

Handläggare
Camilla Morfeldt
Telefon 08-508 27 338**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning för del av Akalla 4:1 vid Nolsögatan i stadsdelen Kista (kontor, hotell och centrumändamål)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Louise Heimler
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget för kontor, hotell och lokaler med centrumändamål för del av fastighet Akalla 4:1 i stadsdelen Kista. Byggnaden blir en ny målpunkt som inte bara kommer att utgöra en del av Kistas stadsfront mot Sollentuna och E4:an utan även mot resten av staden. Byggnaden avses uppföras med 40 våningar i träkonstruktion om maximalt 140 meter ovan markplanet. Ett högt hus påverkar stadens siluett och kommer att vara synligt på långa avstånd. Byggnadens gestaltning och utförande ska gestaltas utifrån både stadens siluett och utifrån sitt närområde i Kista.

Förslaget är i linje med översiktsplanens mål och kontorets samlade bedömning är att det är lämpligt att pröva kontor. Möjlighet till hotell och lokaler för centrumändamål ska studeras under detaljplaneprocessen. Förslaget innebär ett tillskott av arbetsplatser och möjliggör för stadsutveckling i Kista. Under planprocessen kommer flertalet knäckfrågor att behöva hanteras, bland annat buller, vind, påverkan på omkringliggande bebyggelse och risk från befintligt kraftledning samt E4:an.

Del av fastigheten Akalla 4:1 vid Nolsögatan ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden markanvisade området till Stockholm Wood Tower AB den 19 oktober 2023.

Stadsbyggnadskontoret

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

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

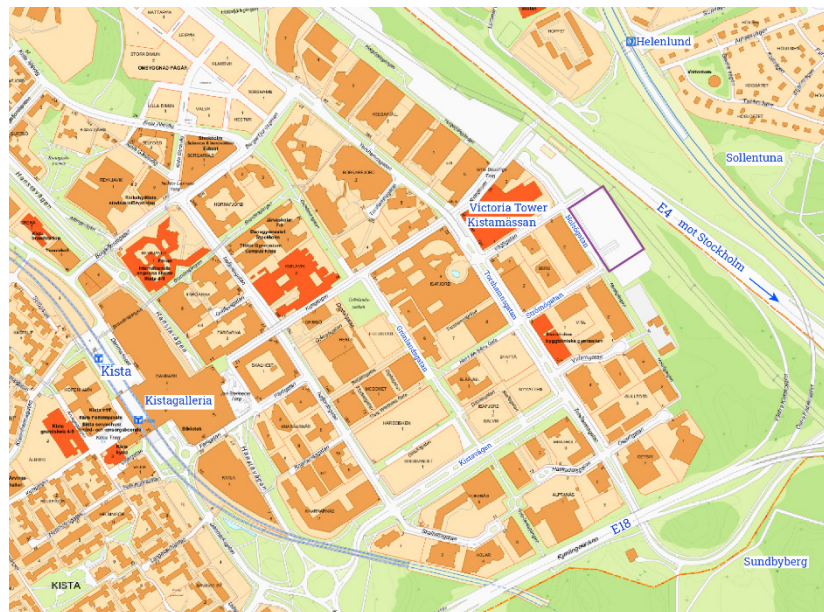
UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett kontorshus i 40 våningar inom del av fastigheten Akalla 4:1 vid Nolsögatan. Möjlighet till hotell och lokaler för centrumändamål ska studeras under detaljplanprocessen. Förslaget innebär ett tillskott av arbetsplatser och möjliggör stadsutveckling i Kista.

I och med platsens centrala läge, som en del i en ny stadsfront längs med E4:an är det av stor vikt att bebyggelse utformas så att kvarteret erhåller en hög arkitektonisk kvalitet. Att eftersträva en bra komposition med det befintliga höghuset Victoria Tower samt övriga befintliga och planerade höghus i Kista är även en del av planens syfte. Den tillkommande bebyggelsen ska även skapa goda miljöer med avseende på buller, solförhållanden samt vind.

Syftet är även att tillskapa offentliga rum invid kontorshuset, till exempel genom att skapa ett torg eller annan mötesplats som samspelar med höghuset.



Orienteringskarta över planområdets läge markerat i lila.

Bakgrund

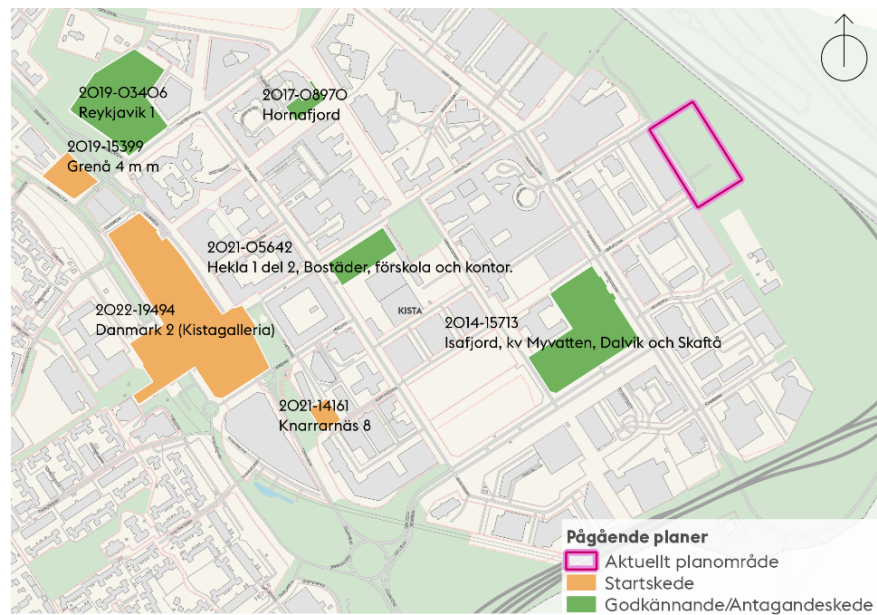
Plandata

Aktuell detaljplan är del av fastigheten Akalla 4:1 vid Nolsögatan i Kista och omfattar cirka 10 500 kvadratmeter. Fastigheten ligger i östra delen av Kistas verksamhetsområde och angörs via Nolsögatan/Strömögatan. Inom fastigheten finns befintliga markparkeringsplatser.

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. Planen är i antagandeskede.
 - Inom fastigheten Hornafjord 3 (dnr 2017-08970) i korsningen Grönlandsgatan/Brandesgången planeras cirka 100 nya bostäder. Planen är i antagandeskede.
 - Inom fastigheten Knarrarnäs 8 (dnr 2021-14161) planeras cirka 200 bostäder. Planen är i startskede.
 - Inom Kistagalleria, fastigheten Danmark 2 (dnr 2022-19494) planeras för cirka 400 nya bostäder, kontor och centrumändamål. Planen är i startskede.
 - Inom fastigheten Grenå 4, (dnr 2019-15399), prövas cirka 250 bostäder och lokaler i bottenvåningar. Planen är i startskede.
- Inom Reykjavik 1 m.m. (dnr 2019-03406), prövas cirka 250 bostäder, hotell, kontor och skola. Planen är i antagandeskede.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande plan för södra delen av området är generalplan 7160 från 1969. I denna plan är området utpekad som reservat för S-bana. Ingen genomförandetid kvarstår. I övrigt är området inte planlagt.

Markägförhållanden

Fastigheten Akalla 4:1 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Väg E4 är utpekad som riksintresse för kommunikation och ligger ca 75 meter från planområdet. Planområdet ligger även inom riksintresset för Arlanda flygplats påverkansområde.

Regionplan

Kista är tillsammans med Sollentuna och Häggvik utpekad som en regional kärna. Enligt RUFS 2050 ska förhållningssättet till dessa bland annat vara att planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö. Detta genom att lokalisera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom ett gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Stockholm har fyra mål för stadens utveckling: *en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö, en klimatsmart och tålig stad*. Enligt översiktsplanen ska planeringen ske utifrån en helhetssyn med hänsyn till olika stadsdelars identitet och kvaliteter. Planeringen ska bidra till att minska sociala klyftor och att bryta den geografiska segregationen. Kista-Järva är i översiktsplanens utbyggnadsstrategi utpekad som ett av fyra fokusområden och där Kista-Husby-Akalla är utpekad som ett strategiskt samband. Dessa strategiska samband är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm och är viktiga att stärka ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

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.

Kommunala beslut i övrigt

Fokus Järva

Fokus Järva är sammantaget ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 15 000 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 är att Järva är 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. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

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. Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare utifrån.

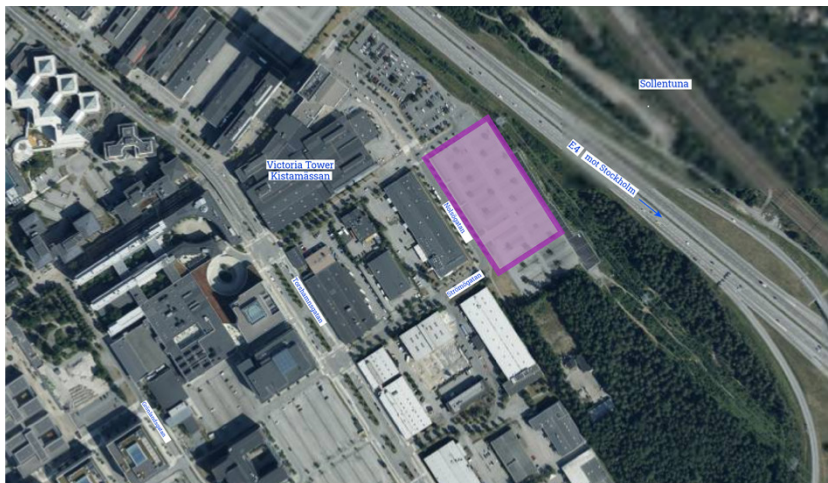
Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade del av Akalla 4:1 till Stockholm Wood Tower AB den 19 oktober 2023.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheten är idag till största delen hårdgjord markparkering. Markbeläggningen utgörs av asfalt och några mindre planteringsbara ytor med träd och buskar. Längs Nolsögatan finns en rad med barrträd.



Ortofoto över ungefärlig avgränsning av planområde markerat lila.

Stadsbild och karaktär

Området ligger i Kista verksamhetsområde som uppförts under 1970- och 80-talen och har utvecklats till att bli ett av Sveriges största IT-centrum med ett stort antal företag. 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 34 våningar med den anslutande Kistamässan samt Kista torn i 16 respektive 35 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. Stadsmiljön har utvecklats och blivit mer attraktiv, bland annat genom Kistagången som har blivit en stadsgata med utbud av handel och restauranger. Detta har bidragit till att stärka området som besöksmål på helger och tidiga kvällar.



Foto taget från planområdets läge med befintlig parkeringen i förgrunden och Victoria Tower och kraftledningen i bakgrunden.



Foto taget från Nolsögatan, planområdets läge på vänster sida om gatan.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik med busstrafik längs Nolsögatan, cirka 950 meter till tunnelbanestation i Kista centrum samt cirka 330 meter till Helenelunds pendeltågsstation. Avståndet mellan området och den närmaste busshållplatsen på Nolsögatan är cirka 40 meter. Avståndet mellan området och den planerade hållplatsen för tvärbanan vid Victoria Tower är cirka 180 meter.

Miljö

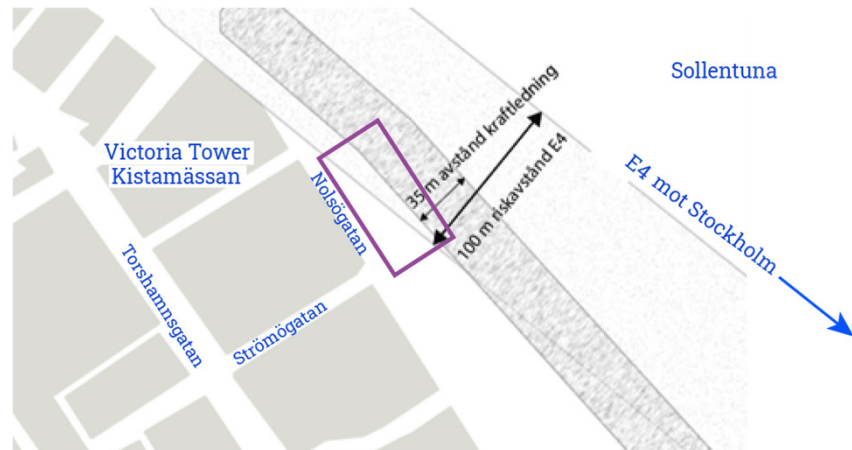
Planområdet tillhör det tekniska avrinningsområdet Edsviken. Stockholm har tagit fram en åtgärdsnivå för hantering av dagvatten som ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation. Syftet är att åstadkomma fördröjning och rening. Länsstyrelsens skyfallskartering visar att det finns en stor lågpunkt längs planområdets norra gräns. Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet, enligt miljöförvaltningens underlag.

