

Handläggare
Yasaman Ghanavi
Telefon 08-508 27 561**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Knarrarnäs 8 i stadsdelen Kista (200 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder, kontor och lokaler för centrumändamål inom fastigheten Knarrarnäs 8 i de centrala delarna i Kista. Detaljplanen ger förutsättningar för stadsliv i området under en stor del av dygnets timmar och ger förutsättningar för Kistas verksamhetsområde att omvandlas till en blandad stadsdel. Bebyggelsen avser inrymma totalt cirka 200 lägenheter som föreslås upplåtas som hyresrätter. Den befintliga byggnaden inom Knarrarnäs 8 föreslås rivas.

Fastigheten Knarrarnäs 8 ägs av Stockholms stad.

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till Nyfosa Knarrarnäs 8 Fastighets AB den 16 december 2021.

Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att det är lämpligt att pröva bostäder, kontor och lokaler för centrumändamål inom fastigheten. Förslaget innebär ett tillskott av bostäder och arbetsplatser, och möjliggör en stadsutveckling i Kista.

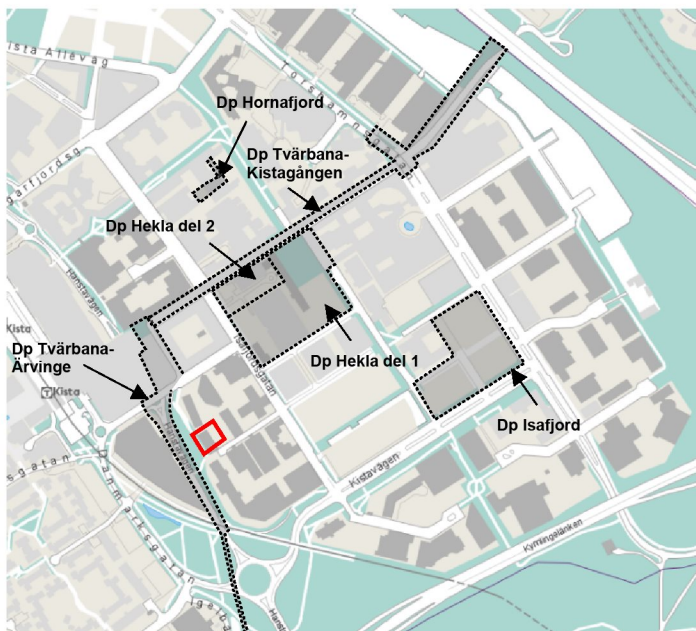
Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Orienteringskarta. Planområdets läge är markerat rött.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten Knarrarnäs 8 omfattar cirka 1 900 kvadratmeter. Fastigheten ligger i södra delar av Kistas verksamhetsområde och angörs via Isafjordsgatan/Knarrarnäsgatan. Inom fastigheten Knarrarnäs 8 finns idag en befintlig byggnad för kontor och industri i fyra våningar, samt markparkeringsplatser.



Karta som visar fastigheten Knarrarnäs 8 i rött. Pågående detaljplaner i närområdet markerade svart.

Gällande detaljplan

För fastigheten Knarrarnäs 8 gäller stadsplan 8050. Stadsplanen reglerar markanvändningen inom Knarrarnäs 8 som kontor, industri och byggnadskvarter.

Pågående detaljplaner i området

Inom Kista pågår för närvarande ett flertal större planeringsprojekt. Inom fastigheten Isafjord (dnr 2014-15713) i korsningen Torshamnsgatan/Kistavägen, planeras för cirka 470 nya bostäder, kontor, verksamheter, förskola och park. Nordöst om planområdet, inom fastigheten Hekla 1 (dnr 2015-11509 och dnr 2021-05642) planeras cirka 240 nya bostäder, förskola, kontor, park och gator. Planering pågår också av tvärbanans Kistagren (dnr 2017-15790 och dnr 2018-04111) som avses trafikera Hanstavägen och Kistagången. Inom fastigheten Hornafjord 3 (dnr 2017-08970) i korsningen Grönlandsgatan/Brandesgången, planeras cirka 100 nya bostäder.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Knarrarnäs 8 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Nyfosa Knarrarnäs 8 Fastighets AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen beskriver ett snabbt växande Stockholm där alla stadens delar behöver utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadmål och hållbarhetsmål ska kunna nås. Översiktsplanen lyfter att Kista har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom att fortsätta på den inslagna vägen mot en än mer attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning. Kista-Järva är i översiktsplanens utbyggnadsstrategi utpekad som ett av fyra fokusområden.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen är bebyggelse i verksamhetsområden kännetecknade av stor frihet och variation i utformningen. Ofta är det fråga om stora volymer med få entréer och en arkitektur präglad av rationalitet och funktion. Flera byggnader har höga arkitektoniska värden och speglar företagens profiler, till exempel Ericssons kontor från 2010 i Kista.

Kista Science City

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

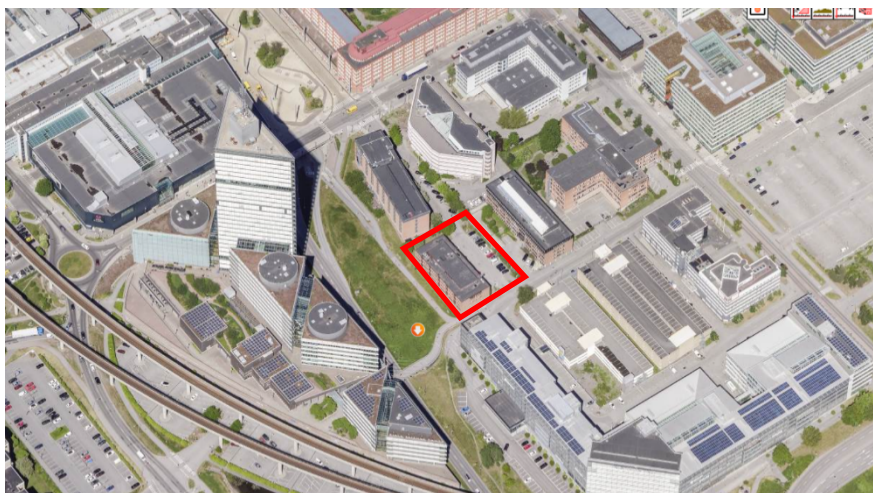
Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Platsen ligger i Kista verksamhetsområde som uppförts under 1970-80-talen och har utvecklats till att bli ett av Sveriges största IT-centrum med ett stort antal företag. Omkringliggande bebyggelse utgörs i huvudsak av storskalig kvartersstruktur i fem till sju våningar innehållande kontors-, utbildnings- och verksamhetslokaler. Kista Science Tower i 32 våningar, Scandic Victoria Tower i 32 våningar med den anslutande Kistamässan, och Kista torn i 35 och 16 våningar är de senaste tillskotten i Kistas verksamhetsområde. Kista inbegriper stora nivåskillnader och är planerat efter ett trafikseparerande system. Området har höga flöden av besökare under dagtid men kan upplevas tomt under kvällar och helger. Detta trots att stadsmiljön har utvecklats och blivit mer attraktiv, bland annat genom Kistagången som har utvecklats till en stadsgata med utbud av handel och restauranger, vilket har bidragit till att stärka området som besöksmål på helger och tidiga kvällar.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom Knarrarnäs 8 byggdes ut under 1980-talet när hela Kista utvecklades. Bebyggelsen är en tidstypisk kontorsbyggnad i fyra våningar. Bebyggelsen vetter mot en markparkeringsplats nordost om den befintliga byggnaden med angöring från Knarrarnäsgatan.



Flygbild söderifrån över fastigheten Knarrarnäs 8.



Gatuvy sedd från Hanstavägen. Befintliga byggnaden inom fastigheten Knarrarnäs 8 ligger mitt i bilden.



Gatuvy sedd från Hanstavägen. Befintliga byggnaden inom fastigheten Knarrarnäs 8 ligger mitt i bilden.

Kulturmiljö

Den befintliga byggnaden inom fastigheten är inte klassificerad som kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik med busstrafik längs Kistagången, cirka 350 meter till tunnelbanestation i Kista centrum samt 1500 meter till Helenelunds pendeltågsstation. Avståndet mellan området och den närmaste busshållplatsen på Kistagången är cirka 200 meter. Avståndet mellan området och den planerade hållplatsen för tvärbanan på Jan Stenbecks torg är cirka 150 meter.

Det löper en gång- och cykelväg utanför fastighetens sydvästra gräns. Gång- och cykelvägen kopplar samman verksamhetsområdet med Kistas centrala delar vid Jan Stenbecks torg.

Mark och vegetation

Kvartersmarken inom fastigheten Knarrarnäs 8 består i huvudsak av kontorsbyggnad, parkeringar och angöring till kontorsbyggnaden. Markbeläggningen utgörs av asfalt och några mindre grösytor.

Vattenfrågor

Planområdet är beläget inom avrinningsområde för vattenförekomst Edsviken. Den ekologiska statusen i Edsviken har klassificerats som dålig. Edsviken uppnår inte heller god kemisk status. Det är först 2027 som det kan förväntas att god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus uppnås.

Enligt underlag från miljöförvaltningen ansamlas vid ett skyfall vatten inom området och en vattenflödesväg uppstår inom fastigheten Knarrarnäs 8. En utveckling av platsen får inte försämra förhållandena på de närliggande gatorna.

Riskfrågor

Hanstavägen är klassad som primär transportled för farligt gods. Den planerade tvärbanan etapp Ärvinge passerar Hanstavägen vid planområdet.

Planområdet ligger i närheten av KTH Electrum och Swerea KIMAB som länsstyrelsen klassat som farlig verksamhet. Inom KTH Electrum hanteras bland annat lösningsmedel, syror samt brännbara och giftiga gaser. Verksamheten inom Swerea KIMAB påminner om den som finns på KTH Electrum, men mängderna farligt gods som hanteras är betydligt mindre.

Service och kultur

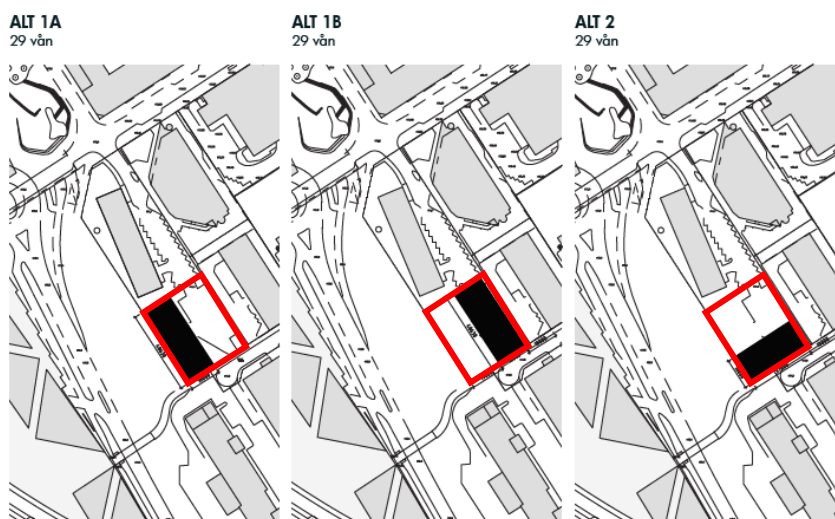
I närområdet finns restauranger, café och hotell. Cirka 250 meter från planområdet ligger Kista galleria med butiker, nöje, service och bibliotek.

Teknisk försörjning

Tekniska frågor som behöver studeras i planarbetet är främst kopplade till dagvattenhantering och skyfall, trafikbuller kopplat till den prognostiserade ökningen av trafik på Hanstavägen samt risk.

Planförslaget

Ett tidigt förslag till bebyggelse på platsen har tagits fram av Nyfosa Knarrarnäs 8 Fastighets AB. I förslaget har tre olika alternativa placeringar för ny bebyggelse studerats. Förslaget bedöms i stora drag kunna utgöra en utgångspunkt för planarbetet. Förslaget bedöms kunna inrymma 200 bostäder upplåtna som hyresrätter. Lämplighet av kontor och lokaler för centrumändamål kommer att studeras under detaljplanprocessen.



Illustrationsplan över exploateringsförslag som visar tre alternativa placeringar för bebyggelse inom fastigheten Knarrarnäs 8 (Sandell Sandbergs arkitekter)



Illustration norrifrån över exploateringsförslag visar tre alternativa placeringar för bebyggelse inom fastigheten Knarrarnäs 8 (Sandell Sandbergs arkitekter)

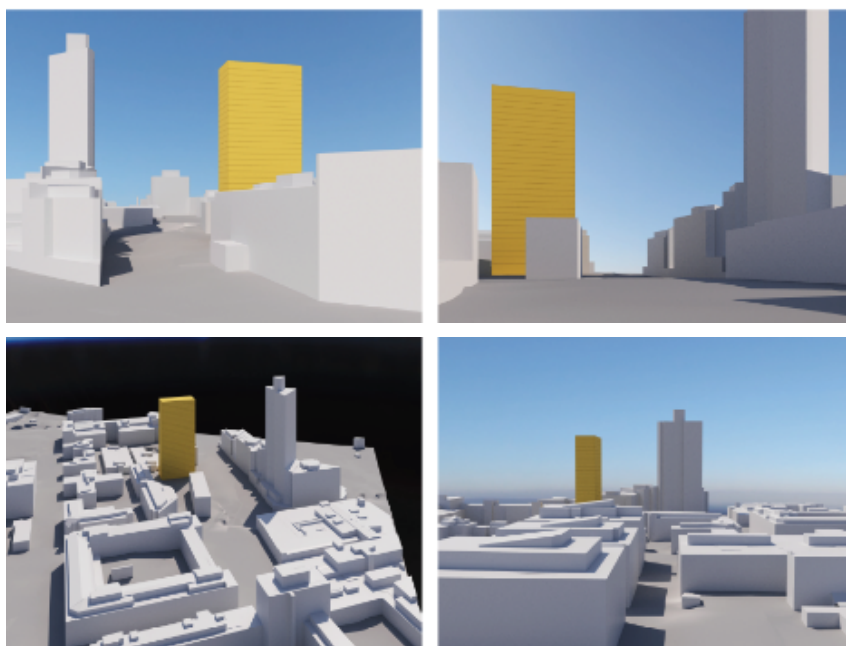


Illustration visar ny bebyggelse inom fastigheten Knarrarnäs 8 (Sandell Sandbergs arkitekter)

Strategiska utgångspunkter

Inför planarbetet har stadsbyggnadskontoret identifierat följande strategiska utgångspunkter.

Bebyggelsen

Lämplig komposition, utformning och byggnadshöjd ska studeras under detaljplanprocessen i relation till Kista Science Tower, och de övriga befintliga och planerade höghusen i Kista. Höghusets komposition ska tydligt samspela med befintlig bebyggelse i fastighetens närområde. Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en fond till Jan Stenbecks torg på andra sidan Färögatan. Denna relation och den nya bebyggelsens komposition behöver studeras medvetet i förhållande till torget. Då platsen har ett centralt läge i Kista är det av stor vikt att fasader och volymer utformas så att kvarteret erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

Förslaget innebär att den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Knarrarnäs 8 rivs. Stadsbyggnadskontorets initiala bedömning är att ett höghus kan prövas på platsen, men den kommande planprocessen får utvisa vad som är en lämplig exploatering på platsen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget kommer att innehålla cirka 200 bostäder.

Markanvändning

För att en förtätning ska anses som lämplig ska det finnas en rimlig balans mellan bebyggelse och gårdsyta inom fastigheten. Bebyggelsens utbredning inom fastigheten ska studeras under planprocessen utifrån kvarterets behov av en solbelyst, buller- och

vindskyddad bostadsgård. Då det planeras för högre bebyggelse ska en vindutredning tas fram tidigt i processen för att säkerställa att den nya bebyggelsen inte kommer att försämra mikroklimatet inom och i närområdet av fastigheten.

Parkering

Behovet för den tillkommande bebyggelsen ska tillgodoses i garage under mark.

