

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Skalholt 1 i stadsdelen Kista,

Dp 2015-04299

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 1 |
| Bakgrund..... | 2 |
| Förslagets syfte och huvuddrag..... | 2 |
| Hur samrådet bedrivits..... | 2 |
| Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande | |
| | 3 |
| Statliga och regionala myndigheter och förbund | 3 |
| Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar | 7 |
| Övriga remissinstanser | 15 |
| Sakägare enligt fastighetsförteckning | 16 |
| Övriga, ej sakägare | 17 |
| Sammanfattning av inkomna synpunkter och | |
| stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande | 18 |
| Föreslagna förändringar..... | 20 |

Sammanfattning

Planen syftar till att omvandla ett befintligt kontorshus till bostäder alternativt bostäder och hotell. Förslaget möjliggör mellan 430-710 bostäder. 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 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.

Sakägarna är positiva till förslaget, boenden är positiv till nya bostäder men har synpunkter på förslaget.

Stadsbyggnadskontoret

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

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: förskolans placering, planens innehåll, planbestämmelser, fasaduttryck, risk och buller.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidare studeras i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Det primära syftet med planförslaget är att möjliggöra omvandling av befintligt kontorshus till bostäder alternativt bostäder och hotell, 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.

Förslaget innebär förutom förändrat innehåll i kvarteret även en påbyggnad i två till tre våningar, en tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg samt tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-10-19 - 2016-11-16. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Kista bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i 18 oktober 2017. Samrådsmöte hölls 2016-10-31 i där 8 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att det finns risk för att föreslagen utformning av planen innebär att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till risk för olyckor.

Risk för olyckor

Länsstyrelsen noterar att inga åtgärder föreslås med avseende på brand i tåg med avseende på tvärbanan. I planbeskrivningen för Tvärbanan Kistagrenen, Bromma flygplats anges att åtgärder behöver vidtas med avseende på brand i tåg för byggnader som står inom 5-11 m från tvärbanan. Det behöver förtydligas varför bedömningen skiljer sig mellan dessa planer. Gällande urspårningsrisk för tvärbanan vill Länsstyrelsen att kommunen förtydligar/fördjupar hur risk för skenande tåg ska hanteras, d.v.s. hastigheter som överstiger de 30 km/h som har förutsatts i riskbedömningen. Länsstyrelsen noterar att planförslaget (Skalholt 1) medger verksamheten förskola/skola. Denna användning är särskilt skyddsvärd ur risksynpunkt och Länsstyrelsen anser därför av användningen bör lokaliseras så att den inte ansluter till riskkällor som t.ex. tvärbanan, farlig verksamhet och transport av farligt gods. Om dessa oklarheter kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Avståndet mellan Tvärbanans spår och byggnaden inom kv. Skalholt 1 blir minst 5 meter. I riskanalysen för Skalholt 1 genomförs strålningsberäkningar avseende brand i spårvagn. Enligt beräkningarna kan en brand i spårvagn (dimensionerande brand 15 MW) innebära sådana strålningsnivåer att det finns risk för spridning till byggnader inom ca 10 meter från branden. Sannolikheten för att detta brandscenario inträffar är dock mycket låg. Vidare bedöms sannolikheten vara mycket låg för att en brand i spårvagn som sprider sig till intilliggande bebyggelse leder till att personer inomhus omkommer. Med hänsyn till brandens omfattning (flamhöjd m.m.) bedöms scenariot endast kunna påverka en relativt begränsad del av byggnaden. Riskbidraget för personer inomhus bedöms därför vara mycket lågt. Olycksscenariot kan exempelvis jämföras med sannolikheten för skador vid händelse av en större

fordonsbrand i nära anslutning till bebyggelse. Med hänsyn till detta ställs inga krav på åtgärder för fasader som syftar till att förhindra brandspridning in i byggnaderna. I planbeskrivningen för tvärbanans Kistagren (granskningshandling, daterad 2016-08-23) anges inte heller att åtgärder behöver vidtas med avseende på brand i tåg för byggnader som står inom 5-11 meter från tvärbanan.

Länsstyrelsen önskar ett förtydligande/fördjupning avseende hur risk för skenande tåg ska hanteras, d.v.s. hastigheter som överstiger de 30 km/h som har förutsatts i genomförd riskanalys. Hastigheten på den aktuella sträckan är begränsad till 30 km/h. Där Tvärbanan går på egen banvall förebyggs risken för kollision mellan spårvagnar av Tvärbanans ATC-system. ATC-systemet innefattar ett datoriserat styrsystem som bromsar spårvagnen om föraren håller för hög hastighet eller på annat sätt inte följer signaler. Vid kvarteret Skalholt 1 kommer Tvärbanan gå i blandtrafik. Eftersom det inte går att signalera spårvagnar med huvudsignaler i blandtrafik så är ATC-systemet inte tillämpligt på denna sträcka. På sträckan tillämpas istället siktörning. Hastigheten ska då anpassas till siktsträckan för att begränsa sannolikheten för kollision, både mellan spårvagnar och mellan spårvagn och övriga trafikslag. Om siktsträckan är mycket kort krävs mycket låg hastighet. Detta kan exempelvis vara aktuellt utmed Skalholt 1 där tvärbanan planeras övergå från Kistagången till Jan Stenbecks torg i en tvär kurva. Det kommer att krävas mycket låg hastighet, betydligt lägre än 30 km/h, för att kunna ta denna kurva på ett säkert sätt. Om spårvagnen skulle spåra ur i kurvan till följd av för hög hastighet så skulle urspårningen dessutom ske bort från Skalholt 1. Även för detta olycksscenario kan det vara intressant att jämföra med skador vid händelse av en olycka med tyngre fordon på angränsande vägar. Sannolikheten för överskridande av hastighetsbegränsningar samt avvikelser från vägbanan är uppskattningsvis högre för fordon än för spårvagn.

Inför granskning kommer placeringen av föreslagen förskola att justeras i läge.

Buller

Länsstyrelsen bedömer att bägge föreslagna lösningar är möjliga ur bullersynpunkt och att 5-6% speciallösningar med bullerskyddsåtgärder är acceptabelt.

Friyta för skol- och förskolegårdar

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta del av den vägledning för planering, utformning och förvaltning av barns och ungas utemiljö, med särskilt fokus på skolgårdar och förskolegårdar, som har tagits fram av Boverket tillsammans med Movium vid Sveriges lantbruksuniversitet. I vägledningen lyfts bl.a. storlek

på hur stor friyta som behövs utifrån beprövad praxis och aktuell forskning som rekommendation för kommunala riktlinjer. Som ett rimligt mått utifrån antalet barn anges 40 kvm friyta per barn i förskolan. Forskning visar även att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvm. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Inför antagandet kommer ett fördjupat arbete ske kring förskola och förskolegård i kvarteret.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Formalia

På plankartan bör det framgå att det är PBL i lydelse efter den 1 januari 2015 som tillämpas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Lydelsen tillförs plankartan.

Storstockholms Brandförsvär

SSBF bedömer att följande utdrag ur riskanalysen

(Brandskyddslaget, 2016-06-20) beaktas vidare i planskedet:

Utrymning via fönster mot Kistagången bör undvikas eftersom detta skulle innebära krav på fast jordslutare då strömförande kontaktledning hamnar för nära uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon.

För att tillgodose att avståndet mellan riskkällorna och bebyggelse samt utrymmen för stadigvarande vistelse utomhus motsvarar föreslagen bebyggelsestruktur kan detta behöva regleras med anvisningar för markanvändning i detaljplan.

Utifrån tillgängligt underlag har SSBF i övrigt inga anmärkningar på planerad bebyggelse ur ett räddningsperspektiv. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen. SSBF rekommendation är att det fortsatta planarbetet och projekteringen av byggnaden utgår från förutsättningen att utrymningen ska kunna ske utan insats av räddningstjänsten. Detta anser SSBF gälla främst utmed tvärbansens sträckning, både

utmed Jan Stenbecks torg samt Kistagången. I planbeskrivningen beskrivs denna förutsättning endast utmed Jan Stenbecks torg. SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring riskfrågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Samrådsförslaget redovisar att utrymning med räddningstjänsten inte kan tillämpas mot Kistagången och Jan Stenbecks torg. I planbeskrivningen kommer detta att förtydligas. Utifrån resultatet av riskanalysen bedömer stadsbyggnadskontoret att det ej finns ett behov av bestämmelser för gatumark på Isaffordsgatan (utrymmen för stadigvarande vistelse utomhus). Stockholm vatten ansvarar för tillgänglighet och tillgång till brandvatten och har informerats om läget.

Trafikverket

Trafikverket ska verka för de transportpolitiska målen och har ett trafikslagsövergripande perspektiv ser därför mycket positivt på förtätning med bostäder i områden med väl utbyggd kollektivtrafik. Trafikverket upplyser om att området ligger inom Bromma flygplats hinderbegränsande yta (riksintresse) och att detta bör justeras i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Ovan förslag till justering kommer att göras.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap svarar att det finns fem aktiva skyddsrum på fastigheten "Skalholt 1". Om det gäller ansökan om avveckling är förfaringssättet olika beroende på om det gäller rivning eller "bara" avveckling. Länk bifogas. Kapitel nio handlar om underhåll, ansvar och avveckling.

https://www.msb.se/Upload/Insats_och_beredskap/Olycka_kris/Skyddsrum/Skyddsrumregler/gallande_regler/Skyddsrum%20SR15_161101.pdf

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Byggherren avser att behålla skyddsrummen som de är och säkerställa att de vid behov går att återställas om funktionen behövs och arbetar efter MSB:s rekommendationer.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten anser inte att 3D-fastighetsbildning är nödvändigt för utskjutande balkonger över allmän plats. Det är en avancerad fastighetsbildningsåtgärd som bör användas i undantagsfall, när det inte finns något bättre alternativ till lösning. Det kan även innebära att bygglov inte beviljas om man väljer att inte genomföra fastighetsbildningen (fastighetsreglering av område inom B3 till Skalholt 1), utan söker bygglov direkt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Översyn av planbestämmelserna för utskjutande balkonger kommer att ske inför granskning.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande utgör svar på remissen. Stadsdelsförvaltningen är positiv till förslaget och förordar alternativet med ca 710 bostäder av olika storlekar. Det kan bidra till liv och rörelse, och därmed ökad trygghet i området under en större del av dygnet.

I förslaget anges att en överenskommelse slutits med förvaltningen om att upplåta lokaler för öppen förskola. En lokal i den aktuella fastigheten är mycket lämplig. Den öppna förskolan behöver omfatta ca 200 kvm, under förutsättning att planlösningen är verksamhetsanpassad. Lokalen måste vara tillgänglighetsanpassad.

Förvaltningen bedömer att det även kommer att behövas en kommunal förskola med fyra avdelningar i fastigheten, oavsett alternativ med enbart bostäder eller med bostäder och hotellrum. Placering och utformning av förskolan får förvaltningen diskutera närmare med stadsbyggnadskontoret och byggherren.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Inför antagande av detaljplanen kommer arbetet kring förskola och öppenförskola inom kvarteret att fördjupas.

Miljöförvaltningen (på delegation av Miljö- och hälsoskyddsnämnden)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget och förordar ett alternativ med enbart bostäder.

Miljöförvaltningen har tidigare lämnat underlag för bedömning av miljö- och hälsofrågor för aktuell detaljplan. De viktigaste frågorna som togs upp var buller och risk för vibrationer kopplat till tvärbanans planerade dragning i närheten. Nämnden anser att dessa frågor i huvudsak har redovisats tillfredställande i planhandlingarna men att det komplicerade läget kommer att kräva att bullerfrågan hanteras nogsamt i det fortsatta planarbetet. I bullerutredningen framgår att om den fortsatta planeringen innehåller enkelsida lägenheter kan bullerkrav innehållas vid bakomliggande fönster genom lokala bullerskyddsskärmar. Miljöförvaltningen upplyser om att enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska ljudkrav för buller klaras vid fasad. För att åstadkomma en så bra ljudmiljö som möjligt föreslår Miljöförvaltningen att genomgående lägenheter med tyst sida åstadkoms så långt det är möjligt. Där det inte är möjligt kan tekniska lösningar vara ett alternativ för att innehålla riktvärden för trafikbuller. För att hantera eventuell problematik med framtida spårskrik och de höga bullernivåerna i området bör lägenheterna invändigt klara ljudklass B.

Förvaltningen är positiv till att grönytefaktor används inom projektet för att säkerställa hög kvalitet på tillförd grönyta, i synnerhet som det råder brist på grönyta i denna del av Kista.

Av dagvattenutredningen framgår att förändringen av föroreningar till recipienten efter omdaningen av fastigheten är försumbar. Miljöförvaltningen vill påpeka att kraven för att redovisa påverkan på MKN har höjts efter Weserdomen. Detta innebär att det bör framgå hur recipienten Edsviken kommer att påverkas i detalj inom prioriterade områden för MKN, då ingen försämring får ske.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Ny planbestämmelse om att lägenheterna ska klara ljudklass B invändigt tillförs plankartan inför granskning.

Prioriterat område för Edsviken är näringsämnen (otillfredsställande ekologisk status). Främsta anledningen till att god kemisk status inte uppnås är på grund av förekomsten av kvicksilver och bromerade difenyletrar. Dessa ämnen sprids i normalfallet inte från bebyggelse.

Beträffande föroreningar till recipienten så bedöms planens genomförande inte utgöra någon skillnad jämfört med nuläget. Att

ordet "försumbar" använts i texten beror på att det alltid kan ske förändringar som inte kan förutses. Dessa antas dock vara så små att det sannolikt inte går att mäta, om det mot förmodan skulle göras. Möjligheten att uppnå eftersträlvade miljömål försvåras inte pga detaljplanens genomförande.

När det gäller föroreningar generellt i dagvatten förutsätts att miljöbelastande material som koppar mm inte används.

Trafikkontoret

Trafikkontoret är positivt till förslaget som kommer att levandegöra stadsmiljön i området.

Trafikkontoret tillägger att yta för belysning ska tillskapas kring gång- och cykelvägar och att inga belysningsstolpar ska stå på kvartersmark.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Trafikkontorets synpunkter angående belysningsstolpar noteras.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret är positivt till planförslaget som möjliggör en stort tillskott för bostadsutveckling i Kista. Detaljplanen är en viktig del i förverkligandet av visionen för Kista Science City.

Då detaljplanen saknar möjlighet till grönområden på allmän platsmark, är det viktigt att kvartersmarken utformas på ett sätt som bidrar till att skapa/säkerställa en bra boendemiljö.

Bestämmelsen B3 innebär balkonger som kragar ut över allmän platsmark. För planens genomförande krävs fastighetsreglering där del av fastigheten Akalla 4:1 överförs till fastigheten Skalholt 1. Balkongerna som kragar ut över fastighetsgränsen in på allmän plats skapar ett mervärde till byggrätten som motiverar en översyn av den ekonomiska uppgörelsen då detta inte var känt vid tidpunkten för uppgörelsen.

Exploateringskontoret upplyser om att exploateringsavtal ska tecknas med tomträttsinnehavaren innan detaljplanen antas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

En översyn av planbestämmelserna för utskjutande balkonger kommer att ske inför granskning. Vidare noteras kravet kring tecknande av exploateringsavtal.

Stockholms stadsmuseum

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. Byggnaden är inte klassificerad och i tidigare utförd behovsbedömning är bedömningen att byggnaden är tidstypisk, att påbyggnaden bör vara tydligt avläsbar, att fönstersättningen bör bevaras och att den indragna fasaden mot Jan Stenbecks torg bör lämnas orörd.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Centralt i arbetet med att omvandla en befintlig kontorsbyggnad till att innehålla främst bostäder har varit att ge förutsättningar till goda boendemiljöer och en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i området. Byggnaden ligger i verksamhetsområdet i Kista och byggnaden utgör en viktig del i att åstadkomma ett förstärkt stadsliv. För att skapa en varierad och levande stadsmiljö har stadsbyggnadskontoret bedömt det som viktigt att förutom att ändra byggnadens innehåll också förändra dess uttryck. Byggnaden är stor (kvarteret är ca 100x110 meter) och utgångspunkten har varit att byggnadens skala ska brytas ned vilket görs genom vertikal indelning av fasaderna. Kvarteret har fått ökad byggrätt pga av dess mycket attraktiva och centrala läge i Kista men också för att bedömningen är att dess placering vid ett större torg medger en högre skala och att skalan kan hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck (t.ex vertikal indelning av fasaderna). Byggnaden förses med balkonger som förutom att de ger goda boendekvaliteter också bidrar till variation i byggnadens fasaduttryck och ger liv till torget. Byggnaden har hanterats som en volym dvs att påbyggnaderna inte särskiljer sig i uttryck utan uppfattas som en del i en helhet. Förslaget har tagit avstamp i de kvaliteter som byggnaden besitter idag såsom materialitet, kulör och symmetri. Byggnaden får i förslaget större fönsteröppningar för att ge de boende så ljusa lägenheter som möjligt.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet ställer sig mycket positivt till förändringen av den kvartersstora byggnaden från kontor till bostäder. Rådet skriver att uppdelningen mellan verksamhetsområde respektive bostadsområde som karaktäriserat Kista har, tillsammans med gallerians introverta rörelsemönster, skapat en obalans i stadsdelens aktiva områden under dag-, och kvällstid. En förändrad användning inom kvarteret kan med bostäder och förskola skapa ett förstärkt stadsliv mot Jan Stenbecks torg och angränsande gator. För att tydligare säkerställa den här eftertraktade kvaliteten anser rådet dock att planen inte bör utformas riktigt så generöst flexibel. Det är viktigt att och ge en stabil social miljö för de boende, att säkerställa att bostäderna får en

permanent karaktär och inte görs om till kategoriboenden eller andra tillfälliga hotellösningar.

Rådet anser att den tillbyggnad som redovisas på gården bör utgå. Ett storgårdskvarter med planteringar av träd och växter kan bryta ner skalan på samma sätt som förväntas av en tillkommande byggnadskropp.

Rådet skulle också gärna se en omstuderad behandling av fasaderna, i synnerhet mittpartiet i det som kan ses som byggnadens huvudfasad mot Jan Stenbecks torg. Anslaget får gärna bli med en mer tilltalande bostadskaraktär, dock utan att förlora den för byggnaden så viktiga symmetrin i fönstersättningen och mellan hörn och långsida.

Trappan mot torget och passagen in från Kistagången bör bevaras. Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med stark erinran gällande tillbyggnaden mot gården som bör utgå.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret håller med skönhetsrådet i frågan kring vikten av att ge en stabil social miljö och därav vikten att möjliggöra att bostäderna får en mer permanent karaktär. Planbestämmelserna kommer att studeras vidare inför granskning.

Den lägre byggnaden på gården bedömer stadsbyggnadskontoret som möjlig på grund av kvarterets och därmed gårdens storlek. Byggnaden kan dessutom bidra till att bryta ner skalan. Studier pågår för att se om gårdsbyggnaden lämpar sig för att innehålla en förskola.

Trappan mot Jan Stenbecks torg förslås tas bort. Erfarenheter med trappor i liknande lägen t. ex vid torget i Liljeholmen finns. Resultatet är ofta att grindar så småningom sätts upp för att förhindra att trappan används som allmän plats och som tillhåll. Passagen mot Kistagången föreslås bevaras.

Byggnadernas fasaduttryck kan komma att bearbetas inför antagandet. Slutgiltig fasadutformning beslutas i bygglovskedet. Plankartan reglerar inte fasaderna på annat sätt än dess indelning.

Storstockholms lokaltrafik (SLL)

Plankartan

Trafikförvaltningen uppfattar plankartan som aningen svårtolkad avseende olika gränsbeteckningar och de utrymmen som ges för spårvägens funktioner mellan hållplats och byggnad. Infästningen

för kontaktledningen för spårvägen bör redovisas under planbestämmelser.

Buller

Trafikförvaltningen menar att det inte framgår av samrådsunderlaget huruvida buller från spårvägen gjorts med en spårväxel placerad i Kistagången invid planområdet, att dialog bör föras med trafikförvaltningen för att säkerställa korrekta antaganden och skyddsavstånd mellan spårvägen och planerade bostäder och att texten i planbeskrivningen avseende störningar och risker bör utvecklas.

Vidare uttrycks att störningar från busstrafiken ska beaktas då maxnivåer ofta genererar klagomål. För bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkmyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Text angående störningar och risker kommer att utvecklas i planbeskrivningen inför granskning. Bullerutredningen kompletteras med bland annat text kring buller kopplat till spårväxelns placering. Planbestämmelse om att lägenheterna ska klara ljudklass B invändigt tillförs plankartan. Behovet av infästning för kontaktledning för spårvägen kommer att beskrivas i planbeskrivningen.

Risker

Det behöver säkerhetsställas att utrymningen mot Jan Stenbecks torg som beskrivs under rubriken Räddningstjänst i planbeskrivningen inte medför fast monterad stegutrustning eller annan installation som förhindrar fasadinfästning för kontaktledning. De riskfyllda verksamheter som redovisas i samrådsunderlaget bör bedömas med hänsyn till spårvägen, liksom översvänningsriskerna.

Dagvatten

Det bör redovisas vilka konsekvenser som ges på omkringliggande funktioner såsom spårvägen, vid förhöjda avrinningsnivåer i sin helhet genom tillskott av bostäder och verksamheter. Det bör även förtydligas vad som menas med omfattande marköversvämning på gatorna som avgränsar mot kantsten mot kvarteret och om sådant händelseförlopp kan medföra konsekvenser för spåranläggningen vid översvämning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Ingen fast stegutrustning planeras. Utrymning utmed Kistagången och Jan Stenbecks torg ska vara möjlig utan insats av räddningstjänsten.

Ingen riskfylld verksamhet pågår eller planeras inom fastigheten. Den riskutredning som tagits fram belyser de transporter av farligt gods som sker på Isaffjordsgatan och som genereras av KTH Elektrum och Swereas KIMABS verksamheter i kvarteret Keflavik.

Avrinningen från fastigheten efter planens genomförande från kontor till bostäder och hotell blir ungefär densamma som med nuvarande bebyggelse. De små skillnader som finns ligger inom felmarginalen för den här typen av beräkningar.

Kapitlet översvämningsrisker kommer att förtydligas i dagvattenutredningen.

Förutsättningar för busstrafik

Förutom spårvagnstrafiken planeras för ny stombusslinje mellan Vällingby och Danderyd genom Kista. Exakt linjesträckning genom Kista är inte fastställd men utgångspunkten är en samtrafikering med spårvägen via Kistagången. Utöver stomlinjen kommer även andra busslinjer även fortsättningsvis att trafikera Färögatan och Isaffjordsgatan, varför hållplatserna på dessa gator behöver beaktas i den fortsatta planeringen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Nämnda hållplatslägen beaktas i den fortsatta planeringen.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Rådet bedömer att det bör vara möjligt att kunna köra in på torget för att angöra byggnaden.

Lutningen på rampen i portiken bör göras mindre brant.

Om förslaget att en del av fastigheten blir hotell går igenom är det viktigt att parkeringsplatser till funktionshindrade finns tillgängliga.

Rådet ser med stor tillfredsställelse att sopsug kommer att finnas installerade i varje trapphus.

Det bör genomföras en magnetfältsutredning om den befintliga elnätsstationen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planerad tvärbana, Kistagrenen, kommer att få ett hållplatsläge i mitten av torget och då kommer torget att omgestaltas. Befintlig gata söder om kvarteret kommer att flyttas ut till tvärbanans dragning varvid angöring av kvarteret vid Jan Stenbecks torg inte kommer att vara möjlig. Angöring kan ske via garageplanet där platser närmast trapphusen reserveras för rörelsehindrade.

Möjligheten att minska lutningen av befintlig ramp (7,5%) utreds i detalj i kommande projektering.

Utredning kring elnätstationens påverkan kommer att utföras.

Socialnämnden

Social nämnden meddelar att de ej kommer att lämna remissvar på planen.

Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen har inget att erinra mot föreliggande planförslag.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen anser att det är viktigt att så fort som möjligt ta beslut om vilket av alternativen som ska genomföras, ett renodlat bostadsprojekt med sammanlagt 710 bostäder eller ett uppdelat projekt med hotell och bostäder (430 smålägenheter). För utbildningsförvaltningen är det viktigt ur ett planeringsperspektiv då det förstnämnda alternativet kommer påverka behovet av elevplatser. Det är även viktigt att se över säkra gångvägar för eventuella skolbarn som kommer bo i projektet då det i området kring Kista galleria är trafikerat av motorfordon. Detta gäller då i synnerhet alternativet med endast bostäder i projektet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplanens innehåll kommer att studeras vidare under planprocessen dock är det så att detaljplanen inte styr storleken på bostäderna. Trafikkontoret ansvarar för trafiksäkerhetsfrågor.

Kyrkogårdsförvaltningen

Kyrkogårdsförvaltningen avstår från att svara.

Undermarksanläggningar: Området ligger inom riskavstånd till undermarksanläggning. Vid eventuella aktiviteter som innebär sprängning, fullborrning, linsågning, hydralspräckning eller bergspräckning ska Fortum kontaktas för godkännande.

Kontaktpersoner för undermarksanläggningar se remiss.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova framför att de har flera markförlagda teleanläggningar som ansluter befintlig byggnad på två ställen (karta bifogades). Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om undanflyttningsåtgärder måste vidtas förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Swedavia

Ingen erinran.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Svenska kraftnät önskar därmed inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Kungsleden AB

Kungsleden ställer sig mycket positiva till detaljplaneförslaget och har inget att erinra.

Kungsleden finner att planförslaget bidrar till den levande stadsdel som staden och fastighetsägarna vill skapa utan att göra avkall på de bärande elementen för stad, invånare eller verksamhetsutövare. Kungsleden ser särskilt positivt på att bottenvåningarna ska vara levande och utgöra aktiva och spännande inslag i stadsmiljön. Att skapa bostäder med balkonger som vänder sig mot Kistagången och Jan Stenbäcks Torg är ett nytt inslag som kommer att bidra till att dessa platser blir mer dynamiska och trygga.

Klövern AB

Klövern ställer sig positivt till detaljplaneförslaget för Skalholt 1.

Klövern menar att den pågående utvecklingen av Kista, då verksamhetsområde berikas med andra typer av ändamål, skapar förutsättningar till ett bra och tryggt stadsrum. Vidare anser Klöver

att samrådsförslaget visar på kvalitativa gestaltungsprinciper som kommer att bidra till en lyckad omvandling av gaturummet.

Klövern planerar inom kort att påbörja utveckling av eget kvarter i området och ansöka om detaljplaneläggning för att bland annat pröva blandning av olika ändamål och ökad bebyggelseskala.

Övriga, ej sakägare

Boende, Helsingörsgatan 48 i Kista

Det är mycket vettigt att det tillkommer mer bostäder på "A"-delen i ABC-stadsdelen Kista.

Solstudien i planbeskrivningen är undermålig då det inte visar ljusförhållanden under vinterhalvåret. På bilderna vid vårdagjämning ser man att innergården är mycket skuggad. Kommer den ligga i fullständig skugga under vinterhalvåret?

Detta är särskilt viktigt om en eventuell förskolegård förläggs till innergården. Gårdshuset bidrar ännu mer till problematiken med ytterligare skuggning, och bortfall av indirekt solljus.

Lägenheterna i sydvästra delen av gården kommer få väldigt dåligt dagsljus under vintern - den tid av året vi behöver ljuset mest! Kan man undersöka möjligheten att flytta gårdshuset till motstående fasad istället? Där skulle det ha mindre påverkan på det sydvästra hörnet och ge bättre solförhållanden för fler lägenheter. Vore det inte bättre med lite mer blandade lägenhetsstorlekar, för att få till en mer heterogen blandning av boende?

Samrådet gick nästintill obemärkt förbi, såg det först då planarbetet nämndes i en artikel i en lokaltidning och då hade samrådsmötet redan passerat. Finns någon möjlighet att bli "prenumerant" på information från stadsbyggnadskontoret gällande projekt i sin stadsdel?

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Solstudierna finns i sin helhet att ta del av på stadens hemsida. En dagsljusstudie har gjorts som visar att BBRs krav kring dagsljuskriterier inomhus uppnås. För gården under vinterhalvåret finns ej studier framtagna. Vid våra breddgrader vintertid och med den struktur som vi har att förhålla oss till dvs kvartersstruktur med en hög exploatering, vet vi att gårdarna vintertid erhåller lite solljus. Gårdens gestaltning har planerats bland annat utifrån solförhållandena.

Gårdshusets placering är ett resultat av studier utifrån skuggbildning, tillgänglighet, entréer, flöden osv.

Staden önskar se en blandning av lägenhetsstorlekar, men möjligheten att styra detta genom planbestämmelser är begränsat. Tyvärr finns det inte i dagsläget någon "prenumeration" på information från stadsbyggnadskontoret.

Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Risk och brand

Länsstyrelsen önskar se förtydligande avseende risk för skenande tåg, brand i tåg och att förskolan placeras lokaliseras så att den inte ansluter till riskkällorna. Brandförsvaret menar att markanvändningen kan behövas regleras med en planbestämmelse kring utformning på plankartan 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 att en planbestämmelse om att lägenheterna invändigt ska klara ljudklass B införs på plankartan. Länsstyrelsen bedömer att de förslag som redovisats för hur buller hanteras med 5-6% speciallösningar med skyddsåtgärder (exempelvis balkong) är acceptabelt.

Kvarterets innehåll

Flera remissinstanser har synpunkter på kvarterets innehåll. Samrådsförslaget möjliggör två olika alternativ. Ett alternativ med i huvudsak bostäder och ett alternativ med i huvudsak bostäder och hotell. Skönhetsrådet skriver att uppdelningen mellan verksamhetsområde respektive bostadsområde som karaktäriserat Kista har, tillsammans med gallerians introverta rörelsemönster, skapat en obalans i stadsdelens aktiva områden under dag och kvällstid. En förändrad användning inom kvarteret kan med bostäder och förskola skapa ett förstärkt stadsliv mot Jan Stenbecks torg och angränsande kvarter. Det är viktigt att och ge en stabil social miljö för de boende, att säkerställa att bostäderna får en permanent karaktär och inte görs om till kategoriboenden eller andra tillfälliga hotelllösningar.

Stadsdelen önskar se förslaget med bostäder och menar att det kan bidra till liv och rörelse och ökad trygghet i området.

Även miljöförvaltningen anser att alternativet med bostäder är att föredra framför alternativet med bostäder och hotell. De menar att i ett läge med mycket god kollektivtrafikförsörjning och i linje med stadens bostadsmål bör ambitionen vara att maximera bostadsytan i detta läge.

I skillnaderna i Stockholm som kartlägger sociala skillnader framgår att en den hållbara och jämlika staden står i fokus och att stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden. Då planen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att stabiliteten i området är viktig föreslår stadsbyggnadskontoret att andelen bostäder säkras genom att minska planens flexibilitet och att bostäder möjliggörs i hela kvarteret och en mindre del av kvarteret möjliggörs till att antingen innehålla bostäder eller hotell.

Exploateringsgrad, skala och arkitektoniskt uttryck

Stadsmuseet och skönhetsrådet har synpunkter på tillkomna byggnadsvolymer och fasaduttryck. Stadsmuseets bedömning är att det vore mer varsamt mot byggnadens karaktär om den indragna fasaden mot Jan Stenbäck's torg inte byggs till och att påbyggnaden följer den befintliga indragningen. Byggnaden är inte klassificerad och i tidigare utförd behovsbedömning är bedömningen att byggnaden är tidstypisk.

En avvägning har gjorts mellan att bevara byggnadens ursprungliga arkitektoniska uttryck eller att tillåta en transformering av byggnaden. Centralt i arbetet med att omvandla kontorsbyggnaden till att innehålla främst bostäder har varit att ge förutsättningar till goda boendemiljöer och en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i området. För att skapa en varierad och levande stadsmiljö har stadsbyggnadskontoret bedömt det som viktigt att förutom att ändra byggnadens innehåll också förändra dess uttryck. Utgångspunkten har varit att byggnadens skala ska brytas ned vilket görs genom vertikal indelning av fasaderna. Kvarteret har fått ökad byggrätt pga av dess mycket attraktiva och centrala läge i Kista men också för att bedömningen är att dess placering vid ett större torg medger en högre skala och att skalan kan hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck (t. ex vertikal indelning av fasaderna). Byggnaden förses med balkonger som förutom att de ger goda boendekvaliteter också bidrar till variation i byggnadens fasaduttryck och ger liv till torget. Förslaget har tagit avstamp i de kvaliteter som byggnaden besitter idag såsom materialitet, kulör och symmetri.

Skönhetsrådet ställer sig mycket positivt till förändringen av den kvartersstora byggnaden från kontor till bostäder och 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 J Stenbecks torg.

Rådet anser att den tillbyggnad som redovisas på gården bör utgå. Ett storgårdskvarter med planteringar av träd och växter kan bryta ner skalan på samma sätt som förväntas av en tillkommande byggnadskropp.

Även en boende ifrågasätter gårdsbyggnadens placering med tanke på solförhållandena.

Kvarteret är ovanligt stort med yttermått 100x 110 meter. Den lägre byggnaden på gården bedömer stadsbyggnadskontoret som möjlig på grund av kvarterets och därmed gårdens storlek. Byggnaden 3-4 våningar bidrar till att bryta ner skalan 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.

Byggnadernas fasaduttryck kan komma att bearbetas inför antagandet. Slutgiltig fasadutformning beslutas i bygglovskedet. Plankartan reglerar inte fasaderna på annat sätt än dess indelning.

Övriga frågor

Exploateringskontoret och lantmäterimyndigheten har synpunkter på planbestämmelserna för balkonger på plankartan. Planbestämmelserna 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 varvid angöring av kvarteret vid Jan Stenbecks torg inte kommer att vara möjlig. Trafikkontoret ansvarar för frågan.

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 framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Kvarterets innehåll, planlösning och förskolans placering
- Gestaltning
- Planbestämmelser

Vidare kommer mindre kompletteringar och justeringar av planhandlingar och underliggande utredningar som t.ex brand, risk, dagvatten och elnätstationen (magnetfältsutredning)

För att säkerställa att planen kommer att bidra till Stockholms bostadsmål föreslås att planen medger bostäder i hela kvarteret och att en eventuell hotellverksamhet och lokaliseras till Isafjordsgatan.

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

Monika Joelsson
planchef

Ewa Wåhlin
stadsplanerare