

Handläggare
Ewa Wählin
Telefon 08-508 282 33Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Skalholt 1 i stadsdelen Kista (750 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Kista Kvadrat KB önskar göra en planändring för kvarteret Skalholt i Kista med syfte att tillskapa bostäder inom kvarteret. Fastigheten inhyser idag företaget Ericsson, men kommer i stora delar att tomställas framöver, då Ericsson planerar att utveckla sin verksamhet i andra delar av Kista.

Kvarteret ligger i Kista Science City (verksamhetsområdet), mycket centralt vid Jan Stenbecks torg, ca 50 meter från Kista galleria, 200 meter från pendeltåg och i direkt anslutning till den kommande tvärbanan.

I planarbetet prövas möjligheten att uppföra omkring 750 smålägenheter i kvarteret, genom omvandling, till- och påbyggnad och komplettering på innergården. Kvarterets bottenvåningar prövas för publik verksamhet. Fastigheten - ca 11000 kvm - ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt.

Planförslaget innebär att bostäder och lokaler kan tillkomma i ett mycket centralt läge i det verksamhetstäta Kista och att området fortsätter att utvecklas till en blandad stadsbyggd i enlighet med tidigare framtagna vision Framtidsbild Kista Science city.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer.

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



Översiktskarta med planområdet markerat med röd heldragen cirkel.

Syfte

Syftet med planarbetet är att möjliggöra omvandling av kontor till bostäder, att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö.

Bakgrund

Kista Kvadrat KB och Alm Equity AB har inkommit med en gemensam förfrågan om markanvisning och detaljplaneändring för bostäder på Skalholt 1. Markanvisningen genomfördes i Exploateringsnämnden 20 augusti 2015.

Kontorsbyggnaden har idag lokaler av sluten karaktär med bl a laboratorier i bottenvåningen. Kontorslokalerna högre upp i byggnaden är heller inte optimerade för sin nuvarande verksamhet. Stora delar av byggnaden kommer att tomställas i samband med att nuvarande hyresgäst, företaget Ericsson, flyttar ut ur lokalerna till andra delar av Kista.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Skalholt 1, som ligger centralt belägen i Kista invid Jan Stenbecks torg med närhet till kommersiell och offentlig service. Kvarteret är helt kringbyggt med en stor innergård. Kommunikationsmöjligheterna är mycket goda. Avstånd till Kista tunnelbanestation är ca 200 meter och tvärbanans planerade nya hållplats kan komma att lokaliseras till Jan Stenbecks torg, dvs i direkt anslutning till den aktuella fastigheten.

Fastigheten upptar drygt 11 000 kvm.

Markägoförhållanden

Skalholt 1 ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till Kista Kvadrat KB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

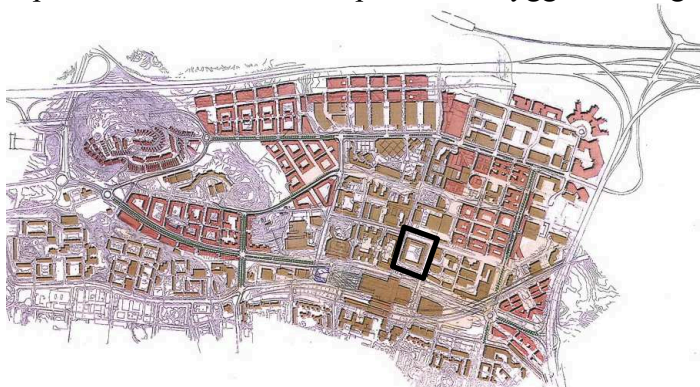
I översiktsplanen presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 2, "Satsa på attraktiva tyngdpunkter" och Strategi 4 "Främja en levande stadsmiljö i hela staden" faller väl in i Kistas fortsatta utveckling. Följande vägledningar kan direkt tillämpas och faller inom ramen för projektet:

- 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.

I översiktsplanen ingår hela Kista i område som är utpekad som tyngdpunkt i ett av stadens ytterområden och den regionala utvecklingsplanen från 2010 pekar ut Kista som en regional kärna.

Kista Science city

I början av 2000-talet gick näringslivet, akademien och Stockholms stad samman kring en gemensam vision för skapandet av det nya Kista Science City. Stockholms kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. En målsättning för Kista Science City är att ge såväl nya som befintliga företag i Kista goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. En annan är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena. Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista.



Strukturplan för Kista Science City. Planområdets läge är markerat med svart linje.

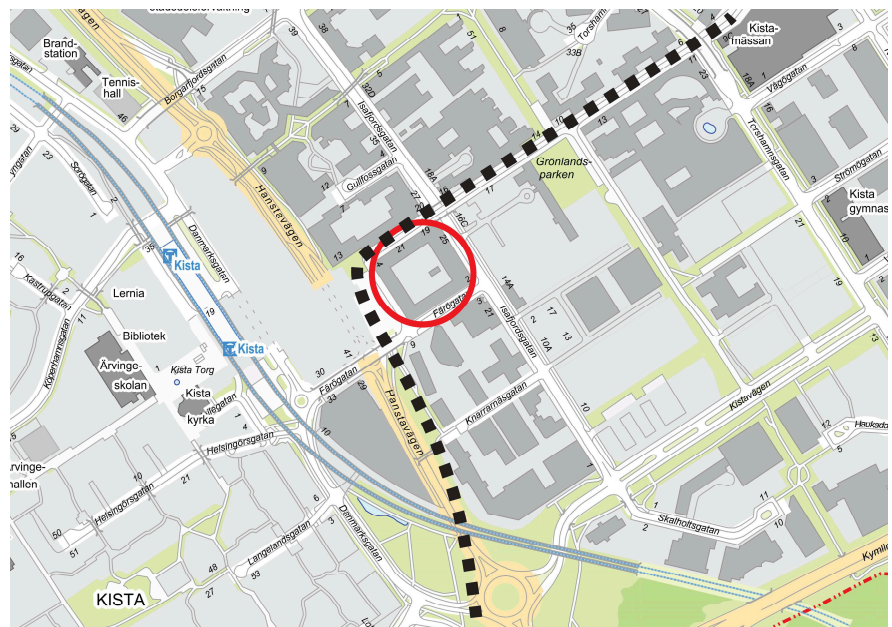
Under de senaste åren har Kista byggts ut successivt med nya kontor, hotell och bostäder, bl.a. Kistahöjden, Victoria Tower, Kista Torn, Kistamässan och NOD-kvarteret. Ett flertal detaljplanearbeten pågår i området, bl.a Kista Äng.

Gällande detaljplan

För området gäller stadsplan pl 8050, som vann laga kraft år 1981. Aktuellt planområde är i stadsplanen planlagt för kontor, byggnads-kvarter som tillåter butiker i bottenvåning samt ”rumshotell”.

Tvärbanans Kistagren

Tvärbanan står inför en utbyggnad där den planerade sträckan Kistagrenen påverkar förutsättningarna för planområdet. Utbyggnaden innebär att rälsen går via Jan Stenbecks torg och sannolikt kommer att förutsätta markåtkomst inom fastighetens västra hörn.



Svart, streckad linje illustrerar den rekommenderade sträckningen av tvärbanans förlängning. Röd ring markerar fastigheten Skalholt 1.

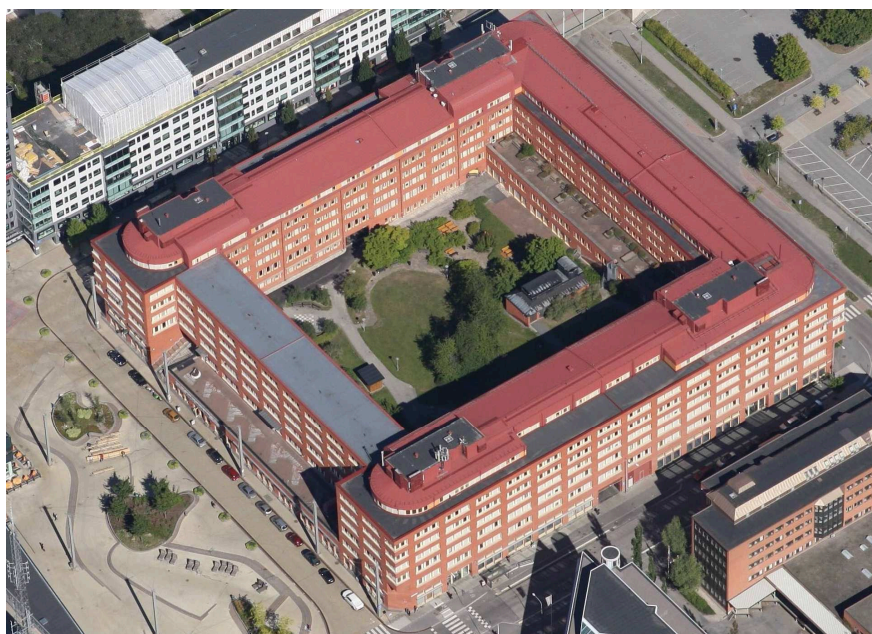


Snedbild över planområdet.

Nuvarande förhållanden

Kvarteret Skalholt ligger i Kista, invid Jan Stenbecks torg och Kista Galleria. Omgivande bebyggelse innehåller framförallt kontor och butiker.

Byggnaden



Befintlig byggnad.

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1985 och har en total bruttoarea om ca 56 000 kvm i sex våningar, en indragen takvåning samt ett garageplan med koppling till parkering under Jan Stenbecks torg. Huset har fyra entréer och varje entré har ett eget trapphus med hiss. Huskroppen är kvadratisk och omringar en grön innergård. De flesta kontorsplanen är snarlika i sin utformning och varje plan är uppdelat på flera mindre kontorsrum med funktionell

struktur. Fasaden är av tegel med horisontella fönsterband mot gatan. Takvåningen är indragen och utförd i röd plåt. Fläktrum och teknikutrymmen finns på gården samt på de översta planen.

Hela byggnaden och innergården är underbyggd med garage om ca 220 p-platser. Garaget är sammanbyggt med Kista gallerias garage och Kista galleria One, vilket gör att garaget på Skalholt 1 kan nå såväl genom egen in- och utfart som från Kista gallerias garage. Genom andelstal i samfälligheten Knarrarnäs S:1 och gemensamhetsanläggningen Knarrarnäs ga:1 har fastigheten Skalholt 1 tillgång till ett antal ytterligare parkeringsplatser i närheten.

Identifierade risker

I närheten av planområdet finns laboratorier som utgör riskkällor. 120 meter från planområdet finns KTH Electum som bl a förvarar den mycket giftiga gasen arsin och andra brandfarliga gaser. Risken för gasutsläpp härifrån bedöms vara mycket låg. 185 meter från planområdet finns gas- och kemikalieförrådet Swerea KIMAB. En olycka med brandfarlig vara bedöms inte påverka risknivån inom det aktuella planområdet.

Isafjordsgatan, direkt nordost om planområdet, är en led för farligt gods.

Planförslaget

Planförslaget innebär att användningsbestämmelsen ändras till kvartersmark Bostäder, med centrumändamål i bottenvåning. I planarbetet prövas även möjligheten till på- och tillbyggnad av befintlig byggnad samt komplettering med nya huskroppar på innergården. Volymstudier har visat att möjlighet till ett tillskott av 13 000 kvm BTA kan skapas på detta sätt. Detta utreds vidare i planarbetet för att säkerställa goda vistelsezoner och ljusförhållanden på innergården. Genom en omvandling av befintliga kontorsrum till lägenheter om 25-35 kvm kan omkring 750 lägenheter uppföras, alternativt ett färre antal större lägenheter. Lägenheternas storlek och möjligheten att uppföra balkonger avses studeras vidare i planarbetet. Ett möjligt scenario är att lägenheterna blir enkelsidiga, vilket kräver vidare utredning med avseende på ljusförhållanden och räddningstjänstens framkomlighet.

På grund av bullernivåer och risker kopplat till farligt gods längs Isafjordsgatan kan denna del av byggnaden fortsatt komma att användas för kontorsändamål.

Parkering

Parkeringssituationen kommer att utredas i det fortsatta arbetet. Utgångspunkten är att befintligt underjordiskt garage kan behållas.

P-talet kommer att bestämmas utifrån det faktum att kvarteret ligger i ett mycket centralt och kollektivtrafiknära läge på nära avstånd till Kista tunnelbanestation och en eventuell framtida hållplats för tvärbanan. Vidare spelar lägenheternas storlek och antal in, samt möjligheten att upprätta en bilpool inom fastigheten. Det bedöms, utifrån dessa förutsättningar, som möjligt att sätta ett lågt p-tal.

Cykelparkering

Gällande cykelparkeringsnorm anger för bostäder ett p-tal om 2,5-4 st/100 kvm BTA. Omkring 750 lägenheter skapar därför behovet av 1500 cykelparkeringsplatser vilket ställer höga krav på utrymme. Detta måste studeras i det fortsatta arbetet.

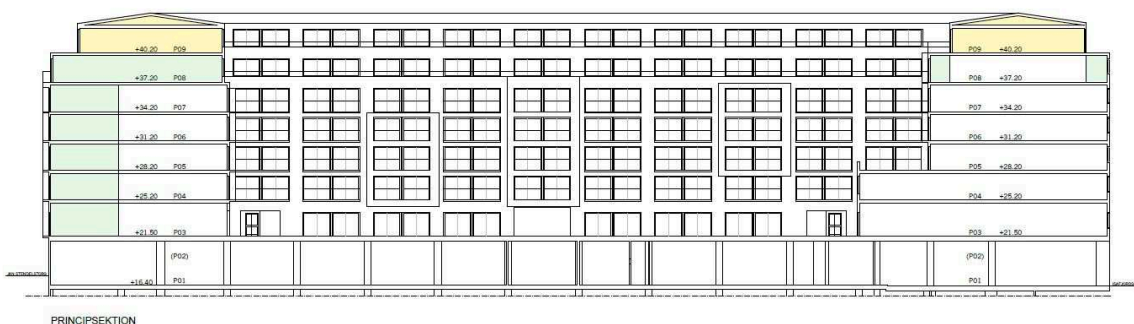
Tillgänglighet

Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Bilderna nedan visar tidiga skisser på till- och påbyggnad av byggnaderna, vilka kan komma att ändras under arbetets gång.

INSPIRATIONSBILDER

■ = PÅBYGGNAD
■ = TILLBYGGNAD



Principsektion tidig studie av påbyggnad med en ny takvåning, samt tillbyggnad till fasadlinjen av befintlig takvåning. Bild: Megaron arkitekter.



Perspektiv sett från söder vid Jan Stenbecks torg. Bild: Megaron Arkitekter



Fotokollage: perspektiv sett från väster vid Jan Stenbecks torg, vintersäsong.

Bild: Megaron Arkitekter

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Enligt ”Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356”, (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, stadsmuseet och Storstockholms brandförsvär (SSBF) som, utifrån nuvarande kunskapsunderlag, bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning. Dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under det fortsatta planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljöförvaltningen har i sitt underlag för behovsbedömning pekat ut buller och risk för vibrationer kopplat till tvärbanans planerade dragning i närheten som de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till i planarbetet.

Miljöförvaltningen nämner även dagvattenhantering, negativa effekter av ökad nederbörd, behov av anpassning till klimatförändringar samt klimatsmarta transporter till och från planområdet.

Storstockholms brandförsvär har i sitt svar lyft olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser som viktiga att behandla i planarbetet. De olycksrisker som har identifierats i planområdet är transport av farligt gods, riskfylld verksamhet i planområdets närhet, spårbunden trafik (urspårningsrisk), översvämning samt suicidrisk.

Stadsmuseet informerar om att byggnaden inte är antikvariskt klassificerad och lyfter förändring av kulör och fönstersättning på byggnaden som en riskfaktor. Vidare nämns följande framgångsfaktorer: stora delar av den ursprungliga byggnaden kommer att vara läsbar, befintlig byggnad har stor skala vilket möjliggör påbyggnad samt påbyggnad på taket bör även fortsättningsvis vara indragen från fasadliv.

I det fortsatta planarbetet kommer, vid sidan av de frågor som listats ovan, ljusförhållanden på innergården och i de enkelsidiga lägenheterna att studeras vidare liksom utrymme för cykelparkering.

Ekonomi

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras fastighetsägaren enligt planavtal. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innefatta några ekonomiska åtaganden för staden. Kista Qvadrat KB ska efter lagakraftvunnen detaljplan förvärva marken av staden.

Preliminär tidplan

Start-PM	24 september 2015
Samråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	3:e kvartalet 2016
Antagande	4:e kvartalet 2016

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och 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.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Kista är en verksamhetstät stadsdel med ett mycket stort antal arbetsplatser, ca 65 000, och ett relativt litet antal bostäder.

Projektet innebär nya bostäder i en del av verksamhetsområdet och att kvarterets bottenvåningar öppnas för publik verksamhet. Därmed skapas förutsättningar för ett rikare liv på torget och den aktuella fastighetens omgivande lokalgator. Byggnaden har således potential att bidra till en förbättrad, funktionsblandad stadsbebyggelse.

Uppförandet av bostäder i verksamhetsområdet bidrar till en mer levande stadsdel över en större del av dygnet, vilket går i linje med Framtidsbild Kista Science city och översiktsplanen.

Projektet är beläget i ett kollektivtrafikhärläge med god tillgång till service och arbetsplatser. Projektet är i överensstämmelse med planeringsinriktningen i översiktsplanen, i synnerhet strategi 2 – *Satsa på attraktiva tyngdpunkter*, där Kista är utpekad som en tyngdpunkt, och strategi 4 – *Främja en levande stadsmiljö i hela staden*. Omvandlingen från kontor till bostäder bidrar också positivt till bostadsutbudet i Stockholm.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer. Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden att besluta att planarbete ska startas.

SLUT