Naturmarken omkring planområdet ingår i norra Järvas habitatnätverk för barrskog, som kopplar samman Igelbäckens naturreservat och Hansta naturreservat.

Störningar och risker

Norr om planområdet, parallellt med E4:an har Svenska kraftnät två 220 kV-ledningar tillhörande stamnätet för el. Svenska kraftnät planerar att riva ledningarna tidigast år 2029 när förstärkning av stamnätet i Storstockholm är genomförd. Enligt Svenska kraftnät krävs ett avstånd på 35 meter från närmaste lednings mittfas för att magnetfältsvärdet på 0,4 mikrottesla ska klaras. Verksamheter där människor varaktigt vistas får inte planeras närmare än detta avstånd.

E4:an, som passerar norr om planområdet, utgör en primärled för transporter av farligt gods. Detta innebär att stora mängder transporter passerar planområdet dagligen. Rekommenderat minsta avstånd för känslig verksamhet är 100 meter och för mindre känslig verksamhet 50-100 meter. Planområdet utsätts även för höga bullernivåer från E4:an.



Karta som visar avstånd till kraftledning och E4 och preliminära avgränsning av planområde markerat med lila.

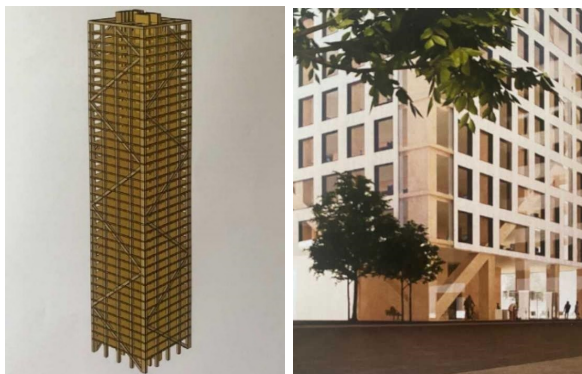
Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele med mera.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget innebär ett nytt högt hus uppfört i träkonstruktion. Byggnaden blir en ny målpunkt som inte bara kommer att utgöra en del av Kistas stadsfront mot Sollentuna och E4:an utan även mot resten av staden. Byggnadens användning är tänkt att vara kontor och hotell om 40 våningar och maximal byggnadshöjd på 140 meter. Ett högt hus ska stärka och utveckla stadens identitet och kulturella resurser. Arkitekturen ska utformas robust för hållbar utveckling och långsiktig användbarhet. I bottenvåningen kommer lokaler för centrumändamål få finnas som ansluter till ett nytt offentligt rum såsom torg eller annan mötesplats. Förslaget innebär ett tillskott av arbetsplatser och möjliggör för stadsutveckling i Kista. Byggnaden ska ha god volymhantering med slank och väl gestaltad utformning som är i balans med befintliga och planerade höga hus i Kistas siluett.



Byggaktörs första illustrationer av det höga trähuset. Illustrationer: Snöhetta

Arkitektonisk idé

Byggnaden har möjlighet att bli ett framträdande landmärke som kompletterar stadsbilden av höga hus i Kista. Den översta våningen eller våningarna ska utformas med ett tydligt avslut mot himlen, exempelvis genom att dras tillbaka från fasadlivet eller med särskiljande våningshöjder, fönstersättning och fasadutformning. Den nya bebyggelsen behöver ta i beaktande en tänkt framtida struktur och möta marken på ett sätt som stärker stadsmiljön. Sockelvåningarna bör utformas utifrån den framtidsvisionen som finns för området längs med E4:an utan tydlig baksida och utan sluten fasad.

Sockelvåningarna ska även anpassas till en framtida omgivande skala om 4-6 våningar längs Nolsögatan. Bottenvåningen ska utformas med tydliga entréer, öppningar och uppglasade partier för att bidra till att byggnaden blir inbjudande, vilket bidrar till stadens, gatans och platsens liv och rörelse. Stor omsorg ska läggas på hög kvalitet i gestaltning, material och detaljrikedom för att ge det höga huset ett intressant möte med staden.



Byggaktörs första illustrationer av det höga trähuset. Illustrationer: Snöhetta

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Planförslaget innebär att befintlig markparkering ersätts med kontor och hotell, vilket ökar tryggheten på platsen. Variationen av användningar som föreslås ger nya rörelsemönster kring kvarteret vilket bedöms positivt för den upplevda tryggheten. Befintlig bebyggelse mot Strömögatan har till stor del slutna fasader utan entréer eller lokaler. Detaljplanen kan bidra till att öka tillgängligheten med ett tryggare gaturum genom att skapa bebyggelse med entréer mot gatan.

Jämställdhet

Projektet kan bidra med ökad närvaro och aktivitet på platsen med hjälp av kontor, hotell och lokaler för centrumändamål med entréer mot Strömögatan och Nolsögatan. Fler människor rör sig på platsen, vilket bidrar till en ökad upplevelse av trygghet som är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

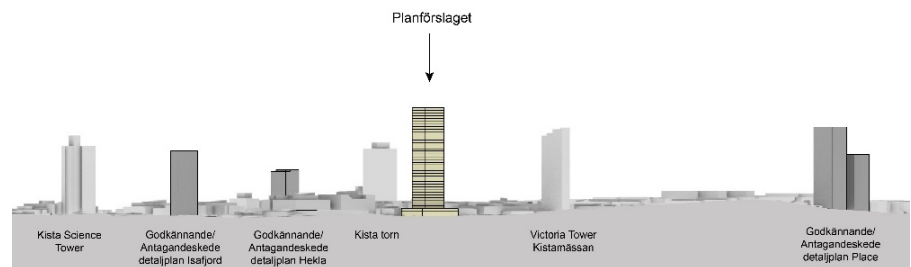
Att möjliggöra för kontor, hotell och centrumändamål längs Nolsögatan bidrar till att stärka både lokal service och företagandet. I området finns och planeras för god utbyggd kollektivtrafik och infrastruktur vilket innebär att platsen är väl lämpad för utveckling med arbetsplatser.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget har möjlighet att genom god gestaltning bidra positivt till den offentliga miljön i området. Idag utmärker sig höga byggnader i Kistas stadsbild. Ett höghus i trä som tillverkas och byggs på ett hållbart sätt kan bli en positiv symbol för stadsutvecklingen i Stockholm. Det kan också stärka och utveckla stadens identitet där arkitekturen ska främja hållbar utveckling. Den nya bebyggelsens höjd, samspel med andra höga hus i området samt påverkan på stadens silhuett bör studeras utifrån viktiga vypunkter under planarbetet. Förslaget innebär ett nytt landmärke och orienteringspunkt för att markera platsens framtida betydelse i stadsbilden.

Hög bebyggelse riskerar påverka stadens mikroklimat med långa skuggor och hårda vindar. Den höga vindhastigheten längre upp, pressas ner längs med fasaden på höghuset, vilket i sin tur leder till en försämrad trivsel i stadsrum kring hög bebyggelse. Det offentliga stadsrummet ska utformas på så sätt att det bidrar till stadens robusthet och verkar för långsiktiga användning. Rätt placering och volymhantering med lägre sockelbyggnad kan bidra till bättre

mikroklimat kring den höga bebyggelsen. Vindförhållanden och skuggning bör studeras tidigt i processen redan på volymhanteringsstadiet för att säkra att befintlig och kommande stadsmiljö blir trivsamma ur klimathänseende.



Stadssiluett över Kista med befintliga (ljusgrå) och planerade höga hus (mörkgrå) samt planförslaget. Vy tagen från E4. Illustration: SBK

Trafik och mobilitet

Förslaget innebär ianspråktagande av befintliga parkeringsplatser. Både de markparkeringsplatser som tas i anspråk och det behov som den tillkommande bebyggelsen genererar behöver hanteras i underjordiskt garage. Under planprocessen ska mobilitetslösningar arbetas fram för att minska behovet av bilparkeringar. Tillgängliga och attraktiva cykelparkeringar ska skapas i anslutning till entréerna.

Från planområdet går det att på ett enkelt sätt ta sig som gångtrafikanter till kollektivtrafik med pendeltåg och busshållplatser som ligger i nära anslutning. Likaså kommer tvärbanans Kistagren i nära anslutning till planområdet. Det finns därmed goda förutsättningar för att resa hållbart. Trafikmängden på Strömögatan kommer att öka något men förslaget bedöms inte påverka framkomligheten för bil i större utsträckning.

Grön och vattennära stad

Denna detaljplan berörs av det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) för Edsviken, som finns framtaget av Edsviken Vatten-samverkan. Inga fysiska LÅP-åtgärder föreslås dock inom planområdet Planförslaget ska hantera dagvatten, enligt stadens dagvattenstrategi.

Kulturliv, idrott och rekreation

Genom att bygga på befintlig markparkering möjliggörs bl.a. kulturverksamhet i delar av fastigheten genom användningen centrumändamål. Det kan bli en möjlig målpunkt för stadens invånare som kan skapa liv och rörelse i det urbana rummet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Den föreslagna exploateringen ligger i nära anslutningen till E4:an, vilket innebär att bullernivåerna är höga. Planförslaget kan komma att bidra positivt gällande dagvatten och skyfall, då planområdet idag till stora delar är hårdgjort. Förslaget kan påverkas av översvämningsrisk vid lågpunkter, buller samt risk, som ska utredas i planprocessen. Därutöver behöver förekomst av markföroreningar utredas. Genom att förtäta i anslutning till befintliga gator används stadens resurser och infrastruktur på ett mer effektivt sätt.

Teknisk försörjning

Behov av teknisk försörjning såsom fjärrvärme och kapacitet på befintliga elnätet utreds under planarbete.

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

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiserats:

Start-PM	november 2023
Samråd	november 2024
Granskning	januari 2026
Antagande SBN	april 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören, AB Invest A/S, för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på att påbörja planarbete för fler arbetsplatser i Kista. Utvecklingen är i linje med översiktsplanens intentioner om att stärka Kista som ett av regionens och landets viktigaste verksamhetsområden. Planen möjliggör en utveckling av befintlig markparkering till en struktur innehållande kontor, hotell och lokaler för centrumändamål. Den nya bebyggelsen behöver ta i beaktande en tänkt framtida struktur och möta marken på ett stadsmässigt vis. Planen bedöms ge förutsättningar för att området omvandlas till en blandad stadsdel med väl gestaltade byggnader med hög arkitektonisk kvalitet.

En högre byggnad i Kista kan bli en ny orienteringspunkt och landmärke för att utmärka platsens framtida betydelse i stadsbilden. I anslutning till stråket Knarrarnäsgatan-Hans Werthéns gata planeras för stadsutveckling på flera platser. Den tillkommande byggnadens placering kan fungera som fondmotiv för ett framväxande betydelsefullt stråk och bidra till nya rörelsemönster i staden. Planförslaget har möjlighet att förstärka stadsdelens urbana karaktär och tillföra en ökad variation som bidrar till att annonsera Kista som regional kärna mot omgivande nationellt vägnät, Sollentuna och staden. Planområdet ligger även i anslutning till en möjlig framtida brokoppling mot Sollentuna.

Stadens rum formas mellan byggnaderna och utgörs av gator, torg och parker. Förslaget ska arbeta med översiktsplanens mål om att skapa förutsättningar för fler stadskvaliteter utifrån platsens förutsättningar och områdets behov. Bebyggelsestruktur, riktning, volym och form i relation till omgivningen, parkrummet och andra offentliga rum ska studeras vidare i planarbete. Detta för att på bästa sätt bidra till att skapa en attraktiv stadsmiljö och utvecklingen av Kista som helhet.

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 i Kista. Det är även av vikt att studera mikroklimatet runt det höga huset likaså den nya bebyggelsens påverkan på Kistas siluett. Nyttillskottet av byggnad ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT