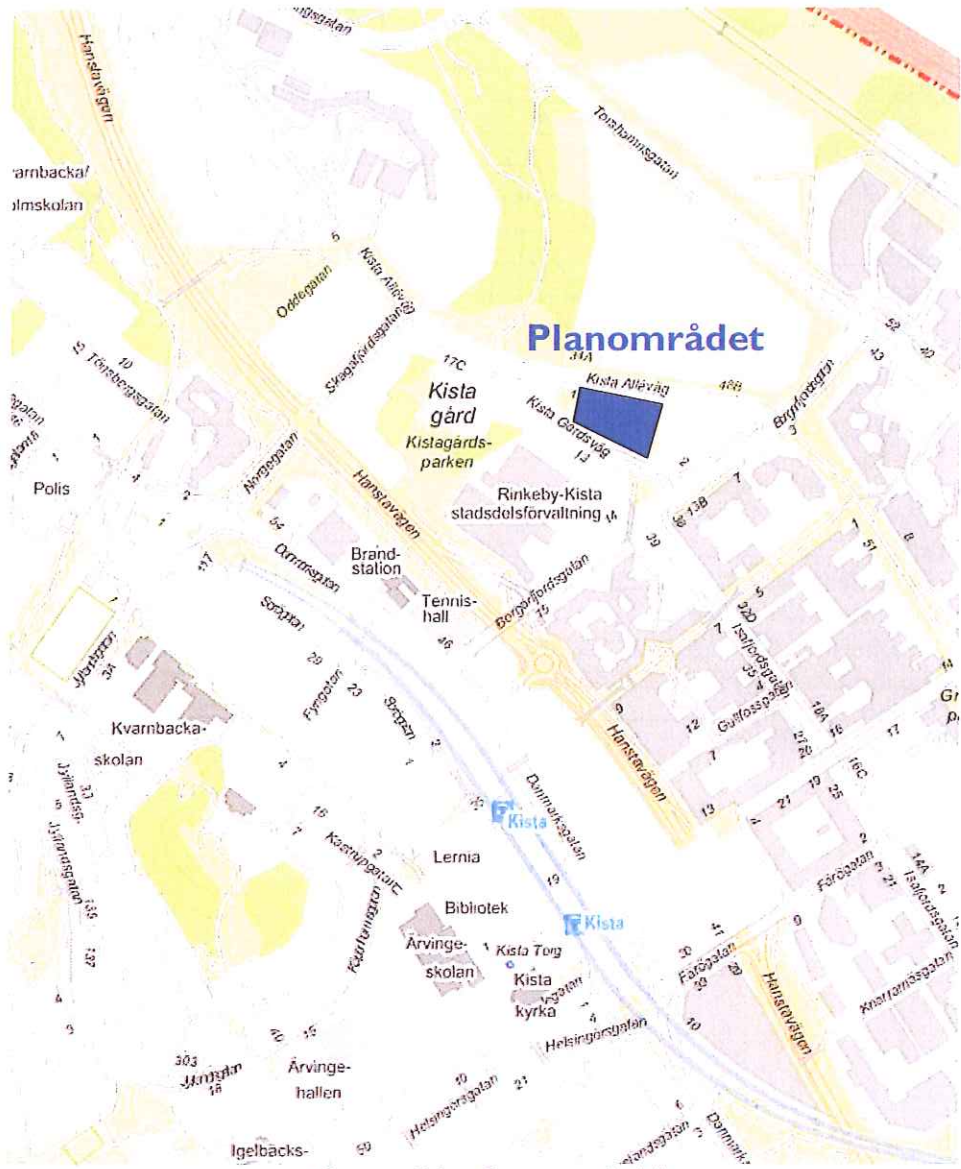




STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Renoir Danyar
Tfn 08-508 266 59

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2011-07764-54
2012-07-09
1(16)

Planbeskrivning Detaljplan för del av Akalla 4:1 vid kv Kista Gårdsväg i stadsdelen Kista, S-Dp 2011-07764



Planområdets läge i stadsdelen

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Strukturplan Kista.....	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden.....	5
Hydrologiska förhållanden.....	6
Befintlig bebyggelse	6
Inom planområdets östra del finns idag en elnätstation som ska flyttas. I samband med planläggning av kv Borgarnäs för kontorsbebyggelse väster om det aktuella planområdet, möjliggjordes i planen placering av en elnätstation in i byggnaden som skulle ersätta den befintliga.....	7
Landskapsbild/stadsbild.....	7
Kommersiell service	8
Gator och trafik.....	8
Planförslag	8
Ny bebyggelse.....	8
Gården	9
Gator och trafik.....	10
Teknisk försörjning	11
Gestaltungsprinciper	11
Konsekvenser	13
Behovsbedömning	13
Miljökvalitetsnormer för vatten	13
Landskapsbild/ stadsbild	13
Störningar och risker	14
Tidplan	14
Genomförande	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	15
Genomförandetid	16

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är
– *Bullerutredning (Bernström akustik 2012-04-20)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Renoir Danyar och karttekniker Mia Lundholm. Från trafikkontoret har Rolf Gäfvert och från exploateringskontoret har Lars Svensson, Elisabet Elfström och Birgitta Nylander ingått i projektgruppen. Planen har tagits fram i samarbete med byggherren Peab och dess arkitekt Lars Wahlström från TENGBOM.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget möjliggör uppförande av ca 170 bostäder i ett sammanhängande bebyggelse i fem till åtta våningar som ramar in en innergård. Bebyggelsen formas som ett slutet kvarter med genomgående entréer både från gården och kringliggande gator. All parkering anläggs i ett tvåvånings garage under gården och husen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget mellan Kista Allé och Kista Gårdsväg, nordost om Kista Centrum. Det omfattar del av Akalla 4:1 med en totalyta av ca 4200 kvm. Staden ska efter fastighetsbildning sälja marken till Faberge vilken i sin tur kommer att övertas av Peab.



Vy över planområdet sedd från söder

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm definieras Kista som en mycket stark tyngdpunkt med en stor mängd verksamheter, framför allt inom informationsteknologi. Området ska förnyas och vidareutvecklas enligt framtidsvisionen Kista Science City, med en blandning av arbetsplatser, bostäder och högre utbildning.

Strukturplan Kista

Kommunfullmäktige godkände den 15 oktober 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. Utifrån detta beslut tog staden fram en strukturplan för gator och bebyggelse inom området. En målsättning med strukturplanen är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena Kista, Husby och Akalla.



Strukturplan för bebyggelsen i Kista Science City kommer att inrymma ca 2 500 lägenheter.



Detaljplan

För området gäller detaljplanerna Pl 8363, fastställd 1986, Pl 7749, fastställd 1976, Dp 2001-15501, lagakraftvunnen 2006 och Dp 2009-15275 lagakraftvunnen 2012. Gällande planer anger markanvändning för park, idrott, gata och allmänt ändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 10 november 2011 startpromemorian för planläggning av ca 170 bostäder i form av bostadsrätter inom rubricerat planområde. Exploateringskontoret har den 18 november 2010 markanvisat del av Akalla 4:1 till Fabege för utbyggnad av 150 – 200 lägenheter öster om Kista Gård. Projektet utgör en viktig del i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och en fortsättning på utbyggnad av Kista med strukturplanen som utgångspunkt och riktlinje. Första utbyggnadsetapp om 470 lägenheter påbörjades 2009 av Familjebostäder, Veidekke och Ikano.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken utgörs i stort av en asfalterad parkeringsyta.

Naturvärden

Planområdet har inget naturvärde.

Rekreation och friluftsliv

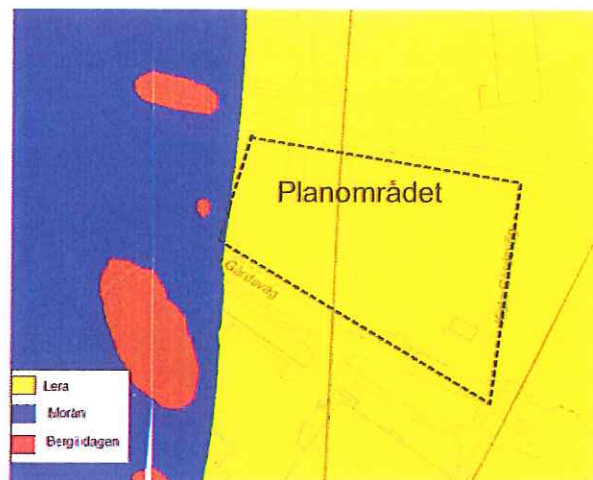
Planområdet saknar varje form av rekreativa eller ekologiska värden.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden och marksbeskaffenhet

Enligt byggnadsgeologiska kartan utgörs planområdet uteslutande av lera vars mäktighet är okänd. Ingen särskild geoteknisk undersökning har gjorts för det aktuella området.

Marken är företrädesvis flack och i förhållande till Kista Alléväg norr därom, ligger den på en lägre nivå. Schakter och återfyllnadsarbeten kommer att utföras i samband med uppförande av byggnader och utbyggnad av vatten och avlopp.



Ras/skred

Risk för ras och skred ansågs inte vara aktuellt att utreda i det här skedet. Det har inte heller förekommit någon kännedom om eventuella ras/skred i området.

Markradon

Radonsäkert byggande förordas inom det anvisade markområdet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det finns inga påtagliga risker för översvämnning. Närmast belägen sjö är Edsviken, ca 2,7 km nordost därom och i förhållande till sjön ligger planområdets lägsta marknivå på ca +19 meter öhv.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Edsviken med utlopp i Lilla Värtan (SE659024-162417). Enligt VISS 3 juli 2012 har Edsviken dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Edsviken är god ekologisk status 2021.

Dagvatten

Planområdet består i huvudsak av lera vilket bedöms finnas goda lokala förutsättningar för infiltration.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är beläget öster om Kista Gård och utgörs idag uteslutande av en stor markparkering. Området öster därom, som även utgjordes av en stor markparkering och dessutom hängde samman med planområdet, har nyligen planlagts för kontorsverksamhet för mindre och mellanstora företag i Kista. Markarbetet för kontorsbyggnaden har redan påbörjats. Väster om planområdet är Kista Gård belägen, en kulturhistoriskt värdefull miljö, som enligt gällande detaljplan ska användas till publik verksamhet och förhoppningsvis bli en tillgång för hela stadsdelen.



I söder gränsar planområdet till kv Reykjavik som är bebyggt med kontorsbyggnader.

Kista Gårdsväg har i detaljplanen för grannkvarteret Borgarnäs 1, anlagts som en slinga runt planområdet. Kista Alléväg avgränsar planområdet i norr.



Vy över planområdet sedd från väst



Vy över kontorsbebyggelse från kv Reykjavik

Inom planområdets östra del finns idag en elnätstation som ska flyttas. I samband med planläggning av kv Borgarnäs för kontorsbebyggelse väster om det aktuella planområdet, möjliggjordes i planen placering av en elnätstation in i byggnaden som skulle ersätta den befintliga.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet är beläget vid nordöstra delen av Kista vid bebyggelsens periferi. Området är inklämt mellan Kista Alléväg och Kista Gårdsväg och utgörs idag av icke planlagd inhägnad grusad markparkering bevuxen med sly och träd. Området med dess omnejd saknar en tydlig struktur och form och de byggnader som finns runtomkring präglas av kontorskomplex och





baracker. Väster om planområdet vid Kista Gård finns äldre bebyggelse med bl.a. en väl bevarad faluröd magasinbyggnad som ämnas ha publik innehåll.

Kommersiell service

Kista Centrum ligger söder om planområdet, på ett avstånd av ca 650 meter. Medborgarservice finns en bit väster om planområdet där Rinkeby- Kista stadsdelsförvaltning har sina lokaler.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten angörs via Kista Alléväg i norr och Kista Gårdsväg i söder.

Biltrafik

Biltrafik till och från området sker i huvudsak via Kista Alléväg och Borgarfjordsgatan. I dagsläget passerar cirka 700 fordon per dygn på Kista Alléväg respektive 14500 fordon per dygn på Borgarfjordsvägen. Norr om planområdet finns en stor markparkering som är arrenderad till kv Reykjavik söder om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gc-väg i Kista är ganska utvecklad och väl fungerande. Planområdet har direkta kopplingar till gc-väg från minst tre vädersträck.

Kollektivtrafik

Området är välförsett med kollektivtrafik. Tunnelbanestation Kista ligger ca 650 meter från planområdet. Även bussar trafikerar Kista Alléväg omedelbart norr om planområdet.

Tillgänglighet

Området ligger idag ett par meter under Kista Alléväg i norr men i jämnhöjd med Kista Gårdsväg i söder vilket tillgängliggör området någorlunda bra.

Buller

De bullerkällor som möjligen belastar området med höga bullernivåer är Kista Alléväg och Hanstavägen som ligger ca 250 meter sydväst därom.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget möjliggör uppförande av ca 170 bostäder i sammanhängande bebyggelse i fem till åtta våningar som ramar in en innergård. Bebyggelsen formas uteslutande som ett slutet kvarter med genomgående entréer både från gården och kringliggande gator. Ambitionen är att bebyggelsen genom kulörsättning, utformning och gestaltning ska få egen karaktär med ett modernt och variationsrikt uttryck. Föreslagen bebyggelse får dessutom, tillsammans med tillkommande och befintlig bebyggelse, en stadsmässig struktur där entréerna riktas mot gatan och skapar därmed ett mer levande stråk.

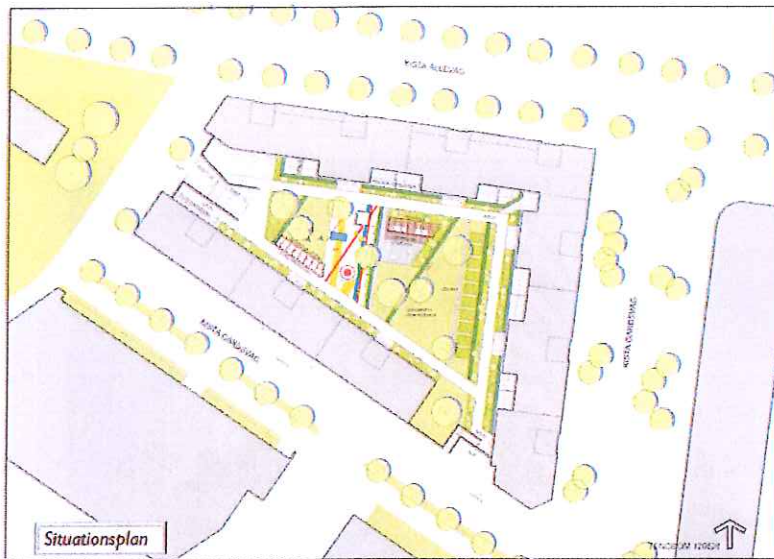
Bostäderna uppförs som bostadsrätter.



Gården

Tillkommande bostäder får en innergård vars höjd ligger en våning över gatunivån i kvarterets sydöstra del eftersom marken lutar svagt mot öst medan den kan nås i markplan genom en bred portik i den nordvästra delen. Portiken, som är två våningar hög, vetter mot parken vid Kista Gård.

I kvarterets södra del finns ett släpp mellan byggnaderna för att ge gården södersol. Vid släppet finns också en trappa som förbinder gården med gatuplanet.



Gården består av en stor grön centralt placerad gemensam yta, privata zoner av planteringar och uteplatser längs fasaderna samt hårdgjorda ytor för cykelparkering och för att man tillgängligt skall kunna röra sig runt gården och fram till entréerna. Den centrala gemensamma gröna ytan är uppdelad i mindre gårdsrum som avgränsas av tydliga strikta häckplanteringar. Här finns odlingslotter, gräsytor för picknick och lek, dekorativa planteringar, lekredskap, en stor gemensam uteplats och cykelparkeringar under tak.

Gator och trafik

Gatunät, angöring och parkering

Föreslagen bebyggelse omgärdas av både Kista Alléväg och Kista Gårdsväg varifrån även angöringen till bostäderna sker därifrån. All parkering anläggs i en tvåvånings garage under gården och husen. Totalt kommer det finnas ca 285 p-platser i garaget. I det övre garageplanet anordnas ca 130 bilplatser för de boende samt lägenhetsförråd, cykelrum och tekniska utrymmen. Det nedre garageplanet rymmer ca 155 bilplatser kopplade till intilliggande kontorshus i kv Reykjavik söder om föreslagen bebyggelse. Utöver det anordnas ytterligare ett 40-tal kantstensparkeringar längs omgivande gator som besöksparkering.

Gång- och cykeltrafik

Fotgängare och cyklister når området via gc-vägarna och trottoarerna längs områdets gatunät. För föreslagna bostäder ska cykelparkering anordnas både utomhus, på gården, och inomhus i garaget. Minst 1,8 cykelplats per bostad erfordras.

Tillgänglighet

Planområdet lutar svagt i väst-östlig riktning med en höjdskillnad av ca 4 meter (från +25,20 till 21,30) vilket medför att innergården hamnar en våning över gatunivån i kvarterets sydöstra del i förhållande till kvarterets västra del där gården nås i markplan. Alla entréer blir tillgängliga från både gatan och gården och placeras på ett sätt som följer stadens utemiljöprogram. Alla bostadsvåningar och parkeringsgaraget förses med hiss.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

VA-ledningar finns framdragen till området.

El/Tele

El- och telenät finns framdragna till området.

Energiförsörjning

Inom området finns fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering sker i nedsänkbara sopbehållare placerade vid portiken och vid släppet mot söder, där det även finns grovsoprum. För bostäderna vid bebyggelsens nordöstra del anordnas soprum inne i byggnaden. Det finns inga möjligheter att ha nedgrävda kasuner där eftersom fasaderna är placerade vid tomtgränsen i liv med trottoaren.

Räddningstjänst

Utryckningsfordonens framkomlighet till föreslagna bostäder sker via befintliga gator.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Målet med gestaltning av bostadsbebyggelsen är att få en variationsrik och upplevelserik byggd med ganska stor frihet inom några tydligt uppsatta ramar. Därför ska stor vikt ligga i att ange en bestämd kvalitetsnivå på byggnads- och gårdsgestaltningen samt bebyggelsens påverkan på stadsbild och gaturum.

Föreslagen bebyggelse ska ligga runt kvarteret, placerad vid gatulinjerna som omgärdar kvarteret och ges en utformning och gestaltning som upplevs som varierande i ett stadsmässigt sammanhang där olika hus med olika höjd och färgsättning bildar en mångfald.



Bostadsbyggnaden uppförs med putsade fasader och förutom skillnader i putsens färgsättning, varieras dessutom fönstersättning och balkonger med

olika storlekar och räckestyper. Fasaderna har en färgskala med kontrasterande kulörer som betonar byggnadernas indragna och utskjutande delar. Indragna våningar och burspråk mot gatan ska finnas på delar eller hela byggnaden. I strategiska lägen, exempelvis mot trapporna till Borgarfjordsgatan, har bebyggelsen givits ytterligare accentuerad utformning genom att den bildar en spetsig hörna med inbyggda balkonger. Hörnet Kista Gårdsväg och Kista Alléväg vid byggnadens östra del markeras med butikslokal och inskurna hörnbalkonger. Den korta fasaden mot Kista Gård är uppbruten av en stor portik som länkar samman gården med parken.



Fasadernas bottenvåning mot gatan har ägnats särskild omsorg för att uppfattas som aktiv och levande med lokaler, entrépartier, fönster och låga socklar. Mot Kista Gårdsvägs södra del hänger burspråken ut över trottoaren 3-5 m över densamma.

Alla trapphus är ljusa och har förbindelse med gården. Entrépartier utförs i ek.

Flesta av lägenheterna har balkong mot både gata och gård. De balkonger som har bullerutsatta lägen utförs inglasade dock utan synliga vertikala profiler. Gårdens fasader är mer sammanhållna och är putsade i en ljus bruten vit kulör med de utskjutande burspråken i resp. gatufasadens kulör.

Taken utförs i huvudsak med svagt lutande pulpettak mot gata och är belagda med mörkgrå bandfalsad plåt.

Omgivande miljö, park, gaturum

Miljön runtomkring planområdet utgörs av en blandning gator, kontorsbyggnader, markparkering, baracker, naturmark och Kista Gård. Föreslagen bebyggelse kommer att ersätta en befintlig markparkering som till omfattning upptar hela det aktuella området. Efter projektets färdigställande kommer området få en helt annan karaktär med bl.a. en väl definierad och tydlig struktur där nybyggda gator i samklang med byggnaderna skapar en mer levande gatu- och offentligt rum. Bostadsprojektet tillsammans med den pågående byggnationen för kontorsbyggnaden öster om föreslagen bebyggelse omvandlar dessutom karaktären på Kista Alléväg från en landsväg till en stadsgata.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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 översiktplan. Planförslaget 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

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Edsviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Edsviken. Förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten lokalt är begränsad. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Kista Alléväg. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Bebyggelsen Kista Alléväg kommer att kantas dels av kontorsbyggnader dels av föreslagna bostäder.



Störningar och risker

Buller

Under byggnationen kan vissa bullerstörningar förekomma för kringliggande kontorsverksamheter p.g.a. transport av schaktmassa och byggmaterial.

Föreslagna bostäder bedöms utsättas för vissa bullernivåer främst från Kista Alléväg och Hanstavägen. För att få en uppfattning om vilka ljudnivåer föreslagna bostäder kommer att utsättas har Bernström Akustik på uppdrag av byggherren genomfört en trafikbuller beräkning för föreslagna bostäder.

Bullerberäkningen visar att alla lägenheter uppfyller ljudnivåerna enligt "Stockholmsmodellen". Alla hörnlägenheter mot Kista Alléväg behöver förses med delvis inglasad balkong för att uppfylla ljudkraven.

Enligt "Stockholmsmodellen" antas följande att gälla:

- Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl 22-06.
- Minst en balkong / uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Tidplan

Samråd	19 juli 2012
Granskning	3:e till 4:e kvartalet 2012
Antagande	1:a kvartalet 2013

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planområdet omfattar del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista.

Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförande av planen vilar på stadens förvaltningar samt byggherren.

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovprövning.
- Fastighetsrättsliga frågor handhas av lantmäterimyndigheten.
- Exploateringskontoret medverkar i genomförandet genom sitt markförvaltningsansvar.
- Peab svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Staden kommer genom exploateringsnämnden att träffa en överenskommelse om exploatering med upplåtelse av mark med Peab som reglerar ansvar, tidplan och övriga åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Akalla 4:1 och den ägs av Stockholms stad. Fabege och Peab har fått markanvisning för att uppföra bostadsrätter.

Den nybildade fastigheten kommer att säljas till byggherren.

Användning av mark

Den nybildade fastigheten nyttjas för bostadsändamål.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning bildas ny fastighet för bostadsändamål.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Ekonomiska frågor

Peab, som är byggherre, bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och byggherren.

Peab står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för bostadsprojekt. Byggherren ska även svara för och bekosta projektering samt genomförande av anslutnings- och återställande arbeten som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken till följd av byggherrens arbeten.

Vatten och avlopp

Anslutning av föreslagen bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp bekostas av byggherren.

Gatukostnader

Projektet föranleder inga gatukostnader eller gatuprojektering. Kista Gårdsväg som omgärdar planområdet från tre olika håll ska byggas ut i takt med att kontorsbyggnaden inom kv Borgarnäs är färdig projekterad.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, el m m

Ledningar för vatten, avlopp, tele, fjärrvärme m m finns i anslutning till planområdet. Nya anslutningar till allmänt ledningsnät behöver upprättas.

Dagvatten

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas på



tomtmark. Med hänsyn till områdets exploatering och förhållande går det inte att infiltrera, varför dagvattnet efter fördröjning bör avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Arne Fredlund
Planchef

Renoir Danyar
Planarkitekt