



STADSBYGGNADS
KONTORET

Bilaga

PLANBESKRIVNING
Samrådshandling

1(10)

Ytterstadsavdelningen
Martin Schröder
Tfn 08-508 266 28
Fax 08-508 266 72
martin.schroder@sbk.stockholm.se

2008-01-30

S-Dp 2005-18083-54

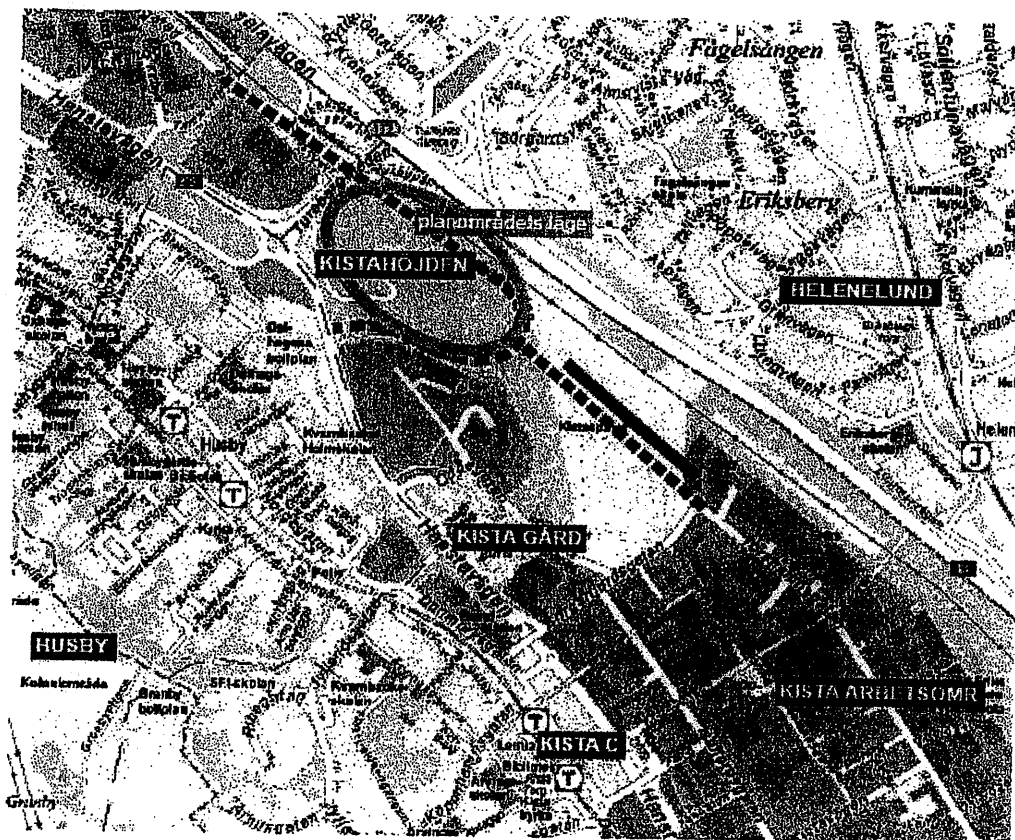
Detaljplan för
Kistahöjden, del av Akalla 4:1
i stadsdelen Kista
i Stockholm
S-Dp 2005-18083-54

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, en genomförandebeskrivning samt ett gestaltungsprogram.

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är att möjliggöra nybyggnation av ca 240 enbostadshus i parhus, radhus och kedjehus inom området Kistahöjden i norra Kista.



Situationsplan.

BAKGRUND

Kista står inför en kraftig expansion. I den nordvästra delen av stadsdelen planeras för en stor utbyggnad av nya bostadsområden, en utvidgning av arbetsområdet samt ny service, bl a i form av ny skola och nya förskolor. Utbyggnaden av den nya infrastrukturen (Torshamnsgatans förlängning samt de nya gatorna Esbogatan och Lagtingsgatan) påbörjades under 2007. Infrastruktursatsningarna möjliggör framtida utbyggnad av området men innebär också att stadsdelen kopplas tydligare till sin omgivning och intilliggande stadsdelar.

Planområdet för Kistahöjden ingick som en del av *Framtidsbild för Kista – Kista Science City*. Framtidsbilden var en dispositionsskiss som togs fram som en visionsbild för en framtida utbyggnad och förtätning av Kista och som nu ligger till underlag för fortsatt planering i stadsdelen. I framtidsbilden redovisades nu aktuellt planområde med ny bostadsbebyggelse. Framtidsbilden godkändes av kommunfullmäktige år 2001 och stadsbyggnadsnämnden gavs i uppdrag att använda framtidsbilden som utveckling av Kista Science City.

En markanvisning har getts till sex medlemsföretag anslutna till Stockholms byggmästarförening för att bygga bostäder inom Kistahöjden, i norra delen av stadsdelen Kista.

Stadsbyggnadsnämnden gav 1 juni 2006 i uppdrag åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för ny bostadsbebyggelse på Kistahöjden.

PLANOMRÅDE

Befintliga förhållanden

Planområdet är till största del oexploaterad naturmark med flera olika naturtyper, bl a hällmarkstallskog, annan typ av barrskog, lövskog samt alsumpskog. Inom området finns gångstigar som nyttjas som promenad- och motionsspår. Delar av områdets västra del används för motorcrosskörning, dock utan att marken är anvisad av staden för denna verksamhet. Vidare finns det en sopsandtipp insprängd i berget i områdets västra del. Tippen fylls på ovanifrån från en platå i naturmarken dit en körväg går, vilken nyttjas av lastbilar. Sopsandtippen nyttjas för använd sand från bl a gångvägar som sopats upp efter vinterhalvåret.

I områdets norra del passerar högspänningsledning 2x220 kV. Diskussioner förs om att markförlägga denna. Det finns dock ännu inget beslut i frågan. Norr om området passerar E4:an och söder om planområdet ligger Hanstavägen med busstrafik samt en del av den nya infrastrukturen som nu är under byggnation i stadsdelen.

Läge och areal

Planområdet omfattar naturmarken vid Kistahöjden och avgränsas i nordost av E4:an, i nordväst av Turebergsleden samt i söder och sydost av de nya gatorna Lagtingsgatan och Esbogatan som nu är under byggnation. Planområdet är ca 10,7 ha stort (107 000 kvm).

Ägoförhållanden

Hela planområdet ligger inom fastigheten Akalla 4:1 som ägs av staden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 99 och Byggnadsordningen

Översiktsplanen och Byggnadsordningen anger verksamhetsområde för planområdet.

Framtidsbild för Kista – Kista Science City 2001

Under 2001 togs en framtidsbild för Kista fram som redovisar en utveckling av Kista arbetsområde samt området nordväst därom, utmed E4:an fram till Turebergsleden. Framtidsbilden redovisar också en utveckling av området norr om Kista Centrum, utmed Hanstavägen. Framtidsbilden för den norra delen av stadsdelen är att integrera nya bostäder i området, bl a vid Kista Gård, Kista idrottsplats (som idag är bebyggd med tillfälliga studentbostäder) samt på Kistahöjden. Den struktur som redovisades 2001 var en relativt tät stadsbygd med en blandning av öppnare och mer slutna former, primärt bestående av flerbostadshus och ytterligare kontors- och annan verksamhetsbebyggelse.

En viktig del av Framtidsbilden var en utbyggnad av ett nytt infrastrukturnät där de norra delarna av Kista och Akalla kopplas bättre med varandra samt en ombyggnad av Hanstavägen. Hanstavägen kommer att ges en mer stadsmässig gestaltning med byggnation utmed gatan som bidrar till att förstärka gatans karaktär som huvudstråk genom stadsdelen.

Arbetet med Framtidsbilden leddes av stadsledningskontoret i samarbete med flera kommunala förvaltningar, bl a stadsbyggnadskontoret, dåvarande gatu- och fastighetskontoret samt Kista stadsdelsförvaltning. Under arbetets gång hölls två dialoger till vilka samtliga berörda intressenter inbjöds. Vidare informerades andra berörda av framtidsbilden genom öppna möten. Framtidsbilden godkändes av kommunfullmäktige år 2001 och stadsbyggnadsnämnden gavs i uppdrag att använda framtidsbilden som utveckling av Kista Science City. Inför beslutet i kommunfullmäktige var framtidsbilden på remiss till nämnder och bolag i staden, berörda grannkommuner, fastighetsägare och företag i Kista, statliga verk samt andra aktörer.

Detaljplan

Planområdet berörs i huvudsak av Generalplan 7160, antagen av KF 1970. Generalplanen anger för största delen av området parkområde. En mindre del av områdets södra hörn mot Lagtingsgatan anges som arbetsplatser. Planområdet berör vidare mindre delar av Pl 7749, fastställd 1976, som anger park samt del av Dp 2001-15501-54 laga kraftvunnen 2006, och som anger natur respektive huvudgata (Esbotunneln som nu är under byggnation samt ovanliggande naturmark i Kistahöjdens norra del). Slutligen berör också planområdets norra del ett ej detaljplanelagt område utmed E4:an.

Programsamråd detaljplan

Stadsbyggnadskontoret anser att det breda samrådet kring Framtidsbilden kan ligga till underlag för en intentionsinriktning att bebygga området på Kistahöjden. Vidare är området i översiktsplanen redovisat som område för bebyggelse och utveckling av Kista arbetsområde. Stadsbyggnadskontoret anser med anledning av detta att något specifikt programsamråd för ny bebyggelse på Kistahöjden inte behöver genomföras, utan planprocessen kan påbörjas direkt med ett plansamråd.

PLANFÖRSLAG

Kistahöjden – en del av stadsutvecklingsområdet Kista

Den stadsutveckling som nu pågår i Kista med ny infrastruktur, nya bostäder och arbetsplatser samt utökad service och kommersiellt utbud i form av Kista Galleria syftar till att skapa en så levande och mångfunktionell stadsdel som möjligt. I Framtidsbilden som togs fram år 2001 redovisades en stor utbyggnad av norra Kista med nya bostäder och arbetsplatser. Kistahöjden presenterades i denna vision som en plats för ganska kraftig exploatering med flerbostadshus. Visionen har nu reviderats något och för att inom stadsdelen som helhet kunna erbjuda en bredare boendeform innehåller Kistahöjden nu enbart småhus. Denna del av området kommer att utgöra ett bra komplement till de boendeformer som planeras i Kista Gård i form av kvartersbebyggelse samt kommande bostäder på Kista idrottsplats.

Ny bostadsbebyggelse

Den föreslagna bostadsbebyggelsen på Kistahöjden omfattar ca 240 enbostadshus i form av par-, rad- och kedjehus. Bebyggelsen är i en till två våningar med en mindre privat tomtyta. Bebyggelsen förläggs primärt utmed gatorna i området och skapar på så sätt ett småskaligt och relativt intimt gaturum. På andra sidan möter bebyggelsen i de flesta fall naturmark och på så vis skapas en fin boendekvalitet.

Bebyggelsen inom hela planområdet kommer att uppföras av minst fem olika byggherrar där varje byggherre har ca 30-50 bostadshus.

Förskola

Inom planen ryms en byggrätt för förskola för 6 avdelningar. Detaljplanen anger en byggrätt om totalt 1 700 kvm bruttoarea som kan utnyttjas i en byggnad om en eller två våningar. I gestaltungsprogrammet redovisas en möjlig utformning och placering av förskolan. Förskolan presenteras som en byggnad i en våning utmed Lagtingsgatan och innanför byggnaden skapas en skyddad utemiljö för barnen, både i anlagd lektyta och i sparad naturmark.

Angöring sker från lokalgatan som leder upp i det nya bostadsområdet. I anslutning till angöringsytan ska det finnas plats för korttidsparkering för lämning och hämtning av barn, plats för personalparkering samt utrymme för leveranser till förskolan.

Utbyggnadsetapper

Genom områdets norra del går en luftburen högspänningsledning. För närvarande studerar inblandade parter, Stockholms stad och Svenska kraftnät, möjligheten att markförlägga ledningen och på så sätt frigöra mark som går att bebygga. Bebyggelsen på Kistahöjden kommer att byggas ut i två etapper då det ännu inte finns något beslut på att markförlägga kraftledningen och på så sätt frigöra den norra delen av området.

Etapp 1 av Kistahöjden omfattar den södra, centrala samt västra delen av området och rymmer ca 170 bostäder. Etapp 2 kan inte genomföras så länge luftledningen finns kvar i den nordvästra delen av området. Denna del omfattar ca 70 bostäder.

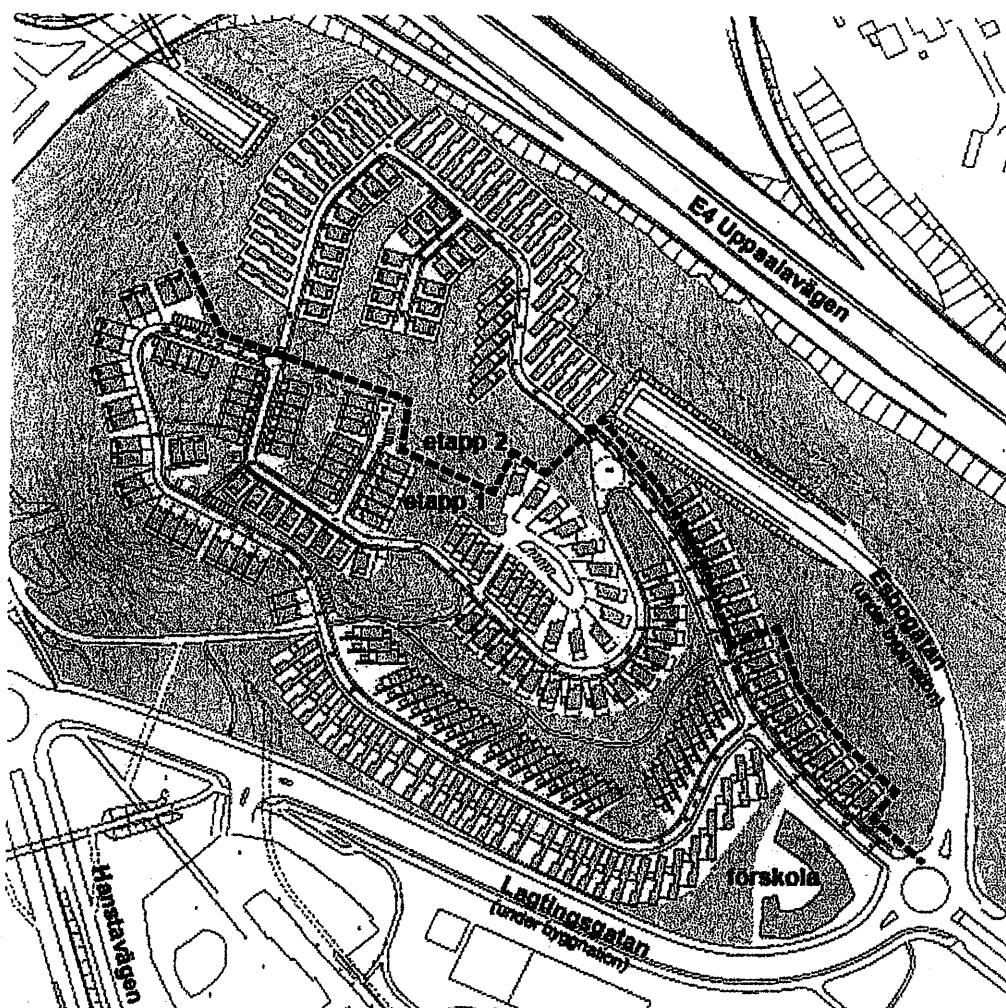
Skyddsavståndet från luftledningen till husen inom etapp 1 är 80 meter. På plankartan finns avgränsningen mellan etapp 1 och 2 redovisad som en tjockare streckad linje.

Stads- och landskapsbild samt gestaltning

Hela planområdet ligger i ett område som idag består av naturmark. Den tydliga höjden med sina skogsbeklädda kanter utgör en tydlig del av stads- och landskapsbilden i norra Kista. Den bebyggelse som nu föreslås är småskalig men kommer ändå innebära att en del träd och vegetation kommer att avverkas vilket kommer att ge konsekvenser för stads- och landskapsbilden. Dock kommer husen i de flesta fall att underordna sig trädtoppsnivå och höjden kommer även i fortsättningen att upplevas som relativt grön.

Bebyggelsen uppförs i etapp 1 av fem olika byggherrar och ritas av lika många olika arkitektkontor. Varje byggherre/arkitekt har ett tydligt eget anslag i arkitekturen för sitt projekt. Ihop kommer dessa fem olika anslag att bilda en intressant helhet med spännande arkitektur inom varje delprojekt.

Till planhandlingarna hör ett gestaltungsprogram. I detta finns gestaltungsprinciper redovisade samt en presentation av den föreslagna bebyggelsen.



Illustrationsplan Kistahöjden. Området kommer att byggas ut i två etapper där etapp 1 utgörs av den östra, centrala samt västra delen. I anslutning till områdets entré i öster föreslås en förskola.

Trafik och parkering

Gator

Inom området kommer en allmän gata att anläggas från cirkulationen vid Lagtingsgatan/Esbogatan och gå ca 300 meter upp i området. Den allmänna gatan avslutas i en vändplan som kommer att utformas och gestaltas som en vidgning av gatan. Till den allmänna gatan ansluter gator inom kvartersmark som försörjer de planerade bostäderna. Den allmänna gatan utformas med kantstensparkering och gångbanor samt trädplantering. Parkering, plantering och den ena gångbanan kommer att ligga inom kvartersmark eftersom parkeringen utmed gatan är bostadsparkering. Gatans köryta föreslås vara 5,5 meter bred, se vidare i Gestaltningssprogrammet sid 14.

Parkering

Parkering för bostäderna kommer i huvudsak att lösas inom respektive bostadshus tomtmark. I de flesta fall har varje hus en bilplats inom den egna tomten, i vissa fall två platser. En del mindre samlade parkeringsplatser finns för boendeparkering samt gemensamma besöksplatser. I vissa lägen finns också kantstensparkering på kvartersgata. Parkeringstal som använts är 2,0 platser/hushåll för friliggande-/kedjehus och 1,45 platser/hushåll för radhus och parhus. Totalt finns det ca 455 platser inom området vilket väl motsvarar behovet om 435 platser enligt ovan angivna parkeringsnorm.

Flertalet hus har parkering inom egen tomtmark och klarar således stadens tillgänglighetskrav om 10 meter mellan parkeringsplats och bostadsentré på ett fullgott sätt. I de fall där parkering inte ryms i direkt anslutning till entrén kommer parkering att anordnas som kantstensparkering framför husen eller i direkt anslutning till husen varför stadens krav borde vara möjligt att uppfylla. Endast vid en plats avseende tre hus kommer stadens krav inte att uppfyllas då avståndet kommer att uppgå till maximalt 25 meter.

Kollektivtrafik

Området ligger relativt långt från kollektivtrafik. Hanstavägen trafikeras av flera busslinjer och en hållplats kommer att finnas vid Hanstavägen, ca 250 meter från området. För att göra denna hållplats så bekväm att använda som möjligt för de boende på Kistahöjden kommer en gångväg att anordnas via gångbroar över Lagtingsgatan respektive Hanstavägen. Genom detta blir hållplatsen tillgänglig för de boende på Kistahöjden på ett smidigt och trafiksäkert sätt

Husbys tunnelbanestation ligger ca 700 meter från området. Till denna kommer man via gångväg och gångbroar över Lagtingsgatan och Hanstavägen och vidare över Norgegatan i Husby

Det diskuteras olika alternativa dragningar för hur tvärbanans förlängning från Alvik via Kista ska fortsätta efter Kista C. Ett av alternativen är att dra den vidare genom arbetsområdet och förbi IBM:s kontor söder om Kistahöjden. Därefter skulle tvärbanan fortsätta in i berget under Kistahöjden. Om detta alternativ skulle fullföljas skulle en station i anslutning till IBM och Kistahöjden avsevärt förbättra kollektivtrafiktillgängligheten till området. Det finns dock inga fastlagda planer för detta i dagsläget.

Tillgänglighet

Planområdet är starkt kuperat och nivå vid områdets entré vid cirkulationen Lagtingsgatan/Esbogatan ligger på +31 meter över stadens nollplan. Den övre

delen av området har en gatunivå på +53 meter, vilket innebär en nivåskillnad på 22 meter. Staden har som mål att alla gator ska vara tillgängliga med en högsta lutning om 1:20. Den allmänna gatan i området har en lutning om 1:18,5 vilket innebär ett mindre avsteg från stadens tillgänglighetskrav. Från denna gata utgår kvartersgator från vilka samtliga hus kan nås på gator med en maximal lutning om 1:20. En mindre del av en kvartersgata i områdets västra del har en lutning om 1:12. Denna gata måste dock inte användas för att nå husen i denna del av området eftersom de också kan nås via en gata som löper genom Kistahöjdens södra del som har en flackare lutning.

Den kuperade terrängen innebär också att det inom kvartersmark kommer att anläggas trappor på vissa av gångstråken som förbinder de nedre och övre delarna av området.

Samtliga hus utformas så att kök, vardagsrum med möjlighet till avskiljbar sovdal samt wc med dusch finns på första bostadsplanet.

Upplåtelseform

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till teknisk försörjning som avses byggas ut i området i samband med exploateringen.

Avfallshantering

Merparten av varje bostadshus föreslås hantera hushållssopor i egen tunna på egen tomtmark. Denna töms från gatan i fastighetsgräns. I den centrala delen av området ligger två grupperingar av hus. Dessa ligger utmed återvändsgator och för att undvika backningsrörelser av hämtningsfordon är hushållsoporna här förlagda i tunnor utmed den större gatan. Här kan hämtning ske på samma sätt som i övriga området, dvs av fordonet på gatan utan backningsrörelser. Avståndet från dessa hus till lämningsställe uppgår till maximalt 75 meter.

Sorteringsfraktioner som papper, glas etc föreslås omhändertas inom gemensamma anläggningar på totalt 7 platser inom området. Avståndet från bostad till närmsta anläggning bör enligt stadens riktlinjer uppgå till max 100 meter. För ca 20 hushåll inom området kommer avståndet att vara längre, upp till ca 150 meter. För ytterligare 3 hus kommer avståndet att uppgå till ca 180 meter.

Stadsbyggnadskontoret menar att merparten av områdets hushåll, över 90%, kommer att ha en god standard avseende tillgänglighet till sorteringsanläggningarna som nås inom 100 meter. Resterande antal om ca 20 hushåll som inte uppfyller stadens krav om 100 meter anser kontoret vara acceptabelt. För att lösa en god tillgänglighet till dessa hus skulle det vara nödvändigt att anordna ytterligare två sorteringsanläggningar vilket av kontoret anses vara alltför kostsamt för så få hushåll.

Sorteringsanläggningarna ligger inom kvartersmark och ansvaras för gemensamt av fastighetsägarna. Varje anläggning har en upptagning som omfattar 30 till knappt 50 hushåll.

Allmänhetens tillgänglighet till området

Den egna tomtmarken till varje enskilt hus bör begränsas och de enskilda uteplatserna vara små. Detta innebär att en stor del av naturmarken inom området kommer att vara kvar som naturmark. Naturmarken ska utgöra de boendes närrekreation men också vara allmänt tillgänglig för allmänheten på så vis att med prickmark markerade områden på plankartan som också omfattas av gemensamhetsanläggningar inte får inhägnas av de boende. Detta ska regleras och upprätthållas genom avtal mellan staden och inblandade byggherrar som kommer att exploatera området.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Översiktplanen anger verksamhetsområde för nu aktuellt planområde. Beslutet från kommunfullmäktige 2001 rörande *Framtidsbild för Kista – Kista Science City* angav bostadsändamål i nu aktuellt område. Planförslaget strider således inte mot tidigare fattade kommunala beslut och utvecklingsinriktning för stadsdelen Kista. Planförslaget bedöms heller 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.

Natur- och rekreationsvärden

Planområdet utgörs idag av naturmark. En mindre del av områdets västra del är ianspråktagen av tillfartsvägen till sopsandtippen. Staden har genom fullmäktigebeslutet 2001 avseende *Framtidsbild för Kista – Kista Science City* redan tidigare fattat ett inriktningsbeslut att området ska bebyggas med bostäder.

Planområdet har på Stockholms grönkarta markerats som en friyta som upplevs som värdefull för utevistelsen samt som en särskilt värdefull biotop med en värdefull landform. Planförslaget innebär risk för att biologiska spridningsvägar försämras då områden som idag är naturmark kommer att exploateras. Vidare kommer upplevelsen av området som orörd naturmark att förändras i och med exploateringen. Det har dock varit viktigt under planeringen av Kistahöjden att bevara så mycket naturmark som möjligt på ett sätt som gör att den gröna karaktären av området fortsatt bibehålls.

Den karaktäristiska landformationen och den skogsbevuxna höjden kan även i framtiden i viss mån bibehållas eftersom mycket av den kraftiga vegetationen finns i de branter som lämnas oexploaterade. Dock kommer landskapsbilden att förändras, vilket är oundvikligt då en del av naturmarken kommer att tas i anspråk. Hällmarkerna i områdets övre del avses bevaras och lämnas oexploaterade.

Allmänheten har idag tillgänglighet till området genom gångstigar som korsar området. Allmänheten ska även i framtiden ha tillgång till området genom avtal som upprättas mellan inblandade parter som tryggar allmän tillgänglighet.

Bebyggelsens utbredning har begränsats i möjligaste mån. Detta innebär att tomtytan för varje hus är förhållandevis liten med endast mindre uteplats till varje hus. Detta för att kunna bevara så mycket naturmark som möjligt. Av planområdets totala areal om ca 10,7 ha kommer ca 7,6 ha (76 000 kvm) att tas i anspråk för byggnation av nya bostäder, nya gator samt förskola. I Gestaltningssprogrammet på sid 13 finns en illustrationsplan som redovisar vilka gröna ytorna som avses bibehållas inom och i anslutning till planområdet.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inte inom planområdet varken när det gäller partiklar PM10 eller kvävedioxid. Normen för partiklar PM10 överskrids på den intilliggande E4:an. Nu aktuellt planförslag bedöms inte medföra att normerna för partiklar PM10 eller kvävedioxid kommer att överskridas.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från flera olika håll; i norr från E4:an/Uppsalavägen, i väster från Turebergsleden och i söder och öster från Hanstavägen och Lagtingsgatan-Esbogatan. Flera olika lösningar föreslås för att klara gällande krav för bullernivåer vid bostäder.

För de delar av området som är utsatt för buller från E4:an finns en planbestämmelse som reglerar att fasader inte får utsättas för ekvivalentnivåer som överstiger 65 dBA. Bestämmelsen kan upprätthållas genom plank, murar etc i fastigheternas ytterkant mot E4:an för att få en miljö där bakom med maximalt 65 dBA ekvivalentnivå. Parallellt med E4:an kommer staden att bygga en bullervall med ett plank ovanpå denna om en totalhöjd på 8 meter över E4:ans vägbana. Vidare kommer den 3 meter höga skärmen som kröner den 5 meter höga vallen att fortsätta upp i naturmarken upp mot område F (se gestaltningssprogrammet). Genom denna åtgärd skyddas bostäderna inom område A som ligger utmed den kommunala gatan i området samt de norra bostadshusen inom den övre delen av område A.

Detaljplanen är utformad med en bestämmelse som gör gällande att minst hälften av boningsrummen i varje bostad ska placeras mot fasad som är utsatt maximalt 55 dBA ekvivalentnivå. Trafiken inom området kommer att bli begränsad och i samtliga fall kan bostadshusen tillgodoräkna sig sidan mot gatorna inom området som tyst sida. WSP Akustik har gjort en bullerberäkning som visar att nivåerna på kvartersgatorna samt på den kommunala gatan upp i området kommer inte att överstiga 55 dBA ekvivalentnivå.

Mot Lagtingsgatan kommer bostäderna inom område B att skärmass mellan bostadshusen för att på så sätt få en tyst utemiljö och fasader som utsätts för högst 55 dBA.

I vissa få punkter redovisar bullerutredningen att fasader kan vara utsatta för bullernivåer högre än 65 dBA ekvivalentnivå. I dessa lägen gäller dock planbestämmelsen om maximalt 65 dBA ekvivalentnivå och lokala åtgärder kan vara nödvändiga att vidta för att upprätthålla planbestämmelsen. Detaljplanen i övrigt innebär inga inskränkningar eller liknande för att bygga

plank, murar etc för att klara planbestämmelsen. Vidare kan vissa lokala åtgärder behöva vidtas för att klara bestämmelsen om minst hälften av boningsrummen i varje bostad mot sida utsatt för maximalt 55 dBA ekvivalentnivå. Inte heller här hindrar detaljplanen att sådana lösningar är möjliga att genomföra. Frågan måste också noggrant studeras i samband med bygglovskedet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Igelbäckens tillrinningsområde. Naturmark kommer i och med planförslagets genomförande att hårdgöras. Detta innebär att infiltration av dagvatten försvåras jämfört med dagsläget. Dock finns goda möjligheter att fördröja dagvattnet, bland annat genom sedumbeläggning på den föreslagna bebyggelsens tak. Vidare kommer så lite som möjligt av tomtmarken att hårdgöras.

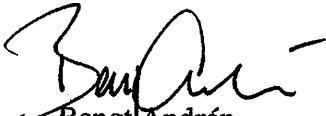
Omkring 1 ha (10 000 kvm) körytor på allmän- respektive kvartersgator kommer att anläggas inom området. Inga dagvattenlösningar får anordnas som innebär att dagvatten orenat eller renat tillförs Igelbäcken. Lösningar för hur dagvatten från gatorna inom området ska tas om hand kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Höghöjningsledning

I planområdets nordöstra del passerar en höghöjningsledning 2x220 kV. Planområdet kommer att byggas ut i två etapper där den första etappen är möjliga att exploatera om höghöjningsledningen finns kvar. Etapp 2 förutsätter att ledningen markförläggs. Avståndet från bebyggelsen inom etapp 1 till luftledningen är minst 80 meter. I Sverige finns ett riktvärde om maximalt 0,4 µT (mikrotessla) invid bostäder. Inom Stockholms stad är riktvärdet 0,2 µT, vilket innebär strängare riktvärden än riket. Avståndet om 80 meter mellan bebyggelse och luftledning torde med god marginal klara riktvärdet 0,2 µT.

Fornminne

Inom planområdet, centralt placerat i den övre delen av området, finns ett fornminne i form av ett röse. Fornminnet ligger inom prickmark på kvartersmark och bedöms inte beröras av föreslagen byggnation. Det ska också tilläggas att fornminnet är svårt att upptäcka och delar av det, enligt uppgift, sedan tidigare är förstört.


Bengt Andrén
planchef


Martin Schröder
planarkitekt



STADSBYGGNADS KONTORET

Ytterstadsavdelningen
Martin Schröder
Tfn 08-508 266 28
Fax 08-508 266 72
martin.schroder@sbk.stockholm.se

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3) Samrådshandling

2008-01-30

S-Dp 2005-18083-54

Detaljplan för
Kistahöjden, del av Akalla 4:1
i stadsdelen Kista
i Stockholm
S-Dp 2005-18083-54

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, en planbeskrivning samt ett gestaltungsprogram.

BAKGRUND

Stockholms byggmästarförening har getts en markanvisning för att bygga bostäder inom Kistahöjden, i norra delen av stadsdelen Kista. Området ingick som en del av *Framtidsbild för Kista – Kista Science City* som godkändes av kommunfullmäktige år 2001. I framtidsbilden redovisades stadens strategi för utbyggnaden av Kista med ny infrastruktur samt plats för nya bostäder, arbetsplatser och service.

Detaljplanen föreslår att det inom Kistahöjden uppförs ca 240 småhus i form av par-, rad- och kedjehus samt en förskola. Bebyggelsen föreslås byggas ut under två etapper då en befintlig kraftledning i den nordöstra delen av området måste markförläggas innan denna del är möjlig att exploatera. Diskussioner om när en markförläggning av denna kan ske pågår f n mellan berörda parter. Byggherrar inom områdets första etapp är Byggmästargruppen AB, Einar Mattsson Byggnads AB, Folkhem, NCC samt Sundvalls Byggnads AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av staden.

Användning av mark

Kvartersmark utgörs av områden betecknade med B avseende bostäder samt S avseende förskola.

Inom detaljplanen ryms allmän platsmark, betecknad med GATA. Esbotunneln, som nu är under byggnation, ligger under kvartersmark B. Denna redovisas på plankartan med (HUVUDGATA).

Fastighetsbildning

Kvartersmarken för de föreslagna bostäderna kan omfatta en fastighet per byggherre, dvs minst sex olika fastigheter med etapp 2 inräknat. Ytterligare fastigheter kan bildas inom kvartersmarken för bostäder.

Det ska bildas en fastighet för förskolan, på plankartan redovisad med S.

Detaljplanen är utformad så att tredimensionell fastighetsbildning är möjlig där Esbotunneln, på plankartan redovisad som (HUVUDGATA), passerar under kvartersmark, på plankartan redovisad som B. Huvudman för Esbotunneln (allmän platsmark) är staden.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan ges.

Servitut m m

Servitut för ledningar till resp fastigheter inom planområdet ska bildas.

Servitut ska bildas för allmän gångtrafik inom området.

Gemensamhetsanläggning

Inom området ska gemensamhetsanläggningar bildas för gator och gångbanor, för gemensamma källsorteringsplatser samt för lekytor och grönområden som ligger inom kvartersmark.

Ledningsrätt

En nedgrävning eller flytt av kraftledningen inom planområdets norra del kan komma att medföra en omprövning av befintlig ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

All byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmark samt utbyggnaden av den allmänna gatan inom planområdet ska bekostas av byggherren.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele etc kommer att dras fram till den nya bebyggelsen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Byggherrarna ansvarar för genomförande av nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark samt den allmänna gatan inom planområdet.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherrarna.

Tidplan**Planprocessen**

Plansamråd	februari – mars 2008
Utställning	3:e kvartalet 2008
Antagande stadsbyggnadsnämnden	3:e kvartalet 2008
Laga kraft (om ej överklagande)	4:e kvartalet 2008

Genomförande

Byggstart etapp 1 (om ej överklagan) 2009

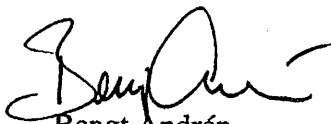
Observera att ovan nämnda tidplan för genomförandet är preliminär och kan komma att revideras.

Genomförandetid

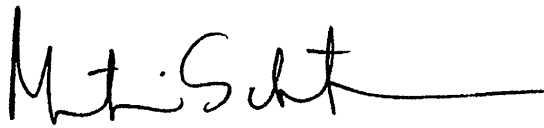
Planens genomförandetid slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Lars Svensson, exploateringskontoret samt Micael Johansson, lantmäterimyndigheten.



Bengt Andrén
planchef



Martin Schröder
planarkitekt

