



Handläggare
Tobias Arab
Telefon: 08-508 02 107

Till
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd
2018-03-22

Förslag till detaljplan för fastigheten Odde 1 m.fl. i Kista

Remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

1. Tjänsteutlåtandet utgör svar på remissen.
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Alex Baena
ekonomichef

Sammanfattning

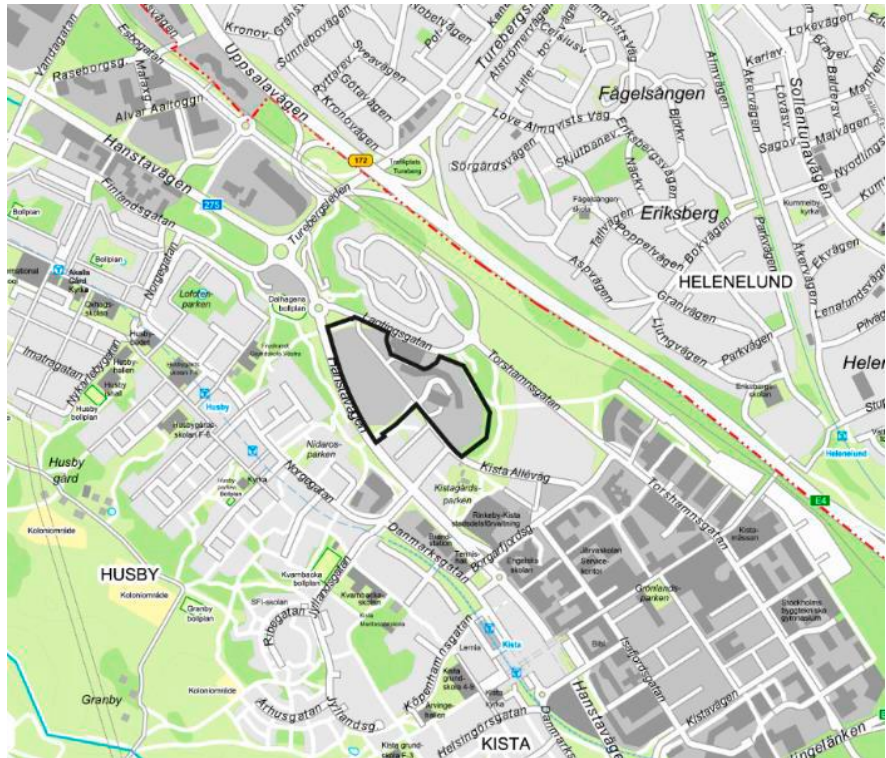
Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett förslag till detaljplan för fastigheten Odde 1 m.fl. i Kista till bl.a. Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. Avsikten med planförslaget är att bidra till en utveckling av Kista som funktionsblandad stadsdel. Planförslaget möjliggör uppförandet av ca 2 000 bostäder, varav 1 100 bostadsrätter, ett gruppboende, 550 hyresrätter samt ca 350 studentlägenheter. Studentlägenheterna inryms i IBM:s kontorslokal. Vidare planeras 18 avdelningar förskola fördelat på 2 platser. Förvaltningen är positiv till att området utvecklas och att fler bostäder i Kistas norra delar bidrar till en mer blandad bebyggelse i området. Förvaltningen ställer sig positiva till målet om att skapa en funktionsblandad stadsdel. Förvaltningen anser det viktigt att säkerställa en god boende- och läromiljö, med särskild hänsyn tagen till bullernivåer, ekosystemtjänster och infrastruktur, så väl som kollektivtrafik och parkeringsplatser. Förvaltningen ser dock ett avsevärt större behov av förskolor i detaljplanen än de som inplanerats. Antalet förskoleplatser som planen genererar uppgår enligt förvaltningen till 500 st som fördelat på 16 barn per avdelning uppgår till ca 31 avdelningar. Vidare ser förvaltningen att man även bör utreda möjligheten till förskola och skola i gemensamma lokaler.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett förslag till detaljplan för fastigheten Odde 1 m.fl. i Kista till bl.a. Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. Samråd om detaljplanen pågår 6 februari – 20 mars. Eventuella synpunkter på planförslaget ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 20 mars. Stadsdelsförvaltningen har kommit överens med stadsbyggnadskontoret om förlängd remisstid till och med den 23 mars. Remissunderlaget bifogas.

