**SLUT**