Parkmarken på sydvästra sidan av fastigheten

Den nya bebyggelsen inom Knarrarnäs 8 får inte omöjliggöra en framtida utveckling av parkmarken i den sydvästra sidan av fastigheten. Ny bebyggelse ska genom sitt fotavtryck, placering och orientering inom fastigheten ta höjd för en eventuell framtida utveckling inom parkmarken längs med Hanstavägen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör cirka 200 bostäder som är ett värdefullt tillskott i ett kollektivtrafiknära läge samtidigt som bostäder är en viktig del i att uppnå bättre balans mellan dag- och nattbefolkning i ett område som domineras av en dagbefolkning.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Kista verksamhetsområdes fortsatta behov av arbetsplatser beaktas, då möjlighet till kontors- och centrumändamål kommer att studeras under planprocessen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En utveckling av platsen med bostäder bidrar till att skapa en variation av användningar inom de centrala delarna av Kista, som idag mest består av verksamheter.

Jämställdhet

Genom att eftersträva en utveckling av platsen med en större blandning av bostäder, kontor och centrumverksamheter kan detaljplanen bidra till en ökad trygghet och attraktivitet i området. Detta bedöms som positivt ur jämställdhetsperspektiv.

Trygghet

Planförslaget innebär bl.a. att en befintlig parkeringsplats ersätts med bostäder vilket ökar tryggheten på platsen och dess närmaste omgivning under fler timmar av dygnet. Variationen av användningar och det höga antal bostäder som föreslås ger nya

rörelsemönster kring kvarteret och bedöms positivt för den upplevda tryggheten.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget har möjlighet att genom en god gestaltning bidra positivt till den offentliga miljön i området. I och med platsens lämplighet för högre bebyggelse och i och med att ny bebyggelse inom fastigheten kommer att vara väl synlig på långt avstånd ställs höga krav på gestaltningen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Genom ändrad användning från industri till bland annat centrumändamål möjliggörs bl.a. kulturverksamhet i delar av fastigheten.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget kan komma att bidra positivt gällande dagvatten och skyfall, då planområdet idag till stora delar är hårdgjort. Förslaget kan komma att påverkas av översvämningsrisk, buller och risk, som ska utredas i planprocessen. Därutöver behöver eventuell förekomst av markföroreningar utredas.

Området är välförsörjt med kollektivtrafik, och det får ett ännu bättre kollektivtrafiknäraläge när tvärbanans Kistagren är genomförd. Dessutom ligger området i nära anslutning till ett av Stockholms cykelpendlingsstråk, vilket skapar förutsättningar för människor att resa hållbart till och från området. Genom att förtäta i anslutning till befintliga gator används stadens resurser och infrastruktur på ett mer effektivt sätt.

Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele med mera. Eventuell kapacitetsförstärkning av elnätsstationer kommer att utredas under planprocessen.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter plansamråd.

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 har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Samråd: augusti 2023

Granskning: augusti 2024

Godkännande: februari 2025

Antagande: maj 2025

Planavtal

Planavtal ska tecknats med Nyfosa Knarrarnäs 8 Fastighets AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kista-Järva är i översiktsplanens utbyggnadsstrategi utpekad som ett av fyra fokusområden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att aktuellt planarbete överensstämmer med översiktsplanens mål att Kista ska fortsätta på den inslagna vägen mot en än mer attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning. Planen möjliggör en utveckling av fastigheten till en tät struktur innehållande bostäder, kontor och lokaler för centrumändamål. Planen bedöms ge förutsättningar för Kistas verksamhetsområde att omvandlas till en blandad stadsdel med väl gestaltade byggnader med en hög arkitektonisk kvalitet. Att möjliggöra för flera bostäder ger förutsättningar för stadslivet i området under dygnets flera timmar.

Frågor av särskild betydelse som behöver utredas och beaktas i planarbetet är det nya kvarterets höjd och utformning i relation till de befintliga och planerade höghusen längs med Hanstavägen och i Kista i stort, samt i relation till Jan Stenbecks torg. Den nya bebyggelsens påverkan på Kistas siluett ska också studeras under planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

SLUT