Ärendet

Den fastighet som detaljplanen avser ligger i Kistas nordvästra område där IBM har sitt huvudkontor. Fastigheten är upplåten med tomträtt sedan 1979 men IBM avser flytta sin kontorsverksamhet till lokaler på annan plats inom Kista och på så sätt frigörs fastigheten. Avsikten med planförslaget är att bidra till en utveckling av Kista som funktionsblandad stadsdel genom att möjliggöra för bostäder, förskolor, kultur- och verksamhetslokaler, torg, stråk och parker. Planförslaget möjliggör uppförandet av ca 2 000 bostäder, varav 1 100 bostadsrätter, ett gruppboende, 550 hyresrätter samt ca 350 studentlägenheter. Studentlägenheterna inryms i IBM:s kontorslokal. Vidare ska planen tillgodose behovet av förskola och skola. Planområdet utgör en del av Kista som tidigare dominerats av kontorsverksamhet och naturområden. Utifrån ett varsamt tillvaratagande av den kulturhistoriskt värdefulla miljön i anslutning till IBM:s huvudkontor och välgestaltade byggnader med lokaler i bottenvåningarna i strategiska lägen kan en attraktiv och funktionsblandad stadsmiljö möjliggöras i linje med Stockholms bostadsmål, översiktsplanen och visionen för Kista Science City. Den relativt höga exploateringen ställer krav på goda offentliga miljöer och god tillgång till grönytor och rekreation vilka har stor möjlighet att tillgodoses i planområdet. Stor vikt läggs vid att förstärka och etablera kopplingar till omgivande områden och till stadsdelen Husby med dess tunnelbanestation, varför planförslaget även går i linje med översiktsplanens strategi att koppla samman stadens delar. Tidplanen är att detaljplanen ska godkännas av stadsbyggnadsnämnden under senare delen av 2019. I IBM:s nuvarande huvudkontor föreslås förskolelokaler, gården norr om kontoret planeras förskolegård som har delvis höga bullernivåer främst från E4:an. Dessa regleras med marknivåer och lokal skärmning.



Orienteringskarta som visar planområdets läge.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen och förskoleavdelningen vid Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att området utvecklas och att fler bostäder i Kistas norra delar bidrar till en mer blandad bebyggelse i området. Förvaltningen anser det viktigt att säkerställa en god boende- och lärandemiljö inom planområdet, med särskild hänsyn tagen till bullernivåer, grönområden och infrastruktur, så som kollektivtrafik och parkeringsplatser. Vidare anser förvaltningen det önskvärt med en större del stora lägenheter, d.v.s. 3 rum eller fler. Förvaltningen ser ett stort behov av förskolor i detaljplanen. Beräkningsgrunden bör vara 25 förskoleplatser per 100 lägenheter och 16 barn per avdelning. Förvaltningens beräkning bygger på en metod som inte gör skillnad på typ av boende, vilket innebär ett behov av 500 förskoleplatser fördelat på ca 31 avdelningar. Vidare ser förvaltningen att man även bör utreda möjligheten till förskola och skola i gemensamma lokaler.

Läget på förskolegården, skogbeväxt norrsluttning kan leda till framtida krav på nedtagning av träd i naturen intill då det blir mörkt och kallt på gården. Som en följd av detta kan värdefulla naturvärden gå förlorade. Området bör därav kompletteras med en bestämmelse samt en detaljerad solstudie i syfte att säkerställa att en

god pedagogisk miljö som även möjliggör för solljus på förskolans gård. I planbestämmelsen har del av förskolans gård bestämmelsen n2 (Träd med stamdiameter över 30 cm på en höjd av cirka 1 meter över mark, samt hålträd ska bevaras. Topografi, markskikt och vegetation ska i huvudsak bevaras till karaktär och ekologisk funktion.), förskolegården utsätts för hårt markslitage vilket kan vara av betydande negativ påverkan och kan leda till att träden dör. För att skydda befintliga träd kan förstärkningsåtgärder av marken behöva vidtas. Bestämmelsen motsätter delvis en förstärkningsåtgärd då markskikt och vegetation i huvudsak ska bevaras.

Park gränsar på flera ställen direkt mot byggnaders fasader, vid Kvartersparkens norra och södra anslutning mot fastigheterna samt utmed den södra sidan av Ormen länge. Detta kan leda till framtida krav på nedtagning av träd med en risk för att naturvärden och ekosystemtjänster går förlorade. Bestämmelsen park bör därav kompletteras.

Alkärret behöver skyddas mot risk för drunkning då det tidvis är djupt. Situationen med flera förskolor och bostäder i närheten ställer höga krav på att området uppfyller ställda krav enligt BBR för skydd vid trädgårdsdammar.

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta