

Handläggare
Sofia Eriksson
Telefon 08-508 27 360Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Grenå 4 m.m. i stadsdelen Kista (ca 350 bostäder samt verksamheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Föreslaget planområde utgörs i huvudsak av fastigheten Grenå 4 och omgivande trafikområden inom fastigheten Akalla 4:1 och är beläget centralt i Kista.

Planförslaget innebär att nytt kvarter för bostäder med verksamheter i bottenvåningen uppförs inom planområdet. Kvarteret föreslås innehålla en hög byggnad om cirka 30 våningar. Byggnadens höjd och gestaltning ska studeras vidare under planprocessen. Syftet är även att den tillkommande bebyggelsen ska möta Danmarksgatan och Hanstavägen med öppna fasader och entréer, som ett led i att omvandla Hanstavägen till ett urbant stråk.

Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Grenå 4 AB. En förutsättning för planarbetet är att markanvisning ges av exploateringsnämnden till tomträttshavaren.

Förslaget bedöms kunna utgöra ett tillskott med cirka 350 bostäder i bostadsrätt samt lokaler för verksamheter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

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

Plandata

(Borgarfjordsgatan) och P2001-15501 som anger park och gata (Hanstavägen). P2001-15501 har genomförandetid till 2021.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns bland annat en detaljplan för Kista Äng för cirka 1600 bostäder, förskola och park som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 14 december 2017, Skalholt 1 för cirka 530-730 bostäder som godkändes 9 november 2017, pågående detaljplaner för Odde 1 för cirka 1700 bostäder, verksamheter, park och förskola, Hornafjord 3 för cirka 80 bostäder, Hekla 1 för cirka 240 bostäder och förskola, Reykjavik 1 för bostäder, skola, hotell och kontor samt detaljplan för tvärbanan på Kistagången.

Markägoförhållanden

Fastigheten Grenå 4 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Grenå 4 AB. Akalla 4:1 ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Kista ut som stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Enligt översiktsplanen finns behov av mötesplatser och såväl parktillgången som samhällsservicen behöver stärkas i stadsdelen. Fastigheten ligger inom fokusområdet Kista-Järva vilket innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. Kista-Husby-Akalla är också ett av tio strategiska samband som är viktiga för ökad social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter, trygghet samt rörelser och utbyten mellan dessa öka.

I översiktsplanens kapitel om lokala utvecklingsmöjligheter anges att Kista, som utgör ett av landets och regionens mest betydelsefulla arbetsplatsområden, har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling. Detta kan ske genom att fokusera på en mer attraktiv stadsmiljö med funktionsblandning, kvalitativa offentliga miljöer och lokaler i bottenvåningarna vid viktiga stråk och knutpunkter såsom Hanstavägen och i anslutning till Kista galleria och Kista bussterminal och tunnelbanestation.

Riksintressen

Stockholm-Bromma flygplats är riksintresse enligt 3 kapitlet miljöbalken. Fastigheten ligger inom den höjdbegränsade ytan för Bromma flygplats. Högsta höjd för objekt på platsen är + 120 möh (RH2000).

Området kan påverkas av riksintresse för totalförsvaret.

Kista strukturplan

Inom ramen för områdesplaneringen på stadsbyggnadskontoret pågår ett arbete med en strukturplan för Kista. I strukturplanen pekas det föreslagna planområdet ut, tillsammans med området kring Kista galleria, som en potentiell plats för hög exploatering, hög grad av offentlighet och höga hus. Hanstavägen och Danmarksgatan föreslås utvecklas från barriärer till stadsgator med goda vistelsevärden, bostäder, verksamheter, lokaler för handel och service i bottenvåningarna samt god framkomlighet för kollektivtrafik, gående och cyklister. Strukturplanen ser den fortsatta utbyggnaden av Kista som en möjlighet för att läka ihop dagens många olika gatunivåer och brutna kopplingar, bland annat genom att utveckla Kista Galleria med nya handels- och serviceytor med entréer i gatuplan längs Danmarksgatan och Hanstavägen, samt komplettering med bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning för Grenå 4 m.m. till Grenå 4 AB föreslås beslutas i exploateringsnämnden 12 december 2019. Markanvisning är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

