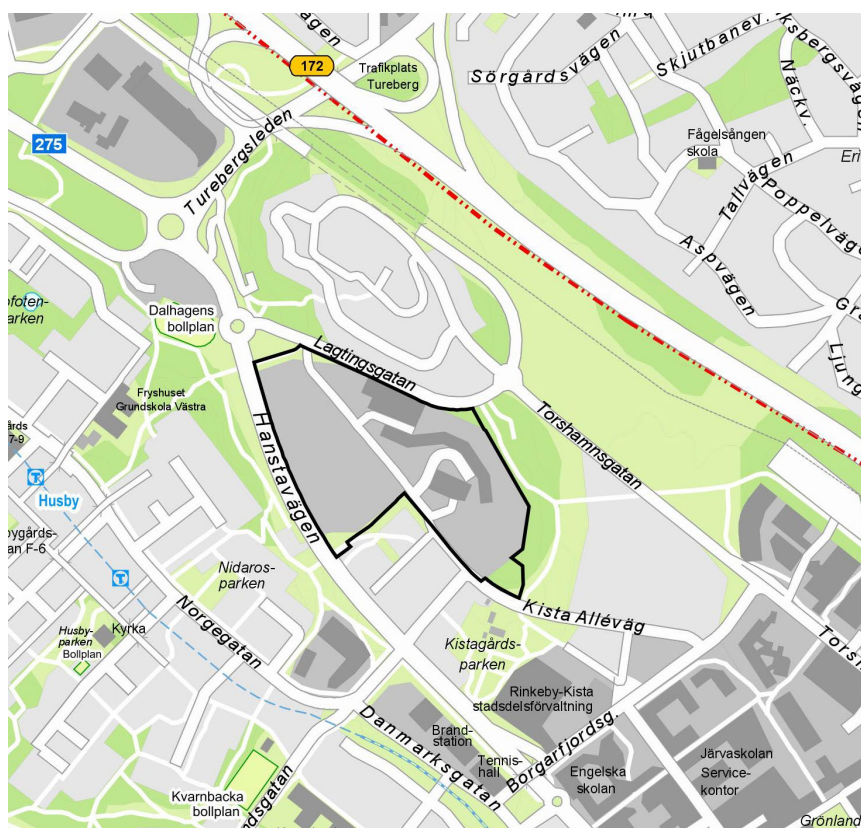


Planbeskrivning

Detaljplan för Odde 1 m.fl. i stadsdelen Kista, Dp 2015-09817



Planområdets läge i stadsdelen inom svart markering.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planförslaget innebär en utveckling av Kista till en funktionsblandad stadsdel genom ett tillskott av bostäder, förskolor, verksamheter, torg, stråk och parker. Planförslaget möjliggör tillskapande av ca 2000 bostäder och omfattar fastigheten Odde 1 samt delar av Kista 2:4 och Akalla 4:1. På platsen finns bland annat IBM:s före detta huvudkontor som är tomställt och har stora kulturhistoriska värden. Den tidigare relativt isolerade platsen har också höga naturvärden vilka i planförslaget tillvaratagits som kvaliteter för nya boende, besökare och verksamma i området.

Planområdet utgör en del av Kista som tidigare dominerats av kontorsverksamhet insprängt i ett välbevarat naturområde. Utifrån ett varsamt tillvaratagande och utvecklande av den kulturhistoriskt värdefulla miljön samt med välgestaltade nya byggnader med lokaler i bottenvåningarna kan en attraktiv och funktionsblandad stadsmiljö möjliggöras. Detaljplanen är väl i linje med Stockholms bostadsmål, översiktsplanen och visionen för Kista Science City.

Stadsutvecklingen ställer krav på goda offentliga miljöer och rekreation vilka tillgodoses inom planområdet genom planläggning av parker och torg. Kopplingar till omgivande områden förstärks och förtydligas i gatu- och parkstrukturen, bland annat kopplingen till Husby med dess tunnelbanestation.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet är:

| | |
|------------|-------------------------------|
| Granskning | 25 oktober – 22 november 2023 |
| Antagande | februari 2024 |

Planen genomförs med standardförfarande.

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Natur | 8 |
| Geotekniska förhållanden | 10 |
| Hydrologiska förhållanden | 11 |
| Landskaps- och stadsbild | 13 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 13 |
| Sociala förutsättningar | 20 |
| Offentlig service | 22 |
| Kommersiell service | 22 |
| Gator och trafik | 23 |
| Störningar och risker | 24 |
| Planförslag | 25 |
| Parker och torg | 28 |
| Ny bebyggelse | 30 |
| Gestaltning | 35 |
| Befintlig bebyggelse - kulturmiljö | 45 |
| Gator och trafik | 51 |
| Teknisk försörjning | 54 |
| Naturmiljö | 58 |
| Konsekvenser | 58 |
| Behovsbedömning | 58 |
| Naturmiljö | 58 |
| Grundvatten | 61 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 62 |
| Målpunktsanalys | 62 |
| Stadsbild | 62 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 63 |
| Störningar och risker | 64 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 75 |
| Konsekvenser för social hållbarhet | 76 |
| Barnkonsekvenser | 77 |
| Riksintressen | 77 |
| Tidplan | 77 |
| Genomförande | 77 |
| Organisatoriska frågor | 77 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 78 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 78 |
| Ekonomiska frågor | 81 |
| Tekniska frågor | 81 |
| Genomförandetid | 82 |

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till plankartan hör denna planbeskrivning och ett gestaltungsprogram. Planen genomförs med standardförfarande.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

Brandtekniskt utlåtande (Brandkonsulten, 2020)
Bullerutredning (Akustikbyrån, reviderad 2021)
Dagvattenutredning kvartersmark inkl. bilagor (Bjerking, 2020)
Dagvattenutredning (Sweco, reviderad 2021)
Gestaltungsprogram för kvartersmarkens utemiljö (Land Arkitektur, 2020)
Hydrogeologiskt utlåtande allmän platsmark (Geosima, 2019)
Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning (Tyréns, 2020)
Markteknisk undersökningsrapport allmän platsmark (Iterio, 2020)
Markteknisk undersökningsrapport kvartersmark inkl. bilagor (Bjerking, 2020)
Miljöteknisk markundersökning 2019-01-18 (Liljemark Consultning, 2019)
Miljöteknisk markundersökning 2020-10-15 (Liljemark Consultning, 2020)
Naturmiljöutredning (Ekologigruppen 2021)
PM dagvatten allmän platsmark (Sweco, reviderad 2021)
PM gata (Sweco, 2020)
PM geoteknik allmän platsmark (Iterio, 2020)
PM geoteknik kvartersmark (Bjerking, 2020)
PM landskap allmän platsmark (Land Arkitektur, reviderad 2021)
PM mobilitetsåtgärder (Sweco, 2020)
PM parkering (Exploateringskontoret, 2020)
PM skyfall (Sweco, reviderad 2021)
PM åtgärder artskydd (Ekologigruppen, 2021)
PM buller (Akustikbyrån, 2023)
Riskanalys (Brandkonsulten, reviderad 2021)
Socialt värdeskapande analys (Tyréns, 2020)
Sol- och skuggstudie (Reflex Arkitekter, 2020)
Trafikutredning (Sweco, 2020)

Medverkande

Planen är framtagen av Alexander Hansson-Göl. I tidigare skeden har även Julia Nedersjö, Karolina Embring, Matilda Toft, Ronnie Forsberg och Tove Entin medverkat. Plankartan är framtagen av Sanna Norrby.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa en ny funktionsblandad stadsstruktur med bostäder, förskolor, parkeringshus, parker och torg samt en utveckling av kulturhistoriskt värdefull miljö i befintlig kontorsanläggning. Vidare syftar planen till att skapa en attraktiv, levande stadsmiljö med hög arkitektonisk kvalitet där den nya bebyggelsen bidrar till stadsrummet genom bland annat sockelvåningarnas utformning, placering av bostadskomplement och lokaler för verksamheter i strategiska lägen. Planen syftar till att säkerställa god arkitektur genom reglering av bärande kvaliteter, från stort - sammanhållen färgsättning och balanserade variationer i skala - till smått - väl utvalda byggnadskomponenter och konstnärlig utformning. Vidare syftar planen till att säkerställa att karaktärsbärande och ekologiskt värdefulla träd bevaras på strategiska platser samt tillskapandet av nya parker och torg. Parkeringshus ska lösas i garage under gårdsbjälklag eller i parkeringshus på kvartersmark. Planen innebär att delar av den befintliga natur- och kulturmiljön bevaras och utvecklas genom att den planläggs som park och torg. Planstrukturen syftar också till att möjliggöra en ökad social hållbarhet och integration genom att förtydliga och stärka kopplingarna till omgivande områden och stadsdelar med kvalitativa och varierade offentliga miljöer och funktioner.

Planförslaget möjliggör cirka 2000 nya bostäder varav 800 bostadsrätter, 600 hyresrätter, 150 studentbostäder och 500 delningsbostäder. Planen innehåller nya förskolor med sammantaget 13 förskoleavdelningar.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Odde 1 samt del av Akalla 4:1 och Kista 2:4 i stadsdelen Kista. Planområdet avgränsas av Hanstavägen i sydväst, Lagtingsgatan i norr samt av naturmark i öst. Fastigheterna ägs av Stockholms stad. Fastigheten Odde 1 är upplåten med tomträtt till Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg.



Planområdet inom röd markering.

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050
Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en regional stadskärna. Kista kännetecknas av många företag inom informations- och kommunikationsteknologi som bidrar till att utveckla Kista med sitt kunskapsintensiva näringsliv.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Kista som en tyngdpunkt i ett av stadens ytterområden. Genom stora satsningar på infrastruktur ska området stärka sitt samband till omgivande kommuner samt till övriga angränsande stadsdelar. I översiktsplanen presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 2, ”satsa på attraktiva tyngdpunkter” och strategi 4 ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden” faller väl in i Kistas fortsatta utveckling. Även strategi 3, ”Koppla samman stadens delar” är tillämplig för aktuellt planprojekt. Följande vägledningar kan direkt tillämpas och faller inom ramen för projektet:

- Planera för ett variationsrikt utbud av bostäder som attraherar många stockholmare.

- Planera kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.
- Prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.
- Tillvarata möjligheter att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden.

Detaljplan

Planområdet omfattas av i huvudsak gällande stadsplan Pl 7749 från 1976 där markens användning är angiven som bygggrätt för kontor (R), bygggrätt för garage (G), parkmark och område som inte får bebyggas. Delar av planområdet omfattar även gällande detaljplan P2010-16220, P2001-15501 och P2001-15502 där markens användning anges som huvud- och lokalgata samt elnätstation.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2015-05-21 beslutat att anvisa marken inom planområdet inom fastigheten Odde 1 och del av fastigheten Akalla 4:1 till IBM Svenska AB.

Start-PM

Startpromemoria för planområdet beslutades i stadsbyggnadsnämnden 14 januari 2016.

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning

Stadsbyggnadsnämnden godkände plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag 13 juni 2018.

Antagande

Kommunfullmäktige beslutade den 20 februari 2023 att anta förslag till detaljplan. Länsstyrelsen beslutade 26 juni 2023 att upphäva detaljplanen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom den höjdbegränsande ytan för Bromma flygplats samt inom skyddsområdet för Luftfartsverkets radarstation i Bällsta. Båda anläggningarna tillhör riksintressen för kommunikationsanläggningar och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningarna.

Närliggande detaljplaner

Del av fastigheterna Rogaland 1 och Akalla 4:1 med syfte att utveckla Hanstavägen till en levande stadsmiljö. Dalhagens bollplan med syfte att skapa ny idrottshall och skola. Detaljplan

för Saima med syfte att utveckla Finlandsgatan till en levande stadsmiljö med bostäder och verksamheter.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stora delar av naturmark med hällmarksskog och några mindre områden med ädellövskog samt befintliga parkeringsytor och kontorsanläggning. Området är delvis kuperat med partier där urberg går i dagen. Mellan Hanstavägens marknivå och nivån vid den befintliga kontorsbyggnaden skiljer cirka 5 meter. Nordväst om kontorshuset, består planområdet till stor del av orörd barrskog. På varsin sida om kontorsanläggningens entréväg möts två naturliga biotoper, alkärr och barrskog. Alkärrret och alskogen runt vattendammen är en mycket viktig del av kontorsanläggningens landskapsarkitektoniska gestaltning.

Naturvärden

En naturmiljöutredning, groddjurinventering samt en artskyddsutredning är tagits fram för planområdet. Naturmiljöutredningen visar att det finns höga naturvärden i stora delar av området som främst är knutna till förekomsten av äldre barrskog och flertalet skyddsvärda arter. Flera strukturer som är viktiga för biologisk mångfald har påträffats, däribland gamla träd och död ved. Bland de naturvårdsarter som påträffats märks främst spillkråka samt vedsvamparna talticka och grovticka. Påtagliga naturvärden konstateras också inom planområdet och innehar flera olika naturtyper, bland annat en vattendamm omgiven av triviallövskog som bedöms utgöra en viktig livsmiljö för såväl groddjur som fladdermöss.

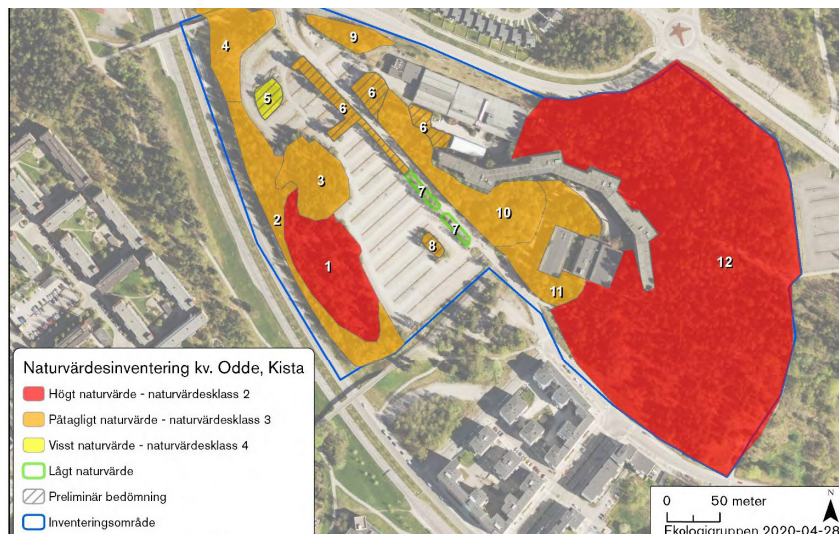


Bild från naturmiljöutredning med naturvärdesinventering enligt SIS. Bild: Ekologigruppen 2020.

Området har också bedömts utifrån landskapsobjekt, där flera naturtyper bildar ett sammanhängande landskap med större betydelse för ekologisk mångfald. Landskapsobjektet omfattar alla barrskogsmiljöer inom inventeringsområdet samt angränsande skogsområden. En större areal barrskog är värdefull för många fågelarter. Området ingår även i stadens habitatnätverk för barrskogsfåglar.

15 naturvårdsarter har påträffats i samband med naturvärdesinventeringen och utförda artinventeringar. Ytterligare arter finns noterade från området i databasen artportalen. Av fåglarna som rapporterats i artportalen är det främst grönfink och svartvit flugsnappare som bedöms kunna förekomma regelbundet i området, med tanke på platsens förutsättningar och de naturtyper som finns. Även lappuggla och pilgrimsfalk har noterats i artportalen, men detta är inte platser eller miljöer där arterna förekommer och dess relevans som enbart tillfälliga eller förbipasserade är därför ringa.

| Svenskt namn | Skydd | RK | Indikatorvärde | Förekomst | Källa |
|-----------------------|---------------------------|----|----------------|------------------|---------------------------|
| Nordfladdermus | 4 § artskyddsförordningen | NT | Högt | Objekt 10, 12 | Ekologigruppen 2020 |
| Större brunfladdermus | 4 § artskyddsförordningen | - | Högt | Objekt 10, 12 | Ekologigruppen 2020 |
| Duvhök | 4 § artskyddsförordningen | NT | Högt | Objekt 3 | Ekologigruppen 2020 |
| Spillkråka | 4 § artskyddsförordningen | NT | Högt | Objekt 12 | Ekologigruppen 2020 |
| Grönfink | 4 § artskyddsförordningen | EN | Ringa | - | Artportalen 2016-17 |
| Svartvit flugsnappare | 4 § artskyddsförordningen | NT | Ringa | - | Artportalen 2014, 2016-17 |
| Motaggsvamp | - | NT | Mycket högt | Objekt 1 | Ekologigruppen 2014 |
| Reliktbock | - | NT | Mycket högt | Objekt 12 | Ekologigruppen 2020 |
| Tallticka | - | NT | Högt | Objekt 1, 11, 12 | Ekologigruppen 2020 |
| Vedskivlav | - | NT | Mycket högt | Objekt 1 | Ekologigruppen 2020 |
| Granbarknagare | - | - | Högt | Objekt 12 | Ekologigruppen 2020 |
| Stekelbock | - | - | Mycket högt | Objekt 12 | Calluna AB 2014 |

Naturvårdsarter. Tabellen innefattar skyddade arter, rödlistade arter och arter med högt eller mycket högt indikatorvärde. Tabell: Ekologigruppen 2020.

I området förekommer sju arter som är skyddade enligt svensk lag, dessa är: dvärgpipistrell, nordfladdermus, duvhök, grönfink, spillkråka, svartvit flugsnappare och mindre vattensalamander.

21 träd har klassificerats som särskilt skyddsvärda utifrån naturvårdsverkets kriterier. Flertalet tallar har en storlek på mellan 50-60 cm i brösthöjd och bedöms vara mellan 150-200 år, med enstaka tallar över 200 år. I område 12 är andelen skyddsvärda träd stor och enbart träd i anslutning till planerad eller befintlig bebyggelse har markerats.

Rekreation och friluftsliv

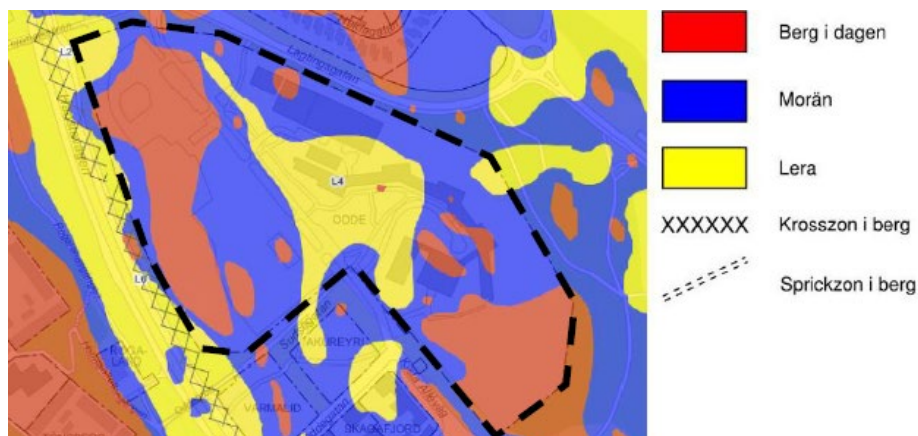
I området finns idag stora sammanhängande ytor med varierande natur som innehåller flera upplevelsevärden. Från planområdet är det relativt nära till Järvafältet som är ett uppskattat rekreativt område.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Områdets markförhållanden består främst av tunna lager morän och glaciala leror i områdets lågpunkter. Inom områdets norra och västra delar förekommer berg i dagen samt friktionsjord som överlagrar berg. Utöver området där berget går i dagen varierar djupet till berg upp till som mest 4,5 meter (norra delen), och 7,4

meter (västra delen). Vid jord- bergsonderingar har 5 block påträffats i 3 av 15 sonderingspunkter. Friktionsjorden bedöms därför som blockig. I områdets centrala delar utgörs ytskiktet av ca 0,2 - 0,5 meter fyllning.



Urklipp från geoarkivet Stockholm stad på byggnadsgeologiska kartan.. Det streckade området visar på undersökningsområdets gränser.

Ras och skred

Inom planområdet finns stora ytor med berg eller ytnära berg. Berggrunden har bedömts som lämplig för byggnation. För områden som delvis består av lera har stabilitetsberäkningar utförts och förslag till grundläggning tagits fram. Inga risker för ras och skred kan påvisas utifrån etablerade grundläggningsmetoder.

Markradon

Det sammanvägda resultatet av utförda mätningar visar att både halter av markradon och den totala gammastrålningen tyder på normalradonmark.

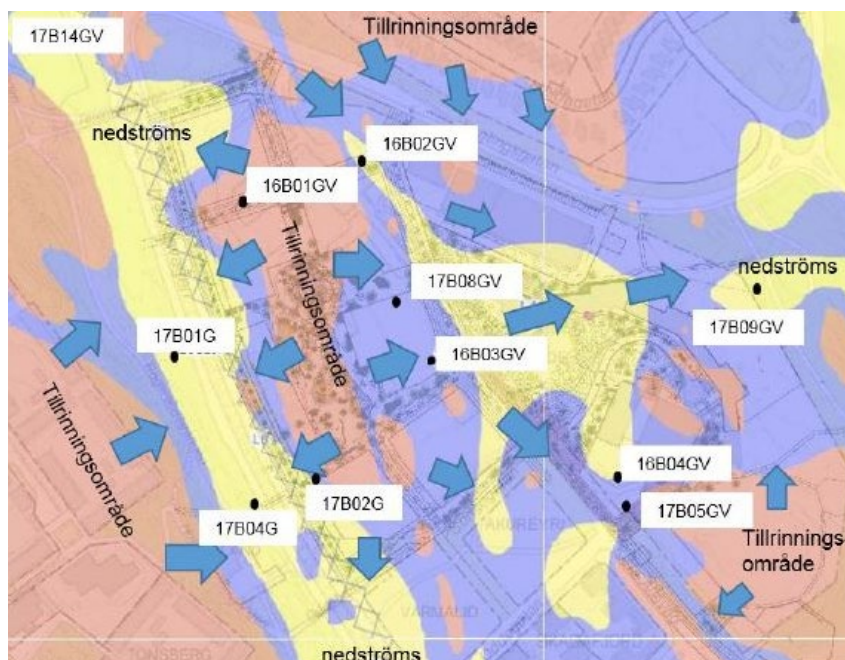
Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt länsstyrelsens översiktliga kartering finns topografiska lågpunkter i planområdet kring den befintliga dagvattendammen söder om IBM:s kontorsbyggnad "Ormen länge", samt i planområdets södra hörn vid Hanstavägen.

Grundvatten

Planområdet ligger på en höjdrygg som är fortsättningen av höjdområdet Kistahöjden. Höjdryggen begränsas på västra sidan av ett lägre beläget område längs Hanstavägen som sammanfaller med en krosszon i berggrunden.



Schematisk bild av grundvattenflöden. PM Geohydrologisk konsekvensbeskrivning 2017-09-29

Miljökvalitetsnormer för vatten

Avrinningsområdet avvattnas till Edsviken som utgör vattenförekomst (SE659024-162417). Edsviken är ett s.k. övergångsvatten, vilket innebär att den delvis har salthaltig karaktär till följd av närheten till Saltsjön. Vattenförekomsten har av Vattenmyndigheten bedömts att ha *otillfredsställande status* samt *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus* (2020-12-07). 2009 beslutade Vattenmyndigheten att Edsvikens ekologiska status var *otillfredsställande* med kvalitetskrav att nå *god ekologisk status* med tidsfrist till 2021. Lokala åtgärder i avrinningsområdet anses inte räcka för att ensamt nå miljökvalitetsnormen då alla kustvatten i området är övergödda, varpå tidsfristen att nå god ekologisk status satts till år 2027.

Dagvatten

Området är kuperat med marknivåer som varierar mellan +33 till +42 m ö.h. Idag avrinner skogsmarken väster om parkeringen ner mot Hanstavägen medan skogsområdet öster om kontorsanläggningen avrinner ner mot Lagtingsgatan och Kista äng. Dagvatten från befintliga tak- och hårdgjorda ytor fördröjs och renas idag till viss del genom en damm mellan kontor och parkeringen innan det leds ut på dagvattennätet på Kista alléväg. Området består till största delen av morän på berg som delvis täcks av ett lerlager, främst i området runt vattendammen. Infiltrationskapaciteten bedöms generellt som god i områden med moränjord och som låg i områden med lera och berg. Inne på

kontorsanläggningens nuvarande område är en dagvattendamm belägen. Baserat på befintligt ledningsnät tar dammen emot dagvatten från Kista alléväg och parkeringen via vägdiken samt takvatten från kontorsområdet. Dammen har en utloppsnivå på +31,47. Vattennivån varierar över året och cirkulationen i dammen drivs av en luftpump i källaren på kontorshuset.

Landskaps- och stadsbild

Planområdet präglas av varierande växtlighet som omger de befintliga kontors- och parkeringsanläggningarna. Mest påtagligt är de större sammanhängande skogsområdena. Tre bostadsområden i olika stadier av utbyggnad angränsar planområdet. Kistahöjden norr om Lagtingsgatan innehåller småhus och radhus, Kista gård i öster omfattar sammanlagt sex bostadskvarter som är delvis färdigställda och Kista Äng i nordost med planer på blandad stadsbebyggelse i rutnätsstruktur.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

IBMs tidigare kontorsanläggning inom Odde 1 och landskapsmiljön inom fastigheten omfattas av Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Fastigheten är blåklassad vilket är den högsta klassningen och omfattar synnerligen kulturhistorisk värdefull bebyggelse som motsvarar fodringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

Kontorsanläggningen invigdes 1978 och är ritad av Bengt Lindroos och Carl Nyrén, landskapsplaneringen är ritad av Söderblom & Palm. Anläggningens kulturhistoriska värden är kopplade till hur byggnaderna förhåller sig till naturen och landskapsarkitekturens betydelsefulla roll för kontorsanläggningen som helhet. Interiören är välbevarad och ett dokument över 1970-talets estetiska ideal. Kista är den sista av Stockholms ABC-städer och IBM hade en central roll i stadsdelens uppbyggnadsfas. Deras globala expansion kännetecknas av att kunna anpassa sig till kontexten vilket visar sig genom byggnadernas lågmälda framtoning och viljan att hitta innovativa och lokala arkitekter.

Kontoret utgjorde ett startskott för Kistas utveckling till ett världskänt IT-kluster och var en av de första i sitt slag att inrymma social service så som motion, läkare, matsal osv, för de anställda. IBM hade på 70-talet som tydligt uttalat ideal att i gestaltningen av sina huvudkontor runt om i världen utgå ifrån den kultur och region man valde att etablera sig i, varför naturen i Odde sågs som en tillgång att lyfta fram i gestaltningen. Och

arkitekturen är följaktligen unik i sin långtgående anpassning till naturen genom placering av bebyggelse, vegetation och byggnadsmaterial.

Anläggningen

Byggnadernas gestaltning och placering utgör en helhet tillsammans med markplaneringen och den sparade naturmarken. Vid uppförandet av byggnaderna var målsättningen att bevara så stor del av det befintliga landskapet som möjligt och ha en uppvuxen miljö redan vid inflyttningen. Landskapet närmast kontorsbyggnaden har sedan byggnationen förändrats i ringa omfattning.

Huvudbyggnad (kontorsbyggnaden)

Huvudbyggnaden är i sex våningar och dimensionerad efter trädtopparna. Byggnaden kallas ibland Ormen länge, ett namn som anspelar på byggnadens form, den mjuka S-formen gör att byggnaden kupar sig på ett inbjudande sätt runt huvudentrén och skapar växlingar av ljus och skugga på fasaden och inomhus. Fasaderna utgörs av ljusrött tegel indelade av synliga betongbalkar och rytmiserande av långa fönsterpartier. Fönsterkarmarna är av furu, klädda med koppar utvändigt. Plan ett och två har en avvikande utformning med stora uppglasade partier samt bjälklagskant klädd med koppar. Mellan kontorsskeppen finns små men kraftfulla burspråk. Burspråken återfinns även på gavlarna där de i kombination med de halvrunda trapphusen ger en intresseväckande effekt.

Anläggningens befintliga huvudentré är södervänd och finns på plan två. Entréns stora vindfång är klätt i kopparplåt och övergår på ömse sidor i ett utskjutande glasat parti. Entrén har två glasade pardörrar i kopparplåt, med böjda draghandtag i koppar. Inuti vindfånget är väggar och tak klädda i kopparplåt, och här finns ett ytterligare ett inre dörrpar i samma utförande. Framför vindfånget finns ett stort och långt fristående skärmtak, vilket vilar på parställda stöd i omålat limträ med balkar i samma utförande.



Huvudentrén i huvudbyggnaden.

Delar av interiör och planlösning i huvudbyggnaden utgör en del av det kulturhistoriska värdet. Planlösningen med korridor, reception, foajéer (stora rum i anslutning till hissarna) och hörsal på plan två har ett kulturhistorisk värde kopplat till läsbarheten av byggnadens ursprungliga användning som kontor. Interiören karaktäriseras av omålad furu i fönsterpartier, mönsterlagda golv i öländsk kalksten och omålade tegelväggar. Även huvudtrapphusen har ett kulturhistoriskt värde. De har en rundad form och är enhetligt färgsatta i en ljus beigetonad kulör på väggar och på trappspindel med en mörkare målad bård vid handledare samt trappsockel. Bemålningen är högblank, slätputsad på väggar, samt med stuckyta på trappspindel.

Matsalsbyggnad, idrottshall och serverhall

Matsalsbyggnaden och idrottshallen är sammanlänkade med huvudbyggnaden via förbindelsegångar i glas och koppar. Utformningen av matsalsbyggnad och idrottshall spelar på huvudbyggnadens principer men särskiljer sig genom en kombination av tegelfasader med stora, höga fönsterpartier, synligt limträ och oljad träpanel. Även serverhallen på kontorsbyggnadens östra sida gestaltades med samma fasadschema som huvudbyggnaden.

Karaktärsskapande för matsalsbyggnadens fasad är partierna i obehandlad furu samt limträ vid tak; det röda teglet; kopparplåt i bröstningar och fönsterpartier. Den arkitektoniska grammatiken är betydelsefull, med utskjutande tak vilande på grova limträbalkar, och därunder en öppen fasad med horisontellt betonade glaspartier inramade av bärande murpelare. Fönsterpartiernas indelning med poster och sidobågar ingår som ett betydelsefullt element.



Matsalsbyggnaden har stora fönsterpartier som ger ljus till det öppna inomhusrummet. Fönstrens lågt placerade tvärposter bidrar till byggnadens horisontella betoning.



Fönsterparti i matsalen mot söder, poster i limträ, fönsterbeklädning i furu.

Huvudmatsalen på plan två i matsalsbyggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. Matsalen får sin karaktär av den fasta inredningen i omålad furu och limträ. Det vitmålade taket har ett raster av korsande undertakslister i furu, ett motiv som även återkommer på väggarna, och därunder finns längsgående och tvärgående limträbalkar vilka löper ut i fasad under yttertak. Väggarna har stora fönsterpartier, delvis från golv till tak, som ger ljus åt rummet. Fönstren är invändigt klädda med ljus furu,

mellan poster av limträ, och har långsgående fönsterpanelen i furu vilka motsvarar exteriörens tvärgående fönsterposter. Även lokalens glasade ytterdörrar är gestaltade på samma sätt. Matsalens sidodörrar, liksom dörrar och fönster till byggnadens anslutande utrymmen, är utförda i omålad furu, med foder och taklister i samma material. Trappan i matsalens norra del är en del av matsalens interiör och karaktär. Trappan är rak och leder ned till suterrängplanet. Steg och vilplan har kalkstensplattor, sidorna är gjutna och har en högblank stuckyta och målad trappsockel samt handledare i vitlackerat stålrör. Kulören motsvarar trappspindlarna i huvudbyggnaden.

Idrottshallen har en fasaduppbyggnad som svarar mot den inre funktionen. Den får sin karaktär av limträbalkar, högt placerade ljusinsläpp i form av fönsterband och stora slutna murytor ner till mark. De karaktärsskapande fönsterbanden är känsligare för förändringar än vad de slutna tegelväggarna är. Serverhallen har förändrats avsevärt sedan dess första år då behoven av anpassningar har varit stora vilket har avspeglats i att byggnadens volym ökat, ett stort antal fönster satts igen och galler har tagits upp i fasad.



Trappa ned till källare/suterrängvåning i huvudmatsalen. Sidornas stuckyta motsvarar trappspindlar i huvudbyggnaden.



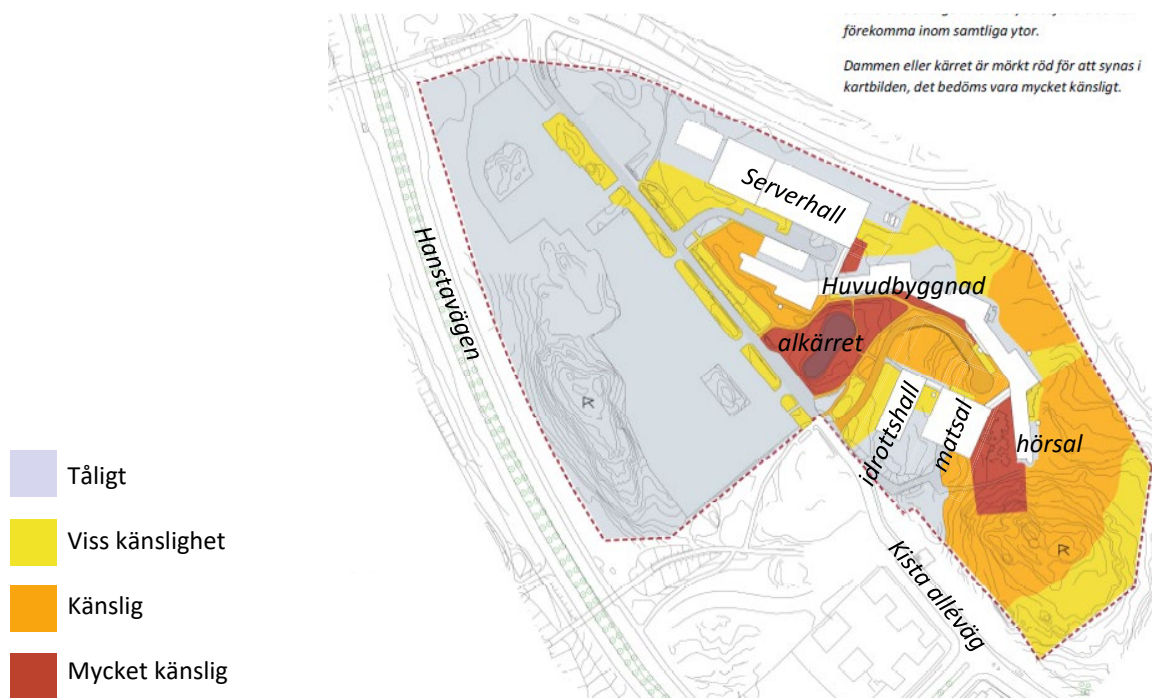
Kulturhistoriskt värdefulla detaljer i den glasade huvudkorridoren i bottenplanet på "Ormen länge". Bild: Tyréns.



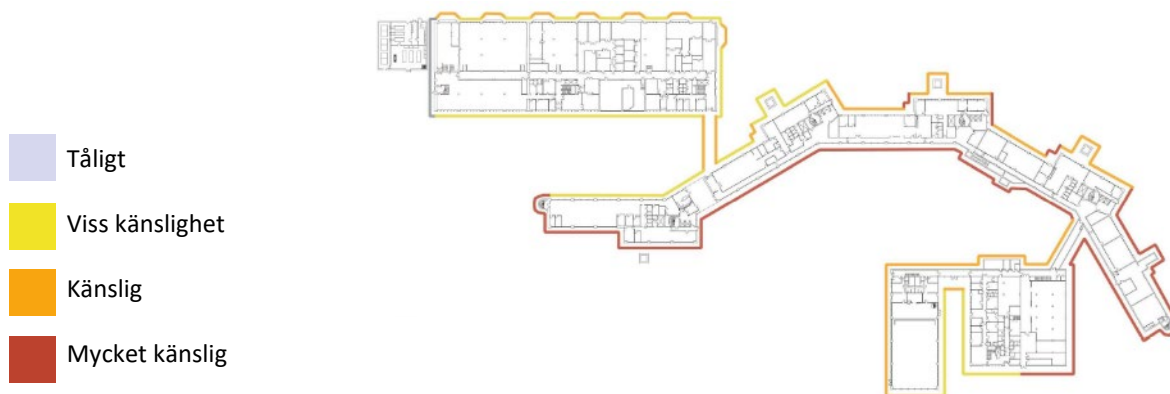
Ovan t.v. Byggnader "inlyfta" i svensk skog. Ovan t.h. Samspel mellan byggnad och landskap.

Känslighet- och tålighetsanalys

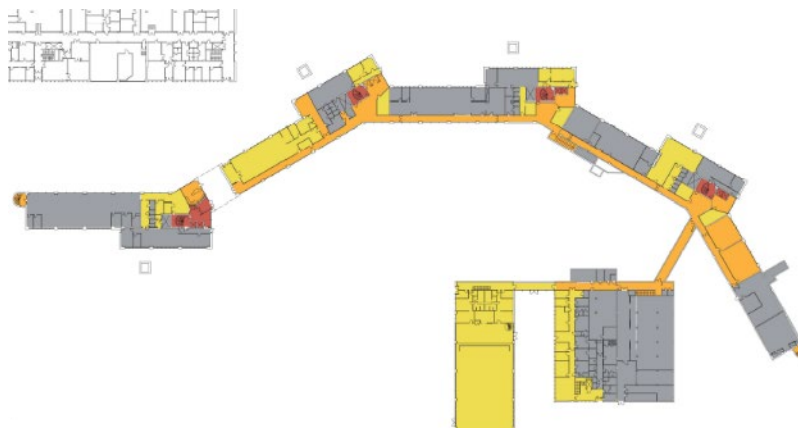
Som underlag till detaljplanen har en känslighet- och tålighetsanalys tagits fram. Denna beskriver översiktligt vilka delar av fastigheten som är särskilt känsliga för ändringar respektive vilka som bedöms ha större tålighet och är mer anpassningsbara.



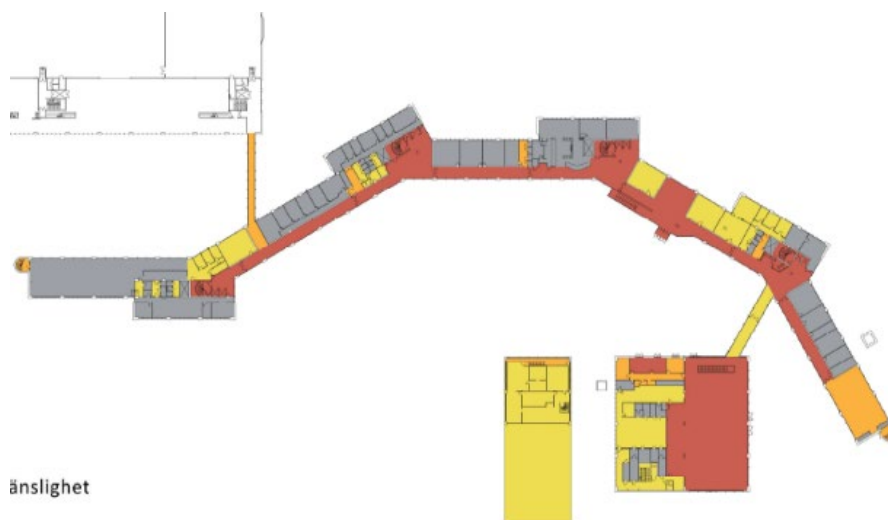
Känslighet och tålighetsanalys, landskap. Dammen eller kärret är mörkt röd för att synas i kartbilden, det bedöms vara mycket känsligt.



Känslighets- och tålighetsanalys. Ovan: fasader



Känslighets- och tålighetsanalys. Ovan: Plan 1



Känslighets- och tålighetsanalys. Ovan: Plan 2

Fornlämningar

Inom Odde 1 finns fyra registrerade fornlämningar. De två fornlämningarna i väster, Spånga 277:1 och 277:2, benämns som ”fornlämningsliknande bildningar” och är undersökta och borttagna och innebär inget hinder för exploatering. De två fornlämningarna som ligger grupperade i öster, strax söder om kontorshusets östra spets, Spånga 268:1 och 268:2, bedöms som fasta fornlämningar. 268:1 är en rektangulär övertorvad stensättning från järnålder/bronsålder och mäter cirka 7x5 meter. 268:2 består av en grav som markerats med en rest sten från järnålder/bronsålder. Dessa fornlämningar skyddas i kulturmiljölagen (KML). Hur stort skyddsområdet runt dessa fornlämningar ska vara beslutas av länsstyrelsen efter bedömning av detaljplaneförslaget, det kan också bli aktuellt med en arkeologisk förundersökning om länsstyrelsen bedömer att det är nödvändigt.

Sociala förutsättningar

I rapporten ”Skillnadernas Stockholm” konstateras att Rinkeby-Kista och Husby tillhör de socialt mest utsatta stadsdelarna i Stockholm. Detta visar sig till exempel i statistik över medellivslängd, arbetsfrekvens, utbildningsnivå och hälsa. Den nordöstra delen av Kista skiljer sig dock från resten av bebyggelsen kring Järvaområdet med sitt starka näringsliv och arbetsplatsutbud.

Dag- och nattbefolkningen i Rinkeby-Kista

I en jämförelse mellan dag- och nattbefolkningen i Rinkeby-Kista blir det tydligt att det finns stora skillnader. Dagbefolkningen är

nästan dubbelt så stor som nattbefolkningen och den består till 65 % av män. Den dominerande branschen är tillverkning, utvinning, energi och miljö. Nattbefolkningen är mer jämställt fördelad, men endast 5 % är sysselsatt i det som för dagbefolkningen är den största branschen. Istället arbetar de allra flesta med företagstjänster, följt av vård och omsorg samt utbildning. De två senare branscherna sysselsätter bara mellan 4,4 - 6,4 % av dagbefolkningen. Utifrån denna statistik finns det anledning att tro att de som pendlar till Rinkeby-Kista inte arbetar tillsammans med nattbefolkningen. Även om det i sig är positivt att dagbefolkningen är stor, kan detta också visa på en segregation på plats i stadsdelen, både mellan branscher och mellan dag- och nattbefolkning

Tidig dialog och intervjuer

Gruppen barn och unga är vanligtvis underrepresenterade i samråd och även så i tidigare dialoger i området. Därför inleddes hösten 2017 en fördjupad dialog riktad mot barn och unga samt förskollärare i Odde-områdes närhet i syfte att undersöka deras tankar och upplevelser av närområdet samt vad de har för behov i den offentliga miljön. En studie av tidigare dialoger i närområdet har genomförts inom projektet och slutsatser aktuella för Odde har lyfts fram. Nedan en sammanfattning av lärdomar från tidigare dialog och nyligen genomförda intervjuer.

- Kista galleria är en uppskattad mötesplats för samtliga grupper.
- Fler trygga mötesplatser med ett varierat utbud av aktiviteter pekas ut som viktigt av samtliga grupper, särskilt då detta i nuläget ses som en brist.
- Trygghet prioriterats av samtliga grupper. Många upplever idag Kista och Husby som otrygga områden.
- Förskolorna ser trafik som ett problem för tryggheten, medan elever i grundskolan nämner ungdomsgång, ungdomsgårdar, knutpunkter för kollektivtrafiken, tomma platser och att inte känna folk i området som otryggt.
- Kvinnor och flickor upplever genomgående mer otrygghet än pojkar och män.
- Killar i grundskolan uppskattar idrottsplatser för exempelvis fotboll och basket och vill se fler platser som erbjuder detta.
- Tjejer saknar platser att umgås och leka på. De efterfrågar platser där de kan sitta, gunga och äta och där det finns fin belysning.
- Goda kommunikationer och kollektivtrafik pekas ut som viktigt.

Skola och förskola

Skolor och förskolor i planområdets närhet.

Kommersiella verksamheter är framförallt koncentrerade söder om planområdet i Kista Galleria och väster om planområdet kring tunnelbaneuppgångarna för Husby.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Det befintliga nätet av gång- och cykelstråk i anslutning till planområdet är relativt välutbyggt, stora delar av cykelvägnätet i Kista är dubbelriktat. Ett pendlingsstråk ansluter mot Sollentuna norrut och Kista söderut. Huvudstråket förgrenar sig på merparten av de större gatorna i anslutning till Kista Äng och leder bl.a. till kollektivtrafikmålpunkterna Helenelunds pendeltågsstation och tunnelbanestationerna i Kista och Husby.

Kollektivtrafik

Flera busslinjer trafikerar Hanstavägen med 10-minuterstrafik till Vällingby, Sollentuna och 18-minuterstrafik till Akalla och Brommaplan. Två hållplatser finns invid planområdet. Flygbussar till Arlanda trafikerar Lagtingsgatan via Torshamnsgatan och Kistamässan. Tunnelbanans blåa linje försörjer Kista och Husby med tunnelbana och närmaste tunnelbanestation är Husby. Dessutom pågår en utbyggnad av tunnelbanenätet i Stockholmsregionen, den blåa linjen förlängs från Akalla med två stationer vid Barkabystaden och Barkaby station.

Mer övergripande innebär en utbyggnad av tvärbanans Kistagren ökat utbud av kollektivtrafiken i Kista och kan således bidra till att fler resor sker med hållbara transportmedel. Tvärbanans Kistagren är tänkt att starta efter hållplatsen Norra Ulvsunda i Bromma och sträcka sig till Helenelunds pendeltågstation i Sollentuna. Kistagrenen är åtta kilometer lång och stannar på sin väg mellan Ulvsunda och Helenelund vid tio nya hållplatser och passerar genom tre kommuner; Stockholm, Sundbyberg och Sollentuna.

Biltrafik

Området angörs idag med bil från Hanstavägen från två håll; antingen via Lagtingsgatan eller via Skagafjordsgatan och Kista alléväg. Hanstavägen har en regional funktion och tillhör det övergripande vägnätet som i förlängningen kopplar till Bergslagsvägen, E18 och E4. Via Lagtingsgatan kopplas Hanstavägen samman med Torshamnsgatan som också tillhör huvudvägnätet. Kista Alléväg fungerar idag som uppsamlingsgata från bostäder i området och tillhör det lokala gatunätet.

Hanstavägen har ett trafikflöde på 14000 fordon per dygn (f/d), Lagtingsgatan cirka 6400 f/d och Kista alléväg runt 2900 f/d. Trafiksystemet i Kista bedöms ha en överkapacitet för biltrafiken då gatorna är breda med flera körfält. Samtidigt har trafikflödena varit oförändrade de senaste åren. Det finns en tydlig morgon- och eftermiddagstopp då många tar sig till och från Kista.

”Förbifart Stockholm” som innebär en ny förbindelse mellan norra och södra länsdelen väntas innebära en avlastning av vägnätet i Kista.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inga potentiellt förorenande verksamheter finns angivna inom planområdet eller i direkt anslutning till denna i länsstyrelsens EBH-stöd (2016). Ca 200-300 meter söder om planområdet finns en tidigare industri och två drivmedelsstationer där hantering av olika kemikalier förekommit. Med tanke på avstånd och topografi bör eventuella föroreningar inte påverka planområdet.

De undersökningar som utförts indikerar att det inte förekommer några storskaliga föroreningar inom planområdet. Fyra miljötekniska markundersökningar har genomförts inom planområdet mellan 2014 och 2020. Totalt undersöktes 38 provtagningspunkter och jämfördes med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. I endast två punkter uppmättes halter överskridandes riktvärden för känslig markanvändning.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 i planområdet är 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Längs Hanstavägen är halten av partiklar 30-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde). Halten av kvävedioxid i planområdet är 24-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Längs Hanstavägen är halten av kvävedioxid 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde). (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, Luftföroreningskartor, 2015).

Buller

Planområdet är i huvudsak trafikbullerutsatt från Hanstavägen, Lagtingsgatan och Kista Alléväg. Bidraget från E4 har mindre påverkan på ljudnivån.

Farligt gods

På Hanstavägen går transporter av farligt gods med brandfarlig vätska och gas till två drivmedelstationer i närområdet. Aktuellt vägavsnitt längs med Hanstavägen utgör varken en primär eller sekundär transportled. Farligt gods får även transporteras på vägar som inte utgör rekommenderade transportleder – riskerna ska beaktas om det är sannolikt att farligt gods kommer att transporteras i närheten av det aktuella planområdet.

Planförslag

Planförslaget består av en ny kvartersstruktur med bostäder, förskolor, nya parker och torg samt en möjlig omvandling av den kulturhistoriskt värdefulla kontorsanläggningen. De nya bostadskvarteren innebär sammanlagt cirka 1500 nya lägenheter och i kvarteren ställs krav på lokaler i bottenvåningen (centrumändamål) på strategiska platser vid huvudgator. I den befintliga kontorsbyggnaden föreslås ca 450 delningsbostäder. Därutöver planeras 22 förskoleavdelningar i och omkring kontorsanläggningen.

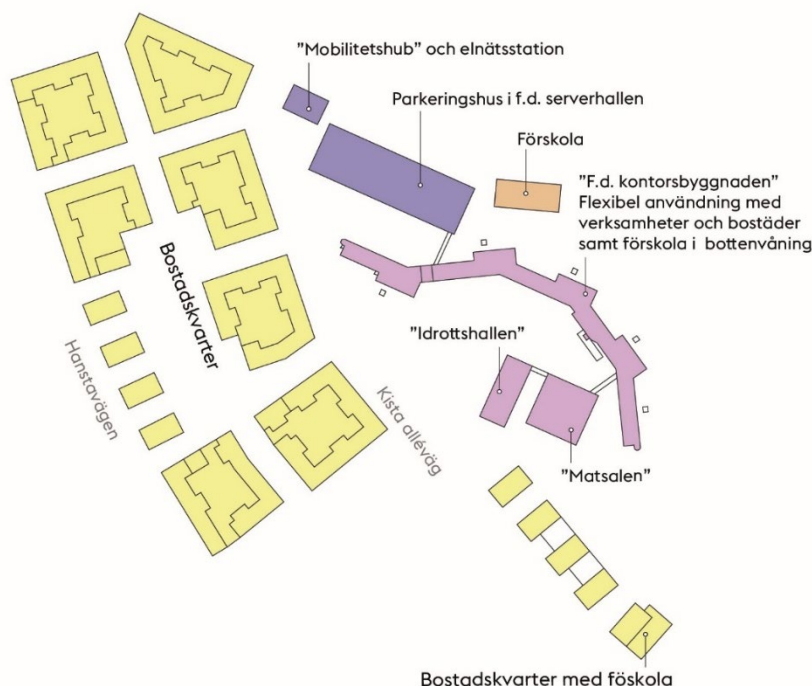


Illustrationsplan över planområdet med beteckning för respektive kvarter. Bild Land Arkitektur.

Nordöst om Kista alléväg domineras området av den före detta kontorsanläggningen med sin naturpark och sydväst om Kista alléväg av ny kvartersbebyggelse med bostäder som utgör en fortsättning norrut på planerad och befintlig struktur vid Kista gård. Kvarteren håller en högre skala mot huvudgatorna Hanstavägen och Kista alléväg och en lägre in mot områdets mitt och kvartersparken. I två lägen utformas bebyggelsen som lameller för att etablera visuell kontakt mellan park och gaturum.

Gatorna i planområdet följer omgivande struktur och tillför samt förstärker öst-västliga tvärstråk för att tydliggöra områdets kopplingar till Husby och Kistahöjden. Gatorna kopplar på, kompletterar och förstärker det befintliga gatunätet.

Huvudstråken Hanstavägen och Kista alléväg utformas som stadsgator med förbättrade vistelsevärden, och en rad tvärstråk etableras för att stärka kopplingarna över Hanstavägen till Husby och möjliggöra en fortsättning i en framtida struktur på andra sidan Hanstavägen.

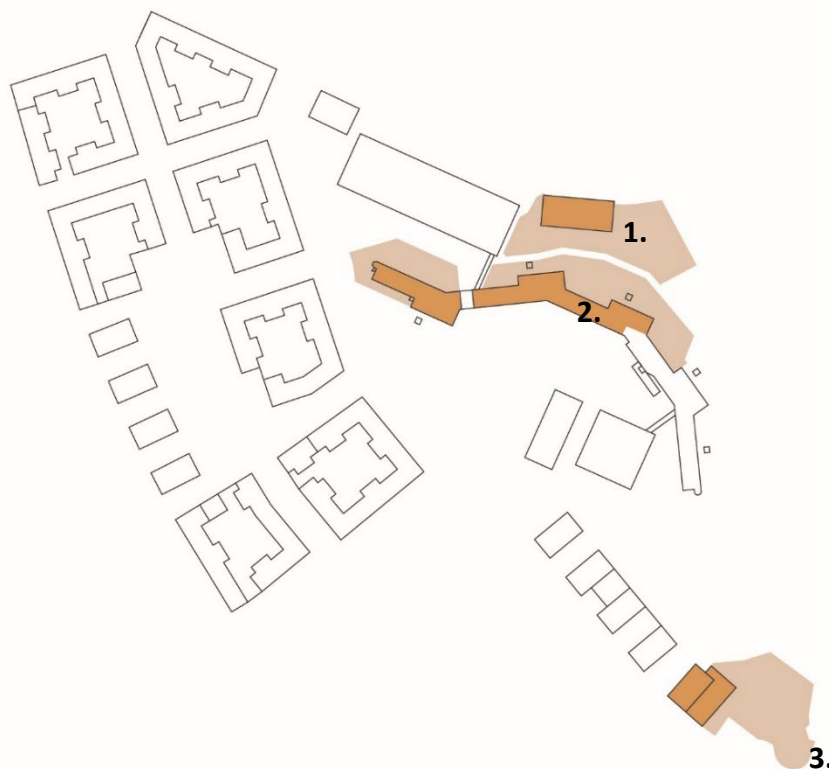


Illustrationsplan som illustrerar användning av bebyggelse.

Kontorsanläggningen består av fyra sammanlänkade byggnader som använts som idrottshall, matsal, kontor och serverhall. Planförslaget innebär att huvudbyggnaden ges användningarna kontor (**K**), centrumändamål (**C**), besöksanläggning (**R**), förskola (**S1**) och bostäder (**B1**). Förskolorna ska placeras inom huvudbyggnadens nedre plan och utgöra minst 1440 kvm BTA

(bruttoarea). Bostäder begränsas till plan tre till sex samt högst 1100 kvm BTA på plan 2. Bostäderna föreslås bli delningsbostäder, vilket innebär att flera boende delar på exempelvis kök och andra gemsamhetsytor. Därutöver får bostadskomplement placeras på plan noll och ett samt högst 600 kvm BTA på plan två. Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra en flexibel användning av den stora byggnaden samtidigt som tillgången till förskolelokaler och verksamheter i bottenvåning säkerställs. Idrottshallen och matsalen ges användningarna besöksanläggning och centrumändamål, vilket möjliggör att de kan fortsätta användas som idrottshall och restaurang. Serverhallen ska omvandlas till parkeringshus (P1) som ska försörja delar av bostadsområdet samt den omvandlade kontorsbyggnaden med parkeringsplatser.

Inom området planläggs för sammanlagt 13 nya förskoleavdelningar som redovisas i kartan nedan. En fristående förskola med sju avdelningar (1) samt en förskola med sex avdelningar i ett bostadshus (3). I den tidigare kontorsbyggnaden finns möjlighet till ytterligare nio avdelningar (2).



Illustrationsplan med placering av förskolor och förskolegårdar markerat.

Parker och torg

Inom planområdet skapas tre nya offentliga parker, ett torg och ett gångfartsområde. De tre parkerna är Oddeparken, Skogsparken och Kvartersparken. De utformas med utgångspunkt i befintlig natur för att i så stor utsträckning som möjligt bevara befintliga natur- och kulturvärden. Graden av programmering varierar för att skapa platser både för aktivitet och för stillhet. Oddeparken och Skogsparken utgör tillsammans med parkmarken i anslutande Kista äng och Kista gård en ny stadsdelspark i norra Kista.



Illustration över nya parker och gröna kopplingar.

Mitt i området invid Kista alléväg etableras ett torg och en entréplats till skogsparken. Torget ramas in av den före detta matsalen, idrottshallen respektive ett nytt bostadshus med lokaler i bottenvåningen. Befintlig mark runt matsal och motionshall höjs för att skapa en jämn torgyta. Torget föreslås få en grön karaktär där vissa befintliga träd sparas.



Vy mot torget. Till vänster syns idrottshallen och matsalen, till höger den nya bostadsbebyggelsen öster om Kista alléväg. Entrén till Skogsparken skimtar i mitten. Bild: Reflex Arkitekter.

Oddeparken

Den historiska parken på kontorsanläggningens västra sida blir en offentlig park. Den avses bevaras till sin karaktär men rustas för att klara den ökade belastning som planförslaget innebär. Inom parken finns två tydliga karaktärer; alkärret och tallskogen. Dessa avses renodlas och karaktärerna lyftas fram. Den känsliga naturmiljön kring alkärret mitt i parken kan kompletteras med spänger och bryggor för att skydda miljön och skapa tillgängliga vistelseplatser. Skogsdelen invid motionshallen och matsalen är mer tålig. Den gallras för att lyfta fram de äldsta tallarna och aktiveras för vistelse och rörelse.

Kvartersparken

Centralt i kvartersstrukturen sparas naturmark bestående av två bergspartier med uppväxta tallar. Tillsammans utgör de en kvarterspark, en centralt samlande allmän plats för boende och besökare i området. Där topografin är planare skapas tillgängliga delar för lek och vistelse. I de kuperade och bergigare delarna skapas fina lekmiljöer och här föreslås ett gångstråk med en bred träspång, som även kan tydliggöra gränsen mellan bostäder och parken. Kvartersparken utgör fond för gångfartsområdet och från parken leds man ner via två trapplopp mot Hanstavägen.



Kvartersparken, tillgänglig stig in mot gångfartsområdet.

Bild: Land arkitektur.



Sektion norrut genom Kvartersparken och anslutande gångfartsområde.

Bild: Reflex Arkitekter

Ny bebyggelse

Bostadsbebyggelse

Huvudparten av tillkommande bostäder etableras i slutna kvarter och delvis i lamellstruktur på Kista Allévägs östra sida och i ett kvarter mot Hanstavägen.



Illustration av antal våningar i ny bebyggelse

Kvartersbebyggelse:

Utgångspunkten för föreslagna byggnadshöjder i området är att följa principerna för Kista gård och Kista äng, högre mot huvudgatornas mer urbana karaktär och lägre mot ”mittgatans” intimare stadsrum. Hanstavägens centrala läge i stadsdelen medför en möjlighet till en högre skala mot gatan. Här medges åtta våningar samt tio våningar i två hörnlägen. För Kista alléväg, som väntas få en ökad centralitet i samband med utbyggnad av planområdet, medges sju våningar med ett mindre indrag som bidrar till att skapa variation i områdets gestaltning.

Krav ställs på minst två meters indrag för översta våningarna för kvarteren kring gångfartsområdet och kvartersparken för att släppa ner ytterligare ljus och rymd (**f4**). Ett generellt krav på genomgående trapphusentréer ställs för kvartersbebyggelsen.

En tydlig och grön koppling mellan den privata bostadsmiljön och den offentliga miljön skapas via öppningar i kvarteren mot kvartersparken. De gavlar som i och med detta skapas i flera lägen i gångfartsområdet mot parken föreslås utnyttjas för utsmyckning.



Lokalgata mellan Hanstavägen och Kista alléväg. Bild: Reflex Arkitekter.

Lamellhus

I två lägen, ett invid Kista alléväg och ett invid Hanstavägen, utformas byggnaderna som lameller med gavel mot gatan. Detta för att åstadkomma variation i bebyggelsestrukturen men också för att släppa fram naturen mellan husen och förstärka upplevelsemässiga och möjliggöra ekologiska kopplingar. Låga murar mellan byggnaderna mot gatan markerar gränsen mellan gårdsytan, gatan och parken för att skapa tydlig gräns mellan privat och offentligt. I båda kvarteren reglerar planen att marken närmast de nya byggnaderna ska anpassas i höjddled till de allmänna platserna i syfte att få byggnaderna att anpassas till terrängen (**n4**).

Vid lamellhusen mot Hanstavägen (kvarter E) planeras inget garage och naturmarken med berg och topografi ska i huvudsak bevaras mellan husen. Intrång som behöver ske under genomförandet ska återställas så att marken kan utgöra en del av naturslänten (**n3**).

I lamellhusen invid Kista alléväg (kvarter A) görs plats för ett garage i bakkant mot parken, varför schaktning blir nödvändig, här ska gården ovan det nya bjälklaget gestaltas som en del av den angränsande natursluttningen.



Fasadelevation fyra av fem lameller i kvarter A vid Kista alléväg.

