

Handläggare
Sofia Eriksson
Telefon 08-508 27 360**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Reykjavik 1 med mera (cirka 165 lägenheter och 90 vårdbostäder, skola, kontor, centrumändamål)

Förslag till beslut

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

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra grundskola och bostäder inom befintlig byggnad inom fastigheten, samt ett nytt flerbostadshus mot Borgarfjordsgatan med lokaler för service och handel i bottenvåningen. Samrådsförslaget möjliggör cirka 165 lägenheter och ett vårdboende med cirka 90 vårdbostäder. För att möjliggöra en flexibilitet inför framtidens behov och för att stärka utvecklingen av Kista till en blandad stadsdel medger planen även gymnasieskola, kontor, verksamheter och lägenhetshotell. För att säkerställa förutsättningar för en kvalitativ skolgård utifrån elevunderlaget reglerar planen att grundskola får finnas till en storlek av 7 000 kvadratmeter BTA. Nuvarande tomträttshavare Nordika Fastigheter AB, genom sitt dotterbolag Kommanditbolaget Reykjavik 1, tilldelades en markanvisning för skola och bostäder den 23 maj 2019. Planförslaget sändes ut på samråd den 25 maj 2021 till den 6 juli 2021. Under samrådet inkom 17 yttranden. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag som ställs ut för granskning.

Bilagor: Samrådsredogörelse

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra 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 cirka 165 lägenheter och ett vårdboende med cirka 90 vårdbostäder. Planen medger 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 bottenvåningen på den nya byggnaden samt en lägsta höjd på bottenvåningen och att den ska uppföras i glas där lokaler placeras.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Reykjavik 1 som är belägen mellan Kista gård och Borgarfjordsgatan, cirka 500 meter norr om Kista centrum. Planområdet innefattar även en smal remsa av fastigheten Akalla 4:1. Planområdet omfattar cirka två hektar.

Gällande detaljplaner

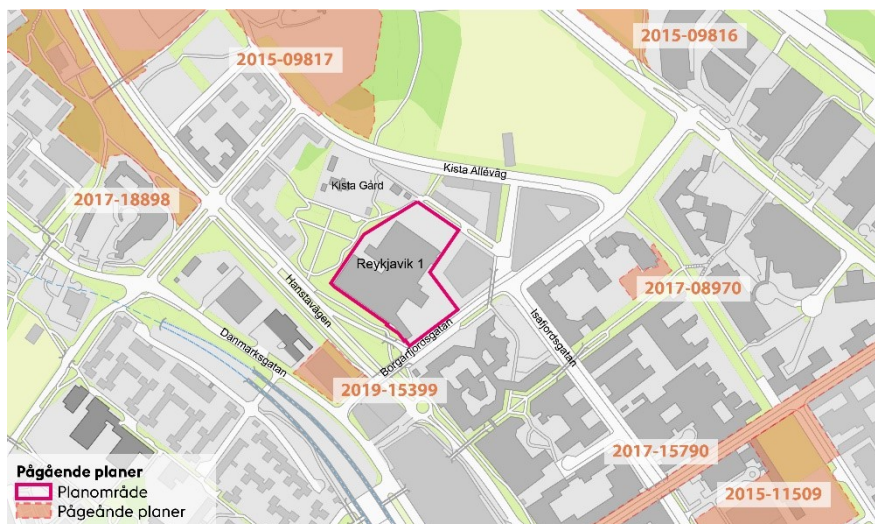
Gällande detaljplan för planområdet är stadsplan för kv. Reykjavik med mera, Pl 8363, antagen 1986. För fastigheten anges kontors- och industriändamål. Planen reglerar att byggnaden ska ta speciell hänsyn till Kista gårds miljö genom att reglera en nedtrappning i byggnadshöjden mot parken. För en minde del av planområdet gäller stadsplan för Kista I, Pl 7672, antagen 1975. Den aktuella delen är planlagd som motortrafikområde.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns pågående detaljplaner:

- Odde 1, dnr 2015-09817, för cirka 1 500 bostäder, verksamheter, park och förskola
- Rogaland, del av Akalla 4:1, dnr 2017-18898, för cirka 750 bostäder med lokaler i bottenvåningen
- Hornafjord 3, dnr 2017-08970, för cirka 100 bostäder
- Hekla 1, dnr 2015-11509, för kontor, publika verksamheter, cirka 240 bostäder och förskola
- Grenå 4, dnr 2019-15399, för cirka 350 bostäder med lokaler i bottenvåningen
- Tvärbanan Kistagrenen, dnr 2017-15790, på Kistagången

- Playcehotellet, del av fastigheten Akalla 4:1 vid Torshamnsgatan, dnr 2015-09816, för bostäder, idrott, hotell och kontor



Kartan visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.

Markägoförhållanden

Reykjavik 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Nordika Fastigheter AB. Planområdet innefattar även en smal remsa av fastigheten Akalla 4:1 som ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

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 stadsdelar öka.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen ingår Kista i stadsbyggnadskarakteren *Verksamhetsområde*. Kista har utvecklats utifrån behov som funnits för företag och forskning inom IT-branschen, vilket har resulterat i volymer som ofta varit stora med få entréer samt en arkitektur präglad av rationalitet och funktion. Dessa områden ska utvecklas från en samtida tolkning med utgångspunkt i kringliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och

typologier. Bebyggelsen ska utformas utifrån en formulerad arkitektonisk idé. Vidare ska både befintliga och nya kvaliteter i verksamhetsområden utvecklas för att skapa attraktiva offentliga rum och stadskvaliteter ska tillföras som ger stöd för ett levande stadsliv av både permanent och tillfällig karaktär.

Kista strukturplan

Visionen för Kista Science City illustreras av en strukturplan för Kista. Planområdet ligger i skärningspunkten mellan det som i strukturplanen pekas ut som området kring Kista gård och det som pekas ut som Campus Kista. Strukturplanen anger att området kring Kista gård bör ha en hög grad av offentliga rum, en medeltäthet och en låg grad av verksamheter. Området för campus bör ha en låg grad av offentliga rum, en hög täthet och en hög andel verksamheter. Strukturplanen ser den fortsatta utbyggnaden av Kista som en möjlighet att läka ihop dagens många olika gatunivåer och brutna kopplingar samt att skapa en levande stadsmiljö genom att eftersträva en större blandning av verksamheter, bostäder och service i strategiska lägen, till exempel längs med Borgarfjordsgatan. Längs Borgarfjordsgatan ska ny bebyggelse placeras i liv med gatan.

Kommunala beslut i övrigt

Nordika Fastigheter AB, genom sitt dotterbolag Kommanditbolaget Reykjavik 1, tilldelades en markanvisning för skola och bostäder den 23 maj 2019 av exploateringsnämnden.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Norra Kista planerades ursprungligen som ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970- och 1980-talen 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 5 till 7 våningar innehållande kontors-, utbildnings- och verksamhetslokaler samt inslag av högre byggnader mellan 32 och 39 våningar.

Bebyggelsen närmast planområdet består i öster av kontorsbebyggelse i 5 till 6 våningar, i norr av bostadsbebyggelse i cirka 7 våningar och på södra sidan Borgarfjordsgatan Kista torn med sina 15 respektive 35 våningar. På andra sidan Hanstavägen ligger handel- och servicebyggnader i en till fyra våningar samt Kista brandstation med dess karaktäristiska vattentorn.



Snedbild över planområdet.

Kulturmiljö

Kista stadsdel har ännu inte inventerats och klassificerats av Stadsmuseet med undantag för Kista gård som är blåklassad. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Området kring Kista gård och Kistagårdsparken har även pekats ut som en kulturhistorisk värdefull miljö.

Trafik och kollektivtrafik

Kista är planerat utifrån ett trafikseparerat, bilprioriterat, trafiksystem där biltrafik och gående och cyklister hålls åtskilda genom bland annat planskilda korsningar. Angöring till fastigheten sker från Borgarfjordsgatan eller Kista gårdsväg via en kvartersgata som nyttjas av Reykjavik 1 och grannfastigheten Reykjavik 2. Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge med cirka 400 meters gångavstånd till Kista tunnelbanestation. På samma avstånd ligger Kista bussterminal med flera busslinjer. På Borgarfjordsgatan går busstrafik, där närmsta hållplats ligger inom 350 till 400 meter. Planområdet ligger även nära den planerade Kistagrenen för tvärbanan och drygt en kilometer från Helenelunds pendeltågsstation.

Miljö

Planområdet utgörs av hårdgjord mark i form av byggnader med tillhörande asfalterade parkeringsytor. Runt parkeringsytorna och längs delar av byggnadens västra fasad finns några mindre gröna ytor med gräs, buskar och lövträd. Det finns inga naturvärden inom planområdet. Planområdet ligger direkt öster om Kistagårdsparken där det finns lekplats, öppna gräsytor, blomsterbäddar och träd. Kistagårdsparken erbjuder kulturella ekosystemtjänster i form av exempelvis sociala interaktioner och pedagogik.

Vattenfrågor

Inom planområdet finns två lågpunkter som riskerar att svämmas över vid skyfall med 100 års återkomsttid. Vid lågpunkten väster om byggnaden riskerar vattendjupet uppgå till 1 meter och vid lågpunkten i sydöst till 0,1 till 0,5 meter.

Riskfrågor

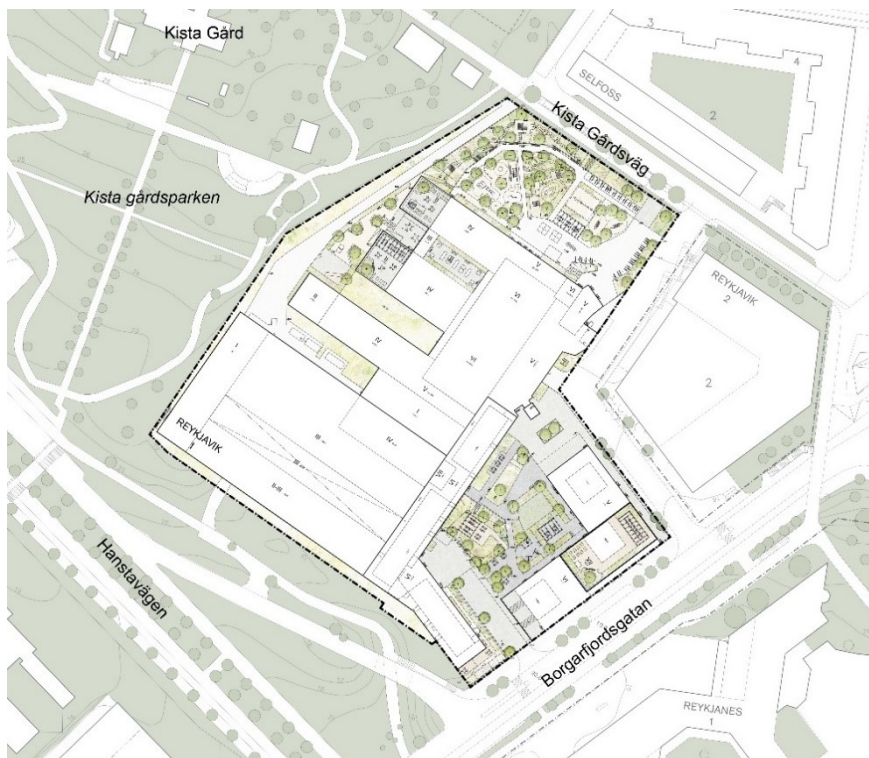
Planområdet utsätts för trafikbuller från Hanstavägen, Borgarfjordsgatan och Kista gårdsväg. Ljudnivån är mellan 60 och 65 dB(A) på de mest utsatta delarna. På Hanstavägen går transporter av farligt gods (brandfarliga vätskor och brandfarlig gas) till två drivmedelsstationer i närområdet. Aktuellt vägavsnitt utgör dock varken en primär eller sekundär transportled för farligt gods. Tre riskfyllda verksamheter finns i närområdet: Climeon AB, RISE/Swerim AB och KHT Electrum. Inom planområdet finns halter av oorganiska och organiska föroreningar som underskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (till exempel bostadsändamål). Risk för förekomst av klorerande lösningsmedel ska utredas.

Service, idrott och kultur

I Kista centrum finns vårdcentral och tandläkare. Inom Kista stadsdelsområde finns flera grundskolor och förskolor. Kista Centrum och galleria har ett brett serviceutbud med mataffärer, detaljhandel, apoteket, biblioteket, moské, biograf och kyrka.

Planförslaget

Samrådsförslaget innebär att en grundskola och bostäder kan uppföras inom befintlig byggnad inom Reykjavik 1 samt att ett nytt flerbostadshus mot Borgarfjordsgatan med lokaler för service och handel i bottenvåningen kan uppföras.



*Illustrationsplan över planområdet som visar befintlig och föreslagen byggnad samt möjlig utformning av skolgård (i norr) och bostadsgård (i söder).
Illustration: Kjellander Sjöberg Arkitekter.*

Inom den befintliga byggnadens norra del planeras en grundskola för cirka 600 elever. För att säkerställa förutsättningar för en kvalitativ skolgård i relation till elevunderlaget reglerar planen att grundskola får finnas till en storlek av 7 000 kvadratmeter BTA. Ytan norr om huset, som i dag är en parkeringsplats, föreslås att byggas om till en skolgård. Skolan kommer att ha sin entré mot skolgården, åtskilt från entrén till övriga byggnaden. Grundskolans angöring sker från Kista gårdsväg. Förutom grundskola medges även gymnasieskola och vuxenutbildning. Då skolans lokaler enbart kommer att uppta en del av den befintliga byggnaden tillåts även kontor och icke störande verksamheter, för att möjliggöra att de befintliga kontoren och verksamheterna som finns där i dag fortsatt ska kunna bedriva sin verksamhet. Planen medger även en mindre del lokaler för centrumändamål i bottenvåningen då det är ett lämpligt komplement till övrig användning.

Den L-formade delen av den befintliga byggnaden föreslås att byggas om till bostäder. Planen medger en takpåbyggnad i ytterligare en våning för att skapa en variation i fasaden och för att möjliggöra lägenheter med en extra boendekvalitet. L-delen består i dag av kontorslokaler och för att möjliggöra en flexibilitet inför framtidens behov behålls kontorsändamålet i plankartan.

En ny byggnad i korsningen Borgarfjordsgatan och kvartersgatan föreslås för att skapa stadga i stadsrummet och rama in

gatuperspektivet längs Borgarfjordsgatans sträckning. Den nya byggnaden föreslås innehålla cirka 35 lägenheter och ett vårdboende med cirka 90 vårdbostäder. För att möjliggöra en flexibilitet inför framtidens behov medges även kontorsändamål i plankartan, vilket innebär att byggnaden skulle kunna innehålla kontor i stället för bostäder. I bottenvåningen ställs krav på lokaler för centrumändamål.

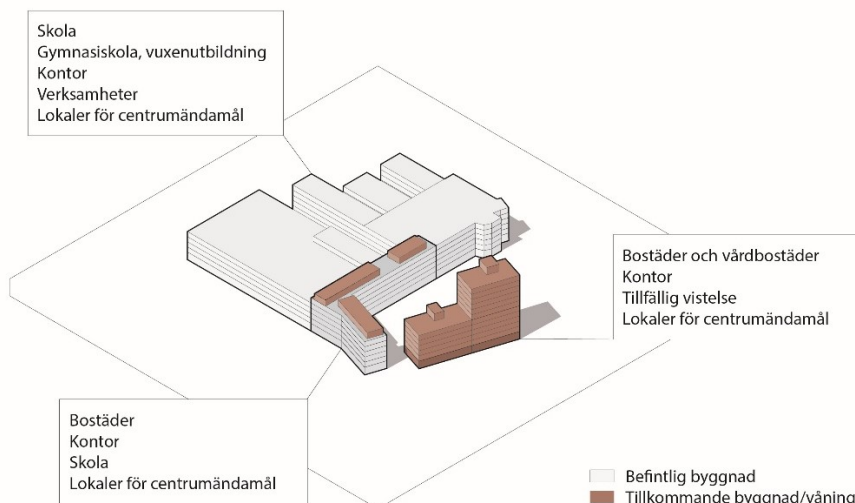


Illustration över de användningar som möjliggörs i den befintliga samt den tillkommande byggnaden. Illustration: Kjellander Sjöberg Arkitekter.

Gestaltungsprinciper

Planförslaget reglerar nockhöjderna på befintlig byggnad enligt den nedtrappningsprincip som regleras även i den gällande detaljplanen från 1980-talet. Höjderna trappas nedåt västerut för att möta kulturmiljön kring Kista gård på ett respektfullt sätt. För L-delen medges en högre nockhöjd för att möjliggöra en takvåning. För att låta den befintliga fasaden och byggnaden träda fram reglerar planen att den tillkommande översta våningen ska vara indragen minst två meter från fasadliv. Undantag får göras för högst 24 meter av fasadlängd för att möjliggöra till exempel förråd som avskärmar de olika uteplatserna.

Den nya byggnaden mot Borgarfjordsgatan ska möta upp de befintliga byggnadernas höjder och bidra till att skapa ett stadsmässigt gaturum i en mänsklig skala och föreslås därför i sex våningar mot Borgarfjordsgatan. I hörnet Borgarfjordsgatan-kvartersgatan föreslås byggnaden däremot att gå upp i en högre del i 12 våningar för att markera hörnet och skapa dynamik i stadsrummet. För att fortsatt få den sammanhängande skalan i gaturummet regleras att högdelen ska dras i två meter från gatan så att sexvåningsdelen blir den som tydligt möter gatan. Balkonger mot allmän plats får kraga ut högst 1,5 meter från fasad och ha en lägsta fri höjd av 4 meter.



Elevation som visar den nya byggnadens volym och fasad från Borgarfjordsgatan samt den befintliga byggnaden och L-delen med takpåbyggnaden. Illustrationen visar en möjlig utformning av bebyggelsen. Illustration: Kjellander Sjöberg Arkitekter.



Perspektivbild från Borgarfjordsgatan som visar indraget i fasad, både för L-delens takvåning och för högdelen på den nya byggnaden. Illustrationen visar en möjlig utformning av bebyggelsen. Illustration: Kjellander Sjöberg Arkitekter.

Planförslaget ska skapa förutsättningar för ett levande och aktivt gaturum längs Borgarfjordsgatan och för att åstadkomma det reglerar planen att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen på den nya byggnaden till en minsta yta om 650 kvadratmeter BTA. Bottenvåningen ska ge ett öppet och inbjudande intryck och lägsta höjd på bottenvåningen regleras därför till fyra meter. Därutöver ska minst 50 procent av bottenvåningens fasad där lokaler för centrumändamål finns uppföras i genomsiktliga glaspartier. Huvudentréer till bostäder/kontor och lokaler för centrumändamål ska placeras mot allmän plats och kvartersgata.



Illustrationen visar en möjlig utformning av bebyggelsen. Illustration: Kjellander Sjöberg Arkitekter.

Den nya byggnadens fasad föreslås till en dämpad röd kulör i kontrastverkan till den i stadsdelen i övrigt dominerande vita och grå färgskalan. Syftet är att komplettera gaturummet med berikande diversitet och uttrycksmässig variation. Lämplig färgsättning prövas i bygglovsskedet och regleras inte på plankartan.

Parkering

Parkeringsbehovet för ändrade samt tillkommande användningar bedöms rymmas inom parkeringsgarage i befintlig byggnad. Tomträttshavaren har dessutom avtal med en grannfastighet för att hyra cirka 100 extra bilparkeringsplatser om behov skulle uppstå.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör cirka 165 lägenheter och cirka 90 vårdbostäder, vilket är ett positivt tillskott till såväl stadens bostadsmål som översiktsplanens mål om att omvandla Kista till en mer attraktiv stadsmiljö med en ökad funktionsblandning.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör att ytor som tidigare var planlagda för kontors- och industriändamål kan omvandlas till skola och bostäder. En konsekvens av detta är att antalet arbetsplatser kan komma att minska. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är positivt att kunna ta tillvara befintliga byggnader genom att möjliggöra ändrade användningar då det ursprungliga behovet inte längre finns, samt att en skola kan leda till en ökad funktionsblandning och även öka möjligheten till lärande och utbildning i stadsdelen.

Kulturmiljö i en växande stad

Den föreslagna byggnadens högdal kommer att bli synlig från Kista gård och parkmiljön kring den. I närområdet finns redan flera höga byggnader uppförda, vilket medför att upplevelsen av stadsbilden från Kista gård inte kommer att förändras väsentligt. Kontoret bedömer att förslaget sett i sitt sammanhang inte medför negativa konsekvenser för kulturmiljön.

En sammanhängande stad

Trygghet

Detaljplanen bidrar till en funktionsblandad miljö som är befolkad under både dag- och kvällstid. Planen reglerar en hög entrétäthet samt uppglasning mot Borgarfjordsgatan för att skapa större visuell genomsläpplighet och rörelse, vilket kan öka upplevelsen av trygghet på gatan.

Jämställdhet

Kvinnor i Kista upplever generellt en större otrygghet än män i sitt bostadsområde och på allmänna platser. Genom detaljplanens bidrag för att stärka upplevelsen av trygghet längs de allmänna platserna bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser för jämställdheten i området.

Barnkonsekvensanalys

Planförslagets genomförande bedöms sammantaget medföra positiva konsekvenser för barn, då det möjliggör en grundskola i ett kollektivtrafikhögt läge med närhet till en större park. Storleken på skolgården är begränsad i och med att skolan föreslås inom befintlig byggnad, men stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att skapa en skolgård med bra kvaliteter. Den ligger avsides från frekvent trafikerade gator, vilket gör att en säker och relativt bullerskyddad gård kan skapas. Skolan ligger i direkt närhet till Kistagårdsparken, vilket skapar möjligheter för gröna utflykter. Planförslaget bidrar även till att skapa tydligare gatumiljöer där byggnader möter upp gångbanorna och trottoaren breddas på norra sidan Borgarfjordsgatan, vilket skapar möjligheter för barn att kunna röra sig trafiksäkert och tryggare även längs med gatorna. Planförslaget tar inte några lek- eller parkytor i anspråk utan utgörs av platser som redan är bebyggda.

Trafik och mobilitet

Planförslaget bedöms kunna bidra positivt till framkomligheten för gångtrafikanter då trottoaren på norra sidan Borgarfjordsgatan planeras att breddas. För övriga trafikslag kommer framkomligheten inte att påverkas.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna byggnaden mot Borgarfjordsgatan ansluter till den befintliga bebyggelseskalan i gaturummet genom sin lågdel i sex våningar som möter gatan. Högdelen tolv våningar kommer att ha en högre skala än övriga byggnader längs med gatan men bedöms bidra med en dynamik till gaturummet och stadsbilden och på långt håll skapa en nedtrappning från Kista torns höga silhuett. För att fortsatt få den sammanhängande höjden i gaturummets skala regleras att högdelen ska dras in två meter från gatan så att sexvåningsdelen blir den som tydligt möter gatan. Sammantaget bedöms förslaget bidra med ett positivt element i stadsbilden och ytterligare ett inslag i traditionen av höga hus i Kista.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget kan bidra till att fler kommer att använda Kista gårdsparken för rekreation. Dels kommer antalet bostäder i anslutning till parken att öka, dels kan placeringen av grundskolan leda till att elever nyttjar parken. En ökad användning av parken kan riskera ett högre slitage på ytorna och leda till ett ökat behov av underhåll för stadsdelen. 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. Att parkeringsytan längs Kista gårdsväg planeras att göras om till skolgård kan leda till att ytan aktiveras och blir belyst och gestaltad, vilket kan bidra till att fler väljer att röra sig till parken, vilket är positivt ur en rekreativ synvinkel.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Dagvatten kan omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. Planförslaget bedöms inte ge några negativa konsekvenser på naturmiljön då det inte tar några grönområden i anspråk.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Edsviken.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att riktvärdena för trafik- samt verksamhetsbuller kommer att kunna uppnås på platsen med hjälp av bebyggelseutformning och anpassade planlösningar. Kontoret bedömer även att både gård och skolgård har goda möjligheter att erbjuda en bra ljudmiljö.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts vilken visar på halter av oorganiska och organiska föroreningar i jord som

underskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (bostäder). Stadsbyggnadskontoret bedömer att inga miljö- eller hälsorisker föreligger med avseende på framtida användning av fastigheten för bostadsändamål. Risk för förekomst av klorerande lösningsmedel ska utredas.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att risknivåerna för detaljplanen är acceptabla och att föreslagen markanvändning är lämplig. Då transporter av farligt gods kan ske förbi planområdet, om än i liten utsträckning, reglerar plankartan att utrymningsväg ska finnas mot gård och att friskluftsintag placeras i fasad som vetter bort från Borgarfjordsgatan alternativt på tak.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Plansamråd pågick under perioden den 25 maj 2021 till den 6 juli 2021. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 17 yttranden, 16 yttranden från remissinstanser och ett yttrande från en sakägare. Länsstyrelsen anser att staden behöver säkerställa att dagvattenhantering sker för att uppnå tillräcklig rening ur ett recipientperspektiv. Vidare bör bullersituationen ses över och nödvändiga åtgärder regleras för att uppnå en god ljudmiljö. Markföreningar behöver hanteras i hela planområdet och nödvändiga åtgärder säkerställas för att inte riskera människors säkerhet avseende risk för översvämning.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller förekomst av markföreningar och eventuella åtgärder för att hantera dessa. Synpunkter framförs också angående höjden på den föreslagna bebyggelsen samt storlek på friyta för skolan. Den sakägare som framfört synpunkter är positiv till en förtätning i Kista och önskar att staden kräver, eller möjliggör, byggnadsintegrerade solpaneler.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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.

Då skolan möjliggörs 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 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.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: markföreningar, 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 markföreningar, buller och dagvatten.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 25 april 2019 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade nämnden att Kista gård och dess park är vackra och viktiga resurser för området och bör synliggöras och att det är bra om planen kan öppna upp för detta. Nämnden såg gärna att eventuella skol- och förskolegårdar läggs så att de gränsar mot parkområdet, vilket har omhändertagits i planarbetet då skolgården har förlagts mot parken.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning
Antagande

april 2022
september 2022

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Detaljplanen bidrar till stadens övergripande bostadsmål, översiktsplanens stadsbyggnadsmål samt de lokala utvecklingsmöjligheterna för Kista att skapa en attraktiv stadsmiljö med funktionsblandning. Genom att möjliggöra nya användningar som skola, bostäder och centrumändamål inom fastigheten samtidigt som kontors- och verksamhetsändamål behålls, skapas förutsättningar för en mer funktionsblandad stadsdel, vilket bidrar till att stärka stadsdelens attraktionskraft och skapa förutsättningar för en mer befolkad plats vid fler tider på dygnet. Utbudet av handel och service i denna del av Kista kommer att öka då lokaler för centrumändamål föreslås i bottenvåningen på byggnaden mot Borgarfjordsgatan. Bottenvåningens innehåll och utformning kan bidra till att skapa en mer aktiv och trygg gata där fler människor vistas.

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 Kistas 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.

Stadsbyggnadskontoret bedömning är att det är positivt för stadsdelen med en skola inom fastigheten då det möjliggör en större variation av funktioner i Kista och leder till en mer blandad stad. Att kunna ta tillvara befintliga byggnader genom att möjliggöra ändrade användningar då det ursprungliga behovet inte längre finns anser kontoret är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de föreslagna revideringarna av planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag som ställs ut för granskning.

SLUT