

Handläggare
Anders Lundborg
Telefon 08-508 27 121**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Danmark 2, 4, 5 och 8 i stadsdelen Kista (cirka 400 bostäder, kontor och centrumverksamheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson Vestlund
Tf stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Louise Heimler
Tf avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det skapar fler bostäder och mer service i ett kollektivtrafiknära läge i centrala Kista. Planförslaget innebär cirka 400 bostäder i nya byggrätter ovan befintlig galleria. Genom att öppna upp bottenvåningar och ändrade gångflöden i kvarteret kan en aktiv och trygg stadsmiljö skapas. Utvecklingen av fastigheterna bedöms även vara ett positivt bidrag i omvandlingen av Hanstavägen till ett urbant stråk i enlighet med översiktsplanen. En blandning av upplåtelseformer och bostadstyper ska eftersträvas och befintliga studentbostäder bevaras för att skapa förutsättningar för en socialt blandad stadsdel. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Fastigheterna Danmark 2, 4, 5 och 8 ägs av Kista Galleria Kommanditbolag.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att det är lämpligt att pröva bostäder och lokaler för centrumändamål inom fastigheterna. Förslaget innebär ett tillskott av bostäder och arbetsplatser som möjliggör en utveckling av Kista till en aktiv och funktionsblandad stadsdel. Planområdet ligger inom fokusområdet Järva vilket innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret

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

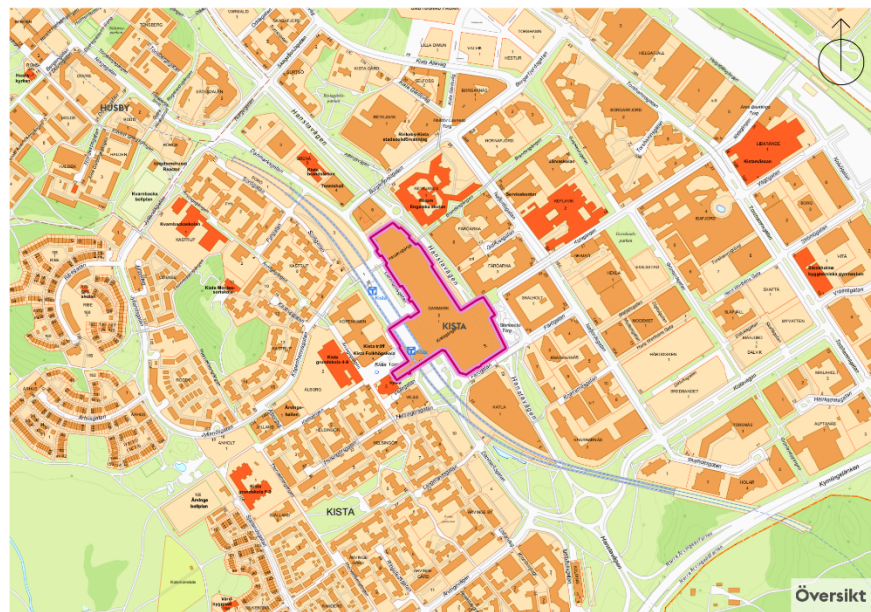
UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder och centrumverksamheter i ett kollektivtrafikhärläge i stadsdelen Kista. Detaljplanen syftar också till att öppna upp bottenvåningar samt att rikta om gångflöden mellan tunnelbana och Kista galleria för att skapa en aktiv och trygg stadsmiljö i Kistas centrala delar i anslutning till bussterminalen och Kista torg. Ny bebyggelse ska på ett medvetet sätt relatera till befintliga och planerade höga hus i Kista för att skapa en god helhetsverkan och en visuellt tilltalande stadssiluett. Utvecklingen av fastigheterna bedöms vara ett positivt bidrag i omvandlingen av Hanstavägen till ett urbant stråk.

Bakgrund

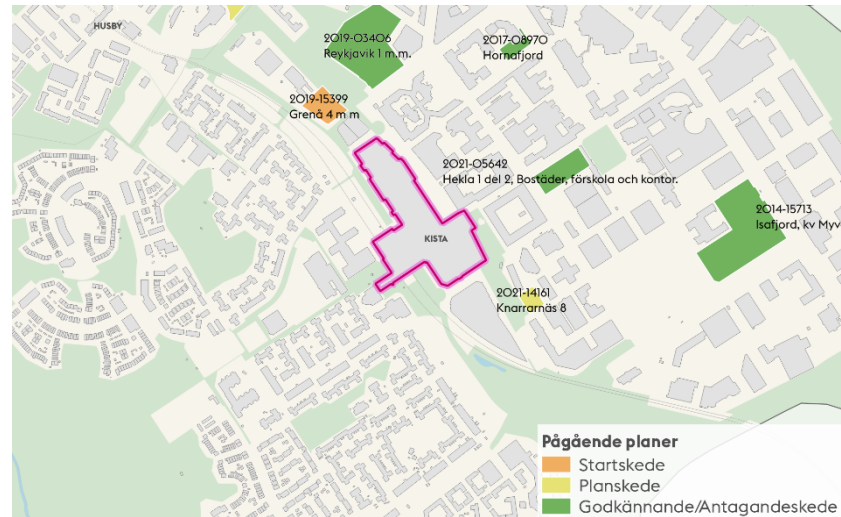
Plandata



Orienteringskarta. Planområdet är inringat.

