

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2022/734)

Detaljplan för fastigheten Odde 1 m.fl. i stadsdelen Kista (2 000 bostäder, förskola, centrum, kontor), Dp 2015-09817

Hemställan från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för Odde 1 m.fl. i stadsdelen Kista (2 000 bostäder, förskola, centrum, kontor), Dp 2015-09817, antas.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Kista till en funktionsblandad stadsdel genom att tillföra bostäder, förskolor, verksamheter, torg, gator och parker. Planförslaget möjliggör cirka 2 000 bostäder med blandade upplåtelseformer.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar en utveckling av området med denna detaljplan som möjliggör cirka 2000 nya bostäder, flera nya förskolor och kontor. Förslaget är väl avvägt, ekologiskt värdefulla träd bevaras och kulturhistoriskt värdefulla miljöer kan utvecklas. Det är positivt att detaljplanen innebär ett tillskapande av levande bottenvåningar och lokaler för centrumändamål i strategiska lägen. Det bidrar till en levande och trygg stadsmiljö för både nuvarande och framtida boende i området. Projektet har en stor potential att tillsammans med omgivande stadsutveckling bidra till en utveckling av Kista till en mer funktionsblandad stadsdel samt även fortsätta stärka Järvaområdets kvaliteter och värden.

Bilagor

1. Planbestämmelser, dnr KS 2022/734-1.5
2. Planbeskrivning, dnr KS 2022/734-1.2

3. Gestaltungsprogram, dnr KS 2022/734-1.3
4. Samrådsredogörelse, dnr KS 2022/734-1.4
5. Granskningsutlåtande, dnr KS 2022/734-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 8 februari 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Kista till en funktionsblandad stadsdel genom att tillföra bostäder, förskolor, verksamheter, torg, gator och parker. Planförslaget möjliggör cirka 2 000 bostäder med blandade upplåtelseformer.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 9 juni 2022 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa en ny stadsstruktur med bostäder, förskolor och parker samt bevara och utveckla en kulturhistoriskt värdefull miljö inom fastigheten Odde 1. Vidare syftar planen till att skapa en attraktiv, levande stadsmiljö med hög arkitektonisk kvalitet där den nya bebyggelsen bidrar till stadsrummet genom utformning av sockelvåningar och lokaler för centrumändamål i strategiska lägen. Vidare syftar planen till att karaktärsbärande och ekologiskt värdefulla träd bevaras. Planförslaget möjliggör cirka 2000 nya bostäder och tre till fyra nya förskolor med sammanlagt 22 förskoleavdelningar. Planen ger också möjlighet till kontor, besöksanläggning och parkering.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar hela fastigheten Odde 1 samt del av Akalla 4:1 och Kista 2:4 i stadsdelen Kista. Planområdet avgränsas av Hanstavägen i sydväst, Lagtingsgatan i norr samt av naturmark i öst. Arean uppgår till ca 11,8 hektar.

Pågående detaljplaner i området

Hanstavägen vid kvarteret Rogaland, del av Akalla 4:1 (dnr 2017-18898). Syftet är att möjliggöra 900 bostäder och lokaler för centrumändamål. Planen har varit på samråd.

Dalhagens bollplan, del av Akalla 4:1 (dnr 2016-14995). Syftet med planarbetet är att möjliggöra för ny idrottshall och F-9 skola samt stärka lokala samband mellan stadsdelarna Husby, Kista och Akalla. Planen är inför granskning.

