

**Handläggare**  
Håkan Serdén  
Telefon: 08-508 01 114**Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd**

## **Detaljplan för uppförande av 375 lägenheter, förskola och ungdomsgård i kvarteret Anholt 1 m.m. i stadsdelen Kista (SDp 2012-07311)**

Remiss från stadsbyggnadskontoret

### **Förslag till beslut**

1. Tjänsteutlåtandet utgör svar på remissen
2. Omedelbar justering

Verner Stadthagen  
st f stadsdelsdirektör

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag för två kvarter i Kista. Planområdet begränsas i norr av Jyllandsgatan/Köpenhamngatan och i söder av Kistagången. Sydväst om planområdet finns lekparken Trudelutten och i nordöst Ärvingehallen. Sydöst om planområdet finns Igelbäcksskolan (skolår F-6). Genom planområdet på parkmark löper det lokala gång- och cykelstråket Thorvaldsengången. Detaljplanen möjliggör uppförandet av ca 375 lägenheter i flerbostadshus, varav ca 250 studentlägenheter och ca 125 hyresrätter. Förslaget innehåller även en förskolebyggnad om fem avdelningar med tillhörande gård samt lokaler för en ungdomsgård i två våningar. Till nämnda lokaler flyttar de inom området befintliga verksamheter som nu finns i de närmare 40-åriga paviljonger inom planområdet som avses rivas. Buss-gatan mellan Jyllandsgatan och Köpenhamngatan föreslås öppnas för övrig trafik. Förvaltningen har inget att invända mot det utställda förslaget till detaljplan. Den enskilt drivna förskolan och nämndens ungdomsgård, som är entreprenaddriven, får nya och mer ändamålsenliga lokaler inom planområdet. De föreslagna åtgärderna på angränsande gatumark är väl anpassade till platsen. Stadsdelsnämnden saknar tillgång till ett antal lägenheter för personer med särskilt behov av stöd, som klarar ett eget boende och i regel har syssel-sättning utanför hemmet. Mot den bakgrunden anmäler förvaltningen behov av att få hyra 6-8 mindre lägenheter i det bostadskvarter som denna detaljplan omfattar.

### **Bilagor**

- 1 Protokollsutdrag SBN 2013-04-18, §9 o. tjut Sbk 2013-03-25
- 2 Plankarta med planbestämmelser
- 3 Planbeskrivning
- 4 Trafikutredning
- 5 Bullerutredning
- 6 Barnkonsekvensanalys

## Inbjudan till samråd

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag (SDp 2012-07311) som möjliggör ca 375 lägenheter i flerbostadshus varav ca 250 är studentlägenheter och ca 125 hyresrätter. Förslaget innehåller även en förskola om fem avdelningar med tillhörande förskolegård samt en ungdomsgård (Bilagorna 1-6). För utbyte av information och synpunkter inbjuder stadsbyggnadskontoret till samråd enligt 5 kap 11 § PBL.

Planförslaget visas under tiden 28 januari till och med 11 mars 2014 i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 samt i Kista Bibliotek, Kista torg 7, de tider då respektive lokaler har öppett. Dessutom finns planförslaget tillgängligt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Samrådsmöte kommer att hållas den 27 februari 2014, kl. 17.00 -19.00 på Kista Träff, Kista Torg 7 (Norgesalen). Eventuella yttranden över planförslaget lämnas senast den 11 mars 2014.

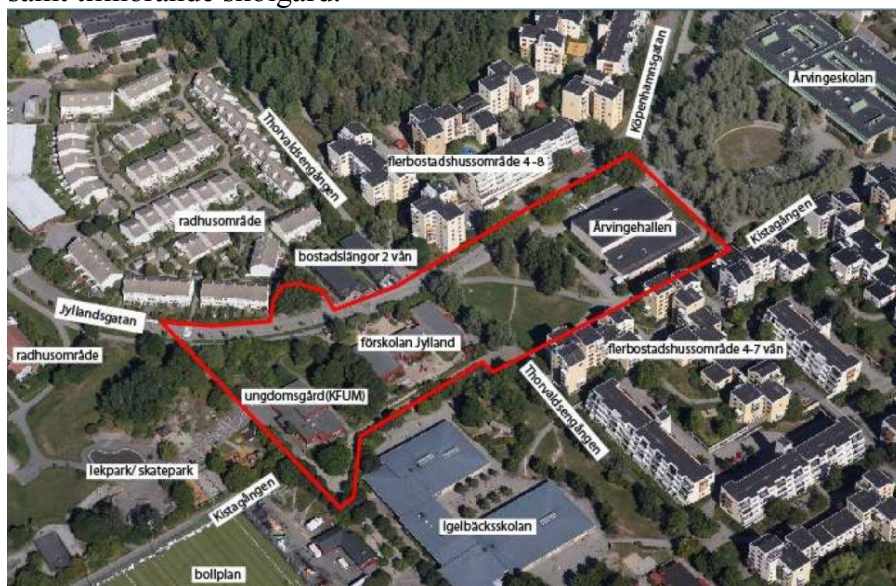
Förutom till sakägarna har underlaget bland annat sänts till berörda tekniska förvaltningar och bolag inom staden, utbildningsförvaltningen, Skönhetsrådet, Stockholms stadsmuseum, Trafikverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning 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 ligger i stadsdelen Kista, ca 300 m från Kista centrum med galleria, tunnelbana och bussterminal. Planområdet avgränsas av gång- och cykelvägar i alla väderstreck. Genom planområdet på parkmark löper det lokala gång- och cykelstråket Thorvaldsengången. Strax norr om planområdet sträcker sig Jyllandsgatan som kopplas ihop med Köpenhamngatan genom en bussgata. I området eller dess omedelbara närhet finns Ärvingeskolan, Igelbäckskolan, idrottshall (Ärvingehallen) och aktivitetsytor, såsom lekpark/skatepark och Ärvinge bollplan. Planområdet omfattar hela fastigheten Anholt 1 och Ålborg 1. Planområdet ligger i en söderslutning ned mot Järvafältet där planområdets högsta punkt (ca. +23,0) ligger i det norra hörnet och den lägsta (+13,0) i södra hörnet. Höjdskillnaden är således ca 10 m inom planområdet. I södra delen av området finns två friliggande byggnader i en våning med platt tak, vilka inrymmer förskola respektive ungdomsgård. I den norra delen finns en idrottshall (Ärvingehallen) med en högre bygghöjd. På ömse sidor om planområdets norra del finns flerbostadshus i varierade höjder om 4-8 våningar som är upp-förda under sent 1970-tal. Norr och väster om planområdet finns stora radhusområden. Söder om planområdet finns

Igelbäckskolan (skolår F-6) byggd i en våning med souterrängplan samt tillhörande skolgård.



Flygfoto. Röd markering visar ungefärlig planområdesgräns.

Förvaltningen har, från de utgångspunkter förvaltningen har anledning att granska detaljplanen, sammanfattat detaljplanens ”Planbeskrivning” på följande sätt (illustrationer i urval).

### Planförslag

I Kistagångens sydvästra del mot Järvafältet föreslås 125 lägenheter (hyresrätter) inom fastigheten Anholt 1 som är fördelade på 1-3 rum och kök. Närmast Järvafältet i väster inryms en förskola om 5 avdelningar. Inom fastigheten Ålborg 1 i öster föreslås ca 250 studentlägenheter fördelade på lägenhetsstorlekar mellan ca 25-35 kvm. En ungdomsgård om ca 400 kvm i två plan föreslås i den norra byggnaden. Bussgatan mellan Jyllandsgatan och Köpenhamngatan föreslås öppnas för övrig trafik.



Perspektiv som visar planområdet med hyreslägenheterna i kv Anholt närmast i bild och studentlägenheterna inom kv Ålborg bakom (Utopia Arkitekter AB)





Situationsplan, kv Anholt i väster och kv Ålborg i öster. Röd markering visar ungefärlig planområdesgräns. (PAJU Arkitektur och Landskap)

### **Anholt 1- Hyresrätter och förskola**

Föreslagen bebyggelse påminner om en bebyggelsestruktur som redan finns i närområdet med sammansatta byggnadskroppar som bildar en skyddad gård med s.k. gröna släpp och genomblickar in till kvarteret. Bebyggelsen är lägre mot Järvafältet likt omkringliggande bebyggelse för att sedan trappas upp mot Kista centrum. För att kunna möjliggöra ett underjordiskt garage är gården upphöjd i förhållande till Kistagången.

Förskolan rymmer 5 avdelningar (ca 100 barn). Delen av gården närmast förskolan föreslås vara inhägnad med staket och grindar för att skapa en mer skyddad lekmiljö för barnen samtidigt som övrig del av gården tillägnas de boende. Förskolegården föreslås vara ca 700 kvm.

### **Ålborg 1- Studentlägenheter, ungdomsgård och centrumändamål**

Kvarteret består av fyra skarpskurna byggnader med identisk planform, men med varierande höjder om 5-16 våningar. Byggnaderna rymmer totalt ca 250 studentlägenheter. Byggnaderna bildar ett tydligt gårdsrum. Byggnaderna avslutas uppåt skulpturalt med varierande taklutningar.

#### *Ungdomsgård*

Ungdomsgården placeras i kvarterets norra byggnad och är i två våningar, varav en är under mark dit mer störande verksamheter hänvisas. Ungdomsgårdens placering och entréns lokalisering har skett för att minimera störande inslag för kringboende samtidigt som Kistagången och torgytan kan aktiveras. Befintlig ungdomsgård på fastigheten Anholt 1 rivs och verksamheten flyttar till fastigheten Ålborg 1. För att undvika ett längre avbrott i ungdomsverksamheten under tiden nuvarande lokal rivs och den nya lokalen byggs, kommer ungdomsgården tillsammans med studentbostäderna att byggas i en första etapp.

#### *Centrumändamål (café) och utemiljö*

I en del av entréplanet som vetter mot Kistagången inryms ett café där också en mindre yta framför kan användas för uteservering och ges en torgkaraktär.

### *Vistelseyta med torgkaraktär*

Mellan Ärvingehallen och studentlägenheterna föreslås en yta med torgkaraktär som fyller flera funktioner, såsom vistelseyta till ungdomsgården och idrottshallen men även angöring och parkering (handikapparkering för idrottshallen). Vistelseytan ska genom markbeläggning tydligt kunna skiljas från omgivande ytor.

Vid platsbildningen mellan Kistagången och Thorvaldsengången föreslås sittplatser uppföras på en yta med ett avvikande markmaterial för att tydligt kunna tolkas som en platsbildning.

### ***Gator, trafik, parkering och tillgänglighet***

#### *Ny gatuutformning och biltrafik*

Bussgatan som förbinder Jyllandsgatan med Köpenhamngatan föreslås öppnas upp för genomfartstrafik samt breddas till 6,5 m. I kurvan på nordöstra sidan (mot Köpenhamngatan) kommer bussar eller andra stora fordon på en kort sträcka inte kunna mötas. Med tanke på den ringa trafiken och låga hastigheten bedöms detta inte vara något problem. Befintliga busshållplatser ligger kvar i ett ungefärligt läge samt tillgänglighetsanpassas. Busshållplatserna föreslås som timlashållplatser där gatan smalnas av till 3,5 m och görs med upphöjd kantsten. Det innebär att två fordon inte kan mötas och att inget fordon kan passera när en buss står vid hållplatsläget.

Med breddningen av gatan flyttas gång- och cykelbanan något söderut, men behåller bredden 3,5 m. Övergångsställena tillgänglighetsanpassas, passagen i höjd med Thorvaldsengången görs om till en cykelöverfart och angöringsfickor anläggs. En generell upprustning av gatan föreslås med ny beläggning och nya kantstöd.

#### *Parkering*

För hyreslägenheterna och studentlägenheterna föreslås en parkeringsnorm på 0,7 respektive knappt 0,1, vilket ger 88 plus 20 parkeringsplatser (varav två handikapparkeringar). Parkeringsplatserna ryms i garage under kvarteret Anholt.

#### *Cykelparkering*

För hyreslägenheterna och studentlägenheterna föreslås en parkeringsnorm på 2,0 respektive 1,5 cyklar per lägenhet. Totalt finns det plats för 618 cykelparkeringsplatser, fördelade på två kvarter, varav 360 ryms i cykelrum.

#### *Tillgänglighet*

Tillgänglighetskravet om 10 m mellan angöring och bostadsentré klaras vid samtliga entréer förutom i byggnaden med långsidan mot Kistagången på Ålborg 1. Här är avståndet mellan bostadsentré och angöring 25 m. Dock möjliggörs handikapparkering på gården som uppfyller tillgänglighetskravet. I det stora hela kan tillgänglighetskravet lösas för föreslagen bebyggelse, varför en mindre avvikelse kan accepteras. Genom att busshållplatserna och övergångsställena handikappanpassas förbättras tillgängligheten.

## Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen kan konstatera att den föreslagna detaljplanen för kvarteren Anholt 1 och Ålborg 1 överensstämmer väl med vad som tidigare beslutats för Kistaområdet. Förvaltningen syftar här på Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2010), den gällande översiktsplanen för staden "Promenadstaden" från 2010, Vision Järva 2030 från 2009 och den gällande strukturplanen för Kista "Framtidsbild för Kista – Kista Science City" från 2012. I samtliga nämnda dokument är planområdet markerat som tät stadsbebyggelse och som en tyngdpunkt med utvecklingsbara samband till Spånga, Barkarby och Sollentuna.

Helanelund – Kista – Spånga pekas ut som centralt stråk som behöver stärkas och utvecklas. Här ingår Kistagången som passerar genom planområdets sydöstra del. Avsikten är att Kistagången ska rustas upp i olika avseenden och förlängas över Igelbäcksstigen i riktning mot Rinkebyterassen och Rinkebystråket. Förvaltningen tillstyrker därför de åtgärder som i detaljplanen aviseras för att göra Kistagången mellan Igelbäcksstigen och Kista torg mer attraktiv.

Inom planområdet finns två verksamheter som finansieras med kommunalskattemedel; dels den enskilt drivna förskolan, dels nämndens ungdomsgård, som är entreprenaddriven. Förvaltningen, som i denna del medverkat i detaljplanens utformning, anser att verksamheterna får bättre placeringar inom planområdet samt nya och mer ändamålsenliga lokaler.

I detaljplanen föreslås att bussgatan mellan Jyllandsgatan och Köpenhamngatan öppnas för övrig trafik. De föreslagna åtgärderna på angränsande gatumark – breddad gata, tillgänglighetsanpassning av övergångsställen, timlashållplatser med upphöjd gatsten, angöringsfickor m.m. - är väl anpassade till platsen. Med det skapas en bättre trafikmiljö där gatan rustas upp, görs mer tillgänglig och trafiksäker.

Stadsdelsnämnden saknar tillgång till ett antal lägenheter för personer med särskilt behov av stöd, som klarar ett eget boende och i regel 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 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 få hyra 6-8 mindre lägenheter inom planområdet.

Förvaltningen har inget att invända mot det utställda förslaget till detaljplan. Detaljplaneförslaget bör bidra till den i olika dokument eftersträfvade utvecklingen av planområdet och Kista.