

Samrådsredogörelse Detaljplan för Reykjavik 1 m.m. i stadsdelen Kista, Dp 2019-03406

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.....	9
Övriga remissinstanser	16
Sakägare enligt fastighetsförteckning.....	18
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	18
Föreslagna förändringar.....	19

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra för grundskola och bostäder inom befintlig byggnad inom fastigheten Reykjavik 1, samt ett nytt flerbostadshus mot Borgarfjordsgatan med lokaler för service och handel i bottenvåningen. Totalt möjliggörs för cirka 165 lägenheter och ett vårdboende med cirka 90 vårbostäder. För att möjliggöra för en flexibilitet inför framtidens behov och för att stärka utvecklingen av Kista till en blandad stadsdel medger planen även gymnasieskola, kontor, verksamheter samt lokaler för service och handel i bottenvåningen i den befintliga byggnaden och kontor samt lägenhetshotell i den nya byggnaden mot Borgarfjordsgatan.

Planförslaget sändes ut på samråd 2021-05-25 – 2021-07-06. Under samrådet inkom 17 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller förekomst av marföroreningar och eventuella åtgärder för att hantera dessa, utformning och reglering av bebyggelsen med avseende på bullernivåerna, hantering av dagvatten och risk för

Stadsbyggnadskontoret

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

påverkan på miljö kvalitetsnormer, höjden på den föreslagna bebyggelsen samt storlek på friyta för skolan. Den sakägaren som framfört synpunkter är positiv till en förtätning i Kista och önskar att staden kräver, eller möjliggör, för byggnadsintegrerade solpaneler.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: markföroreningar, buller och hantering av dagvatten. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att gymnasieändamål utgår ur plankartan. Förslaget kan även komma att revideras eller kompletteras med ytterligare bestämmelser beroende på resultatet i de reviderade utredningarna för markföroreningar, buller och dagvatten.

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för grundskola och bostäder inom befintlig byggnad inom fastigheten Reykjavik 1, samt ett nytt flerbostadshus mot Borgarfjordsgatan med lokaler för service och handel i bottenvåningen. Totalt möjliggörs för cirka 165 lägenheter och ett vårdboende med cirka 90 vårdbostäder. För att möjliggöra för en flexibilitet inför framtidens behov och för att stärka utvecklingen av Kista till en blandad stadsdel medger planen även gymnasieskola, kontor, verksamheter samt lokaler för service och handel i bottenvåningen i den befintliga byggnaden och kontor samt lägenhetshotell i den nya byggnaden mot Borgarfjordsgatan. Planen syftar även till att skapa ett levande gaturum längs Borgarfjordsgatan och reglerar därför att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning på den nya byggnaden samt en lägsta höjd på bottenvåningen och att den ska uppföras i glas där lokaler placeras. Planen reglerar även att del av kvartersmark planläggs som gata för att möjliggöra för en angöringszon och trottoar längs med Borgarfjordsgatans norra sida, längs med den nya byggnadens fasad. För att säkerställa en rimlig storlek på skolgård i relation till antal elever reglerar planen att grundskola får finnas till en storlek av 7000 m² BTA.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2021-05-25 - 2021-07-06. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista

till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN, Fleminggatan 4, på Kista bibliotek i Kista Galleria, på Kista Nod på Borgarfjordsgatan 12, på medborgarkontoret i Husby, Edvard Griegsgången 9 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Kista, Rinkeby och Tensta 29 maj 2021. Stadsbyggnadskontoret har på grund av rådande pandemi beslutat att inte hålla publika möten, därför hölls inget samrådsmöte.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt avseende hälsa och säkerhet frågor som rör buller, översvämning och markföroreningar. Kommunen behöver säkerställa att dagvattenhantering sker för att uppnå tillräcklig rening ur ett recipientperspektiv, se över bullersituationen och reglera nödvändiga åtgärder för att uppnå en god ljudmiljö. Markföroreningar behöver hanteras i hela planområdet och nödvändiga åtgärder behöver säkerställas för att inte riskera människors säkerhet avseende risk för översvämning. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till sociala aspekter och avseende hälsa och säkerhet rörande översvämning och buller.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen bedömer att planen inte påverkar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Eftersom befintliga parkeringsytor ersätts av byggnader och grönytor bedömer kommunen att föroreningshalterna i dagvattnet kommer att minska jämfört med dagens situation. Kommunen behöver ha ett tydligare recipientperspektiv vid bedömning av möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för recipienten Edsviken som idag har otillfredsställande status.

I planbeskrivningen behövs en redogörelse för belastningen på vattenförekomsten före och efter exploatering samt efter exploatering med rening. I redogörelsen behöver hela planområdet ingå, även befintlig byggnad. Planbeskrivningen behöver även kompletteras med information om den åtgärdsnivå och den fördröjningsvolym som behövs för att förslaget ska kunna följa Stockholms kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. I dagvattenutredningen (DHI, februari 2021) bedömer kommunen att en lägre åtgärdsnivå är tillräcklig, vilket vi ställer oss frågande till. Ni behöver styrka era slutsatser och redogöra för varför ni anser att den lägre nivån (90 m³) räcker på den här platsen.

Detaljplanen medger flera användningsområden, men möjligheten till dagvattenåtgärder som presenterats förutsätter att en skolgård och en bostadsgård anläggs. De dagvattenåtgärder som är nödvändiga för att kunna uppnå tillräcklig rening behöver säkerställas med planbestämmelser.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt planbeskrivningen utsätts planområdet för trafikbuller från Hanstavägen, Borgarfjordsgatan och Kista gårdsväg. Den nya byggnaden i planförslaget fungerar bullerskärmande för den gård som bildas, vilket ger goda förutsättningar att ordna en uteplats på gården i anslutning till bostäderna. Kvarterensformen gör det också möjligt att tillgodose en ljuddämpad sida mot gården för merparten av bostäderna.

Planbeskrivningen anger att genomgående lägenheter krävs där riktvärdet på 60 dBA ekvivalentnivå överskrids, i enlighet med 4 § Trafikbullerförordningen (SFS 2015:216). Enkelsidiga lägenheter med högst 35 m² kan medges, enligt 3§. Länsstyrelsen konstaterar dock att reglering saknas och anser att kommunen behöver säkerställa åtgärder i plankartan för att trafikbullerförordningens riktvärden ska klaras och olägenheter för människors hälsa därigenom ska kunna förebyggas i fråga om omgivningsbuller (enligt 1 § trafikbullerförordningen).

Länsstyrelsen konstaterar vidare att genomgående lägenheter med ljuddämpad sida är svårt att tillgodose i några lägen. Det gäller den nya byggnadens östra hörn, lägenheter större än 35 m² i den nya byggnaden för vilken cirka 17 meters djup medges. Det gäller också lägenheter större än 35 m² som kräver ljuddämpad sida mot kvarterets öppning vid Borgarfjordsgatan. Länsstyrelsen anser att det behöver framgå i plankartan var genomgående lägenheter inte är möjliga och vilka åtgärder som krävs där. I planbeskrivningen bör

kommunen därför redovisa exempel på planlösningar där kravet på ljuddämpad sida innebär att bostädernas planlösningar blir avgörande för att klara trafikbullerförordningen.

Det framgår inte av planhandlingarna vilka ljudnivåer som uppnås vid den befintliga byggnadens gårdssida om den nya byggnaden inte uppförs. Eftersom den nya byggnaden fungerar skärmande för gården så kan dess uppförande vara en förutsättning för att klara riktvärdena för buller för bostäder i befintlig byggnad. Kommunen behöver visa att åtgärder inte krävs för att klara riktvärdena i detta läge, alternativt säkerställa att byggnaden uppförs innan bostäder medges i befintlig byggnad.

Enligt planbeskrivningen överskrider riktvärdena för verksamhetsbuller lokalt för bostäderna i den höga delen av den nya byggnaden på grund av ett fläktaggregat på taket till fastigheten Reykjavik 2. För dessa bostäder anger kommunen att åtgärd vid källan ska vidtas. Höga bullernivåer uppnås även för lägenheterna i den föreslagna takvåningen på befintlig byggnad, där påverkan främst sker från takinstallationer på samma byggnad. Därför krävs enligt planbeskrivningen tillgång till ljuddämpad sida för takvåningen. Kommunen behöver säkerställa att den bulleranpassning som behövs för att klara riktvärden i Boverkets allmänna råd om verksamhetsbuller (BFS 2020:2), regleras i plankartan eller säkerställs på annat sätt.

Markföroreningar

Enligt länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet) har det inom planområdet funnits verksamhet som hanterat klorerade lösningsmedel. I den miljötekniska markundersökning som utförts inom planområdet har jord analyserats med avseende metaller, PAH, aromater och alifater. Provtagningarna utfördes på parkeringar inom området. Länsstyrelsen kan inte se att klorerade lösningsmedel är analyserade.

Länsstyrelsen anser inte att den undersökning som är utförd är tillräcklig för att göra en bedömning gällande markens lämplighet för planerad markanvändning. Hela området behöver undersökas i mark och grundvatten, även under befintliga byggnader, avseende ämnen som har hanterats inom tidigare verksamheter. Klorerade lösningsmedel är cancerframkallande. De är även flyktiga vilket gör att de kan tränga in i byggnader via ånga.

Inom planområdet ska det uppföras en skola. Barn är känsligare för markföroreningar än vuxna. Inför nästa skede behöver kommunen

ta reda på vilka föroreningar som finns i området och utifrån resultatet göra en riskbedömning och ett ställningstagande avseende eventuella vidare åtgärder. Med hjälp av dessa kan ni sedan säkerställa att planområdet inte medför någon risk för människors hälsa. Genomförda undersökningar, riskbedömningar och ställningstaganden behöver finnas redovisade i planbeskrivningen.