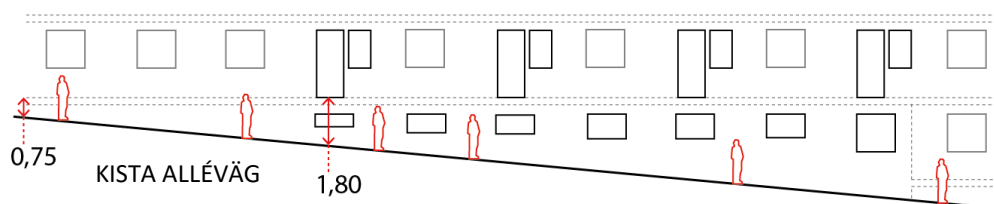


Fasadelevation för lameller i kvarter E vid Hanstavägen.

Lamellhusen vid Hanstavägen är åtta våningar med dubbel takhöjd i bottenvåning och lamellhusen vid Kista alléväg är sex våningar med dubbel takhöjd i bottenvåning. Detta innebär att byggnaderna motsvarar nio respektive sju våningar i byggnadshöjd men ska gestaltas som åtta respektive sex mot gata. För kvarter E gäller att byggnaderna ska utformas med samma proportioner avseende volym för att skapa ett sammanhållet uttryck (**f12**).

Entré våningar med bostäder

I syfte att möjliggöra levande, aktiva och attraktiva entrévåningar och trygga gatumiljöer ska höga slutna socklar undvikas. Därför regleras bostädernas entrévåningar med bestämmelse om golvnivåns höjdläge mot gata, krav på entréer mot allmän plats samt krav på källarfönster och franska balkonger för bostäder i entréplan vars golvbjälklag överstiger 1,8 meter ovan mark. Krav på fransk balkong gäller endast där vanlig balkong placeras på våningen ovanför.

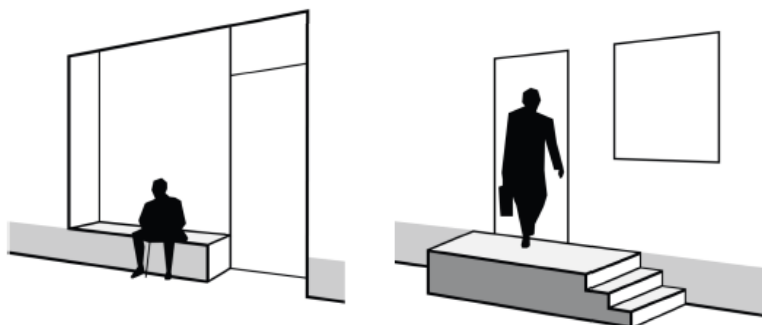


Entrévåning med hög sockel över 1,8 meter över mark har krav på källarfönster och franska balkonger i de lägen som balkong finns på våningen ovanför.

Kring kvartersparken och gångfartsområdet föreslås en blandning av bostadskomplement, bostäder och lokaler i entrévåningen i syfte att förbättra och underlätta för det gemensamma livet i kvartersbebyggelsen. Exempel på typ av bostadskomplement som eftersträvas i detta läge är till exempel gemensamhetslokaler, uppglasade cykelrum, tvättstugor och bytesrum. För att ge området en särprägel och skapa förutsättningar för stadsliv ska

entréer vid gångfartsområdet utformas med en sittbar yta som förstärker gatans sociala liv (**f6**).

I "mittgatans" yttre delar skapas s.k. hybridzoner genom att förgårdsmark medges invid fasad med plats för trappaltaner. Bestämmelse **f1** reglerar att minst fyra entréer per kvarter utformas med en egen upphöjd uteplats, en så kallad hybridzon eller "beträddbar sockel" där det privata livet får "spilla ut" och möblera och levandegöra det offentliga rummet. Här får lägenheterna i entrévåningen entréer direkt mot gatan. Uteplatsen föreslås få en gestaltning som hänger samman med byggnadens sockel. Längs de viktiga stråken Hanstavägen och Kista alléväg ställs krav på centrumverksamhet i entrévåningarna.



Entré med sittyta t.v., egen entré med upphöjd uteplats t.h.



Entrévåningarna regleras i plankartan med krav på källarfönster och franska balkonger vid höga socklar. Utformningsexempel för fasad mot sydväst invid mittgatan. Bilder: Reflex Arkitekter.



Utformningsexempel på lokalgata med hybridzon och trappaltan med egen entré.

Levande bottenvåningar

För att säkerställa möjliggörandet av levande, aktiva och attraktiva bottenvåningar samt trygga gatumiljöer med ”ögon på gatan” längs de viktiga framtida stråken i planområdet, ställs också krav på centrumverksamhet i bottenvåningarna i bostadskvarteren invid Kista alléväg och Hanstavägen (**C1**, **C2**, **C3** och **C4**). Uppglasning och högsta bröstningshöjd för fönster tillhörande verksamheter regleras med bestämmelse, liksom krav på entré mot allmän plats. I övrigt ställs också krav på lägsta bjälklagshöjd på 3,5 meter för verksamhetslokaler i markplan vid Hanstavägen för att säkerställa att lokalerna kan rymma tekniska installationer för ventilation.

Gestaltning

Stadsmiljön i Odde ska utgöra en tillåtande, varierad och väl gestaltad bakgrund för ett rikt stadsliv. En rad särskilt kvalitetsbärande byggnadskomponenter och detaljer har identifierats, studerats och granskats inom ramen för framtagande av ett gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet biläggs planhandlingarna och överenskommelse om exploatering. Det måste alltid göras en avvägning mellan olika intressen och vid bygglovsprövning ska särskild vikt läggas vid komponenternas bärande kvaliteter. Inom ramarna för gestaltungsprogrammets generella principer ska även ändrade förutsättningar i och med hållbarhetsfrågor och den tekniska utvecklingen beaktas. Ändringar utifrån hållbarhet eller teknikutveckling ska göras med bibehållna gestaltungsprogramkvaliteter.

Gestaltningen avseende fasad- och entrématerial, utformning av bottenvåningar, läge och djup för balkonger, balkongtak och inglasning beskrivs nedan.

Färgsättning och fasadmateriäl

Fasader ska i huvudsak utföras i puts, tegel eller trä med undantag för sockel och sockelvåning mot gata där särskild utformning kan krävas. Färgsättningen av den nya bostadsbebyggelsen ska anknyta till en klassisk färgskala som bygger på traditionella pigment; ockra, terra, umbra, kromoxidgrönt och koboltblått, vilken också kännetecknar färgsättningen i stora delar av Stockholm.

Kvarteren ska färgsättas i olika toner trapphusvis men variationer inom trapphuset får förekomma, som en ljusare ton vid översta våningen och mot innergården. Illustrationsplanen nedan visar inriktningen för färgsättning för respektive kvarter och vilken variation som ska finnas men syftar inte till att låsa exakt placering eller kulör. Kvarteret närmast befintlig kontorsanläggning föreslås få kulörer som anknyter till det röda teglet. Kvarterens färger går sen från mustigt rött och gulrött till ockragult och beige vidare mot blåa och gröna toner för att avslutas mot norr med två ockragula kvarter. Färgerna bryts av med dämpade grå, beige och bruna fasader.



Illustrationsplan för kvartersvis färgsättning av ny bostadsbebyggelse (markerad med prickad linje). Övriga byggnader är endast för referens.

En trapphusvis gestaltning ska tillämpas med ton-i-ton färgsättning som går över materialgränserna inom samma

trapphus. Varje trapphusenhet ska ha samma kulör mot gata som mot gård men mot gård tillåts en ljusare valör som kan anpassas till dagsljusförhållanden. Vid översta våningen tillåts också en ljusare valör för att skapa en tydlig fasadindelning.

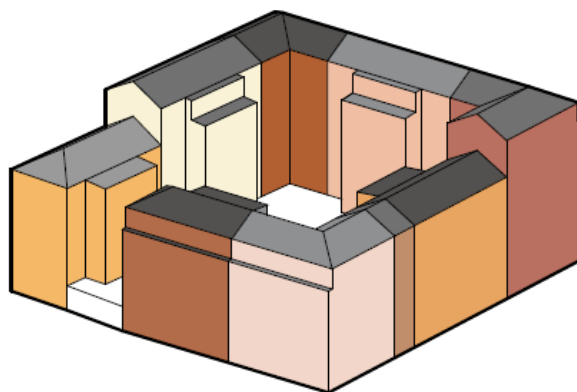


Illustration som redovisar hur den trapphusvisa gestaltningen ska tillämpas.

För alla nya kvarter gäller att elementskarvar inte får utföras synliga. Detta kan åstadkommas genom att dölja fog bakom stuprör, inordnas i ett system av blindfogar eller att fog till fasadelement ges en inordnad färgsättning.

Indrag av översta våningen

Översta våningen mot Kista alléväg och mittgatorna ska ges ett indrag om 0,9 meter från fasadliv (**f3**) och översta våningen på utvalda fasader mot gångfartsområdet ges ett indrag om två meter från fasadliv (**f4**). Undantag för krav på indrag ges för både 12 och 20 meter av fasadlängd. Syftet med indragen är att åstadkomma variation och bryta ner skalan.



Exempel på utformning av fasadindrag ihop med tillämpning av undantag för del av fasaden. Bilder: Reflex Arkitekter.



Lokalgata mellan Hanstavägen och Kista alléväg. Bild: Reflex arkitekter.

Gestaltning av socklar

I området ställs särskilda krav på utformning av byggnadernas sockel – vilket inkluderar entrévåning med *envåningsmotiv* och *tvåvåningsmotiv*. Envåningsmotiv motsvarar entrévåningens fasad som ges särskild gestaltning. Tvåvåningsmotiv innebär att särskild gestaltning ges till de två nedersta våningarna.

Tvåvåningsmotivet är till för att säkerställa fasadens yttre gestaltning och behöver inte nödvändigtvis motsvara två våningar inne i byggnaden. Istället kan det vara en förhöjd entrévåning som från gatan upplevs som två våningar. Sockeln ska gestaltas med ett avvikande material sett till den övriga fasaden och vara slitålig och av hög kvalitet. Ton-i-ton färgsättningen som beskrivs på sidan 36-37 ska följas.

Hanstavägen får en hög byggnadsskala och har ett konvext och brett gaturum. För att bryta ner skalan ställs krav i plankartan på **tvåvåningsmotiv** längs hela Hanstavägen. Mot Hanstavägen ska sockelvåningen utföras i tegel, natursten eller betong. Vid betongsockel ställs krav på särskild kvalitet och omsorgsfull utformning. Den trapphusvisa variationen ska tillämpas.

Mot Kista alléväg ska sockel utformas som **envåningsmotiv**. Sockeln ska utföras med keramisk platta, tegel, natursten eller cementmosaik. Nedan visas exempel på utformning av sockel och sockelmotiv.



Exempel på utformning av tvåvåningsmotiv mot Hanstavägen.



Exempel på utformning av envåningsmotiv mot Kista alléväg.

Takfotsvariation

För att fasadernas längd och likartade utformning ska brytas ställs krav på variation i takfotens utformning mellan trapphusenheterna. Högst 30 meter av fasadens längd mot gata medges samma takfotsutformning. Variationen uppnås till exempel genom att variera mellan en rak och en sned takfot samt med indragen takfot. Kravet gäller inte fristående byggnader som lamellerna vid Hanstavägen eller Kista alléväg och räknas inte över kvarterens hörn.

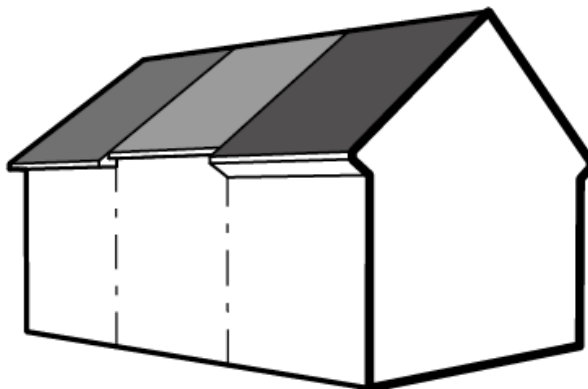


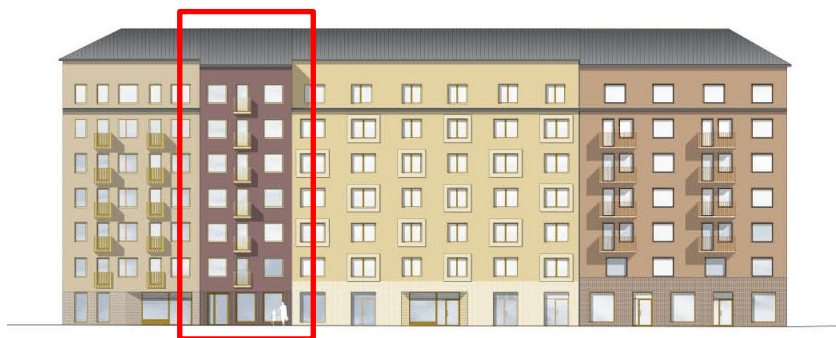
Illustration av varierande takfot.



Illustration som visar variationen i utformning av takfot. Planbestämmelse ställer krav på regelbunden variation av takfoten för att accentuera skillnaden mellan trapphusen.

Jokrar

Som ett led i att åstadkomma variation i området finns möjlighet till friare gestaltning och avvikande utformning för delar av fasaden i varje kvarter. Dessa delar benämns ”jokrar”. Det innebär att fasaden kan utgöras av valfritt fasadmateriäl och kan färgsättas i en starkare eller klarare ton än övriga fasader inom kvarteret samt att fönsteruppställning eller balkongräcken ska avvika från övriga fasaden.



Exempel på en s.k. "Joker" vid Kista alléväg.

Balkonger

Balkongernas djup och placering begränsas i olika grad mot viktiga stråk och stadsrum för att öka upplevelsen av stadsrummens offentlighet och rymd samt förstärka interaktionen mellan ute och inne. Tak ovan översta balkongen medges inte då sådana skärmtak riskerar att blir starkt dominerande och stjälar ljus från gård och gata. Inte heller inglasning mot gata medges, då även detta riskerar att bli gestaltningsmässigt dominerande och dessutom förta balkongernas interaktiva funktion i gaturummet. Inglasning får endast göras då det krävs för bulleravskärmning. Nedan beskrivs hur balkonger regleras utifrån gatukaraktärer. Gatukaraktärerna är inte alltid i enlighet med den användning som plankartan anger utan syftar till att tydligt redovisa var och hur balkonger får placeras.

Hanstavägen

Över allmän platsmark mot Hanstavägen gäller att balkonger får kraga ut högst 1,4 meter med en fri höjd om minst 6,0 meter ovan mark.

Kista alléväg

Över allmän platsmark mot Kista alléväg gäller att på våning 1 och uppåt får balkonger kraga ut högst 1,1 meter men en fri höjd om minst 3,5 meter ovan mark.

Gångfartsområde

Över allmän platsmark mot gångfartsområdet gäller att på våning 1 och uppåt får balkonger kraga ut högst 1,1 meter men en fri höjd om minst 3,5 meter ovan mark.

Lokalgator

Över allmän platsmark mot lokalgator gäller att balkonger på våning 1 får kraga ut högst 1,1 meter men en fri höjd om minst

3,5 meter ovan mark. Balkonger på våning 2 och uppåt får kraga ut högst 1,4 meter.

Bostadsgårdar

Balkonger mot bostadsgård får kraga ut högst 1,6 meter från fasadliv och ska ha en fri höjd om minst 2,5 meter ovan gårdsnivå.

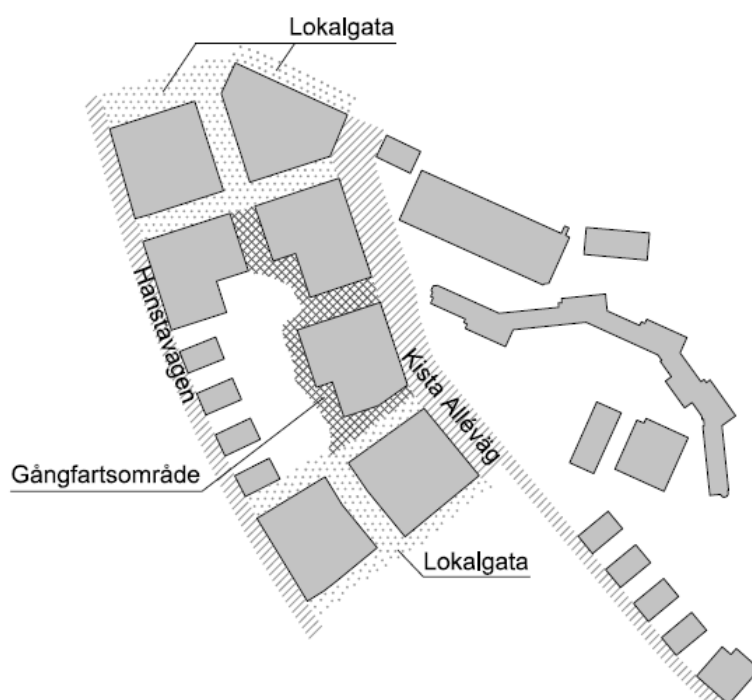


Illustration som redovisar områden där balkonger regleras.

Konst, utsmyckning

Som ett led i gestaltungsarbetet föreslås insatser med konstnärliga inslag för att stärka områdets upplevelsevärden och för att ge området en tydlig, positiv identitet. De konstnärliga insatserna i området förekommer i form av en identitetsskapande sockel och möjligheten att använda gavlar till utsmyckning. Även vid entréer ska det förekomma identitetsskapande utsmyckning,



Konstnärligt utformad sockel. Bild: Reflex Arkitekter.

En identitetsskapande och utsmyckad sockel som binder ihop kvarteren föreslås i gångfartsområdet och mittgatorna. Utsmyckningen ska utformas i samråd med konstnär och kan till exempel utföras med keramiska plattor eller mosaikteknik. Sittbänkar och upphöjda uteplatser ska gestaltningsmässigt hänga ihop med resten av den identitetsskapande sockeln.

Vid varje entré föreslås en vägg- eller fönsteryta reserveras för identitetsskapande utsmyckning såsom screentryck, en mosaik eller en dekorativt blästrad yta. I bostadskvarteren skapar gårdarnas öppningar gavlar mot gångfartsområdet som föreslås nyttjas för dekoration eller planteringar.



Exempel på gavlar som utnyttjas för dekoration. Bild: Reflex Arkitekter.

Förskola, mobilitetshus och elnätstation

I planområdets nordöstra del vid Lagtingsgatan föreslås två nya byggnader – en ny förskola och ett mobilitetshus. De nya byggnaderna föreslås uppföras i två våningar och flankerar en befintlig byggnad som är en del av den kulturhistoriskt viktiga miljön kopplad till kontorsanläggningen. För att samspela och samtidigt inte försvåra läsningen av den befintliga byggnaden med tegelfasad ska de nya byggnaderna gestaltas med träfasad.

Mobilitetshuset ska innehålla en elnätsstation mot Lagtingsgatan och utrymme för mobilitetstjänster i södra delen av byggnaden som vänder sig mot en platsbildning på kvartersmark. Tillsammans med befintlig byggnad som utvecklas till parkeringshus kommer den att utgöra en mobilitetshubb för området. Mobilitetstjänsterna föreslås utgöras av bland annat cykelverkstad och paketutlämning. Det möjliggörs även för ett mindre café i byggnaden, därför planläggs bygganden med användningarna centrumändamål och nätstation.



Förskolans fasad mot Lagtingsgatan.



Mobilitetshusets fasad mot Lagtingsgatan



Vy mot platsbildningen längs med Kista alléväg i söder mellan mobilitetshus (mitten) och parkeringshus (till höger). Bild: Reflex Arkitekter.

En ny elnätstation föreslås utmed Kista alléväg i den östra delen av planområdet. Placeringen utmed en av områdets huvudgator förutsätter en god gestaltning och ett samspel med sin omgivning.

Fasaden ska utföras i sten, tegel, keramiskt material, grafisk betong eller betong med relief (**f11**).

Befintlig bebyggelse - kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planläggningen möjliggör en omvandling av IBM:s före detta kontorsanläggning vilket innebär att huvudbyggnaden kan användas för kontor, centrumändamål, besöksanläggning, bostäder samt förskolor. Planen möjliggör en flexibel användning men begränsar andel bostäder på plan noll till två samt att en specificerad andel kvm förskola måste finnas. Idrottshallen och matsalen kan användas för kultur och fritid eller centrumändamål. Serverhallen ska användas som parkeringshus med inslag av logistik.

Park och naturmiljön söder och öster om huvudbyggnaden bevaras och lyfts fram som en del av stadsdelsparken. Byggnaderna och parken tillgängliggörs genom att etablera entréer i strategiska lägen.

