

Utlåtande Rotel II (Dnr 2017/001862)

Detaljplan för Skalholt 1 i stadsdelen Kista (530 - 730 lägenheter m.m.) Dp 2015-04299-54

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för Skalholt 1 i stadsdelen Kista (530-730 lägenheter) DP 2015-04299-54 godkänns.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Planförslaget innebär att ett befintligt kontorshus omvandlas till cirka 530-730 bostäder, hotellverksamhet, longstay hotell, lokaler för öppen förskola och förskola, verksamheter samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.

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. Då kvarteret har ett exponerat läge vid Kistas stora torg är det av extra stor vikt att arkitektoniska tillägg såsom påbyggnader, balkonger, fönster mm utformas så att byggnadens fasader erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Stockholm är en av Europas snabbast växande storstadsregioner och staden ska hålla en hög takt i planarbete och bostadsbyggande. Föreliggande projekt är ett välkommet stadsutvecklingsprojekt i Kista med mellan 530-730 nya bostäder.

Kvarteret Skalholt är centralt beläget i Kista och kommer med publika verksamheter i bottenvåningen att bidra till en levande boendemiljö och flödet av människor bidrar till en tryggare stadsdel.

Byggrätten utökas genom en påbyggnad i två till tre våningar, en tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg i två våningar samt en tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus. Mot Jan Stenbecks torg, som i och med tvärbanans utbyggnad får en utökad torgyta med kvällssol i anslutning till fasaden, finns goda förutsättningar att etablera café eller restaurangverksamhet med uteserveringar på torget. Sammantaget bidrar detta planförslag till en flexibel användning inom kvarteret som stärker Kista som stadsdel.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande
6. Revidering efter granskning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Skalholt 1 i stadsdelen Kista (530-730 lägenheter) DP 2015-04299-54 godkänns.

Stockholm den 30 september 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

Planförslaget innebär att ett befintligt kontorshus omvandlas till cirka 530-730 bostäder, hotellverksamhet, longstay hotell, lokaler för öppen förskola och förskola, verksamheter samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. 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. Då kvarteret har ett exponerat läge vid Kistas stora torg är det av extra stor vikt att arkitektoniska tillägg såsom påbyggnader, balkonger, fönster mm utformas så att byggnadens fasader erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 november 2017 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Annika Johansson Hansson m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V).

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

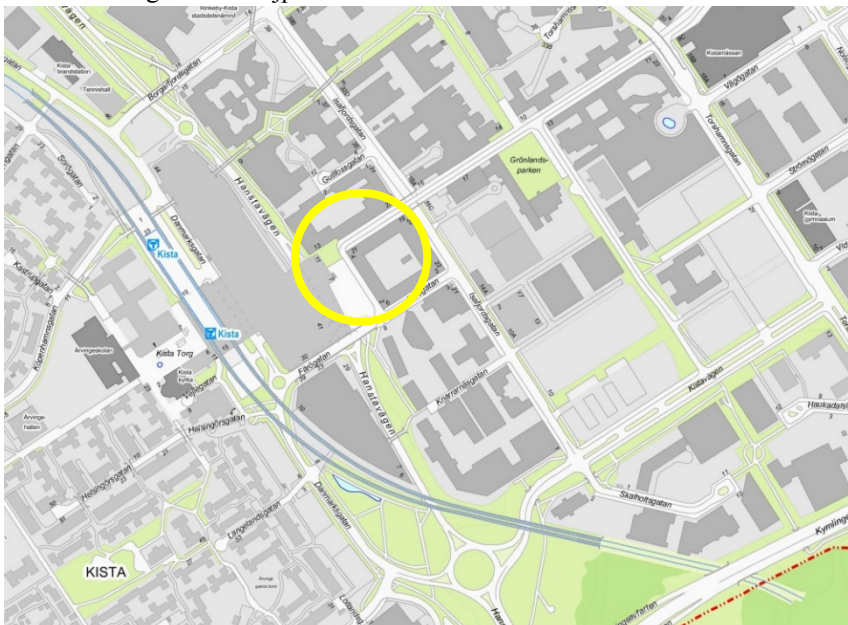
Planförslaget innebär att ett befintligt kontorshus omvandlas till cirka 530-730 bostäder, hotellverksamhet, longstay hotell, lokaler för öppen förskola och förskola,

verksamheter samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Syftet är att åstadkomma en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde och en mer flexibel användning inom kvarteret.

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-10-19 - 2016-11-16 och på granskning 2017-04-05 – 2017-05-10. Under samrådet inkom 27 yttranden, varav två yttranden från sakägare och ett yttrande från boende. Under granskningstiden inkom nio yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men har framfört synpunkter i sak, framför allt vad gäller planens innehåll, exploateringsgrad samt buller- och riskfrågor. Sakägarna och boende har varit positiva men haft synpunkter i sak. Länsstyrelsen har framfört synpunkter vad gäller risk och säkerhet.

Efter granskningen har planbestämmelsen att varje lägenhet ska ha en balkong eller privat uteplats reviderats, beroende på osäkerhet kring den befintliga byggnadens konstruktion. Nya bullerregler har trätt i kraft efter granskningen, som medför att planförslaget medger att kvarteret kan bebyggas med endast små (upp till 35 m²), enkelsidiga lägenheter.

Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära en positiv utveckling av Kista till en mer funktionsblandad stad. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.



Översiktskarta. Planområdet markerad med gul ring.

Utlåtande
Syfte

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. Då kvarteret har ett exponerat läge vid Kistas stora torg är det av extra stor vikt att arkitektoniska tillägg såsom påbyggnader, balkonger, fönster mm utformas så att byggnadens fasader erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

I kvarteret möjliggörs cirka 530-730 bostäder, hotellverksamhet och longstay, lokaler för öppen förskola och förskola, verksamheter och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. På byggnadens tak tillåts anläggningar för lokal energiproduktion.

Bakgrund

Planområdets läge, omfattning och markägförhållanden

Planområdet berör fastigheten Skalholt 1, vilken är belägen centralt i Kista invid Jan Stenbecks torg med direkt närhet till kommersiell och kommunal service. Avstånd till Kista tunnelbanestation är cirka 200 meter. Skalholt 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Kista Qvadrat KB. Planområdet omfattar cirka 11 000 kvm.



Snedbild med planområdet markerat med gul linje.

Byggnaden på fastigheten Skalholt 1, en kontorsbyggnad, uppfördes 1985 och har en total bruttoarea om ca 56000 kvm i sex våningar, en indragen takvåning samt ett garageplan med koppling till en parkering under Jan Stenbecks torg.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en regional stadskärna. Förhållningssättet för de yttre regionala stadskärnorna, till vilken Kista – Sollentuna- Häggvik hör, är bland annat att marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet och att stadsmiljön ska vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel.

Översiktsplan

I översiktsplanen presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 2, ”Satsa på attraktiva tyngdpunkter” och Strategi 4 ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden” faller väl in i Kistas fortsatta utveckling. Översiktsplanen pekar ut Kista som tyngdpunkt i ett av stadens ytterområden.

Utställningsförslag ny översiktsplan

I utställningsförslaget för ny översiktsplan anges att Stockholm ska vara en stad för alla med täta och sammanhållna stadsmiljöer. De fyra målen; en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad ska nås genom en utbyggnadsstrategi i fyra delar. Framförallt strategi 2 berör Kista. I strategi 2 ”Rikta satsningar till fokusområden och samband” pekas Kista-Järva ut som ett av fyra fokusområden.

Skillnadernas Stockholm

Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms stads budget för år 2017 står den hållbara och jämlika staden i fokus och där slås fast att utvecklingen mot ett mer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden.

Kista Science City

Stockholms kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista. Enligt Vision och strategi 2010-2020 ska Kista Science City genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi i en kulturellt levande stad vara en av världens ledande science cities. Här ska finnas en internationell känsla i allt; stadens arkitektoniska uttryck, utbud av shopping, service, mötesplatser, nöjen och rekreation, kultur och evenemang – en dynamisk levande stad i världsklass. Målsättningen för Kista Science City är att ge såväl nya som befintliga företag goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. Ytterligare en målsättning är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena.

Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista.



Strukturplan för Kista Science City. Planområdet är markerat.

Detaljplan

För området gäller stadsplan pl 8050, som vann laga kraft år 1981. Aktuellt planområde är i stadsplanen planlagt för kontor, byggnadskvarter som tillåter butiker i bottenvåning samt ”rumshotell”.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att markanvisa Skalholt 1 för bostadsrätter till Kista Qvadrat AB. Startpromemoria för Skalholt 1 godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 24 september 2015 med ett särskilt uttalande:

”Behovet av bostäder i Stockholm är stort. 750 smålägenheter i Kista är ett välkommet tillskott av mindre bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge. Stadsbyggnadsnämnden vill tillföra att innergården måste utformas så att den blir en attraktiv vistelseyta för de boende. Hänsyn måste även tas till den framtida dragningen av tvärbanans Kistagren”.

23 mars 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av samrådet och uppdrog till stadsbyggnadskontoret att ställa ut planen i enlighet med kontorets förslag och med ett särskilt uttalande:

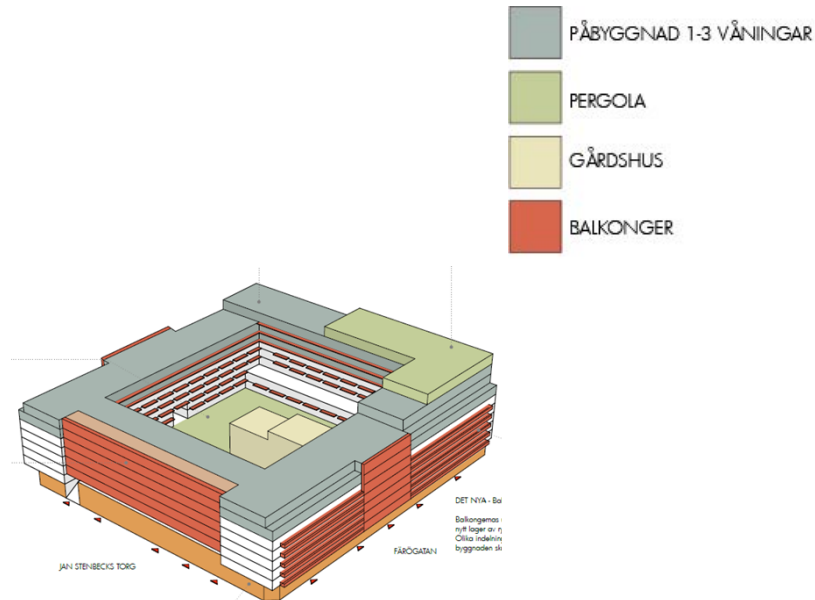
”Stadsbyggnadsnämnden ser mycket positivt på den föreslagna omvandlingen av en kontorsfastighet till bostäder. Läget är kollektivtrafiknära och det är en utmärkt hushållning med mark. Det stora antalet boenden innebär att utemiljöerna bör få en så grön utformning som möjligt. Nämnden instämmer också i kontorets bedömning att utformningen mot Jan Stenbecks torg bör bearbetas”.

Planförslaget

Centrala Kista är under omdaning från utpräglat verksamhetsområde till mångfunktionell stad. Kvarteret Skalholt spelar med sin storlek och sitt centrala läge en viktig roll i denna omvandling. Planen innebär att befintligt kontorshus omvandlas till att innehålla bostäder och publika lokaler samt även möjlighet till hotell, verksamheter, förskola och öppen förskola i kvarteret. Genom projektet möjliggörs cirka 530-730 lägenheter. Två alternativ har studerats. Alternativ 1 med endast bostäder resulterar i ca 730 lägenheter av blandade storlekar. Alternativ 2 innehåller bostäder och hotell vilket möjliggör ca 560 lägenheter respektive 560 hotellrum.

Kvarteret

Byggrätten för kvarteret utökas genom påbyggnad i en till tre våningar, tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg samt tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus. Den utökade byggrätten innebär att byggnadens bruttoarea ökar med ca 14 000 kvm till totalt ca 70 000 kvm.



Utökad byggrätt. Sandellsandberg



*Perspektiv från söder över kvarteret Skalholt med möjliga på- och tillbyggnader.
Fotomontage: SandellSandberg*

Hotellverksamheten och longstay hotell medges i en mindre del av kvarteret, i byggnadskroppen mot Isafjordsgatan som är mest bullerutsatt och där farligt gods transporteras. En lämplig placering av en förskola är i gårdshusets bottenvåning. Gården har också utformats så att möjlighet finns till en naturlig avgränsning för en förskolegård. För att skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv ställer planen krav på lokaler för centrumändamål i kvarterets bottenvåning och våning 2 mot torget.

Fasader

Kvarteret är stort och bedömningen är att kvarterets läge vid ett större torg medger en högre skala och att skalan kan hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck. Projektet tar avstamp i de kvalitéer som byggnaden besitter idag. Bevarandet och omhändertagandet av kulör och materialitet hos befintliga fasader ingår i detta arbete. Utgångspunkten för den arkitektoniska utformningen av projektet är att byggnadens skala ska brytas ned genom en tydligare vertikal indelning av fasaderna mot Jan Stenbecks torg, längs Färögatan och Kistagången och att byggnaden med adderade volymer fortsatt ska läsas ihop till en helhet. Påbyggnaden ges en tydlig indelning och rytm anpassad till det befintliga huset. Den vertikala indelningen av fasaderna och balkongerna ska bidra till att öka variationen i stadsrummet.



Perspektiv från Färögatan över Jan Stenbecks torg. Skalhols torgfasad med tvåvåningssockel mot torget. Illustration: Sandellsandberg

Innergård och takterrass

Den stora innergården och takterrassen fyller viktiga funktioner som sociala mötesplatser och gröna lungor för de boende och verksamma i kvarteret. Gårdsbyggnaden hjälper till att dela in gården i mindre enheter och bryta ner kvarterets skala.



Förslag på utformning av kvarterets innergård. Den cirkelformade fasta utemöbeln är central i gårdens utformning. Illustration: Fojab

Innergården är utformad för att ge de boende möjlighet till avskildhet/rekreation och gemenskap/aktivitet. Gården har indelats i två zoner och som zonindelade element föreslås en fast utemöbel i formen av en ring. I ringens mitt skapas en stor sammanhängande grönyta med stora frukt bärande träd som utgör en lugnare, mer intim plats och utanför denna en mer hårdgjord yta för kommunikation, lek och möten. Möbelen erbjuder ett stort antal sittplatser och med sin starka form pryder den gården även när den inte används. Om en förskola tillkommer i kvarteret behålls gestaltungs-konceptet och en förskolegård kan inrymmas i ringens grönyta.



Vy mot innergården, perspektiv från väster. Illustration: Sandellsandberg

Takterrassen nås av samtliga boende i kvarteret via trapphuset i hörnet Färögatan och Isafjordsgatan. Den är gestaltad som ett flertal sammanhängande cirkulära rumsligheter omgärdade av planteringar mot fasad. Terrassen täcks av en spaljé. Gårdshuset ges ett grönt vegetationstak.

Grönytefaktor

I projektet har grönytefaktor (GYF) använts som ett verktyg för planeringen av de gemensamma gröna ytorna. Syftet med grönytefaktor är att säkerställa hög kvalitet i utformningen och att tidigt planera in ekosystemtjänster.

Gator, trafik och parkering

Omgivande gaturum kommer under en nära framtid att genomgå förbättringsåtgärder. Jan Stenbecks torg och Kistagången får en ny utformning i samband med utbyggnad av tvärbanans Kistagren. Isafjordsgatans gatusektion har uppdaterats i samband med en tidigare exploatering längre söder ut och då arbetet med Skalholt är slutfört planeras liknande åtgärder för gatumarken på såväl Färögatan som Isafjordsgatan.

Alternativet med bostäder och hotell genererar ett sammanlagt parkeringsbehov av 263 platser. Behovet kan uppnås genom att inräkna ett antal platser i samfälligheten Knarrarnäs S:1 inom intilliggande fastighet. Möjligheten att tillämpa ”gröna p-tal” i projektet kan ytterligare sänka behovet.

Behovet av cykelparkeringsplatser för bostäder är större än för hotell och blir därför dimensionerande. I projektet tillämpas Stockholm stads parkeringstal för cykel vilket innebär 2,5-4 parkeringsplatser per 100 kvm BTA för bostäder och 10-30 parkeringsplatser/1000 kvm BTA för kontor eller handel.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kista ligger inom Igelbäckens naturliga avrinningsområde, men dagvatten från bebyggda delar av Kista avleds via Järva dagvattentunnel till Edsviken.

