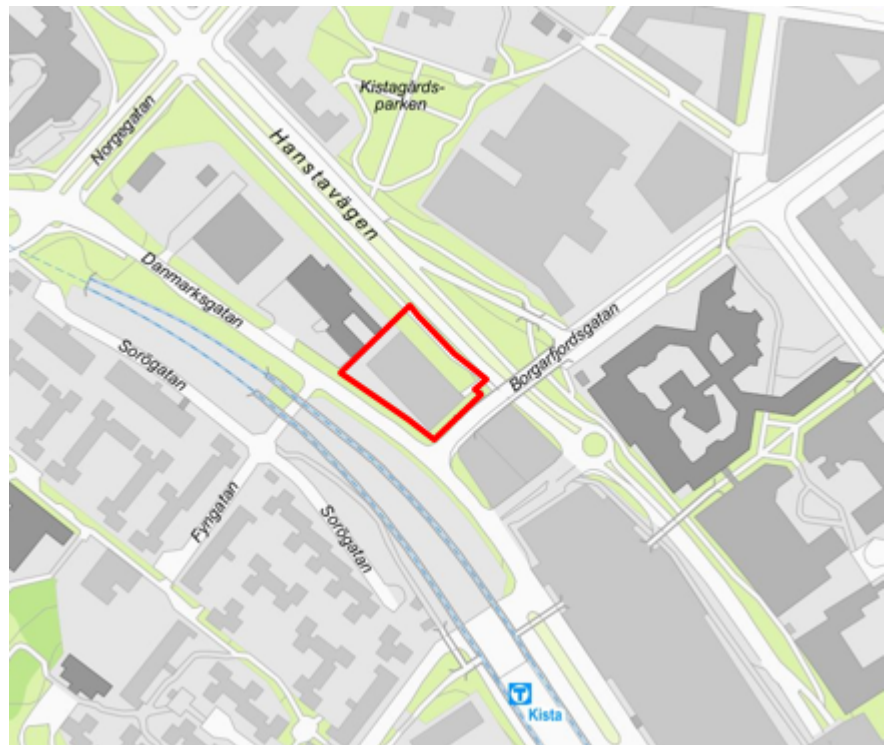


Samrådsredogörelse Detaljplan för fastighet Grenå 4 m.fl. i stadsdelen Kista, Dp 2019-15399



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt kvarter med bostäder och verksamheter i bottenvåningen inom fastigheten Grenå 4. Kvarteret föreslås innehålla en hög byggnad på 18 våningar och en lägre byggnad på 6-8 våningar. Totalt möjliggörs för cirka 280 lägenheter inklusive ett LSS-boende med sex lägenheter samt tillhörande gemensamma utrymmen och personalutrymmen. Utvecklingen av planområdet ska ske utifrån platsens förutsättningar och områdets behov, i syfte att på bästa sätt bidra till Kistas utveckling och skapa en attraktiv stadsmiljö med förbättrade flöden. För att stärka Hanstavägen som ett urbant stråk och höja stadsmiljön vid Danmarksgatan ska byggnadernas entréer vara vända mot gatorna. En ny parkförbindelse för gångtrafikanter föreslås mellan Grenå 4 och Borgarfjordsgatan, vilket kopplar samman Hanstavägen med Danmarksgatan och förbättrar framkomligheten för fotgängare.

Planen föreskriver hög kvalitet på byggnadsmaterial och utförande.

Planen möjliggör för cirka 280 bostäder, hyres- och/eller bostadsrätter, samt lokaler för verksamheter.

Sammanfattning av samrådet

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 28 maj och den 16 augusti 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen *Mitt i Järva* den 1 juni-7 juni 2024. Samrådsmöte hölls onsdag den 12 juni 2024 i Kista bibliotek, där cirka 15 personer närvarade.

Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden inkom totalt 24 yttranden, varav 20 från remissinstanser och fyra från privatpersoner. De främsta synpunkterna rörde arkitektur och gestaltning, trafikbuller, dagvattenhantering och teknisk försörjning.

Länsstyrelsen framförde synpunkter gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa och säkerhet med avseende på trafikbuller, förorenad mark, översvänningsrisker, transporter av farligt gods samt risk för ras, skred och erosion. Länsstyrelsen stödjer

stadsbyggnadskontorets bedömning att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Miljö- och hälsoskydds nämnden lämnade synpunkter på trafikbuller, industribuller, stömljud och vibrationer, markföroreningar samt dagvattenhantering. Storstockholms brandförsvaret lyfte frågor om utrymning och framkomlighet vid översvämning. Kulturförvaltningen såg inga kulturhistoriska hinder för planen och ansåg att den bidrar positivt till platsens utveckling.

Privatpersoner uttryckte synpunkter på byggnadshöjd, lägenhetsstorlekar, parkering och gårdsmiljö.

Sammanvägt ställningstagande

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet, kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: markföroreningar, trafikbuller och hantering av dagvatten. Planförslaget kan revideras eller kompletteras med ytterligare bestämmelser beroende på resultaten av utredningarna. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidare studeras i det fortsatta arbetet.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet avstyrker det nuvarande detaljplaneförslaget för ett nytt bostadskvarter i centrala Kista. Rådet ser potential i platsen för ett högt hus och stödjer en blandning av bostäder och verksamheter men anser att förslaget är för klumpigt i sin utformning och saknar tydlig typologi. Bostadsmiljön bedöms som bristfällig med en mörk, blåsig gård, och projektet misslyckas med att skapa stadsmässighet, särskilt genom en odefinierad grönremsa längs Borgarfjordsgatan. Rådet föreslår en smalare byggnad med bättre kopplingar mellan stadsdelens olika delar och påminner om vikten av att kulturmiljöklassificera Kista i dess pågående omvandling.

Samfundet S:t Erik avstyrker det aktuella planförslaget men är positivt inställda till utvecklingen av Hanstavägen och Danmarksgatan till stadsgator samt möjligheten till höghusbebyggelse. Kritiken riktas främst mot avsaknaden av en tydlig vision och strukturbild för stadsdelen, vilket gör det oklart hur stadsgatorna ska gestaltas och integreras. Exploateringsgraden anses vara för hög med underdimensionerad bostadsgård och brist på grönska. Dessutom bedöms den högre byggnaden som otymplig och oproportionerlig medan den lägre u-formade byggnaden uppfattas som klumpig och gården mörk och trång. Förslaget saknar även en analys av siktlinjer och påverkan på stadsbilden. Samfundet efterlyser en mer genomarbetad plan med bättre boendekvaliteter, mobilitetslösningar och omsorgsfull arkitektonisk gestaltning för att säkerställa en sammanhållen och välfungerande stadsdel.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget är välutformat med en god avvägning mellan funktion och den föreslagna bebyggelsens utformning. Med en genomtänkt gestaltning bedöms bebyggelsen bidra till positiva värden för stadsbilden och samtidigt bidra till att stärka de offentliga rummen och de strategiska sambanden mellan stadsdelarna i norra Järva, i enlighet med vad som eftersträvas i översiktsplanen. Kontoret anser att skalan generellt är välavvägd, men mindre justering kan komma att ske för att anpassa bebyggelsen bättre till omgivningarna. Kontoret instämmer i vikten av en genomtänkt koppling mellan stadsdelens olika delar och ser

fortsatt potential i ett högre hus på platsen men att dess påverkan behöver studeras mer ingående samt att en hög ambitionsnivå i det visuella uttrycket är nödvändig i det fortsatta arbetet. Inför granskning kommer särskild vikt att läggas vid att säkerställa en sammanhållen och omsorgsfull arkitektonisk gestaltning att studeras vidare. Beträffande bostadsgårdarna kommer frågor kring ljusförhållanden, vindförhållanden och tillgång till grönska att studeras vidare, i syfte att stärka boendekvaliteten.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stadsmuseet har inga invändningar ur kulturmiljösynpunkt mot den föreslagna detaljplanen. Den befintliga byggnaden, Kista Racket Center bedöms sakna bevarandevärde, och förslaget anses bidra positivt till platsen genom ökad växtlighet, gestaltat gårdsrum och ett parkstråk. Museet rekommenderar dock en vidare bearbetning av gestaltningen för att de nya byggnaderna bättre ska harmoniera med Kistas höghusbebyggelse, som kännetecknas av hög material- och formkvalitet. Alternativt föreslås att vissa gestaltningsfrågor hanteras i bygglovsprövningen för att undvika begränsande bestämmelser i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret delar uppfattningen om vikten av att de nya byggnaderna harmonierar med Kistas befintliga höghusbebyggelse, särskilt med tanke på den höga material- och formkvaliteten som kännetecknar stadsdelen. Gestaltningen kommer att vidarebearbetas för att säkerställa att de nya byggnaderna på ett bra sätt integreras i den befintliga stadsstrukturen. Kontoret ser också fördelar med att hantera vissa gestaltningsfrågor i bygglovsprövningen, då detta ger möjlighet till mer flexibilitet och kan förhindra att för strikta regler införs i detaljplanen som kan skapa begränsningar.

Trafik

Motortrafik

Region Stockholm påpekar att planförslaget inte tar hänsyn till behovet av att utveckla och utöka bussterminalen i Kista, trots att detta har kommunicerats under flera år. Området gränsar till lämpliga ytor för en ny terminal på Danmarksgatan. Region Stockholm föreslår att staden tar ett helhetsgrepp för att skapa en fungerande bussterminal som även kan hantera framtida trafikbehov och översvämningrisker. Vidare uppmärksammar de på buller från tunnelbanan men ser positivt på placeringen av en tyst uteplats på den planerade innergården.

Länsstyrelsen framför att planområdet ligger inom skyddsområdet för Bällsta radar, vilket är av betydelse för riksintressena Arlanda

och Bromma flygplats. Om byggnader eller konstruktioner, såsom kranar, överstiger 74,5 meter behöver flygtrafikledningen informeras.

Bostadsrättsföreningen Kista Torn befarar ökad fordonstrafik och brist på parkeringsplatser, vilket kan leda till blockerade gator och försämrat trafikflöde med anledning av detaljplanen. För att motverka detta föreslår de fler parkeringsplatser vid Borgarfjordsgatan 21 och en breddning av gatan för att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Region Stockholms kommentar angående bussterminalen och ser vikten av att skapa en långsiktig lösning för kollektivtrafiken i Kista. När det gäller översvämningsrisker kommer dessa att hanteras inom planområdet genom att kartlägga och bedöma områdets vattenflöden. Åtgärder för att reducera översvämning, såsom anpassade dagvatten- och skyfallslösningar kommer att integreras i detaljplanen.

Kontoret noterar också länsstyrelsens påpekande om skyddsområdet för Bällsta radar och infogar en beskrivning i planhandlingarna om att nödvändig kommunikation med flygtrafikledningen ska ske om angivna höjder överskrids.

Kontoret instämmer i vikten av förbättrad framkomlighet och trafiksäkerhet för alla boende och trafikanter, men förslaget om fler parkeringsplatser och breddning av Borgarfjordsgatan ligger utanför ramarna för detta projekt.

Teknisk försörjning

Spill- och dagvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) konstaterat att det finns kapacitet att ansluta det planerade området utan att uppdimensionera ledningsnätet men ytterligare utredningar behöver göras för att säkerställa detta. De två allmänna VA-ledningarna som idag går tvärs över fastigheten måste omläggas.

När det gäller dricksvatten har kapacitetsberäkningar visat att den befintliga dricksvattenledningen på Danmarksgatan har tillräcklig kapacitet att försörja den planerade bebyggelsen men anslutningspunkten kan komma att flyttas. För det högre huset inom planområdet kan det även krävas intern tryckstegring för att säkerställa tillräckligt vattentryck. Spillvattensystemet bedöms ha tillräcklig kapacitet men ytterligare beräkningar behövs för att säkerställa att nätet inte överbelastas vid anslutning av den nya bebyggelsen. För dagvatten finns kapacitet i det nuvarande nätet

men det kan bli nödvändigt att uppdimensionera ledningarna i samband med omförläggning och förbereda för framtida exploatering.

För att möjliggöra omflyttningen av VA-ledningar inom fastigheten och den planerade byggnationen behöver ledningar för spill- och dagvatten läggas om. SVOA föreslår att de omflyttade ledningarna placeras i skyddsror i ett planerat skyfallsmagasin, vilket kräver att detaljplanen uppdateras med ett u-område för att säkerställa åtkomst till ledningarna. Vidare behöver markreservat definieras för de omflyttade ledningarna, både inom och utanför planområdet, för att säkerställa att ledningarna kan läggas på rätt ställe och att framtida schaktarbeten inte påverkar VA-nätet.

I samband med dessa åtgärder påpekar SVOA att fastighetsrättsliga frågor måste hanteras, då det finns befintliga ledningsrätter för spill- och dagvattenledningar som behöver omprövas och anpassas till den nya planeringen. Det krävs även ett avtal om ägande och drift av skyfallsmagasinet. SVOA efterlyser en tydlig lösning på vem som ska äga och ansvara för magasinet och vilka avtal som ska tecknas för detta.

SVOA har även lämnat synpunkter på specifika tekniska frågor, bland annat att garage helst bör byggas utan avloppssystem eller med krav på särskilda olje- och slamavskiljare om avlopp ändå installeras. När det gäller brandvatten betonar SVOA att fastighetsägare själva måste säkerställa tillgång till brandvatten genom egna anläggningar eftersom SVOA inte kan garantera ett visst tryck eller flöde i systemet vid brand. Dessutom påminner SVOA om att intern pumpning av spillvatten kan bli nödvändig för våningar under marknivå, vilket inte bekostas av SVOA.

Länsstyrelsen framför att planbeskrivningen behöver kompletteras med siffror för den fördröjningsvolym som krävs för att uppnå åtgärdsnivå för rening och fördröjning av 20 mm dagvatten för hela planområdet inklusive befintliga hårdgjorda ytor. Eventuella avsteg från åtgärdsnivåerna ska även motiveras och redovisas.

Vidare behöver genomförbarheten av skyfallsmagasinet säkerställas, inklusive dess utformning, lokalisering samt anslutningar till ledningsnätet. Det ska även tydliggöras att byggnaderna inte riskerar skada vid översvämning och att framkomligheten till och från planområdet säkerställas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att den föreslagna dagvattenhanteringen behöver utredas vidare. Nämnden bedömer att det föreslagna avsteget från åtgärdsnivån för dagvattenhantering kan vara rimligt, förutsatt att en kompensering rening genomförs. Detta kräver ytterligare utredningar särskilt eftersom konflikter med

fjärrvärme- och fiberledningar kan påverka genomförbarheten av dagvattenlösningarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

SVOA:s synpunkter om omläggning av de allmänna VA-ledningarna, samt behovet av att uppdatera detaljplanen med ett område för att säkerställa åtkomst till omflyttade ledningar, kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret kommer att ta hänsyn till förslagen om att ledningarna placeras i skyddsror inom det planerade skyfallsmagasinet och säkerställa att markreservat definieras.

Angående de fastighetsrättsliga frågorna är det uppenbart att det krävs en lösning för omprövning och anpassning av ledningsrätter för spill- och dagvattenledningar. Kontoret ser även behovet av ett eventuellt avtal om ägande och drift av skyfallsmagasinet och vidarebefordrar information till byggaktören.

SVOA:s synpunkter gällande tekniska lösningar, såsom avloppssystem för garage och säkerställande av brandvatten, kommer att beaktas och förtydligas i detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret noterar att SVOA påpekar att fastighetsägare själva behöver ansvar för brandvattentillgång, samt att intern pumpning av spillvatten kan bli nödvändig för våningar under marknivå. Dessa åtgärder kommer att behandlas vidare i samband med bygglov och andra tekniska utredningar.

Länsstyrelsens påpekanden om fördröjningsvolym och åtgärdsnivåer för dagvattenhantering kommer att beaktas och Stadsbyggnadskontoret kommer att komplettera planbeskrivningen med nödvändiga siffror och motiveringar, samt säkerställa att skyfallsmagasinet är genomförbart i enlighet med de specifikationer som anges. Kontoret kommer även att säkerställa att byggnaderna inte riskerar skador vid översvämningar och gör relevanta förtydliganden om det inför granskningen. Även att framkomligheten till och från planområdet inte påverkas negativt kommer att tydliggöras.

Miljö- och hälsoskydds nämndens synpunkter om den föreslagna dagvattenhanteringen beaktas och Stadsbyggnadskontoret kommer att säkerställa att kompensande åtgärder för rening genomförs, samt att eventuella konflikter med andra ledningar, såsom fjärrvärme och fiber, hanteras i det fortsatta arbetet.

EI/Tele

Ellevio AB påpekar att deras befintliga elnät måste beaktas i planen men förutsätter att anläggningarna inte påverkas och förblir inom allmän platsmark. Eventuella förändringar kräver att nya lokalnätledningar för eldistribution ges utrymme i allmän

platsmark. Om ledningarna hamnar inom kvartersmark ska kablarna ges utrymme i och skyddas av u-område.

Ellevio bekräftar att kapacitet finns i närliggande nätstationer och att förändrat effektbehov bör meddelas tidigt för utredning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I den fortsatta processen kommer det att säkerställas att det nuvarande elnätet förblir inom allmän platsmark. Om det sker några förändringar, kommer det att ges utrymme för nya ledningar på allmän platsmark. Om ledningarna behöver placeras på kvartersmark, kommer de att skyddas genom att placeras i ett u-område. Det är noterat att det finns tillräcklig kapacitet i de närliggande nätstationerna och att eventuella förändringar i effektbehov ska meddelas av byggaktören i god tid för att en utredning ska kunna genomföras.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi AB framhåller att det finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar inom planområdet. För att kunna planera eventuella omläggningar och nya ledningsdragningar samt säkerställa befintlig drift utan större störningar betonas vikten av tidig information. Ett genomförandeavtal behöver tecknas så snart som möjligt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningarna inom planområdet kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Det kommer att säkerställas att eventuella omläggningar eller nya ledningsdragningar planeras i samråd med Stockholm Exergi. Information om genomförandeavtal vidarebefordras till byggaktören.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) påpekar att planerade angöringsplatser för avfallshämtning inte uppfyller riktlinjerna i *Projektera och bygg för god avfallshantering* då de ska vara anpassade efter storleken på aktuella hämtfordon och säkerställa att avfallshämtning inte hindrar annan trafik.

