

**Handläggare**  
Louise Heimler  
Telefon 08-508 27 368Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Reykjavik 1 i stadsdelen Kista (bostäder, skola, hotell och kontor)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Stadsbyggnadsdirektör  
Anette Scheibe LorentziThomas Stoll  
Avdelningschef

### **SAMMANFATTNING**

Föreslaget planområde omfattar fastigheten Reykjavik 1 och är beläget centralt i Kista. Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av fastigheten med skola, bostäder, verksamheter och hotell som bidrar positivt till helhetsutvecklingen av Kista.

En utveckling av planområdet ska ske utifrån platsens förutsättningar och områdets behov i syfte att på bästa sätt bidra till utvecklingen av Kista som helhet och skapa en attraktiv stadsmiljö genom att möta upp befintliga gator med byggnader och entréer. Även mötet med Kistagårdsparken ska studeras under planprocessen. Placering och storlek av skolgård behöver studeras vidare för att säkerställa en god skolmiljö. Beroende av antal bostäder kan det även krävas förskola på platsen.

Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt.

En förutsättning för planarbetet är att markanvisning ges av exploateringsnämnden till tomträttshavaren.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av fastigheten med skola, bostäder, verksamheter och hotell som bidrar positivt till helhetsutvecklingen av Kista.

### Bakgrund

#### Plandata

Fastigheten Reykjavik 1 omfattar cirka 2 hektar och ligger vid Borgarfjordsgatan centralt i Kista.



Ungefärligt planområdet markerat med röd linje.

#### Gällande detaljplan

Området omfattas av stadsplan Pl 8363 från 1986 som anger att fastigheten ska användas för kontors- och industriändamål. Byggrätten är reglerad genom exploateringstal, högsta byggnadshöjder samt mark som ej får bebyggas närmast allmän plats (park och gata).

#### Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns bland annat detaljplanen för Kista Äng med cirka 1600 bostäder som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 14 december 2017, pågående detaljplaner för Odde 1 med cirka 2000 bostäder, Playce (sporthotellet) inom Akalla 4:1 med idrott, bostäder, hotell och kontor samt detaljplan för tvärbanan på Kistagången.



*Pågående projekt i närheten av planområdet markerade med orange.  
Planområdet markerat med röd linje.*

#### Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Kommanditbolaget Reykjavik 1.

#### Övergripande beslut och styrande dokument

##### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet, en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision. I översiktsplanen pekas Kista ut som stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Enligt översiktsplanen finns behov av mötesplatser och såväl parktillgången som samhällsservicen behöver stärkas i stadsdelen.

Fastigheten ligger inom fokusområdet Kista-Järva vilket innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. Kista-Husby-Akalla är också ett av tio strategiska samband som är viktiga för ökad social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter, trygghet samt rörelser och utbyten mellan dessa öka.

I översiktsplanens kapitel om lokala utvecklingsmöjligheter anges att Kista, som utgör ett av landets viktigaste informationsteknologi-kuster, har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom att fokusera på en mer attraktiv stadsmiljö med funktionsblandning,

kvalitativa offentliga miljöer och lokaler i bottenvåningarna vid viktiga stråk och knutpunkter såsom Hanstavägen och i anslutning till Kista galleria och Kista bussterminal och tunnelbanestation.

#### Riksintressen

Stockholm-Bromma flygplats är riksintresse enligt 3 kapitlet Miljöbalken. Fastigheten ligger inom den höjdbegränsade ytan för Bromma flygplats. Högsta höjd för objekt på platsen är 120 möh (RH2000).

Området omfattas av riksintresse för totalförsvaret.

#### Kommunala beslut i övrigt

Visionsprogrammet *Kista Science City vision och strategi 2010-2020* 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 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnaden av det nya gatunätet. 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.

#### Markanvisning

Markanvisning har inte gjorts för Reykjavik 1, men är en förutsättning för att påbörja planarbetet.

### Nuvarande förhållanden

Fastigheten Reykjavik 1 ligger mellan Kistagårdsparken, Kista gårdsväg, Borgarfjordsgatan och Alltingsvägen/Hanstavägen.

På fastigheten finns idag byggnader i sexvåningar med lägre byggnadsdelar mot Kista gård och bostadsbebyggelsen vidare mot Skagafjordsgatan och Hanstavägen. Byggnaderna används för kontor och verksamheter. Miljön mot Borgarfjordsgatan och Kista gårdsväg präglas av markparkering. Byggnaderna har en huvudentré mot Borgarfjordsgatan samt angöring för lastning och lossning mot Kista gård, i övrigt saknar fasaderna entréer.

Fastigheten har en strategisk plats i omvandlingen av Kista från ett utpräglat verksamhetsområde med stark trafikseparering till en blandad stadsmiljö med gator med stadslivspotential.





*Flygbild över platsen söderifrån. Planområdet markerat med röd prickad linje.*

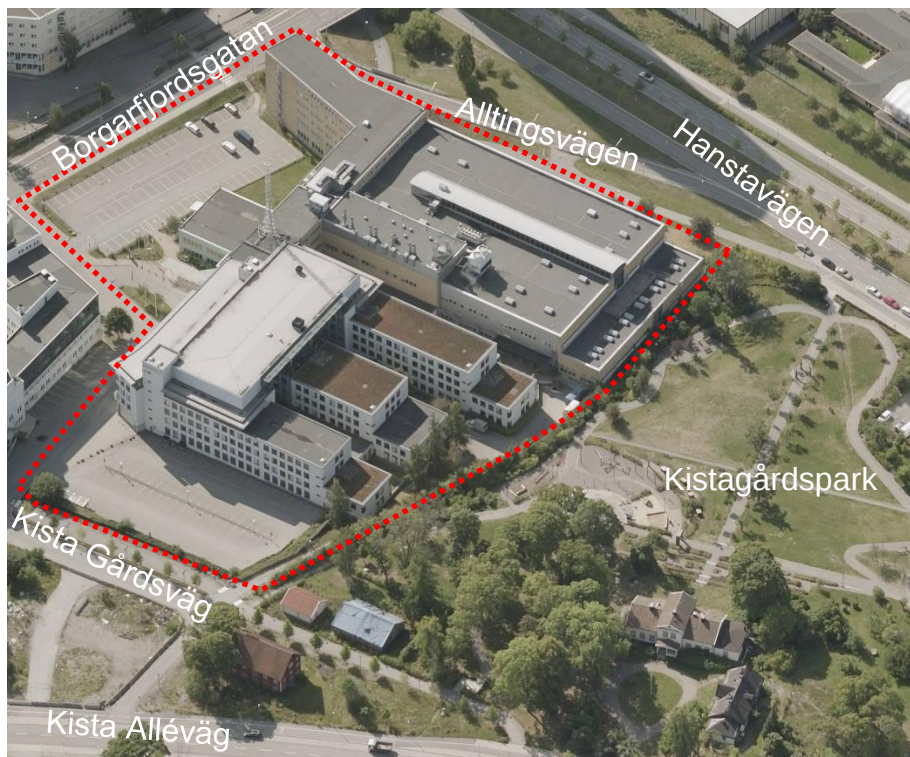
### Stadsbild

Kista är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970-80-talet och som sedan slutet av 1980-talet har utvecklats till att bli ett av Sveriges största IT-centrum med ett stort antal företag. Omkringliggande bebyggelse utgörs i huvudsak av storkvarterstruktur i fem till sju våningar innehållande kontors-, utbildnings-, och verksamhetslokaler, samt det senaste tillskottet Scandic Victoria Tower i 32 våningar med anslutande Kistamässan. Kista har stora nivåskillnader och är planerat efter ett trafikseparerande system. Området har höga flöden av besökare under dagtid men kan upplevas ödslig under kvällar och helger. Detta trots att stadsmiljön utvecklats och blivit mer attraktiv, bland annat genom intilliggande Kistagallerian med sitt stora kommersiella utbud och långa öppettider. Idag pågår en omvandling i området med syftet att åstadkomma en mer urban stadsmiljö. Verksamhetsområdet kompletteras med andra funktioner, såsom hotell, butikslokaler och bostäder, främst i kvartersbebyggelse i sex till åtta våningar, samt tydligare stråk och gaturum med potential för stadslivet.

Fastigheten Reykjavik 1 ligger intill Kistagårdsparken och Kista gård som är en gammal gårdsmiljö med en av få byggnader som är kvar från tiden innan stadsdelen byggdes. Gården ligger på tomtmark som har anor från 1700-talet och består av en huvudbyggnad, en flygel och några uthus. Huvudbyggnaden är från 1850-talet. Kistagårdspark anlades år 2012 med den kulturhistoriska miljön som tema. Parken och Kista gård är en del i det större

sammanhängande parkrummet som planeras utvecklas norrut i samband med att Kista Äng byggs ut. Parkområdet planeras kopplas vidare till genomgående parkstråk, bl.a. Grönlandsparkens parkstråk, som kompletterar grönstrukturen i Kista.

Bebyggelsen i närområdet består både av äldre kontorsbebyggelse, nybyggda bostäder och planlagda bostäder som ännu inte är uppförda. Bebyggelsen är främst i 5 till 7 våningar. På andra sidan Hanstavägen ligger ett höghus i cirka 31 våningar.



Flygbild över platsen norrifrån. Planområdet markerat med röd prickad linje.

Den befintliga kontorsbebyggelsen inom fastigheten Reykjavik bildar en lång sluten fasad med baksida mot det öppna parkrummet vid Kista gård.

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge med cirka 500 meters gångväg till Kista tunnelbanestation

Kista är strategiskt placerat intill E18 och E4 och därmed tillgängligt både regionalt och nationellt. Kista är planerat utifrån ett trafikseparerat, bilprioriterat trafiksystem där biltrafik och gående/cyklister hålls åtskilda genom bland annat planskilda korsningar.

Delar av gatunätet är idag under omvandling, framför allt Kistagången, men även genom utbyggnad av gång- och cykelnätet i hela området. För att skapa tryggare miljöer för gång- och cykeltrafik har sedan tidigare en planskild korsning

Kistavägen/Grönlandsgatan tagits bort, även liknande åtgärder planeras i korsningen Kistagången/Torshamnsgatan.

#### Riskfrågor

På Hanstavägen går transporter av farligt gods (brandfarliga vätskor och brandfarlig gas) till två drivsmedelsstationer i närområdet. Aktuellt vägavsnitt utgör dock varken en primär eller sekundär transportled för farligt gods.

#### Planförslaget

Fastigheten föreslås utvecklas med ny bebyggelse och/eller omvandling av befintliga byggnader. Markanvändningen som kommer att prövas i planläggningen är bostäder, hotell, kontor och skola.

Byggaktören föreslår att behålla befintlig bebyggelse och möjliggöra att den används för skola samt planlägga för två nya byggnader på befintliga parkeringsplatser i cirka 4 till 19 våningar med hotell och bostäder. Skolgården föreslås placeras på tak.

Planförslaget ska utvecklas och studeras vidare utifrån platsens förutsättningar och områdets behov i syfte att på bästa sätt bidra till utvecklingen av Kista som helhet och skapa en attraktiv stadsmiljö.

#### Planförslagets konsekvenser

Planförslagets konsekvenser kommer att utredas och redovisas i planprocessen.

#### Planprocess

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande. Ärendet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden inför plansamråd.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan kommer att inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

#### Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya

omständigheter, som inte kunnat förutses, blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Samråd: december 2020  
Granskning: november 2021  
Antagande: april 2022

### **Planavtal**

Planavtal ska tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att pröva platsen för skola, bostäder, hotell och kontor på platsen i en planprocess.

Planförslaget ska utvecklas och studeras vidare utifrån platsens förutsättningar och områdets behov i syfte att på bästa sätt bidra till utvecklingen av Kista som helhet och skapa en attraktiv stadsmiljö.

En viktig del i utvecklingen av Kista är att bryta upp den storskaliga kvartersstrukturen och projektet bör eftersträva en mer uppbruten och genomsläpplig struktur som både ansluter till de befintliga stråken i området och föreslår nya kopplingar. Hur projektet ska bidra till en framtida utveckling av Hanstavägen som urbant stråk, i den sträcka som ligger närmast fastigheten, ska utredas i det fortsatta arbetet.

Kistagårdsparken är ett centralt parkrum som bör värnas och stärkas. Det är av stor vikt att området utvecklas med en inbjudande bebyggelsefront mot parkrummet där gränsen mellan kvartersmark och allmän parkmark kan avläsas på ett tydligt sätt. Hur projektet kan bidra positivt till upplevelsen av parken och stärka parkrummet behöver studeras vidare.

En högre skala kan prövas på södra delen av fastigheten som ligger närmast centrala Kista då kontorets tidigare bedömning har varit att högre bebyggelse ska kunna prövas mot Hanstavägens urbana stråk. Höga byggnader upplevs av många och på långt håll och i relation till övriga höga byggnader i stadsdelen, vilket ställer höga krav på gestaltningen. I övrigt bör den nya bebyggelsens skala anpassas till sin omgivning

Bebyggelsestruktur och de tillkommande funktionernas relation till både omgivningen, parkrummet och andra offentliga rum behöver



studeras utifrån översiktsplanens mål om att skapa förutsättningar för fler stadskvaliteter. Placering och storlek på skolgård behöver studeras vidare för att säkerställa en god skolmiljö. Beroende av antal bostäder kan det även krävas förskola på platsen.

I Kista finns behov av att lyfta de offentliga miljöerna och sträva efter lokaler i bottenvåningarna längs primära stråk och korsningar. Planområdet möter flera viktiga gaturum i Kista, bland annat Borgarfjordsgatan och Kista Gårdsväg. Kista Gårdsväg är ett viktigt stråk från centrala Kista till utvecklingsområdet inom kvarteret Odde. Byggnaderna bör utformas med hög arkitektonisk kvalitet för att på bästa sätt bidra till stadsmässiga och attraktiva gaturum, med tillexempel hög entrétäthet och lokaler i bottenvåningarna.

En förutsättning för planarbetet är att markanvisning ges av exploateringsnämnden till tomträttshavaren.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT