

Granskningsutlåtande Detaljplan för Skalholt 1 i stadsdelen Kista i Stockholm Dp 2015-04299

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	5
Synpunkter inkomna under plansamråd och granskning som ej tillgodosetts	5
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	6

Sammanfattning

Planen syftar till att omvandla befintligt kontorshus till bostäder, alternativt bostäder och hotell. Syftet är även att åstadkomma en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde och en mer flexibel användning inom kvarteret.

Planförslaget skickades ut för granskning 2017-04-05 – 2017-05-10. Under granskningen har 9 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen framför synpunkter vad gäller risk och säkerhet.

Inkomna synpunkter föranleder en ny planbestämmelse gällande riskreducerande åtgärder samt mindre redaktionella ändringar av planförslaget. Därutöver har förtydliganden gjorts vad gäller användningarna bostadsändamål och centrumändamål på plankartan samt en ändring av bestämmelse om krav på balkonger. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Det primära syftet med planförslaget är att möjliggöra omvandling av befintligt kontorshus till bostäder, att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö. Syftet är även att möjliggöra en mer flexibel användning inom kvarteret samt att genom den arkitektoniska utformningen bryta ned byggnadens skala.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2017-04-05 – 2017-05-10. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer, att föreslagen utformning av planen kan innebära att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till risken för olyckor eftersom riskbilden i planförslaget inte bedömts utifrån ett helhetsperspektiv, utan istället från varje risk separat.

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Risk för olyckor

I Riskanalys (Brandskyddslaget 2017-03-03) redovisas risker förknippade med transporter av farligt gods på Isafjordsgatan, brand i tågagn på tvärbanan Kistagången, samt olycka med giftig gas vid KTH Electrum. Riskanalysen konstaterar att både Individrisk och Samhällsrisk ligger inom ALARP, område där riskerna behöver hanteras med rimliga åtgärder. Trots detta föreslås inga risksänkande åtgärder för planen. Länsstyrelsen anser att riskbilden måste hanteras som en helhet och inte utifrån åtgärder för varje risk

separat. Argumenten för riskbilden och hanteringen av riskerna behöver ses över och kompletteras med ett underlag som utgår från helheten. Vi ser att framförallt så är korsningen Isafjordsgatan/Kistagången speciellt riskutsatt då denna plats ligger inom konsekvensområdet för samtliga riskkällor.

Kommunen anger att åtgärder inte ska vara nödvändiga utifrån risken för olyckor. Länsstyrelsen efterfrågar ett tydligare motiv till detta från kommunen. I analysen har individrisken givits ett värde, det är oklart för vilken plats detta värde beräknats.

Kommunen har angett att risken är densamma med balkonger som med ett öppet fönster vid olycka med giftig gas. Länsstyrelsen delar inte bedömningen, utan anser att balkongerna dels innebär att personer flyttas närmre riskkällor, samt att dessa personer då befinner sig utomhus och är mer utsatta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter att planen varit ute på granskning har ett förtydligande (PM) med avseende sammanvägning av risknivå tagits fram. Förtydligandet har kommunicerats och diskuterats med länsstyrelsen. Som ett resultat av diskussionen med länsstyrelsen har plankartan kompletterats med en bestämmelse som reglerar placeringen av friskluftsintag i syfte att reducera risken vid eventuellt gasolycka vid KTH Electrum.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Fortum anför att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkyla-ledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandavtal snarast möjligt. Fortum Värme meddelar även att de har vibrationskänslig undermarksanläggning i direkt närhet till fastigheten. I fall sprängning, pålning, borring etc. blir aktuellt måste vår anläggning beaktas och Fortum Värme kontaktas. I övrigt ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar att Fortum Värme har ledningar i kvarteret. Kontoret bedömer att dessa ledningar inte kommer att påverkas av kommande ombyggnation. Om byggherren i ett senare skede gör en annan bedömning kommer ett genomförandavtal tecknas med ledningsägaren innan arbeten påbörjas. Kontakt tas med Fortum i det fall det bedöms att den vibrationskänsliga anläggningen kan påverkas.

Trafikförvaltningen

Sedan samrådet har förtydliganden gjorts i enlighet med trafikförvaltningens samrådssynpunkter. Trafikförvaltningen har ingen ytterligare erinran på förslaget.

Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

I SSBF's tidigare yttranden påtalades hanteringen av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser. Detta har adresserats i framtagna riskanalys (Brandskyddslaget, 2017-03-03) samt tillhörande Bilaga 1, PM Hantering av risk – Förtydligande avseende dimensionerande olycksrisker m m, (Brandskyddslaget, 2017-02-15) samt Utlåtande brandtekniska förutsättningar (Brandskyddslaget, 2017-03-03). SSBF anser följaktligen att hanteringen av olycksrisker samt möjligheten till räddningsinsatser är beaktade. I övrigt har SSBF inget att tillägga ärendet.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Kista Science City

Kista Science City är nöjda med planförslaget och har inga synpunkter.

Stockholm Business Region

Stockholms Business Region ser positivt på att utpekade område utvecklas till en blandad och levande stadsdel för boende och besökare i Kista.

Givet att föreslagen bostadsexploatering inte inskränker verksamheterna i det befintliga verksamhetsområdet, ser bolaget positivt på att fler bostäder tillförs Kista. En ökad bostadsbebyggelse är efterfrågad av aktörer inom området och kommer enligt bolaget att bidra till att Kista blir en mer attraktiv plats för såväl näringsliv som boende. Utöver tillskottet om 530-730 bostäder, ser bolaget mycket positivt på föreslagen hotellverksamhet och longstay som föreslås.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Klövern AB

Klövern ställer sig positivt till detaljplaneförslaget för Skalholt 1. Klöveren har yttrat oss tidigare under samrådet och påpekat att de kommer att ansöka om detaljplaneändring för sina fastigheter Knarranäs 4, 3 och 9. Klöveren vill fortsätta höja boende- och vistelsekvaliteten i Kista.

Däremot påpekar Klöveren att parkeringslösning som föreslås i detaljplaneförslaget, med stråket igenom Knarranäs 3, 4 och 9, begränsar framtida exploateringar vilket inte kan godkännas. Klöveren ser behov av och att tid ges till samverkan för att om möjligt hitta en lösning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Fastigheten Skalholt ingår i gemensamhetsanläggningen Knarranäs S:1 med totalt 677 garageplatser. Skalholt's andel i samfälligheten är 38 % vilket motsvarar 257 p-platser. Andelen är en förutsättning för att uppfylla parkeringsbehovet.

Kartan på sidan 26 i planbeskrivningen redovisar kvarteret Skalholt's läge i förhållande till garaget på Knarranäs S:1. Pilen illustrerar avståndet fågelvägen. För att inte pilen ska misstolkas som ett framtida stråk har kartan reviderats.

Synpunkter inkomna under plansamråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att det vore mer varsamt mot byggnadens karaktär om den indragna fasaden mot Jan Stenbecks torg inte byggs till och att påbyggnaden följer den befintliga indragningen.
- Att den tillbyggnad som redovisas på gården bör utgå.
- Att flytta gårdshuset till motstående fasad för att ge bättre solförhållanden för fler lägenheter.
- Att infästningen för kontaktledningen för spårvägen bör redovisas under planbestämmelser.
- Att en planbestämmelse kring utformning för att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse på Isafjordsgatan, där farligt gods transporteras, införs.
- Att en planbestämmelse om att lägenheterna invändigt ska klara ljudklass B införs.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För att skapa en varierad och levande stadsmiljö har stadsbyggnadskontoret bedömt det som viktigt att förutom att ändra byggnadens innehåll också förändra dess uttryck. Centralt i arbetet har också

varit att ge förutsättningar för goda boendemiljöer. Byggnaden är stor (kvarteret är ca 100x110 meter) och utgångspunkten har varit att byggnadens skala ska brytas ned vilket görs genom vertikal indelning av fasaderna. Kvarteret har fått ökad byggrätt bland annat vid den indragna fasaden mot torget p g a av dess mycket attraktiva och centrala läge i Kista men också för att bedömningen är att dess placering vid ett större torg medger en högre skala och att skalan kan hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck (t ex vertikal indelning av fasaderna). Byggnaden förses med balkonger som förutom att de ger goda boendekvaliteter bidrar till variation i byggnadens fasaduttryck samt ger liv till torget. Fasaden mot torget har bearbetats efter samråd och utformningen har tagit avstamp i de kvaliteter som byggnaden besitter idag, såsom materialitet, kulör och symmetri. Slutgiltig fasadutformning beslutas i bygglovskedet. Plankartan reglerar inte fasaderna på annat sätt än dess indelning.

Kvarteret är ovanligt stort. Den lägre byggnaden på gården bedömer stadsbyggnadskontoret som möjlig på grund av kvarterets och därmed gårdens storlek. Byggnaden kan dessutom bidra till att bryta ner skalan. Gårdshusets placering är ett resultat av studier utifrån skuggbildning, tillgänglighet, entréer, flöden osv.

Behovet av infästning för kontaktledning för spårvägen beskrivs i planbeskrivningen och hanteras genom avtal mellan fastighetsägare och Trafikförvaltningen.

Utifrån resultatet av riskanalysen bedömer stadsbyggnadskontoret att det ej finns ett behov av bestämmelser för gatumark på Isaffjordsgatan (utrymmen för stadigvarande vistelse utomhus).

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns behov av någon planbestämmelse kring ljudklass för riktvärde inomhus. Buller inomhus i bostäder är normalt ej en planfråga. Vid startbeskedet görs en teknisk prövning och då bestäms kravet på en god inomhusmiljö.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret konstaterar att de flesta remissinstanser är i huvudsak positiva till att planförslaget som bidrar till att skapa en mer blandad och varierad stadsbebyggelse centralt i Kista. Planen, som möjliggör ett stort tillskott av bostäder, är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och tillmötesgår Kistas behov av hotell och longstay samt ger kvarteret flexibilitet över tid.

Under planprocessen har kontoret vägt olika intressen mot varandra. Det allmänna intresset och nyttan av att skapa nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen är ett väsentligt och övervägande intresse. Kontoret bedömer att föreliggande förslag stämmer överens med intentionerna i stadens översiktsplan om att utveckla kollektivtrafiknära lägen och målsättningen att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer såväl som Kista Science Citys vision om en dynamisk och levande stadsmiljö.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan.

Monika Joelsson Vestlund
planchef