Kontorsbyggnad, matsal och idrottshall skyddas på kvartersmark med bestämmelse **r** som förbjuder rivning samt **q**-bestämmelser för bevarande av kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnadens gestaltning. Kring kontorsanläggningen finns även sex stycken låga ventilationstorn, som i huvudsak sparas som en del av kulturmiljön. På kvartersmark norr om den befintliga kontorsbebyggelsen och en mindre del på södersidan planeras förskolegårdar.

Huvudbyggnaden

Huvudbyggnaden kan flexibelt användas för kontor, centrumändamål och besöksanläggning. Byggnaden får inrymma förskolor på plan ett och/eller två. På plan två begränsas användningen för bostäder till 1100 m² BTA respektive 600 m² BTA för bostadskomplement (**B1**). Skälet är att ge plats för fler publika verksamheter i anslutning till huvudentrén. Plan noll till ett utgör källarplan och är delvis i suterräng där utrymmet kan användas fritt.

Exteriör

Planbestämmelse **q1** syftar till att bevara huvudbyggnadens befintliga volym och utformning, inklusive entrépartiet med skärmtak. För att bevara fasadernas uttryck är det viktigt att fönster inte sätts igen och att fönsterpartierna fortsatt är tydligt avläsbara. Däremot har det bedömts möjligt att förändra fönsterindelningen i enlighet med byggnadens befintliga karaktär. Nya entréer får skapas i markplan vid de uppglasade partierna på den södra och norra sidan av byggnaden på ett varsamt sätt. Samma material eller liknande som befintliga entréer bör användas. Den norra sidan av byggnaden bedöms vara mindre känslig än den södra, därför får enstaka håltagningar för fönster göras i tegelvägg. Även förändringar av fönsterindelning får göras varsamt med utgångspunkt i byggnadens karaktär (**k1**). Skadade delar i fasaden får ersättas med samma utformning och material. Förändringarna av befintlig byggnad syftar till att möjliggöra en ny användning, främst förskoleverksamhet och bostäder.



Befintligt glasparti mot norr.



Befintligt glasparti mot söder.



Visualisering föreslaget entréparti.

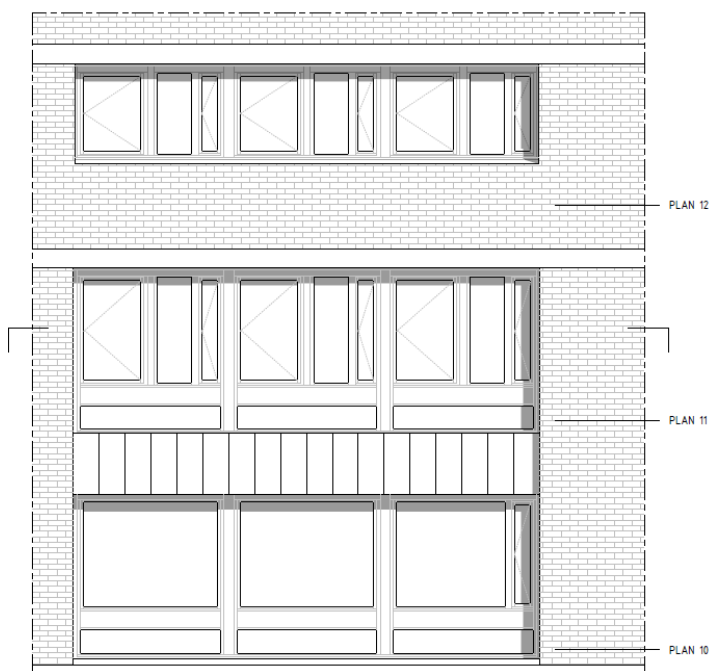


Visualisering föreslaget entréparti.

Visualiseringar av möjliga förändringar i fasad.



Förslag på hur nya entréer kan tillskapas på ett varsamt sätt genom att förhålla sig till den befintliga indelningen av fasaden och användandet av liknande material.

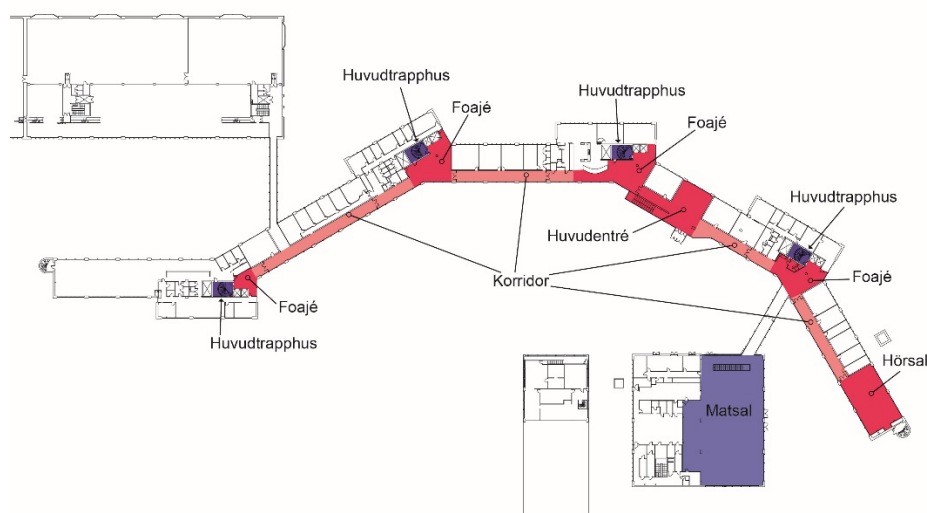


Förslag på ny fönsterindelning på plan 11. Fönsterindelningen ska medge rumsavskiljande väggar och följa den indelning som redan finns på andra delar av fasaden.

Interiör och planlösning

Planbestämmelse **q2** syftar till att bevara delar av den ursprungliga planlösningen på plan två samt karaktärsbärande delar i interiören. Planlösning för korridor, reception och hörsal på plan två får inte ändras. I hörsalen får inte takhöjd ändras väsentligt. Interiören i korridor, reception och foajéer på plan två får inte ändras med avseende på golvet i öländsk kalksten, gestaltning av fönsterpartier i omålad furu samt omålade

tegelväggar. Omålad furu och tegelväggar får inte täckmålas. Skadade trädetaljer får ersättas med samma material och utförande. Golvbeläggningen öländsk kalksten får ersättas med samma material och utförande.



Planlösning, plan två med planlösning och interiör som omfattas av bestämmelserna q2 respektive q5.

Delningsbostäder

I planarbetet har syftet varit att möjliggöra delningsbostäder inom den befintliga huvudbyggnaden. Det är viktigt att den nya användningen anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden. Främst behöver bostäderna anpassas så att befintlig planlösning och interiör för korridor på plan två samt huvudtrapphusen inte förvanskas.

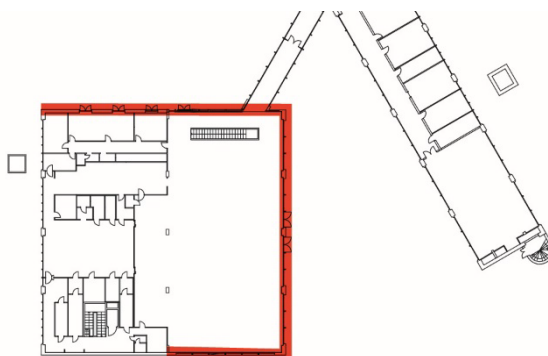
Matsalsbyggnad

Matsalsbyggnaden kan användas för besöks- och centrumändamål. En ny entré bör etableras mot det nya torget för att öka tillgängligheten till byggnaden och de nya verksamheterna.

Exteriör

Matsalens befintliga byggnadsvolym och takkonstruktion med synliga limträbalkar ska bevaras (q3) och utformningen av matsalens fasader som är reglerade med planbestämmelse q4 ska bevaras med avseende på fönsterpartier i obehandlad furu, bröstningar i kopparplåt, det ljusröda teglet samt limträbalkar vid takavslut. Övriga fasader bedöms vara tåliga för förändring och kan utvecklas för att anpassa byggnaden till den nya kontexten vid torget. Det är möjligt att göra håltagningar i fasad mot torget och innergården mot idrottshallen med hänsyn till byggnadens arkitektoniska grundkaraktär. Partierna i obehandlad furu samt

limträ vid tak och kopparplåt i bröstningar och fönsterpartier ska bevaras men får ersättas med samma material vid skada.



Planlösning med matsalens fasader som delvis omfattas av planbestämmelse q4 markerade med röd linje.

Interiör

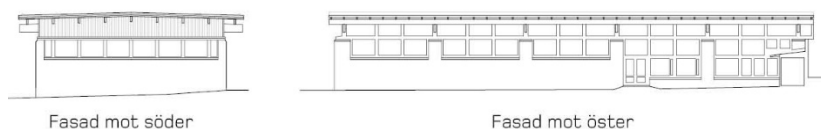
Huvudmatsalen på plan två har ett högt kulturhistoriskt värde och interiören ska bevaras enligt planbestämmelse **q5**. Matsalens planlösning samt trappa i matsalens norra del som leder till souterrängplanet ska bevaras. Matsalens interiöra gestaltning får inte ändras med avseende på synlig takkonstruktion i omålad furu, vitmålat tak med raster av korsande undertakslister i furu samt fönsterpartier och glasade ytterdörrar invändigt klädda med ljus furu med mellanposter av limträ. Den till matsalen angränsande bespisningsdelen omfattas inte av bevarandebestämmelsen.

Idrottshall

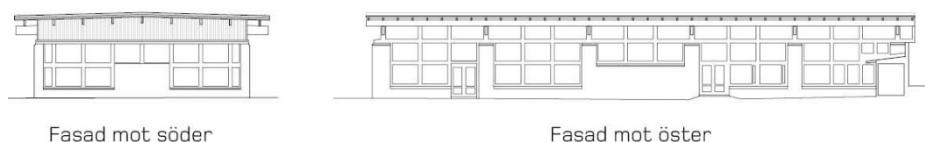
Intentionen är att idrottshallen behåller sin nuvarande funktion för idrott. Utöver besöksanläggning möjliggör planen även centrumändamål.

Exteriör

Idrottshallen ska bevaras och byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på befintlig byggnadsvolym och utformning med tegel, takform och omålade limträbalkar (**q6**). Trä får inte täckmålas. Varsamma ändringar och nya håltagningar i fasad får göras i samma rytm och indelning som befintliga fönster och entréer. Nedan illustreras de förändringar av den östra och södra fasaden som studerats tillsammans med antikvarie under planarbetet (**k2**). Fasaden påverkas av att marken närmast den södra fasaden höjs för att skapa den nya torgytan.



Befintlig fasadutformning mot söder och öster.



Föreslagen fasadutformning mot söder och öster. Planförslaget innebär att marken höjds vid den södra fasaden.

Parkeringshus, före detta serverhall

Byggnaden ska omvandlas till parkeringshus vilket innebär förändringar i fasad och ett nytt, marginellt högre tak som ska anpassas till byggnadens karaktär. För att möjliggöra för logistik till kontorsanläggningen tillkommer även en lastkaj med varuintag.

Exteriör

Byggnadens fasad får i huvudsak inte ändras med avseende på befintligt fasadmateriäl i ljusrött tegel, uttryck med rytmisk fönstersättning samt plåtdetaljer i koppar. Befintliga burspråk ska i huvudsak bevaras (**q7**). Nya håltagningar får göras. För att möjliggöra ombyggnaden till parkeringshus ska marken norr om byggnaden höjas vilket påverkar fasaden. Ett av burspråken avses omvandlas till infart till parkeringshuset och ett lastintag med lastkaj ska byggas (**k3**). Den befintliga takkonstruktion rivs och ersätts av ett nytt högre tak.



Bilden visar förslag på hur garageport och lastkaj kan tillskapas inom befintlig byggnad med ny takkonstruktion. Ett av burspråken tas bort för att möjliggöra in- och utfart men byggnadens helhetsuttryck kan bibehållas.

Nytt tak – bestämmelse **f10**

Det nya taket ska utföras med en list i plåt och ges samma uttryck som byggnadens befintliga koppardetaljer. Listen utgör den vertikala delen av taket närmast fasaden. Takets huvudvolym ska

ha ett indrag från fasadliv om minst 0,2 meter och hängrännor ska döljas.



Illustration av del av bevarad tegelfasad samt nytt tak på parkeringshuset (f.d. serverhallen). Det nya taket ska utföras med indrag och takdelen närmast fasaden (inom röd markering) utformas som en list som ges samma uttryck som befintliga koppardetaljer.

Skydd av träd

Landskapsplaneringen runt kontorsanläggningen utgör en stor del av områdets kulturhistoriska värden. Att bevara skogsmiljön är därför en del i att säkerställa kulturvärden för framtiden. Särskilt utvalda träd har skyddats i plankartan och får bara fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör fara för person eller egendom (**n1**).

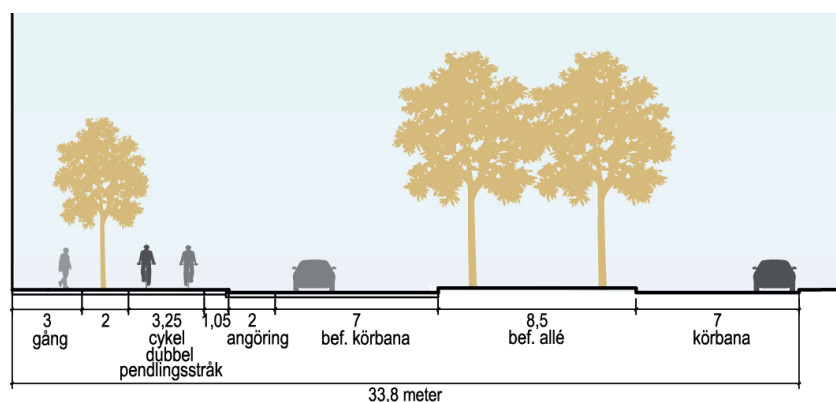
Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs samtliga gator i planförslaget finns gångbanor som tillgängliggör området. Stråken är sammanhängande och gena, trygga och tillräckligt breda för att klara sin önskade funktion. I nord-sydlig riktning, genom planområdet planeras en gångfartsgata med begränsad hastighet för motorfordon. Gångfartsgatan utformas så att gående lyfts fram som det huvudsakliga transportslaget med hjälp av möblering, och andra hindrande element.

God planering för cykeltrafiken är en förutsättning för att skapa ett hållbart område, där majoriteten av resorna sker med hållbara färdmedel. Nybyggnad av cykelbanor i planområdet ska följa cykelplanens standard och ansluta till befintliga cykelbanor på ett naturligt sätt. För att förenkla kopplingar mellan stråken och få kontinuitet blir föreslagna cykelbanorna dubbelriktade som i stora delar av befintligt cykelbanenät.

Längs Hanstavägen rustas befintligt pendlingsstråk upp till dubbelriktade cykelbanor längs båda sidor om gatan. I detta projekt hanteras cykelbanan öster om Hanstavägen medan framtida projekt förutsätts hantera cykelbanan väster om vägen. För boende föreslås ett parkeringstal på tre cykelplatser per 100 m² BTA. Cykelparkeringen ska placeras i närhet till entréer, bör vara väderskyddad och det ska finnas möjlighet att låsa fast ramen. En bra riktlinje för vidare planering är att cirka 50 % av cykelplatserna hamnar inomhus.



Principutformning av ny gatusektion för Hanstavägens östra sida.

Kollektivtrafik

Stombusslinje 179 försörjer planområdet med hållplatslägen längs Hanstavägen. Dessutom planeras för att en lokal linje ska trafikera området via Kista alléväg och Lagtingsgatan. Gatusektionerna är anpassade till dessa förutsättningar.

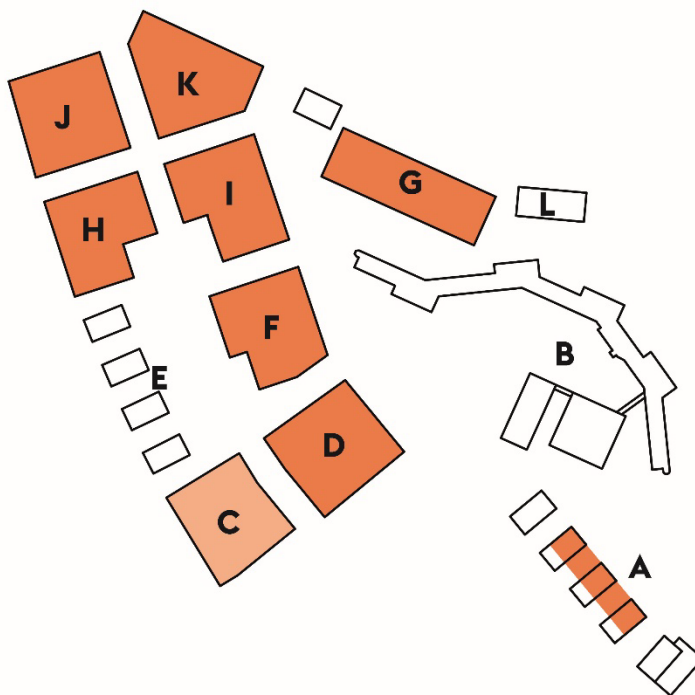
Biltrafik

Hanstavägen kommer fortsatt tillhöra det övergripande vägnätet medan Kista alléväg blir en huvudgata med anslutande lokalgator. Gatunätet i närområdet bedöms vara överdimensionerat och inga kapacitetsproblem kan identifieras. Biltrafiken till och från planområdet styrs till stora delar av garageplaceringar. Garagen nås via lokalgatorna och Kista alléväg. Möjligheten att köra tvärs bebyggelsen (mellan Kista alléväg och Hanstavägen) finns på en gata. Med få kopplingar mellan Hanstavägen och Kista alléväg styrs trafiken till det övergripande gatunätet och huvudgatunätet.

Parkering

Parkering planeras i garage under sju av kvarteren samt i ett parkeringshus. Tillgången till parkeringsplatser för bostadskvarteren A, C, E, H och J föreslås lösas helt eller delvis

genom parkering i parkeringshuset (G) respektive i garage i bostadshusen i kvarteren D, F, I och K. För kvarter B löses parkering och logistik i parkeringshuset (G). Detaljplanen möjliggör parkering under mark i alla bostadskvarter utom kvarter E och del av kvarter A, vilka helt saknar möjlighet till parkeringsplatser på egen fastighet. Kvarter B har möjlighet till ett fåtal parkeringsplatser inom fastigheten och för att klara parkeringsbehovet krävs parkeringsplatser i parkeringshuset (G). För att säkerställa en långsiktig tillgång till parkeringsplatser för kvarter E, B och del av kvarter A kan gemensamhetsanläggning för parkering bildas. Det är också möjligt att säkerställa parkeringsbehovet med avtal. Alla parkeringsgarage har möjlighet till 3D-fastighetsbildning.



Kvarter där möjlighet till parkering finns under gårdsbjälklag eller parkeringshus markerade med orange.

Enligt parkeringsutredningen för området föreslås det projektspecifika parkeringstalet (p-talet) vara 0,54 bilplatser per lägenhet. Parkeringstalet utgår från det lägesbaserade p-talet som beräknats till 0,5 platser per lägenhet med en uppräkningsfaktor för besöksparkering. I detaljplanen löses ca 30 procent av parkeringsbehovet i en större gemensam anläggning med flytande platser vilket möjliggör samnyttjande mellan bostads- och besöksparkering. Därför ger förslaget en uppräkningsfaktor med sju procent för besöksparkering.

I enlighet med stadens riktlinjer kan parkeringstalen anpassas med hänsyn till lägenhetsstorlek och mobilitetsåtgärder. Vid parkeringsutredningens framtagande fanns inte skäl att ange annat p-tal än det lägesbaserade utifrån lägenhetssammansättningen.

Inom ramen för gröna parkeringstal finns möjlighet att genomföra mobilitetsåtgärder som ger rabatt på ytterligare 10-25 procent på parkeringstalet. För projektet föreslås bland annat att det ska finnas cykelservicestationer, mobilitetspool för utlåning av både cykel och bil samt leveransskåp för att underlätta e-handel.

Möjlighet till parkering för rörelsehindrad kan ordnas på allmän plats om behov uppstår men ska i första hand lösas på kvartermark, exempelvis i garage. Detta gäller kvarteret E och kvarteret C. Resterande entréer nås via platser i garage som placeras i direkt anslutning till hiss. Vid de byggnader som inte har garage kan parkering för rörelsehindrad ordnas på allmän platsmark.

Tillgänglighet

I projektet har en avvägning gjorts mellan att bevara naturmarken och topografin i så hög utsträckning som möjligt och att tillgodose tillgängligheten. Torget har i sin helhet en tillgänglig lutning. Gångfartsområdet har tillgängliga lutningar och ska följa Stockholm stads riktlinjer för gångfartsområden. Områdets övriga gator har samtliga en maxlutning på 5 %. Vid ny- och större ombyggnation på stadens mark ställts krav på angöring tio meter från tillgänglig entré. Avsteg från stadens krav ska redovisas och godkännas skriftligen. Hela området tillgodoser kravet på 25 meter enligt BBR.

Teknisk försörjning

Dagvatten

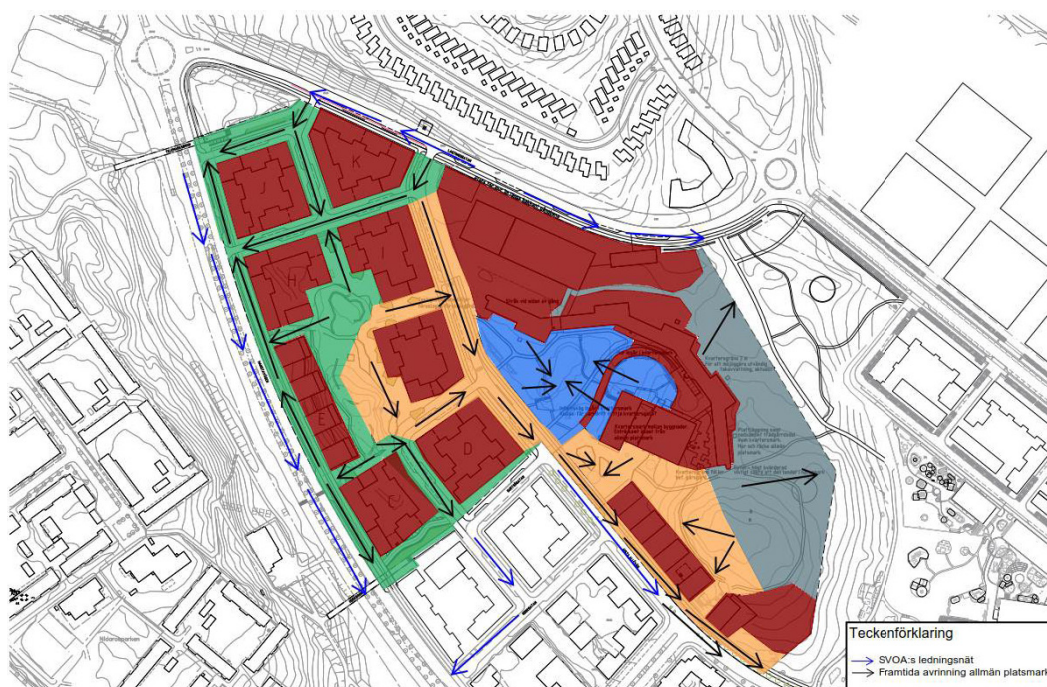
Planområdet ligger inom Stockholms kommuns verksamhetsområde för dagvatten och följer under Stockholm stads åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnationer. Enligt åtgärdsnivån gäller att:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem.
- Systemen ska dimensioneras med en våtvoly m på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation. För att ge tillräcklig avskiljning ska våtvolymen utformas som en permanentvoly m, eller en volym som avtappas via ett

filtrerande material med en hastighet som ger en effektiv avskiljning av föroreningar.

Utöver dessa förutsättningar finns kapacitetsproblem i dagvattennätet vilket innebär att flöden till ledningsnätet inom planområdet maximalt får motsvara flödet vid ett 10-årsregn utan klimatfaktor. Utredning pågår hur ytterligare fördröjning kan möjliggöras i och i anslutning till planområdet.

Området kommer att ansluta till befintliga ledningar i Hanstavägen, Surtsögatan och Kista alléväg. En del av området kommer även att rinna till den befintliga dammen (blåmarkerat område) och en del kommer att rinna diffust till skogsområdet öster om planområdet (gråmarkerat område). Samtliga delavrinningsområden kommer att ansluta till recipienten Edsviken. Utgångspunkten är att dagvatten inom kvartersmark ska hanteras lokalt inom respektive kvarter eller område.



Framtida avrinningssituation. Kvartersmark visas i rött. Svarta pilar visar avrinningen inom allmän platsmark och blåa pilar visar SVOA:s ledningsnät. Bild: Sweco.

För att möta Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten behövs en sammanlagd volym för rening och fördröjning (åtgärdsvolym) på ca 477 m³ uppnås för allmän platsmark och ca 508 m³ för kvartersmark (totalt 985 m³). En överenskommelse mellan exploateringskontoret och SVOA har träffats om att tillåta fördröjning och rening av dagvatten från kvartersmark motsvarande 98 m³ på allmän platsmark.

Kvartersmark

Den totala volymen av dagvatten som behöver fördröjas och renas inom kvartersmarken uppgår till 508 m³. Av den volymen utgörs 369 m³ av takvatten och 139 m³ av dagvatten från bostadsgårdarna. 98 m³ av takvattnet kommer att ledas till allmän platsmark. Övriga 410 m³ fördröjs och renas inom kvartersmark med följande renings- och fördröjningsåtgärder:

Mot innergården leds dagvatten till regnträdgårdar med uppsamlade dränering och bräddning ut mot dagvattennätet i gatan. Där innergården består av bjälklag ovanpå garage sker fördröjning och rening i regnväxtbäddar på bjälklag med tät botten och dränering för att undvika stående vatten. Där kvarterets innergård består av sparad naturmark föreslås att dagvattnet fördröjs och renas i makadammagasin i gårdens lågpunkt. På förskolegårdarna hanteras dagvatten främst genom grönytor men också torrdammar, grund damm eller makadamdiken. Innergårdarna ska höjdsättas så att ytvatten vid kraftig nederbörd leds ut till gatumarken via sekundära ytliga avrinningsvägar. Avskärande diken anläggs inom kvartersmark där det krävs för att vatten från naturmark inte ska ledas in på fastigheten.

Kvarstående ca 98 m³ kommer att ledas mot planerade skelettjordar inom allmän platsmark. Detta har diskuterats med Stockholms Stad och SVOA där det har beslutats att tillåta avrinning från typgårdar till stadens skelettjordar. Det har också bedömts att skelettjordarna skulle behöva mer vatten för trädens välmående och därför är det gynnsamt för stadens åtgärder. Skelettjordarna kommer dessutom att fördröja och rena takvattnet innan det leds till SVOA:s ledningsnät.

Allmän platsmark

Rening och fördröjning av den totala volymen av 477 m³, som hårdgjorda ytor ger upphov till, ska främst ske genom kolmakadambäddar. Beräkningar av den totala tillgängliga volymen av föreslagna kolmakadambäddar ger en volym på 915 m³ med ett antagande att porositeten skulle vara 12 %.

Alkärret

Alkärret utgör en befintlig vattendamm dit dagvatten från kontorsanläggningen och omgivande parkmark avleds. Dammen ska även fortsättningsvis ta emot takvatten från befintliga

byggnader vilket är en förutsättning för att dammen ska finnas kvar. Dammens vattennivåer kommer att kunna regleras och fyllas på vid behov för att säkerställa goda livsmiljöer för groddjur och omgivande natur. Området runt dammen planläggs som allmän platsmark.

Energiförsörjning

Energianvändning regleras i ett avtal mellan Stockholms stad och byggherrar. Anslutning till fjärrvärmenätet är möjligt då omgivande områden värms upp med fjärrvärme. Befintlig ledning för fjärrvärme i Kista alléväg kommer förlängas fram till planområdet i samband med utbyggnad av allmän plats.

Avfallshantering

En central sopsugsterminal planeras för Odde och andra stadsutvecklingsprojekt i Kista. Terminalen föreslås placeras nordost om Kistahöjden utmed E4:an i ett bullerpåverkat område. Möjlighet att anordna plats för hämtningsfordon till miljörum finns längs Hanstavägen, Kista alléväg samt områdets lokalgator.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon. Avstånd mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Det här uppnås för alla trapphus som angränsar mot befintliga vägar eller nya lokalgator. Gångvägar behöver i vissa fall anläggas från trapphus till uppställningsplats.

IBMs tidigare huvudbyggnad, idrottshallen och matsalen är åtkomlig för räddningstjänsten via separat väg fram till vändplatsen vid huvudentré samt grusade gångvägar. Åtkomst kommer även vara möjlig från det nya torget vid Kista alléväg. Det finns flera förslag på hur ytan framför dessa byggnader ska nyttjats och räddningstjänstens åtkomst beaktas vid planeringen. En ny kvartersgata kommer anläggas från Kista alléväg till den norra delen av huvudbyggnaden och söder om serverhallen.

Kista alléväg och Lagtingsgatan kan nyttjas av räddningstjänsten för att nå parkeringshuset (f.d. serverhall) och ny förskolebyggnad. Det behöver tillskapas gångvägar till de olika byggnaderna så att avstånd inte överstiger 50 meter mellan räddningstjänstens fordon och entréer till respektive byggnad. Beroende på hur byggnaderna utformas invändigt samt hur marken runt planeras kan det krävas mer eller mindre åtgärder.

De nya bostadskvarteren är generellt projekterade med Tr2-trapphus för lägenheterna som får vara enda utrymningsväg, vilket innebär att utrymning i de flesta fall kan ske utan räddningstjänstens medverkan. I några kvarter förekommer loftgångar i anslutning till trapphusen. Utformningen av loftgångarna och tillgången på trapphus och utvändig trappa till det fria behöver detaljstuderas, så att utrymning kan ske på ett tillfredställande sätt och att räddningstjänsten stegutrustning inte behöver användas

Naturmiljö

Ledande för planarbetet har varit varsamhet och tillvaratagande av naturmiljön i valda delar av planområdet. I planarbetet har detta inneburit att tillgången på friytor i projektet bevakats i tidigt skede, införandet av planbestämmelser för skydd av särskilt värdefulla miljöer och objekt, samt planering utifrån grönytefaktor för kvartersmark. Därutöver har ett särskilt PM tagits fram som beskriver hur värdefull naturmark kan bevaras vid utbyggnad samt konsekvenser av utbyggnaden.

Konsekvenser

Behovsbedömning

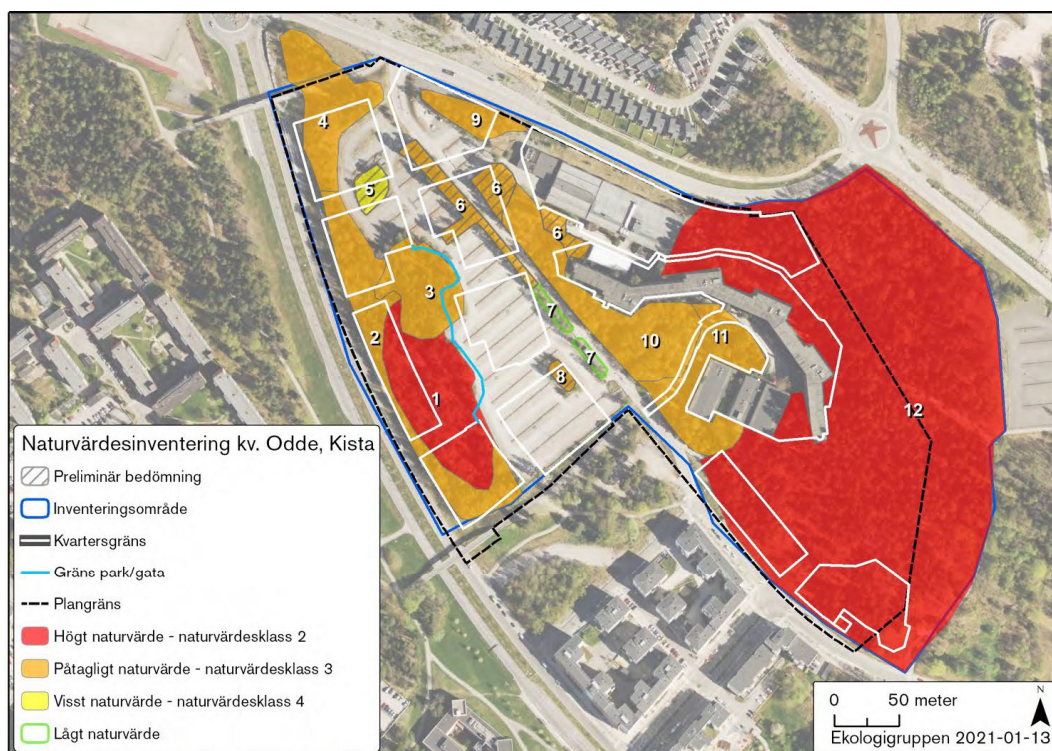
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från miljöförvaltningen, Stockholms brandförsvär och Stockholms stadsmuseum som delar kontorets uppfattning. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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

Naturmiljö

Planen har utformats för att kunna bevara befintlig naturmark i området som bedömts ha höga naturvärden, bland annat skogspartiet i planområdets östra del. Detta bidrar till att områdets ekologiska funktion, knutet till skogsmark, fuktig

lövskog och dammens vattenmiljöer, fortsatt ska kunna bibehållas. En skötselplan ska tas fram som syftar till att bevara och förstärka delar av områdets ekologiska värde och funktion. Om befintliga gamla tallar, såväl som nya yngre träd, kan utvecklas och stå solöppet och att tillgången på död ved är god, bedöms de negativa konsekvenserna av planen bli begränsade, trots att viss andel naturmark tas i anspråk.



Naturvärdeskartan med ungefärlig plangräns och yttre gräns på kvartersmark. Inom kvartersmark finns ytor där träd och vegetation kan bevaras t.ex. förskolegårdar. Bild: Ekologigruppen.

Konsekvenser för skyddade arter

Fladdermöss

Fladdermöss påverkas främst av exploateringen vid Kista alléväg. Planerad bebyggelse påverkar livsmiljöer för fladdermöss genom att kantzoner med äldre träd tas i anspråk och försvinner. Påverkan sker inom ett begränsat område och bedöms kunna återskapas i andra delar av planområdet där naturmark värnas. Utomhusytor för förskoleverksamhet bedöms inte påverka livsmiljöer för skyddade arter då del av befintliga träd och vegetation avses bevaras.

Skyddsåtgärder för att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska utlösas omfattar att bevara damm och omgivande alsumpskog, samt att utföra habitatförstärkande åtgärder i skogsområdet, främst att öppna upp täta partier. Vidare bibehålls

en gles trädbård mellan vattendammen och skogsparti i nordost. Befintlig och ny belysning i park och naturmark ska minimera ljusets negativa påverkan på djur och natur. Belysningen skall samtidigt uppfylla tillgänglighetsbehoven och bidra till en miljö som upplevs trygg att vistas i för människor. Skyddsåtgärderna ska i första hand gälla inom planområdet men kan utökas mot angränsande skogsparti öster om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att möjligheten till fortsatt stadsutveckling i området är prioriterat och att den norra delen av skogsområdet längs Torshamnsgatan bör undantas från skötselplanen. Denna del kan vara lämplig för att pröva ny bebyggelse som en fortsättning av pågående detaljplan för Kista äng.



Fåglar

Sannolikt nyttjas skogsmarken inom planområdet endast tillfälligt av skogsfåglar som duvhök och spillkråka eftersom området ligger isolerat och är för litet för att utgöra revir i sig. De mest gynnsamma områdena för arterna bedöms ligga utanför det planlagda området, varför den lokala bevarandestatusen inte bedöms påverkas av planen. Närliggande naturreservat i Hansta och på Järvafältet bedöms hysa tillräckliga arealer för söksområden för duvhök och spillkråka, trots detaljplanens genomförande, så att livsmiljöernas kontinuerliga ekologiska

funktion kan upprätthållas. Skogsområdet inom planområdet bedöms inte vara av sådan betydelse att ianspråktagande av viss yta naturmark påverkar förutsättningarna för att bibehålla kontinuerlig ekologisk funktion för den lokala populationen.

Groddjur

I dammen, söder om kontorsanläggningen i objekt 10, har mindre vattensalamander påträffats. I närområdet kring dammen finns lövträdsmiljöer med riklig markvegetation och här bedöms de primära livsmiljöerna finnas för salamandrarna. Planen bedöms inte medföra sådan påverkan att den lokala populationen av mindre vattensalamander påverkas negativt då damm och omgivande mark i huvudsak bevaras. För att säkerställa att livsmiljöerna för groddjur kan bibehållas ska vattennivån i dammen kunna höjas vid låga nivåer.

Särskilt skyddsvärda träd

Inom planområdet har 21 särskilt skyddsvärda träd identifierats, främst äldre tallar. Ytterligare att stort antal äldre tallar växer i de områden som kommer bevaras som naturmark, men de har inte markerats. Av de 21 särskilt skyddsvärda träden kommer minst åtta stycken tallar beröras av bebyggelse eller annat anläggningsarbete och behöva tas bort. Flertalet tallar har en storlek på mellan 50-60 cm i brösthöjd och bedöms vara mellan 150-200 år, med enstaka tallar över 200 år. I området finns ytterligare 134 skyddsvärda träd, dvs klassen under särskilt skyddsvärda, men ändå av höga ekologiska värden som "nästan gamla" träd. Av dessa skyddsvärda träd så berörs ett drygt 30-tal, främst tallar och ett fåtal sälgar. För att stärka ekologisk mångfald kan stammar av nedtagna särskilt skyddsvärda och ett urval av skyddsvärda träd bevaras inom området som värdefull död ved, vilket är en viktig livsmiljö för många arter insekter och kryptogamer. Området bör skötas så att nuvarande gamla tallar såväl som nya yngre träd kan utvecklas och stå solöppet.

Grundvatten

Då genomförandet innebär stora bergschaktningar så riskerar utbyggnaden av detaljplanen att medföra påverkan (temporär och permanent) på grundvattnet. Permanent grundvattensänkning är att betrakta som vattenverksamhet, varför det ska utredas om tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken kap. 11 ska sökas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Edsviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Då både dagvatten och föroreningstransporten ökar efter exploatering krävs renande och fördröjande åtgärder. Enligt dagvattenutredning för planområdet beräknas samtliga föroreningshalter och mängder minska efter föreslagna reningsåtgärder. Utifrån utförda föroreningsberäkningar och föreslagna åtgärder för rening av dagvatten medför exploateringen att miljökvalitetsnormerna för Edsviken inte försämras. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Målpunktsanalys

En målpunkts- och stadsrumsanalys har genomförts för att undersöka hur väl integrerade olika gaturum är i anslutning till kvarteret Odde. Med det som underlag ges en bild över en trolig användning av platser och stråk – och därmed en potential för exempelvis kommersiell service. I analysen av nuvarande gatustruktur framstår framför allt Hanstavägen och Kista alléväg som de gatorna med störst potential att utvecklas vidare, framför allt i korsningspunkten för Skagafjordsgatan. För Hanstavägen konstateras att det är ett gaturum som har stor fokus på bilister men där också cyklisterna och fotgängarna har en dedikerad plats. Trafiksepareringen med gångbroar innebär dock idag att få rörelser för fotgängare sker i samma plan som gatan. Då stora delar av infrastrukturen redan finns på plats bedöms att Hanstavägen har potential att förtätas för att minska barriäreffekten mellan stadsdelarna Kista och Husby.

Stadsbild

Planförslaget innebär i huvudsak att en del av Kista som tidigare dominerats av skog, markparkering och en sluten men kulturhistoriskt värdefull kontorsanläggning omvandlas till en ny stadsdel med en tydlig kvartersstruktur väster om Kista alléväg samt en utveckling och omvandling av den befintliga kontorsanläggningen. Hanstavägen som avgränsar planområdet i väster, idag en gata med bred sektion för snabb genomfart, förstärks i och med planläggningen som vistelsemiljö och stadsstråk med bostäder, verksamheter i bottenvåningarna och korsande gator. Kista alléväg rätas ut och löper centralt genom bebyggelsen i detaljplaneområdet.

Föreslagen bebyggelsemiljö med sin varierade skala och gestaltning, en mångfald av offentliga rum och mötesplatser och nya stråk som kopplar till intilliggande områden, samt tillvaratagande och tillgängliggörande av unik natur och en kulturhistoriskt värdefull kontorsanläggning, bedöms utgöra ett positivt bidrag till stadsbilden i Kista och en attraktiv fortsättning på redan utbyggda bostadskvarter i Kista gård i enlighet med föreslagen vision för Kista. Planförslaget möjliggör attraktiva och levande stadsmiljöer i anslutning till befintlig bebyggelse samt säkerställer tillgången till attraktiv parkyta i denna del av staden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget har utformats med beaktning av de kulturhistoriska värden som konstaterats i befintlig kontorsanläggning och omliggande natur- och parkmark.

Större delen av den park- och naturmark som var en del av anläggningen bevaras och blir genom detaljplanen till allmän platsmark. En oundviklig följd av exploateringen är ett ökat slitage på den känsliga naturmiljön och naturområden i planområdet. Framförallt kommer nya förskolegårdar i anslutning till anläggningen att påverka markvegetationen. Äldre träd som finns i området och som är betydelsefulla för både kultur- och naturmiljö kommer i stor utsträckning kunna värnas. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att en noggrant utformad parkmiljö kan medverka till att känsliga delar bevaras relativt orörda. Sammantaget bedöms planläggningen, genom att tillgängliggöra ett hittills relativt avgränsat och privat område, möjliggöra natur-, rekreations- och kulturmiljöupplevelser för många människor, både besökare och boende i området.

Kontorsanläggningen med kringbyggnader blir genom förslaget möjlig att utveckla med nya användningar, bland annat bostäder, förskolor och besöksanläggning. Detta är en förutsättning för byggnadens bevarande som i nuläget inte är attraktiv som kontorsmiljö. Den förändrande användningen innebär att förändringar i entréförhållanden och håltagningar i tegelfasader blir aktuella. Det finns dock goda förutsättningar att tillvarata byggnadens kvaliteter utan att bärande karaktärsdrag försvinner. I plankartan regleras vad som är viktigt att bevara och vilka förutsättningar som finns för förändringar.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms i sammanhanget innebära små negativa konsekvenser för kulturmiljön. Det som främst påverkar är den nya högre skalan, placering av nya

byggnader i anslutning till kontorsanläggningen, försämrade utblickar och uppfattningen av huvudbyggnaden.

Två fornlämningar finns på kullen i naturområdet väster om den planerade bebyggelsen som ligger i anslutning till kullen. Avsikten är att tillkommande bebyggelse ska hålla behörigt avstånd till fornlämningarna.

Störningar och risker

Buller

Planområdet med planerade bostäder, förskolor och övriga verksamheter är i huvudsak trafikbullerutsatt från Hanstavägen, Lagtingsgatan och Kista alléväg. Bidraget från E4 har främst påverkan på bostadsgårdar där den dygnsekvivalenta ljudnivån beräknas vara lägre än 50 dBA. Vid Hanstavägen och Lagtingsgatan, där beräknade bullernivåer vid fasad uppgår till 60-65 dBA och vid Kista alléväg där bullernivåerna uppgår till 55-60 dBA ska lägenheter som är större än 35 m² utföras med minst hälften av boningsrummen mot tyst sida. Detta gäller för kvarter C, H, I, J och K.

För kvarter E, som har boningsrum i gaveln mot Hanstavägen ska tekniska lösningar i form av delvis inglasad balkong eller likvärdig åtgärd att krävas. I dessa lägen kan också lägenheter mindre än 35 m² placeras.

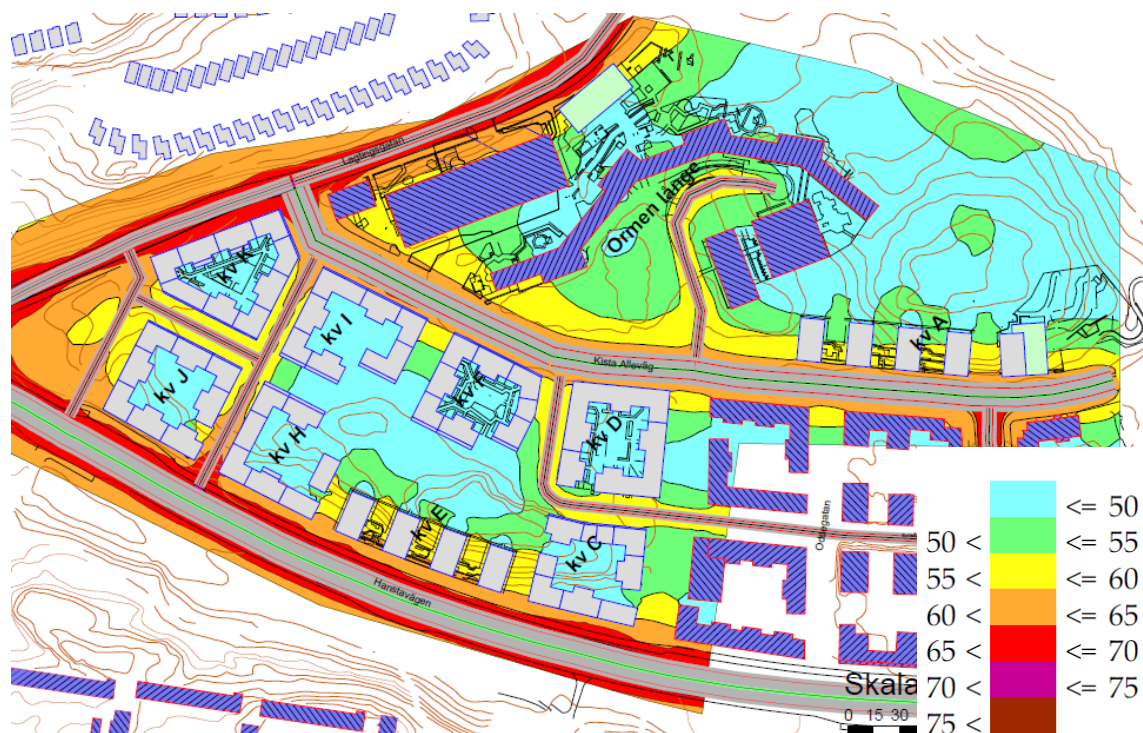
Gemensamma uteplatser kan anläggas på innergården där ljudnivån beräknas vara lägre än 50 dBA för kvarter A, C, D, F, H, I, J, K och vid Ormen Långe. För kvarter E kan en delvis inbyggd, bullerdämpad uteplats i form av pergolas med tät sida uppföras. Samtliga kvarter har även nära till parkmark där den dygnsekvivalenta ljudnivån beräknas understiga 50 dBA.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen ha goda förutsättningar för att kunna skapa bostäder och bostadsgårdar med god ljudmiljö.

Bostadsgårdar

De bullerskärmda gårdarna till bostadsbebyggelsen i kvarter C, D, F, H, I, J och K beräknas ha dygnsekvivalenta ljudnivåer mellan 40-50 dBA på 2 meters beräkningshöjd samt stora ytor där maximala ljudnivåer understiger 70 dBA. Samtliga gårdar lämpar sig för att anlägga gemensamma uteplatser. För boende i lamellhusen inom kvarter A kan gemensamma bullerskyddade

uteplatser förläggas på gården mellan husen som uppfyller riktvärden ställda för utomhusmiljön. För att uppfylla krav om högsta ekvivalenta ljudnivå vid kvarter E föreslås att uteplatsen byggs med tät sida mot Hanstavägen. Det finns också parkmark i direkt anslutning till kvarter A och E där ljudnivån understiger 50 dBA.



Dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik 2 meter ovan mark. Beräkningarna är gjorda utan bullerskärm vid förskolorna.

Förskola

Förskolegårdarna planeras mellan Ormen Långe och Lagtingsgatan. Befintlig och tillkommande bebyggelse skärmar av buller från Lagtingsgatan och Kista alléväg och innebär att en god ljudmiljö kan uppnås. Två bullerplank till en lägsta höjd av 1,5 meter och ska uppföras som ytterligare avskärmning och medför att stora delar av gårdarna får en ljudnivå som underskrider 50 dBA och övriga delar mellan 50-55 dBA.

Riktlinjer om högst 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls över hela gårdsytan med undantag för ett mindre område närmast Kista alléväg. Förskolan i den sydöstra delen av Kista alléväg klarar också kraven för mer än hälften av skolgårdsytan. Sammantaget finns det bra möjligheter att planera för pedagogisk verksamhet och lek med en god ljudmiljö i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer.



Bilden till vänster visar ekvivalent ljudnivå på förskolegårdarna mot Lagtingsgatan. Gränsen mellan blått och grönt går vid 50 dBA. Bilden till höger visar maximal ljudnivå. Gränsen mellan grönt och gult går vid 70 dBA. Sammantaget klarar stora delar av skolgården 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Busshållplatser

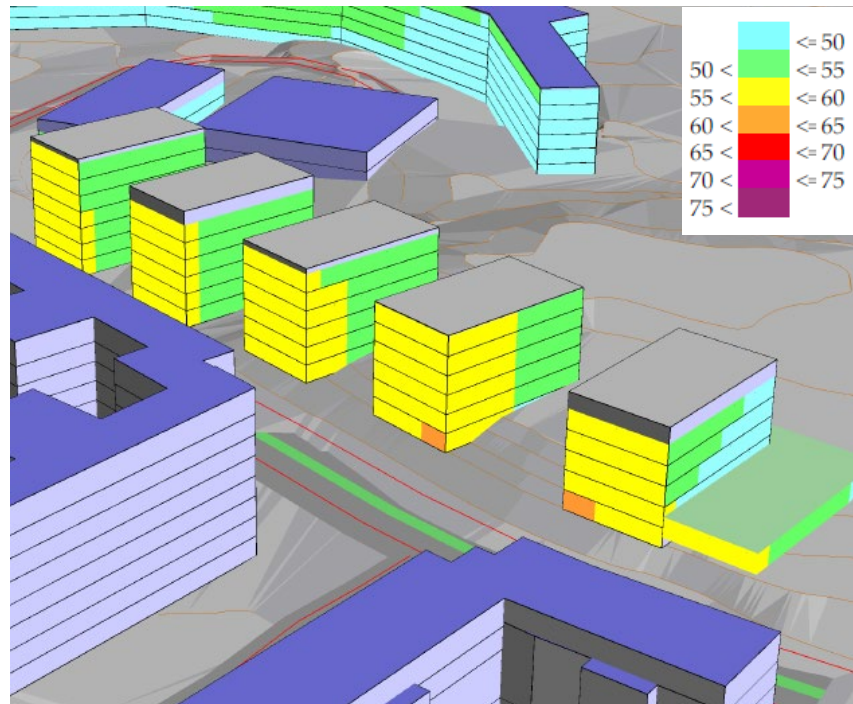
För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppforsbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Dessutom har bussar som trafikerar en hållplats, där mer än en linje går, externa högtalarutrop som kan innebära störning till omgivningen. Busshållplatserna har även s.k. pratorer med talad information om kommande bussavgångar. För närvarande trafikeras endast Hanstavägen av busstrafik och en busshållplats finns i anslutning till planområdet.

Skydd mot störning – planlösningar (m1)

Nedan redovisas planlösningar för de kvarter som påverkas av trafikbuller över 60 dBA. Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

Kvarter A

Kvarter A har en mycket liten andel av fasaden med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA. I planprocessen har dessa lägen inte varit avsedda för bostäder.



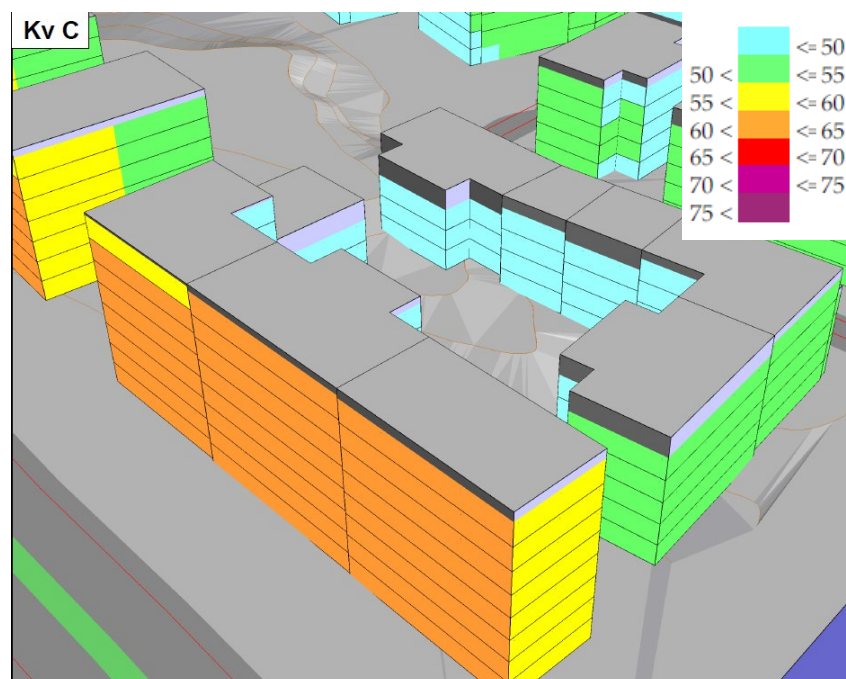
Ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Kvarter C

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Hanstavägen överskrider 60 dBA.



Planlösningar för kvarter C. Gula lägenheter krävs anpassad planlösning för att enligt trafikbullerförordningen.



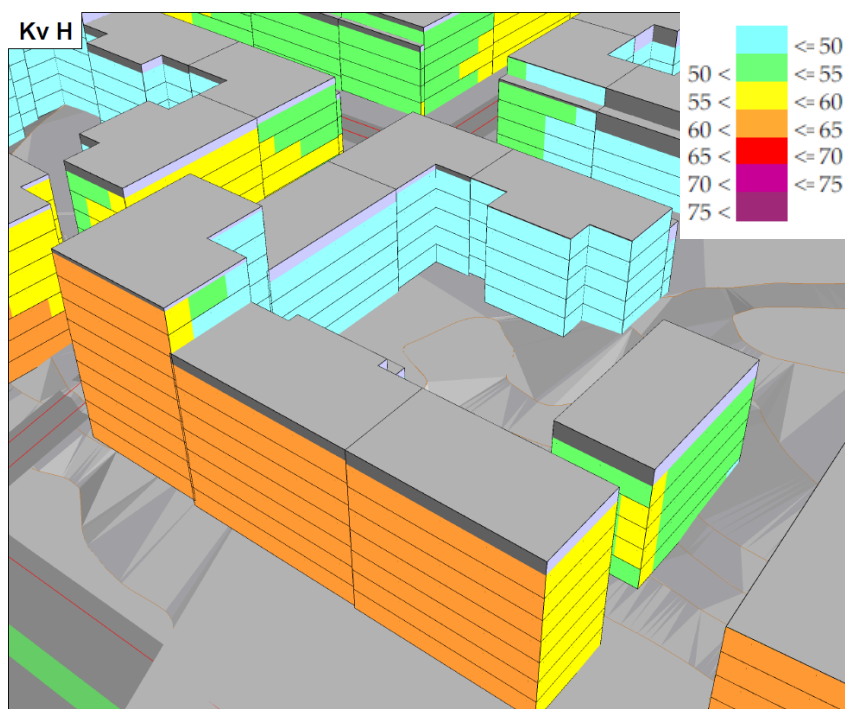
Ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Kvarter H

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Hanstavägen
överskrider 60 dBA.



Planlösningar för kvarter H. Gula lägenheter krävs anpassad planlösning för att enligt trafikbullerförordningen.



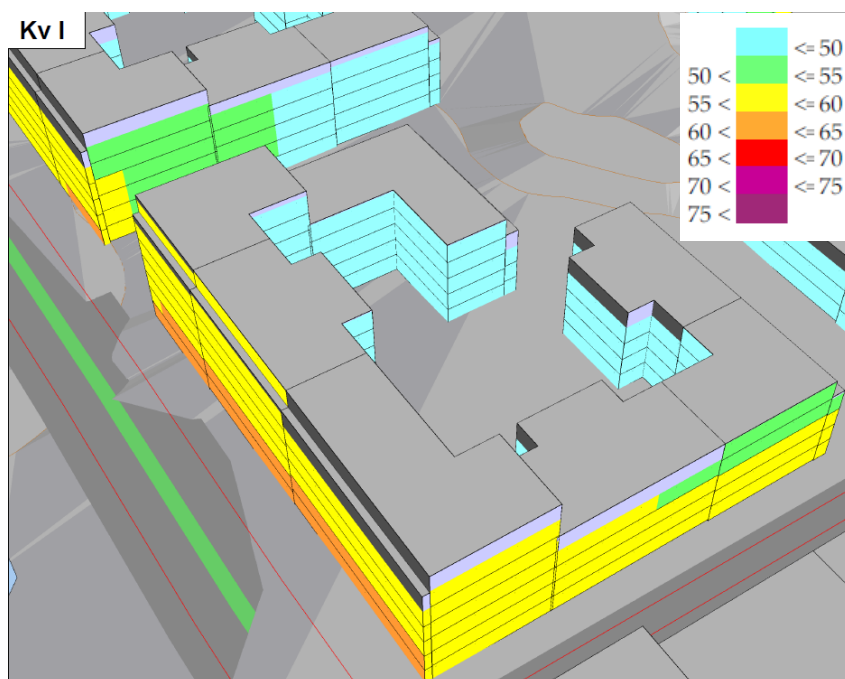
Ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Kvarter I

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Kista Allé väg överskrider 60 dBA.



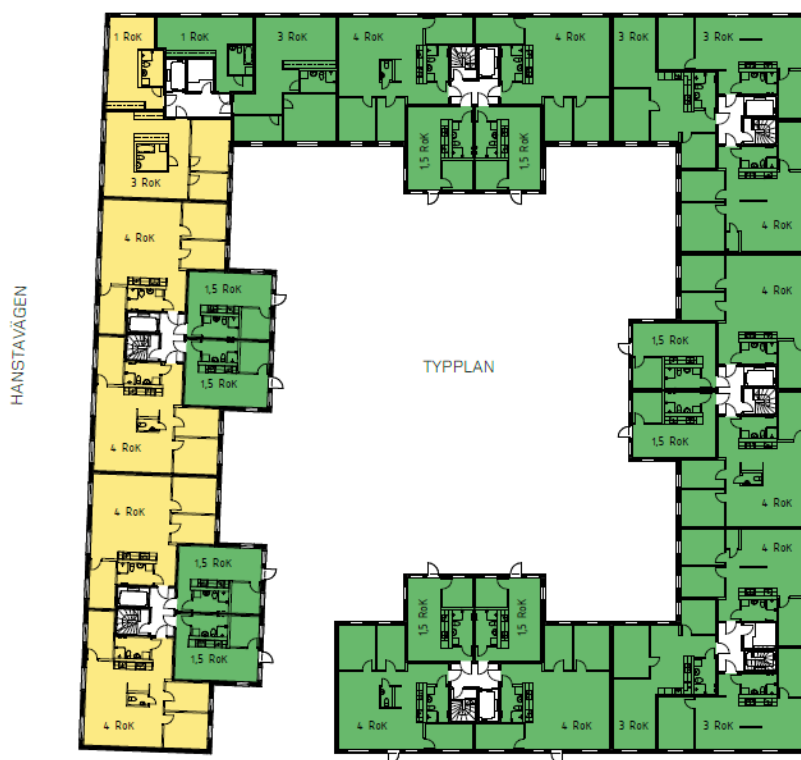
Planlösningar för kvarter I. Gula lägenheter krävs anpassad planlösning för att enligt trafikbullerförordningen.



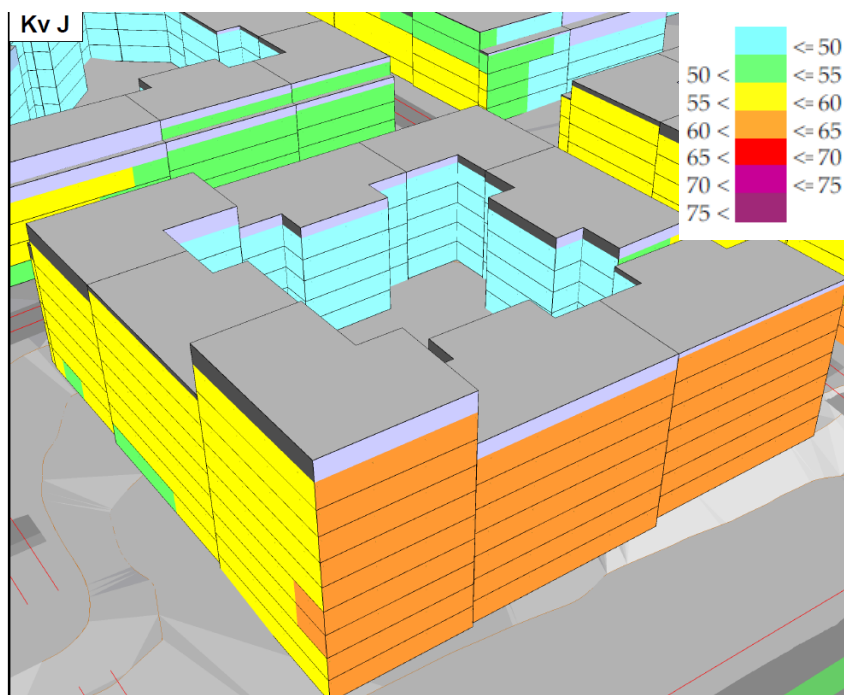
Ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Kvarter J

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Hanstavägen
överskrider 60 dBA.



Planlösningar för kvarter J. Gula lägenheter krävs anpassad planlösning för att enligt trafikbullerförordningen.



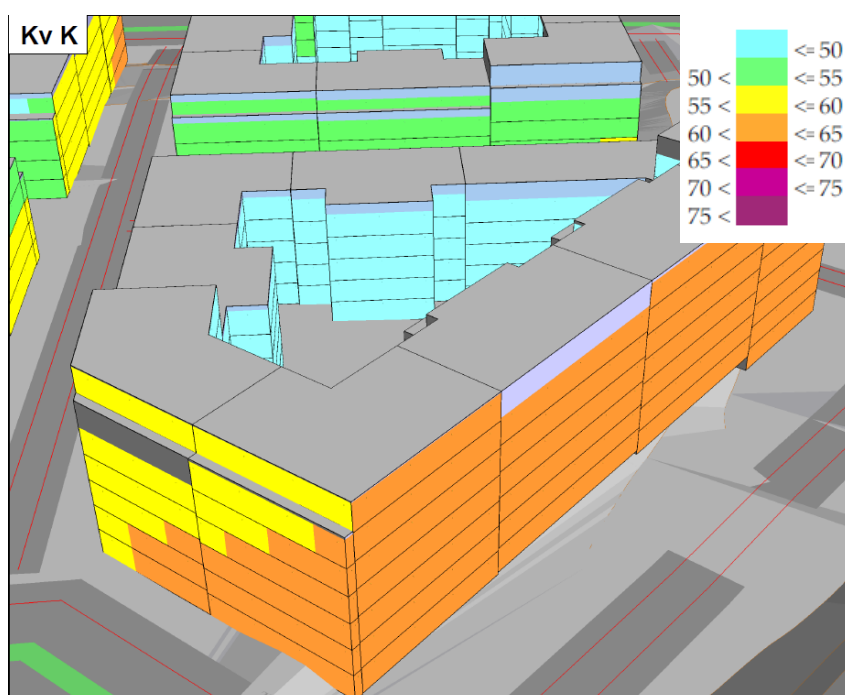
Ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Kvarter K

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Lagtingsgatan
överskrider 60 dBA.



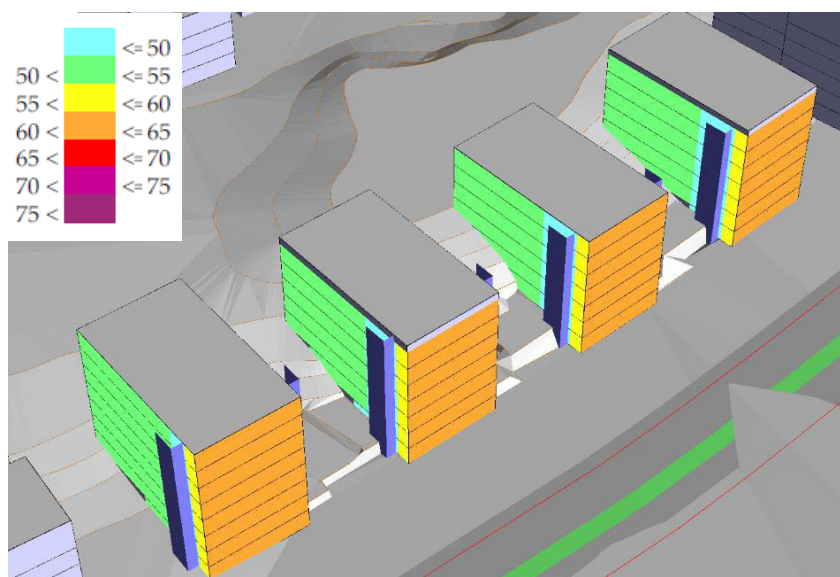
Planlösningar för kvarter K. Gula lägenheter krävs anpassad planlösning för att enligt trafikbullerförordningen.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Skydd mot störning – bulleravskärmning (m2)

Kvarter E består av fyra lameller med gavel mot Hanstavägen. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Hanstavägen överskrider 60 dBA. Därför måste lägenheter med fasad där ljudnivån överstiger 60 dBA vända utföras med hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida om högst 55 dBA vid fasad. Detta uppnås med tekniska lösningar för att dämpa trafikbullret, exempelvis 50-75 % inglasad balkong från golv till tak utanför fasad. Bulleravskärmningen innebär att en hel sida skapas med ljudnivåer under 5 dBA.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad förutsatt att bulleravskärmning skapas.

Mark- och vattenföroreningar

Översiktliga undersökningar av föroreningar i området har genomförts. Resultatet visar att föroreningsnivån generellt är låg. I endast två av 38 punkter har halter över riktvärden för KM (känslig markanvändning) uppmätts och inga halter överskridande MKM (mindre känslig markanvändning). Punkt 20LCM07, där höga halter av bly påträffats ligger i anslutning till planerad förskola vilket bör beaktas i genomförandet. Föroreningen bedöms som lokal och ligger under halterna för det storstadsspecifika riktvärdet.

Luft

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Halten av partiklar bedöms öka något från den trafik planförslaget tillsammans med intilliggande planerad exploatering medför. Trafikens utsläpp av kvävedioxider förväntas minska till år 2025 till följd av skärpta avgaskrav. Planförslagets utformning försämrar ventileringen och utspädningen av luftföroreningar något, men tillåter en fortsatt ventilering och utspädning som innebär att miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms klaras. I spridningsberäkningar framtagna för andra sträckor längs Hanstavägen med liknande förutsättningar och trafikmängder som vid planförslaget beräknas miljö kvalitetsnormerna för luft klaras med god marginal.

Luftföroreningar på Hanstavägen och Lagtingsgatan har beaktats i planförslaget bland annat genom att placera utemiljöer för känsliga grupper, såsom barn, bort från vägarna bakom bebyggelse där halterna är lägre. Även kvartersbebyggelsen bidrar till gemensamma innergårdar där halterna är lägre.

Översvämningsrisker

En översvämningsutredning har genomförts för att belysa konsekvenserna av planförslaget samt utbyggnad av intilliggande planlagda områden vid skyfall. Slutsatserna från utredningen är att Kista alléväg riskerar få ett vattendjup upp till 40 cm vid sidan av körbanan, närmast kantstenen. I centrumlinjen uppstår vattendjup på cirka 30 cm. Detta innebär att de flesta motorfordon får begränsad framkomlighet men större fordon, exempelvis räddningstjänsten, har möjlighet att hantera ett vattendjup upp till 50 cm.

Runt befintliga byggnader vid kontorsanläggningen uppstår ett instängt område. Marknivåerna runt området höjs med cirka en meter i planförslaget vilket innebär ökat vattendjup med minst 20 cm och på vissa ställen upp till 40 cm och att vatten blir stående under längre tid mellan huvudbyggnaden och serverhallen. För att hantera situationen är ett alternativ att vattnet ska ha möjlighet att rinna vidare mot dammen så att skador på byggnad inte uppstår. Runt befintlig vattendamm, söder om huvudbyggnaden minskar istället vattennivåerna på grund av förändrade marknivåer och minskat avrinningsområde. Vid klimatkompenserat 100-årsregn ökar den maximala vattennivån till +32,7 om dammen har en permanent vattennivå +31,47. Den maximala vattennivån bör inte överstiga +33,3 m ö.h. som är den lägsta marknivån vid byggnadens fasad.

Exploateringen påverkar områden söderut på Hanstavägen där vattenvolymen beräknas öka med 45 % strax utanför planområdet. Vattendjupet på Hanstavägen och Oddegatan vid fastigheterna Skagafjord 1 till 4 ökar med upp till fem centimeter från dagsläget och det maximala djupet förväntas vara runt 20 cm. Skyfallshantering behöver ses utifrån ett helhetsperspektiv och planförslagets konsekvenser för befintlig situation innebär en liten påverkan på en redan svår översvänningsproblematik. Den höjning av vattennivån som sker vid exempelvis Kista centrum bidrar till, men är inte den avgörande faktorn för att risken för skador på byggnader eller försämrade framkomlighet på gator ska uppstå. Bedömningen är att planförslagets utformning har tagit hänsyn till skyfallssituationen i området och att påverkan på befintlig stadsmiljö är försumbar.

Farligt gods

Transporter av farligt gods förekommer på Hanstavägen förbi planområdet. Följande riskreducerande åtgärder krävs därför för att risknivån ska anses acceptabel:

- Avstånd mellan körbana och fasad uppgår till minst 9 meter med avskiljande kantsten.
- Utrymning från alla trapphus som har huvudentré från Hanstavägen ska också kunna ske mot sida som ej vetter mot Hanstavägen. Syftet är att kunna utrymma till säker plats vid olycka på Hanstavägen.
- Lokaler med entré från Hanstavägen ska kunna utrymma alternativ väg ifrån Hanstavägen, t ex utrymningsväg via trapphus eller garage som sedan leder vidare till säker plats.
- Mekaniska tilluftsintag ska ej vetta direkt mot Hanstavägen.
- Fasad som vetter direkt mot Hanstavägen ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI 30. Kravet avser själva fasaden och omfattar inte mindre byggnadsdelar och detaljer såsom fönster, glaspartier, dörrar, balkonger etc.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie för vår- och höstdagjämning redovisar framtida skuggpåverkan på bebyggelsen i området. Studien redovisar den planerade bebyggelsens påverkan på offentliga platser i Odde

samt sol- och skuggförhållanden på närliggande fastigheter, bostadsgårdar, gångfartsområde, parker, torg och förskolegårdar. Närliggande fastigheter påverkas, enligt solstudien från kl 15.00 vid vår- och höstdagjämning. Sammanfattningsvis bedöms solförhållanden inom planområdet vara goda och påverkan på närmiljön bedöms som begränsad.



Endast vid en mätpunkt, 20 mars kl 15 påverkas befintlig bebyggelse vid Kistahöjden med delvis skuggning. Bild: Reflex Arkitekter & Land Arkitektur.

Konsekvenser för social hållbarhet

Etablerandet av kopplingar mellan stadsdelar i anslutning till planområdet bedöms kunna möjliggöra mötesplatser och ett flöde av människor till och genom området. Planförslagets fokus på attraktiva offentliga rum med många olika funktioner och en variation av upplåtelseformer innebär att människor med olika bakgrund och ekonomiska resurser kan bosätta sig och vistas i området. Sammantaget har konsekvenser för social hållbarhet belysts utifrån fem viktiga aspekter av social hållbarhet; vardagsliv, sammanhållning, identitet, trygghet och gröna värden.

Planen möjliggör för att viktiga vardagsfunktioner ska kunna finnas inom planområdet. Här kan nämnas parker, torg, förskolor och service. Kommunikationerna med buss och närhet till tunnelbana bedöms vara positiva för vardagslivet. Blandade upplåtelseformer, studentbostäder samt stärkta kopplingar som på sikt kan bryta barriäreffekter kan bidra till en ökad

sammanhållning i stadsdelsområdet. Genom bevarande av natur- och kulturmiljö kan den lokala förankringen stärkas. Detta kan även gestaltningen av den byggda miljön bidra till genom konstnärlig utsmyckning. Planen bidrar också till ökad trygghet genom ett större flöde i området men också med bostäder i anslutning till allmänna platser samt genom upprustning och belysning i parkområden. Boende, besökare och förskolebarn får också tillgång till kvalitativa grönområden.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Delar av planområdet används i dagsläget i huvudsak för kontorsverksamhet och är otillgängligt för allmänheten. Förskolor använder platser i skogen mellan Kista äng och IBM och även alkärret för utflykter och planförslaget möjliggör en fortsatt och utökad användning genom att platserna bevaras och blir allmänna. Genom planförslaget tillgängliggörs ytterligare grönområden i och med den nya Kvartersparken. Föreslagen gångfartsgata mitt i området har potential att utgöra en trygg och trafiksäker miljö då den är tydligt knuten till Kvartersparken och inte riskerar att bli någon genomfartsgata på grund av att den ansluter till omgivande gatustruktur med trappor i tre lägen. Behov av förskolor och lekplatser tillgodoses och behovet grundskola hanteras i annan pågående detaljplan.

Riksintressen

Föreslagna byggnadshöjder är lägre än de höjdbegränsningar som finns för Bromma flygplats (mellan 140–159 m ö.h.).

Tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet är:

| | |
|------------|-------------------------------|
| Granskning | 25 oktober – 22 november 2023 |
| Antagande | februari 2024 |

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Byggaktören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla erforderliga åtgärder i anslutning till allmän mark.

- Exploateringskontoret ansvarar genom sitt markägaransvar för genomförandefrågor på allmän platsmark och ansvarar för upprätta och ingå erforderliga avtal. Hit hör alla anläggningsarbeten som krävs, så som flytt av ledningar, grundförstärkningsåtgärder, anläggande av gator, park och torgytor.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsåtgärder.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg AB för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Markanvisningsavtal tecknades mellan staden och exploatören 2015-06-30.

Inför antagande av detaljplanen tecknas överenskommelse om exploatering mellan staden och exploatören.

Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal för detaljplanens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P1 7749, P2010-16220, P2001-15501 och P2001-15502 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

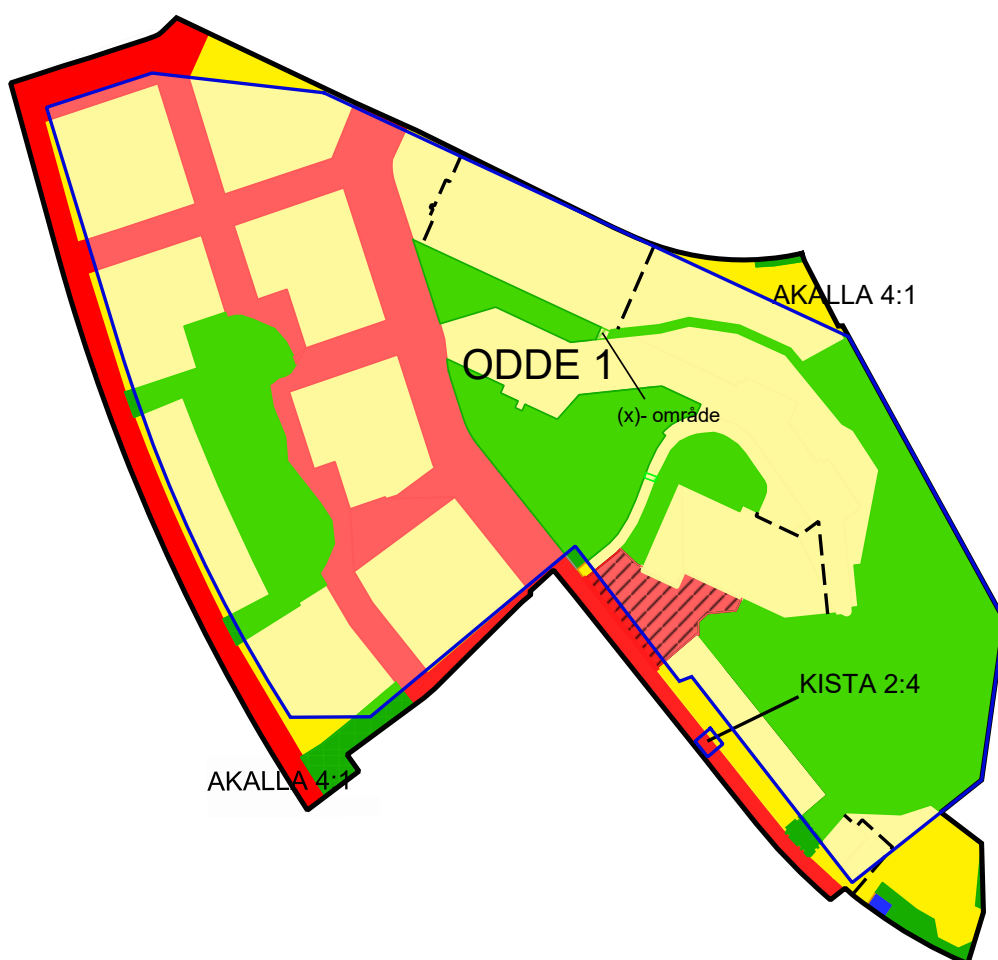
Planområdet omfattar hela fastigheterna Odde 1 och Kista 2:4, som ägs av Stockholms kommun. Odde 1 är upplåten med tomträtt till Fastighetsbolaget Kista Alléväg, 556976-6420.

Planområdet omfattar också del av fastigheten Akalla 4:1 vilken ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, skolverksamhet (gymnasieskola och förskola), teknisk anläggning, respektive parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken

För planens genomförande kommer det att krävas fastighetsbildning. Områden utlagt som kvartersmark kommer utgöra flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Då kvartersmark med olika användning gränsar till varandra är det lämpligt att användningarna separeras med hjälp av fastighetsbildning.



Mörkgrönt område: allmän platsmark (park).

Ljusrött område: allmän platsmark (gata, förutom skrafferad del) utlagd på Odde 1.

Mörkrött område: allmän platsmark (gata) utlagd på Akalla 4:1.

Ljusbult område: kvartersmark inom Odde 1.

Mörkbult område: kvartersmark inom Akalla 4:1 och Kista 2:4.

Blått område: kvartersmark för teknisk anläggning (elnästation).

För att bilda de kvartersfastigheter som planen syftar till kommer mark att avskiljas från Odde 1, Akalla 4:1 och Kista 2:4 och gemensamt bilda nya fastigheter. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark för kontor alternativt parkering i nuvarande plan. Vissa områden ändrar i och med planförslaget användning från allmän platsmark (park eller gata) till kvartersmark och inom vissa områden ändras användningen från kvartersmark för kontor till allmän platsmark (park, gata eller torg).

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns utöver detta, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Område utlagt som allmän platsmark (gata, park eller torg) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheten Odde 1 som är utlagda som allmän plats till fastighet ägd av Stockholm stad.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Rättigheter, gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmark har avsatts (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut prövas i samband med lantmäteriförrättning, dessa kan bildas utan markreservat markerade i kartan. För tredimensionell

fastighetsbildning krävs generellt att ett flertal rättigheter och/eller gemensamhetsanläggningar inrättas.

Område har lagts ut för att säkra rätt för allmänna ledningar. Området markeras med (u) i plankartan och säkras med inrättande av ledningsrätt.

Servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt inrättas via förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Stockholm stad bekostar anläggningar inom allmän platsmark. Byggherrarna bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark, inklusive förskola och förskolegård. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i överenskommelse om exploatering. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Fastighetsbildning

Fördelning av förrättningskostnader regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och exploatören.

El, tele och fiber m.m.

Fyra elnätsstationer planeras inom området varav tre är nya stationer och en är en befintlig nätstation som behöver flyttas. Nyttillkomna ledningar för el och fiber placeras inom allmän platsmark.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Anslutningspunkter för spill- och vattenledningar finns i Kista Alléväg, Hanstavägen, Lagtingsgatan samt vissa av lokalatorna.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten på kvartersmark ska till största möjliga mån fördröjas inom kvartersmarken innan den leds ut till det kommunala ledningsnätet.

Fjärrvärme

Det finns möjlighet att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet i området. Befintlig ledning för fjärrvärme i Kista alléväg kommer förlängas genom planområdet i samband med utbyggnad av allmän plats. Kvarter längs med Hanstavägen försörjs med fjärrvärme från befintlig ledning i Hanstavägen. Anslutningsmöjligheter finns även från Lagtingsgatan.

Höjdsättning

Marken inom planområdet kommer att höjdsättas enligt höjder på plankartan. Det föreslagna höjdsättningen av allmän platsmark är preliminär och mindre avvikelser kan förekomma under genomförande. Plushöjder i plankartan gäller endast i angivna punkter.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter att planen fått laga kraft.

Louise Heimler
Planchef

Alexander Hansson Göl
stadsplanerare