



Handläggare: Oskar Bergström
Tfn 08-508 27 130

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Anholt I i stadsdelen Kista (ca 250 lägenheter, förskola och ungdomsgård)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Fredrik Legeby

Sammanfattning

Planen möjliggör för ca 250 lägenheter i flerbostadshus varav ca 150 är studentlägenheter och ca 100 är hyresrätter. De olika lägenhetstyperna är uppdelade i två kvarter. Parkering löses i garage under mark. Förslaget innehåller även en förskola om ca fem avdelningar och en ungdomsgård.

En central knäckfråga i projektet är hur den nya bebyggelsen möter Järvafältet och hur den förhåller sig till befintlig bebyggelsestruktur. Karaktäristiskt för bebyggelsen på norra Järva är en distinkt skillnad mellan högt och lågt. Föreslagen bebyggelse bryter mot befintlig bebyggelsestruktur men anpassas till platsen genom att våningsantalet successivt stiger bort från fältet. Föreslagen bebyggelse ska tydligt uttrycka sig som ett nytt tillägg i det tidigare institutionsstråket men med hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur som kommer behöva utredas vidare.

Förslaget ligger helt i linje med både *Promenadstaden- översiktsplan för Stockholm 2010* och *Vision Järva 2030*.



Röd markering visar ungefärligt planområde.

Bakgrund

JHCS Fastigheter, som är tomträttsinnehavare till fastigheten Anholt 1, har tidigare ansökt om planändring i syfte att uppföra hyresrätter på fastigheten. I ett senare skede fick Exploateringskontoret en markanvisningsförfrågan från *JHCS Fastigheter* om att få nyttja fastigheten Anholt 1 samt intilliggande delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1 för bostäder med hyresrätt.

Den 7 februari 2013 markanvisade Exploateringskontoret fastigheten Anholt 1 samt delar av fastigheterna Ålborg och Akalla 4:1 till *JHCS Fastigheter AB*. Markanvisningen gäller ca 250 lägenheter i flerbostadshus varav ca 150 studentlägenheter med förskola och ungdomsgård.

Syfte

Planen möjliggör ca 250 lägenheter i flerbostadshus varav ca 150 är studentlägenheter och ca 100 är hyresrätter. Förslaget innehåller även en förskola om cirka fem avdelningar och en ungdomsgård.

Plandata

Planområdet utgör hela fastigheten Anholt 1 och delar av Ålborg 1 och Akalla 4:1. Området omfattar ca 9600 kvm. Planområdet ligger i stadsdelen Kista och avgränsas av gång- och cykelvägar i alla vädersträck. Aktuellt planområde ligger på gångavstånd till Kista Galleria, tunnelbana och bussterminal. Strax norr om planområdet sträcker sig Jyllandsgatan som kopplas ihop med Köpenhamngatan genom en bussgata. I nordost finns en idrottshall (Ärvingehallen), en skola (Igelbäcksskolan) i söder och aktivitetsytor, såsom skatepark och Ärvinge bollplan i sydväst. Staden äger marken med *JHCS Fastigheter AB* som tomträttsinnehavare till fastigheten Anholt 1.

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010)

Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en viktig regional stadskärna. Kista kännetecknas av många företag inom informations- och kommunikationsteknologi som bidrar till att utveckla Kista Science City med sitt kunskapsintensiva näringsliv.

Promenadstaden- Översiktsplan för Stockholm 2010

Enligt översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 är planområdet markerat som tät stadsbebyggelse.

Kista är markerad som en tyngdpunkt med ett utvecklingsbart samband till Spånga, Barkaby, Sollentuna m.m.

Vision Järva 2030

Den 20 april 2009 godkändes Vision Järva 2030 av kommunfullmäktige. Ambitionen är att stärka sambanden mellan och inom norra och södra delarna av Järva. I visionen har nio utvecklingsteman tagits fram vilka är följande: Aktivera Järva friområde och stärk kopplingen till stadsdelarna, bygg nytt i strategiska lägen, länka samman stadsdelar, koppla ihop gatunät- där det gör nytta, utveckla de centrala stråken, respektera och utveckla värden i befintlig bebyggelse, bryt trafiksepareringen – där det gör nytta, gör gångvägnätet tydligare och använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelarnas identitet.

Helenelund- Kista- Spånga pekas ut som ett centralt stråk som behöver stärkas och utvecklas. I det sambandet ingår Kistagången som binder samman Kista med Järvafältet.

Gällande detaljplan

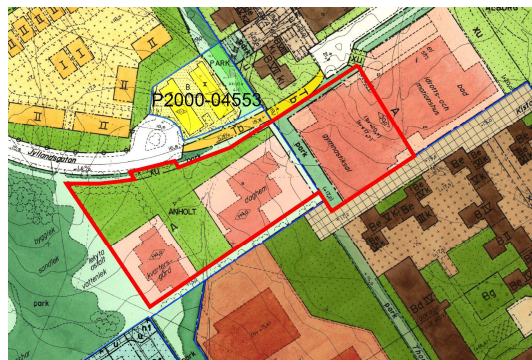
För planområdet gäller två detaljplaner.

PL 7568 (LK 1976)

Aktuellt område planerat för allmänt ändamål med stora delar prickmark. Delar är reserverade för allmän gångtrafik och ledningsområde. Högsta byggnadshöjd är 4,0 m.

PL 7673 (LK 1976)

Aktuellt område är planerat för allmänt ändamål med en del parkmark. Högsta byggnadshöjd över nollplanet är 30,0 m



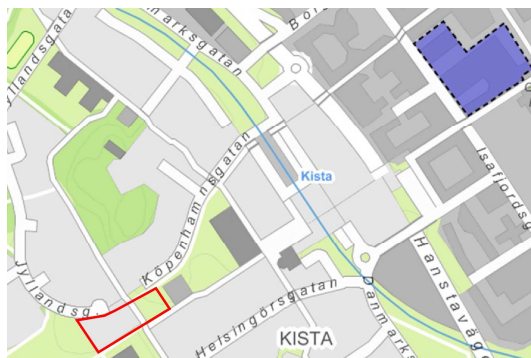
Röd markering visar ungefärligt planområde.

Pågående projekt i närområdet

Keflavik 2 (Dnr 2012-00313)

Planändring samt tillbyggnad av 500 kvm. (godkännande/ antagandekännandeskede)

*Blå markering visar pågående planprojekt.
Röd markering visar ungefärligt planområde.*



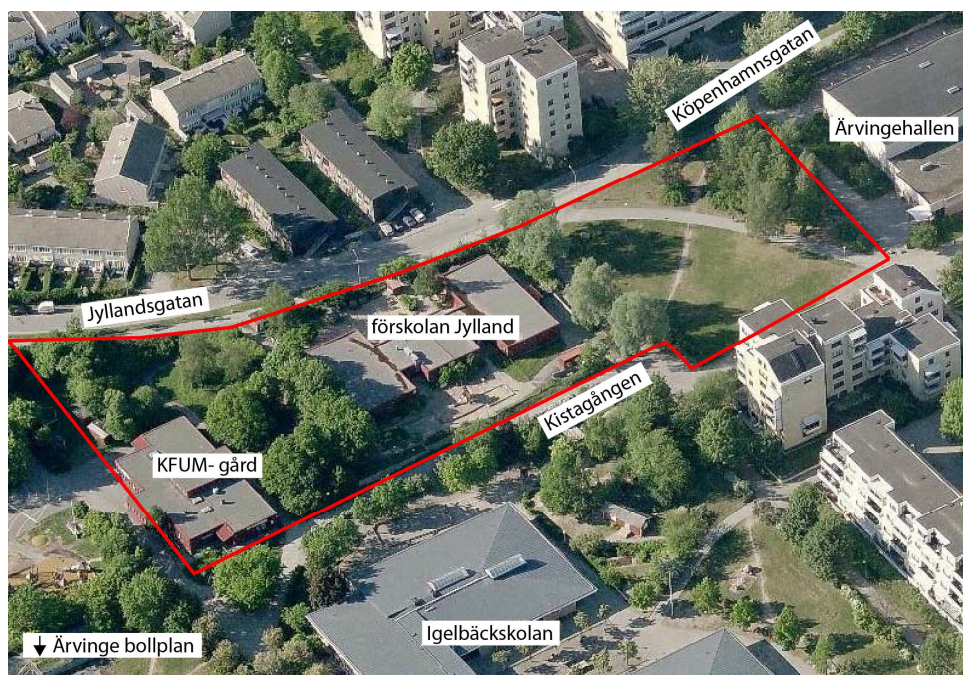
Förutsättningar

Natur

Den östra delen av planområdet består av en öppen grönyta som korsas av gångstråk och stigar. Närmast Ärvingehallen finns en mindre skogsdunge. Gång- och cykelvägen som löper genom planområdet i en nord-sydlig riktning är trädplanterad med fyra större träd. I den västra delen finns mindre skogsdungar mellan förskolan och ungdomsgården, och närmast lekområdet i väster.

Planområdet ligger i en södersluttning ned mot Järvafältet där planområdets högsta punkt (ca. +21,5) ligger i det norra hörnet och den lägsta (+12,7) i sydväst. Höjdskillnaderna är ca 9 m inom planområdet.

I sydväst finns ett idrotts- och lekområde innehållande Ärvinge bollplan, skatepark och andra lektytor, som gränsar till Järvafältet.



Snedbild. Röd markering visar ungefärligt planområde.

Järvafältet

Järvafältet i väster är en kärna i det regionallt värdefulla grönkilen som kallas Järvakilen, vilket är en av Stockholms gröna kilar. Kilarna fungerar som spridningsväg för biologiskt mångfald där man kan ströva mer eller mindre i obruten natur. Planområdet ligger ca 450 m öster om igelbäcken och ca 160 m om Igelbäckens kulturresevat.

Befintlig bebyggelse

Kista är Stockholms yngsta stadsdel och den sista som byggdes på norra Järvafältet. Stadsplanen är från 1969 där de tre stadsdelarna Akalla, Husby och Kista bildar en s.k. bandstad. Kista kan delas in i tre områden. I mitten finns Kista centrum med galleria och tunnelbana, i väster finns ett bostadsområde och i öster om centrumet finns ett arbetsplatsområde. Kista är en modern ABC- stad som även kallas för IT- staden eller Science city.

Planområdet ligger i bostadsområdesdelen och gränsar till Järvafältet i sydväst. I den västra delen av planområdet finns två friliggande byggnader i en våning med platt tak. Fasadmaterial är rödmålad trä. Den norra byggnaden används som förskola, (förskola Jylland) och den södra som en ungdomsgård (KFUM).

I nordost och norr om planområdet finns flerbostadshus i varierade höjder om 4-8 våningar som är uppförda på sent 1970- tal. Husen är i vit puts med ett tydligt sammankopplat mönster där byggnadskropparna varierar i höjd och placering.

Söder om planområdet finns en skola (Igelbäckskolan) med tillhörande skolgård i nordost. Skolbyggnaden är i en våning med rödmålade träfasader.

Väster och norr om planområdet finns ett större radhusområde som delas i två av Jyllandsgatan. Radhusbebyggelsen varierar mellan 1-2 våningar.



t.v Kistagången sträcker sig längs med planområdet södra del som leder ned mot Järvafältet.
t.h. Bussgatan som förbinder Jyllandsgatan med Köpenhamnsvägen.



*t.v. Befintlig ungdomsgård (KFUM) som rivs och ersätts.
t.h. Kista centrum i bakgrunden.*

Bebyggelsestruktur

Planområdet ingår i två tydliga sammanhang gällande bebyggelsestruktur, vilket tydligt kan urskiljas (se illustration nedan).

Planområdet delas av en axel som sträcker sig från nordväst till sydost där olika bebyggelsestrukturer kan urskiljas på vardera sidan om axeln. Området öster om axeln består av en storskalig bebyggelse innehållande flerbostadshus i 4-8 våningar. Området väster om axeln, närmast Järvafältet består av en lägre bebyggelse om två våningar, oftast radhus. Karaktäristiskt för norra delen av Järvafältet är just hur bebyggelsen möter fältet.

Den andra bebyggelsestrukturen som planområdet ingår i är institutionsstråket (område markerat med gult i illustration nedan) som sträcker sig från Kista centrum i nordost till Järvafältet i söder. Institutionsstråket innehåller skola, idrottshall m.m. Bebyggelsen är oregelbunden i både form och höjd.



Schematisk illustration som visar två tydliga bebyggelsestrukturer som planområdet ingår i. Ljusblått fält visar låg bebyggelse (radhus, skola etc.) och ljusrött fält visar hög bebyggelse (flerbostadshus i 4-8 våningar). Gult fält visar institutionsstråket.

Trafik

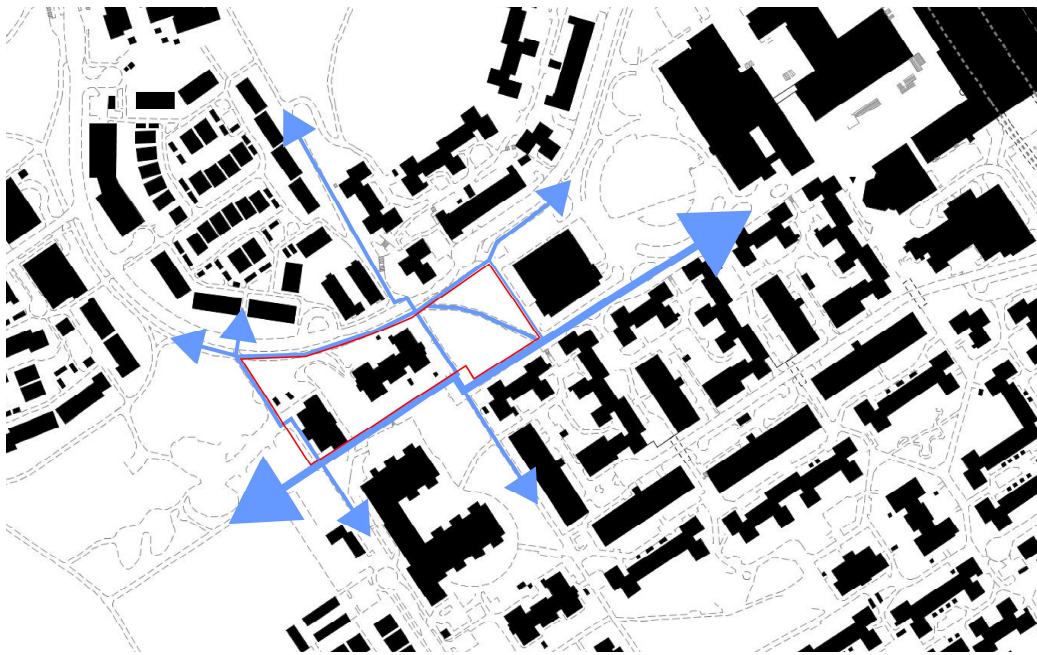
Gatustrukturen i området karaktäriseras av säckgator som slutar med en vändplats. Även Jyllandsgatan som gränsar till planområdet följer detta mönster men förbinds med Köpenhamngatan i nordost via en bussgata.

Kollektivtrafikförsörjningen av området bedöms vara mycket god med gångavstånd till Kista tunnelbana och byssterminal. Buss 517 trafikerar Kista C och Spånga station med hållplats vid Thorvaldsengången.

Gång och cykelvägar

Planområdet ligger på gångavstånd till Kista centrum, tunnelbana och bussterminal. Gång- och cykelvägar korsar planområdet och avgränsar det i alla väderstreck.

Kistagången bildar en huvudaxel genom stadsdelen, från Helenelunds pendeltågstation i nordöst genom Kista centrum till Järvafältet i sydväst. Stråket är utpekad i Vision Järva 2030 som ett centralt stråk och är en viktig länk för området. Gång- och cykelvägen som går tvärs igenom planområdet i en nord-sydlig riktning är en annan viktig koppling som förbinder stadsdelarna på den norra delen av Järva.



Röd markering visar planområdet. Blåa mindre pilar visar gång- och cykelstråk. Blå större pil visar rörelsestråk som är utpekad i vision Järva 2030.

Buller

Planområdet är inte exponerat för trafikbuller i någon högre utsträckning. Den ekvivalenta ljudnivån överstiger inte riktvärdet 55 dBA.

Luftkvalitet

Miljöförvaltningen bedömer att det inte föreligger någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer i området.

Förslag

Planförslaget innehåller ca 250 lägenheter i flerbostadshus varav ca 150 är studentlägenheter och ca 100 är hyresrätter. De olika lägenhetstyperna är uppdelade i två kvarter med ett gång- och cykelstråk emellan. Kvarteren är tänkt att skilja sig tydligt från varandra, både vad gäller struktur, gestaltning och utformning.

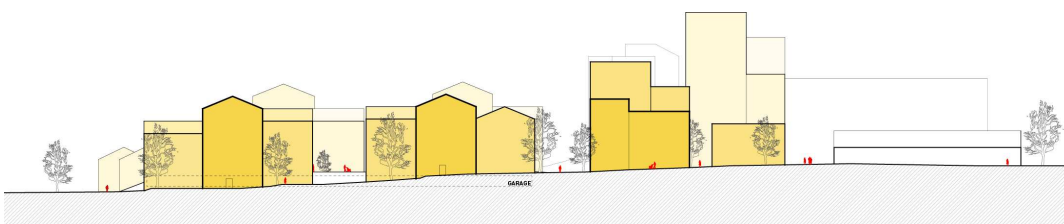
Det västra kvarteret innehåller hyresrätter och en förskola om cirka fem avdelningar. Bebyggelsen har ett tydligt sammankopplat mönster där byggnadskropparna varierar i våningsantal mellan 2-6 våningar. Bebyggelsen är som lägst närmast Järvafältet för att möta fältet på ett mjukare sätt. Gården är upphöjd med garage under.

Det östra kvarteret innehåller studentlägenheter med en ungdomsgård. Bebyggelsen varierar i våningsantal mellan 3-10 våningar och är generellt högre här än inom det västra kvarteret. Ungdomsgårdens yta är ca 400 kvm och föreslås i två våningar varav ena under mark. För att inte medföra störningar för grannar m.m. så kommer ungdomsgårdens placering inom kvarteret att studeras närmare. Annars bedöms ungdomsverksamheten vara en mycket viktig aktivitet för stadsdelens ungdomar som också kan bidra till ett rikare och bredare stadsliv.

Befintliga byggnader inom fastigheten Anholt 1 som innehåller förskole- och ungdomsverksamhet rivs och ersätts. För att undvika ett längre avbrott i ungdomsverksamheten under tiden nuvarande lokal rivs och den nya lokalen byggs, kommer ungdomsgården tillsammans med studentlägenheterna att byggas i en första etapp.



Situationsplan (Utopia arkitekter)



Sektion från Järvalfältet till vänster, förslaget i gula nyanser och Ärvingehallen till höger (Utopia arkitekter)



Översiktligt perspektiv (Utopia arkitekter)

Trafik och parkering

Med förslaget så öppnas bussgatan mellan Jyllandsgatan och Köpenhamngatan upp för genomfärtrafik. Förskolan är tänkt att angöras via Jyllandsgatan.

Parkering för hyreslägenheterna inom det västra kvarteret är tänkt att ske i garage under gården. I det här läget med goda kollektivtrafikförbindelser föreslås 0,7 p-platser/lgh som parkeringsnorm, vilket skulle kräva 70 p-platser vid 100 hyreslägenheter. Fler parkeringsplatser i garage kan dock kunna tillskapas. För studentlägenheterna bedöms några få besöksparkeringar räcka. Möjliga platser för besöksparkering skulle kunna vara mot Ärvingehallen eller mot Köpenhamngatan, frågan behöver studeras vidare.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägsförbindelserna är mycket goda, både inom bostadsområdet och mellan stadsdelarna. Förslaget bidrar till en ökad orienteringsbarhet där de större gång- och cykelstråken som Kistagången och Thorvaldsengången prioriteras och förtydligas. Med förslaget försvinner gång- och cykelvägs-kopplingen som sträcker sig diagonalt genom planområdet i den nordöstra delen. Även en mindre spontanstig som korsar denna försvinner.



Perspektiv från Jyllandsgatan i norväst (Utopia arkitekter)



Perspektiv från Järvafältet/ Ärvinge bollplan (Utopia arkitekter)

Konsekvenser av förslaget

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5kap 18§ eller MB 6kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Gång och cykelväg

Med förslaget så försvinner en gång- och cykelvägskoppling som sträcker sig diagonalt genom planområdet i den nordöstra delen. Även en mindre spontanstig som korsar denna försvinner.

Trots att kopplingen är viktig och används flitigt så bedöms föreslagen bebyggelse vara lämplig då alternativa gång- och cykelvägar finns.

Frågor att utreda i planarbetet

Bebyggelsestruktur och gestaltning

Planförslaget på den aktuella platsen bryter mot platsens sammanhang till bebyggelse- och markstruktur. Hur föreslagen bebyggelse ska möta befintlig bebyggelsestruktur och anpassas till platsens förutsättningar i övrigt kommer att behöva undersökas vidare.

Gestaltning och utformning ska ta olika uttryck för de olika kvarteren. Höga krav på intresseväckande arkitektur kommer att ställas i det fortsatta arbetet.

Geoteknik

Den aktuella platsen består av lermark. Det föreligger en risk med byggnation på lermark intill vägar då passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenheter för de boende. För att motverka detta kan byggnaderna konstrueras på ett sådant sätt att markvibrationer inte sprids i byggnaderna. Frågan kommer att studeras vidare.

Trafik

För att effektivare trafikförsörja föreslagen bostadsbebyggelse och närområdet är det tänkt att bussgatan öppnas upp mellan Jyllandsgatan och Köpenhamngatan för genomfartstrafik. Med den nya trafikkopplingen och föreslagen bebyggelse bedöms trafiken öka och bullernivåerna med det. En bullerutredning kommer därför att krävas.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt förfarande utan planprogram.

Tidplan:	Start- PM	april	2013
	Plansamråd	november	2013
	Granskning	mars	2014
	Antagande	augusti	2014
	Laga kraft (tidigast)	september	2014

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret ser positivt på att fler studentlägenheter och hyreslägenheter kommer till i Kista. Positivt är också att befintlig förskola och ungdomsgård får finnas kvar på platsen. Platsen har goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde genom sin närhet till skolor, Järvafältet, köpcentrum och goda kommunikationer.

I översiktsplanen är Kista markerad som ”tät stadsbebyggelse” och som en tyngdpunkt. Förslaget ökar stadsmässigheten och bidrar till att stärka Kistas identitet som ”framtidsstad” med intresseväckande arkitektur som kan utveckla och förstärka bilden av ett ”Science City”.

Förslaget främjar även många av de nio utvecklingsteman som Vision Järva 2030 tar upp.