SVOA önskar mer detaljerad information om lösningen inför granskningsskedet för att säkerställa en långsiktigt fungerande och säker lösning både ur trafik- och arbetsmiljösynpunkt. De föreslår att en fullständig avfallsutredning görs för planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inför granskningen kommer det att säkerställas att de planerade angöringsplatserna för avfallshämtning anpassas enligt riktlinjerna i Projektera och bygg för god avfallshantering, för att möta kraven på storlek för aktuella hämtfordon och undvika trafikstörningar.

Inför granskningsskedet kommer det att tas fram mer detaljerad information om avfallshanteringslösningen för att säkerställa att den är långsiktigt fungerande och säker både ur trafik- och arbetsmiljösynpunkt. En avfallsutredning för planområdet kommer att göras för att säkerställa en effektiv och hållbar lösning för avfallshanteringen.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) påpekar att deras fordon kan köra i vatten med upp till 20 cm djup och att översvämning inte får hindra framkomligheten för räddningsinsatser varken för den planerade bebyggelsen eller för andra uttryckningar i området.

Vidare påpekar SSBF att det enligt illustrationerna i planbeskrivningen och höjderna från plankartan verkar det bli svårt för räddningstjänsten att komma åt den lägre byggnaden med höjdfordon, vilket kan skapa problem vid utrymning. När det gäller utrymning av byggnader på 18 våningar framför SSBF att dessa byggnader måste ha minst ett Tr1-trapphus enligt Boverkets byggregler för byggnader över 16 våningsplan. För att skapa en fungerande utrymningsstrategi föreslår SSBF att utrymning i planskedet genomförs utan räddningstjänstens medverkan och sedan verifieras vid genomförandet.

Vidare framhålls att brandgasventilation från garage och källarplan bör beaktas i detaljplanen då det är viktigt att placeringen av öppningar för brandgasventilation inte påverkar tilluften till byggnaderna genom att förorena luften med brandrök.

SSBF betonar även att den planerade höga byggnaden kommer att kräva en trycksatt stigarledning för brandbekämpning. Det är avgörande att det lokala vattensystemet har tillräckligt tryck och flöde för att möta detta behov, och om så inte är fallet bör alternativa lösningar, såsom en cistern eller bassäng, beaktas i planen för att säkerställa brandvattenförsörjning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar hänsyn till de framkomlighetskrav för räddningsinsatser som har påpekats. I det fortsatta arbetet kommer översvämning att hanteras så att räddningstjänstens fordon och insatser inte hindras, varken för den planerade bebyggelsen eller vid andra uttryckningar i området.

Synpunkterna om tillgång till byggnaden för höjdfordon beaktas, och höjderna som framgår i planbeskrivningen och plankartan kommer att ses över för att säkerställa att räddningstjänsten får tillräcklig åtkomst vid behov. Enligt Boverkets byggregler kommer byggnader över 16 våningar att ha minst ett Tr1-trapphus för säker utrymning.

Brandgasventilationen tas med i det fortsatta arbetet för att säkerställa att placeringen av öppningar för ventilation inte påverkar tilluften och förorenar luften med brandrök. När det gäller brandbekämpning beaktas behovet av en trycksatt stigarledning för den planerade höga byggnaden, och det lokala vattensystemets tryck och flöde kommer att säkerställas. Om det lokala vattensystemet inte kan uppfylla detta behov, kommer alternativa lösningar, såsom cistern eller bassäng, att beaktas för att säkerställa brandvattenförsörjning.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen påpekar att fasaderna på den högre byggnaden, som vetter mot Hanstavägen och Danmarksgatan, inte klarar kravet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå för 10 av de 18 våningsplanen. De föreslagna tekniska åtgärderna, såsom utkragande balkongplattor och tätt räcke, för att sänka ljudnivån vid de mest bullerutsatta lägenheterna, anses inte vara förenliga med trafikbullerförordningen enligt länsstyrelsens bedömning. Den höga byggnadens form och höjd gör det omöjligt att skapa en ljuddämpad sida, och länsstyrelsen föreslår istället en lämpligare utformning av byggnaden.

För den lägre byggnaden konstaterar länsstyrelsen att dess form skapar skyddad insida från trafikbuller vilket gör att fler lägenheter kan utformas genomgående med fönster mot en ljuddämpad sida. Detta bedöms som positivt och länsstyrelsen föreslår att byggnaden kan bearbetas ytterligare, till exempel genom att skapa urgröpningar i innerhörnen, för att ge fler lägenheter möjlighet att vara genomgående och därmed få en ljuddämpad sida.

Länsstyrelsen rekommenderar att planförslaget omarbetas och att en utformning presenteras som är förenlig med trafikbullerförordningen. Planbeskrivningen bör också kompletteras med beräknade ljudnivåer vid fasad utan tekniska åtgärder samt med riktvärden för ljuddämpad sida. Om en generell bestämmelse i plankartan används bör planbeskrivningen även ange placeringen av den ljuddämpade sidan och visa exempel på planlösningar som säkerställer att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls.

Eftersom området trafikeras av flera busslinjer bör även hänsyn tas till lågfrekvent buller vid utformningen av byggnaderna.

Miljö- och hälsoskyddsnamnden anser att utformningen av den föreslagna höga byggnaden behöver ses över för att säkerställa att riktvärdena i trafikbullerförordningen uppfylls och skapa en god ljudmiljö för de framtida boende. Den nuvarande byggnadsformen, med gavlar mot två trafikerade vägar medför att fler än hälften av bostadsrummen inte har tillgång till en skyddad sida och därmed överskrider de tillåtna ljudnivåerna för trafikbuller. Dessutom anser förvaltningen att de föreslagna tekniska åtgärderna, som täta räcken på balkongerna, inte är tillräckliga för att uppnå trafikbullerförordningens riktvärden, då dessa riktvärden gäller för fasader och inte balkongernas insidor.

Miljö- och hälsoskyddsnamnden framför även att ljudmiljön på innergården behöver utredas vidare. En bättre utformning av den höga byggnaden ur bullersynpunkt skulle kunna förbättra ljudmiljön på gården. För att uppnå en bra ljudmiljö och uppfylla trafikbullerförordningens riktvärden behövs fler bullerdämpande åtgärder för gården, vilket även bör regleras i plankartan.

Även industribuller anser man behöver studeras. Eventuella åtgärder mot buller bör regleras i plankartan och följa riktvärden för industribuller. Trots identifierade bullerkällor har ingen fullständig utredning gjorts.

Miljö- och hälsoskyddsnamnden påpekar att det finns en risk för störningar från stomljud och vibrationer inom planområdet och att detta behöver utredas. Området består av fyllnadsmassor på lera och omges av två trafikerade vägar samt en tunnelbana i närheten. Trafiken kan orsaka vibrationer som ger upphov till olägenhet för människors hälsa. Dessutom kan stomljud uppstå om byggnadens grundläggning kommer i kontakt med berg som spårtrafik går på.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För den högre byggnaden kommer en genomgång av utformningen att ske för att säkerställa att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls. Den föreslagna byggnadens utformning kommer att revideras för att förbättra luddämpningen och skapa skyddade sidor för ett större antal lägenheter. Stadsbyggnadskontoret kommer att utreda alternativa åtgärder och beakta både trafikbuller och lågfrekvent buller i planeringen.

För den lägre byggnaden kommer en bearbetning att göras, exempelvis genom att skapa urgröpningar i innerhörnen för pröva om fler lägenheter kan göras genomgående och få en luddämpad sida. Stadsbyggnadskontoret kommer att komplettera planbeskrivningen med beräknade ljudnivåer vid fasad utan

tekniska åtgärder, samt riktvärden för ljuddämpad sida, och säkerställa att trafikbullerförordningens krav uppfylls.

Vidare kommer utformningen av innergården att ses över för att skapa en bättre ljudmiljö, och fler bullerdämpande åtgärder kommer att beaktas och regleras i plankartan. En utredning om industribuller kommer att genomföras för att säkerställa att riktvärdena för industribuller följs och eventuella åtgärder regleras i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret kommer även att ta hänsyn till de risker för störningar från stomljud och vibrationer som miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar, och ytterligare utredningar kommer att göras för att säkerställa att dessa inte påverkar de framtida boende negativt.

Risk

Länsstyrelsen anser att även om riskutredningen anger att transporter till drivmedelsstationen i Grenå 1 troligtvis inte kommer att passera Grenå 4, eftersom den primära transportvägen för farligt gods går norrifrån via Hanstavägen, kan det inte uteslutas att transporter kommer söderifrån, exempelvis via E4 eller E18. Kontakt rekommenderas att tas med verksamhetsutövaren för att diskutera transportvägarna. Om det är sannolikt att transporter passerar Grenå 4, bör det säkerställas att skyddsåtgärder finns med i plankartan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar länsstyrelsens synpunkter gällande transportvägar för farligt gods till drivmedelsstationen i Grenå 1. Kontakt kommer att tas med verksamhetsutövaren för att klargöra de specifika transportvägarna och säkerställa att eventuella transporter som passerar Grenå 4 beaktas i planeringen. Vid behov kommer skyddsåtgärder att inkluderas i plankartan.

