



Ytterstadsavdelning
Renoir Danyar
Tfn 08 508 26 659

2007-11-30
Normalt planförfarande

Dp 2007-36244-54

Detaljplan för del av fastigheten
Lidarände 1 m.m.
i stadsdelen Kista i Stockholm
Dp 2007-36244-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att bilda en fastighet för hotell- och kontorsändamål för att möjliggöra uppförandet av en byggnad på 41 våningar innehållande hotell, kontorslokaler, konferenssalar m.m. på fastigheten Lidarände 1 m.m, belägen vid norra delen av Kistagången.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet omfattar del av Lidarände 1 och del av parkmark norr om fastigheten Lidarände 1 samt torget beläget mellan fastigheterna Helgafjäll 5 och Lidarände 1. Planområdet omfattar en yta på ca 19 000 kvm.



Planområdets läge i stadsdelen

Bakgrund

Under tiden 1 juni – 13 juli 2007 skickades detaljplaneförslaget för fastigheten Helgafjäll 5 m.m. (Dnr 2006-12068-54) ut på samråd. Samrådsförslaget innefattade uppförandet av en mässanläggning och ett nytt mässhotell på fastigheten Lidarände 1 samt upprustning av Kistagången till en vitaliserad och trivsamt miljö med diverse verksamheter.

Under samrådstiden har förslag på uppförande av en betydligt högre hotellbyggnad diskuterats mellan fastighetsägaren Klöver AB och staden. Båda parter har visat intresse och varit positiva till en högre hotellbyggnad. Hotellbyggnaden och kringliggande markområde behandlas efter plansamråd som en separat detaljplan för att mässans tidsplan inte ska förskjutas.

Byggstart för hotellet planeras till våren av 2008.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av staden. Markområdet för det nya hotellet, som omfattar delar av fastigheterna Lidarände 1 och Akalla 4:1 kommer att överlåtas till Klöver AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Stockholms översiktsplan och strukturplan för Kista**

Planen har stöd i översiktsplanens mål och utgångspunkter för planeringen i det aktuella området. I översiktsplanen anges området som verksamhetsområde, vilket innebär att markanvändningen i stort bibehålls och att områdena utvecklas i takt med näringslivets behov.

Planen är i linje med strukturplanen för Kista som godkändes av kommunfullmäktige år 2001.

Gällande planer

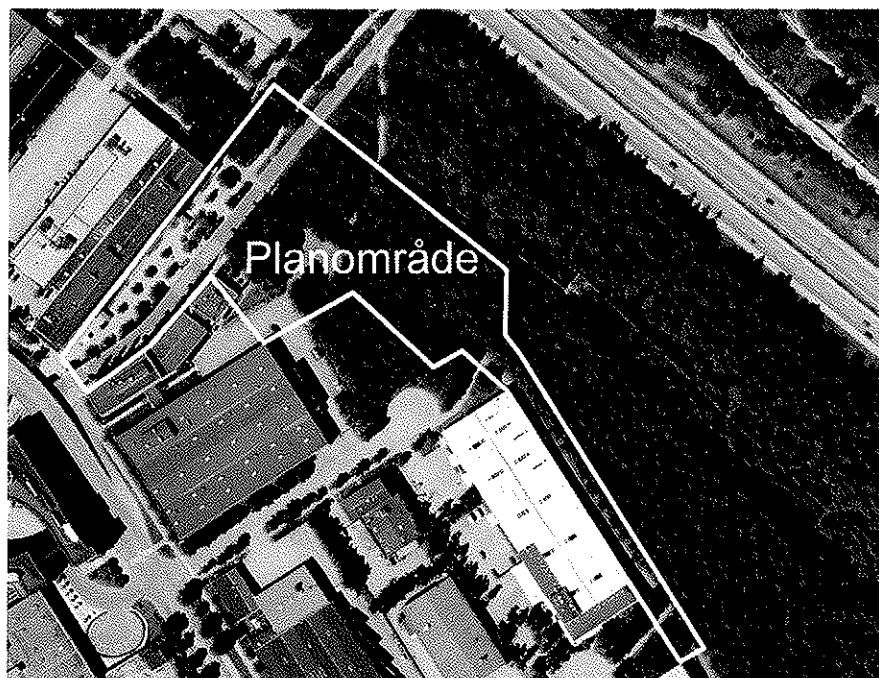
Planen kommer att överlappa del av pågående detaljplan Dp 2006-12068-54 samt ersätta del av Pl 7692 (fastställd 1976). Användningen för kvarteret Lidarände är enligt gällande plan kontor och industri. Det område av Akalla 4:1 som ingår i detaljplanen utgörs dels av parkmark, dels av område som ej är planlagt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Befintliga förhållanden**

Planområdet ligger vid norra delen av Kistagången, ca 600 meter från Kista centrum. Kvarterets norra del, där hotellet föreslås uppföras, utgörs idag av ett mindre skogsparti som tillsammans med området norr därom bildar ett sammanhängande skogsområde.

Norr om kv Lidarände går idag en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. Den utgör en viktig koppling mellan Helenelunds pendeltågstation och busshållplatserna på Kistagången och arbetsplatserna i sydöstra delen av Kista samt Kista gymnasium.

Torget mellan kvarteren Helgafjäll och Lidarände har till viss del genomgått ombyggnad och upprustning. En del verksamheter såsom Street restaurang har redan etablerat sig.

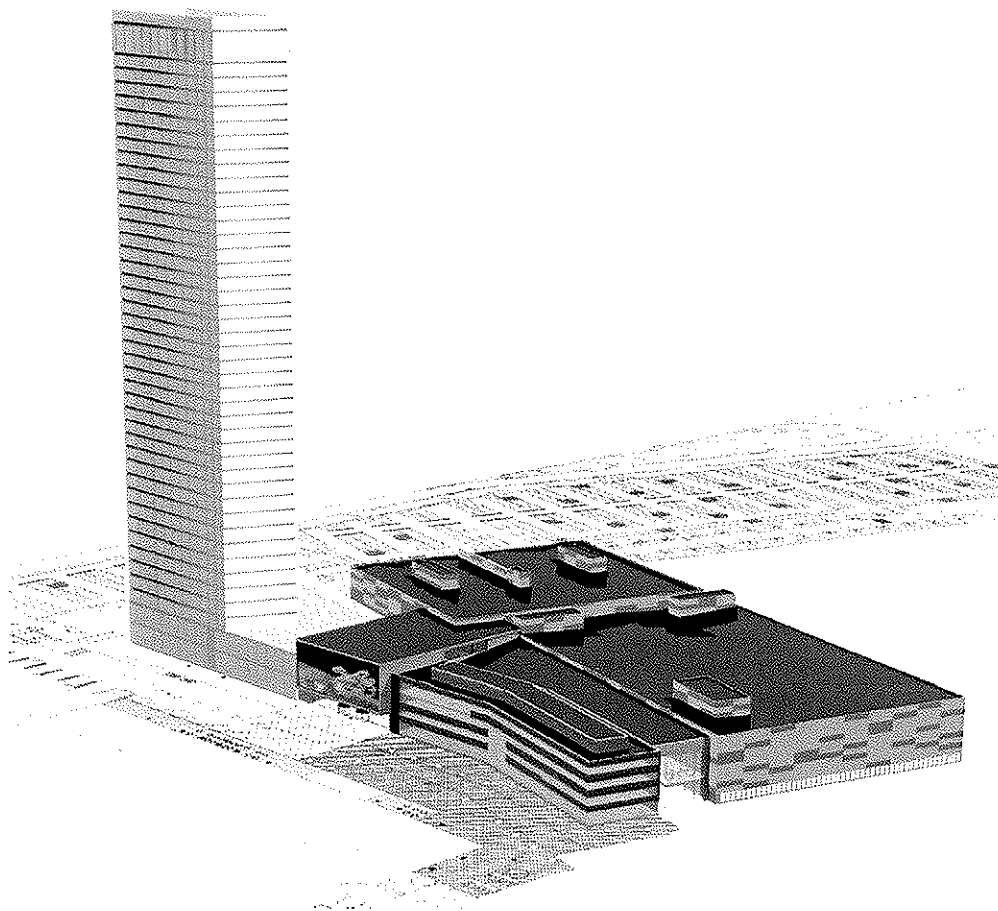


Planområdet

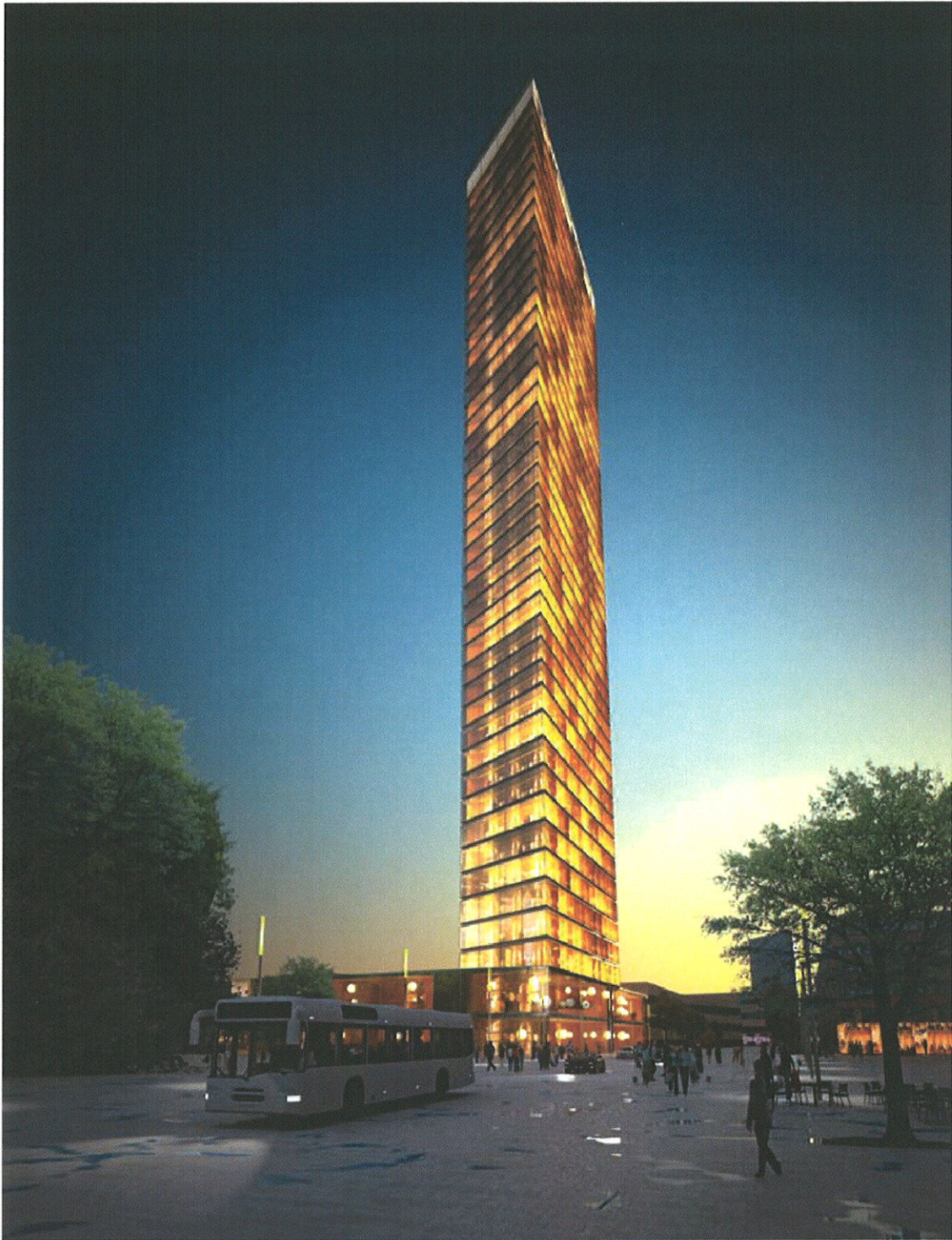
Planen

Ny Hotellbyggnad

Den nya hotellbyggnaden föreslås uppföras i 41 våningar. Byggnaden utgörs av två delar, en lågdel och en högdel. Lågdelen utgörs av de två nedersta våningarna innehållande hotellfoajé, restaurang, bankettsal och konferenslokaler. Den höga delen som utgör resterande 39 våningar innehåller lokaler för kontor i de första tio våningarna och hotell i resterande våningar.



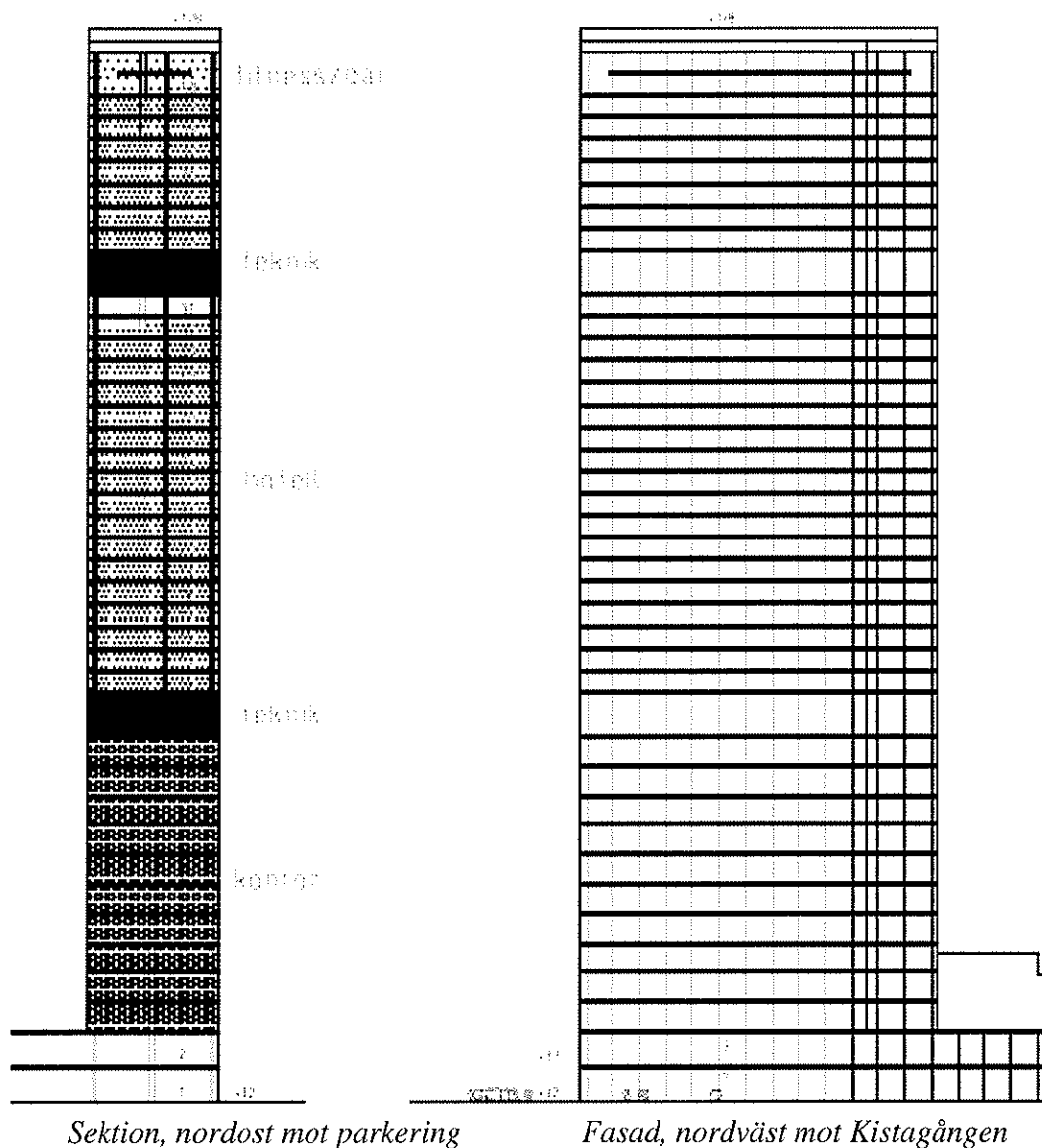
Fågelperspektiv



Hotellbyggnaden ska utföras med glas i fasaden. Fasader som vetter mot motorvägen ska utföras med material med minimal risk för bländning. Glasade entrépartier ska utföras så att entrén är visuellt tydlig. Entréplanet ligger på +32, dvs i gatunivån.

Utförande, utformning och materialval ska följa plankartans bestämmelser och gestaltungsprogrammets intentioner som kommer att tas fram inför planens antagande.

Hotellet kommer att integreras med den nya mässanläggningen.



Torg

Längs Kistagången och i anslutning till Kistamässans nya entré mellan Kv Lidarände och fastigheten Helgafjäll 5 föreslås en omgestaltning av stadsrummet till ett stadsdelstorg. Torget kan fungera som mötesplats i området och ska erbjuda plats för uteserveringar i anslutning till nya verksamheter i de båda kvarteren och ev tillfälliga utställningar/events för mässan. Torget beläggs med material i betong och granit, och möbleras med sittbänkar, träd och cykelställ. Belysning i form av belysningsmaster och markspotlights ger en spännande och god belysning.

Intentionen med den nya utformningen av torget är att skapa ett levande och attraktivt torg som kan fyllas av aktiviteter och som ska vara en viktig målpunkt i Kista och längs Kistagången.

Angöringstrafik till hotell och mässa

Taxiangöring till hotell, kontor och mässa sker från Kistagången. Utanför hotellets entré anordnas en angöringsficka för ca 8 taxibilar, som även servar mässan. Genom en vägkoppling mellan Kistagången och mässgatan kan all trafik ledas ut på mässgatan norr om mässhallen och hotellet för att undvika ett för högt trafikflöde i Kistagången som troligen skulle kunna försvåra kollektivtrafikens framkomlighet.

Övrig angöring till hotell och mässan sker via Strömögatan och Mässgatan. Strömögatan rustas upp och förlängs till Mässgatan som utformas som en allégata med

angöringsfickor på båda sidor förbi kv Borg. Angöringsfickan på gatans nordöstra sida är avsedd för uppställningsplats för lastbilar i väntan på att få lasta av och på, inne på mässans lastgård.

Den andra delen av Mässgatan förbi kv Lidarände utformas med angöring enbart på den sydvästra sidan och en breddad trottoar på dess motsatta sida. Angöring här sker främst med turistbussar till mässan samt inlastning till hotellet. Gatan avslutas med en vändzon utformad som en mindre torgbildning. Mässgatan faller i denna del från + 36.7 till + 31.9 samtidigt som lastgården till mässan ligger på nivå +37.0. Nivåskillnaden mellan gata och lastgård tas upp av en stödmur som får en högsta höjd om ca 5,0 m.

Parkeringsytor för kontor och hotell

Norr om planområdet föreslås en parkeringsplats om ca 150 platser. Parkeringen har infart från Mässgatan med förhöjd trottoar för prioritering av gående. På och kring parkeringen föreslås vegetation. Dels öar av träd och marktäckande vegetation på parkeringen och dels buskplanteringar kring parkeringen som ger ett välordnat och omhändertaget uttryck. God belysning föreslås på parkeringen. Området upplåts av staden med arrende.

Markparkering för Kistamässan

öster om planområdet föreslås den stora parkeringen för besökare till Kistamässan. Parkeringen omfattar ca 700 platser och utförs med stenmjöl alternativt asfalt och med avskiljare av betongstöd i framkant av parkeringsplatser. Nya planteringar av träd och marktäckande vegetation föreslås för att minska intrycket av parkeringens storlek. God belysning föreslås på parkeringen. Området upplåts av staden med arrende.

Klöverna arbetar i sina utvecklingsplaner inom kvarteret Isafjord och Borg för att tillskapa parkeringsplatser som kan nyttjas av mässbesökare.

Handikappparkering och angöring

Handikappangöring till både mässan och hotellet sker via Kistagången. Angöring till mässan kan även ske vid Torshamnsgatans ramp mot Kistagången och därifrån nås en sekundär entré till mässhallarna. Tre handikapplatser anordnas i närheten av denna entré. Handikappparkering till hotellet är placerad i den nordliga delen av den planerade markparkeringen. Dessa parkeringar föreslås även nyttjas av mässbesökarna.

Kollektivtrafik

Den del av Kistagången som ligger inom planområdet, trafikeras av två busslinjer. Kistagången har i gällande plan benämning "bussgata". Denna ändras till lokalgata för att underlätta möjligheterna för taxiangöring till hotellet och mässan samt varutransport till de nya verksamheterna i byggnadernas gatuplan på ömse sidor av torget. Varutransporter kan begränsas till viss bestämd tid under dygnet.

De flesta mässbesökare kommer under helgerna. De veckodagar som är mest frekventerade är torsdag och fredag eftermiddag. Det är framförallt då som buss och korsande gångrörelser från mässan måste fungera samtidigt. Busstrafiken under eftermiddagen är som mest 12 bussar i timmen. Sammantaget är bedömningen att gående från mässans verksamhet inte påverkar busstrafikens framkomlighet i någon större omfattning.

Trots en stundvis hög omsättning på den planerade taxiangöringen görs bedömningen att angöringstrafiken inte kommer att påverka bussarnas framkomlighet.

Befintliga busshållplatser vid Kistagången föreslås flyttas ca 100 meter norrut mot Helenelund.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11 § eller PBL 5 kap 18 § inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen avser möjlighet att uppföra ett nytt hotell i 40 våningar. Detta kan innebära att 5 kap 18 § 3 st plan- och bygglagen blir tillämplig och att kriterier i bilagorna 2 och 4 i MKB-förordningen ska tillämpas vid behovsbedömningen.

Sammanfattningsvis bedömer Miljöförvaltningen att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. De främsta skälen för denna bedömning är projektets omfattning, alstrande av transporter, föroreningar, störningar och avfall. En MKB enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Planprojektet är enligt Miljöförvaltningens bedömning av sådan karaktär att inte heller någon utredning av miljöfrågorna i enlighet med kommunstyrelsens beslut angående miljöhänsyn i planeringen behöver upprättas.

Utredningar

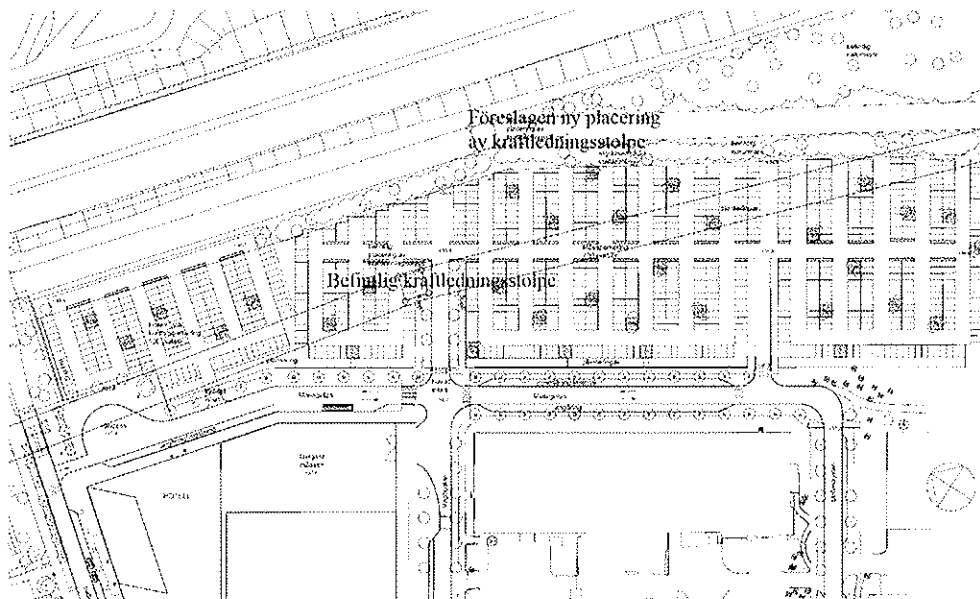
Fem särskilda utredningar/studier har utförts inom projektet, som planeringsunderlag:

- *Trafikutredning för området kring kv Lidarände (mässhallen)*
- *Magnetfältsutredning*
- *Bullerutredning*
- *Grundvattenundersökning*
- *Luftkvalitetsutredning*
- *Brandskyddsutredning*
- *Solstudie*

Alla utredningar och sammanställningar finns tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret.

Magnetfält

Inom skogspartiet norr om planområdet går två kraftledningar, RL 15 och RL 17, med en belastning om ca 800 respektive 790 A. Dessa kraftledningar går idag mitt på föreslagna parkering och ett tjugotal meter från den planerade hotellbyggnadens norra fasad vilket bedöms alstra ett magnetfältsvärde på över 0,5 μ T (mikrotesla). För att få tillräckligt med utrymme för anordnande av markparkeringen samt hålla ett betydligt lägre värde på magnetfälts styrka (under 0,4 μ T) kommer fastighetsägaren Klöver AB och staden att teckna ett avtal beträffande flyttning av två stolpar närmast E4.



Buller

En bullerutredning har gjorts av WSP Akustik. Bullret orsakas av trafiken på Väg E4, Torshamnsgatan, Kistagången.

