

**Handläggare**  
Monika Rudenska  
Telefon 08-508 27 266**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Kista Äng, del av Akalla 4:1 i stadsdelen Kista (1300 bostäder varav 300 studentbostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman      Monika Joelsson

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är en utbyggnad av området Kista Äng till en stadsdel med en blandning av bostäder, studentbostäder, lokaler förskolor samt en låg- och mellanstadieskola. Området föreslås inrymma ca 1300 bostäder varav ca 300 studentbostäder, ca 300 hyresrätter och ca 700 bostadsrätter. Det övergripande målet med detaljplanen är att utveckla Kista med en ny tät kvartersstruktur, en levande stadsmiljö för boende, studenter och besökare i stadsdelen. Föreslagen områdesplan bygger på en tydlig kvartersstruktur som i huvudsak består av bebyggelse med höjder som varierar mellan 5 och 10 våningar. Mot ett inre grönt rum dras en mindre del av bebyggelsen ner till en lägre skala i form av stadsradhus. Syftet med att skapa en variation i bebyggelseskalar är att hitta en miljö som anpassar sig till den stora skalan i norra Kista men att också införa en lägre skala som är på de framtida boendes villkor: en varierad trygg miljö med olika upplåtelseformer för bostäderna. Viktiga frågor att bevaka i det fortsatta planarbetet är buller från E4 samt större vägar runt området (Borgarfjordsgatan, Kista Alléväg och Torshamnsgatan) och de betydande nivåskillnaderna inom området. Ambitionen är att främja flöden till och genom området samt minska befintlig trafikinfrastrukturens barriäreffekter.

Förslaget har stöd i visionen för Kista Science City som genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi i en levande stadsmiljö ska vara en av världens ledande science citys.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

BILAGA Kista Äng. Illustrationsplan

## Utlåtande

### Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är en utbyggnad av området Kista Äng till en stadsdel med en blandning av bostäder, studentbostäder, lokaler, förskolor samt en låg- och mellanstadieskola. Området föreslås inrymma ca 1300 bostäder varav ca 300 studentbostäder, ca 300 hyresrätter och ca 700 bostadsrätter. Det övergripande målet med detaljplanen är att utveckla Kista med en ny tät kvartersstruktur, en levande stadsmiljö för boende, studenter och besökare i stadsdelen.

Under 2013 genomförde stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret parallella uppdrag med tre arkitektkontor för en strukturplan för Kista Äng. Kontoren valde att arbeta vidare med Nyréns förslag. Planen har bearbetats gemensamt av exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Nyréns. Ytterligare bostäder och kvarter har tillkommit under arbetsprocessen utifrån huvudgreppet, som kvarstår från det parallella uppdraget.



*Nyréns förslag parallellt uppdrag – strukturen har under arbetets gång utvecklats med ytterligare ett kvarter mot Torshamnsgatan.*

Nuvarande förslag redovisas under rubriken *Bebyggelsestruktur och offentliga rum*.

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i Kista Science City, ett av de främsta ICT-klustren i världen (Information and communications technology). Området ligger mellan verksamhetsområden söder och öster om planområdet, Kista Gård med nya och planerade bostadskvarter i sydväst och ett naturområde i väster och E4 i norr. Området omfattar ca 9,5 ha.



*Kista Science City - en stadsdel med en blandning av arbetsplatser, bostäder och högre utbildning. Planområdets läge är markerat med vit cirkel. Föreslaget läge för den planerade tvärbanan är markerat med röd streckad linje.*