Översvämningsrisk

Inom planområdet konstateras två lågpunkter som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. För att hantera dagvatten vid skyfall föreslås en regnträdgård på bostadsgården, som därmed klarar att ta hand om större regnmängder. Kommunen behöver säkerställa att de åtgärder som är nödvändiga för att inte riskera människors säkerhet regleras med planbestämmelser. Räddningstjänstens framkomlighet behöver säkerställas även med hänsyn till höga vattenflöden och skyfall.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Sociala aspekter

Detaljplanen medger grundskola och gymnasium i befintlig byggnad. Grundskolan beräknas kunna rymma cirka 600 elever. Kommunen föreslår att en skolgård anläggs där en parkering finns idag. Skolgården blir mycket liten i förhållande till antalet elever. Länsstyrelsen ställer sig frågande till att den ska kunna rymma även en fördröjningsanläggning för dagvatten. Kommunen bör i fortsatt planläggning se till att barnen får en bra utemiljö samtidigt som nödvändig hantering av dagvatten säkerställs. Boverkets rapport "Gör plats för barn och unga" är ett gott stöd.

Även bostadsgården föreslås bli relativt liten i förhållande till antalet bostäder som förväntas nyttja den. 90 av bostäderna föreslås bli vårbostäder, där människor som ofta har svårt att själva röra sig längre sträckor kan förväntas bo. För dem är den närmaste utevistelsen på gården särskilt betydelsefull för en god livskvalitet. Även i detta fall bör kommunen reflektera över hur gårdsytan används på bästa sätt, så att vistelseytan, dagvattenåtgärder och eventuella andra behov säkerställs.

Översvämningsrisk

I planbeskrivningen redogör kommunen för en lågpunkt som riskerar översvämma befintlig byggnad vid dess västra fasad. Kommunen bör vinnlägga sig om att informera fastighetsägaren om situationen och vilka risker och konsekvenser ett skyfall kan medföra för byggnaden.

Buller

Större delen av skolgården klarar 50 dBA vid fasad. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan undersöka möjligheten att förbättra ljudmiljön på skolgården med till exempel skärmande åtgärder.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen upplyser om att Borgarfjordsgatan planeras att trafikeras av en framtida stomlinje och konstaterar att körfältsbredden på Borgarfjordsgatan bibehålls och att förslaget inte innebär någon förändring för framkomligheten vad gäller utformning av gata. Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Storstockholms Brandförsvär

Avseende olycksrisker genererade av farligt godstransporter anser Storstockholms brandförsvär (SSBF) att de föreslagna åtgärderna, det vill säga att utrymning möjliggörs bort från Borgarfjordsgatan och att friskluftsintag placeras i fasad som vetter bort från Borgarfjordsgatan alternativt på tak, är lämpliga. SSBF anser dock, med hänsyn till transporterna och hanteringen och giftiga gaser till/på KTH Electrum, att är det lämpligt att vidta åtgärder även för förskola och äldreboende då dessa grupper är extra känsliga. Detta anser SSBF är rimligt trots låg sannolikhet och risknivå eftersom äldreomsorgs verksamhet och skola som planeras i aktuellt område utgör särskilt skyddsvärd. Vid nybyggnation är dessa åtgärder dessutom kostnadseffektiva.

SSBF saknar referenser gällande t.ex. transportvägar till verksamheter och drivmedelsstationerna.

SSBF konstaterar att då räddningstjänstens utrustning inte är en förutsättning för utrymning inom planområdet behöver inte särskilda uppställningsplatser för stegfordon tas i beaktande. Dock rekommenderar SSBF att skolgården/byggnaden planeras på ett sådant sätt att åtkomlighet för deras höjdfordon mot byggnadens fasad skapas, då dessa fordon ofta används i släckningsarbete vid bränder i denna typ av verksamhet.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

MSB Skyddsrum

Delen av myndigheten för samhällsskydd och beredskap som bevakar skyddsrum konstaterar att det inte finns några skyddsrum inom fastigheten Reykjavik 1 men att det finns två stycken inom fastigheten Reykjavik 2. Detta kan vara aktuellt att ta i beaktande innan byggnationen sätter igång, till exempel behöver byggaktören ansöka om en tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen om det under byggnationstiden är svårt att ta sig till skyddsrummet.

MSB

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap avstår från att yttra sig i rubricerat ärende.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den förändrade markanvändningen och den föreslagna exploateringen bedöms bidra till ökade infiltrationsmöjligheter, minskade föroreningshalter i dagvattnet samt minskad föroreningstransport från dagvattnet. De befintliga parkeringarna föreslås ersättas med byggnader och gröna gårdar vilket leder till lägre föroreningshalter i dagvattnet samt att avrinningen från detaljplaneområdet bedöms minska till följd av minskad hårdgjord yta, vilket leder till en lägre föroreningstransport. Huvudbyggnaden på fastigheten kommer inte att förändras i sin utbredning eller utformning, utan bara få en ny användning och dagvattenhanteringen för byggnaden planeras därför inte att göras om. Fokus i förslaget till dagvattenhantering ligger därmed på att rena och fördröja dagvatten från de ytor som påverkas av planerad exploatering. Kontoret tolkar länsstyrelsens yttrande som att utredningens slutsatser och kontorets ställningstagande behöver förtydligas och dagvattenutredningen samt planbeskrivningen kommer att kompletteras och uppdateras inför granskningsskedet. Kontoret kommer även att studera om det är lämpligt att reglera dagvattenåtgärder, eller åtgärder för att hantera skyfall, i plankartan.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att trafikbullerförordningens riktvärden kommer att klaras. Lägenheterna som vetter mot Hanstavägen och Borgarfjordsgatan kommer att behöva utformas som genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida, alternativt som smålägenheter, vilket är i enlighet med trafikbullerförordningens riktlinjer. Kontoret

kommer inte att reglera planlösningar i plankartan utan hänvisar till planbeskrivningen där exempel på planlösningar för att klara riktvärdena finns redovisat. Bullerutredningen kommer att kompletteras med en redovisning av bullernivåerna vid den befintliga byggnadens gårdssida. Beroende på resultatet kommer staden att överväga om planbestämmelse krävs för att säkerställa att riktvärdena klaras om den befintliga byggnaden byggs om till bostäder vid ett scenario att byggnaden mot Borgarfjordsgatan samtidigt inte uppförs. Byggaktören kommer att behöva skriva ett avtal med fastighetsägaren för Reykjavik 2 om att byggaktören ska vidta och bekosta bullerdämpande åtgärder för fläktaggregatet. Byggaktören bör vidta bullerdämpande åtgärder för fläktaggregatet även på sin egen byggnad.

Den miljötekniska markundersökningen kommer att kompletteras med avseende på klorerande lösningsmedel inför granskningen av detaljplanen. Granskningshandlingarna kommer att uppdateras med historik över tidigare markanvändning samt med slutsatserna i den kompletterande utredningen. Eventuella planbestämmelser kommer att införas på plankartan beroende på vad utredningen visar.

Rekommendationen om att skolgården/byggnaden bör planeras för åtkomst mot fasad för räddningstjänstens fordon tas med till byggaktören. SSBF inkom efter samrådet med ett förtydligande kring sitt yttrande; "SSBF anser att med anledning av hanteringen av giftiga gaser på KTH Electrum att det är även lämpligt att vidta skyddsåtgärder (avseende utrymning och friskluftsintag) för alla grupper som är extra känsliga, alltså skolverksamhet som planeras i aktuellt planområde bör vara särskilt skyddsvärd." Skolan föreslås inom befintlig byggnad som inte ligger i anslutning till Borgarfjordsgatan. Utrymning och friskluftsintag kommer därmed inte att ske i anslutning till gatan, och stadsbyggnadskontoret anser därför inte att en sådan bestämmelse krävs.

Stadsbyggnadskontoret informerar byggaktören om att ansökan om tillfällig begränsning av skyddsrummen måste göras om tillgängligheten begränsas under byggnationen.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten (LM) konstaterat att Reykjavik 1 är upplåten med tomträtt, vilket innebär att avtal om tomträtt behöver upprättas innan fastighetsbildning kan genomföras. Om fastighetsbildning ske enbart genom fastighetsreglering bör tilläggsavtal till tomträttsavtal upprättas. Ska Reykjavik 1 delas i

flera fastigheter/tomträtter ska avtal om inskränkning av tomträtten upprättas och vara inskrivet hos fastighetsinskrivningen. Inskrivningen ska vara vilandeförklarad i avvaktan på fastighetsbildning. Det är en förutsättning för att kunna genomföra eventuell avstyckning vilket behöver framgå av genomförandedelen i planbeskrivningen.

LM lyfter att det kan behöva utredas hur planändringen påverkar marksamfälligheten Reykjavik s:3. Den ägs idag av Reykjavik 1 och 2 med andelen 50%. Den ändrade användningen och trolig uppdelning av Reykjavik 1 i flera fastigheter torde ge anledning att ändra på det förhållandet då angöring sker via s:3. Eventuellt krävs avtal med Reykjavik 2 i ett tidigt skede för att säkerställa genomförandet.

Det kan vara lämpligt att det framgår av planbestämmelserna att de angivna lokalareorna gäller inom planområdet. Det skulle annars kunna tolkas så att de gäller per fastighet.

I övrigt har LM inga synpunkter på plankarta och planbeskrivning.

Stadsdelsnämnden

Stadsdelsförvaltningen är positiv till den föreslagna utvecklingen av platsen och bedömer att detaljplanens genomförande är bra ur trygghetshänseende, då den bidrar till blandade funktioner och därmed fler som vistas på platsen vid olika tider på dygnet. Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller allmän plats som stadsdelsförvaltningen ansvarar för. Planområdet angränsar till Kistagårdsparken. Inom planområdet finns inte några föreslagna parker eller grönområde, utöver skol och bostadsgårdar, och förvaltningen bedömer att det kommer att bli ett ökat tryck på befintliga grönytor som finns i närområdet. Detta kan resultera i ett högre slitage på ytorna och ökat behov av underhåll.

Förvaltningen vill upplysa om att det i anslutning till planområdet förekommer starka vindar, bland annat på bron över Hanstavägen intill Kista torn. För att skapativsamma bostads- och skolmiljöer kan det vara gynnsamt att utreda vindförhållandena inom planområdet för att om möjligt anpassa utformningen av den nya bebyggelsen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) är, i en sammanvägd bedömning, positiv till detaljplanen men lyfter att en angelägen

fråga i det fortsatta arbetet är att undersöka och redovisa risker för föroreningar i mark och byggnader.

Föroreningar i mark och byggnader

MHN anser att samrådsförslagets översiktliga provtagning av föroreningar bör kompletteras för såväl mark som byggnader. Mark och byggnader inom planområdet kan vara förorenade av tidigare verksamheter i eller utanför planområdet, vilket kan innebära negativ påverkan på människors hälsa. Planområdet ligger i ett verksamhetsområde och planområdets gällande detaljplan tillåter industriändamål. Enligt länsstyrelsens kartering av potentiellt förorenade områden har det förekommit ytbehandling av metaller och elektrolytiska/kemiska processer i fastigheten. Sådan verksamhet innebär att det finns risk för bland annat klorerade lösningsmedel. En kontroll av inomhusluften (miljöteknisk porluftsundersökning) bör utföras för att undersöka eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel. MHN anser vidare att PCB bör analyseras för jordprover samt att grundvatten bör analyseras med avseende på PFAS 11. I utredningen och planhandlingarna behöver historik redovisas över markanvändningen på platsen och en sammanfattning av markundersökningen. Planhandlingarna bör sedan redogöra för vilka eventuella åtgärder gällande markföroreningar som kan behöva vidtas.

Trafikkontoret

Trafikkontoret (TK) ser positivt på förtätning med nya bostäder, arbetsplatser och skola i området, samt är positivt till att planen skapar förutsättningar för ett levande och aktivt gaturum längst med Borgarfjordsgatan.

Tillgänglighet

TK upplyser om att parkering för rörelsehindrade i första hand ska tillgodoses inom kvartersmark. TK reglerar inte parkering för rörelsehindrade på allmän plats utan att en ansökan om sådan inkommer till kontoret. Detta görs framförallt på befintliga områden och inte vid nybyggnation. Enligt planförslaget ska 5% av parkeringsplatserna i garaget vara reserverade för rörelsehindrade. TK påpekar att det är viktigt att tillgängligheten ses över i befintliga garaget och att det säkerställs att tillgängliga kopplingar finns mellan garaget och huset. Även ramper för in- och utfaret från garaget ska ses över så att den möter allmän plats och gångbana på ett säkert sätt genom vilplan enligt riktlinjer.

Angöring

Angöringsfickorna längst med Borgarfjordsgatan inom möbleringszonen bör vara 2,75 m för att säkerställa att god

framkomlighet säkras för framtida trafikeringar av busslinjer, detta i enlighet med *Gata Stockholm*.

Belysning

TK påpekar att staden har befintlig belysning närmast Reykjavik 1. Placering av ny belysning behöver studeras tillsammans med kontoret. Illustrationsskisser i planbeskrivningen kan med fördel även inkludera belysningsstolpar.

PM trafik och planering

TK bedömer att trafik PM behöver ses över och uppdateras vad gäller parkeringstalet för bostäderna. I utredningen framgår det att byggaktören huvudsakligen planerar för små lägenheter på 1 ROK. Angiven kvm BTA samt antalet lägenheter för Borgafjordshuset samt L-huset indikerar dock på att det snarare rör sig om större lägenheter på 60-70 m². Utredningen behöver klargöras gällande vilken storlek på lägenheter som planeras.

TK anser att trafik PM närmare behöver undersöka gång- och cykelkopplingar inom planområdet, Borgafjordsgatan samt kopplingar till Kista bussterminal och T-bana. Borgafjordsgatan är ett utpekat huvudstråk för cykel inom den reviderade cykelplanen och om detaljplanen inte kan tillgodose möjlighet till ny cykelinfrastruktur närmast planområdet så ska anledningen framgå i trafik pm. Trygga gång- och cykelpassager behöver planeras längst med Borgafjordsgatan samt Kista Gårdsväg. Detta med hänsyn till planerad skolverksamhet inom området.

TK saknar ett resonemang kring leveransbehoven som de olika verksamhetsformerna ger upphov till. Äldreboende förväntas till exempel ha fler transporter med färdtjänst och taxi, som behöver angöra nära entré. Lägenhetshotell förväntas ha fler leveranser med större och tyngre fordon. TK anser att trafik-PM behöver beskriva behoven av leveranser för de olika scenarion samt ange var dessa leveranser kan angöra.

TK anser att planförslaget öppnar upp för en tydligare gatukoppling mellan Borgafjordsgatan och Kista Gårdsväg och att konsekvenser av detta skall framgå i trafik-PM.