Den planerade nya verksamheten medför liten ökning av den ekvivalenta ljudnivån från trafik i området. Det ökade trafikflödet är relativt lågt jämfört med det totala trafikflödet i området. Den hårdgjorda parkeringsytan medför även den en marginell ökning av ljudnivån närmast Väg E4. I byggnaderna i kv Lidarände gäller att ljudnivåkraven inomhus kan innehållas med korrekt dimensionerade fasader, fönster och don.

Grundvatten

Friktionsjord och grundvattenytan ligger vid Torshamnsgatan ca 6,5 meter under markytan och sannolikt däromkring eller något ytligare inom fastigheten i stort. Längst i nordost finns ett mindre höjdområde som mycket sannolikt är betingat av höga berglägen. Här sker idag en viss grundvattenbildning men troligen finns inget varaktigt grundvatten i jordlagren.

Inom fastighetens nordöstra del kan grundläggningen utföras direkt mot berg eller på packad sprängbotten och då sannolikt ovan grundvattenytan. Någon dränering av grundvattenmagasinet kommer således inte att uppkomma men en viss dränering kommer att ske av vatten som idag infiltrerar till grundvattenmagasinet i jord. Bedömningen är dock att detta inte nämnvärt kommer att påverka områdets grundvattensituation.

Luftkvalitet

SLB-analys har utfört spridningsberäkningar för inandningsbara partiklar (PM10) för detaljplaneområdet kv Lidarände i östra Kista. Syftet med beräkningarna var främst att avgöra hur planerad mässanläggning och en ny hotellverksamhet kommer att påverka luftföroreningssituationen; hur människors exponering förändras och om miljökvalitetsnormer kommer att klaras.

Vid jämförelse av utbyggnadsalternativet (framtid med mässverksamhet) med Nollalternativet (framtid utan mässverksamhet) ökar PM10-halten främst vid Torshamnsgatan. Ökningen har beräknats till uppemot 1,0 µg/m³ eller ca 2 %. Att skillnaden inte blir större beror på E4'ans stora inflytande samt att bakgrundshalten av PM10 är relativt stor. För många platser i beräkningsområdet är skillnaden i luftföroreningshalt marginell mellan dessa alternativ.

Trafikökningen för utbyggnadsalternativet sker också på gator med större hastighetsbegränsningar vilket medför mindre uppvirvling av partiklar. PM10-halten längs Torshamnsgatan har för utbyggnadsalternativet beräknats till ca 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket är lägre än miljö kvalitetsnormen.

Brandskydd

Briab Brand & Riskingenjörerna AB har tagit fram en brandskyddsutredning för den nya hotellbyggnaden. Handlingen beskriver översiktligt de brandskyddstekniska aspekter som måste studeras i ett inledande projekteringsarbete. Handlingen beskriver också kortfattat de krav som måste ställas på byggnaden och dess omgivning. Handlingen kan både ligga till grund för det fortsatta projekteringsarbetet som ska omfatta riskanalyser, olika typer av brandutredningar och brandskyddsbeskrivning, men också tydliggöra de frågeställningar som ska behandlas i planarbetet.

Den nya hotellbyggnaden föreslås uppföras i 41 våningar och ska betraktas som en byggnad där analytisk dimensionering är nödvändig enligt BBR, Boverkets Byggregler. Detta innebär att ett extraordinärt projekteringsarbete med hänsyn till både risk och brandskydd är nödvändigt. Byggnaden definieras som komplex enligt BBR 5:13.

Hotellbyggnaden ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att;

- Bärförmågan vid brand är tillräcklig
- Utveckling och spridning av brand och rök begränsas
- Spridning av brand till närliggande byggnader begränsas
- Personer som befinner sig i byggnaden vid brand kan lämna den eller räddas på annat sätt
- Räddningstjänstens säkerhet vid brand beaktas.

Byggnaden ska utrustas med en heltäckande automatisk sprinkleranläggning. Byggnadens höjd kräver att sprinklersystemet utförs med minst dubbla pumpar både i bottenplan och längre upp i byggnaden. Sprinkler är en vital funktion för brandskyddet och ska projekteras så att systemet delvis kan förlora sin funktion eller stängas av utan att säkerheten hotas. Sektionering och avstängningsmöjligheter ska noga projekteras för optimal funktion. Varje våningsplan ska kunna stängas av separat.

Solstudier

Solstudier är gjorda för sommarsolstånd och höst/vårdagjämning. Den höga hotellbyggnaden kommer att kasta skugga över omgivningen över föreslagen markparkering och norr om planområdet mot E4. Befintliga byggnader nås enligt kontorets bedömning av solljus i erforderlig utsträckning. Klockan 15.00 vid höstdagjämningen når skuggan från den nya hotellbyggnaden fram till befintliga bebyggelser på Sollentunas sida (nordost om planområdet).



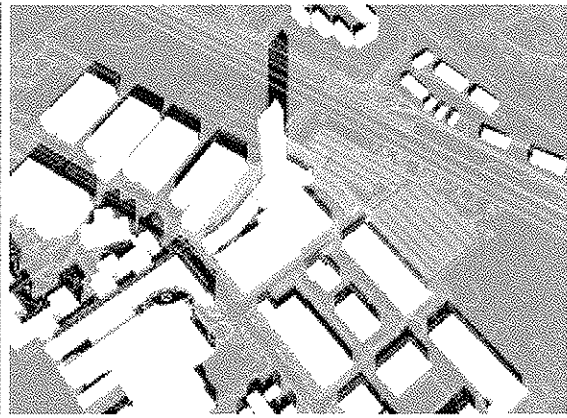
21 juni 9.00



23 september 9.00



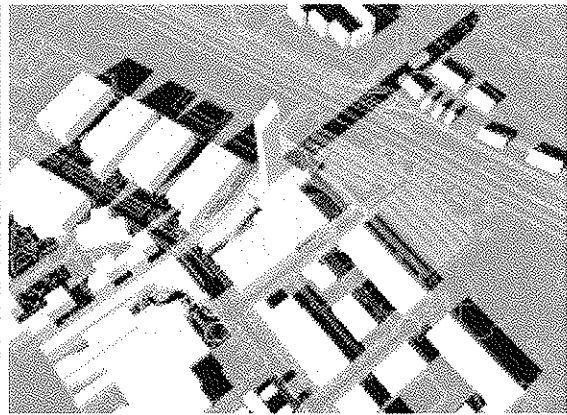
21 juni 12.00



23 september 12.00



21 juni 15.00



23 september 15.00

Vindstudie

En vindstudie kommer att tas fram för den nya byggnaden. Syftet med vindstudien är att påvisa om närmiljön störs av kraftiga vindar, samt var det blåser mest/minst i den nya höga hotellbyggnaden.

Vegetation

Planområdet består av planlagd kvartersmark och gatemark samt parkmark. Den mest påtagliga naturmarken inom planområdet är det skogsparti, bestående till största del av tallar, som finns inom kv Lidarändes norra del. Förslaget innebär att hela skogspartiet måste fällas för att skapa utrymme dels för hotellbyggnaden dels för angöringsgatan, markparkering och ny dragning av kraftledning. Nya träd och buskar kommer att planteras längs Kistagången och mässgatan.

Ca 28 000 kvm naturmark kommer att ianspråkta för att möjliggöra de stora parkeringsytorna

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) ska eftersträvas. För omhändertagande av dagvatten från parkeringen ska ett system av infiltrationsanläggningar och perkulationsmagasin anläggas, för att omhänderta så mycket vatten som möjligt.

Tillgänglighet och handikappanpassning

Planen bedöms inte innebära några svårigheter avseende tillgängligheten. Byggnaderna kan angöras i omedelbar anslutning till samtliga entréer och från angöringsplatsen är samtliga byggnader tillgängliga.

Vid uppförande av hotellbyggnaden kommer tillgängligheten inom byggnaden hanteras i enlighet PBL, BVL och BBR 3:1 – 3:3.

Avfallshantering

Omhändertagande av hotellbyggnadens avfall möjliggörs med avfallsbehållare som föreslås placeras i en lastkaj innanför byggnadens norra fasad mot parkeringen. Hämtning sker vid mässgatan vid angöringen, vid samma plats som för varutransport.

Vid hämtning av avfall ska hämtfordon kunna angöra högst 10 m från avfallsutrymme eller avfallsplats. Gata för angöring av hämtställen ska ges utrymme och bärighet för trafik med tunga fordon. Backning får endast förekomma i samband med vändning på därför avsedd yta.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, ytterstadsavdelningen.



Bengt André
planchef



Renoir Danyar
planarkitekt