

**Handläggare**  
Torbjörn Johansson  
Telefon: 08-508 273 52**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Isafjord 1 mm i stadsdelen Kista (ca 400 bostäder förskola mm)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll   Monika Joelsson Vestlund

### **Sammanfattning**

Planarbetet syftar till att möjliggöra för utveckling och utbyggnad av kontors- och industrifastigheten Isafjord 1 i Kista, med ny bebyggelse innehållande bostäder med publika bottenvåningar samt förskola. Projektet tillskapar även ny parkmark. Planområdet är beläget i korsningen Kistavägen/Grönlandsgatan.

Detaljplaneförslaget ska arbetas fram med utgångspunkt i det parallella uppdrag som kommer att genomföras inför plansamråd, som planeras till september 2016. Fastighetsbolaget Klöver är beställare av det parallella uppdraget som genomförs i samarbete med Stockholms stad beträffande program, bedömningskriterier m.m.

Planområdet har god tillgänglighet till omkringliggande målpunkter, kollektivtrafik och grönsstruktur. Planarbetet skapar förutsättningar för ny effektiv bebyggelse som kan bidra till att utveckla stadslivet i Kista, skapa en mer varierad bebyggelse och uppfylla bostadsmålet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av parkeringsytor till bostäder med publika verksamheter i delar av bebyggelsens bottenvåningar, förskola och parkmark inom kvarteren Dalvik/Myvatten inom fastigheten Isafjord 1. Fastigheten är belägen i korsningen Kistavägen/Grönlandsgatan inom Kista verksamhetsområde. Detaljplanens genomförande kräver att en mindre del gatumark längs med Kistavägen inom Akalla 4:1 tas i anspråk.

Klöver AB inkom i januari 2014 med en ansökan om ändring av detaljplan för sin fastighet Isafjord 1, med ambitionen att utveckla bostadsbebyggelse. Gällande plan möjliggör för industri och kontor. Klöver AB önskar utveckla Kista verksamhetsområde/Kista Science City med bostäder för att skapa ett mer varierat bestånd, då det idag endast finns verksamheter, främst kontor, inom området. Projektet överensstämmer med Stockholm stads mål om att Kista ska fortsätta utvecklas till en mer levande stadsmiljö. Planändringen bidrar också till att uppfylla bostadsmålet med goda boendemiljöer.

Planområdet omfattar den södra delen av fastigheten Isafjord 1 inom blivande kvarteren Dalvik och Myvatten samt en mindre del gatumark inom Akalla 4:1. Fastigheten omgärdas av Grönlandsgatan i väst, Kistavägen i söder, Tornhamnsgatan i öst och kontorsfastigheten Blåfjäll 1 i norr. Planområdet har god närhet till Kista Centrum med tunnelbana och Helenelund pendelstation.

### Markägoförhållanden

Klövern genom det helägda dotterbolaget Klövern Disa AB äger fastigheten Isafjord 1. Akalla 4:1 ägs av Stockholm stad. I samband med projektstart har exploateringsnämnden markanvisat en markremsa längs med Kistavägen från Akalla 4:1 till Isafjord 1.

### Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2011  
Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en viktig regional kärna. Kista kännetecknas av många företag inom ICT som bidrar till att utveckla Kista Science City med sitt kunskapsintensiva näringsliv.

### Översiktsplan för Stockholm 2010

I tillägg till översiktsplanen presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 2, "satsa på attraktiva tyngdpunkter" och strategi 4 "Främja en levande stadsmiljö i hela staden" faller väl in i Kistas fortsatta utveckling. Följande vägledningar kan direkt tillämpas och faller inom ramen för projektet:

- Planera för ett variationsrikt utbud av bostäder som attraherar många stockholmare.
- Planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.
- Prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.
- Tillvarata möjligheter att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden.

Översiktsplanen pekar ut Kista som en stark tyngpunkt i ett av stadens ytterområden. Genom stora satsningar på infrastruktur ska området stärka sitt samband till omgivande kommuner (Sollentuna och Sundbyberg) samt till övriga Järva.

### Skilnadernas Stockholm

Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms stads budget för år 2015 står den hållbara och jämlika staden i fokus och där slås fast att utvecklingen mot ett mer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden. I aktuellt område saknas i princip bostäder idag.

### Vision Järva

Vision Järva 2030, godkänd av kommunfullmäktige 2009, syftar till att stärka och utveckla sambanden inom Järva. Helenelund-Kista-Spånga pekas ut som ett centralt stråk. I det sambandet ingår Kistagången som binder samman Kista med Järvafältet.

### Framtidsbild Kista Science City

Framtidsvisionen, godkänd av kommunfullmäktige 2001, är en gemensam målbild för utveckling av Kista Science City framtagna av staden, näringslivet och KTH. Den fokuserar på att skapa förutsättningar för en dynamisk näringslivsutveckling och på att utveckla mångfalden inom Järva till en positiv konkurrensfaktor.

### Kista Science City Vision och strategi 2010-2020

Visionsprogrammet med målformuleringen Kista Science City innebär att Kista ska utvecklas genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi för att bli en av världens ledande science cities. Fyra utvecklingsområden har identifierats: dynamiskt näringsliv, utbildning och vetenskaplig miljö, levande stadsmiljö samt god infrastruktur. Aktuell detaljplan omfattas främst av delmålet levande stadsmiljö, som ska uppnås genom god infrastruktur, och ett attraktivt utbud av boende, arbetsplatser, service, handel, kultur och fritid.

### Gällande detaljplan

För området gäller detaljplanerna PL 89143 (laga kraft 1995-07-13) och P2001-08730 (laga kraft 2005-03-17). PL 89143 reglerar markanvändningen till kontor och industri med en generell exploateringsgrad för hela fastigheten på 2,0. P2001-08730 reglerar ett område för lokalgata mellan kvarteren Dalvik och Myvatten. Planområdets omfattning kan komma att justeras inför samrådskedet.

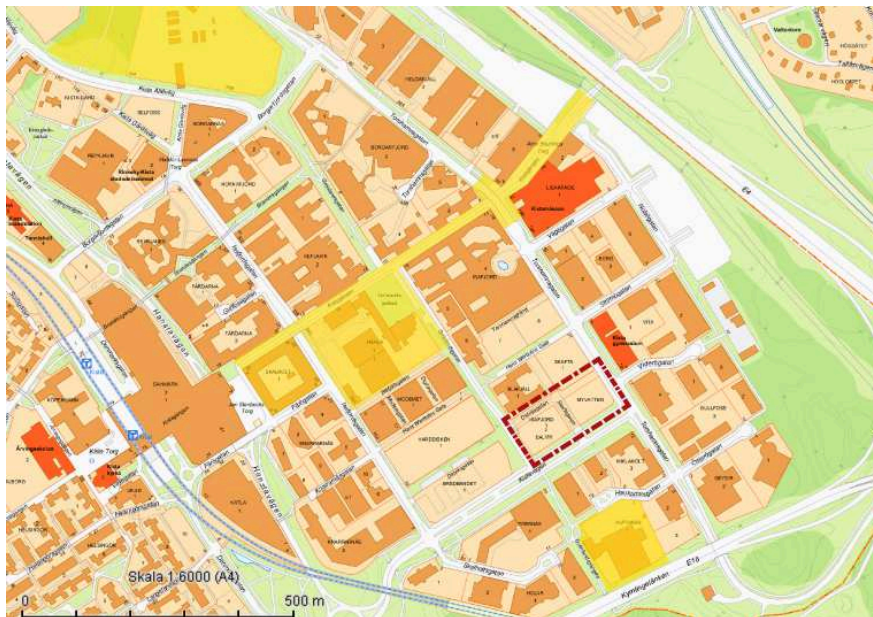
### Pågående planering

I Kista pågår för närvarande ett flertal större planeringsprojekt. Inom kvarteret Hekla strax nordväst om planområdet planeras förtätning med om- och tillbyggnad av kontor, hotell och konferenslokaler. Inom kvarteret Skaholt öster om Hekla pågår planarbete för att möjliggöra omvandling från kontor till 750 nya bostäder, främst genom om- och tillbyggnader av befintlig bebyggelse.

Planering pågår av tvärbanans Kistagren, som avses trafikera Kistagången norr om aktuellt planområde med ändhållplats i Helenelund.

Vid Kista Äng, norr om Kista verksamhetsområde, pågår planering av cirka 1300 nya bostäder, inklusive studentbostäder.





*Gulmarkerade ytor visar pågående planarbete i planområdets närhet.*

## Nuläge

### Stadsbild

Kista är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört i huvudsak under 1970 och -80-talet, som sedan slutet av 1980-talet har utvecklats till att bli ett av Europas största IT-centrum med ett stort antal företag.

Området kring planområdet utgörs i huvudsak av storkvarterstruktur med byggnader i fem till sju våningar innehållande kontors- utbildnings- och verksamhetslokaler samt det senaste tillskottet Scandic Viktoria Tower i 32 våningar med anslutande Kistamässan. Området söder om Kistavägen utgörs av kontor, lager och verksamheter i två till fyra våningar.

Kista inbegriper stora nivåskillnader och är planerat efter ett trafikseparerande system. Området har höga flöden av besökare under dagtid, men kan upplevas ödsligt under kvällar och helger. Detta trots att stadsmiljön utvecklats och blivit mer attraktiv, bland annat genom intilliggande Kista galleria med sitt stora kommersiella utbud och långa öppettider. Även Kistagången, som har utvecklats till en stadsgata med utbud av handel och restauranger, har bidragit till att stärka området som besöksmål på helger och tidiga kvällar.

Idag pågår en omvandling med syftet att åstadkomma en mer urban stadsmiljö. Verksamhetsområdet kompletteras med andra funktioner, såsom hotell, butikslokaler och bostäder, främst i kvartersbebyggelse i sex till åtta våningar samt tydligare stråk och urbana gaturum. Målet är att stärka sambandet till omkringliggande bostadsområden, skapa en mer blandad struktur och samtidigt

fortsätta vara ett av Europas största informations- och kommunikationskluster.

#### Befintlig bebyggelse

Inom aktuellt planområde finns idag ingen befintlig bebyggelse. Området innefattas av markparkeringar på grusade ytor.

Fastigheterna norr om planområdet Skaftå 1 samt Blåfjäll ägs av Klöver och består av markparkeringar samt en kontorsbyggnad i sex till sju våningar.



*Ortofoto över planområdet med omkringliggande fastigheter.*



*Bild tagen från planområdet in mot fastigheterna Skaftå och Blåfjäll.*

## Gator och trafik

### Gatunät

Kista är strategiskt placerat intill E18 och E4 och därmed tillgängligt både regionalt och nationellt. Stadsdelen är planerad utifrån ett trafikseparerat, bilprioriterat trafiksystem där biltrafik och gående/cyklisterna hålls åtskilda genom bland annat plankorsningar. Stora delar av gatunätet är idag under omvandling, framför allt Kistagången, men även genom utbyggnad av gång- och cykelnätet i hela området.

Planområdet omgärdas av Kistavägen, Grönlandsgatan, Torshamnsgatan och Dalviksgatan. Kistavägen är en nyligen omvandlad huvudled med dubbelfiliga gatusektioner i båda riktningar, mittrefug med trädplantering och kantstensparkeringar. Lokalgatorna Torshamnsgatan och Grönlandsgatan löper vinkelrätt mot Kistavägen, upp till Kistagången. Inom planområdet finns en planlagd lokalgata, Skaftågatan, som delar in fastigheten i två kvarter. Staden har för avsikt att behålla lokalgatan som allmän platsmark. Gatans bredd och utformning ska utredas i det fortsatta arbetet och sedan prövas i planprocessen.

### Gång- och cykeltrafik

Området är tillgängligt med cykel och till fots med separerade gator längs med Kistavägen, Torshamnsgatan och Grönlandsgatan.

### Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik med busstrafik längs Kistagången, cirka 500 meter till tunnelbanestation i Kista centrum samt 600 meter till Helenelunds pendeltågsstation. Kommunikationerna kommer att förbättras i och med utbyggnaden av tvärbansens norra gren, Kistagrenen, där sträckan Kista Centrum - Helenelund avses trafikera Kistagången norr om planområdet. Byggstart för projektet är beräknat till 2017 och trafikstart 2021.

### Parkering

Planområdet utgörs idag av markparkering med cirka 320 parkeringsplatser. Parkeringarna används av anställda inom Kista verksamhetsområde. I och med planförslaget så försvinner markparkeringarna och ersätts delvis med parkeringsgarage under mark.

### Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns restauranger, café och hotell och ca 500 meter från planområdet ligger Kista galleria med butiker, nöje, service och bibliotek.

### Offentliga platser

Inom och runt planområdet finns i stort sett inga offentliga platser. Närmaste offentliga yta är Grönlandsparken, cirka 250 meter från



planområdet. Parken har god tillgänglighet till omgivande gaturum och är därmed ett viktigt inslag i stadsmiljön.

För att uppfylla stadens mål vad gäller parktillgång och tillgång till offentliga platser, bör planförslaget möjliggöra för ny parkmark, då detta är en bristvara i närområdet. I samband med planprocessen ska kopplingarna till omkringliggande rekreationsområden; Kista äng, Järvafältet m m utredas för att skapa bättre tillgång även till större rekreationsområden.

## **Planförslaget**

### **Ny bebyggelse**

Redan idag genomgår Kista stora förändringar och utvecklas utifrån målet att skapa en mer blandad struktur och samtidigt bevara det informations- och kommunikationsteknologikluster som under många år utvecklats och byggts upp. Planarbetet ska utgå ifrån viljeriktningen om att skapa en mer blandad struktur och bidra till områdets omvandlingsprocess. Byggnationen inom planområdet bedöms kunna inrymma bostadsbebyggelse om cirka 440 lägenheter, förskola och offentlig park.

### **Parallellt uppdrag**

Aktuellt planförslag är en av de första detaljplanerna i Kista verksamhetsområde som möjliggör för bostadsbebyggelse och det första nybyggnadsprojektet. Klöver och staden har höga ambitioner att skapa goda förutsättningar för Kistas omvandlingsprocess varför fastighetsägaren har beslutat att utreda förslag till bebyggelse inom planområdet genom ett parallellt uppdrag.

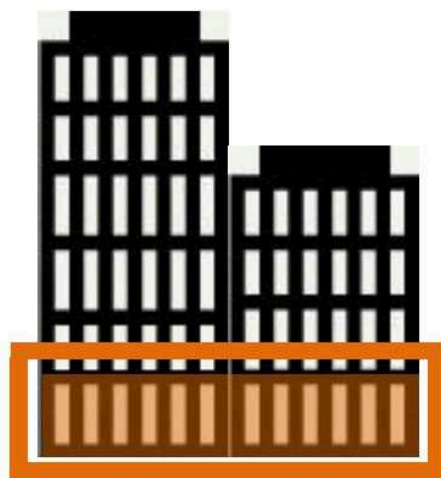
Ett program för parallellt uppdrag ska arbetas fram sedan startpromemorian godkänts och föreslås utgå från nedan beskrivna planeringsförutsättningar.

### **Mark, offentlig plats**

Tillgången till allmän parkmark är ett kriterium för att kunna bygga bostäder i detta kvarter inom Kista verksamhetsområde. Riktlinjen för exploatering är att cirka 15 % av exploaterings yta ska möjliggöras för allmän mark, utöver kvartersmark för bostäderna och förskolans utemiljö.



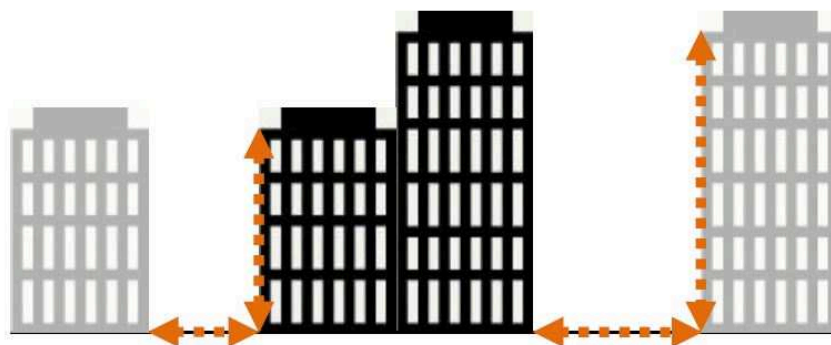
### Publika bottenvåningar



**Lokaler i BV  
mot viktiga  
offentliga rum**

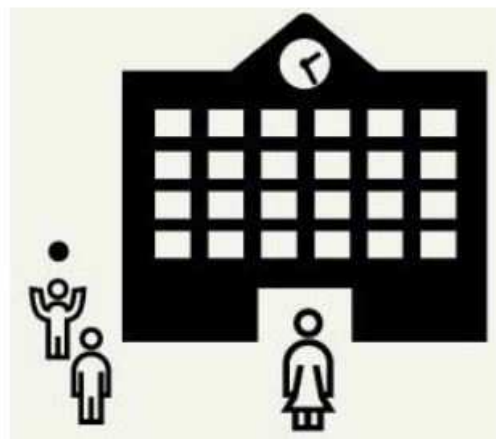
I enlighet med intentionerna i översiktsplanen och stadens framkomlighetsstrategi, ska projektet bidra till en förbättrad gångvänlighet. Bottenvåningar, främst mot huvudstråken, ska utformas med öppna fasader med förhöjd våningshöjd för att ge goda förutsättningar för publika verksamheter. Möjliga lägen för lokaler i bottenvåningar kopplat till viktiga framtida stråk och redan planerade lokaler i stadsdelen, angöringspunkter och entréer ska utredas i parallellt uppdrag och prövas i plansamrådet.

### Relation till gatukaraktär



Bebyggelsen ska utgöra ett samtida och intressant tillägg som speglar vår tid och samtidigt harmoniserar med befintlig bebyggelse. Exploateringen ska förhålla sig till gatans skala, utformning samt karaktär och kan varieras utifrån gaturummet.

## Förskolebehov



**1-2 avd/  
100 lgh**

Förskola ska möjliggöras inom planområdet. Stadens riktlinje är att det ska planeras för cirka 2 avdelningar/100 nyproducerade lägenheter. Förskolans omfattning, placering och utemiljö ska utredas i parallellt uppdrag och prövas i plansamrådet.

## Planförslagets konsekvenser

### Mark, offentlig plats

Planförslaget är ett pilotprojekt för bostäder inom denna del av Kista och ska bidra till att uppnå målen med att omvandla Kista till blandstad. Genom att tillskapa ny offentlig yta i de södra delarna av Kista verksamhetsområde kan områdets attraktivitet öka. Publika bottenvåningar är också en förutsättning för att skapa ett högre flöde av människor, framför allt av gående och cyklister, och stärka den sociala hållbarheten i området. Inom planprocessen ska kopplingen och tillgängligheten till större rekreationsområden, utredas. Grönlandsgatan, och i förlängningen Grönlandsgången, föreslås att på sikt definieras som en grön länk mellan grönområdet söder om Kista verksamhetsområde och Kista äng.

Den planlagda Skaftågatan som löper genom kvarteren ska förbli allmän platsmark men kommer liksom Grönlandsgatan att ingå i aktuell planprocess. Detta för att utreda justeringar av gatubredder och utformning i parallellt uppdrag för att sedan pröva det valda förslaget i plansamrådet.

### Angöring och parkering

Planförslaget kommer att innebära att de markparkeringar som finns inom planområdet idag kommer att försvinna. Dessa ska i huvudsak ersättas med boendeparkeringar som ska lösas i garage under mark

med ett parkeringstal om 0,6 platser per lägenhet. Parkeringsbehov för bostäder och förskola, angöring och placering ska utredas i parallellt uppdrag och prövas i plansamrådet.

#### **Cykelparkering**

Enligt gällande riktlinjer för cykelparkeringar vid nyproduktion av bostäder ska det finnas 2,5-4 parkeringar /100 m<sup>2</sup> BTA. Tillgång, tillgänglighet och placering av cykelparkeringar ska utredas i parallellt uppdrag och prövas i plansamrådet.

#### **Tillgänglighet och trygghet**

Planområdet har små nivåskillnader och därmed goda förutsättningar för att offentliga rum samt förskolans och bostädernas utemiljö uppfyller stadens riktlinjer gällande tillgänglighet. Utöver den fysiska tillgängligheten ska området, framför allt den offentliga ytan, också vara tillgänglig utifrån sociala aspekter, dvs. att området känns tryggt och inbjudande. Inom det parallella uppdraget ska tillgänglighet och trygghet utredas avseende siktlinjer, stråk till- och från planområdet samt relationen till omkringliggande trafikstruktur. Förslag som väljs kommer att prövas i plansamrådet.

#### **Hållbarhetsfrågor**

I och med utökad exploatering kommer mängden dagvatten att öka. Den utökade grönstrukturen i form av park och förskolegård som projektet medför förbättrar förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten. Under planprocessen ska belastning av dagvattensystemen utredas och åtgärder gällande lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås. Andra viktiga hållbarhetsaspekter som kommer att utredas är trygghet, energieffektivisering, hållbara material och avfallshantering.

#### **Buller**

Aktuella trafikflöden i Kista verksamhetsområde gör att en framtida bostadsbebyggelse inom området kan komma att påverkas av buller. Trafikflöden och dess påverkan på planområdet ska utredas i planprocessen och ligga till grund för placering, utformning och byggnadstekniska åtgärder av bebyggelsen.

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

### **Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

#### **Fortsatt arbete och tidplan**

Plansamråd september 2016

Granskning december 2016

Antagande mars 2017

Planarbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägaren.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en ändring av gällande detaljplan, då den ligger i linje med antagna visioner för Kista; att genom ny bebyggelse skapa en mer varierad stadsdel som främjar stadsliv och en mer effektiv markanvändning.

Det parallella uppdraget som ska genomföras av Fastighetsbolaget Klöver i samarbete med Stockholms stad beträffande program, bedömningskriterier, utvärdering och val av förslag syftar till att ta fram ett underlag för plansamrådsförslag för aktuellt planområde. Utgångspunkter är de planeringsförutsättningar som föreslås i denna startpromemoria. Längs viktiga stråk ska det finnas publika bottenvåningar. Bebyggelsens skala och placering ska stå i relation till gatukaraktären. Förslaget ska möjliggöra för en till två avdelningar förskola per 100 lägenheter. Den nya bebyggelsens utformning ska bidra till ett attraktivt boende i Kista.

Med planeringsförutsättningarna som grund, utreder det parallella uppdraget exploatering, våningsantal, användning, bottenvåningar, entréer, gestaltning, gatusektioner, angöring och tillgänglighet. Förslagen ska även redovisa lösningar för ljus- och vindförhållanden, buller, dagvatten samt geoteknik. Det valda förslaget kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska starta.

SLUT