Användning av mark

TK önskar ett förtydligande till planbestämmelsen tillfällig vistelse på kvartersmark och vad denna innebär för planen.

Kulturförvaltningen

Stadsutvecklingsenheten bedömer att det är möjligt att utveckla området för bostadsändamål, skola och föreslagna verksamheter utan att göra för stora anspråk på kulturmiljön. Den gällande stadsplanen Pl 8363 anger parkmark och särskild hänsyn till kulturmiljön vid Kista gård och stadsutvecklingsenheten anser att det är positivt att de befintliga höjderna mot Kista gård bekräftas i planen om bestämmelsen d som anger anpassning mot kulturmiljön utgår. Däremot menar stadsutvecklingsenheten att det vore bra att nämna kulturmiljöerna kopplade till skolgårdens kommande utformning i planens syfte för att klargöra att utemiljöerna ändå bör anpassas om parkmark utgår från plankartan.

Stadsutvecklingsenheten bedömer att de tillkommande volymerna och höjderna mot Borgarfjordsgatan inte har någon betydande inverkan på kulturmiljön.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Sammanfattningsvis tillstyrker Skönhetsrådet planförslaget med erinran om skolgårdens storlek och ett av bostadshusens höjd. Skönhetsrådet bedömer att flexibiliteten i planförslaget är motiverad och att bostäder med lokaler i bottenvåningen kan tillföra nya kvalitéer längs med Borgarfjordsgatan. En grundskola kan tillkomma men antalet elever bör minska alternativt att en större skolgård skapas. Den del av bostadshuset som är i 12 våningar föreslås sänkas till sex för att harmonisera med gatans karaktär.

Skönhetsrådet har tidigare uppmärksammat att många nya skolor planeras med små skolgårdar och konstaterar att inom Reykjavik stannar friytan per elev på den 3140 kvm stora skolgården vid 5,2 kvm. Till saken hör att gården även planeras att rymma 100 cykelparkeringsplatser. Rådet anser att det för särskilt grundskolor, bör finnas en rimlig relation mellan en fastighets storlek och antalet elever. Det synes olämpligt om grundskolan kompletteras med en gymnasieskola. Risker är att fler elever skulle komma att nyttja föreslagen skolgård. Det är även en tveksam planeringsförutsättning, i vart fall i ytterstaden, att skolbarnen ska nyttja allmänna parker eller som i föreliggande fall ”Möjliggör en grundskola [...] med närhet till en större park”, det vill säga Kista gårdspark. Skönhetsrådet anser även att barnkonsekvensbeskrivning borde beröra konsekvenserna av en liten skolgård.

Rådet är kritiskt till 12-våningshuset längs med Borgarfjordsgatan och anser att en ny byggnad bör ansluta sig till gatans nuvarande karaktär. Rådet anser att det inte finns någon anledning till att ett bostadshus i en avvikande höjdskala ska signalera något speciellt

längs denna gata samt att hörnläget utgörs av en glest trafikerad lokalgata varför det knappast är ett läge för markering. Rådet anser även att Kista Torn, med sina 36 våningar skulle nerrankas genom ett halvhögt hus i dess närhet. Ett 12 våningar högt hus skulle även öka skuggorna på bostadsgården och synas från Kista gård. Rådet konstaterar att norra och nordöstra delen av Kista planeras för omfattande förändringar och bedömer att dessa delar rymmer en större frihet vad gäller tillkommande byggnaders skala. Rådet anser dock att det är positivt med fler bostäder med lokaler i bottenvåningen vilket bör kunna ge ökat stadsliv och trygghet.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen konstaterar att den planerade grundskolan avser 600 elevplatser, varav ca 400 platser redan existerar i ett annat område i stadsdelen. Det innebär att ca 200 nya elevplatser kommer att tillskapas. Utbildningsförvaltningen bedömer att de 165 bostäderna i planförslaget omfattas av den lokalplanering som bedrivs för stadsdelsnämndsområdet Rinkeby-Kista. Tillskapandet av ca 200 nya elevplatser bedöms inte vara tillräckligt stort för att utbildningsförvaltningen ska ändra i sin lokalplanering i stadsdelen, och utbildningsförvaltningen därför inga synpunkter att delge i yttrandet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Genomförandedelen av planbeskrivningen kommer att kompletteras med information om fastighetsreglering enligt lantmäterimyndighetens synpunkter.

Planområdet är begränsat till en fastighet och inom fastigheten finns inget utrymme för allmänna park- eller grönytor. När staden utvecklas och förtätas kommer de allmänna ytorna att användas ytterligare och av fler, vilket stadsbyggnadskontoret bedömer är en naturlig följd av stadens utveckling.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att leda till ökade vindar på allmänna platser, till exempel Borgarfjordsbron. Kontorets bedömning är att Kista torn är den primära orsaken till de starka vindarna och eventuella utformningsåtgärder inom Reykjavik 1 skulle inte kunna förbättra den situationen som skapats.

