

Handläggare
Ewa Wählin
Telefon 08-508 28 233**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Skalholt 1 i stadsdelen Kista (430- 710 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt uppdrar åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag för granskning i enlighet med utlåtandet.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Planen syftar till att omvandla befintligt kontorshus till bostäder alternativt bostäder och hotell. Syftet är även att åstadkomma en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde och en mer flexibel användning inom kvarteret. Genom publika lokaler i bottenvåningen och en arkitektonisk utformning som syftar till att bryta ned byggnadens skala skapas goda förutsättningar för en levande och varierad stadsmiljö.

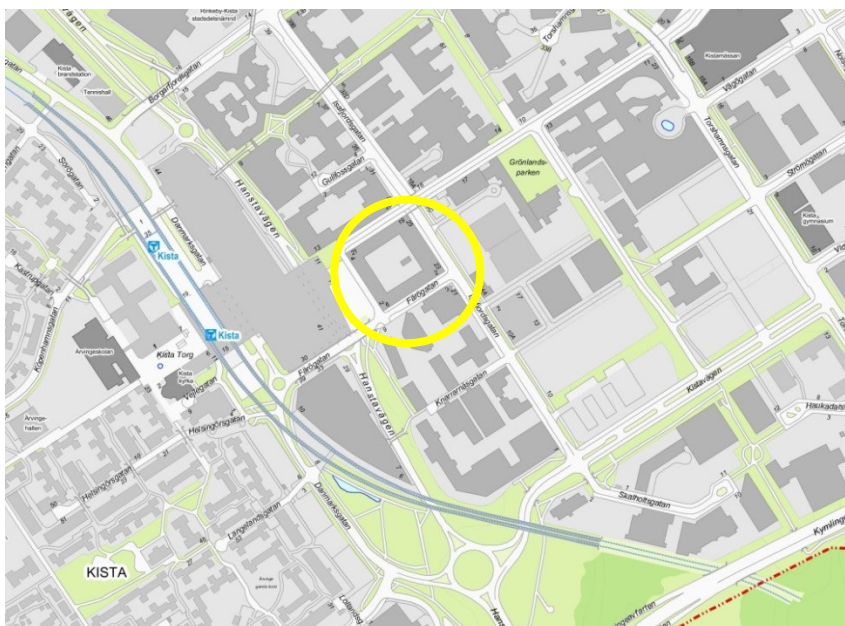
Planförslaget sändes ut på samråd 2016-10-19 - 2016-11-16. Under samrådet har 27 yttranden inkommit, varav två yttranden från sakägare och ett yttrande från boende. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller planens innehåll, exploateringsgrad, buller- och riskfrågor. Sakägarna är positiva, boende är positiv men har synpunkter i sak.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt kontoret att upprätta ett granskningsförslag som möjliggör bostäder i hela kvarteret samt hotellverksamhet och "longstay" i en mindre del av kvarteret, mot Isafjordgatan som är mest bullerutsatt och där farligt gods transporteras. Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilaga: Samrådsredogörelse



Översiktskarta som visar planområdets läge i stadsdelen.

UTLÅTANDE

Syfte

Det primära syftet med planförslaget är att möjliggöra omvandling av befintligt kontorshus till bostäder, att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö. Syftet är även att möjliggöra en mer flexibel användning inom kvarteret samt att genom den arkitektoniska utformningen bryta ned byggnadens skala.

Bakgrund

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att markanvisa Skalholt 1 för bostäder till Kista Qvadrat AB.

Planområdets läge, omfattning och markägoförhållanden
Planområdet berör fastigheten Skalholt 1 i sin helhet, vilken är belägen centralt i Kista invid Jan Stenbecks torg med direkt närhet till kommersiell och kommunal service. Avstånd till Kista tunnelbanestation är cirka 200 meter. Skalholt 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Kista Qvadrat KB. Planområdet omfattar cirka 11 000 kvm.



Snedbild med planområdet markerat med gul linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en regional stadskärna. Förhållningssättet för de yttre regionala stadskärnorna, till vilken Kista – Sollentuna- Häggvik hör, är bland annat att marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet och att stadsmiljön ska vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel.

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 i 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

Översiktsplanen pekar ut Kista som en stark tyngpunkt i ett av stadens ytterområden. Genom stora satsningar på infrastruktur kommer området att stärka sitt samband till omgivande kommuner (Sollentuna och Sundbyberg) samt till övriga Järva.

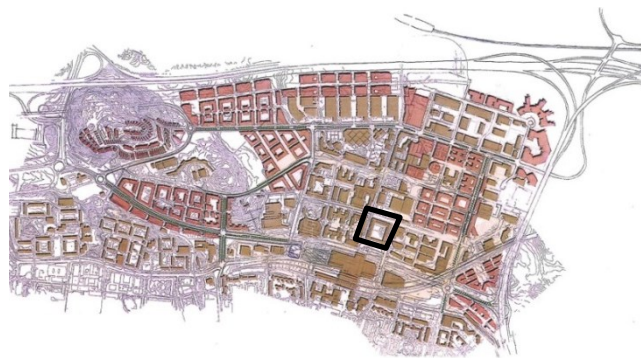
Skillnadernas Stockholm

Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms stads budget för år 2017 står den hållbara och jämlika staden i fokus och där slås fast att utvecklingen mot ett mer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden.

Kista Science City

Stockholms kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista. Enligt Vision och strategi 2010-2020 ska Kista Science City genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi i en kulturellt levande stad vara en av världens ledande science cities. Här skall finnas en internationell känsla i allt; stadens arkitektoniska uttryck, utbud av shopping, service, mötesplatser, nöjen och rekreation, kultur och evenemang – en dynamisk levande stad i världsklass. Målsättningen för Kista Science City är att ge såväl nya som befintliga företag goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. Ytterligare en målsättning 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. Planområdet är markerat.

Detaljplan

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

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att markanvisa Skalholt 1 för bostadsrätter till Kista Kvadrat AB. Startpromemoria för Skalholt 1 godkändes av stadsbyggnadsnämnden i september 2015 med ett särskilt uttalande. ”Behovet av bostäder i Stockholm är stort. 750 smålägenheter i Kista är ett välkommet tillskott av mindre bostäder i ett mycket bra

kollektivtrafikläge. Stadsbyggnadsnämnden vill tillföra att innergården måste utformas så att den blir en attraktiv vistelseyta för de boende. Hänsyn måste även tas till den framtida dragningen av tvärbanans Kistagren”.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för Bromma flygplats hinderbegränsande yta.

Samrådsförslag

Centrala Kista är under omdaning från utpräglat verksamhetsområde till mångfunktionell stad. Kvarteret Skalholt spelar med sin storlek och sitt centrala läge en viktig roll i denna omvandling. För att skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv möjliggörs bostäder, publika lokaler, hotell, förskola och öppen förskola i kvarteret.

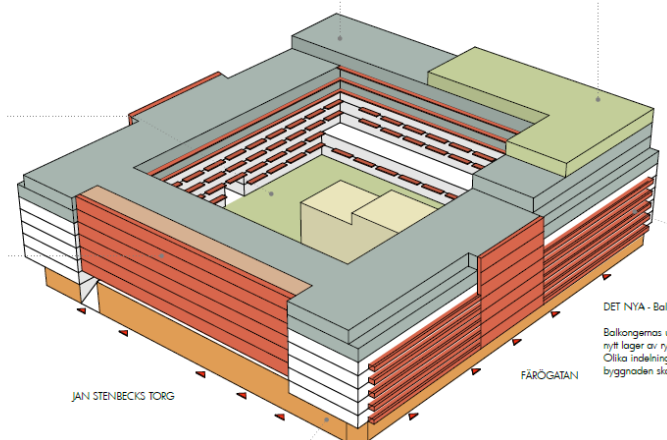
På grund av höga bullernivåer prövades två olika alternativ i samrådet. Ett alternativ med i första hand bostäder (710 lägenheter) och ett alternativ med en blandning av bostäder och hotell (430 smålägenheter och 560 hotellrum). Bägge alternativen möjliggör att befintlig småindustri kan finnas kvar samt möjliggör lokaler för öppen förskola och förskola. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen runt hela kvarteret. På byggnadens tak tillåts anläggning för lokal energiproduktion.



Perspektiv från söder över kvarteret Skalholt. Fotomontage: SandellSandberg

Byggrätten har utökats genom påbyggnad i en till tre våningar, tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg samt tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus. Kvarteret är stort och bedömningen är att kvarterets läge vid ett större torg medger en högre skala och att

skalan kan hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck. Storleken på gården bedöms möjliggöra en gårdsbyggnad.



Innergård och takterrass

Den stora innergården och takterrassen fyller viktiga funktioner som sociala mötesplatser och gröna lungor för de boende och verksam i kvarteret. Takterrassen är gestaltad som ett flertal sammanhängande cirkulära rumsligheter omgärdade av planteringar mot fasad. Terrassen täcks av en spalje som ger lövskugga under den soliga delen av året. Innergården är utformad för att ge de boende möjlighet till avskildhet/rekreation och gemenskap/aktivitet. På gården finns en tre till fyra våningar hög byggnad som bidrar till att dela in gården i mindre enheter. Gården indelas i två zoner och som zonindelande element föreslås en fast utemöbel i form av en ring. I ringens mitt skapas en stor sammanhängande grönyta med fruktbarande träd som utgör en lugnare, mer intim plats och utanför denna en mer hårdgjord yta för kommunikation, lek och möten. Möbelen erbjuder ett stort antal sittplatser och med sin starka form pryder den gården även när den inte används.



Förslag på utformning av kvarterets innergård. Den cirkelformade fasta utemöbeln är central i gårdens utformning. Fojab.

Stockholms stads verktyg för grönytefaktor (GYF) på kvartersmark har använts i framtagandet av förslaget. I verktyget värderas förslaget och dess komponenter utifrån hur de bidrar till att stärka biologisk mångfald, sociala värden, klimatanpassning och

ljudkvalitet. Förslaget uppnår en god nivå för alla fyra delfaktorer i GYF.

Torget och tvärbanan

I samband med utbyggnaden av tvärbanan, Kistagrenen, kommer Jan Stenbecks torg att omgestaltas. Tvärbanan får ett centralt hållplatsläge på torget och den nuvarande gatan söder om kvarteret Skalholt flyttas ut till tvärbanans sträckning. Gatan närmast kvarteret ersätts med torgbeläggning. Mot torget höjs projektets ambitioner för lokaler och de två första våningarna i kvarteret föreslås i detta läge ges publikt ändamål.



Perspektiv från Färögatan över Jan Stenbecks torg. Skalholt's torgfasad med tvåvåningssockel mot torget. Illustration: SandellSandberg

Bilparkering

Parkeringsbehovet i Skalholt påverkas av närheten till kollektivtrafik samt att en stor del av lägenheterna föreslås vara smålägenheter. För att säkerställa att tillräckligt med yta avsätts för parkeringsplatser i garagen används det projektspecifika parkeringstalet 0,3. P-talet kan uppnås genom att inberäkna ett antal platser i samfälligheten Knarrarnäs S:1 inom intilliggande fastighet.

Cykelparkering

Cykelparkeringsnormen för bostäder är högre än för hotell och blir därför dimensionerande. Stockholm stads gällande cykelparkeringsnorm anger parkeringstal om 2,5-4 st/100 kvm BTA för bostäder samt 20-30 parkeringsplatser/1000 kvm BTA handel. I fastigheten planeras för ca 48 000 kvm BTA bostäder samt 4 500 kvm ljus BTA handel vilket medför behov av omkring 1500 cykelparkeringsplatser. 150 av cykelparkeringsplatserna föreslås anordnas på gården och cirka 1400 anordnas i garageplan.

Konsekvenser av samrådsförslaget

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller

nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Miljökvalitetsnormer

Kista ligger inom Igelbäckens naturliga avrinningsområde, men dagvatten från bebyggda delar av Kista avleds via Järva dagvattentunnel till Edsviken.

Då kvarteret efter föreslagen omdaning även fortsättningsvis kommer att vara underbyggt finns begränsade möjligheter till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Stockholms stads verktyg för grönytefaktor på kvartersmark har använts i framtagande av förslaget. Planens genomförande bedöms medföra försumbar föroreningsbelastning till recipienten Edsviken.

Buller

Bullerutredningen visar att flera av kvarterets fasader exponeras för ljudnivåer över riktvärdena i trafikbullerförordningen. För att möjliggöra en god ljudmiljö i bostäderna i dessa lägen föreslås genomgående lägenheter. Där det inte är möjligt föreslås speciallösningar såsom bullerskyddsskärmar på balkongerna.

Vid snäva kurvor i spårtrafik finns risk för så kallat spårskrik som kan orsaka höga ljudnivåer av högfrekvent karaktär. Risken för spårskrik bör beaktas vid val av fönster för att förebygga risken för upplevd störning. Länsstyrelsen har bedömt att föreslagna lösningar är möjliga ur bullersynpunkt.

Risk

Den primära olycksrisken som har identifierats är olycka med giftig gas vid KTH Electrums gasförråd eller genom de transporter av farligt gods på Isafjordsgatan. Bedömningen är att riskpåverkan mot aktuell bebyggelse är mycket begränsad. Inga byggnadstekniska åtgärder bedöms nödvändiga för bebyggelsen.

Trafiken på tvärbanan bedöms generellt medföra en begränsad riskpåverkan på kringliggande bebyggelse. Spårvägens hastighetsbegränsning på den aktuella sträckan innebär mycket låg sannolikhet för urspåret tåg. Inga byggnadstekniska åtgärder föreslås för bebyggelsen.

Stadsbild

De tillkommande volymerna på den befintliga byggnaden medför att byggnaden som mest höjs med 11 meter. Bedömningen är att det är möjligt utifrån den storskalighet som präglar denna del av Kista.

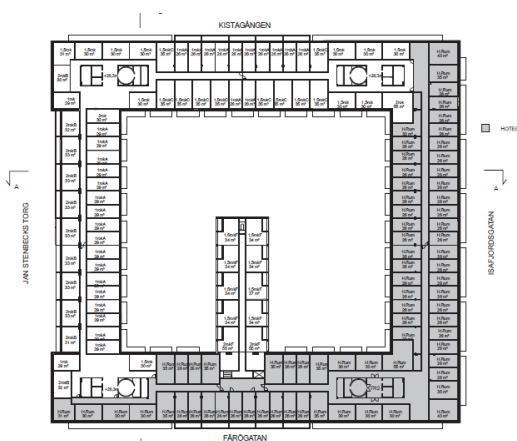
Sociala konsekvenser

Med kvarteret Skalholt startar utvecklingen av centrala Kistas verksamhetsområde till blandstad. Den stora mängden boende i kvarteret (mellan 1000-1200 boende) kommer att skapa ökat underlag för butiker i området och bidra till att befolka omgivande gaturum.

Bristen på grönyta i närområdet gör att gården blir särskilt viktig för de boende. Tillgången till balkong är också ett viktigt tillskott för de boende i de många smålägenheterna.

I samrådsalternativet med bostäder innehåller förslaget ca 710 lägenheter, vilket har beräknats generera omkring 1100-1200 boende. Längs Isafjordsgatan och Färögatan tillskapas i detta förslag nya trapphus med fyra lägenheter per våningsplan där de boende har goda möjligheter att lära känna sina grannar. De större lägenheterna blir genomgående och de enkelsidiga lägenheterna mot gård skulle enkelt kunna införlivas i de större för att möjliggöra generationsboende. Trapphusen utförs genomgående mellan gård och gata för att alla boende skall nå den gemensamma gården. I detta alternativ antas den sociala mixen i kvarteret bli stor då det kommer att erbjudas bostäder för människor med olika livssituation och åldrar.

Samrådsalternativet med bostäder och hotell har ett uppskattat antal boende om ca 560 personer och 560 hotellrum. Hotellet föreslås disponera takterrassen så att gården kan vikas för de boende i kvarteret.



*Samrådsalternativ med bostäder och hotell. Byggherrens förslag på fördelning.
Sandell Sandberg*

Smålägenheterna är i bägge alternativen placerade kring en gemensam korridor med ca 75 lägenheter per våningsplan. Det faktum att det är många små lägenheter kan medföra att omsättningen blir stor. Risken är att få av dessa boende känner ansvar för byggnaden samtidigt som vistelseytorna utsätts för högt

slitage från det stora antalet boende. Husets stomme är generell och planen reglerar inte lägenhetsstorlekar varför förhållandet mellan stora och små lägenheter dock kan komma att förändras över tid.

I samråd med stadsdelsförvaltningen och byggaktören har överenskommelse slutits om att upplåta lokaler för öppen förskola. En öppen förskola i detta centrala, kollektivtrafikhärlä läge skulle vara positivt för befolkningen i hela Kista och ytterligare öka blandningen av människor i det offentliga rummet.

Barnkonsekvenser

De flesta skolor och förskolor i Kista är placerade i anslutning till bostadsbebyggelsen väster om Hanstavägen. Öster om Hanstavägen i det nuvarande verksamhetsområdet har behovet av förskolor och skolor hitintills varit låg. I flera av de tillkommande detaljplanerna planeras för förskolor och skolor. I Kista Äng ges möjlighet till en F-9 skola. I Kista verksamhetsområde finns ett fåtal skolor i privat regi, på Isafjordsgatan ligger Internationella skolan.

Kvarteret Skalholt kommer att innehålla främst smålägenheter. Kvarteret bedöms alstra behov av mellan 15-30 förskoleplatser dvs 1-2 avdelningar. I det intilliggande kvarteret Hekla planeras för en förskola som bedöms täcka förskolebehovet även för kvarteret Skalholt. I kvarteret Skalholt ges också möjlighet till en förskola om ett behov skulle finnas i framtiden. Studier har gjorts som visar att gården är stor nog för att inrymma både boende och förskola. Ur trygghetssynpunkt lämpar sig det slutna kvarteret väl som förskolegård.

Ekonomiska konsekvenser

Skalholt 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Kista Qvadrat KB. Planområdet omfattar ca 11000 kvm. Kista Qvadrat KB ska efter laga kraft vunnen plan förvärva marken av staden. Tomträttsinnehavaren bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och återställningsarbeten på allmän platsmark.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Samråd

Plansamråd pågick under perioden 2016-10-19 - 2016-11-16. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i 18 oktober 2017. Samrådsmöte hölls 2016-10-31 i Kista bibliotek och åtta personer utöver stadens tjänstemän och byggaktören närvarade. Under samrådet inkom 27 yttranden varav två från sakägare och ett från en boende.

**Sammanfattning av inkomna synpunkter samt
stadsbyggnadskontorets ställningstaganden**

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och är positiva till att förslaget skapar nya bostäder i ett centralt läge med god kollektivtrafik, men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller planens innehåll, exploateringsgrad, gestaltning, buller- och riskfrågor. Sakägare och övriga boende är positiva men har synpunkter i sak.

Risk och brand

Länsstyrelsen önskar se förtydligande avseende risk för skenande tåg, brand i tåg och att förskolan placeras så att den inte ansluter till riskkällorna. Brandförsvaret önskar se en planbestämmelse kring utformning för att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse på Isafjordsgatan, där farligt gods transporteras.

Buller

Miljöförvaltningen föreslår genomgående lägenheter så långt det är möjligt för att åstadkomma goda boendemiljöer och en planbestämmelse om att lägenheterna invändigt ska klara ljudklass B. Länsstyrelsen bedömer att det förslag som redovisar hur buller hanteras med 5-6% speciallösningar med skyddsåtgärder (exempelvis balkong) är acceptabelt.

Kvarterets innehåll

Flera remissinstanser har synpunkter på kvarterets innehåll. Stadsdelsförvaltningen önskar se förslaget med bostäder och menar att det kan bidra till liv, rörelse och ökad trygghet i området. Stadsdelen är mycket positiv till en öppen förskola i detta centrala läge. I samrådsskedet uttryckte stadsdelen behov av en förskola men i dagsläget är det osäkert huruvida behovet kvartstår. Även miljöförvaltningen anser att alternativet med bostäder är att föredra. De menar att i ett läge med mycket god kollektivtrafikförsörjning och i linje med stadens bostadsmål, bör ambitionen vara att maximera bostadsytan.

Skönhetsrådet skriver att en förändrad användning inom kvarteret med bostäder och förskola kan skapa ett förstärkt stadsliv mot Jan Stenbecks torg och angränsande gator. Rådet anser att det är viktigt att ge en stabil social miljö för de boende och därför säkerställa att bostäderna får en permanent karaktär och inte görs om till kategoriboenden eller andra tillfälliga hotelllösningar.

Stadsbyggnadskontoret håller med om att det är viktigt att erhålla en socialt stabil miljö samtidigt som Kistas företag har ett stort behov av kategoriboende för exempelvis gästforskare. Inför granskning föreslår kontoret att bostäder medges i hela kvarteret. I en mindre del av kvarteret föreslås även hotellverksamhet och longstay medges. Hotellverksamheten möjliggörs i byggnadskroppen mot Isafjordsgatan som är mest bullerutsatt och där farligt gods

transporteras. Granskningsförslaget möjliggör 530-730 bostäder. Planen blir därmed ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och tillmötesgår Kistas behov av hotell och longstay samt ger planen flexibilitet över tid.

Vidare föreslås granskningsförslaget möjliggöra en öppen förskola, förskola, centrumändamål och möjlighet för befintlig, icke störande småindustri att vara kvar. Då förskolebehovet kan förändras över tid föreslås att möjligheten finns kvar genom flexibel planbestämmelse.



Gårdsplan.

Flexibel användning föreslås i granskningsförslaget i delar av kvarteret. Förutom möjlighet till bostäder i hela kvarteret föreslås även hotell mot Isafjordsgatan, öppen förskola mot torget och förskola i gårdshuset. I kvarterets bottenvåning möjliggörs dock endast centrumändamål/handel. Sandell Sandberg

Exploateringsgrad, skala och arkitektoniskt uttryck

Stadsmuseet och skönhetsrådet har synpunkter på tillkommande byggnadsvolymer och fasaduttryck. Stadsmuseets bedömning är att det vore mer varsamt mot byggnadens karaktär om den indragna fasaden mot Jan Stenbäcks torg inte byggs till och att påbyggnaden följer den befintliga indragningen.

Skönhetsrådet skulle också gärna se en omstuderad behandling av fasaderna till en mer tilltalande bostadskaraktär, i synnerhet mittpartiet i det som kan ses som byggnadens huvudfasad mot Jan Stenbäcks torg. Rådet anser att den tillbyggnad som redovisas på gården bör utgå. De menar att ett storgårdskvarter med planteringar av träd och växter kan bryta ned skalan på samma sätt som förväntas av en tillkommande byggnadskropp.

Även en boende ifrågasätter gårdsbyggnadens placering med tanke på solförhållandena.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en avvägning mellan att bevara byggnadens ursprungliga arkitektoniska uttryck och att tillåta en

transformering av byggnaden. Centralt i arbetet med att omvandla kontorsbyggnaden till att innehålla främst bostäder har varit att ge förutsättningar för goda boendemiljöer och en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i området. Utgångspunkten har varit att byggnadens skala ska brytas ned, vilket åstadkoms genom vertikal indelning av fasaderna. Kvarteret har fått ökad byggrätt pga dess mycket attraktiva och centrala läge i Kista samt att bedömningen är att dess placering vid ett större torg medger en högre skala.

Skalan bedöms kunna hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck, t ex vertikal indelning. Byggnaden förses med balkonger som förutom att de ger goda boendekvaliteter bidrar till variation i byggnadens fasaduttryck samt ger liv till torget. Utformningsförslaget har tagit avstamp i kvaliteter som byggnaden besitter idag, såsom materialitet, kulör och symmetri. Slutgiltig fasadutformning beslutas i bygglovskedet. Plankartan reglerar inte fasaderna på annat sätt än dess indelning.

Kvarteret är ovanligt stort, ca 100 x 110 meter i yttermått. Den lägre byggnaden på gården bedömer stadsbyggnadskontoret vara möjlig på grund av kvarterets och gårdens storlek. Byggnaden tre till fyra våningar bidrar till att bryta ned kvarterets skala och dela in gården. Huset är placerat utifrån skuggbildning, tillgänglighet, entréer, flöden osv. Om en förskola behövs inom kvarteret så har studier visat att en lämplig placering är i gårdshusets bottenvåning.

Övriga frågor

Exploateringskontoret och lantmäterimyndigheten har synpunkter på planbestämmelserna för balkonger på plankartan. Planbestämmelserna för balkonger kommer att ses över.

Funktionshinderrådet vill se att angöring till byggnaden ska kunna ske från torget. På grund av planerad tvärbana, Kistagrenen, kommer torget att omgestaltas. Tvärbanan får ett hållplatsläge centralt på torget och befintlig gata söder om kvarteret kommer att flyttas ut till tvärbanans dragning och angöring av kvarteret vid Jan Stenbecks torg inte kommer att vara möjlig. Trafikkontoret ansvarar för frågan. Angöring till byggnaden kan ske via garageplanet där platser närmast trapphusen reserveras för rörelsehindrade.

Flera remissinstanser har uttryckt önskemål om förtydliganden i planbeskrivningen eller fördjupade utredningar gällande utrymning vid brand, buller, dagvatten, hållplatslägen, belysningsstolpar, Bromma flygplats som riksintresse och elnätstationens placering och påverkan.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framkommit under samrådet föreslås följande frågor studeras vidare:

- Kvarterets innehåll, planlösning och förskolans placering
- Gestaltning med syfte att ge kvarteret en tydlig bostadskaraktär
- Planbestämmelser

Vidare föreslås mindre kompletteringar och justeringar av planhandlingar och underliggande utredningar som tex brand, risk, dagvatten och elnätstationen (magnetfältsutredning).

Kontoret föreslår att granskningsförslaget ska möjliggöra bostäder i hela kvarteret och hotellverksamhet samt longstay i en mindre del av kvarteret, mot Isafjordgatan som är mest bullerutsatt och där farligt gods transporteras. Förslaget möjliggör ett genomförande av ca 530-730 bostäder. Planen blir ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och tillmötesgår Kistas behov av hotell och longstay.

Tidplan och fortsatt arbete

Granskning	2 kv. 2017
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	3 kv. 2017

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Kontoret har vägt olika intressen mot varandra. Det allmänna intresset och nyttan av att skapa nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen är ett väsentligt och övervägande intresse. Hänsyn har också tagits till stadsbild för att hitta en lämplig nivå för exploateringen och en utformning som utgår från de kvaliteter som byggnaden besitter idag, såsom materialitet, kulör och symmetri. Kontoret bedömer att föreliggande förslag stämmer överens med intentionerna i stadens översiktsplan om att utveckla kollektivtrafiknära lägen och målsättningen att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer såväl som Kista Science Citys vision om en dynamisk och levande stadsmiljö.

Kontoret föreslår att granskningsförslaget medger bostäder i hela kvarteret. I en mindre del av kvarteret medges även hotellverksamhet och longstay, mot Isafjordgatan som är mest bullerutsatt och där farligt gods transporteras. Granskningsförslaget möjliggör ett genomförande av ca 530-730 bostäder. Planen blir därmed ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och tillmötesgår Kistas behov av hotell och longstay samt ger planen flexibilitet över tid.

Vidare föreslås granskningsförslaget möjliggöra öppen förskola, förskola, centrumändamål och möjlighet för befintlig icke störande

småindustri att vara kvar. Förskolebehovet kan förändras över tid och möjligheten föreslås finnas kvar genom flexibel planbestämmelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget på granskning i enlighet med kontorets utlåtande.

SLUT