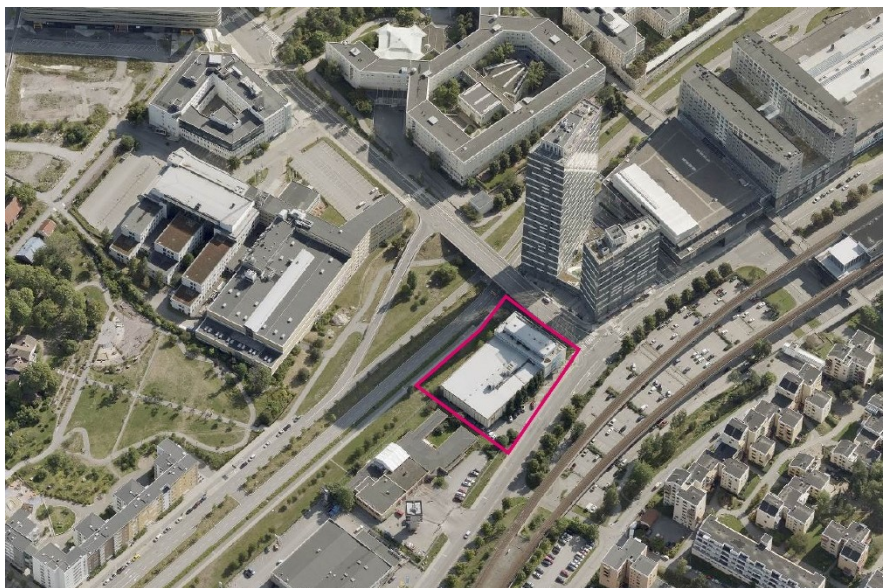
Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Norra Kista är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970-80-talen och som sedan slutet av 1980-talet har utvecklats till att bli ett av Sveriges största IT-centrum med ett stort antal företag, Kista Science City. Bebyggelsen utgörs i huvudsak av storkvarterstruktur i fem till sju våningar innehållande kontors-, utbildnings- och verksamhetslokaler samt inslag av högre byggnader mellan 32 till 39 våningar.

Bebyggelsen i närområdet består av äldre kontorsbebyggelse i tre till sex våningar på motsatt sida av Hanstavägen, bostadsbebyggelse i Kista torn med sina 18 respektive 39 våningar på andra sidan Borgarfjordsgatan, bostadsbebyggelse i fem till nio våningar på andra sidan Danmarksgatan samt Kista brandstation i en våning tillsammans med dess karaktäristiska vattentorn.

Bebyggelsen inom planområdet består av en kontorshall i fyra våningar mot Borgarfjordsgatan samt en anslutande idrottsanläggning för badminton och squash. Mot väster och Danmarksgatan finns angöring med markparkering och entréer till idrottsanläggningen och kontorshallen.



Snedbild från väster med det aktuella planområdet markerat i rosa.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge med cirka 200 meter till Kista tunnelbanestation. Kista är strategiskt placerat intill E18 och E4 och därmed tillgängligt både regionalt och nationellt. Kista är planerat utifrån ett trafikseparerat, bilprioriterat trafiksystem där biltrafik och gående och cyklister hålls åtskilda genom bland annat planskilda korsningar. Två högttrafikerade vägar, Hanstavägen och Danmarksgatan, omger fastigheten. Ett för centrala Kista viktigt stadsstråk, Borgarfjordsgatan, lyfter sig över Hanstavägen på en bro som har sitt fäste vid fastighetens södra gräns.

Delar av gatunätet är idag under omvandling, framförallt

Kistagången, men även genom utbyggnad av gång- och cykelnätet i hela området.

Naturmiljö

Marken på fastigheten utgörs av gräsytor med några mindre träd och buskar. Närmaste park, Kistagårdsparken, ligger 120 meter från Grenå 4, på motsatta sidan av Hanstavägen.

Riskfrågor

Stadens skyfallsmodellering visar möjliga översvämningsrisker vid ett intensivt skyfall med 100-års återkomsttid. Enligt modelleringen finns det översvämningsrisker vid fastigheten, framför allt i de sydvästra delarna.

Hanstavägen och Danmarksgatan utgör bullerkällor med nivåer mellan 65-75 dB(A).

Sociala frågor

Södra Kista utgörs av bostäder med en blandning av flerbostadshus och småhus där cirka 75% utgörs av bostadsrätter eller ägandelägenheter och cirka 25% av hyresrätter. Norra Kista är idag i princip ett renodlat verksamhetsområde med få inslag av bostäder, vilket innebär att trots att området har höga flöden av besökare under dagtid kan upplevas ödsligt under kvällar och helger.

Trafiksepareringen innebär att gående och cyklister rör sig i ett system som innehåller tunnlar och broar vilket minskar orienterbarheten och skapar otrygga miljöer.

Trygghetsmätningen från 2017 visar på skillnader i otrygghet i Kista jämfört med snittet i Stockholms stad. Det är en större andel som anger att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller avstår från att gå ut sent på kvällarna. En större andel som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde och en större del som anger att de mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån tunnelbanestationen. Det är tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsområdet i stort, vilket troligtvis även speglar situationen i Kista.

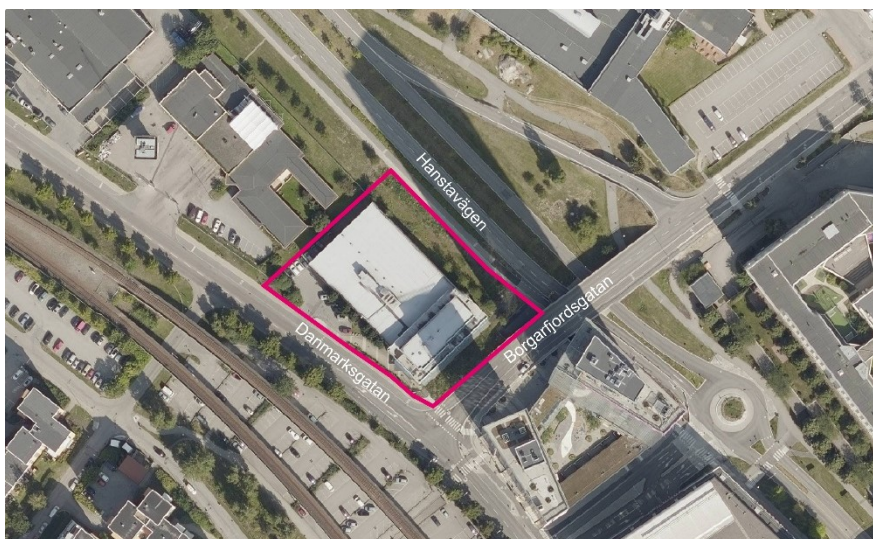
Service, idrott och kultur

Kista Centrum och galleria har ett brett serviceutbud med mataffärer, apoteket, vårdcentral, tandläkare, biblioteket, moské, biograf och kyrka.

Planförslaget

Markanvändning

Planförslaget innebär att fastigheten Grenå 4 med intilliggande ytor utvecklas med ny bebyggelse i ett kvarter. Kvarteret föreslås innehålla en hög byggnad om cirka 30 våningar. Markanvändningen som kommer prövas i planprocessen är bostäder och verksamheter. Förslaget innebär att bebyggelsen ska möta de intilliggande gatorna med verksamheter och lokaler i bottenvåningen på ett bättre sätt än idag.



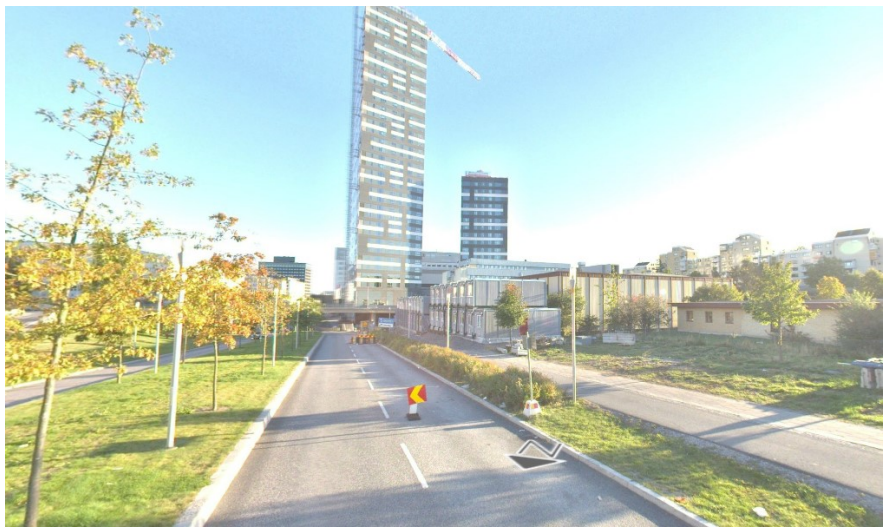
Kartan visar planområdets avgränsning med rosa markering.

