

Sverigeförhandlingen  
103 33 Stockholm

sverigeforhandlingen@regeringskansliet.se

## Faktaunderlag till Sverigeförhandlingen

I dialog med Stockholms läns landsting (SLL) har samtal förts på tjänstemannanivå kring Sundbybergs stads potentiella planer för ej detaljplanelagda områden med anledning av den faktafas som pågår. Detta som underlag för kommande diskussioner inom ramen för Sverigeförhandlingen. En förutsättning i Sverigeförhandlingen är att underlagen ska omfatta icke detaljplanelagt område och att det ska finnas tydlig koppling till infrastrukturutveckling.

För Sundbybergs stads del har frågan ställts kring möjligheterna att öppna den tidigare förberedda tunnelbanestationen i Kymlinge.

Vi vill understryka att det inte finns stöd i några politiska beslut eller politisk enighet kring exploatering i området Kymlinge. Markägaren, Vasakronan, har gjort en bedömning av potentialen utifrån aktuella kriterier i Sverigeförhandlingen.

Bifogat faktaunderlag är en beskrivning från markägaren, Vasakronan, som ger sin bild av den nyttopotential som finns i Kymlinge sett till bostäder, restider, arbetsmarknad, näringsliv, miljö och sociala frågor. Staden har inte politiskt behandlat frågan.

En eventuell utveckling i den riktning som Vasakronan beskriver i sitt faktaunderlag förutsätter ett antal principiella politiska ställningstaganden och kan endast ses som ett underlag i Sverigeförhandlingens faktainsamlingsfas.

*Helén Eriksson-Elf*  
stadsdirektör

*Catherina Fored*  
stadsbyggnads- och  
exploateringschef

Till  
Kommunstyrelsen i Sundbyberg

Stockholm 2015-10-01

kommunstyrelsen@sundbyberg.se

## **PM – nyttoanalys till Sverigeförhandlingen**

### **Bakgrund**

När norra Järvabanan byggdes i slutet av 1970-talet fanns det planer på att bygga en stadsdel söder om Kista. Stadsdelen skulle huvudsakligen vara avsedd för statliga verk och myndigheter, som skulle flytta ut från Stockholms innerstad. Senare beslutades att vissa centrala statliga myndigheter skulle utlokaliseras till andra orter i Sverige och projektet blev inte av. Projekteringen av stationen var redan påbörjad och för att försäkra sig inför ytterligare förändringar i framtiden byggdes den i råkonstruktion, det vill säga utan biljetthallar, rulltrappor, hissar och annan utrustning.

Stationen har därefter stått oanvänd i närmare 40 år.

Området har en strategisk placering söder om Kymplingelänken (E18) och angränsar till Kista, ett av Stockholmsregionens största arbetsplatsområden. Vasakronan har framfört önskemål om öppnande av stationen för att kunna exploatera delar av området och bygga en Ekostadsdel om ca 5-7000 lägenheter. Till detta har Sundbybergs stad inte tagit ställning.

I denna PM görs en faktamässig analys till ”nyttor”. För restidsnytta har vi använt SLL’s rapport. Någon konsekvensanalys eller underlag för riskidentifiering tas inte upp i detta PM.

**VASAKRONAN**

Vasakronan AB (publ) | Tel | Fax | [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)

| | Org.nr 556061-4603 | Säte Stockholm



### Bostadsnytta

- Influensområde enligt Vasakronan, se blå ellips på karta ovan
- Antal tillkommande bostäder inom influensområde totalt med transportinvestering: 6000 lgh
- Bostäderna bedöms kunna tillkomma under en tioårsperiod från det att byggnationen påbörjats
- Exploatering i av markägaren tänkt utsträckning bidrar till att täcka behovet av bostäder i den hårt ansträngda Stockolmsregionen
- Fastigheternas värdeökning (med avseende på tillkommande bostäder) på grund av transportinvesteringen bedöms till ca 2 400 MSEK
- Antal bostäder som bedöms tillkomma även utan transportinvesteringen: 0

### Restidsnytta

Öppnandet av tunnelbanestationen i Kymlinge ger endast marginella restidsökningar för befintliga områden norr om stationen, allt enligt SLL's rapport.

### Arbetsmarknadsnytta

Kymlinge kan bedömas innehålla attraktiva, högkvalitativa bostäder till de som arbetar i närområdet, framförallt Kista, Norra Sundbyberg och Solna. I dessa områden finns idag uppskattningsvis ca 100 000 arbetsplatser inom en radie av 3 km.

Idag pendlar många långa sträckor för att nå sina arbetsplatser på grund av brist på goda boendialternativ i närområdet. Om en större andel arbetande i dessa områden

flyttar till Kymlinge från andra delar i regionen kan stora restidsvinster uppstå, vilket i sin tur kan leda till att fler arbetade timmar genereras.

### **Miljönytta**

Om fler arbetande i Kista väljer att bosätta sig i Kymlinge sparas personkilometer i pendlingsresor vilket minskar miljöbelastningen.

Exploateringen i sin helhet kan bedömas få en hög miljöprofil och har förutsättningar att bli en nettogivare till miljön i form av energiproduktion med mera. Eftersom det idag inte finns någon befintlig exploatering att ta hänsyn till finns eventuella goda förutsättningar att skapa en hållbar stadsdel.

Tunnelbana till Kymlinge tillgängliggör rekreationsområdet söder om den föreslagna exploateringen, ett område som redan idag är ett naturreservat. Delar av området kan till exempel användas för orientering, längdskidåkning och övrig motion. Öppnandet av tunnelbanan skulle ge invånare utefter den blå linjen en möjlighet att med kollektivtrafik ta sig till ett rekreationsområde.

Eftersom delar av Kymlinge är ett naturreservat öppnas möjligheter att utifrån moderna metoder och modern teknik tillföra begreppet naturreservat nya dimensioner och nya urbana funktioner till gagn och föredömligt mönster för samverkar mellan natur och människa. Kymlinge kan då bli ett nationellt såväl som ett internationellt pilotprojekt. För att detta ska bli möjligt krävs nära dialog med de kommuner som naturreservatet omfattar för att säkerställa att utvecklingen harmonierar med naturreservatets bestämmelser.

### **Näringslivsnytta**

Kista är dynamiskt och expansivt. Kymlinge kan, rätt utvecklat stimulera och premiera entreprenörer och företag inriktade mot hållbarhet. Därmed bedöms exploateringen bidra till goda eventuella förutsättningar för näringsidkare genom att fler kapitalstarka besökare aktiveras. Med en medveten och framsynt utveckling kan tjänster och varor riktade mot hållbarhet, ekologisk, social och ekonomisk, utvecklas, realiserar och exponeras i Kymlinge.

### **Sociala nyttor**

Utifrån metoden SKA (Social KonsekvensAnalys) kopplat till områdets geografiska läge i nära anslutning till grannkommunerna Stockholm, Sollentuna samt Solna, kan det vid en första överskådlig analys bedömas att exploateringen i Kymlinge på många områden bidrar positivt. Sett till helheten Kymlinge – Kista – Tensta – Rinkeby – Husby – Akalla, tillför Kymlinge något helt nytt.

Med sin tänkta ekoprofil, kan Kymlinge bidra till att minska stereotyp segregation, tillför nya boendetyper, ändra områdets totala varumärke, erbjuda bostäder nära arbetsplatser i Kista med mera. Allt detta bidrar i sin tur till positiva sociala konsekvenser. En fördjupad analys behöver dock göras i det fortsatta arbetet.

Kymlinge har potential att få angränsande Kista arbetsplatsområde att leva dygnets alla timmar, vilket ger en ytterligare positiv social nytta.

Att invånare i regionen även utan tillgång till egen bil enkelt kan ta sig till naturområdet ger också en ökad social nytta.

Vasakronan AB (publ)

Per Thiberg, Chef fastighetsutveckling