Ras, skred och erosion

Länsstyrelsen anser att bedömning av markens lämplighet behöver göras med tanke på risk för ras, skred och erosion, både för de nuvarande förhållandena och för den markanvändning som planen tillåter. Bedömningen ska ta hänsyn till ökad belastning från exempelvis bebyggelse, markutfyllnader, trafiklast samt eventuell minskad belastning från avschaktningar. Det är också viktigt att överväga hur markförhållandena kan påverkas av ett förändrat klimat. Om åtgärder eller begränsningar krävs för att säkerställa markens stabilitet, ska dessa redovisas i planbeskrivningen och, om möjligt, regleras i planbestämmelser.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tar till sig länsstyrelsens synpunkter och kommer att säkerställa att en bedömning av markens lämplighet görs med beaktande av risken för ras, skred och erosion. Bedömningen kommer att ta hänsyn till nuvarande förhållanden samt den planerade markanvändningen, inklusive ökad belastning från bebyggelse, markutfyllnader och trafiklast. Vidare kommer hänsyn att tas till eventuella klimatförändringar och dess påverkan på markförhållandena. Om det bedöms att åtgärder eller begränsningar krävs för att säkerställa markens stabilitet, kommer dessa att redovisas i planbeskrivningen och regleras i planbestämmelserna.

Förorenad mark

Länsstyrelsen framför att redogörelse och eventuell riskbedömning behövs för utbredningen av PFAS-föreningar och andra markföreningar inom hela planområdet. Det ska också bedömas om föreningar kan lakas ut till yt- eller grundvatten och vilken påverkan planen har på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna. Åtgärds mål och behov av sanering ska specificeras. Slutsatser om hälsorisker från förorenad mark ska tydligt redovisas och planbestämmelser införs vid behov.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att för att få en fullständig bild av föroreningssituationen behöver den översiktliga markundersökningen kompletteras. Prover för PFAS i grundvattnet måste tas på fler ställen inom planområdet och analyser bör utvidgas till att omfatta ytterligare ämnen, såsom klorerade lösningsmedel och MTBE. I närheten finns flera verksamheter där MTBE tidigare påträffats och användning av klorerade lösningsmedel kan inte uteslutas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret beaktar länsstyrelsens synpunkter och kommer att säkerställa att en fullständig riskbedömning genomförs avseende PFAS-föreningar och andra markföreningar inom hela planområdet. Bedömningen kommer att omfatta risk för utlakning av föreningar till yt- eller grundvatten samt planen inverkan på miljö kvalitetsnormerna. Vid behov kommer åtgärds mål och behov av sanering att specificeras, och slutsatser om eventuella hälsorisker från förorenad mark kommer att tydligt redovisas. Planbestämmelser införs om det bedöms vara nödvändigt för att säkerställa hanteringen av föreningarna.

Vidare kommer den översiktliga markundersökningen att kompletteras, och prover för PFAS i grundvattnet kommer att tas på fler ställen inom planområdet. Analysprogrammet kommer att

utvidgas för att omfatta ytterligare ämnen, såsom klorerade lösningsmedel och MTBE, för att ge en mer fullständig bild av föroreningssituationen.

Övriga frågor

Järva stadsdelsförvaltning är positiv till de planerade bostäderna i centrala Kista och anser att platsen är väl lämpad med god kollektivtrafikförsörjning. Förvaltningen stödjer de föreslagna cykel- och bilpoolsåtgärderna samt informationsinsatserna. Den är också positiv till LSS-bostäderna men föreslår att detaljplanen tydliggör att det rör sig om sex LSS-bostäder med tillhörande gemensamma utrymmen och personalutrymmen.

Järva stadsdelsförvaltning framför att det finns ett behov av mötesplatser, stärkt parktillgång och samhällsservice i stadsdelen. Förvaltningen anser att platsen är väl lämpad för bostäder, med tanke på dess nära anslutning till Kista Galleria, bussterminalen och tunnelbanan. Förvaltningen har tidigare uttryckt intresse för ett LSS-boende på fastigheten, vilket också ingår i detaljplanen. Det önskas förtydligas att det handlar om sex lägenheter med gemensamhetsytor och personalutrymmen. Förvaltningen ser positivt på förslagen om bilpool, cykelpool, laddplatser för elcyklar och låsbara cykelrum med ramlåsning. Dessa åtgärder är viktiga för att stödja hållbara transportalternativ. Informationsinsatser för kollektivt resande i detaljplanen uppskattas också.

En privatperson anser att ambitionsnivån för detaljplanen bör höjas med tanke på den rådande bostadskrisen. Målet bör vara att skapa slutna kvarter utan parkeringstal och med så hög täthet som möjligt. Detta anses särskilt viktigt för att nå UN-Habitats rekommenderade minimitäthet för storstadsområden om 15 000 invånare per kvadratkilometer.

En privatperson anser att huset bör höjas och bli minst lika högt som Kista torn med tanke på läget.

En privatperson riktar kritik mot planeringen av bostäder på en begränsad yta mellan tre vägar. Parkeringslösningen anses otillräcklig då garaget endast rymmer 84 platser och verksamheterna saknar dedikerade parkeringsplatser. Bostadsfördelningen ifrågasätts särskilt de många ettorna då efterfrågan på dessa anses låg. Yttrandet lyfter även bristen på lekplatser och oro över att det höga huset kommer att skugga befintlig bebyggelse samt förändra Kistas stadsbild och kulturmiljön på Kista gård. Kritiken omfattar även att projektet inte tillför något unikt till stadsdelen där redan många lokaler står outhyrda. Föreslagna ändringar inkluderar att sänka byggnadens

höjd, ta bort ettorna, ompröva verksamheternas behov av parkering samt överväga en alternativ placering med bättre boendemiljö.

Utbildningsförvaltningen bedömer att antalet barn som tillkommer på platsen med anledning av planförslaget kan hanteras av befintliga kommunala grundskolor i närområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Angående LSS-bostäderna kommer detaljplanen att förtydligas så att det tydligt framgår att det rör sig om sex LSS-bostäder med tillhörande gemensamma utrymmen och personalutrymmen.

Stadsdelsförvaltningens synpunkter på bilpool, cykelpool och laddplatser för elcyklar beaktas, och dessa åtgärder kommer att fortsätta vara en del av planeringen för att stödja hållbara transportalternativ. Informationsinsatser för kollektivt resande kommer också att ingå i detaljplanen för att främja ett hållbart transportsystem.

Vidare kommer stadsbyggnadskontoret att beakta den privatperson som efterfrågar högre täthet i området och de som föreslår att byggnaden ska höjas till en höjd motsvarande Kista torn. Dock bedöms det viktigt att upprätthålla en god balans mellan täthet, boendemiljö och behovet av parkeringslösningar.

Det projektspecifika parkeringstalet har tagits fram utifrån stadens riktlinjer, med justeringar enligt de mobilitetsåtgärder som föreslås på en ambitiös nivå. Utöver detta föreslås parkeringsköp i ett närliggande garage för att uppnå det erforderliga kravet. Eftersom garaget inte planeras med dedikerade platser bedöms det finnas tillräckligt med utrymme för besökande. Verksamheterna bedöms inte medföra ett ökat behov av parkeringsplatser.

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om de synpunkter som lyfts angående bristen på lekplatser och skuggpåverkan från det höga huset. Det kommer att genomföras en bedömning av eventuella konsekvenser för skuggning samt en utvärdering av möjliga lösningar för att säkerställa en god boendemiljö för de framtida boende.

Slutligen noteras att utbildningsförvaltningen har bedömt att den tillkommande befolkningen kan tillgodoses av befintliga grundskolor i området, vilket innebär att inga ytterligare åtgärder för skolkapacitet krävs.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Swedavia
- Försvarmakten

- Trafikverket
- Sjöfartsverket
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då bostäder tillkommer i mycket kollektivtrafiknära läge och att centrumverksamheter kan möjliggöras i bottenvåningen. Förslaget kan bidra till utvecklingen av Kista som helhet och skapa en attraktiv stadsmiljö med förstärkta flöden som ett led att utveckla Hanstavägen till ett urbant stråk och att tillföra Danmarksgatan stadsmässiga kvaliteter. En ny parkkoppling för gående, som kopplar samman Hanstavägen med Danmarksgatan, ökar framkomligheten för de gående i området. Enstaka remissinstanser avstyrker planförslaget framför allt med anledning av trafikbuller, markföroreningar samt arkitekturen och gestaltningen. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller, utformning och reglering av bebyggelsen med avseende på trafikbullernivåerna, förekomst av markföroreningar, teknisk försörjning samt hantering av dagvatten och risk för påverkan på miljökvalitetsnormer.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- bebyggelsens skala och utformning studeras vidare i granskningsskedet med målet att se över den övergripande gestaltningen.
- trafik- och industribuller
- dagvattenhantering och miljökvalitetsnormer
- markföroreningar
- teknisk försörjning
- risk
- vibrationer
- risk för ras, skred och erosion

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Louise Heimler
Enhetschef

Anders Lundborg
Stadsplanerare