

Handläggare
Matilda Toft
Telefon 08-508 27 313**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheten Hornafjord 3 i stadsdelen Kista (100 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett bostadshus i sex till åtta våningar med lokaler i bottenvåningen på en obebyggd del av fastigheten Hornafjord 3 som idag används för parkering. I detaljplanen föreslås ca 100 lägenheter som avses upplåtas som bostadsrätter.

Beslut om markanvisning för bostäder till Memory Hotel AB fattades i exploateringsnämnden 2017-05-18. Planförslaget sändes ut på samråd 2019-06-04 - 2019-08-06. Under samrådet inkom 17 synpunkter, samtliga från remissinstanser. Samtliga remissinstanser tillstyrker planförslaget men har framfört synpunkter i sak gällande översvämning vid skyfall, dagvattenhantering, riskhantering gällande KTH Electrum, buller och lukt från avloppstorn samt parkering, angöring och sophantering. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan vidareutvecklas utifrån inkomna synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag samt ställa ut det för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en byggrätt för ett bostadshus om ca 100 lägenheter på en obebyggd del av fastigheten Hornafjord 3 som idag används för parkering. Lägenheterna avses upplåtas som bostadsrätter. Planförslaget är ett 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 Grönlandsgatan som ett attraktivt centralt parkstråk genom stadsdelen

Bakgrund

Plandata

Planområdet avgränsas av Grönlandsgatan i norr, Brandesgången i söder, fastigheten Hornafjord 1 i väster och Borgarfjordsgatan i nordväst. Totalt är planområdet ca 1100 m². Planområdet består av del av fastighet Hornafjord 3 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Memory Hotel AB.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området, P2001-04971, antogs 2003-04-03. Tillåten användning i plan anges som kontor, hotell och publika lokaler i bottenvåning. Planförslaget berör också del av detaljplan 7917 som medger park.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar aktuellt planområde samt pågående planer i närområdet.

Pågående detaljplaner i närområdet är kv. Odde 1 för cirka 1500 bostäder, verksamheter, park och förskola, Grenå 4 för cirka 350 bostäder med verksamheter i bottenvåningen, Hekla 1 för cirka 240 bostäder, kontor och förskola, Reykjavik 1 för bostäder, skola, och kontor samt detaljplan för tvärbanan på Kistagången.

Markägoförhållanden

Planområdet består av del av fastighet Hornafjord 3 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Memory Hotel AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Kista-Järva 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 en ökad social hållbarhet. I översiktsplanens utvecklingsmöjligheter relevanta för planarbetet nämns bl.a. 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. Tillgången till parker i centrala Kista behöver förbättras, till exempel genom att utveckla Grönlandsgatan till ett grönt stråk samt skapa parker i kvartersstrukturen.

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 + 140 möh (RH2000).

Kista strukturplan

Planområdet ingår i ett i strukturplanen utpekat område med potential för en hög exploatering och hög andel av verksamheter. För Kista som helhet pekar strukturplanen på att det finns behov av att lyfta de offentliga miljöerna och sträva efter lokaler i bottenvåningarna vid stråk och knutpunkter. Genom att också skapa förutsättningar för fler stadsqualiteter och service som till exempel restauranger, kaféer, hotell och kultur skapas en attraktiv stadsmiljö för både boende och företag. Kistas bebyggelse vänder sig i många fall inåt, vilket kan bidra till en upplevd otrygghet. Vid viktiga stråk

behöver bebyggelsen ligga i liv mot gatan för att kunna understödja levande bottenvåningar med verksamheter.

Markanvisning

Beslut om markanvisning för bostäder till Memory Hotel AB fattades i exploateringsnämnden 2017-05-18.

Nuvarande förhållanden



Snedbild från norr med det aktuella planområdet markerat i rött.

Stadsbild

Norra Kista är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970- och 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, Kista Science City. Bebyggelsen utgörs i huvudsak av storkvarterstruktur i fem till sju våningar innehållande kontors-, utbildnings- och verksamhetslokaler samt inslag av högre byggnader mellan 32 till 39 våningar.

Bebyggelsen i närområdet består i direkt anslutning av Memory Hotel, hotellverksamhet i sex våningar i en halvsluten kvartersstruktur. På motsatt sida av Borgarfjordsgatan och söder om Brandesgången består bebyggelsen av äldre kontorsbebyggelse i fyra till sex våningar.

Trafik och kollektivtrafik

Området angörs idag med bil från Borgarfjordsgatan, som är en relativt högtrafikerad gata med cirka 3400 fordonsrörelser per dygn. Nordväst om det befintliga hotellet finns en bilväg ned till det underjordiska garage som hör till hotellet.

Närmsta busshållplats är Kista alléväg för busslinjer mot Akalla-Brommaplan, Sollentuna-Spånga, Upplands Väsby och Täby. På cirka 500 meters avstånd ligger Kista tunnelbana.

För gång- och cykeltrafikanter angörs planområdet från Brandesgången som sträcker sig mellan Grönlandsgatan i öster och Kista Galleria och tunnelbaneuppgången i väster. Öster om planområdet, med cirka tre meters höjdskillnad som mest, finns parkstråket Grönlandsgatan med en asfalterad gångväg.

Naturmiljö

Planområdet består huvudsakligen av hårdgjord yta med en yttre kant av gräsbevuxen mark. I nordost ansluter planområdet till en talldunge och några yngre lövträd och i söder finns ett antal klotlönnar och en sälk som ingår i en allé längs med Borgarfjordsgatan.

Vattenfrågor

Skyfallsmodellering för Stockholms stad indikerar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Riskfrågor

Delar omkring aktuellt planområde beskrivs i SGI:s databas för risker för ras, skred och erosion i Sverige som aktsamhetsområde. Detta är baserat på att det finns lutningar som överstiger 1:10 och att det kan förekomma finjordar av lera eller silt. Planområdet har inte pekats ut, utan endast området norr om fastigheten där marken är mer kuperad och troligen utgörs av lera. Stabiliteten i befintliga förhållanden bedöms som gynnsam då marken är relativt plan eller utgörs av fastmark.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Borgarfjordsgatan. Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på två meters höjd. I närområdet finns också ett antal verksamheter med fläktsystem på taken.

Planområdet ligger i närheten av ett antal riskfyllda verksamheter. Dessa är KTH Electrum, Swerea KIMAB samt Intertek Semko. Från och till dessa verksamheter sker också transport av farligt gods på Isafjordsgatan.

Service, idrott och kultur

Kista Centrum och galleria har ett brett serviceutbud med mataffärer, apoteket, vårdcentral, tandläkare, biblioteket, moské, biograf och kyrka.

Planförslaget

Planförslaget innehåller ca 100 lägenheter. Den nya byggnaden placeras parallellt utmed Brandesgången. Föreslagen byggnadskropp är en lamell med varierande våningshöjd med sex till åtta våningar. Den placeras i vinkel mot den befintliga hotellbyggnaden för att skapa en skyddad innergård som bildar ett entrétorg till det nya bostadshuset. Byggnadens lägsta del är vänd mot Grönlandsgatan där våningshöjden förhåller sig till de omkringliggande byggnaderna för att sedan höjas vid korsningen Brandesgången/Borgarfjordsgatan där den uppgår till totalt åtta våningar.



Översiktsvy, möjlig utformning. (Bjerking/Ettelva Arkitekter)

Byggnaden profilerar sig i området med sin taklutning och högre byggnadshöjd. Högst upp föreslås en gemensam takterrass. Ett miljöhus placeras mellan hotellets parkering och det nya huset. Mellan bostadshuset och miljöhuset skapas en gemensam uteplats. Källarplanet sammanlänkas med hotellets befintliga garage så att parkering och angöring kan samutnyttjas.



Fasad öster med takterrass, möjlig utformning. (Bjerking/Ettelva Arkitekter)



Situationsplan samrådsförslaget. (Bjerking/Ettelva)

Bebyggelsens utformning i samrådsförslaget med souterrängläge och taklutning är avsedd att ge karaktär men också samspela med det befintliga hotellets volym. Byggnadens sockel/bottenvåningen ska vara markerad. För att tillskapa urbana kvaliteter och ge underlag för aktivitet längs med stråken Grönlandsgatan och Brandesgången har förslaget två lokalytor. En lokal är lokaliserad i den norra delen som vänder sig mot Grönlandsgatan och Brandesgången. En lokal föreslås även på södra delen i korsningen Brandesgången och Borgarfjordsgatan. Gestaltning av dessa delar av byggnaden är viktig för hur området fungerar och upplevs.

Ett källarplan sammanlänkas med Memory Hotels befintliga underbyggda garage så att parkering kan samnyttjas. Parkeringstal föreslås om 0,5 parkeringar per lägenhet och även besöksparkering lokaliseras här. Garaget nås från planförslagets trapphus och hiss.



Samrådsförslaget. Vy mot lokal i nordost. (Bjerking/Ettelva arkitekter)



Vy lokal mot söder i samrådsförslaget. (Bjerking/Ettelva arkitekter)

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Förslaget möjliggör för cirka 100 bostäder vilket är ett tillskott till stadens bostadsmål. Planförslaget bidrar till översiktsplanens mål för en mer attraktiv stadsmiljö med blandade funktioner i Kista.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Ett tillskott av bostäder i stadsdelen ger ett utökat underlag för servicen i Kista. Ett ökat antal bostäder i Kista kan även bidra positivt till näringslivets utveckling då det möjliggör för fler bostäder nära det stora antal arbetsplatser som finns.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

För Kista som helhet finns behov av att lyfta de offentliga miljöerna och sträva efter lokaler i bottenvåningarna vid stråk och knutpunkter. Genom att skapa förutsättningar för fler stadskvaliteter och service skapas en attraktiv stadsmiljö för både boende och företag. Kistas bebyggelse vänder sig i många fall inåt, vilket inte bidrar till befolkade gaturum och upplevelsen av trygghet. Lokaler planeras i det föreslagna bostadshusets bottenvåningar. Både i husets norra del mot Grönlandsgången, och i husets södra del. Här angränsar bostadshuset mot en koppling mellan Electrumhuset och NOD-huset samt ett av de gångstråk som kopplar samman Kista verksamhetsområde med Kista Galleria och tunnelbanan.

Lokalernas placering och koppling till gatan och gång/cykelstråket är en viktig del av planens syfte och möjligheten att förbättra sambanden i gatustrukturen, tryggheten och orienterbarheten.

Trygghet

Förslaget innebär att den tillkommande bebyggelsen ska möta de intilliggande gatorna med lokaler vid husens gavlar. Krav ställs på takhöjd och uppglasning mot parkstråket och Borgarfjordsgatan för att skapa större visuell genomsläpplighet och rörelse vilket kan öka upplevelsen av trygghet på gatorna

Jämställdhet

Enligt stadens trygghetsmätningar för Kista upplever kvinnor otrygghet i konsekvent högre grad än män. Planförslaget bedöms därför medföra positiva konsekvenser för jämställdheten i området.

God offentlig miljö**Arkitektur och gestaltning**

Den föreslagna byggnaden får med sina åtta våningar i söder och sex våningar i norr en något högre skala än omgivningens tre-sex våningar. Detta motiveras av att byggnaden utgör ett tydligt nytt tillägg både i form av sin funktion och med andelen lokaler i byggnadens bottenvåning.

En klimatsmart och tålig stad**Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Höjdsättning och dagvattenhantering behöver studeras vidare för att säkerställa att översvämningens risk inte föreligger för tillkommande och befintlig bebyggelse. Även bullerfrågan behöver studeras vidare för att hantera buller från avluftningstorn från befintligt garage inom Memory Hotel. Påverkan på den föreslagna bebyggelsen från kemikaliehantering vid KTH och transport av farligt gods behöver också utredas vidare för att säkerställa att risknivåerna för planområdet är hanterbara och lämpliga.

Planprocess**Process**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2019-06-04 - 2019-08-06. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Öppet hus hölls 2019-06-18 på Kista bibliotek där ca tre personer närvarade. Totalt inkom 18 yttranden under samrådet, samtliga från remissinstanser.

Samlade synpunkter

Samtliga remissinstansen tillstyrker planförslaget men har framfört synpunkter i sak gällande översvämning vid skyfall och dagvattenhantering, riskhantering gällande KTH Electrum, buller och lukt från avloppstorn samt parkering, angöring och sophantering.

Översvämning och dagvattenhantering

Vid bebyggelsens södra kortsida finns en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall. Länsstyrelsen samt miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att kommunen behöver säkerställa att i kvarteret höjdsätts högre än gatan med en lutning ut från fastigheten. Länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt stadsdelsförvaltningen anser också att kommunen behöver tydliggöra resonemanget i planbeskrivningen kring vilka dagvattenåtgärder som kommunen bedömer är nödvändiga för den tänkta bebyggelsen och säkerställa dessa i plankartan samt att föreslagna dagvattenåtgärder följer stadens riktlinjer för åtgärdsnivå och säkerställer att miljökvalitetsnormer för Edsviken uppfylls.

Risk kemikaliehantering

Länsstyrelsen anser att det största bidraget till individ- och samhällsrisker inom planområdet är utsläpp av giftig gas inom KTH Electrum. För att kunna bedöma om olycksrisken är acceptabel anser Länsstyrelsen att kommunen tydligare behöver visa hur stor mängd gas som hanteras idag och var den förvaras samt avståndet till de planerade bostäderna, spridningsförlopp vid en gasläcka och risk för evakuering. Effektivitet av åtgärder som föreslås för att hantera risk vid en eventuell olycka behöver också framgå i planhandlingarna och om nödvändigt säkerställas i plankartan.

Buller och lukt

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det för planområdet framför allt är avluftningen för Memory Hotels garage som genererar ljudnivåer som överstiger Boverkets riktlinjer för industribuller och anser att de av kommunen föreslagna åtgärderna för bullerhantering behöver regleras i plankartan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det bör göras en bedömning av huruvida avluftstornet tillhörande Memory Hotels kan komma att orsaka omgivningsstörningar i form av lukt på närliggande uteplatser.

Parkering, angöring och sophantering

Trafikkontoret önskar en tydligare redovisning över hur de föreslagna lokalerna kommer att angöras och om detta kan ske tillgängligt. Trafikkontoret efterfrågar också en mer detaljerad beskrivning över hur avfallshanteringen är tänkt att hanteras och över lokalisering av cykelparkering.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under plansamrådet kommer nedan frågor att studeras vidare i det fortsatta detaljplanarbetet:

- Stadsbyggnadskontoret avser genomföra kompletterande utredningar för risker förknippade med kemikaliehantering och transporter i anslutning till planområdet.
- Dagvattenutredning revideras för att på ett tydligare sätt visa föreslagna dagvattenlösningar samt för att säkerställa att miljökvalitetsnormer uppfylls samt att hänsyn tas till gällande riktlinjer.
- Plankarta kompletteras med föreskrivna höjder för att hantera risk för översvämning.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning gällande krav på åtgärder för att hantera buller från avluftstorn och en bedömning kring om avluftningstornet kan orsaka störningar i form av lukt.
- Planbeskrivning förtydligas avseende angöring och tillgänglighet för föreslagna lokaler samt cykelparkering.

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

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-04-18 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande och lämnade ett särskilt uttalande enligt följande: *Stadsbyggnadsnämnden välkomnar att 80 bostäder kan tillskapas och att Brandesgången kan få en mer urban utformning. Det är viktigt att det nya huset i sin utformning relaterar till omkringliggande byggnader.*

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 har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

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 gäller följande tidplan:

Granskning: september 2021

Antagande: december 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med Memory Hotel AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är lämplig för bostäder. Tillskottet av cirka 100 nya bostäder är ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och att åstadkomma goda boendemiljöer. Kontoret bedömer att planförslaget även kan skapa förutsättningar för en mer levande och attraktiv stadsmiljö och därigenom öka tryggheten. Grönlandsgatan stärks som ett attraktivt centralt parkstråk genom stadsdelen.

Kompletterande utredningar för risker förknippade med kemikaliehantering och transporter i anslutning till planområdet behöver genomföras för att säkerställa att bebyggelsen är lämplig med hänsyn till människors hälsa. Även översvämningsrisk, dagvattenhantering och industribuller från närliggande avluftningstorn behöver studeras vidare. Kontoret bedömer att dessa förtydliganden och revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag samt ställa ut det för granskning.

SLUT