



Handläggare: Håkan Serdén
Telefon: 08-508 01 114

Till
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Detaljplan för uppförande av 170 lägenheter Kista gårdsväg 3 i stadsdelen Kista (Dp 2011-07764)

Remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

1. Tjänsteutlåtandet utgör svar på remissen
2. Omedelbar justering

Olle Johnselius
stadsdelsdirektör

Verner Stadthagen
administrativ chef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär 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 en tvåvånings garage under gården och husen samt kantstensparkerings utmed kringliggande gator. Förvaltningen har inget att invända mot det utställda förslaget till detaljplan. Planförslaget bör bidra till den eftersträlvade blandningen av bostäder och arbetsplatser i området. Förvaltningen anser att stadsbyggnadskontoret bör uppmärksamma och beakta behovet av anläggningar för spontanidrott i anslutning till utarbetandet av framtida detaljplaner inom Kista Science City. I anslutning härtill får förvaltningen också konstatera att det fortfarande saknas en fullgod anläggning för fri idrott med löparbanor i området. Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd saknar tillgång till ett antal servicelägenheter för personer med funktionsnedsättning som klarar ett eget boende och har sysselsättning utanför hemmet. Mot den bakgrunden anmäler förvaltningen behov av att staden köper in ett antal bostadsrättslägenheter i det bostadskvarter som denna detaljplan omfattar.

Bilagor

1. Plankarta med planbestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Bullerutredning



Underrättelse om utställning

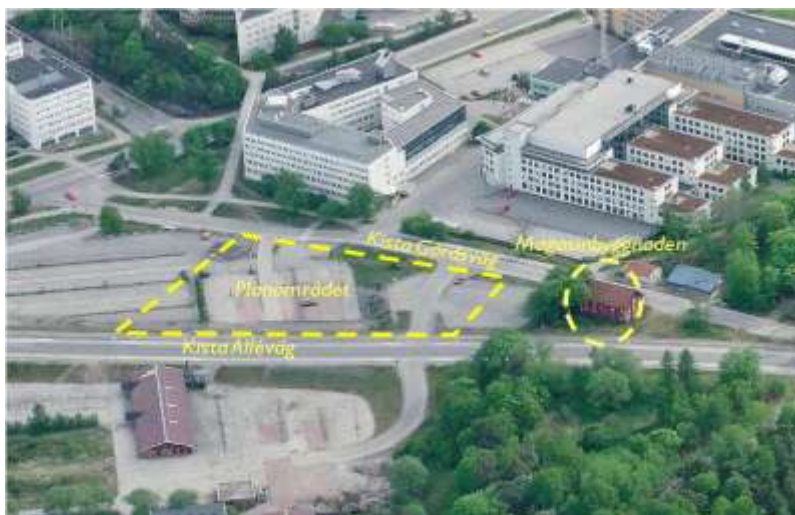
Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag (Dp 2011-07764) som innebär att det vid Kista gårdsväg 3 i stadsdelen Kista uppförs ca 170 bostäder, som kommer att upplåtas med bostadsrätt, i en sammanhängande bebyggelse i fem till åtta våningar som ramar in en innergård (Bilaga 1, 2 och 3). Planförslaget ställs ut under tiden 19 juli 2012 – 31 augusti 2012 vid stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, samt visas även i Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning, Borgarfjordsgatan 14 i Kista de tider då respektive lokaler har öppet. Dessutom finns planförslaget tillgängligt på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/ detaljplaner. Eventuella yttranden lämnas senast den 31 augusti.

Förutom till sakägarna har underlaget bland annat sänts till berörda tekniska förvaltningar och bolag inom staden, Skönhetsrådet, Stockholms stadsmuseum, Trafikverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning samt till Hyresgästföreningen, Region Stockholm, Stockholms Studentbostäder samt rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

Ärendet är formellt sett en så kallad kontorsremiss, som sänts till förvaltningen för kännedom och eventuella synpunkter. Men förvaltningen har bedömt att stadsdelsnämnden bör få möjlighet att yttra sig över planförslaget.

Detaljplaneförslaget

Planområdet är beläget vid nordöstra delen av Kista vid bebyggelsens utkant. Området är beläget mellan Kista alléväg och Kista gårdsväg och utgörs idag av icke planlagd grusad markparkering bevuxen med sly. Väster om planområdet ligger Kista gård med dess värdefulla kulturhistoriska miljö. Området öster om planområdet, som även utgjordes av en stor markparkering och dessutom hängde samman med planområdet, är planlagt för kontorsverksamhet för mindre och mellanstora företag. Markarbetet/grundläggningen för denna byggnad pågår.



Ett par i detaljplanens ”Planbeskrivning”, daterad den 9 juli 2012, centrala avsnitt är av följande lydelse (illustrationer i urval).

”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 riktar 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, angörig 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.”

Erforderlig teknisk försörjning (vatten, avlopp, el/tele, fjärrvärme) finns redan i området. Avfallshantering sker dels i nedsänkbara sopbehållare utanför byggnaderna, dels i soprum inne i byggnaden. Beträffande bebyggelsen, den omgivande miljön och gaturummet anförs bland annat följande.

”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.”



”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.”

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen kan konstatera att den föreslagna detaljplanen för kvarteret med adress Kista gårdsväg 3 överensstämmer väl med vad som tidigare beslutats för området. Förvaltningen syftar här på såväl den gällande översiktsplanen för staden ”Promenadstaden” från 2011 som gällande strukturplan för Kista ”Framtidsbild för Kista – Kista Science City” från 2001 samt den uppdatering av framtidsbilden



för Kista som för närvarande är under kommuncentral beredning. Området ska förnyas och vidareutvecklas med en blandning av arbetsplatser, bostäder och högre utbildning. En målsättning är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena Kista, Husby och Akalla.

Förvaltningen har inget att invända mot det utställda förslaget till detaljplan. Planförslaget bör bidra till den eftersträlvade blandningen av bostäder och arbetsplatser i området. Uppkommande behov av förskoleplatser kan täckas genom förskolor i andra och närbelägna delar av området.

Förvaltningen har i övrigt två synpunkter i anslutning till den utställda detaljplanen.

Strukturplanen för bebyggelsen i Kista Science City kommer att inrymma sammanlagt cirka 2 500 nya bostäder i Kista gård, Kista äng och Kistahöjden, områden som hittills saknat bostäder. Föreliggande detaljplan är en i raden av planer som kommer att behandla tillkommande bostäder. Samtidigt kan konstateras att det i strukturplanen för Kista Science City saknas planer på anläggningar för spontanidrott i form av till exempel så kallade kaninburar, utegym och basketplaner. Förvaltningen anser därför att stadsbyggnadskontoret bör uppmärksamma och beakta detta behov i anslutning till utarbetandet av framtida detaljplaner inom Kista Science City. I anslutning härtill får förvaltningen också konstatera att det inom norra järvaområdet fortfarande saknas en fullgod anläggning för fri idrott med löparbanor. Förvaltningen kan konstatera att det markområde som denna detaljplan omfattar tidigare utgjorde en del av den nedlagda och ännu inte ersatta Kista IP.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd saknar tillgång till ett antal servicelägenheter inom stöd och service för personer med funktionsnedsättning som klarar ett eget boende och har sysselsättning utanför hemmet. Dessa servicelägenheter kräver ingen utrustning utöver den handikappanpassning som alla lägenheter ska ha. För att klara stadsdelsnämndens totala behov av sådana servicelägenheter behöver några avsättas för detta behov i vart och ett av de områden inom Kista Science City som nu planeras. Så även inom ramen för denna detaljplan. Det centrala läget i Kista gör lägenheterna särskilt intressanta för yngre personer med funktionsnedsättning. Mot den bakgrunden anmäler förvaltningen behov av att staden köper in ett antal bostadsrättslägenheter i det bostadskvarter som denna detaljplan omfattar.