Fastigheterna Danmark 2, 4, 5 och 8 ligger i centrala Kista mellan Danmarksgatan och Hanstavägen vid tunnelbanestation Kista. Fastigheterna omfattar en lokalarea på 90 000 m² som fördelas mellan; centrumlokaler 65 000 m², kontor 10 000 m² och studentbostäder 15 000 m².

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner eller program.

I Kista pågår för närvarande ett flertal större planprojekt bland annat:

- Knarrarnäs 8, dnr 2021-14161, 200 bostäder och kontor. Planen är i planskede.
- Grenå 4 m.fl., dnr 2019-15399, 350 bostäder och verksamhetslokaler. Planen är i planskede.
- Hekla 1, dnr 2021-05642, 240 bostäder, förskola, kontor och park. Planen är i antagandeskede.
- Reykjavik 1, dnr 2019-03406, 165 lägenheter, 90 vårdbostäder, grundskola, service och handel. Planen är i antagandeskede.
- Isafjord 1, dnr 2014-15713, 470 bostäder, förskola, centrum, kultur samt en park. Planen är i antagandeskede.
- Hornafjord 3, dnr 2017-08970, 100 bostäder och verksamhetslokaler. Planen är i planskede.

Gällande detaljplaner

För fastigheterna Danmark 2, 4, 5 och 8 gäller Dp 2000-03846. Detaljplanen reglerar markanvändningen inom Danmark 2, 4, 5 och 8 som centrum, studentbostäder och kontor.

Markägförhållanden

Fastigheterna Danmark 2, 4, 5 och 8 ägs av Kista Galleria Kommanditbolag där Citycon AB och CPP Investment Board är innehavare.

Relaterade 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 stadsutveckling genom att fortsätta på den inslagna vägen mot en mer attraktiv stadsdel 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 kännetecknande av stor frihet och variation i utformningen. Ofta stora volymer med få entréer och slutna bottenvåningar samt en arkitektur präglad av rationalitet och funktion. Byggnaderna skapar bristfälliga samband både inom områdena och till omgivande stadsdelar. Det kan därför vara motiverat att bryta upp stora volymer för att skapa ett integrerat gatunät samt ordna fler entréer mot gatan.

Fokus Järva

Planområdet ligger inom fokusområdet Järva vilket innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. Fokus Järva är samlat ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av drygt 10 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet.

Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet, social hållbarhet, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden för Järva är det ska vara en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

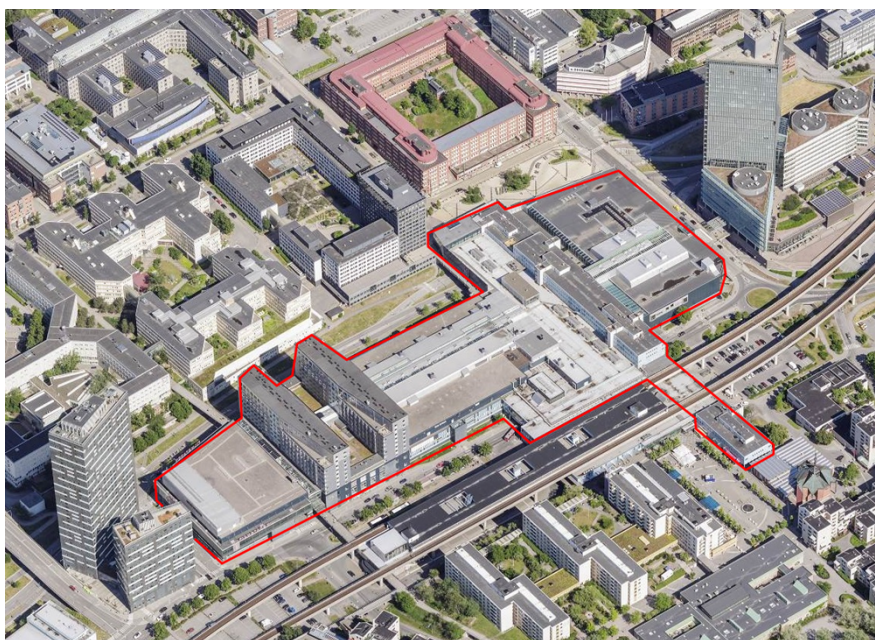
Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och karaktär

Platsen ligger i Kista verksamhetsområde som uppfördes under 1970- och 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 (32 våningar) Scandic Victoria Tower (32 våningar) med den anslutande Kistamässan och Kista torn (35 och 16 våningar) är några av de senaste tillskotten i Kistas verksamhetsområde.



Kista galleria (inringad) med Kista torn i nedre vänstra hörnet och Kista Science Tower upp till höger.

Stadsdelen har stora flöden av besökare under dagtid men kan upplevas ödslig under kvällar och helger. Stadsmiljön har blivit mer tillgänglig, bland annat genom att Kistagången har utvecklats till en stadsgata med ett utbud av butiker och restauranger. Detta har

bidragit till att stärka området som besöksmål på helger och tidiga kvällar.

Topografin är varierad med stora nivåskillnader som har kunnat utnyttjas för separerade trafiksystem för bilar och gående med upphöjda gångbroar.



Gatuvy på gallerian och Brandesgången från Danmarksgatan.

Kulturmiljö

Kista har ännu inte genomgått kulturhistorisk klassificering av Stadsmuseet. I samband med framtagandet av en ny detaljplan behöver en kulturmiljöutredning göras för området runt Kista torg.

Trafik och kollektivtrafik

Kista har ett strategiskt läge mellan Stockholm och Arlanda med direkt koppling till E4 och E18.

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik vid tunnelbane- och busstation Kista samt den planerade hållplatsen för tvärbanan på Jan Stenbecks torg. Avståndet till Helenelunds pendeltågsstation är cirka 1700 meter.

Gång- och cykelvägar löper längs med fastigheterna på Hanstavägen och Danmarksgatan. I *Cykelplan för Stockholm* är Hanstavägen utpekad som ett primärt cykelstråk medan Danmarksgatan ingår i huvudnätet för cykel.

Miljö

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

Störningar och risker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att Hanstavägen och Danmarksgatan utgör flödesvägar vid skyfall samt att det på lågpunkterna runt fastigheterna riskerar att samlas vatten vid kraftiga skyfall.

Planområdet ligger i närheten av KTH Electrum och Swerea KIMAB som länsstyrelsen har klassat som farliga verksamheter. På KTH Electrum hanteras bland annat lösningsmedel, syror samt brännbara och giftiga gaser. Swerea KIMAB bedriver en liknande verksamhet men mängderna farligt gods som hanteras är betydligt mindre.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Ett tidigt förslag till ny bebyggelse på platsen har tagits fram av Citycon AB. I den nordvästra delen av gallerian vid Kista torn mellan Folketingsvägen och Brandesgången förslås en utveckling av fastigheten med cirka 50 000 m² i en hög byggnad innehållande centrumverksamheter i de nedre våningarna och bostäder i en terrasserande volym halvt omslutande en innergård ovanför.

I den södra delen av gallerian vid Kista torg föreslås en byggnad omfattande cirka 10 000 m² innehållande centrumverksamheter och bostäder, även här i en terrasserande volym.



Kista torn (bef.) | planförslag | studentbostäder (bef.)

Illustration visar ny bebyggelse i den nordvästra delen av gallerian. Kista torn till vänster och befintliga studentbostäder till höger. (Bild BSK Arkitekter)

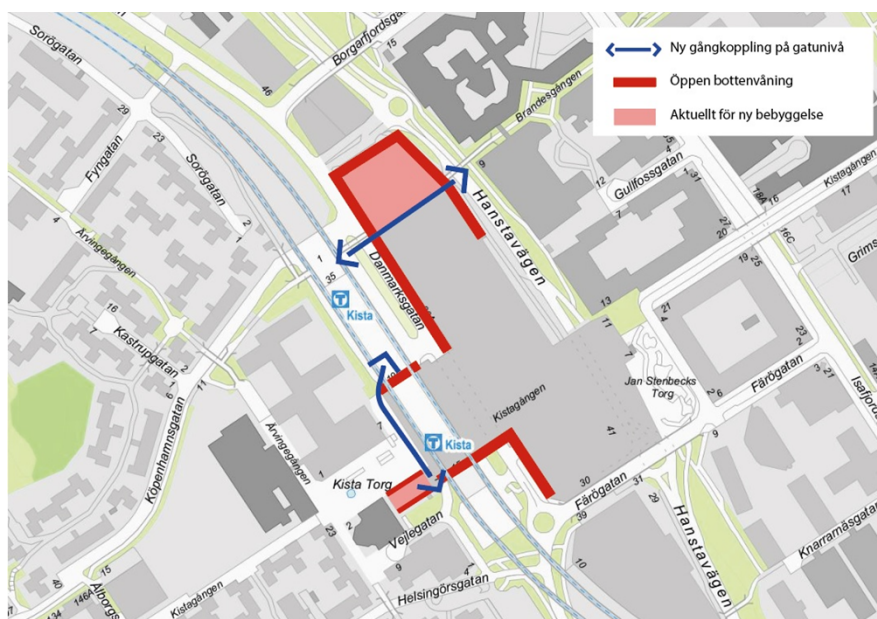
Arkitektonisk idé

I den nordvästra delen av fastigheten ska ny bebyggelse ses som ett tillägg i stadssiluetten. Ny bebyggelse ska samspela med de befintliga och planerade höga husen i Kista och gestaltas med en genomtänkt hantering av proportioner och detaljer både i den stora skalan i stadsbilden och på nära håll för gående som passerar förbi kvarteret. Genom en omsorgsfull volymhantering och en lämplig lokalisering av högdelen ska kvarteret ges möjlighet till en grön och solbelyst bostadsgård. Genom att öppna upp kvarterets slutna bottenvåningar och att förflytta gångflödena mellan tunnelbanan och Kista galleria till gatunivå ska ett aktivt gaturum och ett levande stadsområde i anslutning till bussterminalen möjliggöras.



Tidigt förslag på ny bebyggelse i gallerians nordvästra del samt vid Kista torg. (Bild BSK Arkitekter)

Vid Kista torg ska den nya bebyggelsen anpassas efter den befintliga byggnadsskalan längs med torget. I volymhantering och placering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till torgets mikroklimat, Kista kyrka och Kista Science Tower i egenskap av fondmotiv till torget. Genom nya gångkopplingar mellan tunnelbaneuppgången, bussterminalen och Kista torg ska detaljplanen bidra till en ökad upplevelse av Kista torg som en central och viktig mötesplats i Kista där ny bebyggelse kan bidra till att stärka upp torget och gallerians entré.



Illustrationen visar förslag på öppnade bottenvåningar och nya kopplingar i stadsrummet.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör cirka 400 bostäder, vilket är ett värdefullt tillskott i det kollektivtrafikhäna läget. Samtidigt är bostäder en viktig komponent för att uppnå bättre balans mellan dag- och nattbefolkning i området som idag domineras av dagbefolkning.

En socialt sammanhållen stad

Det finns en stor bostadspotential i Kista. Genom att ta tillvara den, och i kombination med att utveckla näringslivet samt tillföra andra värden, kan Kistas utveckling bidra till social hållbarhet i hela närområdet Kista-Järva.

Trygghet

Detaljplanen kan bidra till tryggare gaturum genom att skapa bebyggelse med entréer mot gatan. Befintlig bebyggelse inom fastigheterna har till stora delar slutna fasader med garageinfarter och få entréer. Genom skapandet av nya trottoarer och stråk ökar

tillgängligheten och tryggheten genom en ökad närvaro av människor på platsen under olika tider på dygnet.

Jämställdhet

Fler bostäder i ett service- och kollektivtrafikhärläge skapar förutsättningar för att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid. Den goda tillgången till kollektivtrafik gynnar barns rörelsefrihet.

Fler kvinnor än män upplever otrygghet i utemiljöer. Ett jämställdhetsperspektiv ska genomsyra planeringen och säkerställa att utemiljöer som gaturum, gång- och cykelstråk samt parkmiljö känns trygga och säkra att vistas i.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Kista verksamhetsområdes fortsatta behov av arbetsplatser beaktas med ett tillskott av lokaler för centrumändamål.

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 att ny bebyggelse inom fastigheterna kommer att vara väl synlig på långt avstånd ställs höga krav på utförandet.

Grön och vattennära stad

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi.

Kulturliv, idrott och rekreation

Genom att tillföra större ytor för bostäder och centrumändamål ges förutsättningar för ytterligare kulturverksamhet i delar av fastigheterna.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Förslaget kan komma att påverkas av översvämningsrisk, buller och risk, som ska utredas i planprocessen. Därutöver behöver eventuell förekomst av markföroreningar utredas.

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 avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av 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 2024

Granskning: augusti 2025

Antagande: mars 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med Citycon 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 bedöms ge förutsättningar för Kistas verksamhetsområde att omvandlas till en blandad stadsdel med väl gestaltade byggnader med en hög arkitektonisk kvalitet. Att möjliggöra för fler bostäder ger bättre förutsättningar för stadsliv en större del dygnet.

Frågor av särskild betydelse som behöver utredas och beaktas i planarbetet är höjd och utformning i relation till de befintliga och planerade höga husen runt gallerian och Kista i stort. Den nya bebyggelsens påverkan på Kistas siluett ska också studeras under planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

SLUT