

HandläggareAlina D. Petersson
Telefon 08-508 27 300**Till**

Stadsbyggnadsnämnden

**Startpromemoria för planläggning av del av
Vanda 3 i stadsdelen Akalla (industri, kontor,
handel med skrymmande varor)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder	Louise Heimler
Bitr avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bebyggelse för industrirelaterade verksamheter och cirka 1200 nya arbetsplatser i Akalla verksamhetsområde. Vidare syftar planen till att möjliggöra en väl gestaltad byggnad i ett skyltläge där den på ett hänsynsfullt sätt kompletterar stadsbilden och gatumiljön. Planen ingår i stadsutvecklingsprojektet Fokus Järva. I översiktsplanen är området utpekad som ett av stadens renodlade verksamhetsområden.

Mark som tas i anspråk utgörs av en befintlig markparkering. Marken ägs av Stockholm stad. Barings Core Fund Vanda AB är tomträttshavare och markanvisades i exploateringsnämnden den 21 mars 2024.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget kan bidra till Fokus Järva och värna verksamhetsområdets långsiktiga behov. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bebyggelse för industrirelaterade verksamheter och cirka 1200 nya arbetsplatser i Akalla verksamhetsområde. Inom planområdet föreslås framförallt industri, men där även delar kan innehålla kontor och handel med skrymmande varor. Syftet är att bevara Akalla verksamhetsområde för industri och störande verksamheter, som inte kan samlokaliseras med t.ex. bostäder.

Planen syftar även till att möjliggöra en väl gestaltad byggnad i ett skyltläge där den på ett hänsynsfullt sätt kompletterar stadsbilden och markerar Akalla på håll. På nära håll ska byggnaden bidra till ökad upplevd trygghet och kvalitativ gestaltning för de som rör sig längs Esbogatan och i närmiljön. Förslaget ingår i stadsutvecklingsprojektet Fokus Järva och bidrar till översiktsplanens mål att stärka Akalla verksamhetsområde.

Bakgrund

Plandata

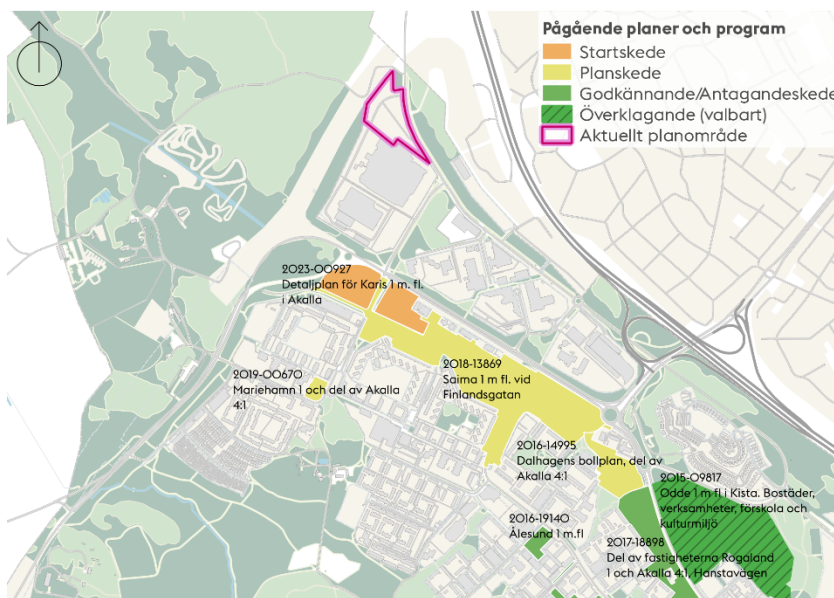
Planområdet är beläget öster om kommande Förbifart Stockholm vid korsningen av Esbogatan och Vandagatan. Planområdet består av del av fastigheten Vanda 3 och utgör drygt 9 hektar.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Dp. för Mariehamn 1 (dnr 2019-00670), cirka 150 bostäder och centrumändamål. Planen är i granskningsskede.
- Dp. för Karis 1 m. fl. vid Finlandsgatan (dnr 2023-0027) cirka 780 bostäder och centrumändamål. Planen är i startskede.
- Dp för Saima 1 m. fl. vid Finlandsgatan (dnr 2018-13869) cirka 1780 bostäder, förskola, park, kontor och centrumändamål. Planen är i granskningsskede.
- Dp. för Dalhagen, del av Akalla 4:1 (dnr 2016-14995), skola och idrottshall. Planen är i planskede.
- Detaljplan för Ålesund (dnr 2016-19140), cirka 350 bostäder och centrumändamål. Planen är i godkännande/antagandeskede.
- Dp. för Rogaland, del av Akalla 4:1 (dnr 2017-18898), cirka 900 bostäder, centrumändamål, förskolor och park. Planen är i godkännande/antagandeskede.
- Dp. för Odde 1 (dnr 2015-09817), cirka 1500 bostäder, centrumändamål, förskolor och park. Planen är överklagad.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplanen Pl. 0180-89019 som anger industriändamål och parkering. Planen fick laga kraft 1990. Planområdet omfattar även del av dp 2009-18965 som anger industriändamål och skydd mot Förbifarten. Planen fick laga kraft 2015.

Markägoförhållanden

Stockholm stad är fastighetsägare och Barings Core Fund Vanda AB är tomträttshavare

Relaterade beslut och styrande dokument**Riksintressen**

Förbifart Stockholm, som byggs ut direkt väster om planområdet är ett framtida riksintresse för kommunikation.

Översiktsplan

Akalla verksamhetsområde är utpekade som ett renodlat verksamhetsområde. Runt planområdet finns utpekade gång- och cykelstråk som kan bidra till målet om ett sammanhängande system som knyter ihop stadsdelarna samt kopplar ihop Akalla med Sollentuna och Järfälla kommun. I Akalla finns behov av ett ökat serviceunderlag till centrum och insatser för ökad trygghet.

Stockholms byggnadsordning

Området omfattas av stadsbyggnadskaraktären verksamhetsområde. Vägledningen framhåller hur volymer bör brytas upp och att fler entréer ska ordnas mot gator för att stärka sambanden med omkringliggande områden. Vidare beskrivs vikten av en arkitektonisk idé samt en god balans mellan funktion och utformning. Attraktiva och trygga offentliga rum ska tillföras för de som arbetar och rör sig genom området.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden anvisade mark för industri, kontor, verksamheter och handel med skrymmande varor till Barings Core Fund Vanda AB den 21 mars 2024.

Fokus Järva – övergripande målsättningar

Fokus Järva är sammantaget ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet. Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet, social hållbarhet, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden är att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare utifrån.



Flygvy mot väst. Ungefärlig plangräns i rött.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Planområdet utgörs av kvartersmark för industri- och kontorsbyggnader och parkering. Befintlig byggnad inrymmer tryckeriverksamhet, serverhall, logistik med mera. En entréplats och grönyta för vistelse finns vid byggnadens huvudentré mot hörnet Esbogatan-Vandagatan. Området som föreslås bebyggas utgörs av asfalterad markparkering med inslag av buskar, gräsmark och träd.

Stadsbild och karaktär

Verksamhetsområdet präglas av slutna byggnader som ofta saknar relation till gatorna. Mellan dem finns impedimentsytor, stängsel och stora asfalterade ytor för parkering. I utkanten av verksamhetsområdet finns natur där marken stiger mot Sollentuna och där byggrätter för industri ännu inte nyttjats. De allmänna gatorna är kantade med träd och belysning.

Tidigare låg området under inflygningszonen till Barkarby flygfält varför byggnadshöjder begränsades. Skorstenen på Akallas värmeverk och centrumstråkets höga skivhus blev tydliga inslag i stadsbilden och är välbekanta landmärken som är synliga på håll. Värmeverket och skivhusen är uppförda under 1970-talet i tidstypisk arkitektur med starka färger.



Till vänster. Akalla värmeverks 76 meter höga skorsten. Till höger. Akallas skivhus vid Sibeliushöjden.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet är inte klassificerad av Stadsmuseet. Akallas värmeverk och skivhus längs Sibeliusgången är grönklassade vilket betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger intill Förbifart Stockholm, nära E4:an. Infarter finns från Vandagatan och Esbogatan. Lastkaj och besöksparkering finns nordväst om den befintliga byggnaden. Tillgänglig angöring och cykelparkering sker vid huvudentrén mot Esbogatan.

Nära planområdet finns hållplatser med bussar mot Kista, Bromma, Vällingby och pendeltågsstationerna i Sollentuna och Jakobsberg. Akallas buss- och tunnelbanestation ligger 800 meter bort.

För cykel löper ett primärt stråk längs Vandagatan och ett huvudstråk längs Esbogatan. Huvudstråket ska ansluta till en ny gång- och cykelbro över Förbifart Stockholm till Hansta naturreservat. Det saknas sammanhängande gång- och cykelstråk runt planområdet och söderut mot Järvafältet.

Miljö

Norr om planområdet och Esbogatan finns natur som utgör ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) och fungerar som en spridningslänk för habitatnätverket för barrskog. Inom planområdet saknas naturvärden av betydelse. Enstaka större träd finns i buffertzonen mot Förbifart Stockholm.

Marken är i huvudsak hårdgjord vilket medför risk för höga temperaturer och värmeöar. Den vegetation som finns bidrar i viss mån till skugga, minskar luftföroreningar och bidrar med rening och fördröjning av dagvatten. När Förbifart Stockholm är i bruk kan luftföroreningshalterna komma att tangera miljö kvalitetsnormerna.

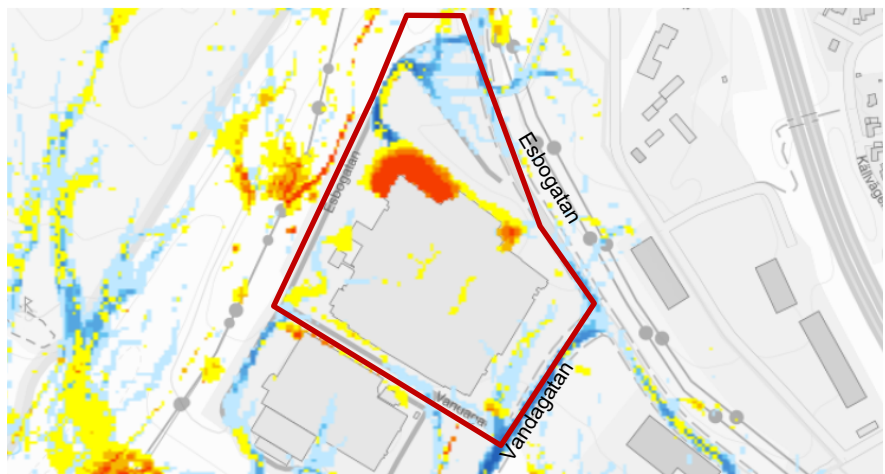
Dagvattnet inom planområdet leds till de tekniska avrinningsområdena för Edsviken och Igelbäcken. Båda recipienter är vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv med miljö kvalitetsnormer ska uppfyllas för vattenförekomsterna.

Störningar och risker

Förbifart Stockholm planeras bli led för farligt gods. Väst och nordöst om planområdet går kraftledningar som alstrar elektromagnetiska fält. Kraftledningarna kan komma att markförläggas om några år. Planområdet utsätts för verksamhetsbuller och trafikbuller.

Vattnets flödesvägar går längs infartsgatan från Esbogatan och över den befintliga markparkeringen. Vid skyfall riskerar vatten att samlas vid lastkajen norr om den befintliga byggnaden. En lågpunkt finns väster om plangränsen mot den kommande Förbifart Stockholm.

Planområdet utgörs av fyllnadsmassor på lera, vilket medför risk för spridning av vibrationer från trafik. Det finns risk för markföroreningar inom planområdet.



Skyfallskartering. Blå färger visar vattnets flödesvägar. Ju mörkare färg, desto större flöden. Gul-röda områden visar var vattnet samlas vid ett skyfall. Ju mörkare färg, desto djupare lågpunkt. Ungefärlig plangräns i rött.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet samt det befintliga el- och telenätet.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget innehåller ny byggrätt för industri och verksamheter med en viss del kontor och handel med skrymmande varor.

Byggnadsvolymen utgör cirka 50 000 kvadratmeter BTA och

möjliggör cirka 1 200 nya arbetsplatser. Det tidiga bebyggelseförslaget fotavtryck upptar cirka en hektar och fasaden sträcker sig 100 meter längs Esbogatan. Byggnadshöjden varierar mellan 20-30 meter vilket motsvarar 6 till 9 våningar med normal rumshöjd.

Grön buffertzon Bevaras som skydd mot förbifarten och möjligt cykelstråk enligt ÖP.

Gröna streck Parkering, dagvattenhantering och grönska inom kvartersmark.

Blå yta skyfallshantering

Prickar Befintlig trädallé

Röd dubbel-linje In/utfart, trafikrörelser och lastkaj.

Svart dubbel-linje Cykelstråk och kommande gång- och cykelbro mot Hansta naturreservat.

Grön dubbel-linje gång- och cykelbana samt gröna vistelsezoner.



Svart figur Bebyggelseförslag

Vit markering del av byggnad som blir särskilt synlig från Förbifarten. Utformas med hänsyn till Akallas stadssiluett.

Svarta pilar markerar entréer och platser som skapas där fasaden förskjuts, följer och ger gatan rytm. Mötet med gatan utformas med hänsyn till människan.

Tidig skiss på arkitektonisk idé. Illustration SBK

Arkitektonisk idé

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att vara väl synlig från Förbifart Stockholm och kommer därmed att behöva ges en omsorgsfull gestaltning med tanke på skyltläget.

