

Handläggare
Matilda Toft
Telefon 08-508 27 313Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hornafjord 3 i stadsdelen Kista (80 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Louise Heimler

Sammanfattning

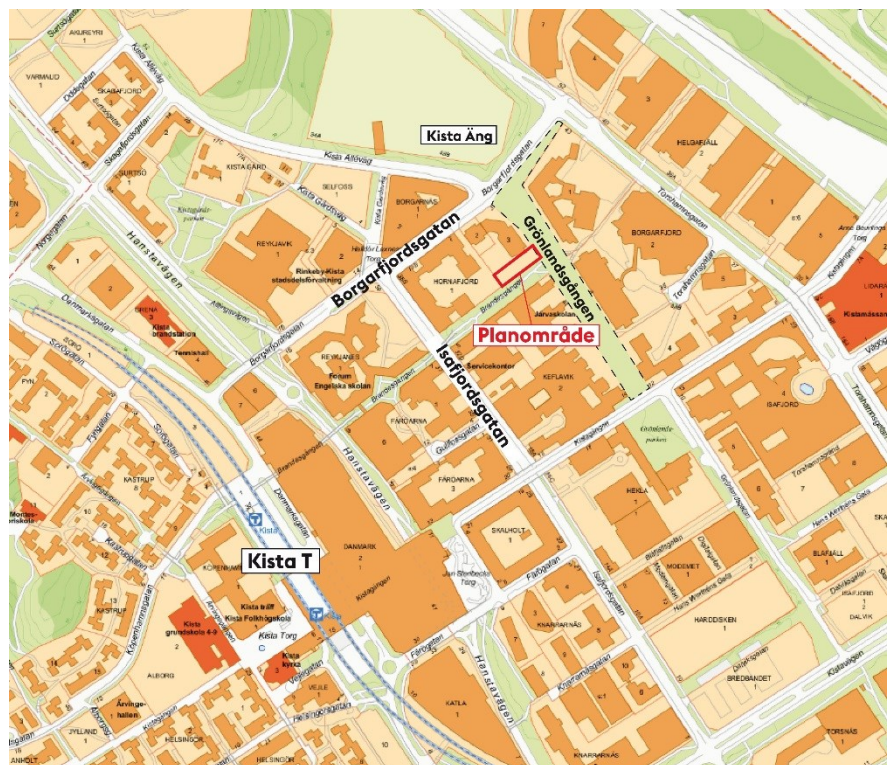
Planområdet är beläget i den västra delen av Kista verksamhetsområde, i anslutning till Grönlandsgången som är ett centralt grönt stråk genom stadsdelen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett bostadshus om ca 80 bostadsrättslägenheter på en obebyggd del av fastigheten som idag används för parkering.

Planområdet består av fastigheten Hornafjord 3 som ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Memory Hotel AB, som driver hotellverksamhet inom fastigheten. Exploateringsnämnden beslutade på sitt sammanträde den 18 maj 2017 att anvisa mark för bostäder till Memory Hotel i Kista.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Förslaget syftar utöver detta till att skapa förutsättningar för en mer levande och attraktiv stadsmiljö, öka tryggheten och stärka Grönlandsgången som ett attraktivt centralt parkstråk genom stadsdelen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

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



Den röda markeringen visar planområdets läge i stadsdelen.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus för ca 80 lägenheter samt att skapa förutsättningar för en mer levande och attraktiv stadsmiljö. Genom att komplettera ett område i Kista som till större del består av kontor och verksamhetslokaler med bostadsbebyggelse skapas förutsättningar för en mer levande och attraktiv stadsmiljö. Komplettering med bostadsbebyggelse syftar också till att öka tryggheten och stärka Grönländsgången som ett attraktivt centralt parkstråk för stadsdelen genom att ge underlag för en utökad aktivitet under dygnet. Möjlighet att tillskapa verksamhetslokal i byggnadens bottenvåning ska utredas i planarbetet.

Bakgrund

En ansökan om planändring för fastigheten Hornafjord 3 inkom till stadsbyggnadskontoret från exploateringsnämnden den 18 maj 2017, då exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning till Memory Hotel AB för 80 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet avgränsas av Grönlandsgången i öst, Brandesgången i söder, fastigheten Hornafjord 1 i väst och i norr av Borgarfjordsgatan. Totalt är planområdet ca 1100 kvm.

Markägoförhållanden

Fastighetsägaren är Stockholm stad och fastigheten Hornafjord 3 upplåts med tomträtt till Memory Hotel AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

En uppdaterad översiktsplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 november 2017 och antogs av kommunfullmäktige den 19 februari 2018. I den nya översiktsplanen förstärks den inriktning, som fanns i tidigare översiktsplan, genom att Kista-Järva pekas ut som ett av fyra fokusområden i ytterstaden.

Till dessa platser ska stadens investeringar och planeringsresurser riktas för att få igång ett mer omfattande bostadsbyggande och stadsutveckling. Kista har en viktig regional funktion som ska utvecklas genom att stärka kopplingar till omkringliggande stadsdelar och kommuner. Området har stor betydelse för innovation och näringslivsutveckling med Kista Science City och är unikt för ytterstaden med sin höga andel arbetsplatser. Nya bostäder kan i kombination med en utveckling av näringslivet bidra till att en ökad social hållbarhet. I översiktsplanens utvecklingsmöjligheter relevanta för detaljplanen nämns följande:

- Behovet av lokala mötesplatser i stadsdelsområdet är stort och samhällsservicen behöver stärkas.
- Insatser för att öka tryggheten i området är angeläget.
- Kista har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom att fortsätta på den inslagna vägen mot en än mer attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning.
- Det finns behov av att lyfta de offentliga miljöerna och sträva efter lokaler i bottenvåningarna vid stråk och knutpunkter.
- Utöver näringslivssatsningar planeras för närvarande 6 000 bostäder i Kista. Möjligheterna för ännu fler bostäder bedöms som stora. Med ytterligare bostäder följer också behov av nya förskolor och skolor.

- Tillgången till parker i centrala Kista behöver förbättras, till exempel genom att utveckla Grönlandsgången till ett grönt stråk samt skapa parker i kvartersstrukturen.
- I samband med stadsutvecklingen behöver möjligheterna att ta sig till platsen med gång-, cykel- och kollektivtrafik förbättras genom utvecklade samband till omkringliggande stadsdelar.

Skilnadernas Stockholm

Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad.

Stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby berörs och avviker negativt från genomsnittet i flera avseenden bland annat när det kommer till självskattad hälsa, skolresultat och andel fattiga barnfamiljer.

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. Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2001 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnaden av det nya gatunätet. Aktuellt planområde omfattas främst av delmålet levande stadsmiljö, som ska uppnås genom god infrastruktur och ett attraktivt utbud av boende, arbetsplatser, service, handel, kultur och fritid.

Dag- och nattbefolkningen i Rinkeby-Kista

I en jämförelse mellan dag- och nattbefolkningen i Rinkeby-Kista blir det tydligt att det finns stora skillnader. Dagbefolkningen är nästan dubbelt så stor som nattbefolkningen och den består till 65 % av män. Den dominerande branschen är tillverkning, utvinning, IT-teknologi, energi och miljö. Nattbefolkningen är mer jämnt fördelad, men endast 5 procent är sysselsatt i det som för dagbefolkningen är den största branschen. Istället arbetar de allra flesta med företagstjänster, följt av vård och omsorg samt utbildning. De två senare branscherna sysselsätter bara mellan 4,4 – 6,4 procent av dagbefolkningen. Utifrån denna statistik finns det anledning att tro att de som pendlar till Rinkeby-Kista inte arbetar tillsammans med nattbefolkningen. Även om det i sig är positivt att dagbefolkningen är stor, kan detta också visa på en segregation på plats i stadsdelen, både mellan branscher och mellan dag- och nattbefolkning.

Jämställd stadsplanering

Som ett led i arbetet med att inkludera ett jämställdhetsperspektiv i stadsplaneringen har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett planeringsunderlag för varje stadsdel. Underlaget innehåller statistik som på olika sätt beskriver vilka som bor och vistas i ett område, och vad de har för tankar och uppfattningar. Den demografiska fördelningen i Rinkeby och Kista visar på avvikelser från snittet i Stockholm. Det som sticker ut är att det finns en större andel unga och att andelen vuxna män konsekvent är större än andelen kvinnor. 2014 genomfördes en trygghetsmätning i Stockholm som hade till syfte att få en samlad bild av hur utsatthet för brott, upplevelser av ordningsstörningar och upplevelser att trygghet eller oro för att utsättas för olika typer av brott fördelar sig över staden. Enligt trygghetsmätningens resultat är den upplevda oron i Kista högre än genomsnittet i staden men lägre än i de omgivande stadsdelarna Husby, Akalla, Rinkeby och Tensta och konsekvent högre för kvinnor än för män.

Gällande detaljplan



Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är P2001-04971 som antogs 2003-04-03. Tillåten användning i plan anges som kontor, hotell och publika lokaler i bottenvåning. Högsta byggnadshöjd begränsas till + 41 m över nollplanet.



Flygbild med planområdet markerat i rött.

Nuvarande förhållanden

Kistas historia och karaktärsdrag

Kista var det sista område som planerades i Stockholm under det s.k. miljonprogrammet och med byggandet av Kista under 1970-talet förverkligades visionen om en ABC-stad där man både skulle kunna arbeta och bo och ha tillgång till ett väl utrustat centrum. Till skillnad från södra Järvafältet försågs Akalla och Kista med två stora arbetsområden för kontor och företag. Med de stora företagen Svenska Radioaktiebolaget, Radioindustrins Fabriksaktiebolag och IBM Svenska AB som pionjärer utvecklades Kista arbetsområde på ett par decennier till ett ledande centrum för landets data- och elektronikföretag.

Företagsområdet och bostadskvarteren har genom åren förblivit avskilda från varandra. De som bor och arbetar i Kista är sällan samma personer och de sociala villkoren ser olika ut. I Kista företagsområde arbetar drygt 30.000 människor och till gallerian i Kista Centrum kommer dagligen lika många människor som bor i en medelstor svensk stad, vilket är dubbelt så många som de som bor i området. Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Kista som huvudsakligen utgörs av verksamhetsområde.

Stadsbild

Planområdet består i huvudsak av hårdgjord yta som används som parkering. Inom fastigheten finns idag ett hotell i sex våningar, uppfört på 90-talet. Omgivande bebyggelse utgörs av kontorshus från 1980-90 talet i 4-6 våningar.



Planområdet från Brandesgången. I bakgrunden Memory Hotel.



Planområdet från Borgarfjordsgatan



Borgarfjordsgatan mot öster.



Planområdet från Grönlandsgången.



Brandesgången. Planområdet på höger sida.



Grönlandsgången

Gator och trafik

Området angörs idag med bil från Borgarfjordsgatan. Planområdet ansluter även till Brandesgången, en gång- och cykelväg som sträcker sig mellan Torshamnsgatan och Kista Galleria. Öster om planområdet, med cirka tre meters höjdskillnad som mest, finns parkstråket Grönlandsgången. I planarbetet ska den nya bebyggelsens relation till Grönlandsgången utredas, bland annat med hänsyn till anslutning och skuggpåverkan

Tillgänglighet

Planområdet är förhållandevis plant och ansluter i plan till Borgarfjordsgatan och Brandesgången. Till Grönlandsgången finns en betydande nivåskillnad.

Cykel och gående

Planområdet har god anslutning/tillgänglighet för cyklister och gående då det ansluter direkt till GC-stråket Brandesgången samt via Brandesgången till GC-stråket i Grönlandsgången. Via dessa vägar kan man röra sig trafikseparerat till målpunkterna Kistagången och Kista Galleria.

Service och kollektivtrafik

Planområdet ligger på cirka 500 meters avstånd från Kista tunnelbanestation. Närmsta busshållplats finns på Torshamnsgatan med bussar mot Spånga, Vällingby, Bromma, Akalla och Enköping. Området ligger på 350 meters avstånd till Kista Galleria som har ett brett serviceutbud med detaljhandel, mataffärer, apotek, tandläkare och bibliotek.

Planförslaget

Ny bebyggelse

I ansökan om planändring föreslår tomträttshavaren nybyggnation av cirka 80 lägenheter i flerbostadshus. Byggnaden är enligt förslaget placerad inom gällande byggrätt för kontor och hotell, med 7 våningar mot Grönlandsgången och 9 våningar mot angränsande kvarter i sydväst. Angöring sker via Borgarfjordsgatan med entré mot gården som blir gemensam med befintligt hotell och bostadshus. De nya bostädernas parkeringsbehov bedöms kunna tillgodoses i hotellets garage där det idag finns ett överskott av parkeringsplatser.



Situationsplan. Byggtärs förslag på tänkt exploatering.



3D-visualisering. Byggnadsförslags utvärdering.

Riktlinjer för planarbetet

Följande riktlinjer föreslås ligga till grund för planarbetet:

Bebyggelsens placering, utformning och relation till sin omgivning

Den föreslagna byggnaden är placerad i fastighetsgräns utmed Brandesgången/Grönlandsgången. Placering och skala ska bilda en god helhetsmiljö med den befintliga bebyggelsen. Den föreslagna byggnadshöjden är sju till nio våningar vilket skiljer sig från den närmaste befintliga bebyggelsens något lägre skala.

Byggnadshöjden bör studeras vad beträffar skugg effekter och relation till omgivande bebyggelse och Grönlandsgången.

Gaturum och gränser

Angöring sker mot från Borgarfjordsgatan som blir gemensam med befintligt hotell och bostadshus. Vistelseytor utomhus för de boende föreslås enligt planansökan att tillgodose på takterrasser. I planarbetet bör bostadsgård/vistelseytor studeras närmare för att säkerställa att dessa är tillräckligt stora och tillgängliga för de boende.

Placering av verksamheter

Verksamheter i bottenvåningen mot Brandesgången och byggnadens gavel mot Borgarfjordsgatan kan bidra till att levandegöra gaturummet.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbild

Kista lider idag brist på stadskvaliteter och bostäder är ett av verktygen för att skapa en mer levande och attraktiv stadsmiljö med

aktivitet under fler av dygnets timmar. Inslag av bostäder skulle även öka tryggheten och stärka Grönlandsgången som ett attraktivt centralt parkstråk genom stadsdelen. Närheten till parken och det ostörda läget innebär även stora boendekvaliteter.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998: 905 bilaga 4. En miljöbedömning med MKB kommer därför inte att föras i samband av planprocessen.

Förskole- och skolbehov

Nya bostäder innebär ett ökat behov av förskoleplatser. Möjligheterna att inrymma förskola i bottenvåningen ska undersökas i planarbetet men förutsättningarna bedöms inte vara optimala pga brist på utrymme för förskolegård. Möjligheterna för att tillgodose behovet av förskoleplatser inom befintliga förskolor eller inom pågående närliggande planprojekt ska därför undersökas.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Borgarfjordsgatan. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Miljöförvaltningen bedömer att ljudnivån på ljuddämpad sida underskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Även om riktvärdena klaras bör bästa möjliga ljudmiljö eftersträvas.

Buller från verksamheter

Angränsande till planområdet finns flera verksamheter med bl.a. fläktssystem på taken. I underlag för behovsbedömning gör Miljöförvaltningen bedömningen att en bullerutredning för verksamhetsbuller bör upprättas. Vid detaljplaner som exponeras för buller från olika verksamheter ska både den faktiska och beräknade ljudnivån redovisas. Riktvärdet inomhus dvs 30 dBA ekvivalent och 45 dBA nattetid (22-06), ska uppfyllas utan undantag.

Dagvatten

Planområdet ligger inom stadens duplicerade dagvattennät. Eftersom planområdet idag består till stora delar av parkeringsyta kommer dagvattenmängderna inte öka med exploateringen. Det är dock viktigt att ny exploatering anpassas och omhändertar dagvatten enligt stadens riktlinjer för att på sikt nå miljökvalitetsnormerna för vatten. Grundprincipen enligt stadens riktlinjer är att dagvatten som uppstår på kvartersmark eller allmän

mark ska fördröjas och renas inom dessa respektive ytor, och dagvatten från parkeringsytor ska renas och fördröjas på eller i anslutning till dessa. Dagvattenanläggningar ska dimensioneras med en våtvolym på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation. I samband med planarbetet ska en utredning tas fram som redovisar hantering av dagvatten i den framtida exploateringen.

Parkering

De nya bostädernas parkeringsbehov bedöms kunna tillgodoses i hotellets garage där det idag finns ett överskott av parkeringsplatser.

Naturvärden och ekosystemtjänster

Delar av områdets naturmark ingår i habitatnätverk för barrskogsfågel. Ett habitat är en lämplig livsmiljö för en viss art eller artgrupp och habitatnätverk definieras som ett nätverk av habitat sammanlänkande med spridningszoner. Miljöförvaltningen bedömer att det inte finns behov av ytterligare ekologiska utredningar för planområdet, men planbeskrivningen bör redovisa hur ekosystemtjänster har beaktats inom detaljplanen.

Social hållbarhet och jämställd stadsplanering

En av målsättningarna i planarbetet är att stärka parkstråket Grönlandsgången och öka tryggheten. En viktig aspekt för att skapa tryggare gaturum är genom överblick från boende, något som idag saknas i området som i huvudsak består av kontorsverksamhet. Genom en ökad blandning i bebyggelsens användning skapas aktivitet under större del av dygnets timmar, vilket kan leda till en ökad trygghet och förbättrade stadskvaliteter.

Planprocessen

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden därför 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.

Tidplan

Plansamråd planeras till kv 1 2019 och granskning till kvartal 4, 2019. Antagande förväntas kunna ske kvartal 1, 2020.

Ekonomi

Byggaktören bekostar planarbete genom planavtal.

**Stadsbyggnadsnämndens sammanvägda
ställningstagande**

Planförslaget utgör ett positivt tillskott för att uppnå stadens bostads- och sociala hållbarhetsmål samt bidrar till att utveckla boendemiljön i stadsdelen. Förslaget bidrar även till en mer funktionsblandad stadsdel med aktivitet över en större del av dygnets timmar för att uppnå ökad trygghet.

Planen förväntas bidra till tryggare gaturum och parkstråk genom att möjliggöra överblick från boende. En ökad överblick mot gata och parkstråk är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Behovet av nya förskoleplatser ska utredas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska starta.

SLUT