Planeringsprinciper

Med avseende på planområdets läge intill Hanstavägen, som är utpekad som ett urbant stråk, samt att förslaget innebär ett högt hus ska följande planeringsprinciper gälla för detaljplanarbetet:

- Utformningen av miljön invid Hanstavägen och Danmarksgränd ska bidra till en omvandling av dagens trafikbarriärer till en tät och urban gatumiljö, med god framkomlighet för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik, höga vistelsevärden och levande bostadsvåningar. Utvecklingen ska samordnas med pågående planeringsarbete invid Hanstavägen.
- Lokaler i bostadsvåningen ska planeras mot Danmarksgränd, Hanstavägen och Borgarfjordsgatan enligt Kista strukturplan. Krav bör ställas på entrétythet och uppglasning mot samtliga gator.
- Miljön kring brofästet för bron över Hanstavägen behöver studeras för att bli tryggare och mer tillgänglig. Möjligheter till en direkt koppling mellan Hanstavägen och Borgarfjordsgatan vid brofästet ska studeras.
- Tillgängligheten för gång- och cykeltrafik på Borgarfjordsgatans brosträckning bör förbättras med gång- och cykelbana på båda sidor av bron, alternativt ska det inte omöjliggöras på sikt.
- Då bostadskvarteret föreslås innehålla lägre delar kombinerade med höghus krävs ett medvetet arkitektoniskt grepp för att fungera såväl gestaltsmässigt som funktionsmässigt. Mötet mellan det höga huset och de lägre delarna av kvarteret måste därför utformas med en gestaltning som gör att kvarteret ges en god helhetsverkan och hänger samman.

- Läget i staden möjliggör en exploatering med högre hus. Höga byggnader upplevs av många och på långt håll och i relation till övriga höga byggnader i stadsdelen, vilket innebär att höga krav kommer att ställas på gestaltningen och bygganden ska utformas med ett medvetet arkitektoniskt grepp.
- Höghusdelen ska landa i en sockel i gatunivån för att möta gatumiljön på ett sätt som stärker upp gaturummet. Det mikroklimat som skapas av höga hus ska beaktas och hanteras för att lokalklimatet på gatan ska bli bra för gångtrafikanter och cyklister.



Bilden visar en vy från Hanstavägen med planområdet i förgrunden och Kista torn i bakgrunden.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Förslaget möjliggör för cirka 350 bostäder vilket är ett tillskott till stadens bostadsmål samt bidrar till översiktsplanens mål för en mer attraktiv stadsmiljö med blandade funktioner i Kista.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Ett tillskott av bostäder i stadsdelen ger ett utökat underlag för servicen i Kista. Ett ökat antal bostäder i Kista kan även bidra positivt till näringslivets utveckling då det möjliggör för fler bostäder nära det stora antal arbetsplatser som finns.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

För att staden ska hålla samman krävs ett nätverk av stadsrum. Hanstavägen och Danmarksgatan utgör idag, med sina bitvis

överdimensionerade och otydliga gaturum, barriärer i stadsväven. Genom att se över gatusektionen och komplettera den med åtgärder som exempelvis avsmalning, trädplantering, tydliga gång- och cykelstråk, levande bottenvåningar och attraktiva möbleringszoner kan gatan förbättras som vistelsemiljö. En direkt förbindelse mellan Borgarfjordsgatans bro och Hanstavägen skulle förbättra ytterligare för rörelsen i stadsdelen och behöver utredas i planskedet.

Barnkonsekvenser

Planförslaget tar inte några lek- eller parkytor i anspråk utan utgörs av platser som redan är bebyggda. Planförslagets genomförande bedöms medföra positiva konsekvenser för barn då det möjliggör för tydligare gatumiljöer där byggnader möter upp gångbanorna vilket skapar möjligheter för barn att kunna röra sig trafiksäkert och tryggare längs med gatorna.

En hög exploatering med många bostäder medför behov av förskolor med förskolegårdar, detta behov ska utredas i kommande planering.

Jämställdhetsanalys

Förslaget innebär att den tillkommande bebyggelsen ska möta de intilliggande gatorna med verksamheter och lokaler i bottenvåningen. Krav bör ställas på entrétäthet och uppglasning mot samtliga gator för att skapa större visuell genomsläpplighet och rörelse vilket kan öka upplevelsen av trygghet på gatorna. Planförslaget bedöms därför medföra positiva konsekvenser för jämställdheten i området.

Trafik och mobilitet

Planförslaget ska bidra till en omvandling av dagens gator till en tät och urban gatumiljö, med god framkomlighet för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik, vilket leder till positiva konsekvenser för mobiliteten i området.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

En hög byggnad kan ytterligare förstärka Kistas identitet och Kista Science City som ett forsknings- och utvecklingscentrum och urban stadsdel, vilket kontoret anser är positivt. Ett högre hus kan dock göra att kopplingen mellan byggnad och upplevelsen i gaturummet riskerar att förloras då skalan på huset blir högt. Detta bedöms kunna hanteras genom att säkerställa att den höga husdelens sockel gestaltas på ett medvetet sätt och möter gatumiljön på ett sätt som stärker upp gaturummet. Hur mötet sker ska utredas närmare i planskedet. Det mikroklimat som skapas av höga hus ska beaktas

och hanteras för att lokalklimatet på gatan ska bli bra för gångtrafikanter och cyklister.

En hög byggnad påverkar den omkringliggande stadsdelen i större utsträckning än en lägre bebyggelse. De boende i bostadsområdet söder om Danmarksgatan kommer att få en förändrad stadsbild, däremot bedöms inte höghuset att skugga bostadsområdet då det ligger norr om bostadsområdet samt att tunnelbanespårens placering gör att det blir en distans mellan höghus och bostäder.

Kulturliv, idrott och rekreation

Detaljplaneförslaget innebär att en idrottshall för racketsport försvinner. Planförslaget bedöms därför medföra negativ påverkan på möjligheterna att utöva idrott. I norra Kista, vid E18, planeras för ett sporthotell (Dp 2015-09816) med plats för bland annat racketsporter. Sammantaget bedömer kontoret därför att möjligheten att utöva idrott i stadsdelen i stort även i framtiden kan tillgodoses.

En klimatsmart och tålig stad

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Stadens skyfallsmodellering visar möjliga översvämningsrisker vid ett intensivt skyfall med 100-års återkomsttid, framför allt i de sydvästra delarna. Risksituationen kan förväntas förstärkas av den ökade andelen hårdgjord yta som en utveckling av fastigheten medför. Dagvattenhantering är sålunda en avgörande fråga för områdets tålighet och behöver utredas vidare för att säkerställa att vattnet inte orsakar skador på byggnader, försvårar för trafiken med mera.

Högre byggnader medför risk för skuggningseffekter på omgivande bebyggelse, liksom vindar som byggnaderna ger upphov till. Åtgärder bör vidtas för att minimera skuggning samt för att förbättra mikroklimatet i byggnadens markplan.

Bullernivåerna från Hanstavägen och Danmarksgatan ligger mellan 65-75 dB(A). Tillkommande bebyggelse måste utformas på ett sådant sätt att bostäderna blir lämpliga.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. För att ta ett helhetsgrepp av sektionen för Hanstavägen och utvecklingen av fastigheterna på båda sidor om vägen kan planarbetet med fördel samordnas med detaljplanen för Reykjavik 1. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

Undersökning om 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 ska inhämtas från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer eller uppdagas nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd	kvartal 2 2021
Ställningstagande efter samråd	kvartal 4 2021
Granskning	kvartal 3 2022
Antagande	kvartal 1 2023

Planavtal

Planavtal ska tecknas med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positiva till planförslaget och bedömer att det är lämpligt att pröva bostadsbebyggelse och verksamheter inom Grenå 4. En utveckling enligt förslaget är positivt och bidrar till att uppfylla översiktsplanens målsättning för stadsdelen och områdesplaneringens strategier för området. Intentionerna i översiktsplanen visar tydligt på en omvandling av Hanstavägen till ett urbant stråk och kontorets ser positivt till att fastigheten utvecklas med bebyggelse som möter upp gatan. Den nya bebyggelsen kan bidra till att skapa en mer levande gatumiljö och mer upplevelserika gång- och cykelkopplingar.

Kontorets bedömning är att tillskapandet av fler bostäder bidrar till att uppnå stadens bostadsmål och målet om att Kista och Kista Science City ska utvecklas till en levande stadsdel med en variation av bostäder och verksamheter.

Kontoret bedömer att en högre skala är lämplig på fastigheten då kontorets tidigare ställningstagande har varit att högre bebyggelse ska kunna prövas mot Hanstavägens urbana stråk. Byggnadens höjd och gestaltning ska arbetas medvetet med under planprocessen för att byggnaden ska tillföra kvaliteter både ur ett större stadsbildperspektiv och i den mindre, lokala gatuskalan.

En förutsättning för planarbetet är att markanvisning ges av exploateringsnämnden till tomträttshavaren.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT