

Planbeskrivning Detaljplan för Anholt I mm i stadsdelen Kista, S-Dp 2012-07311



Översiktskarta. Röd markering visar ungefärlig planområdesgräns.

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	3
Förutsättningar	4
Natur	4
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	5
Befintlig bebyggelse	5
Bebyggelsestruktur och Landskapsbild/stadsbild	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö	7
Gator och trafik	8
Störningar och risker	9
Planförslag	9
Gestaltning- och kvalitetsprinciper för bebyggelse och omgivande miljö	20
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning	23
Konsekvenser	25
Behovsbedömning	25
Grönvärden, gångstråk och grönkompensation	25
Miljökvalitetsnormer för vatten	25
Påverkan på stadsbild och kringliggande bebyggelse	26
Störningar och risker	26
Ljusförhållanden	28
Barnkonsekvenser	30
Tidplan	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	33
Genomförandetid	33

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikutredning* (Sweco, 2013-12-06)
- *Bullerutredning* (Sweco, 2013-11-27)
- *Barnkonsekvensanalys* (Funkia, 2013-12-12)
- *Solstudie* (Utopia Arkitekter AB 2013-12-04)

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra 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.

Centralt i planarbetet är att skapa attraktiva vistelseytor med platsbildningar och stråk som kan göra området mer attraktivt.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

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. Strax norr om planområdet sträcker sig Jyllandsgatan som kopplas ihop med Köpenhamngatan genom en bussgata. I området finns Ärvingeskolan, Igelbäckskolan, idrottshall (Ärvingehallen) och aktivitetsytor, såsom lekpark/skatepark och Ärvinge bollplan.

Planområdet omfattar hela fastigheten Anholt 1 och Ålborg 1 och del av Akalla 4:1, och omfattar ca 19 500 kvm mark.

Staden äger fastigheterna Anholt 1, Ålborg 1 och Akalla 4:1. JHCS Fastigheter AB är tomträttshavare till fastigheten Anholt 1.

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010)

Kista pekas ut som en viktig regional stadskärna för Stockholm, Sollentuna och Häggvik. Kista kännetecknas av många företag inom informations- och kommunikationsteknologi som bidrar till att utveckla Kista Science City med sitt kunskapsintensiva näringsliv.

Promenadstaden- Översiktsplan för Stockholm 2010

Enligt översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 är planområdet markerat som tät stadsbebyggelse. Kista är markerad som en tyngdpunkt med ett utvecklingsbart samband till Spånga, Barkaby, Sollentuna m.m.

Vision Järva 2030

Den 20 april 2009 godkändes Vision Järva 2030 av kommunfullmäktige. Ambitionen är att stärka sambanden mellan och inom norra och södra delarna av Järva. I visionen har nio utvecklingsteman tagits fram vilka är följande:

- Aktivera Järva friområde och stärk kopplingen till stadsdelarna
- Bygg nytt i strategiska lägen
- Länka samman stadsdelar,
- Koppla ihop gatunät där det gör nytta
- Utveckla de centrala stråken
- Respektera och utveckla värden i befintlig bebyggelse
- Bryt trafiksepareringen – där det gör nytta
- Gör gångvägnätet tydligare och använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelarnas identitet

Helenelund- Kista- Spånga pekas ut som ett centralt stråk som behöver stärkas och utvecklas. I det sambandet ingår Kistagången som binder samman Kista med Järvafältet.

Detaljplan

För planområdet gäller två detaljplaner.

PL 7568 (LK 1976)

Anger aktuellt område för allmänt ändamål med stora delar prickmark, och en del av marken är planlagt för parkmark. Delar är reserverade för allmän gångtrafik och ledningsområde. Högsta byggnadshöjd är 4,0 m.

PL 7673 (LK 1976)

Anger aktuellt område för allmänt ändamål med en del parkmark. Högsta byggnadshöjd över nollplanet är 30,0 m.

Markanvisning

Den 7 februari 2013 markanvisade Exploateringsnämnden fastigheterna Anholt 1 samt delar av fastigheterna Ålborg 1 och Akalla 4:1 till JHCS Fastigheter AB. Markanvisningen gäller ca 250 lägenheter i flerbostadshus varav ca 150 studentlägenheter med förskola och ungdomsgård.

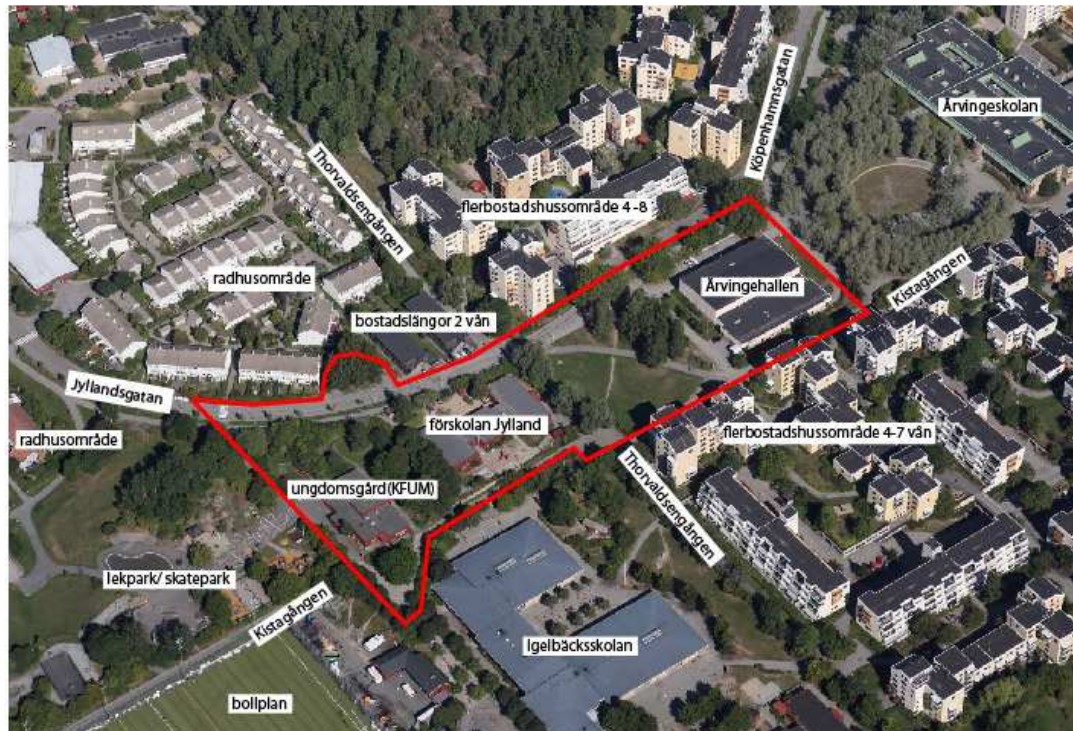
Förutsättningar

Natur

Inom planområdet, mellan förskolan och Ärvingehallen finns en öppen grönyta med en mindre skogsdunge som korsas av gångstråk och stigar. Gång och cykelvägen, som sträcker sig genom planområdet i en nord-sydlig riktning (Thorvaldsengången) är trädplanterad med fyra större träd (pilar). I den västra delen finns mindre skogsdungar runt förskolan och ungdomsgården. I söder finns en lekpark/skatepark och Ärvinge bollplan, som gränsar till Järvafältet. 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 ca 10 m inom planområdet.

Järvafältet

Järvafältet i väster är en kärna i det regionalt värdefulla grönkilen som kallas Järvakilen, vilket är en av Stockholms gröna kilar. Kilarna fungerar som spridningsväg för biologisk mångfald där man kan ströva mer eller mindre i obruten natur. Planområdet ligger ca 450 m öster om Igelbäcken och ca 150 m öster om Igelbäckens kulturresevat.



Flygfoto. Röd markering visar ungefärlig planområdesgräns.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt den byggnadsgeologiska kartan från ca 1980 består större delen av planområdet av lera. Den nordöstra delen består huvudsakligen av morän.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Edsviken (SE659024-162417) som mynnar ut i havet. Enligt VISS juli 2013 har Edsviken dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist till 2021.

Befintlig bebyggelse

Kista är Stockholms yngsta stadsdel och den sista som byggdes på norra Järvafältet. Stadsplanen är från 1969 där de tre stadsdelarna Akalla, Husby och Kista bildar en s.k. bandstad. Kista kan delas in i tre områden. I mitten finns Kista centrum med galleria och tunnelbana, i väster finns ett bostadsområde och öster om centrumet finns ett arbetsplatsområde. Kista är en modern ABC-stad som även kallas för IT- staden eller Science city.

Planområdet ligger i bostadsområdesdelen och gränsar till Järvafältet i sydväst. Inom planområdet finns två friliggande byggnader i en våning med platt tak. Fasadmaterial är rödmålad trä. Den norra byggnaden används som förskola, (förskola Jylland) och den södra som en ungdomsgård (KFUM). I den norra delen finns en idrottshall (Ärvingehallen) i en högre våning. Idrottshallen är av tegel och plåt.

På ömse sida om planrådets norra del finns flerbostadshus i varierade höjder om 4-8 våningar som är uppförda på sent 1970- tal. Husen är i ljus puts med ett tydligt sammankopplat mönster där byggnadskropparna varierar i höjd och placering.

Söder om planområdet finns en skola (Igelbäckskolan) med tillhörande skolgård. Skolbyggnaden är i en våning med rödmålade träfasader. Norr och väster om planområdet finns ett större radhusområde samt två mindre bostadslängor i trä om två våningar. Radhusområdet delas i två av Jyllandsgatan. Radhusbebyggelsen varierar mellan 1-2 våningar.



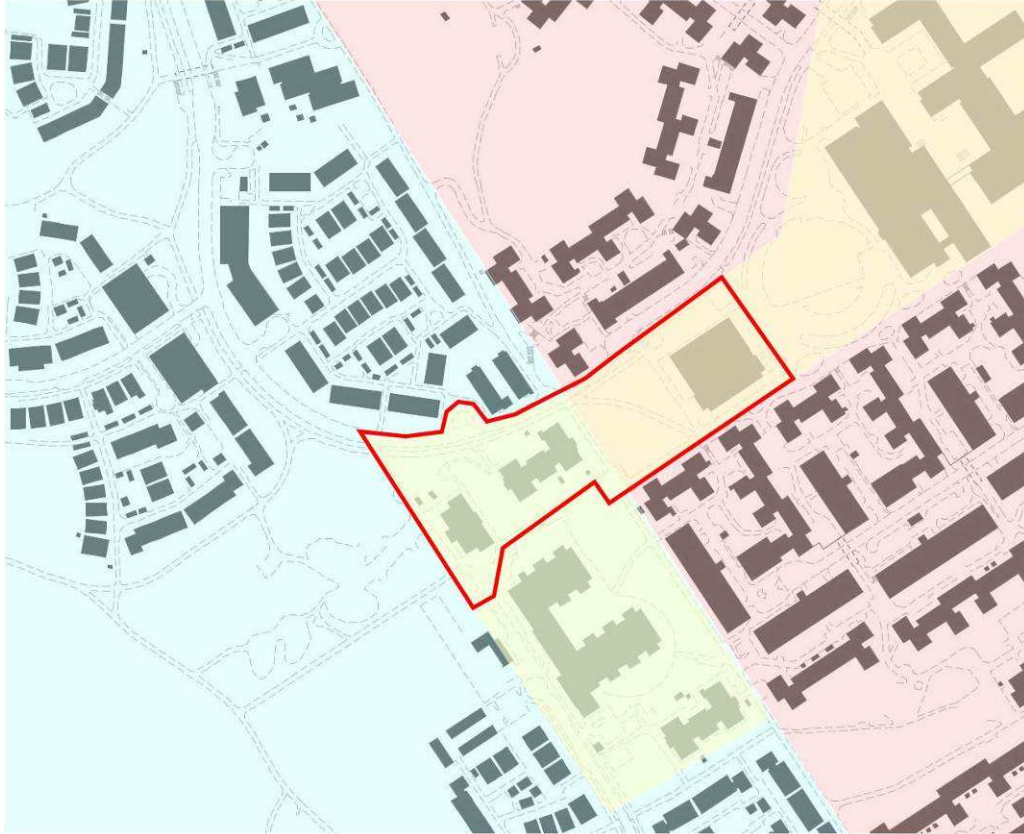
*t.v. Kistagången sträcker sig längs med planområdet södra del som leder ned mot Järvafältet.
t.h. Bussgatan som förbinder Jyllandsgatan med Köpenhamnsvägen.*



*t.v. Befintlig ungdomsgård (KFUM) som rivs och ersätts.
t.h. Kista centrum i bakgrunden.*

Bebyggelsestruktur och Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ingår i två tydliga sammanhang gällande bebyggelsestruktur, vilket tydligt kan urskiljas (se illustration nedan).



Schematisk illustration som visar två tydliga bebyggelsestrukturer som planområdet ingår i. Ljusblått fält visar låg bebyggelse (radhus, skola etc.) och ljusrött fält visar hög bebyggelse (flerbostadshus i 4-8 våningar). Gult fält visar institutionsstråket.

Planområdet delas av en axel som sträcker sig från nordväst till sydost där olika bebyggelsestrukturer kan urskiljas på vardera sidan om axeln. Området öster om axeln består av en storskalig bebyggelse innehållande flerbostadshus i 4-8 våningar. Området väster om axeln, närmast Järvafältet består av en lägre bebyggelse om två våningar, oftast radhus. Karaktäristiskt för norra delen av Järvafältet är just hur bebyggelsen möter fältet.

Den andra bebyggelsestrukturen som planområdet ingår i är institutionsstråket (område markerat med gult i illustration ovan) som sträcker sig från Kista centrum i nordost till Järvafältet i söder. Institutionsstråket innehåller skola, idrottshall m.m. Bebyggelsen är oregelbunden i både form och höjd.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hansta och Järvafältet med gårdar

Stockholms stadsmuseum har pekat ut området som ett kulturhistoriskt värdefullt område. I korthet utgör området rester av en landsbygd präglad av jord- och skogsbruk. Landskapet karaktäriseras fortfarande av öppna fält, trädbevuxna kullar och skogsområden. Kulturlandskapet består av olika skikt från bronsåldern. Planområdet ligger ca 150 m norr om kulturlandskapets avgränsning.

Fornlämningar

Inom planområdets norra del finns en fornlämning (RAÄ-nummer Spånga 156:1) som består av en borttagen grav.

Gator och trafik

Gatustrukturen i området karaktäriseras av säckgator som slutar med en vändplats. Även Jyllandsgatan och Köpenhamngatan som finns i den norra delen av planområdet avslutas med en vändplan. Gatorna är lokalgator och har en uppsamlande funktion i området. De båda gatorna förbinds med en bussgata, där möte mellan två bussar inte är möjligt. Genomfartstrafik är förbjuden. Den skyltade hastigheten är 30 km/h för Jyllandsgatan och Köpenhamngatan.

Enligt gjord trafikmätning (30 augusti- 5 september 2013) trafikeras Köpenhamngatan av ca 1800 f/d (varav 10 % tung trafik) och Jyllandsgatan av ca 1900 f/d (varav 9 % tung trafik).

Kollektivtrafik

Området ligger mellan 300-500 m från Kista tunnelbanestation. Busslinje 517 trafikerar sträckan Spånga station- Kista med 51 turer/dygn per riktning under vardagar och ca en buss i kvarten under högtrafik. Hållplats Thorvaldsengången är placerad i höjd med bussgatan på ömse sidor, varav den i riktning västerut (gatans norra sida) har väderskydd.

Gång och cykelvägar

Planområdet ligger på gångavstånd till Kista centrum, tunnelbana och bussterminal. Flera gång- och cykelvägar angränsar eller går igenom planområdet.



Röd markering visar planområdet. Blå mindre pilar visar gång- och cykelstråk. Grön pil visar Kistagången som är utpekad i vision Järva 2030 som ett viktigt samband mellan stadsdelarna på Järva.

Kistagången bildar en huvudaxel genom stadsdelen, från Helenelunds pendeltågstation i nordöst genom Kista centrum till Järvafältet i sydväst. Stråket är utpekad i Vision Järva 2030 som ett centralt stråk och är en viktig länk för området. Thorvaldsengången som går tvärs igenom planområdet i en nordsydlig riktning är en annan viktig koppling som förbinder stadsdelarna på norra Järva. Trafikkontoret har pekat ut både Kistagången och Thorvaldsengången som cykelstråk i lokalnätet.

Planerad gångförbindelse över Järvafältet till Rinkeby

En ny gångförbindelse planeras över Järvafältet och binder samman Rinkeby med Kista och ansluter till Kistagångens sydligaste ände. Med det kommer Kistagången att bli ett viktigt och aktiverat gångstråk.

Tillgänglighet

Höjdskillnaden inom planområdet är ca 10 m. Planområdets högsta höjd återfinns i nordost för att slutta ned mot Järvafältet med lägsta punkten i det sydligaste hörnet. Förskolan angörs idag via Jyllandsgatan eller Själlandsgatan.

Störningar och risker

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras idag för planområdet. Halten av partiklar PM 10 är 27-39 µg/m³ (dygnsvärde 2005) och miljö kvalitetsnormen är 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 12-24 µg/m³ (dygnsvärde 2006) och miljö kvalitetsnormen är 60 µg/m³.

Buller

Planområdet är inte exponerat för trafikbuller i någon högre utsträckning. Den ekvivalenta ljudnivån överstiger inte riktvärdet 55 dBA.

Höjdbegränsning

Swedavia Swedish airport (Bromma flygplats) är av riksintresse för luftfarten vilket innebär att det inte enbart är flygplatsområdet som skall skyddas utan också de omgivande influensområdena för buller, hinderskydd och flygprocedurer. Planområdet ligger inom flygplatsens övergångsyta som för det aktuella området är mellan 90-100 m ö h (RH 70).

Planförslag

I Kistagångens sydvästra del mot Järvafältet föreslås 125 lgh (hyresrätter) inom fastigheten Anholt 1 som är fördelade på 1-3 rok. Närmast Järvafältet i väster inryms en förskola om 5 avdelningar (ca 100 barn). 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 Köpenhamnsgatan föreslås öppnas upp för övrig trafik. Med det skapas en bättre trafikmiljö där gatan rustas upp, görs mer tillgänglig och trafiksäker.



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



Situationsplan som visar ny bebyggelse inom kvarteret Anholt i väster och inom kvarteret Ålborg i öster. Röd markering visar ungefärlig planområdesgräns (PAJU Arkitektur och Landskap)

Anholt I- Hyresrätter och förskola

Föreslagen bebyggelse påminner om en bebyggelsestruktur som redan finns i närområdet med sammansatta byggnadskroppar som bildar en skyddad gård med 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. Med det skapas också en mer skyddad gård som kan berika boendekvaliteten för de boende.



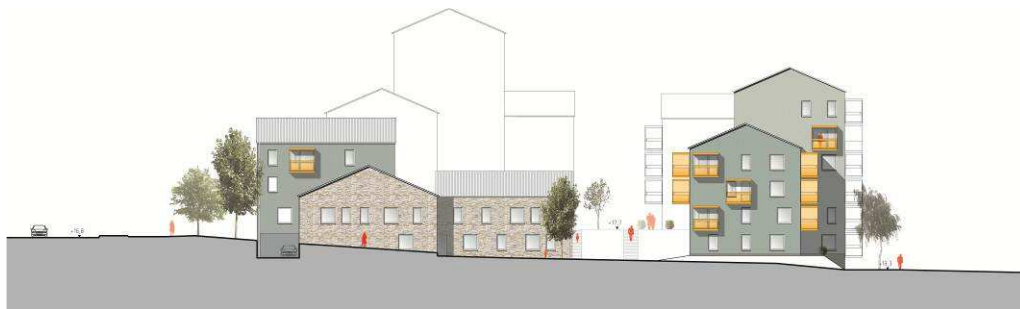
Perspektiv som visar Jyllandsgatan med föreslagen bebyggelse inom kv Anholt (Utopia Arkitekter AB)



Vy från Jyllandsgatan (Utopia Arkitekter AB)



Vy från Kistagången (Utopia Arkitekter AB)



Vy från lekparken/ skateparken Trudilutten (Utopia Arkitekter AB)



Vy från Thorvaldsengången (Utopia Arkitekter AB)



Sektion B-B som visar garageplanet (Utopia Arkitekter AB)



Sektion A-A som visar garageplanet (Utopia Arkitekter AB)

Förskola

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, vilket innebär ca 7 kvm utomhusyta/ barn. Gårdsutformningen ska studeras närmare, i det fortsatta arbetet, i samråd med förskolan.

Gård och förgård

Med hänsyn till områdets läge i förhållande till befintliga grönytor och närheten till det regionala grönstråket Järvakilen har stor omsorg lagts på

förbindelsen mellan gården och det omgivande park- och naturlandskapet. Tydliga entrérum och vyer utformas med ambitionen att park- och naturlandskapet ska nå ändra fram och skapa en helhet.

För är att minimera hårdgjorda ytor gestaltas gårdens gröna golv med en ängsyta som besås i en humusrik grusbädd vilket ger en tålig och flexibel yta som går att beträda. Gårdsentréer tillgängliggörs genom ett effektivt och identitetsskapande stråk som hårdgörs i ett avvikande material.

Träden utgörs av lokala träddarter förslagsvis *Prunus avium* (Fågelbär), *Prunus spinosa* (Slån), *Sorbus aucuparia* (Rönn) och *Quercus robur* (Skogsek). Träd och buskar står som solitärer eller i mindre grupper av flera olika arter. Inne på gården planteras endast mindre träd eller buskar. På förgårdsmarken planteras större träd bla för att skapa tydliga entréer. Långa vintergröna ligusterhäckar ordnar uteplatser och skapar en tydlig zonerings utan att störa den visuella kontakten.

Gårdsentréer/ huvudentréer ordnas med en hårdgjord yta som famnar entrérummen och skapar tydliga entréplatser med sittmöbler. Entréer mot Kistagången och Jyllandsgatan ordnas med en enklare entréplats och cykelparkering.

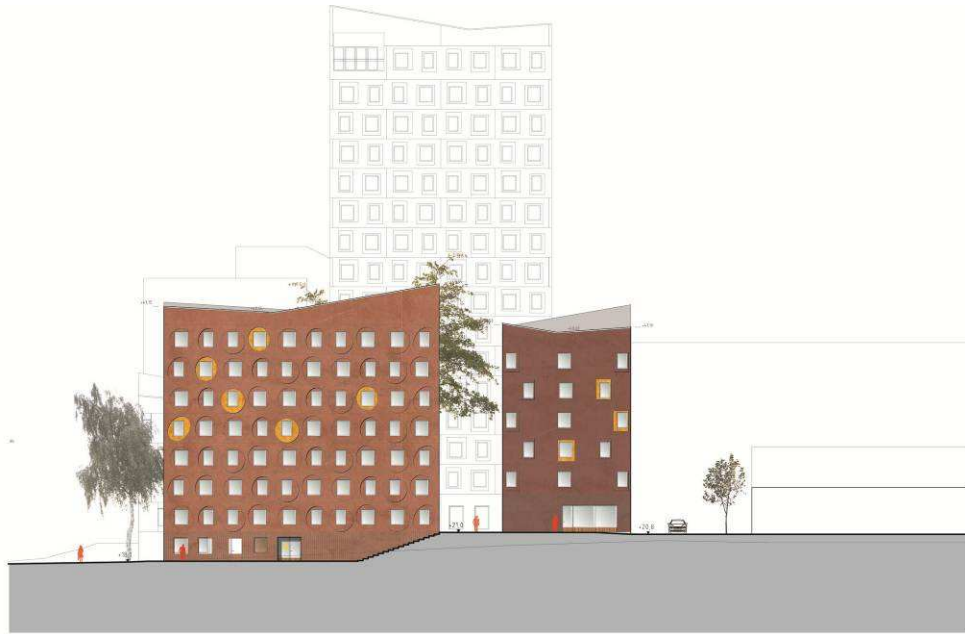
Ålborg 1- Studentlägenheter, ungdomsgård och centrumändamål

Kvarteret består av fyra skarpskurna volymer med identisk planform med varierande höjder om 5-16 våningar och rymmer ca 250 studentlägenheter.

Byggnaderna definierar ett tydligt gårdsrum som dels präglas av betongelementens mustiga kulörer, dels av den sparsmakade markplaneringen med en krans av träd kring en infiltrationsyta. Byggnaderna avslutas uppåt skulpturalt med varierande taklutningar.



Perspektiv som visar Kistagången, torgytan och bebyggelsen inom kv Ålborg 1 (Utopia Arkitekter AB)



Vy från Kistagången (Utopia Arkitekter AB)



Vy från Jyllandsgatan- Köpenhamngatan (Utopia Arkitekter AB)



Vy från Thorvaldsengången (Utopia Arkitekter AB)



Vy från torgytan (Utopia Arkitekter AB)



Sektion C-C (Utopia Arkitekter AB)



Sektion D-D (Utopia Arkitekter AB)

Samlingslokal (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 entré har omsorgsfullt placerats för att inte störa kringboende samtidigt som Kistagången och torgytan kan aktiveras och bidra till stadslivet.

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

För att aktivera Kistagången ytterligare ska centrumändamål (café) inrymmas i del av entréplan, i byggnaden med kortsidan mot Kistagången. Entrén är placerad på kortsidan mot Kistagången där en mindre yta framför kan användas för uteservering och ska ges en torgkaraktär. Torgytan ska trappas ned mot Kistagången och göras användarvänlig.

Gård och förgård

Fastigheten rymmer publika verksamheter som samlingslokal (ungdomsgård) och centrumändamål (café). Med det ges gården och förgårdsmarken en mer publik karaktär där gården kan bli en naturlig samlingsplats och nås från flera håll. Till större delen hårdgörs gården och förses med sittplatser, trädplanteringar, enstaka cykelparkeringar och sopnedkast. Gården innehåller också en cirkulärt formad infiltrationsyta som tidvis kan vara en vattenspegel.

I anslutning till caféet som ligger i ett bra solläge, ordnas en torgyta som kan användas till fördel för caféets uteservering. Torgytan trappar ned mot Kistagången i ett fåtal sittbara gradängsteg med planterade träd. Torgytan hårdgörs samt innehåller en större grusyta.

Entréytor förtydligas med en hårdgjord beläggning som inordnas i entrénischer och skapar mindre förgårdsplatser. Övrigt markmaterial på gården är stensmjöl, en genomsläpplig och praktisk yta i en varm kulör. På gården och torgytan föreslås en monokultur av flera träd, förslagsvis *Populus tremula* (Asp) som är ett återkommande inslag i stadsdelen.

Ärvingehallen (Idrottshall)

Med förslaget så bekräftas idrottsverksamheten i detaljplan med användningen (R) idrott från att vara allmänt ändamål (A) i gällande detaljplan. I anslutning till idrottshallens entré möjliggörs även en handikapparkering. Parkeringsplatsen ligger inom yta markerat som GATA 1 på plankartan.

Omgivande miljö, park, gaturum (allmän mark)

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).

Utanför ungdomsgården skapas en platsbildning i form av ett trädäck som kan användas av ungdomarna. Platsen kommer att ligga i skugga stora delar av dagen men kommer användas framförallt kvällstid då ungdomsgården har öppet. Platsen har potential att främja integrationen mellan olika åldrar och sociala grupper.

Markbeläggningen på vistelseytan ska tydligt kunna skiljas från omgivande asfalterade ytor genom ett annat markmaterial för att tydligt kunna tolkas som en vistelseyta där trafiken är underordnad. Platsen föreslås ge en effektbelysning som kan skapa ett rum under kvällstid och ökar känslan av trygghet. I anslutning till idrottshallen föreslås en handikapparkering. Klätterväxter på Ärvingehallens fasad liksom ett mindre träd i trädäcket tillför platsen grönska och årstidsväxlingar.

Kistagången

Under planarbetet har Kistagången setts som ett viktigt stråk och koppling till intilliggande stadsdelar och Järvafältet (se rubriken tidigare ställningstaganden). Ett viktigt mål i planarbetet har varit att skapa förutsättningar för ett aktivare, attraktivare, tryggare och tydligare stråk. Norr om Ärvingehallen har stråket planteringsytor med träd som är placerade för att skapa en böljande rörelse genom stråket. Karaktären av parktorg utvidgas för att omfatta även nedre delen av kvarteret Ålborg. Nya träd planteras i och längs med ytan för att ta ner skalan och för att skapa ett grön sammanhållande karaktär.

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

för att möjliggöra en friare rörelse på gångstråken. Ny belysning föreslås längs med aktuell del av Kistagången och skapar samtidigt en egen identitet för området. Entrén till Ärvingehallen föreslås förtydligas genom en trappa från Kistagången.

Längs med kvarteret Anholt breddas stråket för att ge det mer dignitet och en känsla av trygghet. Stödmurar och buskage mot stråket tas bort för att öka tryggheten. Gångbanan vid platsbildningen i höjd med Anholts södra del dras rakt fram. Med ovan nämnda åtgärder kan exploateringen bidra till att Kistastråket upplevs tryggare.

I projektet har platsen där Kistagången möter Järvafältet och det nya gångstråket från Rinkeby pekats ut som lämplig plats för en grönkompensationsåtgärd. Frågan kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Thorvaldsengången

Thorvaldsensgångens läge justeras västerut vilket ger en bättre koppling över Jyllandsgatan. Med exploateringen behöver de fyra större träden (pilar) tas ned. För att bevara känslan av ett grönstråk kommer träden ersättas med nya.

Lekpark/ skatepark Trudilutten

Den trädbevuxna kulle som ligger i nordöstra hörnet av lekparken/ skateparken kommer dölja de norra delarna av bebyggelsen från parken sett. De centrala delarna av kvarteret, med kopplingen upp till bostadsgården, kommer dock fungera som fond för den övre halvan av parken. En trappa och grön slänt med träd förbinder parken med den underbyggda gården som ligger ca 3,5 meter över parknivån.

Ny gatutformning

Genom att bussgatan öppnas upp och får en ny gatutformning behöver några träd tas ned inom den aktuella gatudelen. Nästan lika många kommer kunna ersättas och placeras ut där det finns plats inom aktuell sträcka. För att minska de hårdgjorda ytorna föreslås de asfalterade ytorna norr om Köpenhamngatan i höjd med de befintliga terrasshusen ersättas med gräs och träd. I och med de nya angöringsplatserna och tillkommande trädplanteringar kommer gång- och cykelbanans sträckning flyttas något söderut. Med det hamnar gång- och cykelbanan längre bort från gatan, vilket bidrar till ett säkrare stråk för framförallt barn och unga.

Gestaltning- och kvalitetsprinciper för bebyggelse och omgivande miljö

Syftet med gestaltungs- och kvalitetsprinciperna är att utgöra ett styrdokument vid lovprövning och säkerställa en hög kvalitetsnivå för gestaltning av byggnader och den yttre miljön. Ambitionen är att uppföra bebyggelse om hög kvalitet, som kan ses som ett positivt tillskott i omgivningen.

Anholt 1

Fasader

Fasader ska utföras i grovkornig puts och med låga funktionssocklar i sten eller betong. De olika volymerna ska betonas med skiftande putskulörer inom en grön-blå färgskala. Bebyggelsen som rymmer förskola och benämns S1 på plankartan ska avvika i materialitet genom att kläs i mörkt tegel.

Bottenvåningar

Extra omsorg ska läggas på husens bottenvåningar. Gårdsbjälklaget ska anpassas för att husen på bästa möjliga sätt ska ansluta mot omgivande höjder. I söder och öster ska förskola respektive lägenheter ligga framför garage så att bottenvåningen mot Kistastråket präglas av bostäder och döda sockelvåningar undviks.

Entréer

Huvudentréer ska vändas mot gård. Mot Jyllandsgatan-Köpenhamngatan och Kistastråket ska sekundära entréer med glasdörrar finnas.

Förskolan ska ha entrédörrar mot Jyllandsgatan, mot gården och i souterrängen mot lekparken/ skateparken.

Balkonger

Husens balkonger ska utföras som tydliga volymer, var och en med eget tak och i lackerad och perforerad plåt i en stark varm kulör.

Tak

Tak ska utföras i sinuskorrugerad plåt, galvaniserad eller lackerad i silvermetallic. Avvattningsdetaljer ska utföras i samma utförande som taket.

Gårdlutmiljö

För att behålla och leda in omgivande grönstruktur in till gården ska de södra och västra entrépassagerna mellan gård och parkväg vara planterade. Passagerna utgörs av höjdskillnader mellan parkväg och gård där marken ska utformas sluttande och får inte utformas med gradänger, terrasser eller liknande. Trappor mellan parkväg och gård ska gestaltas på ett diskret och underordnat sätt gentemot de planterade inslagen.

Ålborg I

Fasader

Fasader ska utföras i betongelement med ingjutna mönster i relief. De fyra husen ska ges sinsemellan olika fasaduttryck genom olika reliefmönster. Elementen ska målas i varma, jordiga rödaktiga toner av olika intensitet, där husen sinsemellan skiljer i nyans. Elementskarvar ska behandlas medvetet för att ge fasaderna karaktär genom att förskjutas i sidled. Fogar ska målas i samma kulör som elementen. Avvikande delar målade i en guldaktig kulör ska återkomma på fasaden i ett oregelbundet mönster.

Bottenvåningar

Husens bottenvåningar ska främst fyllas av gemensamma funktioner såsom ungdomsgård, tvättstugor, cykelrum och soprum. De lägenheter som ligger i bottenplan ska förläggas till de platser där marken faller undan för att minska insyn och ge lägenheterna en högre grad av privathet. Bottenvåningarnas fasader ska skilja sig från övriga genom att elementen här ges en vertikal relief i ett korrugerat mönster som sträcker sig runt om alla husen.

Entréer

Extra stor omsorg ska läggas på husens bostadsentréer, som görs med glasade entrépartier i väderskyddade nischer vars sidor ska kläs i trä. Husen ska ha entré mot både gård och gata/gångväg. Lokal för centrumändamål ska ha entré på kortsidan mot Kistagången. Samlingslokalens (Ungdomsgården) entré ska placeras på kortsidan mot GATA 1 på plankartan. Även ungdomsgårdens och caféets entré ska utformas på samma sätt som bostadsentréer men får gärna skiljas i sitt utförande.

Tak

Husen ska ges invändig avvattning. Takfötter ska hållas nätta och enkla i utformningen. Genomgående ska fläktrum integreras i volymerna för att undvika fläktrum på tak. Byggnaderna avslutas uppåt skulpturalt med varierande taklutningar.

Gård/utemiljö

Ytan i anslutning till caféet ska ges en torgkaraktär som hårdgörs men innehåller även en infiltrationsyta. Torgytan ska trappas ned i två väderstreck mot Kistagången, i ett fåtal gradängsteg som inbjuder för användning.

Omgivande miljö, park, gaturum (allmän mark)

Vistelseyta med torgkaraktär

Ytan som benämns GATA 1 på plankartan ska ges ett hårdgörande markmaterial som inte är asfalt. Markmaterialet ska avvika från kringliggande ytor för att accentuera dess funktion som vistelseyta med torgkaraktär. Ytan ska göras plan utan någon höjd kantsten. Ett trädäck ska finnas på den norra delen som kan inbjuda till olika typer av användning. Trädäcket ska utformas så att trafik kan ta sig fram till vändplatsen och underhåll av idrottshallens fasad får inte försvåras.

Platsbildningen vid Thorvaldsengången- Kistagången

Markmaterialet ska avvika från kringliggande asfalterade ytor för att accentuera dess plats och innehålla sittmöjligheter.

Gator och trafik

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 tillgänglighet anpassas. Busshållplatserna föreslås som timglashållplats 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. Timglasutformningen är förskjuten för att lösa parkering på fastigheten Rödbý 3 i norr, samt för att få en fri infart till gården på Anholt 1 när bussen står vid hållplatsläget.

Med breddningen av gatan flyttas gång- och cykelbanan något söderut, men behåller bredden 3,5 m. En grönremsa med träd mellan gång- och cykelvägen och gatan anläggs i höjd med Anholt 1. Andra åtgärder som är tänkt att göras är att övergångsställen 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.

Angöring och tillgänglighet

Anholt 1

I höjd med förskolan föreslås en angöringsplats med fem angöringsfickor till fördel för hämtning- och lämning av förskolebarn, leveranser till förskolan och sophämtning för kvarteret.

Bostädernas trapphus går ända ner till garageplanet dit parkering är hänvisad. Med bil nås garaget via en ramp mot Jyllandsgatan, som har lutningen 1:8. Angöring sker via gården med vändplaner om 12 m (diameter). Stadens tillgänglighetsmål om ett högsta avstånd om 10 m från angöring till entré klaras för hela kvarteret.

Förskolan har entréer mot gården, lekparken/skateparken i sydöst och gång- och cykelvägen mot gatan.

Till gården finns fyra passager varav två nås via trappor som ej klarar tillgänglighetskravet. De andra två entréerna, är tillgängliga, varav passagen mot gatan är körbar. I och med att bostadsentréerna vetter mot både gång- och cykelvägarna och gården, blir gården tillgänglig på så sätt.

Ålborg 1

Angöring till studentlägenheterna kan ske antingen via gården som möjliggör rundkörning, nya gatan med vändplan om 12 m (diameter) som benämns GATA 1 på plankartan eller i någon av de två angöringsfickorna längs med Jyllandsgatan- Köpenhamngatan. Leveranser till caféet hänvisas till den nya gatan med vändplan om 12 m (diameter) som benämns GATA 1 på plankartan.

Parkering

För hyreslägenheterna föreslås en parkeringsnorm på 0,7 vilket ger 88 parkeringsplatser (varav två handikapparkeringar) som ryms i garage under kvarteret Anholt. För studentlägenheterna föreslås 20 parkeringsplatser anordnas, även de i garage i kvarteret Anholt. Totalt anordnas 108 parkeringsplatser. Garaget nås med bil via en ramp i tomtens sydvästra hörn och till fots via respektive trapphus.

Genom skyltning är angöringsfickorna tänkta att omfatta både lastzon och korttidsparkering. Frågan behöver studeras närmare för att säkerställa så att användningarna inte står i konflikt med varandra.

Gång- och cykeltrafik

Med förslaget så försvinner gång- och cykelförbindelsen som går tvärs över grönytan på fastigheten Ålborg 1 och en upptrampad stig som går tvärs över denna. Gångvägen som löper parallellt med Jyllandsgatan- Köpenhamngatan kommer att behöva flyttas något för att möjliggöra öppnandet av bussgatan men behåller sin bredd. Kistagången och Thorvaldsengången kommer fortsätta försörja gång- och cykeltrafiken i området.

Cykelparkering

För hyreslägenheterna föreslås en parkeringsnorm på 2,0 cyklar/lägenhet. För hyreslägenheterna blir det 250 parkeringsplatser varav ca 120 ryms i cykelrum i markplan eller garageplan, övriga platser löses på mark i tomtens ytterkanter. För studentlägenheterna föreslås en parkeringsnorm på 1,5 cyklar/lägenhet. För studentlägenheterna blir det 378 parkeringsplatser varav ca 240 ryms i cykelrum i markplan, övriga cyklar parkeras på gården. Totalt finns det plats för 618 cykelparkeringsplatser, fördelade på två kvarter

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

Gården på kvarteret Anholt ligger på garagebjälklag och utgörs till ca 70 % av obundna markmaterial vilket möjliggör en fördröjning och omhändertagande av dagvatten som sedan avleds till det allmänna dagvattennätet.

För kvarteret Ålborg föreslås en öppen dagvattenhantering som omfamnar en större infiltrationsbädd som tar hand om allt dagvatten på gården och tidvis kan vara en vattenspegel där vattnet infiltreras och fördröjs i en stenkista under mark.

Energiförsörjning

Byggherren har i markanvisningsavtalet förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och är enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Avfallshantering

För både kvarteren hanteras hushållssopor genom att anslutas till befintligt sopsugssystem med sopnedkast på gården. Övriga fraktioner hanteras i soprum som placeras inne i husen inom respektive kvarter och finns placerat närmast gata. Tömning sker genom att sopbilen angör i angöringsfickorna som finns vid respektive kvarter. Avståndet mellan angöringsficka och soprum är mellan ca 5-20 m.

Avståndet mellan bostadsentré och soprum är mellan ca 10- 60 m.

Mellan bostadsentré och sopnedkast för hushållssopor är avståndet mellan ca 5-30 m. Förskolans avfall kan hanteras i eget soprum.

Räddningstjänst

Samtliga hus utryms via TR2- trapphus (sluten brandcell) och kan nå inom 50 m från entré till uppställningsplats. För kvarteret Anholt kan husen mot Jyllandsgatan och huset i öster mot Kistagången nås via uppställningsplats på Jyllandsgatan. Huset i söder nås via Kistagången (gång- och cykelväg) där en uppställningsplats kan ordnas. Brandbilar kan sedan fortsätta ut på Själlandsgatan i söder. För kvarteret Ålborg kan uppställningsplats ske på Köpenhamngatan eller torgytan mot Ärvingehallen.



Upställningsplatser för brandbil och avstånd till bostadsentréer (Utopia Arkitekter AB)

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.

Grönvärden, gångstråk och grönkompensation

Med förslaget så exploateras del av fastigheten Ålborg 1 med studentlägenheter som idag utgör en grönyta och planlagd för allmänt ändamål (A). Grönytan består av en asfalterad gångväg och en upptrampad stig, för övrigt används grönytan i en mindre utsträckning. Genom att ovan beskrivna gångförbindelser försvinner med exploateringen hänvisas gående till närliggande gångstråk som innebär en marginell omväg för gångtrafikanter. Gångförbindelserna bedöms vara fortsatt mycket goda, både inom bostadsområdet och mellan stadsdelarna.

Med exploateringen försvinner fyra större träd (pilar) längs med aktuell del av Thorvaldsengången och planteras med nya träd inom aktuell sträcka av parkvägen. I samband med ny gatuutformning och angoringsfickor kommer några träd längs med gatan behöva tas ned. I stort sätt kommer alla träden ersättas med nya i en ungefärlig placering som de befintliga.

Den nya gångförbindelsen som planeras över Järvafältet och binder samman Rinkeby med Kista, ansluter till Kistagångens sydligaste ände. Som en grönkompensation av föreslagen exploateringen har delen av Kistagången som möter Järvafältet identifierats som en lämplig plats att göra mer attraktiv. Hur platsen kan utvecklas kommer att studeras vidare i den fortsatta planprocessen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Edsviken (havet) 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 (havet). Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till det allmänna ledningsnätet. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

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 avvikelse kan accepteras. Genom att busshållplatserna och övergångställena handikappanpassas förbättras tillgängligheten.

Påverkan på stadsbild och kringliggande bebyggelse

Karaktäristiskt för norra Järva är den låga bebyggelsen mot Järvafältet. Även för kvarteret Anholt ges bebyggelsen en lägre höjd för att knyta an till den lägre bebyggelsen närmast Järvafältet. Bebyggelsen stiger från två våningar till sex våningar och avslutas med fyra våningar mot parkstråket. Bebyggelsestrukturen med ihopkopplade volymer återfinns i angränsande hus. På andra sidan parkstråket byter föreslagen bebyggelse struktur med fyra byggnadskroppar, placerat i en kvadrat med släpp mellan husen. Husen varierar i höjd mellan fem till sexton våningar. Även kringliggande bebyggelse går upp i höjd med en tydlig nordväst-sydöstlig axel. Med förslaget så förtydligas gränsen mellan högre och lägre bebyggelse.

Aktuellt planområde utgör en del av ett servicestråk som sträcker sig längs med Kistagången, från Kista centrum till Järvafältet. Stråket skiljer sig från bostadsområdena på ömse sidor med sitt innehåll, gestaltning och höjd. Genom att bebygga aktuell del av stråket kan även tillkommande bebyggelse skilja sig i både struktur, höjd och gestaltning. Med högre byggnader accentueras stråket tydligare och kan göra det lättare att navigera sig i och till området.

Kista är en stadsdel som växer allt mer på höjden där planområdet ligger i samma axel som Victoria Tower (41 våningar). Med förslaget förtydligas axeln och Kistagången som är ett viktigt rörelsestråk. Med en högre byggnad knyter förslaget an med höguset på Rinkebyterrassen (16 våningar) som ligger på andra sidan Järvafältet. Med ovan nämnda bebyggelseförutsättningar bedöms förslaget som lämpligt för stadsbilden. Till bedömningen har även avstånd till kringliggande bebyggelse, ljusförhållanden och gaturum studerats. Trots att den högre föreslagna bebyggelsen är betydligt högre än kringliggande bebyggelse anses höjderna vara motiverande på den aktuella platsen.

Störningar och risker

Trafik och trafikflöden

För att klarlägga trafikflödena i området gjordes en trafikmätning under sju dygn (30 augusti- 5 september 2013). Mätningen visar att Köpenhamngatan trafikeras av ca 1800 fordon/dygn (varav 10 % tung trafik) och Jyllandsgatan av ca 1900 fordon/dygn. Med öppnandet av bussgatan har man i trafikutredningen uppskattat att ca 20 % (360 fordon/dygn) av den uppmätta trafiken på Köpenhamngatan kommer gå via den öppnade bussgatan. På Jyllandsgatan uppskattar man att ca 40 % (ca 760 fordon/dygn) av trafiken kommer gå via den öppnade bussgatan. Till detta tillkommer trafik i och med föreslagen exploatering. Hur stor den ökade trafikstringen som föreslagen bebyggelse för med sig har bedömts utifrån antalet lägenheter och parkeringsplatser. Uppskattningsvis kommer den tillkommande bebyggelsen alstra ca 280 bilresor/dygn.

Detta innebär att med öppnandet av bussgatan för genomfartstrafik samt trafik från tillkommande bebyggelse kommer ca 1300 fordon/dygn eller ca 130 fordon i maxtimmen passera den öppnade bussgatan, vilket innebär drygt 2 fordon/ minut. Med öppnandet av bussgatan för genomfartstrafik blir konsekvensen en betydlig ökning av trafiken på aktuell sträcka då endast bussar är tillåtna i dagsläget. Men i det stora hela så är trafikmängderna måttliga.

En avsmalning av gatan innebär att två fordon inte kan mötas och att inget fordon kan passera när en buss står vid hållplatsläget vilket skapar en lugnare trafikrytm och en trafiksäkrare plats för oskyddade trafikanter. Med tanke på den ringa trafiken och låga hastigheten bör detta dock inte vara något problem. En avsmalning innebär även att trafiken hamnar längre bort från både befintlig och föreslagen bebyggelse, vilket bidrar till lägre bullernivåer för boende.

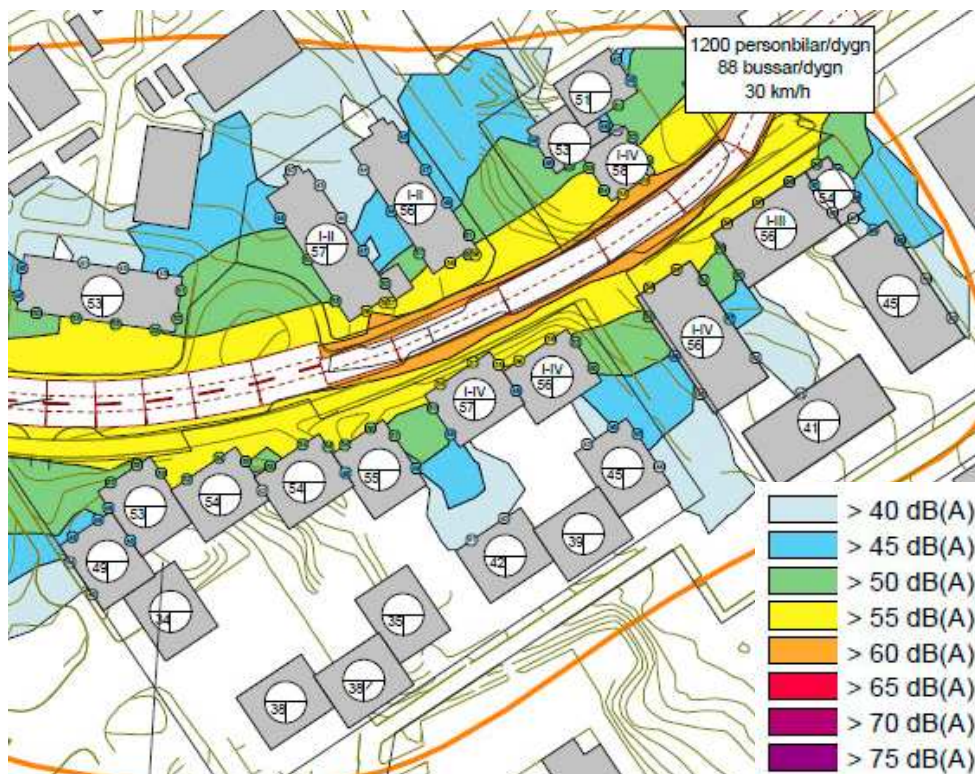
Buller

En bullerutredning har tagits fram utefter beräknade trafikmängder med öppnandet av bussgatan samt den trafik som föreslagen exploatering medför. Beräkningarna visar att bullervärdena för de mest exponerade husen (befintliga) kommer öka med 2-3 dB, vilket är 58dbA som högst.

För den föreslagna bebyggelsen kommer man i huvudsak klara 55dBA (vid fasad). I kvarteret Anholt är det några lägenheter som exponeras för 56-57 dBA. Dessa lägenheter kan klara tyst sida för hälften av boningsrummen där bullernivåerna är 50-52 dBA.

För studentlägenheterna inom kv Ålborg klaras i huvudsak 55dBA (vid fasad). Några få lägenheter exponeras för 56 dBA. Studentlägenheterna är enkelsida vilket betyder att lägenheter inte kan klara tyst sida för hälften av boningsrummen. Några få lägenheter klarar inte 55dBA men sträcker sig runt hörnen, vilket betyder att lägenheterna har fönster runt hörn, där bullernivån är 51-53 dBA. Gården har betydligt lägre bullernivåer där studenterna kan vistas.

Med de betydligt lägre bullernivåerna på gårdarna bedöms förslaget som lämpligt ur bullersynpunkt. Det kollektivtrafiknära läget gör platsen lämplig att bebygga då fler kan använda mer hållbara transportalternativ, såsom gång, cykel och kollektivtrafik. Inga nya vägar behöver anläggas och parkeringsnormen hålls nere för att främja mer hållbara transportalternativ.

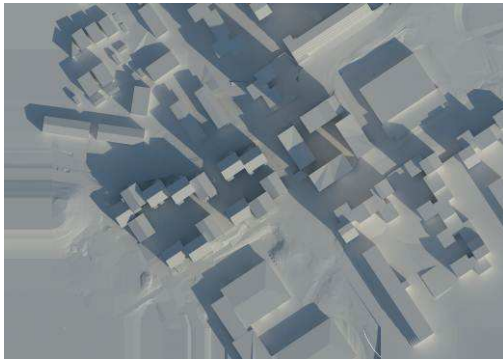


Bullerkartering (Sweco)

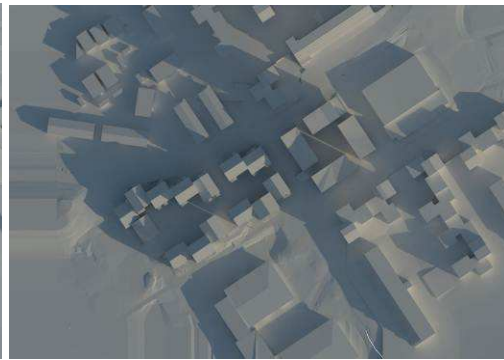
Ljutförhållanden

Med förslaget så tillkommer flera byggnader, vilket leder till större skuggpåverkan på kringliggande ytor. Solstudien nedan visar vilka ytor som kommer påverkas under olika tider på dygnet och året. Det är främst bebyggelsen norr om planområdet som kommer få en skuggpåverkan och främst på morgonen och mitt på dagen. Tiderna bedöms som mindre känsliga för de boende då man i vanliga fall befinner sig på arbetet, skolan eller liknande. På eftermiddagen påverkas de boende i mindre utsträckning. Under sommaren blir det en liten påverkan för de boende vid morgon och förmiddag. För de boende söder om planområdet påverkas lägenheterna i en mindre utsträckning under sommarens seneftermiddagar.

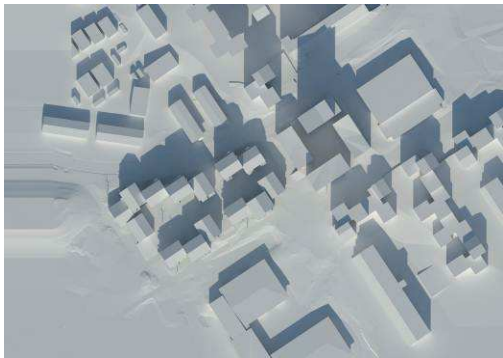
För de boende invid planområdet blir det en skuggpåverkan under några begränsade timmar på dygnet och året, vilket bedöms som en acceptabel konsekvens av föreslagen bebyggelse.



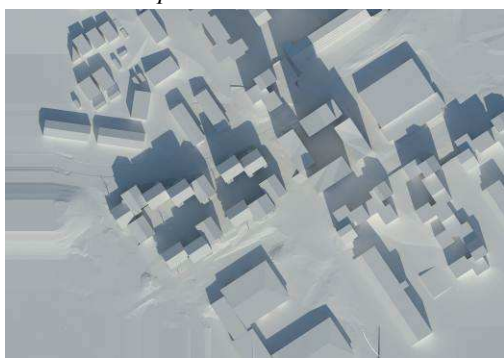
21 mars kl: 09.00



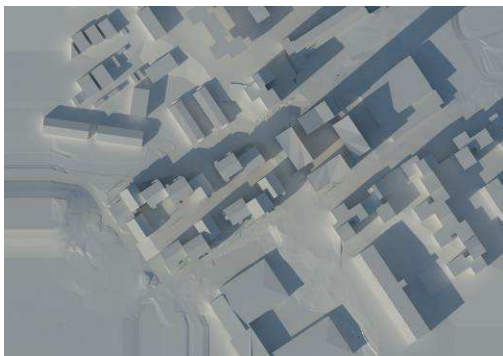
21 september kl: 09.00



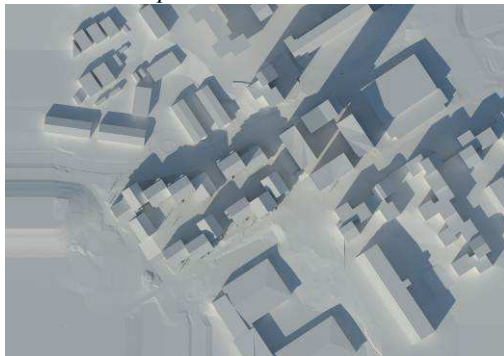
21 mars kl 12.00



21 september kl 12.00



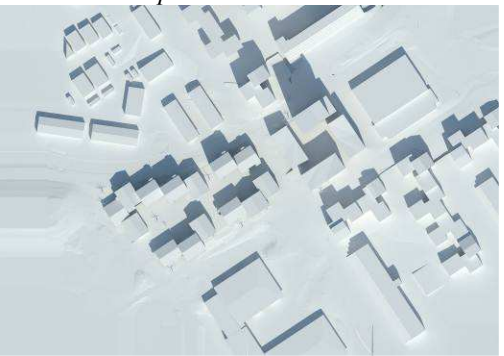
21 mars kl 15.00



21 september kl: 15.00



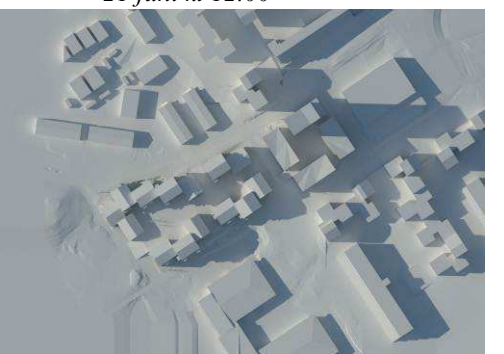
21 juni kl: 09.00



21 juni kl 12.00



21 juni kl 15.00



21 juni kl 18.00

Barnkonsekvenser

Idag används kvarteret Anholt av ungdomsgården och förskolan, vilket betyder att kvarteret utnyttjas av barn och unga under alla dygnets vakna timmar. Nedre delen av kvarteret Ålborg utgör en grönyta som används för passage mellan Kistagången och Thorvaldsengången men inga indikationer har framkommit att ytan skulle används till något annat. I och med exploateringen får både ungdomsgården och förskolan nya och mer ändamålsenliga lokaler. En negativ konsekvens är dock att utemiljön för dessa verksamheter minskas drastiskt. Lokaliseringen av förskolan i direkt anslutning till lekparken/skateparken (Trudilutten) ger dock ett mycket värdefullt komplement till (men inte ersättning för) förskolegården. Med föreslagen placering av ungdomsgården tappas den starka kontakten med lekparken/skateparken. Lokaliseringen mellan skolorna Ärvingeskolan och Igelbäcksskolan medför dock bättre möjligheter att samarbeta och nå barn och unga från båda skolorna.

Med föreslagen exploatering minskas den disponibla friytan för barn och unga liksom möjligheten för barn och unga att röra sig fritt. Närområdet är dock idag relativt väl försett med aktivitetsytor såsom lekpark/skatepark, Ärvingeskolans parktorg, bollplaner och natur (Järvafältet).

Exploateringen möjliggör en upprustning av den offentliga marken runt fastigheterna vilken ökar möjligheten att stärka identiteten och den positiva bilden av området.

Hastigheten för biltrafik på Jyllandsgatan/Köpenhamngatan sänks i och med den avsmalnande gatusektionen vid busshållplatserna vilket ökar tryggheten för barn och unga vid övergångsstället. Den nya vägutformningen med angöringsplatser och träd förbättrar också säkerheten längs med gång- och cykelstråket i och med att större delen av sträckning hamnar längre bort från trafiken.

I och med ökad trafik kommer buller och luftföroreningar öka marginellt men barn påverkas dock i än högre grad än vuxna. Färre träd och grönytor minskar också förmågan för området att binda partiklar. Dock borde inte Kistagången beröras nämnvärt eftersom byggnaderna också bildar en buffert mot gatan.

Nya platsbildningar, såsom caféet med omgivande vistelseytor, entréplatsen utanför Ärvingehallen och torgytan utanför ungdomsgården, stärker områdets identitet och visar på att barn och unga är viktiga. Platsbildningarna kommer att passeras av många olika människor och lockar till att användas av både unga, vuxna och äldre. Med det finns potential att främja integrationen mellan olika åldrar och sociala grupper. Förslaget bidrar också till en större variation av boendeformer och möjliggör för en mer blandad befolknings-sammansättning som också rör sig i området på lite olika tider av dygnet. Tryggheten i området och längs Kistagången ökar i och med att det blir ”fler ögon på vistelseytorna”. Det idag otrygga hörnet mellan Ärvingehallen och Jyllandsgatan blir en livlig plats när ungdomsgården flyttar in i lokalerna.

För barn och unga har utvecklingen av hela Kistagången stor betydelse eftersom stråket troligen används dagligen av dessa grupper i området. Stråket har också en nyckelroll i interaktionen med andra människor och i kopplingen med andra stadsdelar. Med förslaget så ökar orienterbarheten och tryggheten längs med Kistagången. Gång- och cykelförbindelserna från Thorvaldsengången och vidare norrut blir tydligare med ett justerat läge för gångbanan samt av att buskage försvinner.

Tidplan

Samråd	28/1 – 11/3	2014
Granskning	kv 3	2014
Antagande	kv 4	2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförandet inom planområdet åligger beställaren.

Exploatören är ansvarig för alla genomförandefrågor på kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats genom sitt markägaransvar.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och JHCS Fastigheter AB för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse ska träffas mellan staden och JHCS Fastigheter AB innan planen vinner laga kraft.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P1 7568 och P1 7673 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Anholt 1 och Ålborg 1 samt del av Akalla 4:1. Anholt 1 ägs av staden och upplåts med tomträtt till JHCS Fastigheter AB. Ålborg 1 (avses upplåtas med tomträtt) och Akalla 4:1 ägs av staden.

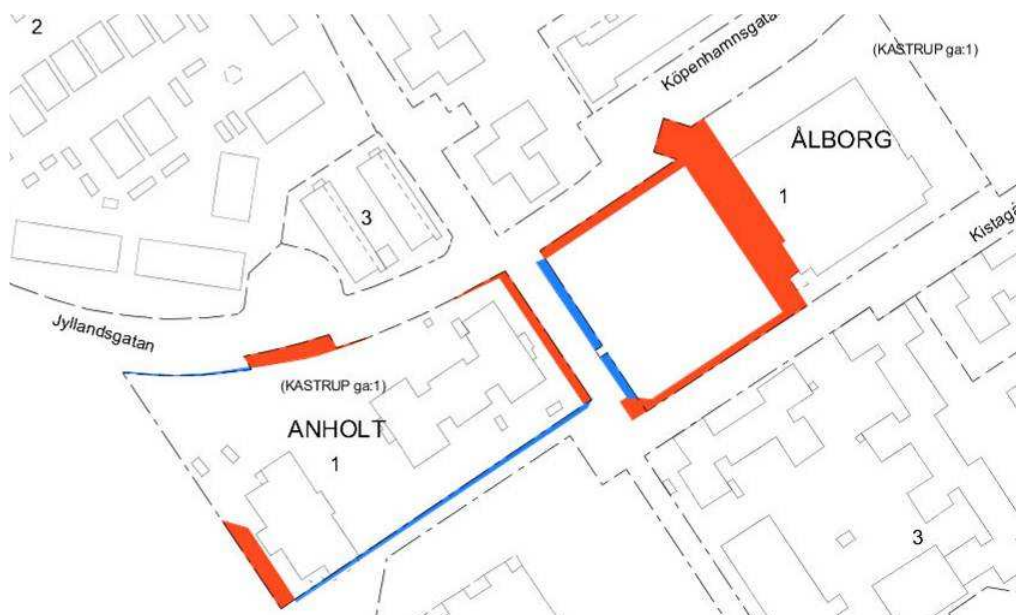
Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark och allmän platsmark. Fastigheten Anholt 1 har i nu gällande plan användningen allmänt ändamål (kvartersmark), denna ändras till bostäder, förskola (kvartersmark).

Fastigheten Ålborg 1 har i nu gällande plan användningen allmänt ändamål (kvartersmark), denna ändras till studentbostäder, ungdomsgård, centrumändamål och idrottsverksamhet (kvartersmark). Aktuell del av Akalla 4:1 har i nu gällande plan användningen trafikområde, bussgata, parkmark (allmän platsmark), denna ändras till gata, torg, parkmark (allmän platsmark) och en mindre del till studentbostäder (kvartersmark).

Fastighetsbildning

Mellan Anholt 1 och Akalla 4:1 samt mellan Ålborg 1 och Akalla 4:1 överförs markområden genom fastighetsreglering, enligt nedan redovisad översikt. Ålborg 1 ska genom avstyckning bilda en ny fastighet. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov medges.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Röda områden som idag är kvartersmark ska överföras till allmän platsmark. Blåa områden som idag är allmän platsmark ska överföras till kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar

Inom fastigheterna Anholt 1 och Ålborg 1 finns gemensamhetsanläggningen KASTRUP ga:1 som omfattar en sopsugsanläggning. Den nybildade fastigheten ansluts till befintlig gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning

JHCS Fastigheter AB står för kostnaderna rörande fastighetsregleringar som rör fastigheten Anholt 1. Övriga fastighetsregleringar står Exploateringskontoret för.

El m.m.

Fastigheten ska anslutas till de befintliga näten för el och fjärrvärme.

Grönkompensation

Förslag på grönkompensation för den grönmark som tas i anspråk i kommer att utredas under planprocessens gång.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. För kvarteret Anholt kan en del dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten genom infiltrationsytor, såsom fårgårdsmarken och en viss del av gården. Huvuddelen av dagvattnet omhändertas genom anslutning till det kommunala ledningsnätet. För kvarteret Ålborg omhändertas dagvatten genom en infiltrationsyta på gården. En del dagvatten kommer behöva omhändertas genom anslutning till det kommunala ledningsnätet. Dagvattenledningar finns i Jyllandsgatan-Köpenhamngatan, Thorvaldsengången och i södra hörnet av fastigheten Anholt 1.

Vatten och avlopp

Vattenledningar finns i Jyllandsgatan- Köpenhamngatan, Thorvaldsengången, Kistagången och längs med den sydvästra sidan av fastigheten Anholt 1.

Spillvattenledningar finns i Jyllandsgatan- Köpenhamngatan och södra hörnet av fastigheten Anholt 1.

El

Elledningar finns i Jyllandsgatan, Thorvaldsengången- Köpenhamngatan och Kistagången.

Tele

Telefonledningar finns draget i Jyllandsgatan- Köpenhamngatan, Thorvaldsengången och Kistagången.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns draget i Thorvaldsengången in till fastigheten Anholt 1 och i Kistagången.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.