Då kvarteret efter föreslagen omdaning även fortsättningsvis kommer att vara underbyggt finns begränsade möjligheter till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Planens genomförande bedöms medföra försumbar föroreningsbelastning till recipienten Edsviken. Stockholms stads verktyg för grönytefaktor på kvartersmark har använts i framtagande av förslaget.

Stadsbild

De tillkommande volymerna på den befintliga byggnaden medför att byggnaden som mest höjs med 11 meter. Bedömningen är att det är möjligt utifrån den storskalighet som präglar denna del av Kista, och kvarterets läge vid ett större torg som medger en högre skala. Skalan bedöms kunna hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck, t ex genom vertikal indelning av fasaderna.

Störningar och risker

Buller

Framtagen bullerutredning för Skalholt 1 visar att den mest utsatta fasaden, mot Isafjordsgatan, erhåller ekvivalenta ljudnivåer upp mot 64 dBA från väg- och spårtrafik. De mest utsatta fasaderna mot Isafjordsgatan och Färögatan exponeras för maximala ljudnivåer upp mot 78 dBA. Nivån på den gemensamma uteplatsen på innergården blir lägre än 70 dBA maximal ljudnivå respektive 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Den 1 juli 2017 ändrades riktvärden för buller för väg- och spårtrafik. De nya bullerriktvärdena trädde i kraft efter det att detaljplaneförslaget för Skalholt varit på granskning.

Resultatet av bullerutredningen för planförslaget visade att 5 % (alternativ 1 med bostäder mot Isafjordsgatan) respektive 4 % (alternativ 2 med hotell mot Isafjordsgatan) av de planerade lägenheterna behövde bullerskyddsåtgärder för att klara då gällande riktvärden enligt förordningen. Med de nya riktvärdena minskar andelen lägenheter som kan behöva bullerskyddsåtgärder.

De nya bullerriktvärdena tillåter 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för lägenheter upp till 35 m² och får som konsekvens för planförslaget att kvarteret Skalholt kan bebyggas med endast bostäder upp till 35 m² (drygt 1000 stycken).

Vid snäva kurvor i spårtrafik finns risk för så kallat spårskrik som kan orsaka höga ljudnivåer av högfrekvent karaktär. Risken för spårskrik bör beaktas vid val av fönster för att förebygga risken för upplevd störning.

Stomljud och vibrationer

Då byggnaden är befintlig har byggherren svårt att påverka stomljud och vibrationer från framtida tillkommande spårväg.

Dialog med Trafikförvaltningen är inledd för att i pågående planarbeten för Tvärbanan Kistagrenen hantera frågor kring stomljud och vibrationer. Framtagande av åtgärder görs lämpligen i samband med planering och byggnation av nya spår då det är från spårens grundläggning som vibrationer kan spridas till husets grundläggning för att sedan gå vidare igenom byggnaden.

Externt industribuller

Målet om högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid byggnadens fasader på grund av bullret från fläktar, kylmedelskylare och andra installationer bedöms innehållas utan åtgärder.

Översvämningsrisker

Det har översiktligt utretts hur höjdsättningen av marken kring kvarteret ser ut. Vid skyfall som överstiger det allmänna ledningsnätets kapacitet är det mest troligt att vatten kan komma att rinna av på markytan längs de gator där den kommunala dagvattenledningen är förlagd. En övergripande översvämningskartering gjord av Stockholms stad visar att det finns risk för översvämnning kring kvarteret på Isafjordsgatan och Färögatan. När det gäller översvämningsriskerna i området står kvarteret Skalholt inte ensamt för dessa. Det gör all bebyggelse som ligger kring gatorna och är anslutna till ledningsnätet i Kista samt det faktum att det finns lågpunkter i området utanför kvartersmark. Eftersom omdaning, även med framtida klimatförändringar, inte innebär någon ökat flöde från fastigheten, kan omdaning därmed inte utgöra ett problem i detta avseende.

Risikfylld verksamhet och transporter av farligt gods

Den primära olycksrisken som har identifierats och analyserats innebär olycka med giftig gas vid KTH Electrums utvändiga gasförråd. Utifrån en fördjupad riskanalys med sammanvägning av frekvens- och konsekvensberäkningar konstateras att denna olycksrisk kan innebära en förhöjd risknivå inom det aktuella planområdet.

Olycksrisken påverkar dock framförallt obebyggda ytor som vetter direkt mot verksamhetens gasförråd utan någon avskärmande bebyggelse emellan. De små förvaringsmängderna och avståndet mellan riskkälla och planområdet innebär mycket låg sannolikhet för att ett gasutsläpp ska spridas in i byggnader eller obebyggda delar som vetter bort från riskkällan (innergården). Påverkan på risknivån inomhus inom den aktuella bebyggelsen samt på innergården är därför mycket låg. Den riskreducerande åtgärd som ändå föreslås innebär att friskluftsintag placeras mot sidor av bra luftkvalitet och dit det är mindre sannolikt att gasen sprids vid eventuellt gasutsläpp. Att placera friskluftsintag bort från riskkällan eller på tak bedöms därför nära på eliminera sannolikheten för att gasutsläpp sprids in i byggnaden.

För övriga identifierade riskkällor (Tvärbanan samt Swerea KIMAB) är bedömningen att riskpåverkan mot aktuell bebyggelse är mycket begränsad.

Elektromagnetiska fält

För att inte riskera för höga magnetfält har Ellevio som tumregel ett avstånd från nätstationer till stadigvarande vistelseplats på åtta meter. Avståndet kan reduceras till fyra meter om nätstationen är inplådad, vilket nätstationen mot Isafjordsgatan är.

Jämställdhet

Framtagen statistik visar att den demografiska fördelningen i Rinkeby-Kista avviker från snittet i Stockholm. Det finns en större andel unga och andelen vuxna män är större än andelen vuxna kvinnor. Dagbefolkningen är nästan dubbelt så stor som nattbefolkningen och består till 65% av män. Under kvälls- och nattetid finns stora problem med trygghet eftersom få människor vistas i området då.

Förslaget innehåller upp till 730 lägenheter, vilket beräknas generera omkring 1100-1200 boende, men även ytor för lokaler i bottenvåningen, verksamheter och en öppen förskola. Den stora mängden boende i kvarteret kommer att bidra till mer befolkade gaturum, ökad trygghet i området samt ett större kundunderlag för butikerna i närområdet. En öppen förskola i detta centrala, kollektivnära och kommersiella läge skulle vara positivt för befolkningen i hela Kista och ytterligare öka blandningen av människor i det offentliga rummet.

Omdaning av kvarteret Skalholt bedöms bidra till ökad jämställdhet i stadsdelen.

Sociala konsekvenser

Omdaning av Kvarteret Skalholt 1 från kontor till bostäder blir startskottet för centrala Kistas omvandling från verksamhetsområde till blandad stad. Den stora mängden boende kommer att skapa ett ökat underlag för butikerna i närområdet och befolka gaturummet över dygnets alla timmar.

I alternativ 1 med bostäder innehåller i förslaget ca 730 lägenheter, med blandade lägenhetsstorlekar. Genomförs detta alternativ antas den sociala mixen i kvarteret bli stor, då det kommer att erbjudas bostäder för människor med olika livssituation och åldrar. Alternativ 2 med bostäder och hotell har ett uppskattat antal boende om ca 560 personer och 560 hotellrum. Hotellet föreslås disponera takterrassen så att gården kan reserveras för de boende i kvarteret.

Både alternativ 1 och 2 har en dominans av mindre lägenheter, placerade kring en gemensam korridor som löper mellan tre av de befintliga trapphusen, med ca 75 lägenheter per våningsplan. Många små lägenheter skulle kunna medföra att omsättningen blir stor och att få boende då känner ansvar för byggnaden. Ett genomförande av ett förslag med enbart bostäder upp till 35 m² skulle därmed kunna vara negativt ur ett socialt perspektiv, jämfört med ett genomförande av alternativ 1 eller 2.

Det är av stor vikt att kvarterets bebyggelse och gård gestaltas byggs med hög kvalitet och tåliga material. Bristen på grönyta i närområdet gör att gården blir extra viktig för de boende. Tillgång till en egen balkong är därför ett viktigt tillskott. Av konstruktionstekniska skäl är det dock osäkert hur många lägenheter som kan förses med balkong.

Skolor och förskolor

De flesta skolor och förskolor i Kista är placerade i anslutning till bostadsbebyggelsen väster om Hanstavägen och Kista galleria. Öster om Hanstavägen, i det nuvarande verksamhetsområdet har behovet av förskolor och skolor hittills varit lågt. I flera av de tillkommande detaljplanerna planeras för förskolor. I Kista Äng, cirka 850 meter nordväst om planområdet, möjliggörs en F-9 skola. I Kista verksamhetsområde finns även ett fåtal skolor i privat regi. I kvarterets närhet, på Isafjordsgatan, ligger den Internationella Engelska skolan. Stockholms byggtkniska gymnasium på Torhamnsgatan ligger en bit längre bort. Universitetet och KTH har filialer kopplade till verksamheterna i Kista med utbildningsplatser för 6-7000 studenter.

I förslaget med 730 lägenheter av blandade storlekar, uppstår ett behov av förskola enligt stadsdelsnämndens sätt att räkna. Behovet löses genom den kommande intilliggande detaljplanen i kvarteret Hekla, där det planeras en förskola om fyra avdelningar. För att åstadkomma flexibilitet över tid möjliggörs genom planbestämmelser att en förskola kan införlivas i gårdshusets nedre delar med entré från gården och från Färögatan. En studie har gjorts som visar att gården är stor nog för att inrymma både boende och förskola.

Konsekvenser för verksamhetsområdet

Enligt visionen för KSC så ska Kista utvecklas till en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. Kvarteret Skalholt kan bidra till att åstadkomma en attraktiv blandstad. Genom levande bottenvåningar kan också tryggheten i området öka. Bostäder i kvarteret bedöms bidra positivt till etablerade verksamheter i området.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Samråd

Plansamråd pågick under perioden 2016-10-19 - 2016-11-16 och granskning 2017-04-05 – 2017-05-10. Under samrådet inkom 27 yttranden varav två från sakägare och ett från en boende och under granskningen har nio yttranden inkommit.

Flertalet remissinstanser har varit positiva till att förslaget skapar nya bostäder i ett centralt läge med god kollektivtrafik, men har framfört synpunkter i sak, framför

allt gällande planens innehåll, exploateringsgrad, gestaltning, buller- och riskfrågor. Sakägare och övriga boende har varit positiva men framfört synpunkter i sak.

Länsstyrelsen har framfört synpunkter vad gäller risk och säkerhet. Brandförsvaret har önskat se en planbestämmelse kring utformning för att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse på Isafjordsgatan, där farligt gods transporteras. Miljöförvaltningen har föreslagit genomgående lägenheter så långt det är möjligt för att åstadkomma goda boendemiljöer och en planbestämmelse om att lägenheterna invändigt ska klara ljudklass B. Trafikförvaltningen önskar att utformningen av byggnaderna sker så att Folkmyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Flera remissinstanser har haft synpunkter på kvarterets innehåll. Stadsdelsförvaltningen förespråkar förslaget med endast bostäder och menar att det kan bidra till liv, rörelse och ökad trygghet i området. Även miljöförvaltningen anser att alternativet med bostäder är att föredra. Skönhetsrådet menar att en förändrad användning inom kvarteret med bostäder och förskola kan skapa ett förstärkt stadsliv mot Jan Stenbecks torg och angränsande gator. Rådet anser att det är viktigt att ge en stabil social miljö för de boende och därför säkerställa att bostäderna får en permanent karaktär.

Stadsmuseet och skönhetsrådet har haft synpunkter på tillkommande byggnads-volymer och fasaduttryck. Skönhetsrådet anser också att tillbyggnaden på gården borde utgå. Även en privatperson ifrågasätter gårdsbyggnadens placering med avseende på solförhållanden.

Flera remissinstanser uttryckte önskemål om förtydliganden i planbeskrivningen eller fördjupade utredningar gällande utrymning vid brand, buller, dagvatten, hållplatslägen, belysningsstolpar, Bromma flygplats som riksintresse och elnätstationens placering och påverkan.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samråd och granskning har följande bearbetningar utförts:

-En fördjupad riskutredning har tagits fram och bestämmelse om riskreducerande åtgärd har införts på plankartan i samråd med länsstyrelsen

-Förskolan har omlokaliserats från byggnad närmast Isafjordsgatan till gårdshuset på grund av synpunkter kring risk

-Möjligheten till hotellverksamhet har begränsats

-Användningen småindustri (J1) har ersatts av verksamheter (Z)

-Fasaden mot Jan Stenbecks Torg har omgestaltats

-Ett flertal bestämmelser på plankartan har justerats och förtydligats.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosatts:

- 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.

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 kan förse med balkonger som förutom att de ger goda boendekvaliteter också 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 Isafjordsgatan (utrymmen för stadigvarande vistelse utomhus).

Stadens riktvärden för utomhusbuller klaras. Buller inomhus i bostäder är normalt ej en planfråga. Vid startbeskedet görs en teknisk prövning och då bestäms kravet för en god inomhusmiljö.

Revidering efter granskning och dess påverkan på planförslaget

En revidering av planhandlingarna har skett efter granskningen.

- Bestämmelse om krav på balkonger i samtliga lägenheter har justerats och ersatts i större delen av kvarteret, av bestämmelsen, *Varje enskild lägenhet bör ha minst en balkong eller privat uteplats*. Anledningen är att det av byggtekniska skäl kan vara svårt att få till stånd en balkong till varje enskild lägenhet.

- Bestämmelse om riskreducerande åtgärd har införts

-Bestämmelsen B1 har förtydligats så att bostäder möjliggörs i bottenvåningen mot innergården

-Bestämmelsen för centrumändamål C har ändrats till C1 och kompletterats med C2 för att tydliggöra att lokaler för centrumändamål ska finnas i våningen ovanför bottenvåningen mot Jan Stenbecks Torg

-Användningen för B2 och C2 har utökats och gäller även del av byggnad mot Kistagången

-Nockhöjden på planterbart bjälklag har justerats

Text som berör detta samt mindre justeringar av redaktionell karaktär har utförts i planbeskrivningen.

Plankravet på balkong tillkom för att många lägenheter i både alternativ 1 och 2 av byggaktören föreslås uppföras som små och enkelsidiga och det ansågs viktigt för boendekvaliteten.

Gestaltningmässigt är balkongerna ett viktigt elementet för att uppnå en variation i uttrycket samt en indelning av den stora byggnadsvolymen. Om byggaktörens fortsatta konstruktionsstudier visar att balkonger inte kan uppföras omgestaltas fasaderna i dessa delar inför bygglovansökan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret bedömer att planförslaget stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen om att utveckla kollektivtrafikhärlägen och skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer. Förslaget överensstämmer också väl med Kista Science Citys vision om en dynamisk och levande stadsmiljö.

Kontoret konstaterar att de flesta remissinstanser i huvudsak är positiva till 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 hotell 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 kollektivtrafikhärlägen är ett väsentligt och övervägande intresse.

Det är dock av stor vikt att kvarteret bidrar till ökad trygghet i området. Byggaktören har tagit fram ett förslag på upp till 730 lägenheter av blandade storlekar med en privat uteplats eller balkong till de flesta av lägenheterna. Ett genomförande av förslaget bedöms få positiva konsekvenser för området.

Med de nya bullerreglerna, som trätt i kraft efter granskning av planförslaget, behövs inte längre genomgående lägenheter genomföras av bullerskäl, då samtliga fasader klarar kraven för mindre (upp till 35 m²) enkelsidiga lägenheter. Konsekvensen av de nya bullerreglerna är att planförslaget medger att kvarteret kan bebyggas med endast små, enkelsidiga lägenheter.

Gestaltningen kan komma att påverkas av konstruktionsskäl och ärendet återkommer därför till nämnden i bygglovskedet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan.

Reservationer mm.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Annika Johansson Hansson m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V) enligt följande.

Projektet är välkommet och bidrar till många nya bostäder i Kista. Nämnden vill påpeka att det är viktigt att värna så mycket som går av den nu gröna kvartersparken/innergården och detta även under byggskedet.