Den miljötekniska markundersökningen kommer att kompletteras med avseende på klorerande lösningsmedel inför granskningen av detaljplanen. Granskningshandlingarna kommer att uppdateras med historik över tidigare markanvändning samt med slutsatserna i den

kompletterande utredningen. Eventuella planbestämmelser kommer att införas på plankartan beroende på vad utredningen visar.

Planbestämmelsen tillfällig vistelse innebär vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningarna är av icke varaktig karaktär. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra lägenhetshotell i den nya byggnaden mot Borgarfjordsgatan, vilket beskrivs i planbeskrivningen.

En del av planens syfte är att skapa ett levande gaturum längs Borgarfjordsgatan genom entréer mot gatan och lokaler i bottenvåningen. För att klara riktlinjerna om möjlighet till iordningsställande av tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrad och de avstånd som krävs och samtidigt skapa entréer mot gatan behöver parkeringsplatsen hänvisas till allmän plats, vilket stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har bedömt som en rimlig lösning för att uppnå planens syfte. Det befintliga garaget planeras inte att byggas om, stadsbyggnadskontoret vidarebefordrar dock trafikkontorets synpunkter om tillgänglighet till byggaktören. Men anledning av utrymmesskäl samt en befintlig fjärrvärmeledning som går längs Borgarfjordsgatan har stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret bedömt att en bredd på 2,5 meter är tillräckligt för angöringsfickorna. 2,5 meter är även i enlighet med trafikförvaltningens riktlinjer.

PM trafik och planering är ett dokument som tagits fram av byggaktörens konsulter inför samråd. Inför granskningen kommer exploateringskontoret att ta fram en kortare PM om allmän plats och tar, inför det arbetet, med sig trafikkontorets synpunkter kring kopplingar för gång- cykel- och biltrafik.

Detaljplanen reglerar inte belysning eller placering av belysningsstolpar och stadsbyggnadskontoret hänvisar trafikkontoret till arbetet med systemhandlingen som exploateringskontoret håller i.

Detaljplaneförslaget tar inte någon parkmark i anspråk. Detaljplanens gräns mot Kista gård sammanfaller med fastighetsgränsen för Reykjavik och fastigheten är idag planlagd för kontors- och industriändamål.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att möjliggöra för en skola inom fastigheten Reykjavik. Kontoret bedömer även att det är positivt för stadsdelen med en skola inom fastigheten då det

möjliggör för en större variation av funktioner i Kista och leder till en mer blandad stad. Att kunna ta tillvara på befintliga byggnader genom att möjliggöra för ändrade användningar då det ursprungliga behovet inte längre finns, anser kontoret är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv. Då skolan möjliggörs för inom befintlig byggnad innebär det att möjligheterna att tillskapa en skolgård har fysiska begränsningar i form av de redan existerande friytorna inom fastigheten. Kontorets bedömning är att det inte är ekonomiskt försvarbart eller hållbart att kräva en rivning av byggnaden för att möjliggöra för en större gård. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att det är möjligt att skapa en skolgård med bra kvaliteter då den ligger på ett bra avstånd till trafikerade gator, vilket skapar en säker och relativt bullerskyddad gård, samt att den ligger i direkt närhet till Kistagårdsparken vilket skapar möjligheter för gröna utflykter. Kontoret delar dock rådets uppfattning om att elever från gymnasieskolan skulle kunna riskera att ta skolgården i anspråk och inför granskningen kommer därför användningen gymnasieskola att tas bort.

Inom ramen för det pågående arbetet med Kista strukturplan har tre värdeord pekats ut som ska vara vägledande i det fortsatta arbetet att utveckla Kista till en attraktiv och levande stadsdel med blandning av verksamheter och bostäder, dessa ord är modigt, urbant och dynamiskt. Strukturplanen pekar även ut att det i centrala Kista och kring huvudstråken är lämpligt med en tätare struktur och möjlighet att pröva högre hus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett 12-våningshus längs med Borgarfjordsgatan ligger i linje med Kista historiska utveckling och tradition med en högre och mer tillåtande bebyggelseskala, samtidigt som det även ligger i linje med den framtida inriktningen för Kistas utveckling. Kontoret bedömer att ett högre och välgestaltat hus längs Borgarfjordsgatan kan bidra till att skapa en dynamik i gaturummet och kan samspela med Kista torns högre byggnader samt utgöra ett positivt inslag i stadsbilden. Den föreslagna byggnadens högdal är placerad mot Borgarfjordsgatan, vilket gör att den från Kista gård kommer att skymmas ovanför de befintliga byggnaderna inom Reykjavik 1 och läsas ihop med den befintliga bebyggelsen längre österut i Kista. Kontoret bedömer att förslagets begränsade påverkan inte kommer att medföra några negativa konsekvenser för kulturmiljön kring Kista gård.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall (Vatten)

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) konstaterar att dagvattenhanteringen inom planområdet följer stadens åtgärdsnivå

för rening och fördröjning innan anslutning till det allmänna nätet. Beräkningar på flödesförändringar från planområdet visar att flödet förväntas vara tämligen oförändrad vilket kan tolkas som att befintlig dagvattenanslutning kan behållas och användas även efter exploateringen. SVOA lyfter att dagvattenledningen i sydöstra kanten av planområdet ska ha fritt avstånd till anläggning om minst 4 meter och att träd och större buskar inte ska planeras så att risk för rotinträngning skapas. I övrigt informerade SVOA om att anslutning till befintliga serviseavsättningar är möjligt och hur byggaktören ska gå till väga.

Stockholm Vatten och Avfall (Avfall)

Stockholm Vatten och Avfall uppmuntrar till att en utredning gällande maskinell hantering av avfall ska göras då planområdet omfattar så pass många bostäder. SVOA lyfter att samtliga riktlinjer gällande miljörum, kärthantering och omhändertagande av matavfall ska följas, se Projektera och bygg för god avfallshantering.

SVOA är positiva till att det planeras för angöringsplats och lyfter att angöringsplats ska vara anpassad efter storleken på aktuella hämtfordon och anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik. Angöringsplats ska också vara utformad så att hämtpersonalen kan stiga ur på ett säkert sätt.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi lyfter att de har befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten som måste beaktas samt att de har en fjärrvärmeledning precis utanför fastigheten längs Borgarfjordsgatan, vilken eventuellt måste flyttas för att inte komma i konflikt med planerad ny byggnad.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret vidarebefordrar information om anslutning till det befintliga nätet till byggaktören. Inför granskningen kommer stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret att föra en dialog med SVOA om ett u-område krävs för dagvattenledningen i sydöstra delen av planområdet. En dialog kommer även att föras med Stockholm Exergi för att säkerställa fjärrvärmeledningarnas dragning. Inför granskningen kommer byggaktörerna att utreda maskinell hantering av avfall.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

VJ

VJ anser att det är positivt att staden planerar för fler höga hus i stadsdelen. VJ önskar att staden kräver, eller i alla starkt uppmuntrar och möjliggör, att fasaden som inte består av fönster i sydöstligt och i sydvästlig riktning täcktes av byggnadsintegrerade solpaneler.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen reglerar inte fasadmateriäl, vilket innebär att byggaktören kommer att ha möjlighet att uppföra byggnadsintegrerade solpaneler.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Följande huvudsakliga intressekonflikter mellan inkomna synpunkter och samrådsförslaget har identifierats, vilka inte beaktas i vidare planarbete utifrån följande beskrivna avvägningar:

- bevara stadsbilden och det föreslagna 12-våningshuset
Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett högre och välgestaltat hus längs Borgarfjordsgatan kan bidra till att skapa en dynamik i gaturummet och kan samspela med Kista torns högre byggnader samt utgöra ett positivt inslag i stadsbilden. Stadsbyggnadskontoret bedömer även att ett 12-våningshus längs med Borgarfjordsgatan ligger i linje med Kista historiska utveckling och tradition med en högre och mer tillåtande bebyggelseskala, samtidigt som det även ligger i linje med den framtida inriktningen för Kistas utveckling. Den föreslagna byggnadens högdal kommer att skymtas ovanför de befintliga byggnaderna inom Reykjavik 1 och läsas ihop med den befintliga bebyggelsen längre österut i Kista, vilket gör att kontoret bedömer att förslagets begränsade påverkan inte kommer att medföra några negativa konsekvenser för kulturmiljön kring Kista gård.
- storlek på friyta för skolan
Kontoret bedömer även att det är positivt för stadsdelen med en skola inom fastigheten då det möjliggör för en större variation av funktioner i Kista och leder till en mer blandad stad. Att kunna ta tillvara på befintliga byggnader genom att möjliggöra för ändrade användningar då det ursprungliga behovet inte längre finns, anser kontoret är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv. Då skolan möjliggörs för inom befintlig byggnad innebär det att möjligheterna att

tillskapa en skolgård har fysiska begräsningar i form av de redan existerande friytorna inom fastigheten. Kontorets bedömning är att det inte är ekonomiskt försvarbart eller hållbart att kräva en rivning av byggnaden för att möjliggöra för en större gård. Kontoret bedömer att det är möjligt att skapa en skolgård med bra kvaliteter då den ligger på ett bra avstånd till trafikerade gator, vilket skapar en säker och relativt bullerskyddad gård, samt att den ligger i direkt närhet till Kistagårdsparken vilket skapar möjligheter för gröna utflykter.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller förekomst av markföroreningar och eventuella åtgärder för att hantera dessa, utformning och reglering av bebyggelsen med avseende på bullernivåerna samt hantering av dagvatten och risk för påverkan på miljökvalitetsnormer.

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

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- markföroreningar
- buller
- hantering av dagvatten

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att gymnasieändamål utgår ur plankartan. Förslaget kan även komma att revideras eller kompletteras med ytterligare bestämmelser beroende på resultatet i de reviderade utredningarna för markföroreningar, buller och dagvatten.

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

Louise Heimler
planchef

Sofia Eriksson
stadsplanerare