*Planområdet*

### Markägoförhållanden

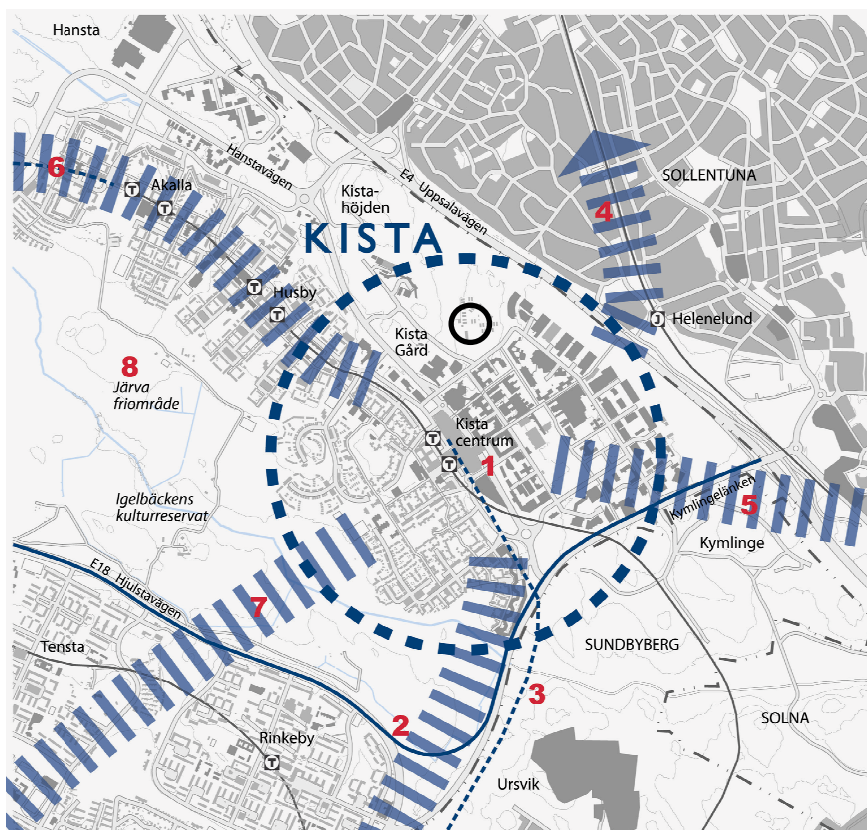
All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad.



## Tidigare ställningstaganden

### Promenadstaden

I *Promenadstaden*, Översiktsplan för Stockholm, är Kista utpekad som ”en mycket stark tyngdpunkt med en stor mängd verksamheter (...)”. Kista förnyas och vidareutvecklas enligt framtidsvisionen Kista Science City till en stadsdel med en blandning av arbetsplatser, bostäder och högre utbildning, vilket gör Kista Äng till en lämplig lokalisering för bostäder generellt och studentbostäder i synnerhet.



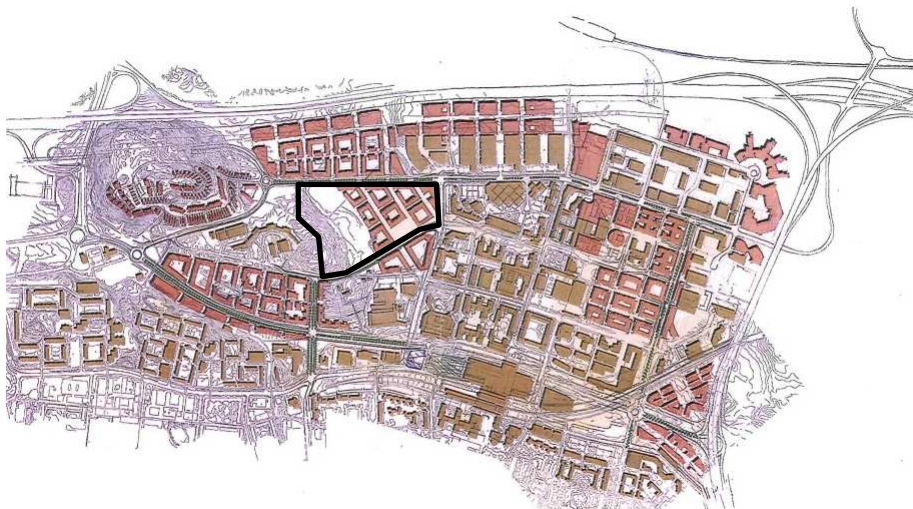
Kista är utpekad som en tyngdpunkt i Promenadstaden: Översiktsplan för Stockholm. Planområdets läge är markerat med svart cirkel.

### 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. Visionen involverade och stöddes även av Kistas omgivande kommuner Sollentuna, Sundbyberg, Solna och Järfälla. 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 samt tog inriktningsbeslut om utbyggnaden av det nya gatunätet.



*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 nyligen NOD-kvarteret. Drygt tio år efter Vision 2000 är Kista Science City en av Stockholmsregionens kraftigaste tillväxtmotorer, det största ICT-klustret<sup>1</sup> i Europa, och ett av de fem främsta ICT-klustren i världen.

#### Vision och strategi 2010-2020

Enligt en uppdaterad vision ska Kista Science City genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi i en kulturellt levande stad vara en av världens ledande science cities. Här finns en internationell känsla i allt från stadens arkitektoniska uttryck till utbud av shopping, från service till mötesplatser, från nöjen och rekreation till kultur och evenemang – en dynamisk levande stad i världsklass.

#### Gällande detaljplan

Området omfattas av gällande stadsplan Pl 7749 där aktuell mark i huvudsak är angiven som mark för idrottsändamål som inte får bebyggas, byggrätter för idrottsändamål (Y) samt som parkmark i områdets västra del. 1999 tog kommunfullmäktige beslut om flytt av Kista idrottsplats enligt ett program som innebar att idrottsverksamheten fördelades ut på befintliga och nya anläggningar i bostadsområdena i Kista, Husby och Akalla.

Förutom parkmark är nuvarande markanvändning, studentbostäder, inte planenlig. Bostäderna uppfördes för Svenska Bostäder enligt

---

<sup>1</sup> Information och communications technology

lov för tillfällig åtgärd år 2000. Marken används idag också för markparkering.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden har anvisat marken inom planområdet till ByggVesta AB, JM AB, Veidekke Bostad AB, SSM Bygg & Fastighets AB, Mälarholmen AB, SKB Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Index International AB 2014-06-12.

#### Nuvarande förhållanden

##### Markförhållanden

En stor del av marken inom planområdet består av lera som underlagras av friktionsjord på berg. I områdets östra respektive västra del minskar lermäktigheten och jordlagerförhållandena övergår till fast mark. I öster stupar bergsytan mer än i västra delen vilket innebär att lermäktigheten avtar snabbare vid östra fastmarksgränsen.

##### Natur

Inom planområdet finns ett mindre lövskogsområde i områdets östra del, samt naturmark som ingår i ett större skogsområde som sträcker sig väst/nordväst från planområdet. Ekologiska värden finns främst i naturen väster om området, som till stor del är otuktad och slyig men troligtvis av betydelse för naturlevande arter. En naturvärdesanalys blir en viktig del i planarbetet för att fastslå hur områdets ekologiska värden kan stärkas med en ambition att i vissa delar göras mer tillgänglig för rekreation. Kista Gård park ligger direkt söder om grönområdet och samspelet mellan den anlagda och orörda naturen har stor utvecklingspotential.

##### Befintlig bebyggelse och utemiljö

Detaljplaneområdet består idag främst av markparkering med inslag av träd och grönt samt i lägre partier vattenansamlingar. Den östra delen av planområdet är idag bebyggd med studentbaracker av mycket tillfällig karaktär. Stockholms stad har arrenderat ut marken för totalt ca 450 studentbostäder till Svenska Bostäder fr.o.m. år 2000. I dagsläget har ca hälften av barackerna rivits och ersatts med markparkering. I och med detaljplanens genomförande kommer de befintliga studentbarackerna att rivas och ersättas med ca 300 nya permanenta studentbostäder.



*Befintlig bebyggelse inom planområdet.*



*Idag kännetecknas planområdet av markparkering och studentbaracker.  
Vy från korsningen Borgarfjordsgatan och Kista Alléväg.*



*Befintliga studentbaracker inom planområdet.*





*Kista Gård utmed Kista Alléväg, vy mot öster. NOD-kvarteret och hotellet Victoria Tower i bakgrunden.*

### Trafik och tillgänglighet

Området runt Kista Äng kännetecknas av trafikseparering och en storskalig trafikinfrastruktur. En ambition är därför att stärka den mänskliga skalan med en mer finmaskig kvarterstruktur och mindre stråk, där gående/cyklister kan röra sig tryggt men även bilar ges visst utrymme.

### Förslaget

#### Bebyggelsestruktur och offentliga rum

Föreslagen bebyggelsestruktur bygger på omgivande gaturums riktningar, så att kopplingar och flöden till och inom området samt till omgivande kvarter och friytor stärks. Bebyggelsen, i form av tydligt avgränsade kvarter, ligger utmed Kista Alléväg, Borgarfjordsgatan och Torshamnsgatan och stärker gatulivet och stadsmässigheten. Föreslagen bebyggelsestruktur finns som bilaga 1 till detta tjänsteutlåtande.



*Föreslagen bebyggelsestruktur kommer att prövas och utvecklas under planarbetet. Bebyggelsehöjder varierar mellan 5 och 10 våningar med lägre bebyggelse i form av stadsradhus mot det inre grönrummet.*



*Vy från skolan som del av inre grönt rum med omgivande kvartersbebyggelse*

En torgplats i söder vid NOD- kvarteret, det s.k. soltorget, föreslås utgöra entré till området och dess huvudstråk med lokaler i bottenvåningen. Ytterligare lokaler i bottenvåningen placeras mot Kista Alléväg.





*Soltorget vid Kista Alléväg, vy mot norr. Bebyggelsehöjder i kvarteren varierar mellan 5 och 10 våningar.*



*Lokaler i bottenvåningarna längs området huvudstråk. Nyréns Arkitektkontor*



Omgivande bebyggelse i Kista består idag främst av större kontorskomplex och storskalig vägsstruktur. För att möta den skalan är förslaget uppbyggt med tydliga kvarter. För att skapa ett attraktivt område behöver den större skalan kompletteras med en lägre intimare miljö som inbjuder till social samvaro. Denna miljö skapas genom att skalan varieras och hålls något lägre i form av stadsradhus mot det inre gröna rummet.

Centralt i området skapas ett kilformat, gemensamt grönt rum som zonerar för att möta varierande rekreationsbehov. Längst i öster anläggs parktorget, ett offentligt torgrum för möten och lek. Mitt i kilen finns plats för skola och allhus med tillgängliga ytor för de boende eller besökare. Skolans ytor glider ihop med den planerade äventyrsskogen som utgör den sista västra delen av kilen innan den övergår till fri skogsmark. Kilen – det inre gröna rummet, utgör en ryggrad för området och är en viktig del av det sociala samspelet för boende och besökare.

#### Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen varierar i skala på ett strategiskt och medvetet sätt för att åstadkomma tydliga rum och ett varierat bostadsutbud, som kan tillgodose olika gruppers behov. Arkitekturen ska vara av mycket hög kvalitet och möta den internationella känslan som är en av Kistas förutsättningar och kvaliteter.

#### Skola

Med den färdigställda och föreslagna bostadsbebyggelsen runt om Kista Gård och inom planområdet bedöms befolkningsunderlaget motivera en ny skola i området. En möjlighet för att bygga en ny låg- och mellanstadieskola kommer att prövas under planarbetet.

#### Gator, trafik, gång och cykel

Alla nyplanerade gator ska ha god och trafiksäker funktion för samtliga trafikanter. Lika viktigt är att gaturummen bidrar till en trygg och levande stadsmiljö. Gatornas funktion och utformning kommer att prövas under planarbetet.

Parkeringsbehovet för bostäder i Kista Äng ska tillgodoses inom kvartersmark och parkeringsplatser ska företrädesvis anordnas i garage under mark. För området gäller ett parkeringstal om 0,7 bilplatser per bostadslägenhet och 0,15 bilplatser per studentlägenhet. Utrymme för minst 2,5 cykelplats per lägenhet ska finnas för den planerade bebyggelsen och förvaringsbehovet ska tillgodoses inom kvartersmark. Möjlighet till kantstensparkering och cykelparkering på allmän mark kommer att utredas under planarbetet.

## Konsekvenser för miljön

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ att en särskild miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från miljöförvaltningen, Stockholms brandförsvär och Stockholms stadsmuseum som delar kontorets uppfattning. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Klimatanpassning

Energieffektiva lösningar ska tillämpas enligt Stockholms miljöprogram. Bebyggelsens anpassning till klimatförändringar ska utredas vidare under planarbetet.

### Inverkan på kulturmiljön

Flera fornlämningar finns i naturområdet väster om den planerade bebyggelsen. Enligt den föreslagna strukturplanen berörs inte fornlämningarna direkt av bebyggelsen. Det finns dock risk att vägar, stigar och annan markplanering gör intrång i fornlämningar. Delar av den nya bebyggelsen planeras nära Kista Gård. Det är viktigt att bebyggelsen placeras och utformas så att den inte inkräktar på gårdens kulturhistoriska värden.

### Buller, risker

Bullerpåverkan från E4 och större vägar runt planområdet kommer att utredas under planarbetet. Det finns i dagsläget inga kända riskobjekt i närområdet av sådan art att de bedöms kunna medföra sådana risknivåer att de behöver utredas vidare i planarbetet. Möjlighet till räddningsinsatser ska beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

### Ekonomi och genomförande

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal med de byggherrar som erhöll markanvisning inom planområdet av exploateringsnämnden 2014-06-12.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att området Kista Äng har stor utvecklingspotential tack vare ett dynamiskt läge i mötet mellan verksamheter, bostäder och målpunkter såsom Kista Gårds park och NOD-kvarteret. Studentbostäderna och dess koppling till Stockholms Universitet blir viktiga element i den nya stadsdelen, som nu växer fram norr om företagsområdet. Nybyggda NOD, avsedd som mötesplats för de som bor, besöker och verkar i Kista, är en stor tillgång och målpunkt i anslutning till området.

Föreslagen kvartersstruktur med varierad skala, tydligt avgränsade boendemiljöer, sammanhängande gatu- och platsstruktur, gröna rum och kopplingar mot Kista Gårds park och NOD är viktiga förutsättningar för planarbetet att utveckla. Under planarbetet kommer särskild vikt att läggas vid att möjliggöra lokaler i bottenvåningarna längs området huvudstråk samt mot omgivande gator, vilket även kan ge liv åt området kvällstid.

Kontoret bedömer att det finns stor potential att höja de rekreativa värdena i västra naturområdet så att detta blir en stor tillgång för det planerade bostadsområdet och för besökarna. Enligt förslaget planeras bostäder i den östra delen av naturmarken. Kompensationsåtgärder ska göras inom planområdet för att stärka den biologiska mångfalden lokalt samt att området kopplas samman med naturmarken västerut.

Viktiga frågor att bevaka i det fortsatta planarbetet är buller från E4 samt större vägar runt området (Borgarfjordsgatan, Kista Alléväg och Torshamnsgatan) och de betydande nivåskillnaderna inom området. Ambitionen är att främja flöden till och genom området och minska barriäreffekter av befintlig trafikinfrastruktur. Planarbetet ska följa *Arkitektur Stockholms* intentioner - ”Ökad transparens eftersträvas i det urbana stadsrummet genom öppenhet och mänsklig närvaro i fasadliv och tak genom exempelvis franska fönster, balkonger, terrasser”.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en detaljplan inom området kan prövas med stöd i *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm*. Projektet har goda förutsättningar att utgöra en komplettering av Kista med attraktiva och levande miljöer för boende, studenter och besökare i stadsdelen.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken (PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§).

#### Tidplan

Start-PM	3 kv 2014
Samråd	3 kv 2015
Granskning	1 kv 2016
Antagande	2 kv 2016

SLUT