

Handläggare
Ronnie Forsberg
Telefon 08-50827416Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av
Sporthotellet i stadsdelen Kista (hotell,
sportanläggningar, 270 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Exploateringsnämnden markanvisade i mars 2015 mark inom fastigheten Akalla 4:1 till Sport Hotels of Sweden. Avsikten med markanvisningen och planarbetet är att möjliggöra en sportanläggning, kallad "Playce", integrerad med hotell, konferens, kontor, butiker och bostäder. Syftet är att integrera näringsliv, teknik, forskning, boende, hälsa och sport. Målet är att skapa en anläggning som kan utgöra en ny attraktion såväl i Kista som i Stockholmsområdet.

Sporthotellet omfattar även ca 270 bostäder med upplåtelseform bostadsrätt. Utöver detta innehåller projektet bostäder i form av lägenhetshotell, s k "extended stay". Detaljplanen kommer att utgöra ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Fastigheten som detaljplanarbetet avser är idag obebyggd och ligger i den nordvästra delen av Kista arbetsområde, mellan E4 och Torshamnsgatan. Fastigheten ligger i anslutning till utbyggnadsområdena Kista Äng och Kista Gård.

Utvecklingen av området följer den strukturplan för Kista Science City som antogs av kommunfullmäktige 2003.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

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



Sporthotellets läge i Kista.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att i enlighet med översiktsplanen och visionen för Kista möjliggöra en utveckling av de norra delarna av Kista till en funktionsblandad stadsdel med bostäder, verksamheter, service, handel, kultur och rekreation. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en ökad social hållbarhet och integration genom att tillskapa kvalitativa offentliga miljöer och funktioner.

Bakgrund

Sedan strukturplanen för Kista Science City godkändes 2003 har ett antal viktiga projekt genomförts i Kista, bl a Nod och Kista Torn. Avgörande för Sporthotellets tillkomst är den utbyggnad av gatunätet som genomförts i de norra delarna av området och som är en förutsättning för den fortsatta utbyggnaden av stadsdelen. Bostäder har tillkommit i områdena Kista Gård och Kistahöjden. Planarbetet för Kista Äng (dnr 2013-19118) pågår och beräknas leda till en ny stadsdel direkt söder om Sporthotellet.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet om ca 23 000 kvm ligger direkt norr om den nya förlängningen av Torshamnsgatan och omfattar del av fastigheten Akalla 4:1. Tomten kommer enligt strukturplanen att omges av ny kvartersbebyggelse. Precis söder om tomten ansluter planområdet för Kista Äng.

Markägoförhållanden

Den del av Akalla 4:1 där Sporthotellet är beläget ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2011
Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekat som en regional kärna. Kista kännetecknas av många företag inom informations- och kommunikationsteknologi som bidrar till att utveckla Kista med sitt kunskapsintensiva näringsliv.

Översiktsplanen

Översiktsplanen pekar ut Kista som en tyngdpunkt i ett av stadens ytterområden. Genom stora satsningar på infrastruktur (Tvärbanans Kistagren) ska området stärka sitt samband till omgivande kommuner (Sollentuna och Sundbyberg) samt till Järvas övriga stadsdelar. 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. Även strategi 3, "Koppla samman stadens delar" är tillämpbar för aktuellt planprojekt. Följande vägledningar faller inom ramen för projektet och kan direkt tillämpas:

- Planera för ett variationsrikt utbud av bostäder som attraherar många stockholmare.
- Planera 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 anges också att planeringen bör ske för ytterligare kulturinslag i Kista.

Skillnadernas Stockholm

Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms stads budget för år 2015 står den hållbara och jämlika staden i fokus och där slås fast att utvecklingen mot ett alltmer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby berörs och avviker negativt från genomsnittet i flera avseenden.

Kista Science City vision och strategi 2010-2020

Visionsprogrammet med målformuleringen Kista Science City innebär att Kista ska utvecklas genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi för att bli en av världens ledande science cities. Fyra utvecklingsområden har identifierats: dynamiskt näringsliv, utbildning och vetenskaplig miljö, levande stadsmiljö samt god infrastruktur. Aktuell detaljplan omfattas främst av delmålet levande stadsmiljö, som ska uppnås genom god infrastruktur och ett attraktivt utbud av boende, arbetsplatser, service, handel, kultur och fritid.

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan Pl 7749, med huvudsaklig användning *Parkmark*, antagen 1976-08-06 i planeområdets centrala delar. Samt detaljplan Dp 2001-15501, med huvudsaklig användning *Trafik mellan områden*, antagen 2006-09-07, i området kring Torshamnsgatan.

Nuvarande förhållanden

Omgivande områden

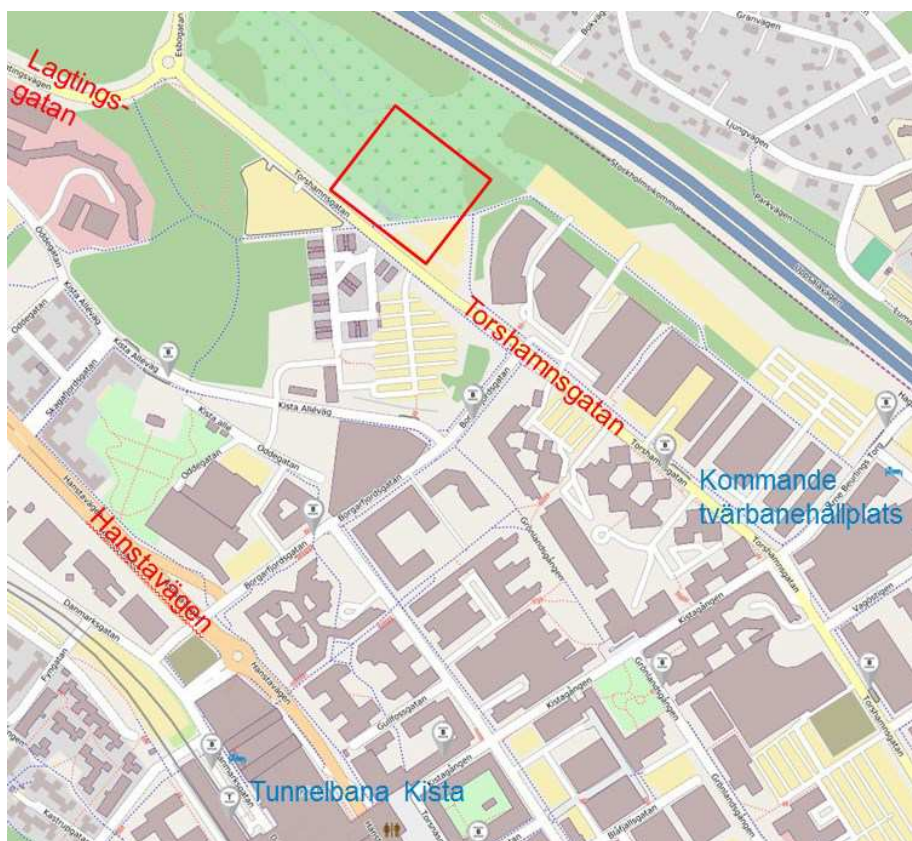
Planområdet omges av två områden i olika stadier av utbyggnad. Kistahöjden norr om Lagtingsgatan innehåller ca 180 småhus och radhus. I Kista Äng (dnr 2013-19118) pågår planarbete för cirka 1500 nya bostäder, varav 300 studentbostäder, nära Kista Gård. Plansamråd pågår tom januari 2016. Öster om planområdet ligger Kista arbetsområde vars struktur härrör från 1970-talet men som i dagsläget genomgår en strukturomvandling där de stora enheterna för produktion alltmer fasas ut och ersätts av nya tidsenliga kontor, service, hotell och även bostäder. Längre söderut, bortom kommande Kista Äng, finns Kista Galleria som utgör centrumkärna i Kista.

Trafikstruktur, stråk, barriärer

Platsen angörs idag med bil från Torshamnsgatan; antingen från Kista arbetsområde i öst eller från Hanstavägen via Lagtingsgatan i väst. Torshamnsgatan fungerar som en huvudgata i området. Torshamnsgatan har nyligen byggts ut för att bli en mer stadsmässig gata i enlighet med *Kista Science City vision och strategi 2010-2020*.

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation är Kista. En busshållplats finns invid planområdet. Flygbussar till Arlanda trafikerar Lagtingsgatan via Torshamnsgatan och Kistamässan. På lite längre avstånd finns pendeltågstation i Helenelund, Sollentuna kommun. Tvärbanans Kistagren kommer i framtiden att ha en hållplats nära korsningen Kistagången/Torshamnsgatan, sydöst om planområdet.



Kollektivtrafik kring Sporthotellet (SLs hållplatskarta)

Social struktur

I rapporten "Skillnaderna i Stockholm" konstateras att Kista och Husby tillhör de socialt mest utsatta stadsdelarna i Stockholm. Detta visar sig till exempel i statistik över medellivslängd, arbetsfrekvens, utbildningsnivå och hälsa. Den nordöstra delen av Kista där Sporthotellet planeras skiljer sig dock från resten av bebyggelsen kring Järvafältet med sitt resursstarka näringsliv och arbetsplatsutbud. Sporthotellet med sin blandning av funktioner och utbud av främst sportaktiviteter, har stora förutsättningar att skapa interaktion mellan olika grupper av människor, såväl boende i området som besökande.

Grönstruktur

Platsen består idag av en blandning av blandskog, öppen gräsmark och hårdgjord yta. Området präglas av en kraftledning som löper vid sidan av planområdet i norr. Platsen används idag delvis som bilparkering. Området utgör idag en central del i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. Ambitionen är att detta ska värnas parallellt med exploateringen.



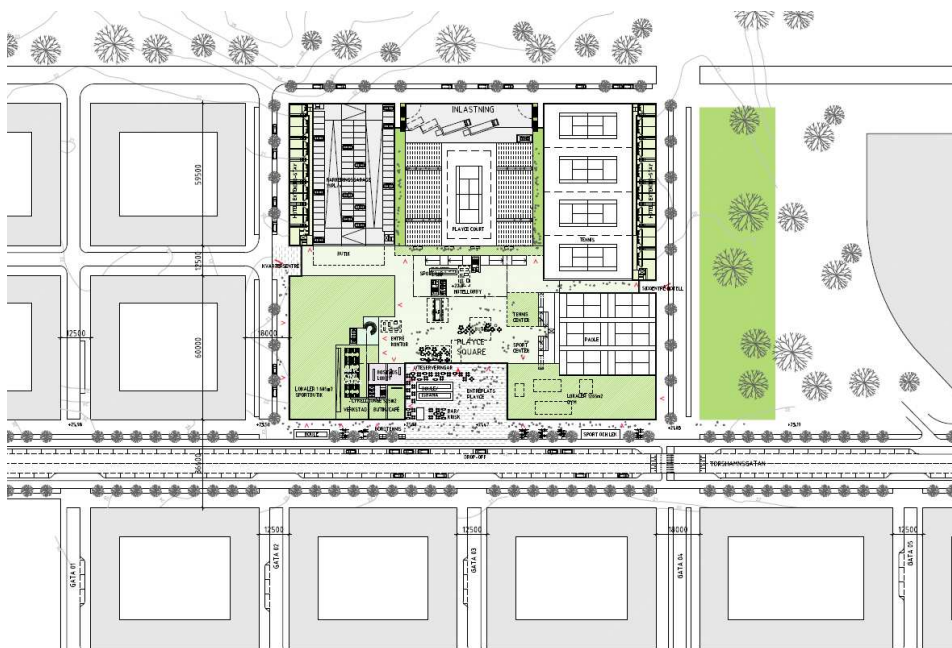
Sporthotellets tomt sedd från sydost

Planförslaget

Utgångspunkter för planarbetet

Syftet med sportanläggningen är att skapa en attraktion och mötesplats väl integrerad i stadsdelen Kista. Sporthotellets placering är strategisk intill det nya utbyggnadsområdet Kista Äng och det befintliga arbetsområdet i Kista, som successivt omvandlas till ett mer stadsmässigt område med blandade funktioner. Anläggningen upptar motsvarande fyra kvarter enligt strukturplanen för Kista från 2003 och kommer vara väl synlig från E4 med ett eller flera höga torn.

Aktuell planläggning utgör ett led i översiktsplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter, varav Kista är en av de starkaste i regionen. Översiktsplanens syfte är att utveckla Kista som en urban och blandad stadsdel genom att tillföra ett flertal funktioner som bidrar både till målet om fler nya bostäder i Stockholm och stärker utbudet av service och rekreation.



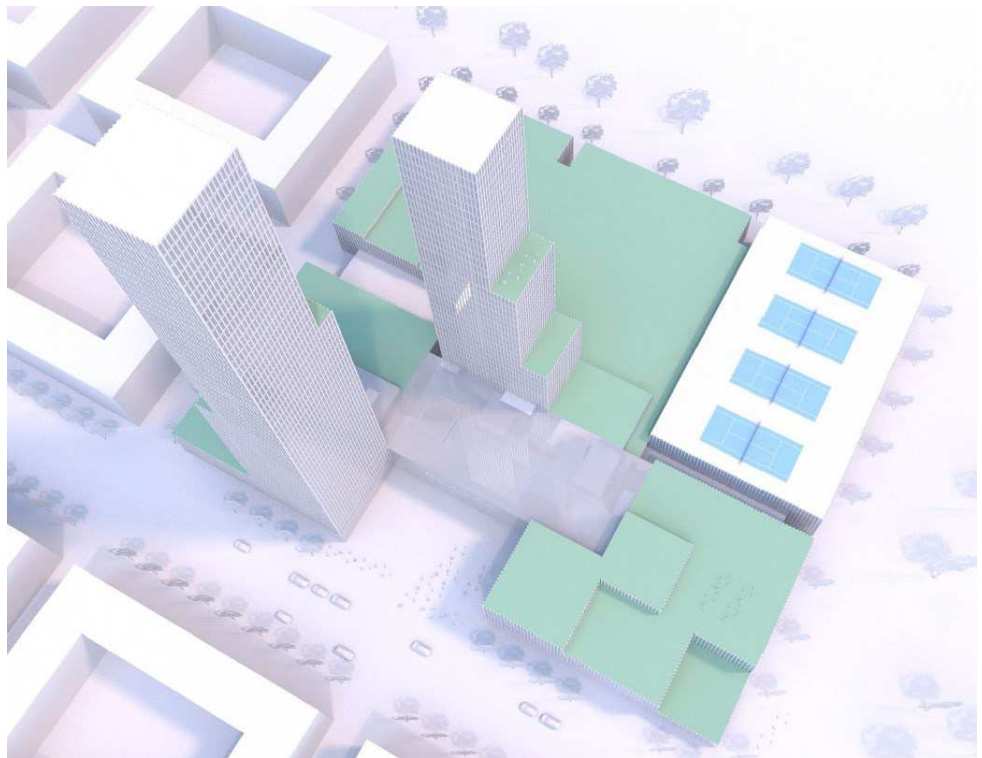
Planområdet som illustrationsplan (Wingårdhs arkitektkontor)

Detaljplaneförslaget innefattar en sportanläggning integrerad med hotell, konferens, kontor, butiker, bostäder och eventuellt förskola.

Planområdet ligger i Kistas norra delar mellan E4/Uppsalavägen och Kista Ängs stadsutvecklingsområde. Platsen utgörs idag av en flack, delvis bevuxen friyta utan direkta naturvärden. Enligt "Den gröna promenadstaden" råder brist på grönområden i Kista, varför del av grönområdet/höjden öster om planområdet föreslås studeras vidare för detta syfte. Grönområdet kan komma att ingå i planområdet.

Sporthotellet ligger i skärningspunkten mellan Torshamnsgatan och det urbana stråket som föreslås i detaljplaneförslaget för Kista Äng, söder om kvarteret. Detta ger Sporthotellet ett strategiskt läge i den nya utbyggnaden av Kista åt nordost. Därför är det extra viktigt att arbeta medvetet med skala och gestaltning samt ge kvarteret en rik bottenvåning som tillför gatorna liv. Viktiga lägen för handel bör identifieras, viktiga gaturum förtydligas och krav på verksamheter i bottenvåningar ställas i särskilda lägen.

Bebyggelsen ska inordna sig i kvartersstrukturen och beakta omkringliggande fasadliv. Gator som "bryts" av bebyggelsen ska omhändertas genom fortsatta stråk genom byggnaden och inbjudande entréer och fondmotiv i dessa lägen. Även gatorna norr och väster om föreslagen bebyggelse ska upplevas levande, trygga och urbana. Här ska bostadsbebyggelse kunna etableras. I planarbetet ska säkerställas att de kvarter som gränsar i väster och norr, som i dagsläget är oplanerade, kan bebyggas med framtida kvarter.



Sporthotellet sett från sydost (Wingårdhs arkitektkontor)

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från miljöförvaltningen, Stockholms brandförsvär och Stadsmuseet, som delar kontorets uppfattning. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Konsekvenser för miljö och hälsa

Den föreslagna expolateringen ligger i nära anslutningen till E4:an vilket innebär att bullernivåerna är höga. Trafikverkets bullerberäkningar visar att nivåerna i större delen av området ligger mellan 65 och 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Det höga bullernivåerna kommer att ställa krav på såväl utformning som placering av byggnaden om riktvärden för bostäder ska kunna nås.

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

Miljöförvaltningen anger vikten av att exploateringen av området inte leder till att Edsviken belastas med föroreningar från planområdet.

Konsekvenser för natur- och kulturhistoriska värden
Stadsmuséet har i sitt underlag för behovsbedömning uttryckt att nya volymer och höjder kan byggas inom arbetsplatsområdet utan att splittra befintlig bebyggelse på grund av områdets karaktär som samtida innovationscentra, vilket återspeglas i arkitekturen. När Kista expanderar och fler höga hus planeras bör det finnas en samordning kring hur dessa placeras för att hålla samman stadsbilden.

Miljöförvaltningens behovsbedömning anger att området idag utgör en central del i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. Ambitionen bör vara att detta ska värnas parallellt med exploateringen. Miljöförvaltningen föreslår att kompensationsåtgärder vidtas och att exploateringen sker med hänsyn till de ekologiska och rekreativa värden som finns i området.

Grundvattennivån i området är av avgörande betydelse för projektets genomförande. Det skyddas av marken ovanför som utgörs av mäktig lera. En dagvattenutredning bör också utföras för att förhindra att Edsviken belastas med föroreningar från området.

En tydlig redovisning av områdets framtida cykel- och kollektivtrafik bör redovisas i planarbetet som ett led i strävan för att främja klimatsmarta transporter. Parkering ska ordnas på tomtmark.

Konsekvenser för social hållbarhet
Etablerandet av kopplingar mellan stadsdelar och områden i anslutning till planområdet bedöms kunna möjliggöra mötesplatser och ett flöde av människor till och genom området. Planförslagets fokus på attraktiva offentliga rum och en variation av funktioner möjliggör, om än i begränsad omfattning, för människor med olika bakgrund och ekonomiska resurser att bosätta sig och vistas i kvarteret.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer 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.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras Sport Hotels of Sweden AB enligt planavtal.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret ställer sig positivt till projektet och bedömer det vara möjligt att uppföra Sport Hotels anläggning med sport- och rekreationsanläggningar, hotell, kontor, kommersiella lokaler, bostäder inom aktuellt område på ett sätt som både ger Kista ett välkommet tillskott av nämnda funktioner och bidrar positivt till Kistas karaktär och stadsbild. Förslaget bidrar också till Stockholms bostadsmål med kvalitativa boendemiljöer.

Planarbetets utgångspunkter har tydligt fokus på projektets möte med omgivande kvarter. Ambitionen är att främja flöden genom området. Under planarbetet kommer särskild vikt att läggas vid att skapa goda offentliga miljöer och att levandegöra bottenvåningarna mot omgivande gator, framför allt Torshamnsgatan och det urbana stråket som föreslås i detaljplaneförslaget för Kista Äng, söder om kvarteret. Stadsbyggnadskontoret ser dessa aspekter som avgörande för möjliggörandet av en levande och integrerad stadsdel med goda boende- och vistelsemiljöer för många olika grupper av människor.

Kontoret ser en stor potential i att höja de rekreativa värdena öster om det urbana stråket så att detta område blir en tillgång för boende i området och för besökare. Bedömningen är att det också är möjligt att med en medveten utformning av Sporthotellets taklandskap tillföra grönkompensation.

Viktiga frågor att bevaka i det fortsatta planarbetet är buller från E4 och den nya storskaliga bebyggelsens relation till de omgivande kvarteren.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

SLUT