



MARKKONTORET
TRAFIKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M05-512-30

Dnr T05-512-11

2005-08-23

Kontaktperson

Lars Svensson

Markkontoret

Telefon: 08-508 287 36

lars.svensson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-09-01

Trafiknämnden 2005-08-29

Rolf Gäfvert

Trafikkontoret

Telefon: 08-508 263 27

rolf.gafvert@tk.stockholm.se

**Ny detaljplan för Torshamnsgatan m m i stadsdelen Kista, Dp 2001-15501-54.
Remiss av planförslag. Genomförandebeslut. Kista Science City**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ny detaljplan för Torshamnsgatan mm i stadsdelarna Kista, Husby och Akalla, Dp 2001-15501-54.
2. Trafiknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ny detaljplan för Torshamnsgatan mm i stadsdelarna Kista, Husby och Akalla, Dp 2001-15501-54.
3. Marknämnden godkänner för sin del genomförandet av en etapputbyggnad av det i detaljplanen föreslagna nya gatunätet omfattande investeringsutgifter om 450 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden i uppdrag att genomföra projektet.

Göran Långsved

Per Aronsson

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har för plansamråd översänt ett förslag till ny detaljplan för Torshamnsgatan mm, Dp 2001-15501-54, **bilaga 1**, på remiss. Detaljplaneförslaget omfattar det nya gatunät, som är en förutsättning för utbyggnad av bebyggelsen i den

nya stadsdelen vid Kista Gård. Gatunätet överensstämmer med den gatustruktur som anges i strukturplanen för Kista Science City. Kostnaden för gatuutbyggnaden, som omfattar Hanstavägen, Norgegatan, Kista Alléväg, Borgarfjordsgatan, Torshamngatan och ”Krokgatan” enligt planförslaget, beräknas totalt uppgå till 450 mnkr i prisläge 2005-07-01. I en första etapp byggs endast körbanorna ut. Gång- och cykelbanorna anläggs först när den framtida bebyggelsen utmed gatorna uppförs. Kostnaden för genomförande av denna första etapputbyggnad, som beräknas pågå i 4-5 år, har bedömts till 400 mnkr i prisläge 2005-07-01 eller 450 mnkr i löpande prisnivå.

Detaljplanen för gatuutbyggnaden handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den kommer antas under hösten 2005 med en möjlig byggstart av gatorna första kvartalet 2006.

Marknämnden föreslås godkänna genomförandebeslut på 450 mnkr för en första utbyggnadsetapp av gatunätet. Genomförandebeslut för resterande utbyggnad om drygt 50 mnkr avseende komplettering av gång- och cykelbanor m m fattas i anslutning till respektive detaljplan för framtida bebyggelse.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. Gatu- och fastighetskontoret har därefter gemensamt med stadsbyggnadskontoret tagit fram en strukturplan för bebyggelse och gator i området kring Kista Gård och f d Kista idrottsplats. En viktig målsättning är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena. En annan målsättning för det nya Kista Science City är att skapa en ny stadsdel med bostäder samt ge såväl nya som befintliga företag i Kista goda förutsättningar för expansion i en dynamisk och attraktiv stadsmiljö. Kommunfullmäktige godkände strukturplanen i september 2003 och tog samtidigt ett inriktningsbeslut om utbyggnad av det nya gatunätet.



Strukturplan för bebyggelse och gator

Strukturplanen innebär att staden under de närmaste åren kommer att ställas inför flera stora investeringsbeslut. Utbyggnaden av det föreslagna gatunätet, utgör den första och största investeringen i den nya stadsdelen vid Kista Gård, som fullt utbyggd kan innehålla 3000 bostadslägenheter och 300 000 m² lokaler. Gatu- och fastighetsnämnden tog 2005-05-31 beslut om att förvärva ett markområde mellan Kista Företagsområde och E4 av Sollentuna för cirka 45 mnkr (förutsätter kommunfullmäktiges

godkännande). Innan bebyggelse kan uppföras inom detta område måste det lufthängda högspänningsstråket kablifieras.

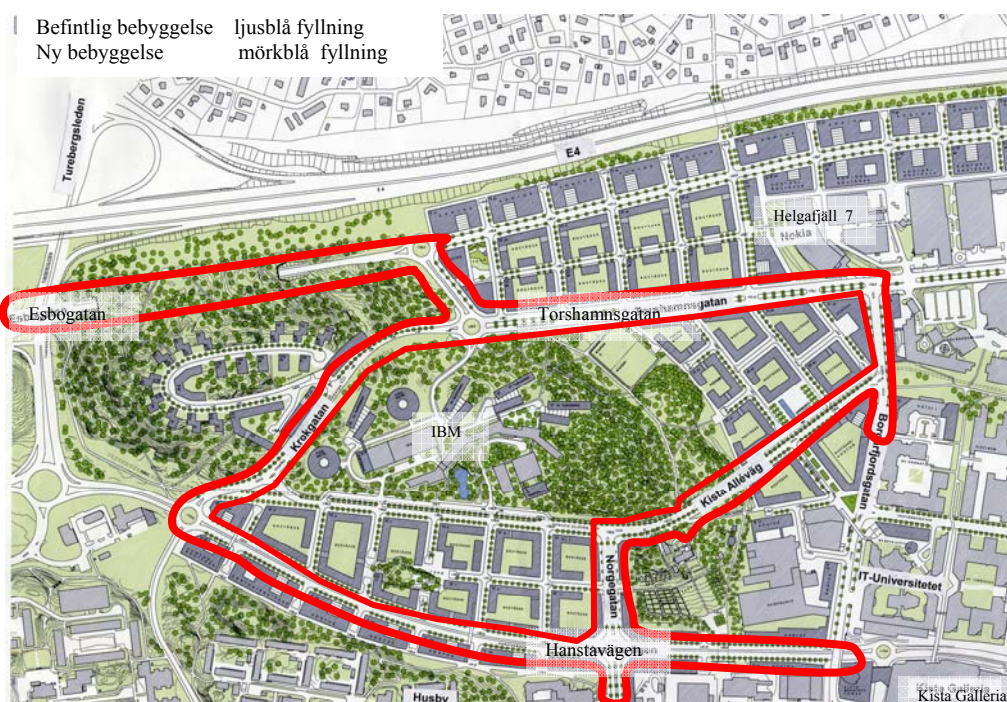
Inom markkontoret pågår, i samarbete med trafikkontoret, detaljprojekteringen av det nya gatunätet för en planerad byggstart under första kvartalet 2006. Parallellt med kontorets projekteringsarbete tar stadsbyggnadskontoret fram detaljplan för det nya gatunätet. Ett program för Torshamnsgatan och nya bostäder vid Kista Gård var under sommaren 2004 föremål för samråd.

Stadsbyggnadsnämnden har nu för plansamråd remitterat ett förslag till ny detaljplan för Torshamnsgatan mm, Dp 2001-15501-54, bilaga 1. Detaljplaneförslaget omfattar enbart det nya gatunätet, som är en förutsättning för kommande utbyggnad av bostäder och arbetsplatser i den nya stadsdelen. Det föreslagna gatunätet överensstämmer med den gatustruktur som anges i strukturplanen för Kista Science City.

Detaljplaneförslag

Planförslaget omfattar det nya gatunät, som är en förutsättning för den nya stadsdelen i området kring Kista Gård. Hanstavägen, Esbogatan, Torshamnsgatan, Borgarfjordsgatan, Kista Alléväg, Norgegatan och "Krokgatan" ingår i det nya gatunätet, som har en total längd av ca 5 km, varav 250 m i tunnel.

Bebyggelsen i stadsdelen kommer att behandlas i kommande detaljplaner.



Detaljplaneområde för det nya gatunätet – Dp 2001-15501-54

området avgränsas av Kista Alléväg och Norgegatan. Vidare underlättas angöringen till Kista Företagsområde genom att tre nya tillfarter till området skapas.

För det framtida helt utbyggda gatunätet har årsmedeldygnstrafiken beräknats till 26 000 (idag 8 000) fordon på Torshamnsgatan, 16 000 (6 000) fordon på Kista Alléväg, 36 000 (20 000) fordon på Hanstavägen väster om Norgegatan och 22 000 (9 000) fordon öster om Norgegatan.

Gång- och cykelvägar anläggs utmed samtliga gator. Befintliga planskilda förbindelser ersätts i de flesta fall av plankorsningar.

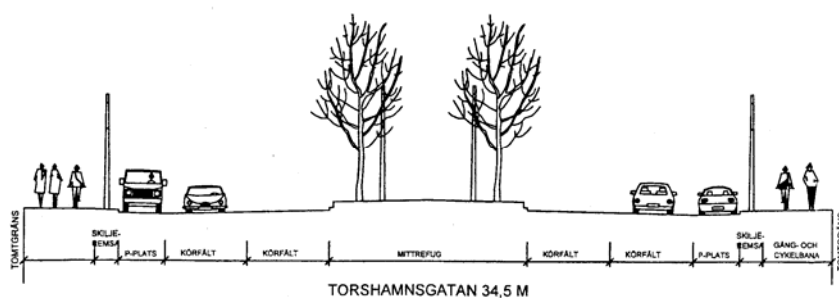
Torshammsgatan

Torshammsgatan byggs om och förlängs ca 560 m västerut från nuvarande korsning vid Borgarfjordsgatan till en ny cirkulationsplats. Vid cirkulationsplatsen förgrenar sig Torshammsgatan i två nya gator, ”Krokgatan” och Esbogatan.

Torshammsgatan byggs ut som esplanad med dubbla trädrader i mittremsan. På gatans båda sidor anläggs kantstensparkering och gång- och cykelbanor. Vägområdet får en total bredd om 34,5 m.

Förslaget medför intrång på fastigheten Helgafjäll 7, som ägs av Wihlborg Fastigheter AB. Vägutbyggnaden innebär också att marken höjs ca 2 meter över dagens nivå. För att klara höjdskillnaden måste en stödmur anläggas mot fastigheten.

Visst intrång kommer även att krävas på fastigheten Borgarfjord 1, där höjdskillnaden mellan gata och tomt föreslås tas upp av en stödmur. Korsningen Torshammsgatan/Borgarfjordsgatan förbereds för en framtida signalreglering.



Kista Alléväg

Kista Alléväg byggs om och får till stor del ny sträckning. Utmed gatans båda sidor planteras träd och anläggs kantstensparkering. Vägområdet får en total bredd om 21,5 m, exklusive område för framtida tvärspårväg.

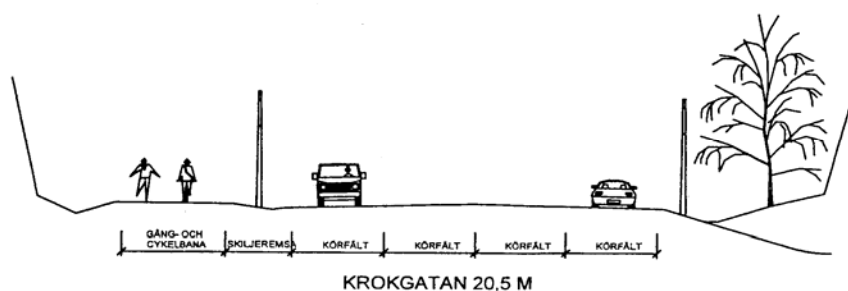
Kista Alléväg utgår från Borgarfjordsgatan i höjd med Grönlandsgången. Den dras i en båge mot sydväst och ansluter mot Norgegatan vid Kista Gård. Utmed Kista Allévägs norra sida reserveras utrymme för en framtida tvärspårväg. Den del av Kista Alléväg som blir kvar söder om den nya sträckningen byggs om till gång- och cykelväg.



Krokgatan

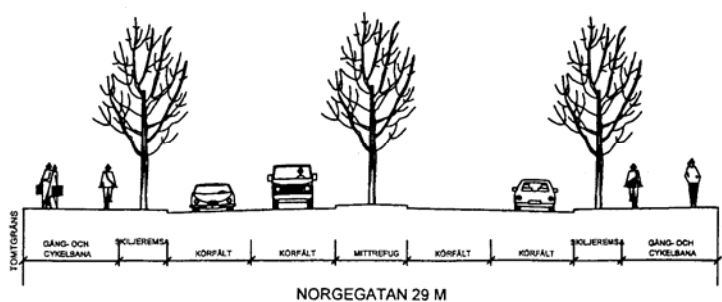
Krokgatan är en ny gata som anläggs för att sammanlänka Hanstavägen med den förlängda Torshammsgatan och försörja de framtida bostäderna i väster.

Gatan utformas med gång- och cykelbana samt en trädrad utmed den norra sidan. Från Krokogatan planeras också en ny tillfart till IBM.



Norgegatan

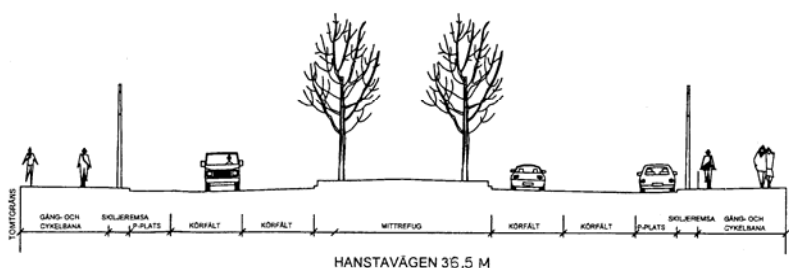
Norgegatan byggs om och förlängs till Kista Alléväg så att en ny förbindelse skapas mellan företags- och bostadsområdena. Gatan byggs ut som esplanad med trädrader såväl i mitten som utmed sidorna. På ömse sidor anläggs dubbelriktade gång- och cykelbanor. Korsningen med Hanstavägen utformas som fyrvägskorsning och signalregleras. Den förlängda Norgegatan kommer att ersätta Oddegatan som tillfartsgata till IBM.



Hanstavägen

Mellan korsningen med Borgarfjordsgatan och en ny cirkulationsplats cirka 150 meter söder om Husbykorset breddas Hanstavägen till esplanad med dubbla trädrader i mitten. På ömse sidor anläggs gång- och cykelbanor samt kantstensparkering. Vägområdet blir totalt 36,5 meter brett.

I korsningen med Norgegatan måste Hanstavägen höjas cirka 4 m. Omgivande vägområden nivåanpassas. Framtida lokalvägskorningar mot Hanstavägen kan signalregleras om behov uppstår.



Esbogatan

Esbogatan förlängs åt sydost utmed E4 för att förbinda företagsområdena i Kista och Akalla. Från Akalla företagsområde läggs gatan på bro över Turebergsleden. Därefter förläggs den i en cirka 250 m lång bergtunnel under Töjnanberget innan den vinklar av söderut mot Torshamnsgatan där den ansluter i den nya cirkulationsplatsen. Den befintliga gång- och cykelbron över Turebergsleden rivs och ersätts med en ny i ett något sydligare läge.

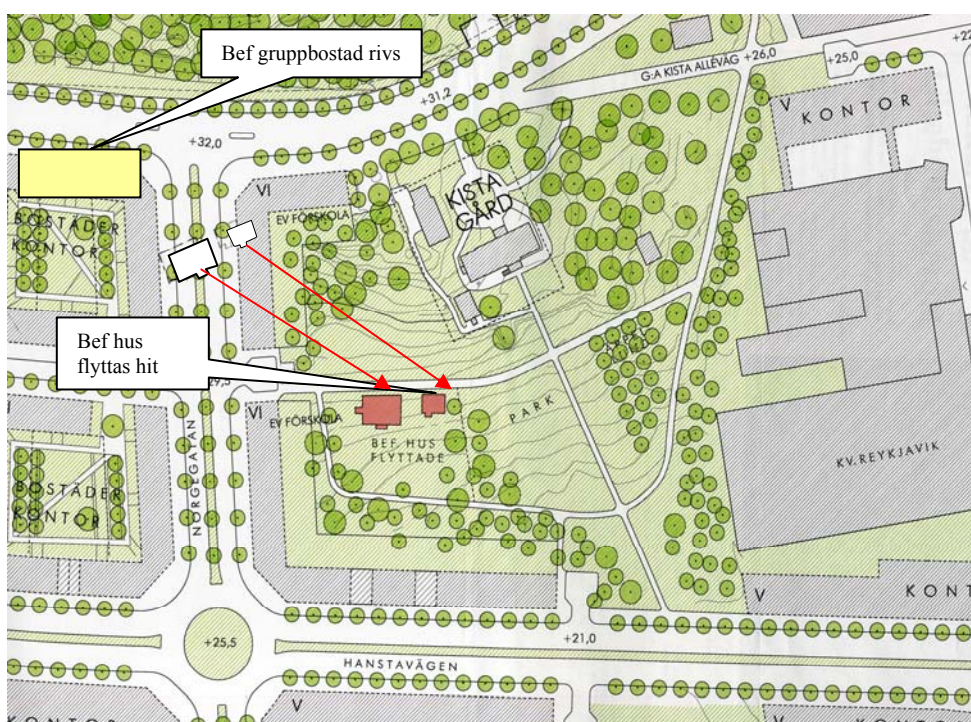
Miljö- och ekonomiska konsekvenser

Bebyggelse kring Kista Gård

Angränsande till planområdet vid Kista Alléväg ligger Kista Gård, som utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Stadsmuseets klassificering redovisar kulturhistoriska värden mot svårare bygggnadsminne för Kista gårdshuvudbyggnad, flygelbyggnad, magasin samt två äldre bostadshusvästerom gårdsbildningen. En lada, smedja, bagarstuga, kallare och f.d. tvättstuga har klassificerats som särskilt värdefull bebyggelse.

Planförslaget innebär att angringen till Kista Gård från Kista Alléväg behålls. Stadens ambition är att utveckla Kista Gård och göra gården mer tillgänglig för allmänheten samt att utveckla samband med grönområdet norr om Kista Alléväg.

De två bostadshusen berörs av Norgegatans förlängning norrut och föreslås flyttas till ett läge sydväst om Kista Gårds-bebyggelsen.



Norr om Oddegatan ligger ett tidigare daghem som idag används som gruppbostad. Denna byggnad måste rivras och verksamheten flyttas. Fastigheterna Århus 182 och Silkeborg 154 är alternativa placeringar som studeras.

Ledningar

Utbyggnaden av det nya gatunätet kommer att innebära omfattande ledningsomläggningar. I Hanstavägen kommer bl a fjärrkyleledningar och ett omfattande datakabelnät att behöva flyttas.

Markföroreningar, luft, buller

Inom området finns inga kända markföroreningar.

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft innehålls med marginal, fränsett halt av fina partiklar, PM10 närmast E4.

Det nya vägnätet kommer att kräva avskärmande åtgärder. Dock är E4 den helt dominerande bullerkällan i området.

Risker

Hanstavägen är en sekundärled för farligt gods. Vid korsningen Hanstavägen-Norgegatan finns en bensinstation. Hur dessa risker påverkar kommande bostäder får utredas i samband med detaljplan för dessa områden.

Esbogatan förlängs söderut via tunnel genom Töjnanberget. Vägen går i en rak, cirka 250 meter lång sträckning genom berget. Vid en eventuell olycka blir utrymningsvägen som längst 125 m. Detta bedöms i riskanalysen som acceptabelt.

Trafik under byggnadstiden

Trafikomläggningar kommer att ske vid utbyggnad av Hanstavägen i samband med ledningsomläggningar och bankuppfyllnader. Under denna tid kommer Norgegatans anslutning mot Hanstavägen att behöva stängas av under cirka ett år. Samtidigt kommer Kroggatan att byggas ut och användas som byggtransportväg till det södra vägtunnelpåslaget. Gatan öppnas för allmän trafik då Torshamnsgatan är utbyggd.

Tillgänglighet och påverkan på barn

Gång- och cykelvägar anläggs utmed samtliga gator. Gatunätet utformas med lutningar som ger största möjliga tillgänglighet. I kommande detaljplaner för bebyggelsen i den nya stadsdelen kring Kista Gård kommer särskilt att beaktas behovet av förskolor och skolor samt barnens utemiljöer. I detta arbete ingår planering för bl a naturstigar och motionsspår.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Samtliga gator byggs som boulevarder eller esplanader med trädplanteringar utmed gatans båda sidor eller i mittremsan. Material och utrustning i gatorna väljs med omsorg för att skapa en trivsamt och trevligt gatumiljö. Som ytterligare grönkompensation

föreslås utökad skötsel av naturmarken i anslutning till det nya gatunätet. Vidare föreslås en upprustning av parkmiljön kring Kista Gård med hänsyn till såväl kulturhistoriska som biologiska värden.

Grönsambanden mellan Töjnanberget och Kista Gård kommer särskilt att studeras i kommande planarbete för framtida bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen

Den föreslagna gatuutbyggnaden medför omfattande ledningsomläggningar, såsom ledningar för vatten- och avlopp, el, fjärrvärme, fjärrkyla, tele och data. Vidare flyttas två arbetarbostäder, en gruppbofastad och kolonilotter vid Kista Gård. Totalkostnaden för genomförande av detaljplaneförslaget har bedömts till 450 mnkr i prisläge 2005-07-01 enligt följande

Exploateringskalkyl för detaljplaneförslaget

(prisläge 2005-07-01)

Utbyggnad av gator	365 mnkr	
Flyttning av ledningar, arbetarbostäder gruppbofastad och kolonilotter	45 mnkr	
<u>Oförutsett, 10%</u>		<u>40 mnkr</u>
Totalkostnad exkl moms	450 mnkr	

Första utbyggnadsetappen - Genomförandebeslut

I en första utbyggnadsetapp byggs normalt endast körbanorna ut. De flesta gång- och cykelbanor anläggs först när den framtida bebyggelsen utmed gatorna byggs. Kostnaden för genomförande av denna etapputbyggnad, som beräknas pågå i 4-5 år, har bedömts till 400 mnkr i prisläge 2005-07-01.

Som underlag inför genomförandebeslut om denna etapputbyggnad redovisar kontoret de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl för första utbyggnadsetappen - Genomförandebeslut

(prisläge 2005-07-01)

Utbyggnad av gator	320 mnkr	
Flyttning av ledningar, arbetarbostäder gruppbofastad och kolonilotter	45 mnkr	
<u>Oförutsett, 10%</u>		<u>35 mnkr</u>
Totalkostnad exkl moms	400 mnkr	

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för genomförandet av första utbyggnadsetappen av det nya gatunätet beräknas till ca 450 mnkr i löpande prisnivå. Utgifterna över åren beräknas bli fördelade enligt nedan:

	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	
2009						
Utgifter, mnkr	-6	-6	-48	-152	-171	-67

Stadens utgifter för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008. Dock inte fullt ut åren 2007 och 2008. Dessa medel kommer att äskas i nämndens förslag till budget 2007 med inriktning 2008 och 2009.

Det nya gatunätet är en förutsättning för den bostads- och kontorsbebyggelse som planeras för området. Utbyggnaden av denna kommer att pågå under lång tid och ge staden betydande intäkter.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,5 mnkr per år. För Kista stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till drygt 35 mnkr per år.

Exploateringskalkyl för Kista Science City – Strukturplanen *(Prisläge 2005-07-01)*

Utbyggnaden av det nya gatunätet är en förutsättning för genomförandet av den nya stadsdelen och utgör den enskilt största investeringen. Gatu- och fastighetskontoret tog 2005-05-31 beslut om att förvärva ett markområde mellan Kista Företagsområde och E4 av Sollentuna för 45 mnkr (förutsätter kommunfullmäktiges godkännande). Eftersom utbyggnaden av den nya stadsdelen kommer att pågå under en längre tid kan endast en grov uppskattning av kostnaderna och intäkterna göras i detta skede. Totalt bedömer kontoret att stadens investeringsbehov för hela den nya stadsdelen kommer att uppgå till 800-1000 mnkr. Stadens sammanlagda intäkter bedöms uppgå till 1 500 – 2000 mnkr.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under hösten 2005. Utbyggnaden beräknas påbörjas våren 2006 och pågå t.o.m. 2009.

Flyttning av arbetarbostäderna vid Norgegatan planeras ske under 2007. Vidare kommer fyra baracker med 48 temporära studentlägenheter att hamna inom vägområdet för Kista Allévägs nya sträckning. Dessa kan flyttas till nordvästra delen av det temporära studentbostadsområdet under sommaruppehållet 2007.

Kontorens synpunkter och förslag

Utbyggnaden av det föreslagna gatunätet utgör den enskilt största investeringen i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City, som fullt utbyggd kan innehålla 3000 bostadslägenheter och 300 0000 m² lokaler. Innan utbyggnad av bostäder och lokaler kan ske krävs att det nya gatunätet kommit till stånd. Det är därför ytterst angeläget att gatuutbyggnaden för området snarast kan påbörjas.

Det nya gatunätet kommer att skapa bättre samband mellan Kista, Husby och Akalla och bidra till att integrationen mellan företags- och bostadsområdena stärks. Husbyrondellen, och därmed även Norgegatan, kommer att avlastas genom att Esbogatan i Akalla kopplas samman med Torshamnsgatan i Kista. Vidare underlättas angoringen till Kista Företagsområde genom att tre nya tillfarter till området skapas.

Mot redovisad bakgrund föreslår mark- och trafikkontoren att marknämnden och trafiknämnden överlämnar och åberopar detta utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ny detaljplan för Torshamnsgatan m m i stadsdelen Kista, Dp 2001-15501-54. Vidare föreslås marknämnden för egen del godkänna genomförandet av en första etapputbyggnad av det nya gatunätet omfattande investeringsutgifter om 450 mnkr samt föreslå kommunfullmäktige att godkänna genomförandet och ge marknämnden i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT