



Lars Svensson
Ytterstad
Telefon: 08-508 287 36
lars.svensson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Detaljplan för område vid kv Danmark (Kista Torn) mm i Kista. Remiss.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan för område vid kv Danmark (Kista Torn), S-Dp 2007-36880-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för område vid kv Danmark (Kista Torn). Remissen ska besvaras senast 2008-08-08. Planförslaget omfattar ett markområde strax norr om Kista Galleria mellan Danmarksgatan och Hanstavägen, där AB Borätt planerar att uppföra två bostadshus med 19 respektive 30 våningar innehållande ca 285 lägenheter. Mellan bostadshusen uppför AB Borätt ett kulturhus/bibliotek i två våningar med entré mot Borgarfjordsgatan och direkt förbindelse med Kista Gallerias butiksplan. Folketingsvägen föreslås ingå som en del av galleriafastigheten och utgår därmed som allmän gata.

Detaljplaneförslaget har utarbetats efter marknämndens beslut hösten 2006 att markanvisa området till AB Borätt med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under senhösten 2008.

Detaljplaneförslaget står i överensstämmelse med stadens mål att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet är positivt för näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas när näranläggningarna byggs och då gallerians tillbyggnad färdigställts. De boende i Kista Torn kommer att få tillgång till ett

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Bilaga 2: Gestaltningprogram

stort utbud av butiker, restauranger och biografer och närhet till Kista Racket Center med dess badminton-, squash- och motionsanläggningar. Vidare innebär etableringen av det nya bibliotek/kulturhuset i Kista Torn att helt nya möjligheter för kulturverksamhet öppnas för de boende i Kista.

Projektet bedöms inbringa ca 2,5 mnkr till staden i årliga tomträttsavgälder för bostäderna och biblioteket. Vidare kommer staden att få ca 3 mnkr i intäkt från försäljning av den byggrätt för galleria som föreslås över f d Folketingsvägen. Stadens utgifter för gatuombyggnader invid Kista Torn beräknas understiga kontorets delegationsrätt (10 mnkr) varför inriktningsbeslut från exploateringsnämnden inte erfordras. Projektet bedöms gå med överskott.

Inför genomförandet av projektet Kista Torn kommer kontoret att upprätta ett förslag till överenskommelse om exploatering med AB Borätt, som syftar till en tomträttsupplåtelse för bostäderna och biblioteket. Vidare kommer kontoret att upprätta ett förslag till avtal med Kista Galleria om bl a försäljning av det markområde som idag utgörs av Folketingsvägen. Kontoret kommer ta upp dessa avtal i särskilt ärende till exploateringsnämnden under hösten 2008.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Bakgrund och tidigare beslut

Kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City, som redovisar en utveckling av Kista företagsområde samt området nordväst



Kista Science City - Strukturplan

därom mellan E4 och Hanstavägen. Utifrån detta beslut tog staden fram en strukturplan för gator och bebyggelse inom området. Målsättningen är att skapa attraktiva och levande stadsmiljöer och möjliggöra en bättre integration mellan företags- och bostadsområdena i Kista, Husby och Akalla genom förbättrade

vägförbindelser mellan stadsdelens olika delar. Utbyggnaden av det nya gatunätet, som beräknas kosta ca 500 mnkr, kommer att pågå fram till årsskiftet 2009/2010.

Strukturplanen för bebyggelsen i Kista Science City, inrymmer totalt ca 2 500 lägenheter. Exploateringsnämnden har under våren 2008 vid plansamråd tagit beslut tillstyrkt en utbyggnad om ca 170 småhuslägenheter på Kistahöjden samt ca 470 lägenheter vid Kista Gård.

Som ett led i genomförandet av strukturplanen tog marknämnden hösten 2006 beslut om att ge AB Borätt en markanvisning, för att i samarbete med Kista Galleria utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att bygga ett ca 30 våningar högt bostadshus med tomträttsupplåtelse på markområdet norr om Kista Galleria mellan Danmarksgatan och Hanstavägen.

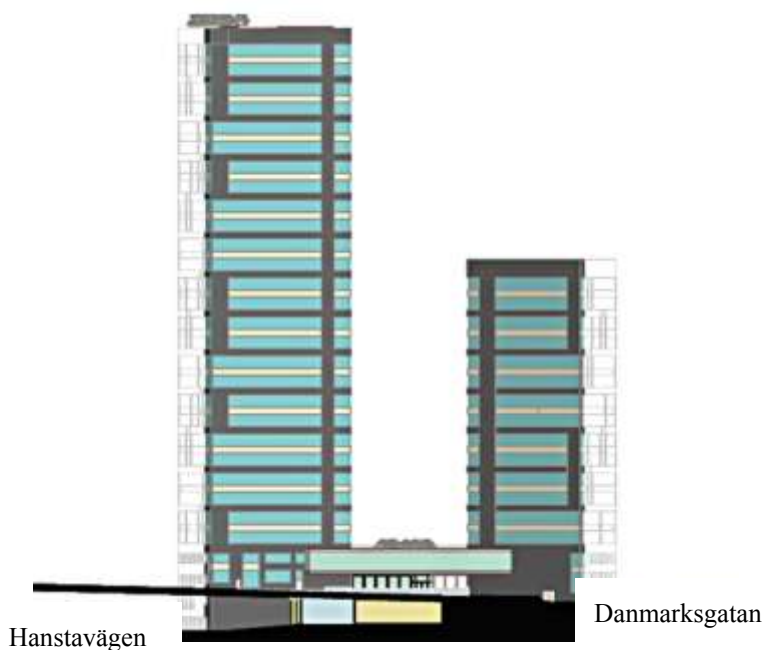
Parallellt med utredningsarbetet påbörjades hösten 2007 detaljplanearbetet för ca 285 lägenheter i två bostadshus, 19 respektive 30 våningar höga, med förbindelse till Kista Galleria. Under planarbetet har kulturförvaltningen tagit ett inriktningsbeslut 2008-02-12 om att förlägga ett nytt bibliotek med inriktning bildnings-/kulturcentrum till projektet, som går under namnet Kista Torn. Kontoret har nu fått detaljplaneförslaget på remiss, som skall besvaras senast 2008-08-08.

Detaljplaneförslaget – Kista Torn

Planområdet omfattar ca 1 ha och är beläget norr om Kista Galleria mellan Danmarksgatan och Hanstavägen. Galleriafastigheten Danmark 2 ägs av Kista Galleria. All mark ägs av Stockholm stad.

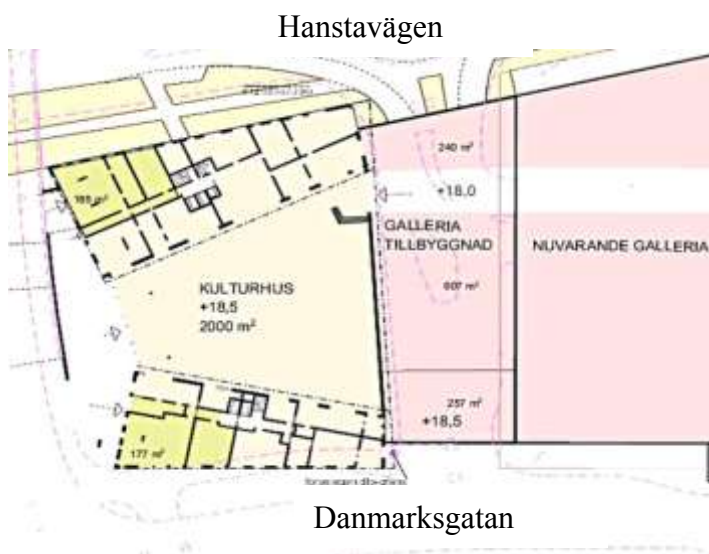


Planområdets läge



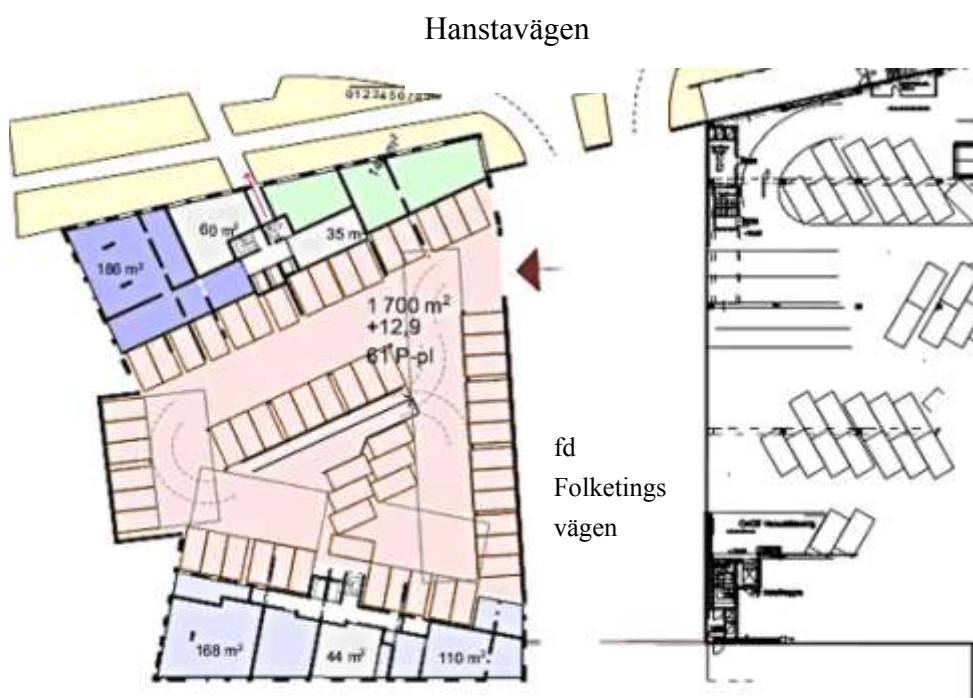
Vy från norr (Borgarfjordsgatan)

Förslaget innebär att AB Borätt uppför två bostadshus med 19 respektive 30 våningar. De båda bostadshusen kommer sammanlagt att innehålla ca 285 lägenheter. Mellan bostadshusen uppför AB Borätt ett kulturhus/bibliotek i två våningar med entré mot Borgarfjordsgatan och direkt förbindelse med Kista Gallerias butiksplan.



Bibliotek entréplan, Kista Galleria butiksplan

Projektet innehåller garage i tre plan under bostadshusen med ca 190 bilplatser och infart från f d Folketingsvägen. Varutransporter till biblioteket skall i första hand ske via f d Folketingsvägen.



Garage i Hanstavägens nivå

Friytor och rekreation

Den nya stadsparken vid Kista Gård kommer att bli ett viktigt rekreationsområde för de boende i Kista. Avståndet till Kista Torn blir ca 500 m.

De boende i Kista Torn kommer att få tillgång till ett stort utbud butiker, restauranger och biografer i intilliggande Kista Galleria. Vidare ges goda möjligheter till motion i den närbelägna badmintonhallen Kista Racket Center på andra sidan Borgarfjordsgatan.

Därutöver kommer etableringen av bibliotek/kulturhuset till Kista Torn att skapa nya möjligheter skapas för kulturverksamheten i Kista.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att Folketingsvägen upphör som allmän gata. Förslaget innebär även mindre ombyggnader av Hanstavägen, Danmarksgatan och Borgarfjordsgatan i anslutning till Kista Torn.

Teknisk försörjning

Spillvatten, dagvatten och vatten från det låga respektive höga tornet (separata bostadsrättsföreningar) ansluts till det kommunala ledningsnätet.

En ny elnätstation placeras under Borgarfjordsgatans bro söder om Hanstavägen.

Kista Torn kan anslutas till fjärrvärme- och fjärrkylennätet.

De nya bostadshusen förbereds så att anslutning till mobil sopsuganläggning är möjlig. Angöring för sopbil för de båda bostadsrättsföreningarna sker från Hanstavägen.

Buller

Avsteg från nationella riktvärden föreslås få göras dels av stadsbildsskäl och dels för att projektet bedöms ha ett stort strategiskt värde med bostäder och kulturhus/bibliotek i direkt anslutning till Kista Galleria, Kista tunnelbanestation, bussterminal och befintlig infrastruktur.

Bostadsprojektet planeras för ljudklass B och redovisas med bullerskyddad gård och bullerskyddade takterrasser. Genomförande av bullerskyddad gård och bullerskyddade takterrasser ska säkras i exploateringsavtal.

Gestaltningssprogram

En viktig målsättning i planeringen av den nya stadsdelen - Kista Science City - var att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med höga boendekvalitéer. Detta medför att höga krav måste ställas på gestaltningen av projektet Kista Torn.

För att säkerställa att de nya kvarteren ges en gestaltning som stämmer överens med stadens ambitioner har detaljplanen kompletteras med ett gestaltningssprogram, **bilaga 2**. Programmet som staden och byggherren gemensamt tagit fram ska fungera som utgångspunkt och vägledning vid bygglovgivning för nybyggnad.



Vy från söder (Hanstavägen)



Vy mot biblioteksentrén Borgarfjordsgatan)

Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Stadens krav på tillgänglighet kommer att gälla vid utformningen av de båda bostadshusen och biblioteket.

-Miljökonsekvenser

Den nya bebyggelsen tar i anspråk ett markområde, som idag nyttjas som grusad markparkering till Kista Galleria.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya bebyggelsen tar inte i anspråk någon grönyta.

-Ekonomiska konsekvenser

Projektet bedöms inbringa staden ca 2,5 mnkr i årliga tomträttsavgälder för bostäderna och biblioteket. Vidare kommer staden att få ca 3 mnkr i intäkt från försäljning av den bygggrätt som skapas för Kista Galleria över f d Folketingsvägen. Stadens utgifter beräknas understiga kontorets delegationsrätt (10 mnkr) varför ytterligare redovisning i exploateringsnämnden inte kommer att ske. Projektet bedöms gå med överskott.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon större påverkan på barn. Den mark som tas i anspråk har inget rekreativt värde för barn.

-Parkering

Planförslaget innehåller ca 190 bilplatser i garage, vilket innebär ett parkeringstal på 0,67. Kontoret bedömer parkeringstalet som godtagbart med hänsyn till att Kista Torn ligger i direkt anslutning till tunnelbanestationen i Kista.

Måluppfyllelse

Projektet utgör ett led i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City och står i överensstämmelse med stadens mål att öka bostadsbyggandet i Stockholm. De boende i Kista Torn kommer att få tillgång till ett stort utbud av butiker, restauranger och biografer och närhet till badminton, squash och motion. Vidare innebär det nya bibliotek/kulturhuset i Kista Torn helt nya möjligheter för kulturverksamheten i Kista.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet är positivt för näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas dels när anläggningarna byggs och dels då gallerians tillbyggnad färdigställts.



-Genomförande

Inför genomförandet av projektet Kista Torn kommer kontoret att upprätta ett förslag till överenskommelse om exploatering med AB Borätt, som syftar till en tomträttsupplåtelse för bostäderna och biblioteket. Vidare kommer kontoret att upprätta ett förslag till avtal med Kista Galleria om bl a försäljning av det markområde som idag utgörs av Folketingsvägen. Kontoret kommer under hösten 2008 att skriva fram ett ärende om avtalsförslagen till exploateringsnämnden.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under senhösten 2008.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget

Slut