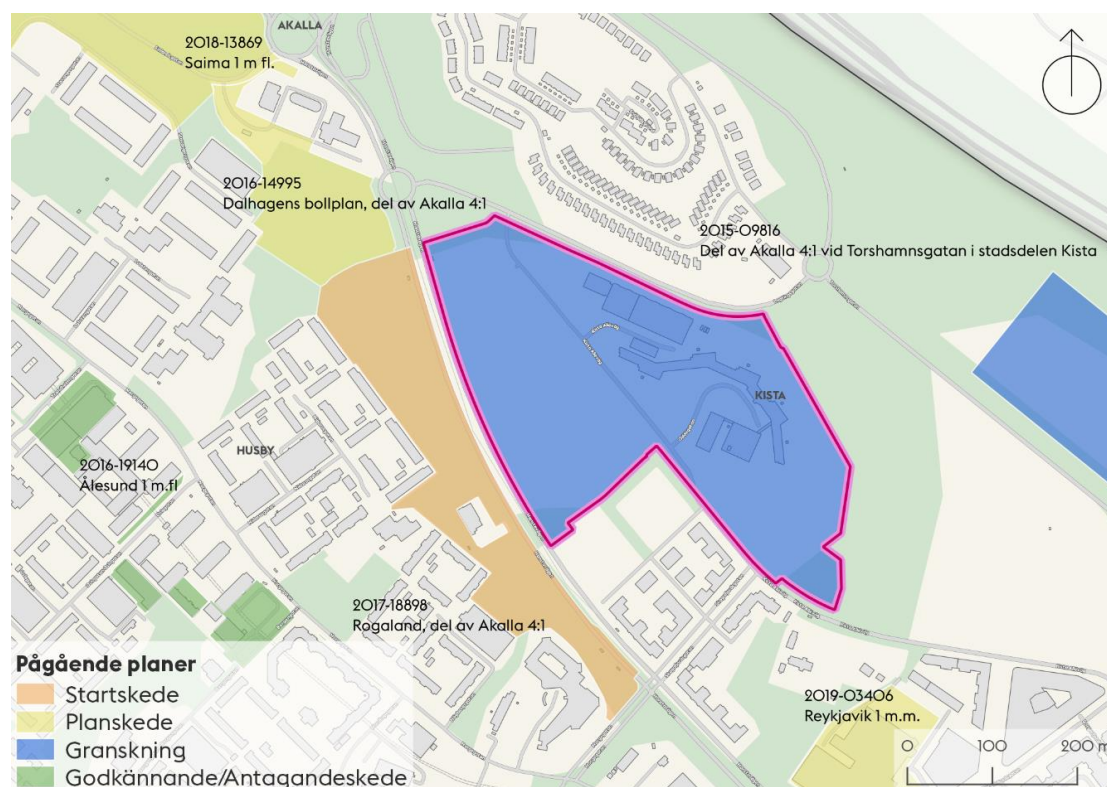
Saima 1 m.fl. (dnr 2018-13869). Syftet är att utveckla Finlandsgatan till levande stadsmiljö med 1 800 nya bostäder, kontor, skola och förskola. Planen är inför granskning.

Playce, del av Akalla 4:1 vid Torshamnsgatan (dnr 2015-09816). Syftet är att skapa en välintegrerad mötesplats med 500 bostäder, publika lokaler och offentliga platser. Planen är inför granskning.

Reykjavik 1 m.m. (dnr 2019-03406). Syftet är att möjliggöra grundskola, 165 bostäder och 90 vårdbostäder inom ny och befintlig byggnad. Planen är inför granskning.

Ålesund 1 m.fl. (dnr 2016-19140). Syftet är att utveckla flera fastigheter med cirka 290 bostäder och kompletterade handelsytor vid Husby centrums två tunnelbaneuppgångar samt att utveckla de offentliga rummen. Planen är godkänd i SBN.

Hornafjord 3 och del av Akalla 4:1 (dnr 2017-08970). Syftet är att möjliggöra cirka 100 bostäder och verksamhetslokaler i bottenvåningen. Planen är godkänd i SBN.



Planområdets läge i stadsdelen och närliggande pågående projekt. Planområdet inom rosa markering.

Gällande detaljplaner

Detaljplanen ersätter inom sina gränser Pl 7749, fastställd 1976, som anger park, garage och kontor som markanvändning och Dp 2001-15501, antagen 2006, som anger huvudgata och lokalgata.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Odde 1 samt del av Akalla 4:1 och Kista 2:4. Fastigheterna ägs av Stockholms stad med Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg som tomträttsinnehavare för Odde 1. Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg köptes under 2016 av Skanska/Areim genom JV-bolagen Kista Park/Kista Valley från IBM Svenska AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Detaljplanen ligger inom det strategiska sambandet Kista-Husby-Akalla. Genom att utveckla sambandet kan tillgängligheten till stadsqualiteter samt rörelser och utbyten mellan stadsdelarna öka. Planen ligger också inom fokusområdet Kista-Järva, som har en viktig regional funktion med målet att stärka kopplingar till omkringliggande stadsdelar och kommuner.

Hanstavägen är utpekad som ett framtida urbant stråk, som på kort eller lång sikt kan omvandlas till en levande stadsmiljö. Den ska koppla samman befintliga stadsdelar på ett effektivt och varsamt sätt längs hela sträckan eller på delsträckor. Hanstavägen kommer att ha en fortsatt viktig lokal och regional trafikfunktion för person- och näringslivstransporter, men kompletteras med gång- och cykelnät både längs med och tvärs över gatan.

Riksintressen

Planområdet ligger inom den höjdbegränsande ytan för Bromma flygplats samt inom skyddsområdet för Luftfartsverkets radarstation i Bällsta. Båda anläggningarna tillhör riksintressen för kommunikationsanläggningar och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningarna.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger i anslutning till flera stadsbyggnadskaraktärer; *storskalig stadsdel* i Husby, *verksamhetsområde* och en framväxande *tät blandstad* i Kista. Planförslaget innebär en fortsatt utveckling av tät blandstad med nya stadsmiljöer med utgångspunkt i platsspecifika natur- och kulturvärden. Det skapas en rumsligt integrerad stad genom att tillgången till mötesplatser som torg och parker säkerställs i planeringen. Bottenvåningarna utformas så att stadsrummet blir upplevelserikt och aktiveras.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2015-05-21 beslutat att anvisa marken inom fastigheten Odde 1 och del av fastigheten Akalla 4:1 till IBM Svenska AB. Tomträten köptes 2016 av Skanska/Areim genom JV-bolagen Kista Park/Kista Valley från IBM Svenska AB.

Nuvarande förhållanden

Planområdet präglas av de befintliga kontorsbyggnaderna och av den varierande växtlighet som omger kontors- och parkeringsanläggningarna. Mest påtagligt är de större sammanhängande skogsområdena. Tre bostadsområden i olika stadier av utbyggnad angränsar planområdet. Kistahöjden norr om Lagtingsgatan innehåller småhus och radhus, Kista Gård i söder omfattar sammanlagt sex bostadskvarter som är delvis färdigställda och Kista Äng i sydost med planer på blandad stadsbebyggelse i rutnätsstruktur.



Flygbild över norra Kista och delar av Husby med planområdet inom röd markering.

IBMs tidigare kontorsanläggning och landskapsmiljön inom fastigheten Odde 1 är blåklassad av Stadsmuseet. Det innebär att det är en synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i

kulturminneslagen. En kulturhistorisk konsekvensbeskrivning har tagits fram för att beskriva det kulturhistoriska värdet i relation till planförslaget.



Huvudentré till kontorsbyggnaden.

En naturmiljöutredning, groddjurinventering samt en artskyddsutredning har tagits fram i planarbetet. Resultatet visar att det finns höga naturvärden i stora delar av området och flertalet skyddsvärda arter. I området förekommer sju arter som är skyddade enligt svensk lag och 21 träd har klassificerats som särskilt skyddsvärda utifrån Naturvårdsverkets kriterier.

Lågpunkter där vatten samlas vid skyfall finns omkring den ursprungliga kontorsanläggningen. Vid byggnation ökar flöden och avrinning från planområdet, vilket är en förutsättning för planen.

På Hanstavägen går transporter av farligt gods med brandfarlig vätska och gas till två drivmedelstationer i närområdet. Det kan också förekomma transporter med farligt gods till verksamheter i Kista.

Planförslaget

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa en ny funktionsblandad stadsstruktur med bostäder, förskolor, parkeringshus, parker och torg samt en utveckling av kulturhistoriskt värdefull miljö i befintlig kontorsanläggning. Vidare syftar planen till att skapa en attraktiv, levande stadsmiljö med hög arkitektonisk kvalitet där den nya bebyggelsen bidrar till stadsrummet genom bland annat sockelvåningarnas utformning, placering av bostadskomplement och lokaler för verksamheter i strategiska lägen. Planen syftar till att säkerställa god arkitektur genom reglering av bärande kvaliteter, från

sammanhållen färgsättning och balanserade variationer i skala, till väl utvalda byggnadskomponenter och konstnärlig utformning. Vidare syftar planen till att säkerställa att karaktärsbärande och ekologiskt värdefulla träd bevaras på strategiska platser samt tillskapandet av nya parker och torg.

Bebyggelsehöjderna i området utgår från en sammanhållen skala beroende på läge och anslutande offentliga rum. Mot Hanstavägen är höjderna övervägande åtta våningar med två markerade hörn i tio våningar. Mot Kista alléväg är höjderna motsvarande sju våningar. Mot lokalgatorna och det intimare gångfartsområdet och kvartersparken är våningsantalet mellan fem till sex våningar.

Inom planområdet skapas tre nya offentliga parker, ett torg och ett gångfartsområde. De utformas med utgångspunkt i befintlig natur för att i så stor utsträckning som möjligt bevara befintliga natur- och kulturvärden.

Parkering anordnas i underjordiska garage samt i ett parkeringshus som inryms i den tidigare serverhallen i anslutning till kontorsanläggningen. Projektspecifikt parkeringstal är 0,54 med möjlighet att sänka parkeringstalet till 0,4 med ambitiösa mobilitetsåtgärder.



Flygbild över planerad bebyggelse sett mot Kista verksamhetsområde. Bild: Reflex Arkitekter/Ripellino Arkitekter.



Illustrationsplan över planområdet med beteckning för respektive kvarter, våningsantal och placering av förskolor. Bild Land Arkitektur.

Arkitektonisk idé

Planförslaget bygger vidare på redan planerad kvartersbebyggelse i närområdet mellan Kista alléväg och Hanstavägen. Kvarteren är utformade för att skapa slutna innergårdar där så är möjligt. I två lägen utformas bebyggelsen som lameller med gavel mot gatan för att etablera visuell kontakt mellan park och gaturum samt bidra till att bibehålla ekologiska samband.

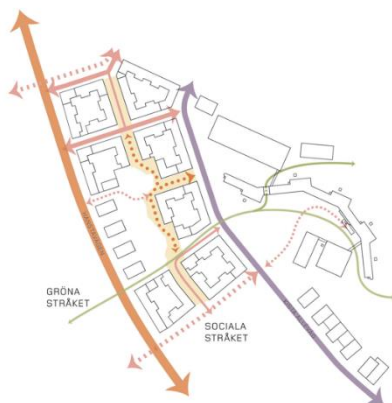


Princip för våningsantal.

Utgångspunkten i förslaget är att skapa en variation inom en sammanhållen helhet och en tydlig kvarterstruktur med orienterbarhet och förutsägbarhet.

Bebyggelseskalan hålls samman genom ett medvetet förhållningssätt till omgivande gaturum. Högre mot de storskaliga stadsgatorna och lägre mot områdets mitt och lokalgatorna. Variationen består i att trapphusenheterna ska ges en egen en gestaltning utifrån byggnadskomponenter, material och färgsättning. En regelbunden variation i hur takfoten hanteras skapar en rytm i fasaden och bidrar med ett ytterligare lager till att särskilja trapphusenheterna. Den trapphusvisa variationen är bärande för arkitekturen och regleras i plankartan.

Gatorna inom planområdet följer omgivande struktur och tillför öst-västliga tvärstråk för att tydliggöra områdets kopplingar till Husby och Kistahöjden. Gatorna kopplar på, kompletterar och förstärker det befintliga gatunätet. Hanstavägen och Kista alléväg utformas som stadsgator med förbättrade vistelsevärden och en rad tvärstråk etableras för att stärka kopplingarna över Hanstavägen till Husby. Tvärstråken möjliggör en fortsättning i en framtida struktur på andra sidan Hanstavägen.



*Princip för gatustruktur
och kopplingar*

IBMs tidigare huvudkontor får en ökad användning som förutom kontor tillåter bostäder, förskola, centrumverksamhet och besöksanläggning. Upplevelsen av att kontorsbyggnaden är inplacerad i ett skogslandskap ska i stora delar bevaras och stärkas genom att två nya parker etableras i anslutning till byggnaden. Byggnaden öppnas upp mot nya allmänna platser, såsom torget vid den tidigare matsalen och motionshallen. Torget ramar in av ny bostadsbebyggelse utmed Kista alléväg. Serverhallen görs om till parkeringshus med utgångspunkt i dess kulturhistoriska värden. I övrigt tillåts uppförande av en förskola och en byggnad med blandat innehåll mot Lagtingsgatan. Befintliga byggnader förses med rivningsförbud och bevarandebestämmelser som ska säkerställa att byggnaden varsamt kan omvandlas för att rymma det nya innehållet.



Princip för parker och ekologiska samband.

Fasader ska i huvudsak utföras i puts, tegel eller trä med undantag för sockel och bottenvåning mot gata. Färgsättningen ska anknyta till en klassisk färgskala som bygger på traditionella pigment som också kännetecknar färgsättningen i stora delar av Stockholm. Kvarteren ska färgsättas i olika toner trapphusvis men variationer inom trapphuset får förekomma. Exempel är en ljusare ton vid översta våningen och mot gård. Taklandskapet föreslås i huvudsak utgöras av sadeltak. För att ge liv åt gaturummet där det inte planeras för centrumändamål ska bostäder ha egna entréer och upphöjd uteplats mot gata. Bostadskomplement mot allmän plats ska ha en hög andel uppglasning i fasaden. Entréer ska utföras med hög kvalitet och delvis erbjuda sittmöjligheter.



Perspektiv från Hanstavägen söderut. Hanstavägen får en stor andel lokaler och en hög variation. Bild Reflex Arkitekter.



Perspektiv från gångfartsområdet och kvartersparken. Bebyggelsen i områdets mitt får en lägre skala med indragen översta våning. Bild: Reflex Arkitekter.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget är ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål med 2 000 bostäder med blandade upplåtelseformer.

En socialt sammanhållen stad

Förslaget bidrar genom sin struktur och skapandet av nya målpunkter till att stärka kopplingen mellan stadsdelarna Kista, Husby och Akalla. Områden som är frekventa utflyktsmål för närliggande förskolor tillgängliggörs och övergår till allmänt huvudmannaskap. Trafikmiljön i området bedöms utgöra en trygg miljö för barn med begränsade trafikflöden genom den nya bebyggelsen.

Trygghet

Stadsmiljön inom planområdet bedöms ha positiva effekter på den upplevda tryggheten. Byggnaderna har studerats för att ge liv åt gaturummet med bostäder, bostadskomplement och verksamhetslokaler i bottenvåningarna. I ett större perspektiv bidrar planförslaget med ökade flöden och mänsklig närvaro i hela stadsdelen. En större nattbefolkning är särskilt välgörande för den upplevda tryggheten i verksamhetsområdet efter kontorstid.

Jämställdhet

Planen möjliggör för att viktiga vardagsfunktioner ska kunna finnas inom planområdet. Här kan nämnas parker, torg, förskolor och service. Kommunikationerna med buss och närhet till tunnelbana bedöms vara positiva för vardagslivet och jämställdheten.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Kista verksamhetsområde domineras idag av kontorsverksamhet. Planförslaget innebär att stadsdelen får en ökad funktionsblandning, vilket bedöms vara positivt för områdets attraktivitet.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget bidrar till att värna och utveckla kulturvärden, bland annat genom att tillgängliggöra området för allmänheten då tidigare kvartersmark omvandlas till en park i modern kulturmiljö. I planarbetet har det utretts hur befintliga byggnader ska kunna anpassas till en ändrad användning samtidigt som kulturvärden värnas. Att befintliga byggnader tillåts ha ett relevant innehåll är en förutsättning för att kulturhistoriska värden ska kunna bevaras över tid. Mycket av den orörda naturen omkring byggnaden kommer att tas i anspråk för förskoleverksamhet vilket innebär goda utemiljöer för barn men kan ha en negativ påverkan på kulturmiljön. Ny bebyggelse i nära anslutning till kontorsanläggningen kan även försvåra läsningen av de ursprungliga byggnaderna.

Arkitektur och gestaltning

I planförslaget har särskild vikt lagts på att skapa variation inom en sammanhållen helhet. Byggnadshöjderna utgår från att skapa proportionerliga gaturum och en enhetlig stadsmiljö. Variationen tillkommer genom att trapphusen ges en egen gestaltning i likhet med stenstadens fastighetsindelning. Arkitekturen bedöms bidra positivt till den fortsatta stadsutvecklingen i norra Kista och skapa inbjudande och kvalitativa stadsrum.

Trafik och mobilitet

Området erbjuder goda förutsättningar att resa kollektivt med busshållplatser inom området och närhet till tunnelbanans blå linje. Större huvudgator är Hanstavägen och Kista alléväg som i och med planen förses med trottoarer och cykelkörfält. En stor del av områdets allmänna ytor föreslås utgöra gångfartsområde för att ge gående en hög prioritet. Befintliga gångbroar över Hanstavägen bevaras och vävs samman med den nya strukturen och utgör ett tryggt och gent sätt att röra sig mellan planområdet och Husby. Parkering ska ske i underjordiska garage på kvartersmark och i parkeringshus.

Grön och vattennära stad

Dagvatten omhändertas, fördröjs och renas lokalt i enlighet med stadens dagvattenstrategi. Planen har utformats för att kunna bevara befintlig naturmark i området som bedömts ha höga naturvärden, bland annat skogspartiet i planområdets östra del. Habitatförstärkande åtgärder föreslås på flera platser inom området för att stödja livsmiljöer för bland annat groddjur och fladdermöss.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget möjliggör för lokaler för centrumändamål som kan inrymma kulturverksamhet. I den befintliga kontorsanläggningen finns förutsättningar för kulturetableringar och idrottsverksamhet. Planen bedöms få en positiv inverkan på möjligheterna till rekreation då nya parker anläggs.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Beräkningar visar att samtliga föroreningshalter och föroreningsmängder från dagvatten minskar efter föreslagna reningsåtgärder. Planförslaget bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormer för Edsviken försämras.

Strukturen med slutna bostadskvarter lämpar sig väl för att uppnå en god ljudmiljö. För lameller längs med Kista alléväg och Hanstavägen krävs avskärmande balkonger för att uppnå lägenheter med tyst sida. Förskolegårdarna planeras i ett läge som skärmas väl från trafikbuller av planerad och befintlig bebyggelse.

Framtida översvämningssproblem har utretts i planarbetet och simuleringar visar att dessa kan hanteras och delvis förbättras. Vattendjupet på Hanstavägen ökar marginellt efter planens genomförande men bedöms inte vara en avgörande faktor för översvämningssrisken. Riskreducerande åtgärder ska vidtas för bebyggelse vid Hanstavägen för att säkerställa planens lämplighet.

Planprocess

Process

Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

Detaljplanen har skickats ut för granskning under perioden 27 januari till 23 februari 2021. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Totalt inkom 14 yttranden från remissinstanser och sakägare. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller trafikbuller, kulturmiljö, risk och trafik. De sakägare som framfört synpunkter önskar sänkt byggnadshöjd vid Lagtingsgatan.

Revideringar av planhandlingarna har gjorts dels utifrån inkomna synpunkter och dels utifrån stadsbyggnadskontorets egna vidare arbete. Revideringarna utgörs av tillägg, förtydliganden och redaktionella ändringar. Stadsbyggnadskontoret anser att omfattningen av revideringarna inte är av sådan betydelse att en ny granskning behöver göras.

De viktigaste förändringarna är införandet av riskreducerande åtgärder och riktvärden för trafikbuller. Största tillåtna BTA (buttoarea) har för ett kvarter justerats upp. Begränsningen av byggrätten sker genom angiven högsta nockhöjd samt högsta höjd för konstruktion och växtbäddar vilket inte har förändrats sedan granskningen. Den större andelen BTA innebär en framtida flexibilitet att sänka gårdsbjälklaget. Kontoret bedömer att det rör sig om en ändring som inte påverkar några allmänna intressen eller strider mot planens syfte.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2016-01-14 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalades en positiv syn på planeringen av området kring IBM:s huvudkontor med bostäder och arbetsplatser. I medskicket lyftes kultur- och naturmiljöfrågorna fram som särskilt viktiga. Byggnadens kulturhistoriska värde ska respekteras, vilket innebär en varsam exploatering kring IBMs kontor och området med fornlämningar. Vidare uttalade nämnden att social hållbarhet skulle vara en central del i planeringen med fokus på nya kopplingar, mötesplatser och ökad trygghet. Möjligheten att utöka planområdet till att även omfatta västra sidan av Hanstavägen skulle undersökas med målet att utveckla Hanstavägen till en stadsgata. Arkitekturen i området ska eftersträva ett varierande uttryck i stadsrummet. Detaljplanen ska bidra till att andelen grupp- och servicebostäder ökar och att tillgången på förskolor med kvalitativa utemiljöer säkerställs.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 2018-06-13 vid redovisning av plansamråd. I samband med redovisningen beslutade nämnden att bebyggelsen öster om Kista alléväg borde minskas och att en högre exploatering skulle prövas längre västerut. Förskolor skulle i första hand inte placeras på bostadsgårdarna och planområdet borde innefatta den befintliga serverhallen för att undersöka om den kan inrymma förskola och bostäder.

Hantering av stadsbyggnadsnämndens beslut

Arbetet med social hållbarhet har drivits aktivt under planprocessen, bland annat genom förvaltningsövergripande workshops, för att få en bred förankring och inhämta kunskap om områdets behov. Projektspecifika frågor av betydelse för social hållbarhet har identifierats, såsom stärkandet av vistelsevärden vid Hanstavägen, levande och attraktiva bottenvåningar, inkluderande och trygga kopplingar, mötesplatser och offentliga rum. Behovet av särskilda boenden är enligt stadsdelsförvaltningen väl uppfyllt varför ytterligare etableringar inte har studerats vidare i planarbetet. Efter samrådet har det höga huset vid kontorsanläggningen utgått

vilket påtagligt minskat bebyggelsen öster om Kista alléväg. Planen möjliggör för förskoleplatser utifrån stadsdelsförvaltningens behov och som i första hand placerats i anslutning till parkmiljön runt kontorsanläggningen. Planområdet har utvidgats till att även omfatta den befintliga serverhallen. Serverhallen har inte bedömts som lämplig att omvandla till förskola eller bostäder på grund av risk att påtagligt skada det kulturhistoriska värdet. Områdets arkitektoniska idé har utgått från att uppnå variation inom en sammanhållen helhet. Bärande kvaliteter har identifierats för områdets gestaltning, såsom en sammanhållen färgsättning, variation utifrån trapphusenheter, materialkvalitet samt utformning av utvalda byggnadskomponenter.

Samlade synpunkter

I granskningen har de viktigaste synpunkterna berört påverkan på kultur- och naturvärden samt risk, buller och vattenfrågor. I planarbetet har dessa frågor utretts vidare vilket påverkat planens utformning och bestämmelser i plankartan. Framförallt har riskreducerande åtgärder införts i plankartan och hantering av trafikbuller förtydligats.

Angående påverkan på kulturhistoriska värden så har det i planarbetet utretts hur byggnaderna ska kunna anpassas till en ändrad användning samtidigt som kulturvärden värnas. Möjligheterna att anpassa byggnaderna, med bland annat nya håltagningar, är en förutsättning för att kunna etablera förskolor.

Kontoret anser att detaljplanen tar hänsyn till områdets kulturvärden, bland annat genom att inte tillföra bebyggelse i direkt anslutning till kontorsanläggningen men också genom att tillgängliggöra området för allmänheten då tidigare kvartersmark omvandlas till en park i modern kulturmiljö.

Från boende och sakägare har den största frågan berört hur föreslagna byggnadshöjder påverkar insyn och sol- och skuggförhållanden. Detta har inte ansetts vara tillräckligt betydande för att ändra planens utformning. Kontoret bedömer att viss påverkan bör tolereras och att byggnadshöjderna är motiverade utifrån de värden som tillskapas. Solförhållandena för befintlig bebyggelse anses även efter planförslagets genomförande som goda.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. I samråd och granskning delar länsstyrelsen stadsbyggnadskontorets bedömning.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget innebär en fortsatt utveckling av Kista till en funktionsblandad stadsdel och är ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål, genom ett betydande tillskott av bostäder tillsammans med förskolor, lokaler för centrumändamål, torg och parker. Samtidigt kan ett tidigare kontorsområde med höga kulturvärden bevaras, tillgängliggöras och få en utökad användning. Förslaget bidrar till att Kista kan fortsätta växa och förbättra integrationen med omgivande stadsdelar i en sammanhängande stadsmiljö. Natur- och kulturvärden har tagits tillvara och vävts in i den nya strukturen för att skapa en hållbar och levande ny stadsdel. Hanstavägen utvecklas med ny bebyggelse, lokaler och får förbättrade gång- och cykelmöjligheter i enlighet med stadens ambitioner om urbana stråk.

Under samråd och granskning har intressekonflikter identifierats mellan påverkan på kulturmiljön och den nya stadsbild och användning som planförslaget medger. Närboendes synpunkter på skuggning och ökad insyn står mot ambitionen att utveckla Kista till en funktionsblandad stadsdel med en stadsmässig struktur och skala. Den påverkan som förslaget får vad gäller minskade soltimmar är mycket begränsad och anses inte vara grund för att ändra planförslaget. Kontoret bedömer vidare att planen innebär en lämplig avvägning mellan att bevara kulturhistoriska värden samt behovet av förändring och att förslaget som helhet bidrar till en positiv utveckling av området. Inför antagandet har planen förtydligats angående hur trafikbuller och risker kopplade till transporter med farligt gods ska hanteras. Bedömningen är att planförslaget innebär att en god ljudmiljö uppnås och att riskerna kan hanteras i och med att riskreducerande åtgärder genomförs. Plankartan har förtydligats med bestämmelser om skydd mot störning. Utöver det har endast mindre ändringar gjorts. Med ovan nämnda justeringar inför antagande anser stadsbyggnadskontoret att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.