Den massiva byggnaden behöver delas upp i mindre volymer. Volymen närmst förbifarten behöver ges en utformning som kan upplevas på håll och som utgör ett hänsynsfullt komplement till Akallas stadssiluett. Varje volym bör utformas utifrån en god balans mellan insidans funktion och utsidans potential att skapa attraktiva offentliga rum.

Volymen mot Esbogatan kan vara lägre. Byggnadshöjder ska säkerställa sol på platser där människor rör sig och vistas som mest. Byggnaden placeras en bit in från Esbogatan och den befintliga trädallén. Entréer och förskjutningar i plan delar upp fasaden och

skapar ytor för cykelparkering och grönska mot Esbogatan. Eventuella kontor ska ha entréer och fönster mot gatan. Parallella angöringsgator och stora sammanhängande parkeringsytor ska undvikas mot Esbogatan. Parkering ska integreras i den tillkommande strukturen och logistiklösningar samordnas med befintliga verksamheter. Räddningstjänstens framkomlighet ska säkerställas för ny och befintlig bebyggelse.

Lastkaj i det föreslagna läget behöver utformas med hänsyn till översvämningsrisk. Skyfallshantering bör ske ovan mark. Grönyta på kvartersmark bör integreras i utformning av mark såväl som fasader och tak. Den gröna buffertzonen mot förbifarten ska bevaras med hänsyn till framförallt risk och skyfall.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Planen möjliggör för fler arbetsplatser vilket kan bidra till ökad sysselsättning i Järva. Bebyggelse med entréer och platser längs Esbogatan kan bidra till trygga och trevliga rörelserum mellan Akalla verksamhetsområde och Hansta naturreservat.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen ger förutsättningar för Akalla verksamhetsområde att renodlas och effektiviseras. Det ökar möjligheten för näringslivetableringar i ett läge med god tillgång till kommunikationer och arbetskraft.

Arkitektur och gestaltning

Planen innebär att gatumiljön längs Esbogatan såväl som stadssiluetten kan förändras. En högre volym kan markera Akalla på håll och lägre volymer kan ge gatan rytm. Byggnaden har möjligheter att gestaltas på ett attraktivt sätt så att mervärden skapas för såväl området som för gatumiljön.

Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär minskad markparkering och att trafik och parkering effektiviseras inom planområdet. Planen möjliggör för mobilitetstjänster och arbetsplatser dit det är möjligt att ta sig med kollektivtrafik och cykel. Grönska kan sparas i anslutning till befintliga och framtida gång och cykelstråk vilket bidrar till framkomlighetsstrategins mål attraktiva rörelserum.

Grön och vattennära stad

Bebyggelse föreslås placeras så att trädallén längs Esbogatan och grönskan längs Förbifarten kan bevaras. Gröna tak, väggar och nyplantering på kvartersmark kan bidra till ekosystemtjänster, karaktärshabitatet för barrskog och minskad risk för värmebölja.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planen möjliggör för ett omhändertagande av dagvatten som kan bidra till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Edsviken och Igelbäcken. Planen bedöms ha förutsättningar att uppfylla lagstiftning och riktlinjer gällande föroreningar i mark och luft, skyfall, elektromagnetisk strålning och markvibrationer samt hantera risker kopplade till Förbifarten.

Teknisk försörjning

Planen möjliggör för nya industriverksamheter vilka genererar ett ökat behov av teknisk försörjning. Planen ska säkerställa utrymme för de anläggningar som behövs för en trygg elförsörjning.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförförandeförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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 Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	augusti 2024
Samråd	juni 2025
Granskning	juni 2026
Antagande SBN	december 2026

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på planen som förväntas bidra till Fokus Järva med 1200 nya arbetsplatser. Förslaget möjliggör för en större anläggning som kan fungera för olika typer av industrirelaterade verksamheter, vilket främjar översiktsplanens utbyggnadsstrategi för Akalla verksamhetsområde.

Nya trafiklösningar för logistik och parkering behöver studeras för att möjliggöra en rationell lösning som möter verksamheternas behov samt bidrar till ett effektivt markutnyttjande med plats för dagvatten, grönska och attraktiva rörelserum för gående och cyklister. Utrymme för tekniska anläggningar behöver säkerställas. Risker kopplade till skyfall och värmeöar behöver beaktas.

Det visuellt utsatta läget kräver att byggnaden ges speciell omsorg vid volymhantering och gestaltning. Den stora byggnaden behöver även studeras på nära håll för att säkerställa en arkitektur som bidrar till gatumiljön.

Närheten till den kommande Förbifart Stockholm är en möjlighet att annonsera Akalla verksamhetsområde, samtidigt som de risker som närheten till Förbifarten behöver beaktas i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT