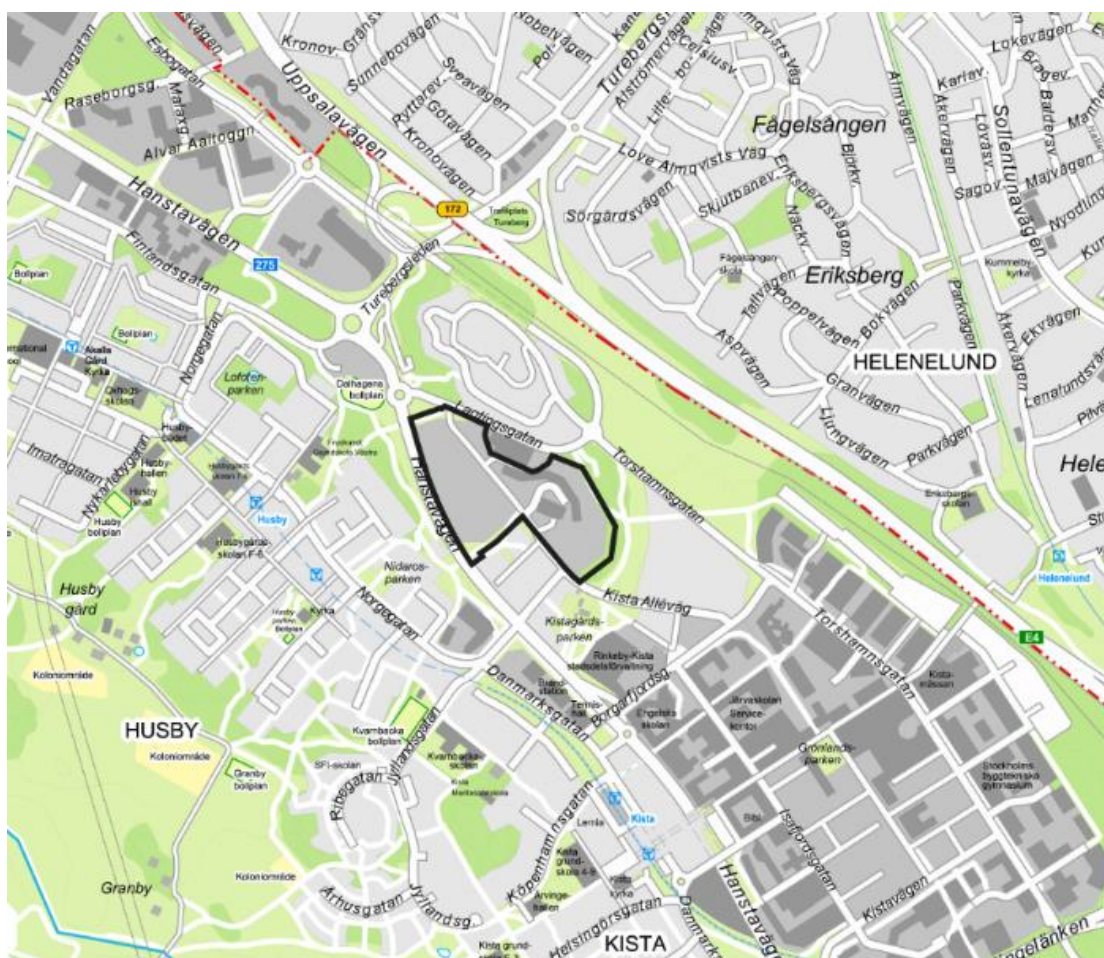


## Planbeskrivning

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

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

Fastigheten Odde 1 är upplåten med tomträtt för IBM:s huvudkontor sedan 1979. IBM avser att flytta sin kontorsverksamhet till modernare lokaler på en annan plats inom Kista och på så sätt frigörs fastigheten. Avsikten med planförslaget är att bidra till en utveckling av Kista som funktionsblandad stadsdel genom att möjliggöra för bostäder, förskolor, kultur- och verksamhetslokaler, torg, stråk och parker. Planförslaget möjliggör uppförandet av ca 2000 bostäder, varav 1100 bostadsrätter, ett gruppboende samt 550 hyresrätter varav ca 350 studentlägenheter. Studentlägenheterna inryms i IBM:s kontorslokal.

Planområdet utgör en del av Kista som tidigare dominerats av kontorsverksamhet och naturområden. Utifrån ett varsamt tillvaratagande av den kulturhistoriskt värdefulla miljön i anslutning till IBM:s huvudkontor och välgestaltade byggnader med lokaler i bottenvåningarna i strategiska lägen kan en attraktiv och funktionsblandad stadsmiljö möjliggöras i linje med Stockholms bostadsmål, översiktsplanen och visionen för Kista Science City. Den relativt höga exploateringen ställer krav på goda offentliga miljöer och god tillgång till grönytor och rekreation vilka har stor möjlighet att tillgodoses i planområdet. Stor vikt läggs vid att förstärka och etablera kopplingar till omgivande områden och till stadsdelen Husby med dess tunnelbanestation, varför planförslaget även går i linje med översiktsplanens strategi att koppla samman stadens delar.

## 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

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Parallellt med framtagande av samrådshandlingar har exploateringskontoret tagit fram en programhandling för utbyggnad av allmän platsmark. I granskningsskedet ligger den till underlag för en systemhandling som ska färdigställas innan granskning kan genomföras.

Samråd	1 kv 2018
Granskning	1 kv 2019
Godkännande SBN	3 kv 2019

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	7
Tidigare ställningstaganden .....	7
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2010.....	7
Översiktsplan.....	7
Strukturplan och områdesplanering .....	8
Skillnadernas Stockholm .....	8
Kista Science City vision och strategi 2010-2020 .....	8
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
Natur .....	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden .....	12
Landskapsbild/stadsbild .....	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	14
Befintlig bebyggelse .....	14
Sociala förutsättningar .....	19
Offentlig service .....	21
Kommersiell service .....	21
Målpunktsanalys .....	21
Gator och trafik .....	22
Störningar och risker .....	23
<b>Planförslag .....</b>	<b>26</b>
Parker och torg .....	28
Gator och stråk .....	32
Ny bebyggelse.....	39
Gestaltning, färgsättning .....	46
Befintlig bebyggelse .....	51
Särskilt bevarandevärda kvaliteter vid ombyggnad.....	55
Verksamheter .....	58
Gator och trafik .....	61
Teknisk försörjning .....	63
Naturmiljö .....	65
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>66</b>
Behovsbedömning .....	66
Naturmiljö .....	67
Grundvatten.....	68
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	68
Stadsbild .....	68

Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	69
Störningar och risker .....	69
Ljuförhållanden och lokalklimat .....	72
Barnkonsekvenser .....	74
Jämställdhet .....	75
<b>Genomförande .....</b>	<b>76</b>
Organisatoriska frågor .....	76
Verkan på befintliga detaljplaner .....	76
Fastighetsrättsliga frågor .....	76
Ekonomiska frågor .....	79
Tekniska frågor .....	79
Genomförandetid .....	80



## 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.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

1. SVA, social värdeskapande analys (Tyréns, 171218)
2. Dagvattenutredning (Bierking, 171025)
3. Trafik – alstring, parkering (Tyréns, 171120)
4. Solstudie hela Odde (Strategisk arkitektur 171030)
5. Solstudie kv B (Strategisk arkitektur 171030)
6. Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning (Tyréns, 171020)
7. Bullerutredning trafik (Akustikbyrå, 171020)
8. Bullerutredning åtgärdsförslag (Akustikbyrå, 171020)
9. Riskbedömning Hanstavägen (Briab, 171016)
10. Wind comfort analysis, kv B (Sweco, 171013)
11. PM Geoteknik (Bjerking 171101)
12. Hydrogeologisk konsekvensbeskrivning (Bjerking 170929)
13. PM Bergteknik (Bjerking 170929)
14. Stadsrums- och målpunktsanalys (Warm in the winter, 170220)
15. Miljöteknisk markundersökning (Liljemark consulting, 161129)
16. Naturmiljöutredning med naturvärdesinventering enligt SIS (Ekologigruppen, 160203)
17. Bullerutredning externt industribuller (Akustikbyrå, 160607)
18. PM Markradon (Bierking, 160526)
19. Riskbedömning kylsystem med ammoniak (Briab, 160516)
20. Känslighets- och tålighetsanalys (Tyréns, 150415)
21. Antikvarisk förundersökning (Tyréns 120316)
22. Handelsutredning (Niras, 160323)
23. Naturmark konsekvenser (171127)

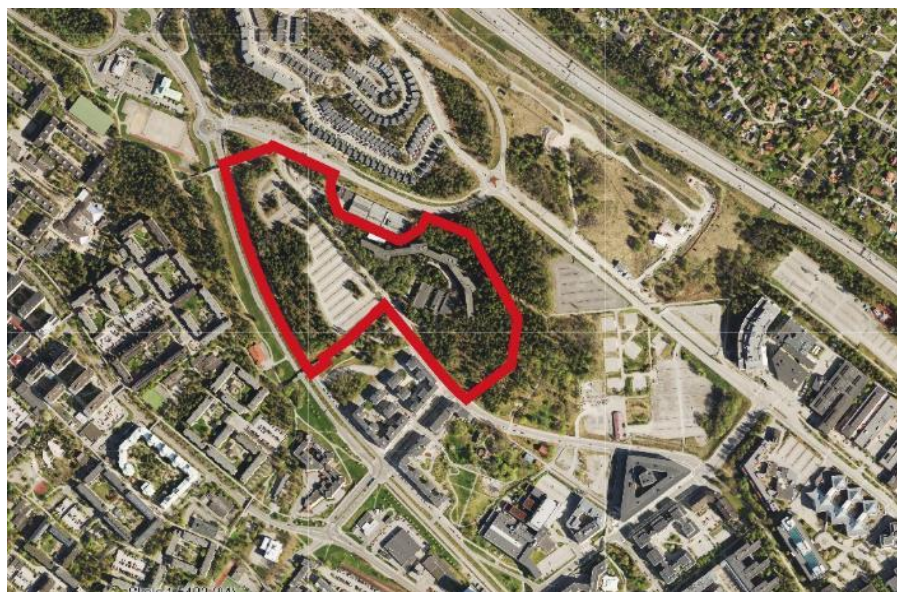
#### Medverkande

Planen är framtagen av Karolina Embring och Matilda Toft. I tidigt skede har även Ronnie Forsberg och Tove Entin medverkat.

### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att i enlighet med översiktsplanen och visionen för Kista möjliggöra en utveckling av de västra delarna av Kista till en funktionsblandad stadsdel med levande bottenvåningar, avseende såväl utformning av socklar med attraktiva entréer och sittmöjligheter, som möjlighet till etablering av verksamheter längs viktiga stråk och gemensamhetslokaler invid viktiga offentliga rum. Syftet är även att säkerställa god arkitektur genom identifierandet av bärande kvaliteter, från stort - sammanhållen färgsättning och balanserade variationer i skala - till smått - väl utvalda byggnadskomponenter. Stor hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena förknippade med IBM:s anläggning bland annat genom att höga gestaltungs- och utformningskrav ställs på tillkommande byggnader i nära anslutning till befintlig anläggning, särskilt gällande det höga punkthuset som påverkar inte bara den blåklassade anläggningen utan även hela Kista och Husby genom sin höga höjd. Stor hänsyn ska även tas till befintlig grönstruktur i området. Detaljplanen syftar även till att bevara viktiga ekologiska funktioner knutna till platsens natur- och kulturvärden, samt stadens habitatnätverk.

Planförslaget möjliggör ca 2000 nya bostäder, verksamheter, service, skola och förskolor, handel, kultur och rekreation, samt tillvaratagandet av befintlig natur- och kulturmiljö genom utvecklandet av del av en stadsdelspark samt en kvarterspark. Planförslaget 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.



## **Plandata**

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Odde 1 och del av Akalla 4:1 och ligger i stadsdelen Kista, ca 800 meter från Kista centrum med galleria, tunnelbana och bussterminal. Närmsta tunnelbanestation är Husby, cirka 400 meter från planområdet. Planområdet avgränsas av Hanstavägen i söder, Lagtingsgatan och Torshamnsgatan i norr och väst samt av naturmark i öst. Mellan planområdet och Kista verksamhetsområde planeras ytterligare ett bostadsprojekt, Kista äng med stadsdelspark, skola och förskolor. All mark i planområdet ägs av Stockholms stad. Odde 1 upplåts med tomträtt till IBM.

## **Tidigare ställningstaganden**

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2010  
Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en regional kärna. 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 (Sollentuna och Sundbyberg) samt till Järvas övriga 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 tillämpbar 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.

I översiktsplanen anges också att planering bör ske för ytterligare kulturinslag i Kista.

En uppdaterad öp godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 november 2017 och väntas antas vår 2018. Inriktningen för Kista består och förstärks genom att Kista pekas ut som ett av tre Fokusområden i Stockholms kommun.

### Strukturplan och områdesplanering

Inom ramen för stadens rullande områdesplanering är en uppdatering av strukturplanen för Kista under framtagande. Områdesplaneringen är en kontinuerlig process som ska ge ett helhetsperspektiv och säkerställa grundläggande funktioner och kvaliteter när staden växer.

### Skillnadernas Stockholm

Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms fokus och där slås fast att utvecklingen mot ett alltmer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby berörs och avviker negativt från genomsnittet i flera avseenden.

### Kista Science City vision och strategi 2010-2020

Visionsprogrammet med målformuleringen Kista Science City innebär att Kista ska utvecklas genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi för att bli en av världens ledande science cities. Fyra utvecklingsområden har identifierats: dynamiskt näringsliv, utbildning och vetenskaplig miljö, levande stadsmiljö samt god infrastruktur. Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnaden av det nya gatunätet. Aktuell detaljplan omfattas främst av delmålet levande stadsmiljö, som ska uppnås genom god infrastruktur och ett attraktivt utbud av boende, arbetsplatser, service, handel, kultur och fritid.



*Strukturplan för Kista Science City, 2003*

### Detaljplan

Planområdet omfattas av i huvudsak av gällande stadsplan P1 – 7749 från 1976 där markens användning är angiven som byggrätt för kontor (R), byggrätt för garage (G), parkmark och område som inte får bebyggas. Delar av planområdet omfattar även gällande detaljplan P2001-15502 där markens användning anges som Huvud- och Lokalgata.

### 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 2016-01-14.

#### *Budget 2018*

I Stockholms stads budget för 2018 (beslutad av kommunfullmäktige den 16 november 2018), ges stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden i uppdrag att under året undersöka stadsutvecklingsprojekt där infrastrukturbarriärer kan omvandlas till urbana miljöer. Därutöver ska exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden påbörja planeringen för en omvandling av Hanstavägen från trafikled till urban miljö.

#### 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. Föreslagna byggnadshöjder är lägre än de höjdbegränsningar som finns för flygplatsen (mellan 140 – 159 m ö h RH2000), däremot överskrider högsta tillåtna byggnadshöjd med hänsyn till radarstationen i Bällsta.

2017 träffades en överenskommelse mellan Luftfartsverket och Stockholm stad där en ny radarstation ska byggas i Uppsala för att möjliggöra byggnation av högre hus i Stockholmsområdet.



## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stora delar av naturmark med hållmarksskog och några mindre områden med ädellövskog. I områdets sydvästra finns IBM:s personalparkering som utgörs av hårdgjord yta. Området är delvis kuperat med partier där urberg går i dagen. Nordväst om IBM, består planområdet till stor del av orörd barrskog. På varsin sida om entrévägen möts två naturliga biotoper, alkärr och barrskog. Alkärret och alslogen runt vattenspegeln är en mycket viktig del av IBM. Planområdet har stora höjdskillnader, från Hanstavägen till IBM reser sig marken cirka 5 meter upp till IBM:s kontorsbyggnad.

#### Naturvärden

Grönytorna inom planområdet bidrar med ekosystemtjänster till området i form av biologisk mångfald, luftväxling, temperaturreglering, vattencirkulation och flödesdämpning. Områdets förutsättningar för tillhandahållande av ekosystemtjänster bedöms kunna bibehållas om de äldre skogarna, hållmarkerna och lövsumpskogen behålls i stort sett intakta. För kulturella ekosystemtjänster bedöms förutsättningarna kunna förbättras, framför allt gällande sociala interaktioner, genom att göra nya platser för möten och lek. Området ingår inte i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO) och finns inte utpekad som habitatnätverk för eklevande insekter och groddjur.



Bild från Naturmiljöutredning med naturvärdesinventering enligt SIS, Tyréns

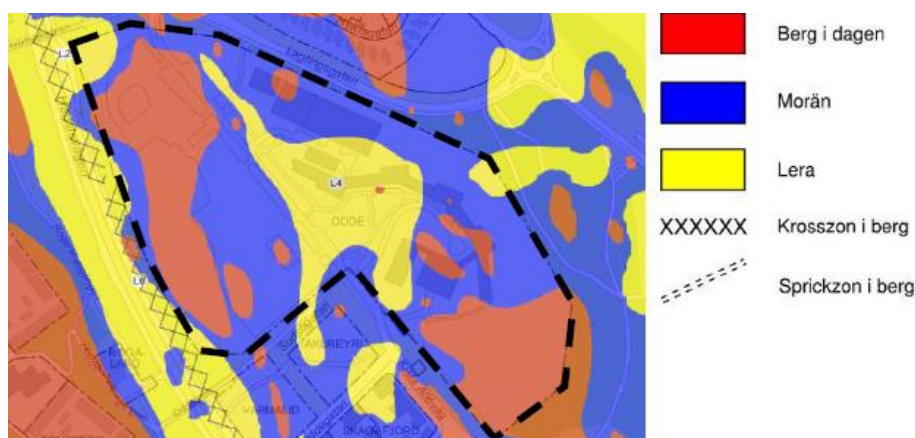
### Rekreation och friluftsliv

Naturmarken, främst inom de stora sammanhängande områdena, rymmer ytor för rekreation. De glesa tallskogarna har potential att fungera väl för sociala interaktioner, exempelvis lekplatser. I området finns idag stora sammanhängande ytor med varierande natur som skapar många upplevelsevärden och kan tillgodose behovet av grönyta och rekreation i den framtida exploateringen.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Områdets jordarter består främst av tunna lager morän samt 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. Friktingsjorden bedöms därför som blockig. I områdets centrala delar utgörs ytskiktet av ca 0,2 - 0,5 meter fyllning.

#### Ras/skred

En översiktlig totalstabilitetsberäkning visar att risk för ras eller skred inte förekommer inom området. Den föreslagna bebyggelsen kommer att grundläggas på berg och pålar som är borrarade i berg.

#### Markradon

Det sammanvägda resultatet av utförda mätningar visar att både halter av markradon och den totala gammastrålningen tyder på normalradonmark. Vid normalradonmark ska byggnader uppföras med radonskyddat utförande. Ett radonskyddat utförande ställer krav på grundkonstruktionens utförande, ventilationssystem mm och utformas av konstruktören.



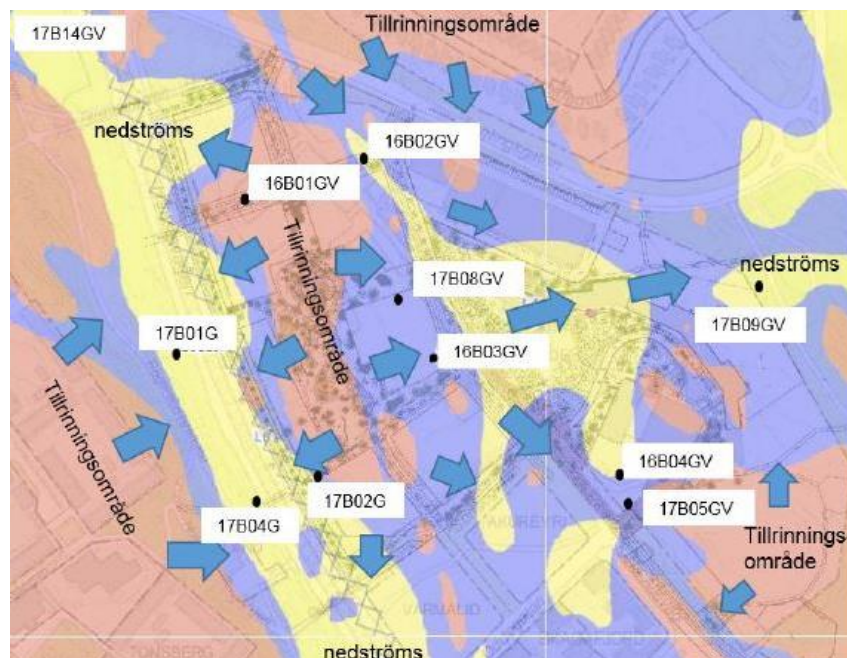
## Hydrologiska förhållanden

### 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. Vid extremnederbörd, då hela dagvattensystemet går fullt, är det viktigt att området är höjdsatt så att gatunätet fungerar som sekundär yttlig avrinningsväg. Finns lokala lågpunkter inom området riskeras skador på fastigheter och anläggningar vid översvämning. Då området ligger på en höjd finns goda förutsättningar att motverka översvämning med hjälp av lämplig höjdsättning. Det är också viktigt att gatorna ligger lägre än omkringliggande fastigheters entréplan. Vid de ställen där naturområdeskulle gränsar till nya kvarter ska ett avskärande dike anläggas för att säkerställa att naturmarkens avrinning inte påverkar nya fastigheter.

### 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 *dålig ekologisk status* samt *uppnår ej god kemisk status* (oktober 2017). 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. Idag avrinner skogsmarken väster om parkeringen ner mot Hanstavägen medan skogsområdet öster om IBM avrinner ner mot Lagtingsgatan och Kista äng. Dagvatten från tak- och hårdgjorda ytor fördröjs och renas idag till viss del genom en damm mellan IBMs 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 dagvattendammen. Infiltrationskapaciteten i området bedöms generellt som god i områden med moränjord och som låg i områden med lera och berg.

Inne på IBMs nuvarande område är en dagvattendamm belägen. Baserat på befintligt ledningsnät tar dammen emot dagvatten från Kista Alléväg och parkeringen via vägdiken samt takvatten från IBMs område. Dammen har en in- och utlopps nivå på +30,10 (RH00). Både Ormen länge (kontorshuset) och dammen, samt parkområdet runt dammen har K-värdestatus vilket gör det viktigt att bevara samma förutsättningar som dammen hade innan exploatering. Permanent vattenyta ligger idag på ca +31,17 (RH2000) och cirkulationen i dammen drivs av en pump i källaren på kontorshuset.

Stadens dagvattenstrategi (antagen av Kommunfullmäktige 150309) anger att lokala lösningar på kvartersmark och allmän mark ska väljas för att avskilja föroreningar som genereras från en bebyggd miljö. Utöver dagvattenstrategin finns särskilda riktlinjer för hur dagvatten från kvartersmark ska hanteras. Riktlinjerna ska tillämpas vid ny- och större ombyggnation i tät stadsbebyggelse och anger att anläggningarna ska klara att fördröja och rena dagvatten från regn som ger upp till 20 mm nederbörd samt att extrema nederbörds mängder ska kunna avledas på markytan. För att bebyggelsen inte ska skadas måste kvarteren planeras och höjdsättas med en sådan utgångspunkt.

**Landskapsbild/stadsbild**

Planområdet omges av tre bostadsområden i olika stadier av utbyggnad (se bild). Kistahöjden norr om Lagtingsgatan innehåller småhus, radhus och bostadsrätter om totalt 180 lägenheter. Kista gård i öster omfattar sammanlagt sex kvarter uppdelade på tre etapper och cirka 900 lägenheter. Andra etappen består av 240 lägenheter vid IBM och är ännu inte byggd. I Kista Äng (dnr 2013-19118) pågår planarbete för cirka 1500 nya bostäder, varav 400 studentbostäder, nära Kista gård. Samråd hölls december 2015 - februari 2016, granskning genomfördes februari - mars 2017. Väster om Hanstavägen ligger Husby med ca 12000 invånare

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

IBM kontorsanläggning inom Odde 1 och landskapsmiljön inom fastigheten omfattas av stadsmuseets kulturhistoriska klassificering (bedömning gjord 2014-06-23). Fastigheten är blåklassad vilket är den högsta klassningen och omfattar synnerligen kulturhistorisk värdefull bebyggelse som motsvarar fodringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Kontorsanläggningen inom planområdet invigdes 1978 och är ritad av Bengt Lindroos och Carl Nyrén, landskapsplaneringen är ritad av Söderblom & Palm.

**Befintlig bebyggelse**

IBM:s svenska huvudkontor ligger norr om Kista alléväg och omfattar en huvudbyggnad och tillhörande matsal, idrottshall och serverhall samt omgivande natur och ytor för markparkeringar. 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.

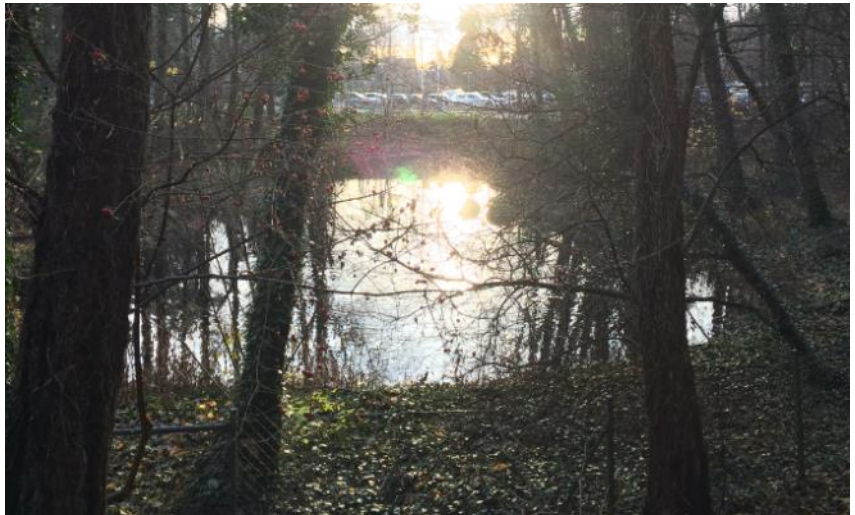
IBM hade på 70-talet som tydligt uttalat ideal att i gestaltningen av sina huvudkontor runtom i världen utgå ifrån den kultur och region man valde att etablera sig i, varför naturen i Odde sågs som en tillgång att lyfta fram i gestaltningen. Och arkitekturen är följaktligen unik i sin långtgående anpassning till naturen genom placering av bebyggelse, vegetation och byggnadsmaterial. Huvudbyggnaden är i sex våningar och dimensionerad efter trädtopparna. Bärande idé var att göra så litet ingrepp i naturen som möjligt och medge att alla anställda fick ta del av naturutsikten. Byggnaden kallas ibland Ormen länge, ett namn som anspelar på byggnadens form, en svagt rundad båge som utgörs av upprepade längor i 30 graders vinkel. Den mjuka S-formen gör att byggnaden kupar sig på ett inbjudande sätt runt huvudentrén och skapar växlingar av ljus och skugga på fasaden

Ursprunglig situationsplan. Notera att motionshall och serverhall är mindre än nuvarande byggnader, båda har byggts till i efterhand.





*Matsalen/restaurangen. Armaturerna specialritades för denna sal. Bild från stadsmuseets kulturhistoriska klassificering (2014-06-23).*



*Befintligt alkärr i mitten av planområdet.*

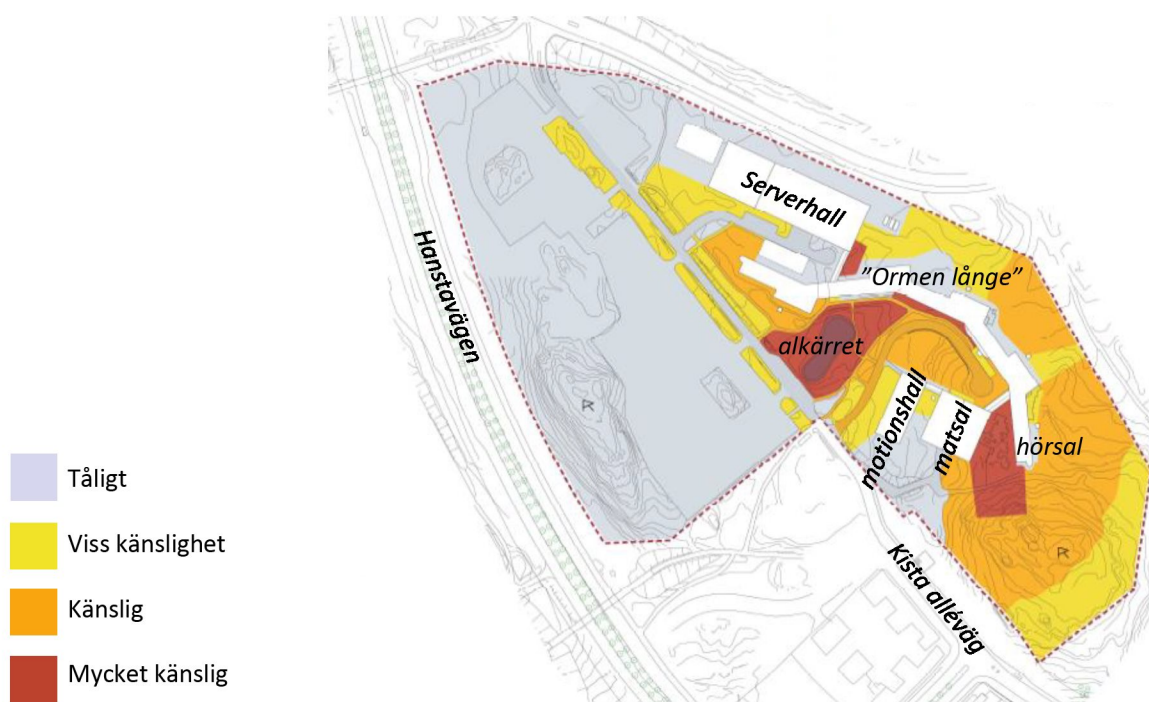


*Huvudentrén, Ormen långa*

Matsalsbyggnaden, serverhallen och motionshallen är sammanlänkade med huvudbyggnaden via förbindelsegångar i glas och koppar. Utformningen 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. Målsättningen vid uppförandet av byggnaderna inom Odde 1 var att bevara så stor del av det befintliga landskapet som möjligt och ha en uppvuxen miljö redan vid inflyttningen. Fastigheten består av 107 000 m<sup>2</sup> hållmarkstallskog med bergshällar, blåbärs- och lingonris, björk, slyskog och alkärr. Landskapet närmast kontorsbyggnaden har sedan byggnationen uppförts förändrats i ringa omfattning. Enstaka träd har gallrats bort, främst runt parkeringarna vilket gjort att bilarna blivit mer påtagliga i miljön.

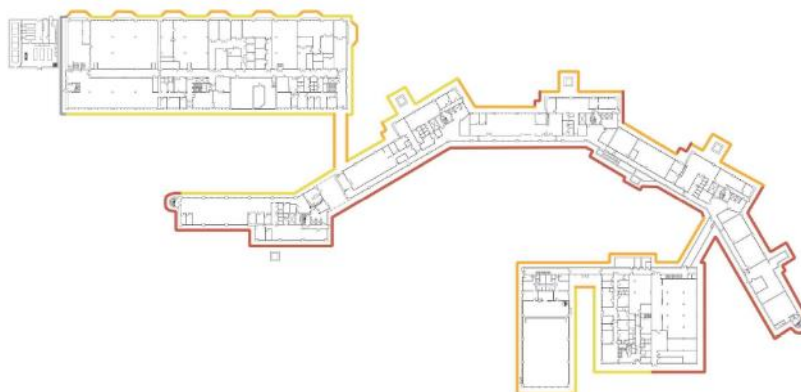
#### Känslighet- och tålighetsanalys

För att göra en bedömning av möjligheterna att utveckla nya bostäder inom Odde 1 har en känslighet- och tålighetsanalys tagits fram. Denna fastställer översiktligt vilka delar av fastigheten som är särskilt känsliga för ändringar respektive vilka som bedöms ha större tålighet och är mer anpassningsbara. Syftet är att underlätta en utveckling där de kulturhistoriska värdena kan tas tillvara utan att i onödan begränsa användning av fastigheten.

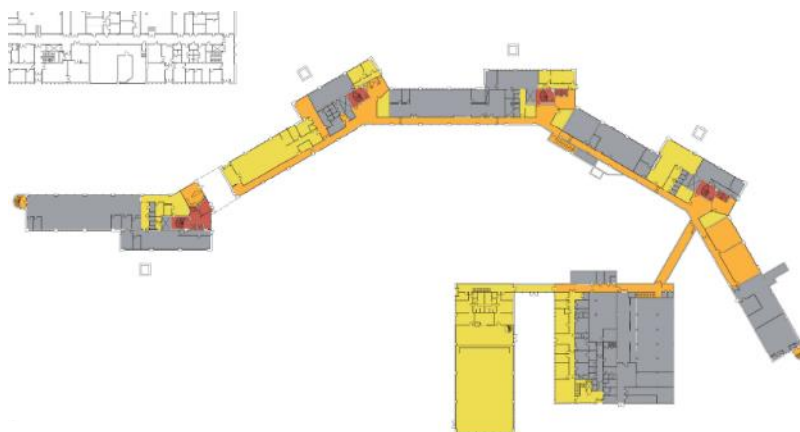


*Känslighet och tålighetsanalys, landskap. Dammen eller kärret är mörkt röd för att synas i kartbilden, det bedöms vara mycket känsligt.*

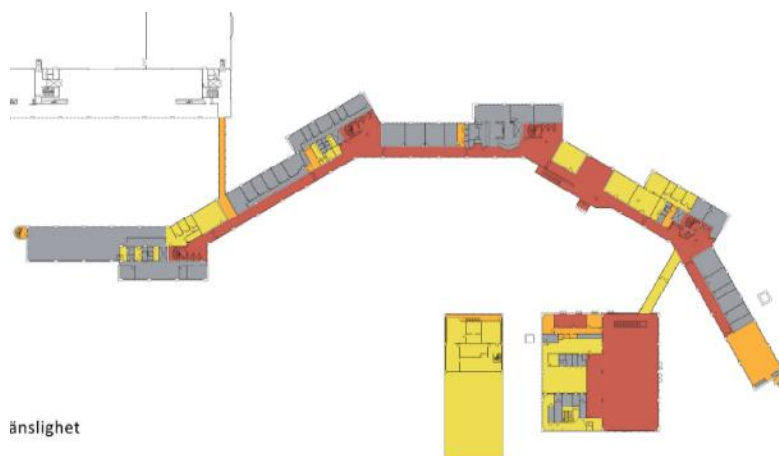




Känslighets- och tålighetsanalys. Ovan: fasader



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.

#### **Jämställdhet**

Som ett led i arbetet med att inkludera ett jämställdhetsperspektiv i stadsplaneringen har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett planeringsunderlag för varje stadsdel. Underlaget innehåller statistik som på olika sätt beskriver vilka som bor och vistas i ett område, och vad de har för tankar och uppfattningar. Den demografiska fördelningen i Rinkeby och Kista visar på avvikelser från snittet i Stockholm. Det som sticker ut är att det finns en större andel unga och att andelen vuxna män konsekvent är större än andelen kvinnor.

#### **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 procent 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 procent 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.

### *Trygghetsmätning*

2014 genomfördes en trygghetsmätning i Stockholm som hade till syfte att få en samlad bild av hur utsatthet för brott, upplevelser av ordningsstörningar och upplevelser att trygghet eller oro för att utsättas för olika typer av brott fördelar sig över staden. Enligt trygghetsmätningens resultat är den upplevda oron i Kista högre än genomsnittet i staden men lägre än i de omgivande stadsdelarna Husby, Akalla, Rinkeby och Tensta och konsekvent högre för kvinnor än för män.

### *Tidig dialog och intervjuer*

Gruppen barn och unga vanligtvis är 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 bristvara.
- 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.
- Tjejer och kvinnor upplever genomgående mer otrygghet än pojkar/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.
- Endast förskolorna nyttjar Odde i dagsläget då de ofta besöker skogsområdet vid Ormen länge. Platsen uppskattas mycket av barnen och är pedagogisk plats för att lära sig om vatten och natur. Barnen uppskattar dammen vid IBM särskilt

och lärarna tror att den skulle kunna utvecklas för att bli ännu bättre.

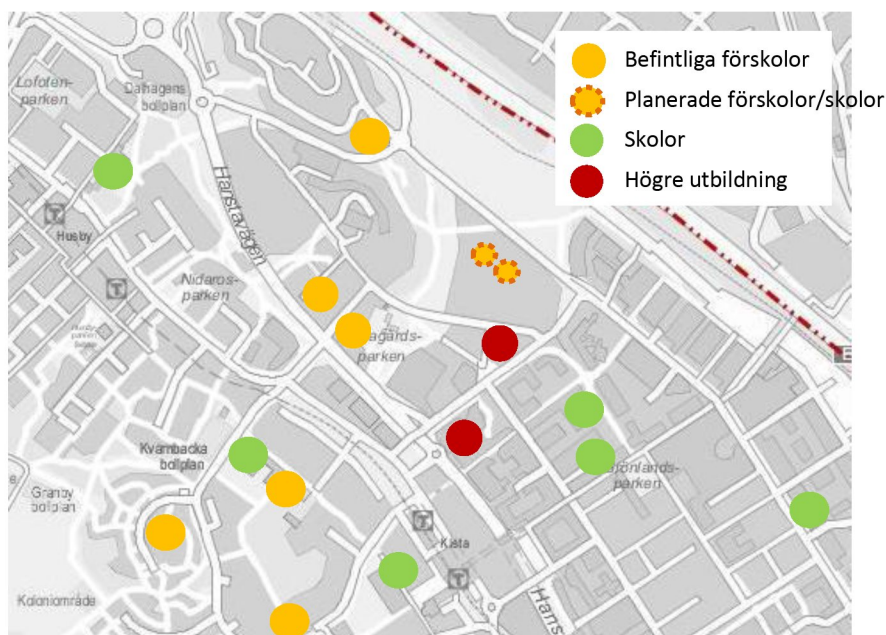
- Studenter är mycket positiva till nya studentlägenheter i Odde.

## Offentlig service

### Skola och förskola

Utbudet av utbildning har en tydlig koncentration söder om planområdet i centrala Kista. Närmaste befintliga förskola finns idag i Kista Gård-kvarteren sydost om planområdet och väster om planområdet i Husby. Närmaste grundskolor F-9 är Kvarnbackaskolan (ca 700 m sydväst om planområdet) och Internationella Engelska skolan (ca 750 m söder om planområdet). Högre utbildning (KTH, SU) finns i NOD-huset söder om Kista Alléväg.

Stadedelsförvaltningen Rinkeby – Kista ser behov av en till ungdomsgård i området.



*Skolor och förskolor i planområdets närhet.*

### Kommersiell service

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

### 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. Undersökningen analyserar bland annat hur troligt det är att man som fotgängare eller cyklist kommer att passera ett visst gaturum när man rör sig mellan alla andra gaturum i systemet, samt en kartläggning av olika platser och gators läge i relation till andra platser och gator. I analysen av nuvarande gatustruktur framstår framför allt Hanstavägen och Kista Alléväg som de gator 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 cyklister och fotgängare 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 tror undersökningen att Hanstavägen har potential att förtätas för att minska barriäreffekten mellan stadsdelarna Kista och 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. Pendlingsstråket ansluter mot Sollentuna norrut och Kista söderut. Huvudstråket förgrenar sig på merparten av de större gatorna i anslutning till Kista Ång och leder bl.a. till kollektivtrafikmålpunkterna Helenelunds pendeltågsstation och tunnelbanestationerna i Kista och Husby.

#### **Kollektivtrafik**

En rad bussar 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 planeras 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 nyligen byggts om för att bli en mer stadsmässig gata i enlighet med *Kista Science City vision och strategi 2010-2020*. Trots detta fungerar den idag som en genomfartsled och utgör i kraft av sin breda sektion, höga trafikering och den omgivande topografin en betydande barriär i området. I stadens budget för 2018 ska stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafikenämnden under året undersöka stadsutvecklingsprojekt där *"infrastrukturbarriärer kan omvandlas till urbana miljöer"*. Och därutöver *"påbörja planeringen för en omvandling av Hanstavägen från trafikled till urban miljö"*.

Även Lagtingsgatan upplevs som en barriär med stora topografiska skillnader i den västra delen och en bebyggelse på Kistahöjdssidan som saknar entréer mot gatan.

Kista alléväg utgör idag ett viktigt stråk in i området. I pågående planering för Kista Äng och Kista Gård utvecklas Kista alléväg till ett stadsstråk som ansluter till ett gångstråk mot Kista centrum. Surtsögatan leder rakt in mot IBM:s entréplats från en mer låglänt del av Hanstavägen, där promenadstråk mot Husby är väl synliga och tillgängliga.

I skrivande stund byggs "Förbifart Stockholm" vilket i stora drag innebär en ny förbindelse mellan norra och södra länsdelen. Projektet väntas innebära en avlastning av vägnätet i Stockholm och i synnerhet Kista.

#### Störningar och risker

##### Förorenad mark

Inga potentiellt förorenande verksamheter finns angivna inom fastigheten eller i direkt anslutning till denna i Länsstyrelsens EBH-stöd (Länsstyrelsen, 2016). Ca 2-300 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 hittills indikerar att det inte förekommer några storskaliga föroreningar inom fastigheten, dock har en mindre förorening påträffats. Två miljötekniska markundersökningar har genomförts inom planområdet, 2014 respektive 2016. Totalt undersöktes 18 provtagningspunkter och

jämfördes med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. I en punkt uppmättes tunga alifater i halt överskridande riktvärden för känslig markanvändning. Åtgärd bedömdes inte vara nödvändig, men om massor i anslutning till punkten i fråga schaktas ur kan förorenade jordlager komma att betraktas som avfall och ska hanteras därefter. I övriga prover underskred samtliga halter befintliga riktvärden. En närmare utredning av dessa föroreningar kommer att genomföras till granskning.

#### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 22-25 µg/m (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 24-36 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>. Miljöförvaltningen bedömer inte att föreslagen byggnation på platsen kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet

#### Buller, vibrationer

Platsen är idag utsatt för buller från vägtrafik. Den föreslagna exploateringen ligger i närheten av E4:an, vilket innebär att bullernivåerna är höga. Mest utsatt är planens norra del där buller som kommer från E4:an beräknas ligga över riktvärden för den befintliga byggnadens norra fasad. I detta område kommer de höga bullernivåerna att ställa krav på såväl utformning som placering av byggnader om riktvärden för bostäder ska kunna nås.

#### Farligt gods

På Hanstavägen går transporter av farligt gods (brandfarliga vätskor och brandfarlig gas) till två målpunkter i närområdet (drivmedelsstationer). Aktuellt vägavsnitt längs med Hanstavägen utgör dock 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. Transporterna av farligt gods omfattar leveranser av vätskeformiga drivmedel ungefär fem gånger per vecka och leveranser av biogas ungefär en gång per dygn. Varje leverans bedöms ge upphov till sammanlagt 24 transporter per vecka med farligt gods förbi planområdet. Då de sekundära transportlederna framförallt är avsedda att för lokala transporter till och från de primära transportvägarna är de rekommendationer som ges för dessa även relevanta för hur riskerna kopplade till transporter på Hanstavägen ska hanteras.

För sekundära transportleder behövs ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 mellan vägen och markanvändning bostäder och centrum. I en del fall kommer det vara möjligt att bygga närmare än 25 meter, även om det sannolikt inte blir aktuellt med ett skyddsavstånd på mindre än 15-20 meter. Detta gäller i de fall där det går få transporter och/eller där de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd. Om drivmedelsstationerna omlokaliseras, så faller kraven på riskhantering enligt ovan.



*"Ormen länge", vy från Kista alléväg.*

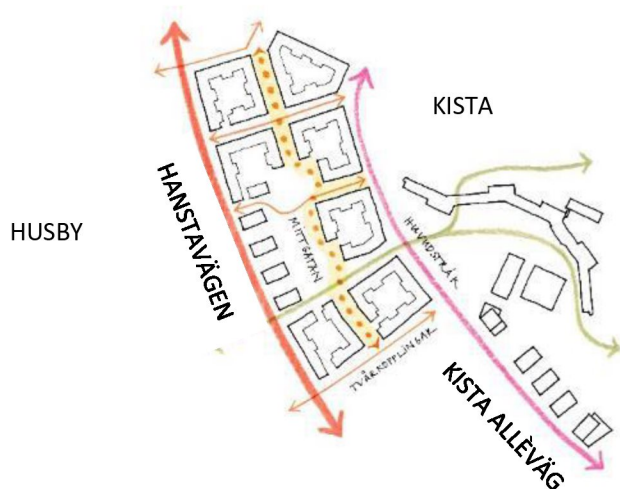


## Planförslag

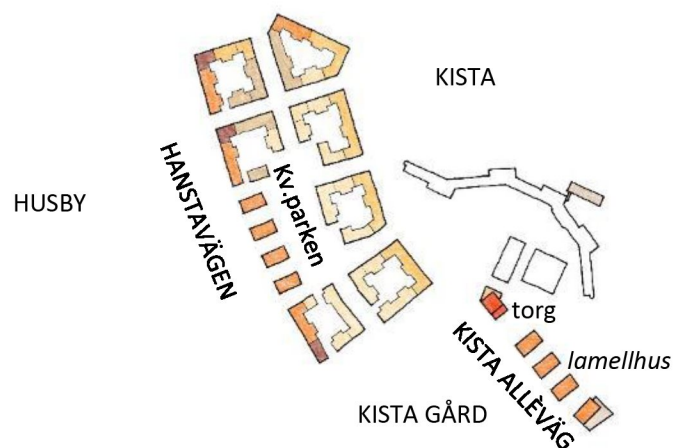
Planförslaget innebär i huvudsak att en del av Kista som tidigare dominerats av skog och en sluten men kulturhistoriskt värdefull kontorsanläggning med stark IT-historiskt värde, omvandlas till en ny stadsdel med förskolor, parker, verksamheter och ca 2000 nya bostäder. Hanstavägen som avgränsar planområdet 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. Ett torg och ett tjugofyravånings punkthus skapar tillsammans med befintlig bebyggelse en mötesplats i områdets mitt. Nordöst om Kista alléväg domineras platsen av IBM:s kontorsanläggning och naturpark och sydväst om vägen kvartersbebyggelse utgör en fortsättning norrut på Kista-gårdskvarteren. Vägarna i planområdet följer omgivande struktur och tillför och förstärker öst-västriga tvärstråk för att stärka områdets kopplingar till Husby och Kistahöjden.







**Gatustruktur:** Gatorna i planområdet 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 Hanstavägens Husby-sida.



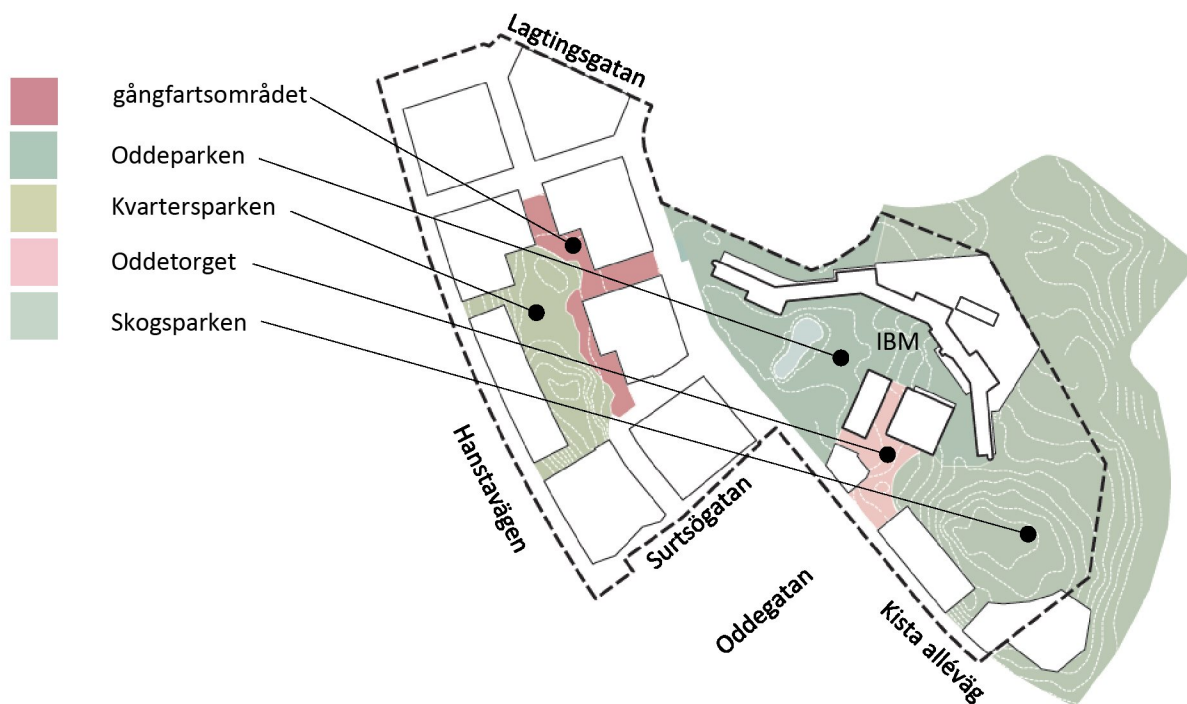
**Volym:** Bebyggelsen skapar två delområden på var sida om Kista alléväg. I den västra delen fortsätter Kista gårdskvarteren norrut i sju kvarter. Dessa håller en högre skala mot huvudgatorna Hanstavägen och Kista alléväg och en lägre in mot områdets mitt och kvartersparken. Öster om Kista alléväg skapar befintliga byggnader tillsammans med ett höghus ett nytt torg för området. I två lägen utformas bebyggelsen som lameller för att etablera visuell kontakt mellan park och gaturum.



**Grönstruktur:** Inom området skapas tre parker, Oddeparken, Skogsparken och Kvartersparken, alla med utgångspunkt i befintlig natur. 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.

### Parker och torg

Inom Odde skapas tre nya offentliga parker, ett torg och ett gångfartsområde. Parkerna anläggs främst på befintlig natur och ges utifrån befintliga natur- och kulturvärden ett varierat innehåll och formspråk. Målet är att parkernas olika funktioner ska komplettera varandra. De offentliga rummen ges också variation genom att vissa platser får mer tydligt riktad programmering medan andra är mer generella och mindre programmerade. Genom att bevara mycket av den naturliga topografin med tydliga bergknallar och högväxta äldre träd återanvänds idéerna från planeringen av IBM. Tillkommande växter väljs för att öka den biologiska mångfalden i området, insatser fokuserar på renodlande av biotoper.



### Oddetorget.

Mitt i området invid Kista alléväg och i Oddegatans förlängning etableras ett torg och en entréplats till skogsparken. Ett nytt höghus markerar platsen och dess entrévåning avgränsar torget mot Oddeparken. Befintlig mark runt matsal och motionshall jämnas ut och byggnaderna tillgängliggörs med entréer mot torget. Torget får en tydlig grön karaktär med tillägg som uppmuntrar till vistelse.



Oddetorget, vy in mot matsalen och motionshallen. Entrén till Skogsparken skymtas till höger. Bild: Land arkitektur.

### Skogsparken

Kontorsbyggnadens norra, södra och östra sida omgärdas av äldre barrskog. Denna är en del av den historiska parkanläggningen som sparades medvetet vid uppförandet av kontoret och den bevaras i planförslaget som en mindre programmerad plats i kontrast till den nya exploateringen.



Referensbilder skogsparken, Bild: Land arkitektur



Skogen är en del av ett större skogsparti mellan Odde, Kista äng och Torshamnsgatan och samordnas i planeringen för att utgöra stadsdelspark i norra Kista, med en total yta på ca 5 ha. I skogen skapas tydligt gestaltade och belysta huvudstråk som kopplar samman omgivande bostadsområden, men också mindre stigar för mer fritt strövande. Skogsparken omfattar två olika biotoper, hållmarkstallskog och blandbarrskog. I hållmarkstallskogen finns en höjd med en grav och en stensättning från järnålder/ bronsålder. Mellan två av lamellhusen vid Kista alléväg etableras en tydlig parkentré i fonden för Skagafjordsgatan. I anslutningen till skogen och fornminneskullen placeras områdets förskolor och förskolegårdar.

#### Oddeparken

Den historiska parken på IBM:s västra sida bevaras till sin karaktär men rustas för att klara den ökade belastning som planförslaget innebär. Parken blir en samlingsplats för bostadsområdet och en central mötesplats för de studenter som flyttar in i den omvandlade kontorsbyggnaden. Två tydliga karaktärer finns idag; alkärret och tallskogen. Dessa renodlas och karaktärerna lyfts fram. Den känsliga naturmiljön kring alkärret mitt i parken 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.



Oddeparken med befintligt alkärr i fokus. Bild: Land arkitektur.

### Kvartersparken

Centralt i kvartersstrukturen sparas naturmark bestående av två bergspartier med uppväxta tallar. Tillsammans utgör de en Kvartersparken, 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 bildas ett gångstråk med en bred träspång, som även tydliggör gräns mellan lamellkvarteren och parken. Kvartersparken utgör fond för gångfartsområdet och från parken leds man ner via två trapplopp mot Hanstavägen.



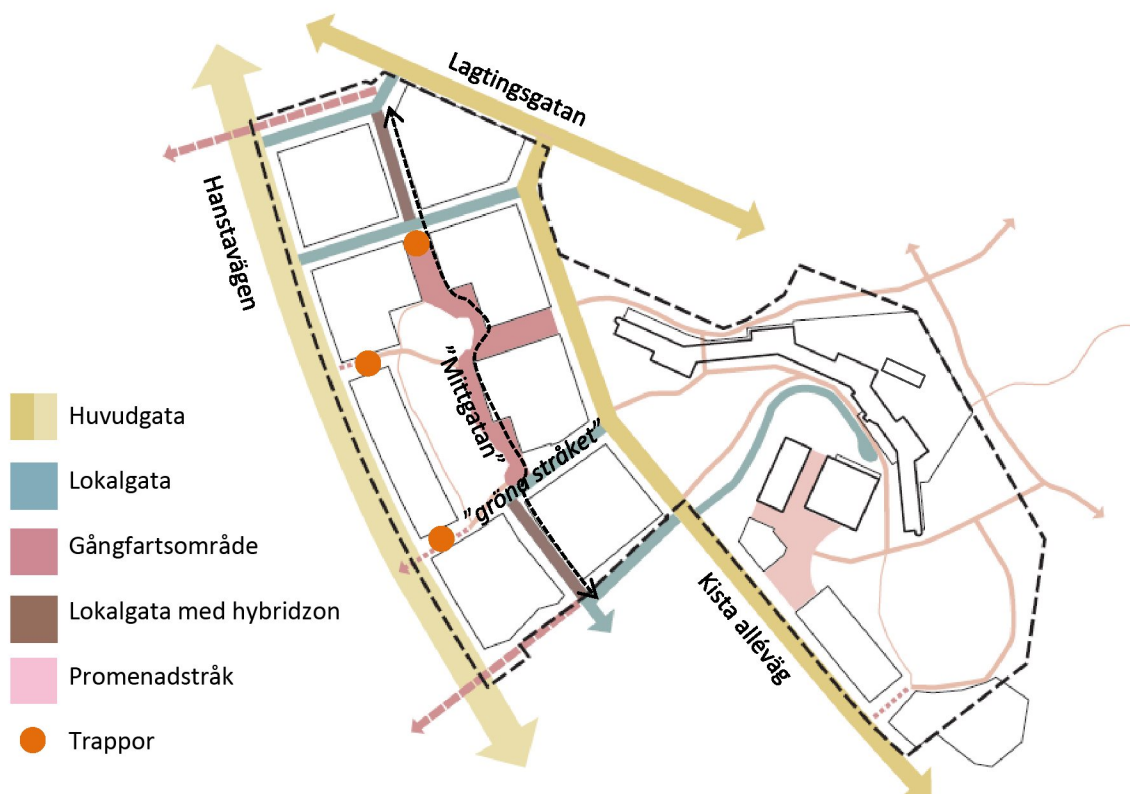
*Kvartersparken, tillgänglig stig in mot gångfartsområdet.  
Bild: Land arkitektur.*



*Sektion norrut genom Kvartersparken och anslutande gångfartsområde.  
Bild: Ripellino arkitekter*

### Gator och stråk

Odde innehåller fyra typer av gator: **huvudgata** (beige nedan), **lokalgata** (blå), **lokalgata med hybridzon** (lilagrå) och **gångfartsområde** (mörkrosa). Gatorna utgör en viktig del av stadsrummet och får utifrån sitt läge i strukturen olika karaktärer som förstärks av byggnadernas fasader, entréer, entrévåningar, balkongers läge och djup och byggnadskomponenter (se avsnitt "Ny bebyggelse", s.39 och "Gestaltning, färgsättning", s. 46). Frånsett lokalgatorna med hybridzoner medges generellt ingen förgårdsmark i området. Detta för att ge gatorna en urban och tydligt offentlig karaktär.





## Huvudgator

### *Hanstavägen*

Hanstavägen har idag en sektion med dubbla körfält i båda riktningarna och en grön mittdel med dubbel trädrad. Endast trottoardelen fram till körbanekant ingår i planområdet och här kompletteras sektionen med gångbana, dubbelriktad cykelbana, generös möbleringszon med trädplantering och angöring för bil. Längs Hanstavägen finns också busshållplats för stomlinjebuss.



*Hanstavägens breda sektion kompletteras med gångbana, dubbelriktad cykelbana, generös möbleringszon med trädplantering och angöring för bil.*

### *Kista alléväg.*

Kista alléväg utgör huvudgata i området. Detaljplanen innebär en utbyggnad av Kista alléväg fram till Lagtingsgatan i norr.



*Kista alléväg, vy från söder. Oddeparken till höger Bild: Ripellino arkitekter.*



*Kista alléväg, vy från söder med lamellhus och höghus till höger. Bild: Ripellino arkitekter.*

Kista alléväg tangerar Oddetorget och hit koncentreras kommersiella och publika lokaler. Gatan får angöring, möbleringszon med trädrad, cykelbana och gångbana på båda sidor. Dessa ansluter mot Kista gård och Kista äng. Invid Oddetorget görs plats för busshållplats. Logistik till bostadskvarteren med angöring till miljörum sker från denna gata. Gatans trädplanteringar hanterar dagvatten.

#### *Lagtingsgatan*

Lagtingsgatans trottoarzon byggs om i samband med utbyggnaden av Odde. Zonen får en gångbana, dubbelriktad pendlarstråk för cykel samt kombinerad angöringszon och trädplantering. Angöringszonen sörjer både för den nya bostadsbebyggelsen men även som angöringszon till förskolan i Ormen langes entréväning.

### Lokalgator

Gemensamt för de tvärgående lokalgatorna är att de kopplar planområdets parkrum med Husbys gröna bergspartier och utgör länkar för habitatnätverk för barrskog. Detta ekologiska samband stöds i gatusektionens utformning med dubbla trädtrader där så är möjligt och snäv sektion där cykel och biltrafik samsas om samma köryta. Lokalgatornas läge i och anpassning till topografin ger dem olika förutsättningar och utformning, varför två av kopplingarna utförs med trappor mot Hanstavägen.



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

### Gröna stråket

Ett av tvärstråken utgör i förlängningen ett möjligt grönt- och rekreationsstråk från Oddeparken och i en förlängning hela vägen fram till Järvafältet. Längs tvärstråket inom planområdet föreslås klätterväxter på fasader och balkonger och extra ytor med förgårdsmark för planteringar i gaturummet invid kvartersparken.



Gröna stråket mellan Hanstavägen och Kista alléväg. (Ripellino arkitekter)

### Lokalgator med hybridzoner och gångfartsområde

Stråket genom kvartersbebyggelsen, mitt emellan Hanstavägen och Kista alléväg, innehåller olika former av sociala ytor - ”hybridzoner”, sitt- och beträdbara socklar - som bidrar till det gemensamma livet i kvarteren och området som helhet.

#### *Lokalgator med hybridzoner*

I stråkets yttre delar skapas s.k. ”hybridzoner” genom att krav på förgårdsmark på kvartersmark invid fasad säkerställer plats för trappaltaner och en beträdbar yta som förstärker gatans sociala liv (se avsnitt ”Entréväningar med bostäder” s. 42). Hybridzonen utgör en begränsad vistelseyta mellan bostaden och gatan där det privata får möjlighet att spilla ut i det offentliga i syfte att befolka och tillgängliggöra gatan för de boende. Lägenheterna i entréväningen får entréer direkt mot gatan.



*Lokalgata med hybridzon. Kvartersparken i bakgrunden. (Ripellino arkitekter)*



*Lokalgata med hybridzon. (Ripellino arkitekter)*



### *Gångfartsområde*

Gatan här gestaltas som ett gångfartsområde som slingrar sig runt de befintliga höjderna sparade som park. Den får en varierande sektion som binder samman bostadskvarteren med parken och bidrar till ett socialt gaturum med gående i fokus. Gångfartsgatan får en tydlig grön karaktär med tillägg som uppmuntrar till vistelse. För att hantera höjdskillnader i området, avbryts gatan av trappor i ett läge mot en av tvärgatorna.



*Gångfartsområdet sett från väster och Kvartersparken. (Ripellino arkitekter)*



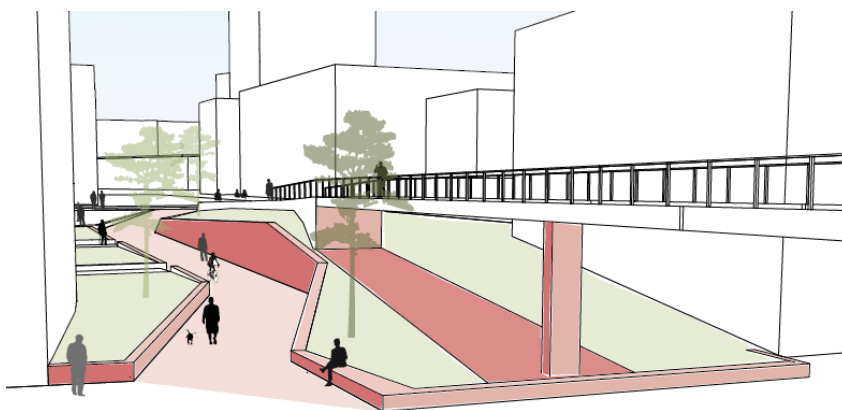
*Gångfartsområdet slingrar sig längs med kanten på kvartersparken. Perspektiv från söder. Bild: Land arkitektur.*

### Brofästena

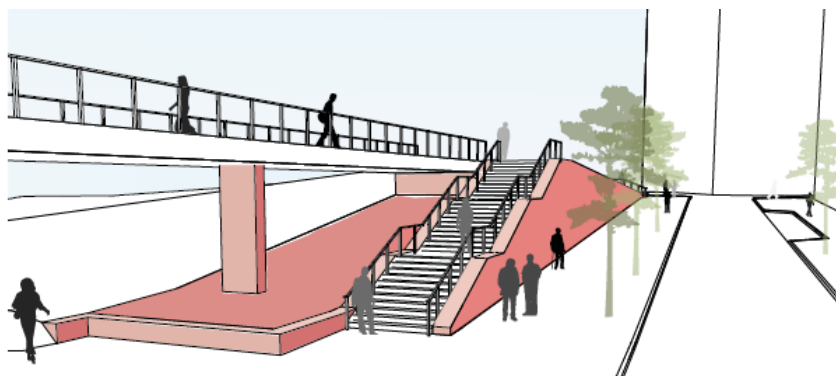
Under de två broarna, Telemarksbron i norr och Oddebron i söder (se s. 26), finns idag platser som kan upplevas som otrygga. Gång- och cykeltrafikanternas rörelser över Hanstavägen sprids ut istället för att koncentreras, och de minskade flödena kan bidra till otrygghet. I förslaget har därför rummens storlek tagits till, trafikrörelser begränsats och god sikt säkerställts.

### *Platser för medborgarmedverkan:*

Som en del av processen föreslås platserna invid brofästena för Oddebron och Telemarksbron på båda sidor om Hanstavägen utvecklas som medskapandeplatser där människor från närliggande områden bjuds in för att aktivt delta i planeringen och utförandet av dessa delar. Idéerna ska utvecklas vidare under granskningsskedet.



*Brofästet vid Oddebron, möjliga ytor för medborgarmedverkan rödmarkerade. Vy från Hanstavägen in i planområdet. Bilder: Land arkitektur.*



*Brofästet vid Telemarksbron, möjliga ytor för medborgarmedverkan rödmarkerade. Vy från Hanstavägen. De nordligaste kvarteren skymtar till höger.*



## Ny bebyggelse

### Bostadsbebyggelse

Huvudparten av tillkommande bostäder etableras i kvarters- och lamellstruktur på Kista allévägs västra sida, och resten i form av lameller och ett höghus på den östra sidan.



*Planområdet. Figur ovan visar de olika typologierna.*

### *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 att gå upp till en högre skala generellt. Här medges åtta våningar samt elva våningar i tre strategiska hörnlägen. För Kista alléväg, som väntas få en ökad centralitet i samband med utbyggnad av planområdet, medges åtta våningar med ett mindre indrag som bidrar till att skapa variation i områdets gestaltning. Se mer i avsnittet "Gestaltning, färgsättning", s. 46.

**f4** - Den översta våningen ska vara indragen minst 2,0 meter från fasadliv (...).

Krav ställs på minst två meters indrag för översta våningarna för kvarteren kring gångfartsområdet och kvartersparken för att släppa ner ytterligare ljus och rymd. Detta regleras med bestämmelsen **f4**. Ett generellt krav på genomgående trapphustréer ställs för kvartersbebyggelsen.

Entréer till bostäder och verksamheter ska placeras mot gata. Trapphus ska ha entréer till både gata och gård undantaget lamellhus vid Hanstavägen som utöver huvudentré även ska utföras med entré mot kvartersparken.

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



MITTGATAN, GÅNGFARTSOMRÅDET



KISTA ALLÉVÄG

*Utformningsexempel för bostadskvarter. Övan gångfartsområdet, fasader mot sydväst. Nedan bostadskvarter vid Kista alléväg, fasad mot nordöst. Bilder: Ripellino arkitekter.*



### Lamellhus

I två lägen, ett invid Kista alléväg och ett invid Hanstavägen, utformas byggnaderna som lameller. Detta för att åstadkomma variation i bebyggelsen som, särskilt mot Hanstavägen, kan upplevas som storskalig och monoton, men också för att släppa fram naturen mellan husen och förstärka rekreativa, upplevelsemässiga och ekologiska kopplingar över Hanstavägen. Låga murar mot gatan markerar gränsen för gårdsyta och gata/park mellan byggnaderna för att skapa tydlig gräns mellan privat och offentligt och en n-bestämmelse och säkerställer att befintliga naturvärden bevaras.

I lamellhusen invid Kista alléväg görs plats för ett garage i bakkant mot parken, varför schaktning blir nödvändig. Bestämmelsen **n4** säkerställer att återfyllnad ska ske och gestaltas som en del av den sluttningen samt att underbyggnad inte får synas utifrån. Vid Hanstavägen synliggörs kvartersparkens bergkant i natursläppen och skyddas med bestämmelser **n3**. Några större träd i detta läge sparas och skyddas med bestämmelse **n1**. För lamellhusen i båda lägena medges en byggnadshöjd på åtta våningar, men krav ställs på minst två meters indrag vid kvartersparken för att släppa ner ljus till parken och mot Kista alléväg mitt emot Kistagårds-kvarteren för att byggnaderna ska anpassa sig till befintlig skala vid Kista alléväg. Indragen regleras med bestämmelse **f4**.

**n1** – Träd får endast fällas av dokumenterat sjukdomsskäl eller om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag.

**n3** – Befintlig bergkant ska skyddas.

**n4** – Marken ska återfyllas och gestaltas som en del av angränsande natursluttning. Underbyggnad ska täckas och får ej synas.

**f4** – Den översta våningen ska vara indragen minst 2,0 meter från fasadliv (...).

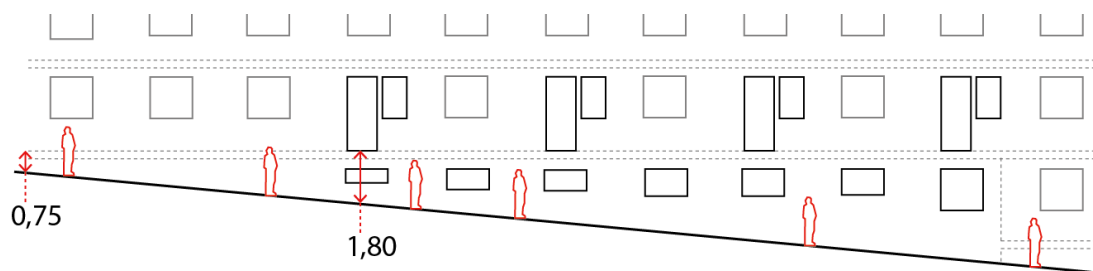


Utformningsexempel för lamellhusen. Övan bebyggelse vid Hanstavägen, kvartersparken skymtas mellan byggnaderna. Nedan lamellhus vid Kista alléväg. I bakgrunden Skogsparken och fornminneskullen. Bilder: Ripellino arkitekter.

”Lägsta tillåtna läge för entréväningens golvbjälklag för bostäder är 0,75 meter ovan anslutande marknivå, undantaget bostäder som omfattas av egenskapsbestämmelse f<sub>2</sub>. Om läge för entréväningens golvbjälklag överstiger 1,8 meter ovan anslutande marknivå ska fransk balkong finnas i entréväning och källarfönster etableras i plan under.”

### Entréväningar med bostäder

I syfte att möjliggöra levande, aktiva och attraktiva entréväningar för områdets grannskapsliv med trygga gatumiljöer, ”ögon på gatan”, samt att undvika alltför höga tomma socklar, regleras utformningen av bostädernas entréväningar med bestämmelser för läge för golvnivå mot gata, krav på entréer mot allmän plats samt krav på källarfönster och franska balkonger för bostäder i entréplan vars golvbjälklag överstiger en viss höjd:



*Entréväning med hög sockel har krav på källarfönster och franska balkonger.*

”Fönsterpartier till verksamhetslokaler och bostadskomplement ska ha en högsta bröstningshöjd om 0,7 meter över golvnivå. Dessa lokaler i entréväning ska ha en publik karaktär med stora glasytor i samspel med övrig gestaltning. Minst 45% av entréväningens fasad där lokaler ska finnas ska utföras i glas.”

**f<sub>6</sub>** – Byggnad ska utföras med sittbar sockel samt entré mot gångfartsområdet. (...)

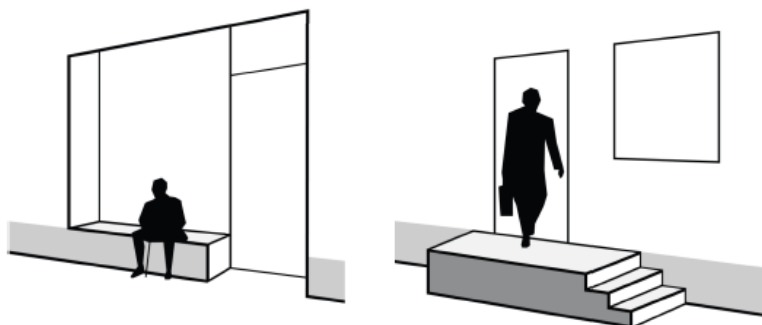
**f<sub>2</sub>** – Minst fyra stycken bostäder i entréväning mot gata ska utformas med beträddbar sockel samt egen entré mot gata. Högsta tillåtna bjälklagsnivå för bostäder från marknivå är 0,5 meter. (...)

Kring Kvartersparken och gångfartsområdet medges endast bostadskomplement i entréväningen i syfte att förbättra och underlätta för det gemensamma livet i kvartersbebyggelsen. Krav ställs på att dessa ska vara uppglasade. Exempel på typ av bostadskomplement som eftersträvas i detta läge är till exempel gemensamhetslokaler, uppglasade cykelmeckarrum, tvättstugor och bytesrum.

Bestämmelse **f<sub>6</sub>** reglerar att entréerna utformas med en sittbar yta som förstärker gatans sociala liv.

I ”mittgatans” yttre delar skapas s.k. hybridzoner genom att förgårdsmark medges invid fasad med plats för trappaltaner, se nästa sida. Bestämmelse **f<sub>2</sub>** reglerar att entréerna utformas med en beträddbar yta, 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 entréväningen entréer direkt mot gatan.

Längs de viktiga stråken Hanstavägen och Kista alléväg ställs krav på centrumverksamhet i entréväningarna, se vidare under rubrik ”Levande bottenvåningar”, s. 60.



*"Sittbar sockel" t.v., "beträddbar sockel" t.h.*



*Entré våningarna har krav i planbestämmelser på källarfönster och franska balkonger vid höga socklar. Utformningsexempel för fasad mot sydväst invid mittgatan. Bilder: Ripellino arkitekter.*



*Utformningsexempel lokalgata med hybridzon och "beträddbar sockel".*

### Centrumbyggnad

Invid Kista alléväg och områdets centrala mötesplats Oddetorget, föreslås ett 24 vånings punkthus. Byggnaden markerar platsens betydelse som målpunkt i det framtida bostadsområdet, men också den unika kulturmiljön som i och med planläggningen tillgängliggörs som mötesplats för hela stadsdelen med lokaler för kultur och fritid och centrumfunktioner.



Byggnaden läggs mellan Oddetorget och Oddeparken och skapar med sin söderfasad nordlig rygg åt Oddetorget. Byggnaden består av ett högt torn med ett avsmalnande krön på fyra våningar och en lägre byggnadsdel som knyter an till höjdskalan för omgivande bostadskvarter vid Kista alléväg. Bortsett från bostadsentréer och entréer till cykelrum och miljörum, reserveras hela entrévåningen för centrumverksamhet.

**f<sub>8</sub>** - byggnaden ska utformas med hög materialkvalitet och stor omsorg avseende materialens beständighet, gestaltning samt detaljeringsnivå.

Gestaltning av byggnaden ska studeras vidare i granskningsskedet. Särskilda krav ställs på byggnadens gestaltning och kvalitet med bestämmelsen **f<sub>8</sub>**, mot bakgrund av kulturmiljöns dignitet och det faktum att den kommer att synas från omkringliggande stadsdelar.



*Tornet med sina två nivåer (20 och 24 våningar) och den lägre byggnadsdelen i förgrunden. Motionshallen till vänster.*



*Fågelvy över Odddetorget. Kista alléväg till vänster, matsal och motionshall i torgets bakkant. Bilder: Ripellino arkitekter.*



*Situationsbild över Odddetorget från norr. Fornminneskullen i bakgrunden, motionshallen till vänster och höghusets uppglasade entréväning till höger.*

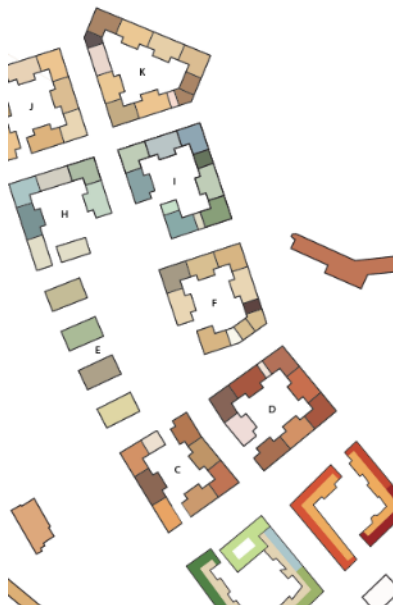


*Sektion genom höghuset och lamellhusen vid Kista alléväg. Oddeparken till vänster, Skogsparken till höger.*

## Gestaltning, färgsättning

### Variation

Stadsmiljön i Odde ska utgöra en tillåtande, varierad och väl gestaltad bakgrund för ett rikt stadsliv, ett "liv mellan husen". För att säkerställa kvalitet och variation i gestaltning och detaljer i ett område av Oddes omfattning, som dessutom planeras att genomföras av en och samma byggherre, krävs styrning i planhandlingarna. En rad särskilt kvalitetsbärande byggnadskomponenter och -detaljer har identifierats, studerats och granskats inom ramen för framtagande av ett gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet tillhör planhandlingarna och förslag på detaljutformning av ny bebyggelse presenteras i sin helhet i detta. Utformning av allmän plats styrs i genomförandet med hjälp av ett dokument som kallas "Program för allmän plats" som staden tar fram parallellt med planprocessen, men som inte tillhör planhandlingarna.



Gestaltningen avseende fasad- och entrémateriäl, utformning av bottenvåningar, läge och djup för balkonger, balkongtak och inglasning, samt variation i läge för takfot styrs i plankartan på följande sätt:

### Fasadmaterial och färgsättning:

I Odde medges puts och/eller tegel i hela området. Mot bakgrund av risken att ett så stort område kan uppfattas monotont om endast puts används, ställs i gestaltungsprogrammet tydliga krav på att putsen som används ska vara av hög kvalitet, så kallad tjockputs, samt ha en genomtänkt färgsättning. Färgerna på putsen följer en noga avvägd färgsättning för hela området med tydligt angivna färgkoder som knyts till kvarter och trapphusenheter. Eventuella fogar och elementskarvar ska döljas, och kulörbyten samordnas med stuprör, fogar och skarvar. Krav ställs också på att sockelvåningarna ska ha avvikande och tåligt materiäl.

"Fasader ska utföras i puts eller tegel undantaget entrévåningarna som ska utföras i sten, tegel eller keramiskt materiäl. Entrépartier ska utföras i trä eller stål."

"Elementskarvar får inte utföras synliga. Läge för eventuella elementskarvar/dilatationsfogar, stuprör, och kulörbyten ska samordnas och ligga i samma vertikala linje."

### *Hanstavägen:*

Hanstavägen utgör med sin höga byggnadsskala och sitt konvexa gaturum en särskild utmaning. För att bryta ner skalan ställs krav i plankartan på tvåvånings sockelmotiv längs hela Hanstavägen, se nedan. Lamellhusens avvikande typologi bidrar till upplevelsen av variation.

”För fasad mot Hanstavägen gäller: Sockel med tvåvåningsmotiv och tegelfasad. Detta ska framhåvas i gestaltningen.”



*Exempel på utformning av tvåvåningsmotiv för Hanstavägens sockel.*

### *Kista alléväg:*

Mot Kista alléväg ställs krav på mindre indrag för översta våningen,  $f_3$ , i syfte att åstadkomma variation och bryta ner skalan något. Samma krav gäller för de yttre kvarterens fasader mot Mittgatan.

$f_3$  - Den översta bostadsvåningen ska vara indragen minst 0,9 meter från fasadliv (...).



*Exempel på utformning av fasadindrag. Bilder: Ripellino arkitekter.*



”Högst 30 meter av fasadlängden medges samma takfotshöjd. Vid fasadlängd över 30 meter ska takfoten variera minst 0,5 meter från marknivå.”

### Takfotsvariation:

För att fasadernas längd och likartade utformning ska brytas ställs också krav på variation i takfotens läge, vilken förslås hänga samman med byte av trapphusenhet. Eventuella elementskarvar och stuprör liksom kulörbyten ska samordnas.



Exempel på fasaduppställning Kista alléväg. Planbestämmelse ställer krav på regelbunden variation av takfotens läge för att bryta ner skalan.

### ”Jokrar”

f<sub>7</sub> - Fasaden ska utmärka sig i sin gestaltning och färgsättning mot övriga fasader mot gata.

Som ett led i att åstadkomma variation i området införs en särskild bestämmelse, f<sub>7</sub>, för begränsade delar av fasader i kvarter väster om Kista alléväg. Dessa delar benämns ”jokrar” i gestaltungsprogrammet. Bestämmelsen ställer krav på avvikande färgsättning och gestaltning mot gata. Där denna bestämmelse gäller ställs inget krav på indrag för översta våningen.



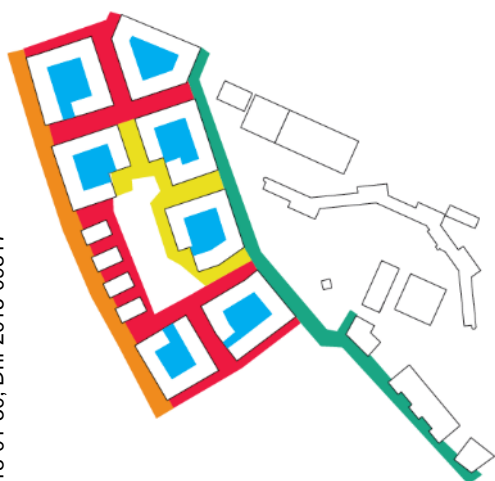
Exempel på en s.k. ”Joker” vid Kista alléväg mörkgrön i kvarteret t.v.

”Skärmtak ovan översta balkong medges ej. Inglasning av balkong mot gata medges ej, undantaget balkonger där bestämmelser om störningsskydd ska uppfyllas.”

### Balkonger:

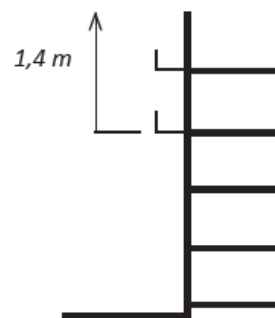
Balkongernas djup och placering begränsas i olika grad mot viktiga stråk och stadsrum (gul, grön och orange färg i figuren till vänster) för att öka upplevelsen av stadsrummens offentlighet och rymd samt förstärka interaktionen mellan ute och inne. Balkonger som vetter mot resterande gator (ordinära bostadsgator, s.k. lokalgator, röd färg i figuren) och gårdar (blå) kan ha djupare balkonger. Mot de relativt små gårdarna begränsas balkongers storlek och läge ovan gårdsyta något för att säkerställa storleken på de gemensamma ytorna.

Tak ovan översta balkongen medges ej 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.



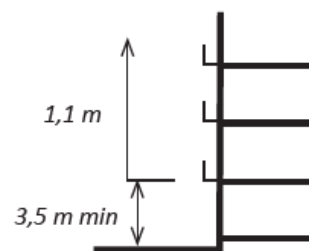
#### Hanstavägen

”Över allmän plats mot Hanstavägen gäller: Balkonger på plan ovan entréplan mot allmän plats får kraga ut max 1,4 meter med en fri höjd om 3,5 meter ovan marknivå.”



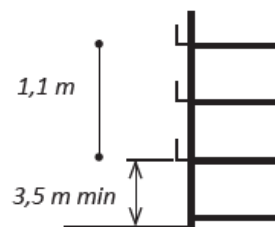
#### Kista alléväg

”Över allmän platsmark mot Kista alléväg gäller: På våning 1 och uppåt får balkonger kraga ut max 1,1 meter med en fri höjd om minst 3,5 m ovan mark.”



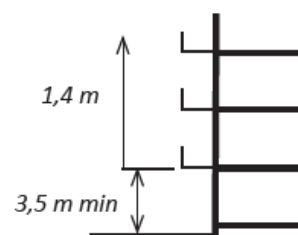
#### Gångfartsområdet

”Över allmän platsmark mot gångfartsområdet gäller: Lägenheter mot allmän plats ska ha fransk balkong i entrévåning. På plan ovan entréplan får balkonger kraga ut max 1,1 meter och med en fri höjd om minst 3,5 meter ovan marknivå.”



#### Lokalgator

”Över allmän plats mot lokalgator gäller: Balkonger på plan ovan entréplan mot allmän plats får kraga ut max 1,4 meter med en fri höjd om 3,5 meter ovan marknivå.”



### Konst, utsmyckning

Som ett led i gestaltungsarbetet föreslås insatser med konstnärliga inslag, dels i syfte att stärka områdets upplevelsevärden, men också att ge området tydlig och positiv identitet. Dessa presenteras i gestaltungsprogrammet. Som exempel kan nämnas sockeln längs hela ”mittgatan”, som föreslås utformas med en konstnärlig insats.



*Konstnärligt utformad (sittbar) sockel. Bild: Ripellino arkitekter.*

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 även de föreslås utnyttjas för dekoration och/eller planteringar.



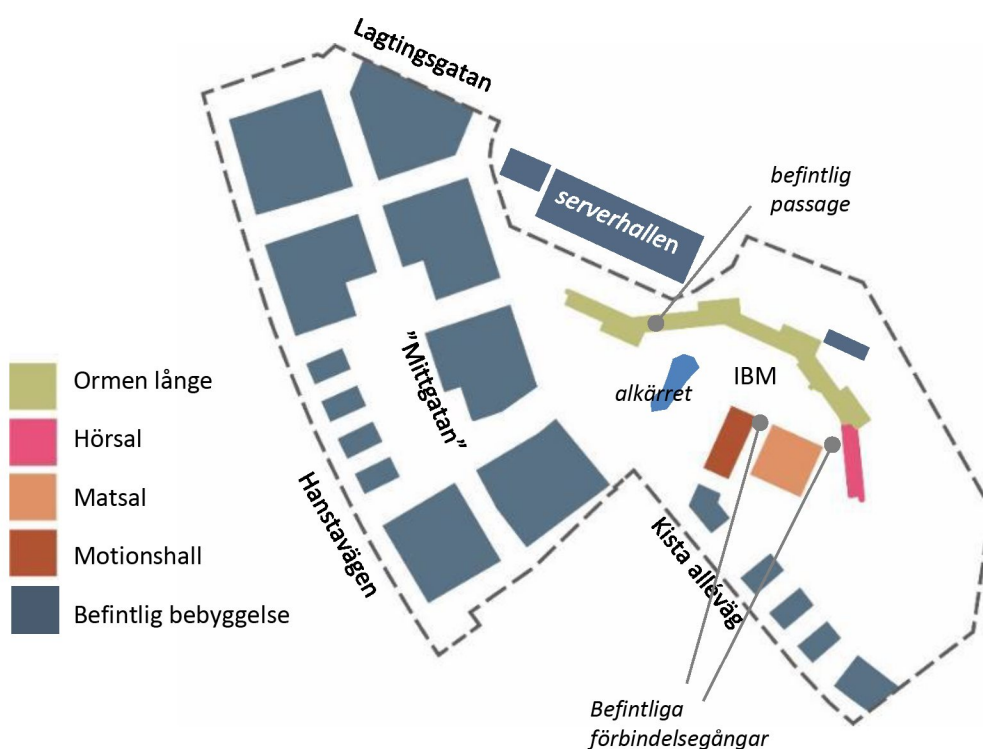
*Exempel på gavlar som utnyttjas för dekoration. Bild: Ripellino arkitekter.*

### Belysningsprogram

Belysning är en viktig faktor när det gäller såväl gestaltning som trygghet, två centrala frågor för detaljplanen. Ett belysningsprogram ska tas fram till granskningsskedet och knytas till gestaltungsprogrammet.

### Befintlig bebyggelse

I och med planläggning omvandlas IBM:s idag privata och inåtvända anläggning till studentbostäder, förskola, skola, mötesplats och målpunkt i området. Naturmiljön bevaras och lyfts fram som en del av stadsdelsparken. Byggnaderna och parken tillgängliggörs genom att etablera entréer och gångpassager genom och runt byggnaden i strategiska lägen. Detta bidrar också till att ”återvändsgränder” och ”mörka hörn” kan undvikas.





**r** – Byggnad får ej rivas.

**q<sub>1</sub>** = Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär.

**q<sub>2</sub>** = Byggnadens yttre volym, proportioner, indelning, färgsättning, fasadmaterial och detaljeringsnivå ska bevaras (...).

**q<sub>3</sub>** = Matsalens och hörsalens inre volymer ska bevaras.

**q<sub>4</sub>** = Belysningsarmaturer specialritade av Bengt Lindroos och Nyréns ska bevaras (...).

**q<sub>5</sub>** = Ändringar får inte göras i huvudtrapphus.

**q<sub>6</sub>** = Ursprungliga omålade snickerier och tegelväggar får ej täckmålas.

**k** = Vid komplettering eller utbyte av ursprungliga karaktärsskapande delar ska nya utföras som exakta kopior

Hela anläggningen skyddas på kvartersmark med bestämmelse **r** som förbjuder rivning och en rad **q**-bestämmelser, **q<sub>1</sub> – q<sub>6</sub>**, som säkerställer bibehållen karaktär av byggnaden, samt en **k**-bestämmelse som . Se vidare avsnitt om särskilt bevarandevärda kvaliteter. Kring kontorsanläggningen finns även sex stycken låga ventilationstorn, som sparas som en del av kulturmiljön. Fyra av dessa ligger på kvartersmark och skyddas med bestämmelsen **r**.

Skolanvändning medges för alla byggnader. Möjlighet att etablera skolgård i anslutning till byggnaden samt övriga krav som skolanvändningen medför ska utredas vidare i granskningsskedet.

### ”Ormen länge”

Huvudbyggnaden ”Ormen länge” föreslås inrymma förskoleverksamhet med tolv avdelningar i bottenvåningen (se mer under avsnitt ”Ny bebyggelse”, s. 39). samt en f.d. hörsal i byggnadens sydöstra del med entré från platsen mellan Ormen länge och matsalen, för vilken medges kultur och fritid / centrumverksamhet. I övriga byggnaden byggs minst 350 studentbostäder och smålägenheter.

Befintlig passage genom byggnaden invid alkärret som idag är tillbommad, tas upp igen för att underlätta fri rörelse mellan park och skogspark. Gången som förbinder Ormen länge och matsalen tas i huvudsak bort för att möjliggöra fri rörelse mellan park och skogspark. Nya entréer etableras vid gångens anslutning till byggnaderna.

### Matsal och motionshall

Detaljplanen medger centrumändamål, skola, förskola och kultur och fritid och krav ställs på att byggnaderna ska anpassas varsamt till ny verksamhet genom en rad **q**-bestämmelser (se ovan). En ny entré ska etableras mot Kista alléväg (se bild nedan) och Oddetorget, i Oddegatans förlängning och regleras med bestämmelse **f<sub>5</sub>** i syfte att öppna upp den slutna baksidan av matsalen mot Oddetorget och tillgängliggöra den välgestaltade matsalen för publik verksamhet. Gången som förbinder matsalen med motionshallen föreslås tas bort i syfte att öka tillgängligheten och möjliga rörelser runt kontorsanläggningen. Kök för förskolan i Ormen länge möjliggörs genom användning **S** i matsalsbyggnaden.

**f<sub>5</sub>** – Entré ska finnas.

### Förbindelse till serverhall

Förbindelsen mellan huvudbyggnad och serverhall finns kvar som byggrätt. Den befintliga serverhallen öster om Ormen länge berörs inte av planförslaget.



*"Tallplatsen" mellan matsalen och kontorsbyggnaden. Matsalen till vänster.  
Bild: Strategisk arkitektur.*



*Förslag på utformning av ny entré mot sydväst på befintlig matsal/restaurang mot Oddetorget.  
Bild: Strategisk arkitektur.*



*Entréplatsen invid matsal och Ormen långa. I mitten läget där förbindelse-gången föreslås tas bort. Bild: Strategisk arkitektur.*



*IBM:s huvudentré. Motionshallen syns längst till höger och matsalen i mitten. Två förbindelsegångar har tagits bort för att möjliggöra passage runt hela anläggningen och undvika gränder och slutna rum. Bild: Strategisk arkitektur.*



### Särskilt bevarandevärda kvaliteter vid ombyggnad

Den ursprungliga anläggningen utgörs av huvudbyggnaden Ormen länge och den genom glasade förbindelsegångar sammanlänkade datacentralen, motionshallen och matsalen. Utmärkande för byggnadernas gestaltning är en arkitektonisk helhet in i minsta detalj, med enkla byggnadsmaterial av hög kvalitet. Framträdande är också en extraordinär kontakt med naturen genom ett samspel mellan den invändiga miljön och den utanförliggande naturparken. Vid ändringar och tillägg ska följande karaktärsdrag särskilt beaktas:

#### *Interiör (se bilder nedan)*

- Omålad furu i glaspartier, dörrar, undertakslister, fönster, fönsterpaneler, foder och lister.
- Omålade tegelväggar och mönsterlagda golv i öländsk kalksten.
- Den glasade huvudkorridoren i bottenplanet
- Huvudtrapphusens färgsättning och blanka ytskikt.
- Armaturer specialritade av Bengt Lindroos och Nyréns, bl.a. vägglampetter, lysrörsarmaturer med fururaster samt takarmaturer i hisshallar och i matsal.
- Hörsalens fasta inredning med textilier och golvbeklädnad i rosa ton.
- Vägg- och takbeklädnad i matsalen med korsande omålade furulister på vit botten.



*I IBM:s anläggning finns många specialritade armaturer av Bengt Lindroos och Nyréns. Övan t.v: Takarmatur i matsal. Nedanför: lysrörsarmaturer med fururaster. T.h.: Huvudtrapphusen. Genomarbetad färgsättning och blanka ytskikt samt specialritade armaturer. Bild Tyréns.*





*Del av hisshal. Exempel på målad furu i glaspartier, dörrar, undertakslister, fönster, fönsterpaneler, foder och lister. Takarmaturerna är specialritade av Bengt Lindroos och Nyréns. Bild Tyréns.*



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

*Exteriör (se bilder nedan)*

- Ursprungliga fasadmateriäl som tegel, rå betong och plåtarbeten i koppar, samt omålade limträbalkar i matsal och motionshall.
- Fönster av trä utvändigt klädda med koppar
- Utanpåliggande individuellt styrd solavskärmning vid fönster.
- Kantiga burspråk.
- Halvrunda trapphus på gavlar.
- Raka takavslut med tak fria från skrymmande teknikutrymmen.
- Glaspartier mot huvudkorridor i bottenplan och souterrängplan.
- Fristående ventilationstorn med takhuvar i koppar.



Ovan t.v. Byggnader "inlyfta" i svensk skog. Ovan t.h. Samspel byggnad/landskap, ute/inne.



Terrasserande betong/tegelmur med räcke till huvudentré. Rosa tegel på fasad i bakgrunden.

## Verksamheter

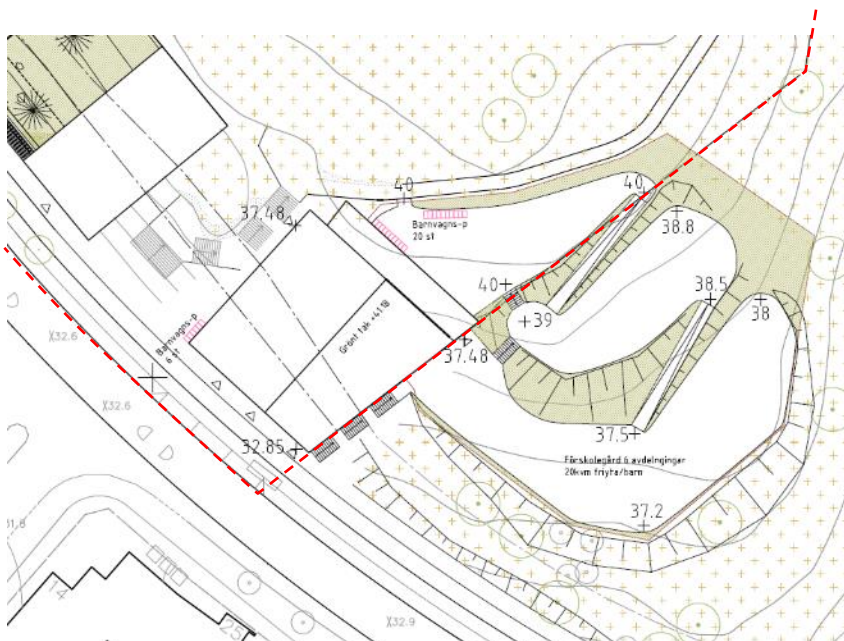
### Förskolor

Områdets arton avdelningar fördelas till två lägen; tolv avdelningar i souterrängplan på befintlig kontorsbyggnad och sex avdelningar i en utökad bottenvåning i ett av lamellhusen vid Kista alléväg. Båda förskolorna vetter mot Skogsparken från var sitt håll och en yta på 20 kvm/barn för gårdarna har tillgodosetts.

#### *Förskola invid Kista alléväg*

I bottenvåningen i den södra lamellen invid Kista alléväg, mot Skogsparken, föreslås en förskola etableras i två våningar.

Förskolegården orienteras mot parken och medger en yta om 20 m<sup>2</sup>/barn.



*Förskola i anslutning till den sydligaste lamellen vid Kista alléväg. Den del av gården som ligger utanför planområdet regleras med avtal.*

#### *Förskolepaviljong*

Redan då Ormen länge byggdes fanns en tanke om att kunna utvidga kontorsytan genom paviljonger placerade på huvudbyggnadens nordöstra sida. Den nya förskolepaviljongen i två våningar följer ursprunglig tanke beträffande utbredning, placering och anslutning till huvudbyggnaden.

Förskolan får entréer i fyra lägen, två på byggnadens östra sida där byggrätt för den nya paviljongen medges, vid befintlig entré till Ormen länge samt en ny entré invid alkärret.

Förskolepaviljongen ska utformas med särskild omsorg och kvalitet av hänsyn till befintlig miljö. Detta regleras med en utformningsbestämmelse, **f9**.

En förskolegård anläggs i naturparken i direkt anslutning till huvudbyggnad och tillkommande paviljong. Förskolegården

**f9** – Förskolepaviljongen ska utformas med hög materialkvalitet och tydligt släktskap med befintlig bebyggelse avseende proportioner, fönster- och färgsättning samt detaljersnivå.



**n<sub>2</sub>** - Träd med stamdiameter över 30 cm på en höjd av ca 1 meter över mark, samt hålträd, ska bevaras. Topografi, markskikt och vegetation ska i huvudsak bevaras till karaktär och ekologisk funktion.

utgörs av skogsmark, 20 m<sup>2</sup>/barn, på kontorsbyggnadens östra sida och angränsar till Skogsparken. Gården anpassas för verksamheten men bevaras i sin skogskaraktär. En bestämmelse, **n<sub>2</sub>**, reglerar detta samt bevarandet av träd av en viss storlek.



*Förskolepaviljongen på Ormen länges baksida. Bild: Strategisk arkitektur, Land arkitektur.*



### Kultur- och centrumverksamhet

De delar av IBM:s anläggning som tidigare använts som samlingslokaler och gemensamma funktioner för de anställda; motionshall, matsal och auditorium, ges användningen C (centrum), S (skola) och R (kultur och fritid). Genom detta möjliggörs etablerandet av publika verksamheter med potential att bli en mötesplats för området. Förskolans kök och miljörum, cykelrum samt miljörum för studentlägenheterna föreslås inrymmas i matsalsbyggnaden. Angöring för dessa anordnas och samordnas vid befintlig entré på södra sidan. Användning C, S och R möjliggör också en fortsatt användning av motionshall och auditorium för de ändamål de är utformade för.



*Utblick norrut över centrumplatsen från Skogsparken och fornminneskullen.  
Bild Ripellino arkitekter.*

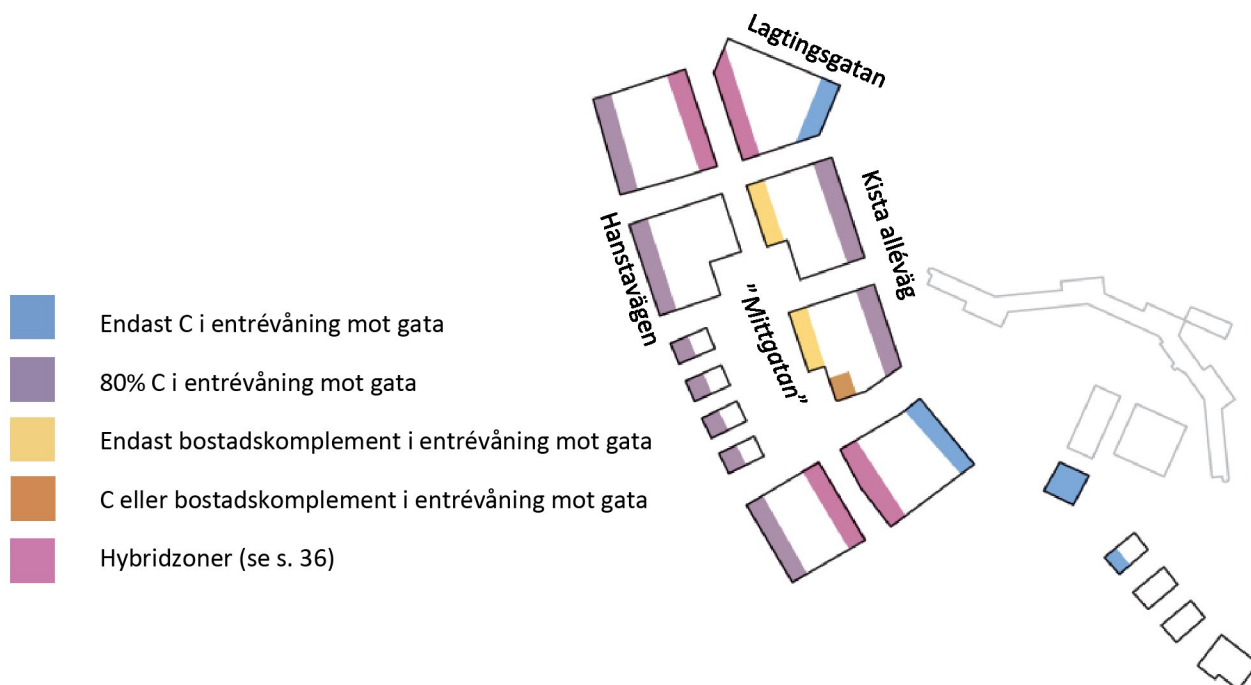
C1. Centrumändamål. Endast lokaler för centrumändamål ska inrymmas i entréväning mot gata.

C2. Centrumändamål. Endast lokaler för centrumändamål ska inrymmas i entréväning mot gata till minst 80% av fasadlängd.

Lägsta bjälklagshöjd för centrumverksamhet och för bostadskomplement i markplan mot Hanstavägen ska vara 3,5 meter.

### Levande bottenvåningar

För att säkerställa möjliggörandet av levande, aktiva och attraktiva bottenvåningar med trygga gatumiljöer och ”ögon på gatan” längs de viktiga framtida stråken i planområdet, ställs också krav på centrumverksamhet i bottenvåningarna i bostadskvarteren invid Kista alléväg och Hanstavägen. För entréväningarna mot Hanstavägen gäller 80% centrumanvändning mot gata (C2). För entréväning mot Kista alléväg i det sydligaste kvarteret närmast Oddetorget, samt entréväning i det nordligaste kvarteret mot Lagtingsgatan och Kista alléväg, medges endast centrumanvändning i entréväning. Detta gäller också lamellen invid Kista alléväg samt hela höghusets entréväning.



”Fönsterpartier till verksamhetslokaler och bostadskomplement ska ha en högsta bröstningshöjd om 0,7 meter över golvnivå. Dessa lokaler i bottenvåning ska ha en publik karaktär med stora glasytor i samspel med övrig gestaltning. Minst 45% av fasaden ska utföras i glas.”

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 för att säkerställa att lokalerna kan rymma tekniska installationer för ventilation.

### 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 upp 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 cyklister föreslås ett parkeringstal på 3,0 cykelplatser per 100 m<sup>2</sup> BTA. Cykelparkeringen ska placeras i närhet till entréer, 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.

#### Kollektivtrafik

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

#### Biltrafik

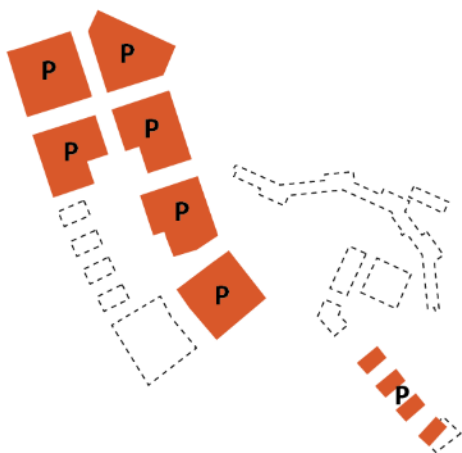
Hanstavägen kommer fortsatt tillhöra det övergripande vägnätet medan Kista Alléväg blir en huvudgata med anslutande lokalgator. Gatunätet i närområdet bedöms vara överdimensionerat och inga kapacitetsproblem kan identifieras. Biltrafiken till och från planområdet styrs till stora delar av garageplaceringar.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

#### Parkering

Parkering planeras i garage under kvarteren. Garage planeras i ett eller två plan i sju kvarter, se bild till vänster. Besöksparkering ska räknas in i de parkeringsplatser som planen omfattar med 10%. Gatuparkering i den mån det förekommer utgör angöringsmöjlighet till entréer samt behov av handikapparkering. Enligt pågående parkeringsutredning för området föreslås lägesbaserat parkeringstal vara 0,5 bilplatser/lägenhet. I enlighet med stadens riktlinjer kan parkeringstalen anpassas med hänsyn till lägenhetsstorlek och mobilitetsåtgärder. Inom ramen för gröna- och projektspecifika parkeringstal finns möjlighet att genomföra mobilitetsåtgärder som ger rabatt på parkeringstalet.

#### Tillgänglighet

Prioritet i projektet har varit att bevara naturmarken och topografin i så hög utsträckning som möjligt vilket innebär att tillgängligheten blir sämre. Lokalgatorna mellan Kista alléväg och Hanstavägen lutar kraftigt. Boverkets riktlinjer om max 2 % lutning vid entréer klaras inte utmed någon lokalgata. Två av



tvärgatorna har lutningar på ca 5 %. För att säkra tillgängligheten till alla entréer kopplas de hus som krävs ihop, så att alla hus får tillgängliga entréer via lokalgata med mindre lutning eller via garage.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

Planområdet ligger inom Stockholms kommuns verksamhetsområde för dagvatten och följer under Stockholm stads dagvattenpolicy. Enligt policyn gäller att:

- Allt dagvatten som uppstår på kvartersmark ska i möjligaste mån passera LOD- anläggning (Lokalt omhändertagande av dagvatten) med kvalitetshöjande egenskap.
- Dimensionering av hållbara dagvattensystem skall följa riktlinjen om en våtvolum motsvarande en nederbörd på 20 mm från hårdgjorda ytor.

Området kommer att avvattnas via kommunala ledningar och dagvattnet leds vidare till recipienten Edsviken. Fördröjande och renande åtgärder för dagvattnet ska anläggas så nära källan som möjligt. Utflödet från dessa anläggningar leds vattnet vidare till dagvattennätet.

En utredning har gjorts som föreslår följande åtgärder för kvartersmark och gator.

#### *Bostäder*

Bostäderna förses med sadeltak, vilket innebär att halva takytan avvattnas mot innergård och andra halvan avvattnas mot gata. Kvarteren innehåller inte någon förgårdsmark så takvatten ut mot gatan leds till uppsamlade stuprörsledning och därefter utsläpp på dagvattennätet. Denna hantering följer inte dagvattenpolicyns grundprincip som är att dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och renas inom kvarteret. Föreslagen lösning förutsätter dock att det totala fördröjningskravet klaras vilket är att anläggningarna ska klara att fördröja och rena dagvatten från regn som ger upp till 20 mm nederbörd.

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 överbyggnaden för grönyta på bjälklaget. Där kvarterets innergård består av sparad naturmark föreslås att dagvattnet fördröjs och renas i makadammagasin i anslutning till anlagd gårdsmark. Innergårdarna bör höjdsättas så att ytvatten vid kraftig nederbörd leds ut till gatumarken via sekundära ytliga avrinningsvägar.

#### *Gator*



- Under lokalgatorna anläggs makadam-magasin eller skelettjordar där trädrad föreslås.
- I gångfartsgatan anläggs regnträdgårdar för rening av gatuvatten.
- Vid Hanstavägen föreslås skelettjordar i trädraden mellan GC-väg och vägbanan.
- För Kista alléväg leds gatuvatten till dammen.
- Avskärande diken anläggs för att förhindra att vatten från naturmark leds in på gator och fastigheter.

#### *Alkärret*

För att minska föroreningsmängden ut från hela planområdet föreslås att Alkärret i framtiden tar emot så mycket dagvatten som möjligt från angränsande ytor enligt punktlistan nedan. Dammen ska därmed ta emot takvatten från Ormen länge, dagvatten från torg och parkområdet öster om dammen samt vägdagvatten från Kista alléväg och hälften av takvattensmängden från taken utmed Kista alléväg.

Dagvattendammen skulle kunna få något större dimensioner samt en förbättrad reningskapacitet, exempelvis genom att höja permanent vattenyta alternativt reglerytan samt genom att utforma dammen med flytande växtbäddar m.m. Detta bör utredas vidare vid detaljprojektering. Dammens område planläggs som allmän platsmark och Stockholm Vatten ansvarar för drift och underhåll av anläggningen.

#### *Energiförsörjning*

För samtliga byggnader inom planområdet gäller energianvändning om högst 55 kWh/m<sup>2</sup>. Energianvändning regleras i ett avtal mellan Stockholms stad och byggherrar. Byggherren har i samrådsskedet för avsikt att inte ansluta till fjärrvärmenätet då uppvärmning med bergvärme med komplettering av elradiatorer föreslås. Omgivande områden värms upp med fjärrvärme. Då detaljplanen inte styr uppvärmningsteknik och ingen garanti finns för att det är föreslagen teknik som kommer att användas, föreslås befintlig ledning för fjärrvärme i Kista alléväg förlängas fram till planområdet i samband med utbyggnad av allmän plats.

#### *Avfallshantering*

Logistik till bostadskvarteren med angöring till miljörum sker från Hanstavägen och Kista alléväg för att inte få in sopbilar i gångfartsområdet. Dessutom lutar vissa gator mer än 5 % vilket omöjliggör angöring för sopbilar.

En central sopsugsterminal planeras för Odde, Kista äng och Sporthotellet norr om Torshamnsgatan. Terminalen föreslås placeras nordost om Kistahöjden utmed E4:an i ett bullerpåverkat område. En kraftledning som idag finns på denna plats kommer

att tas ur bruk och tas bort framöver. Lokaliseringen detaljstuderas. Gator i planområdet är dimensionerade för att sophantering hanteras med sopsug.

#### Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon. Avstånd mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

#### 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 GYF. Därutöver har ett särskilt PM tagits fram som beskriver hur värdefull naturmark kan bevaras vid utbyggnad samt konsekvenser av utbyggnaden. Detta PM ska utvecklas vidare under granskningsskedet och knytas till exploateringsavtalet.

#### *Grönytefaktor, GYF*

GYF är ett flexibelt och stödjande planeringsverktyg tänkt att fungera som inspiration för byggherrar och arkitekter och som ställer krav på utformning och mäter ytor med olika kvaliteter. För att stärka ekosystem, rekreativa funktioner samt att nå krav avseende dagvatten ska grönytefaktor användas styrande i utformningen av kvartersmark i detaljplanen enligt stadens anvisningar i ”GYF – grönytefaktor för kvartersmark, Stockholm 2015-06-17”.

#### *PM för varsamhet med naturmark vid utbyggnad*

För att säkerställa att tillvaratagandet av naturmarken i området har ett PM tagits fram som beskriver intentionerna, vilka lägen som anses särskilt känsliga samt vilka metoder som krävs för att bevara känsliga naturmiljöer i utbyggnadsfasen. Nedanstående skyddsåtgärder är exempel på föreslagna åtgärder inom planområdet.

- Byggnaderna har, och kommer att, anpassas mot befintliga höjder i så stor utsträckning som möjligt, vilket skapar goda förutsättningar för bevarande av befintlig naturmark.
- Mellan lamellhusen i kv E bevaras den befintliga bergskanten och vegetation återplanteras likt omgivande naturmark.
- Naturmarken mellan lamellhusen vid Kista alléväg återplanteras för att bevara spridningsvägar och för att upplevelsemässigt koppla samman gata och park.
- Schakter för kommande ledningar samordnas både i plats - och tidshänseende för att minimera påverkan av värdefull

naturmark. Om det i ett senare skede visar sig att enstaka schakter måste förläggas nära värdefulla träd skall skyddsåtgärder utföras i enlighet med Stockholms stads rekommendationer.

- För att säkerställa att inga träd kommer att avverkas, som är benämnda med **n1** och berörs av bestämmelse **n2** på plankartan, kommer detta att kräva marklov.
- Stängsel kommer att anordnas under byggtiden för att säkerställa de områden som ska bevaras.
- Inga upplagsplatser, transporter eller bodetableringar kommer att utföras inom de områden som klassas som värdefull naturmark.
- En skötselplan för natur- och parkmarken kommer att upprättas, som blir till hjälp i bevarandet och för den fortsatta utvecklingen av områdets naturvärden.
- Kvartersmarkerna kommer även att tillföras naturvärden och ekosystemtjänster genom medveten gestaltning av kvartersmark, bland annat genom stadens grönytefaktor. Viktiga ingångsfaktorer är tillräckligt substratdjup/jorddjup och storlek på planteringsyta, samt val av växtmaterial, samt val av växtmaterial som är anpassat till omgivningens naturtyper, eller växter om tillför tydliga naturvärden i form av blomning eller bär.
- Planförslaget innehåller även en strategi för att bevara och utveckla det befintliga alkärret, genom att tillföra mer dagvatten från vissa kvarter och därigenom ge bättre förutsättningar för god vattenkvalitet, och skapar fler livsmiljöer för fåglar, insekter och andra arter.

## 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Naturmiljö**

Planens konsekvenser för naturmiljön är såväl av positiv som av negativ karaktär. Planens negativa konsekvenser består av att kvarter A, längst i öster, delvis ligger upp i slänten på ett område klassat som högt naturvärde. Placering av huskroppar och slänter innebär att ett 20-tal äldre och i flera fall grova tallar kommer att försvinna. Det är särskilt ogynnsamt att dessa tallar idag står ljusöppet och soligt mot söder, då många arter som är knutna till äldre tallar gynnas särskilt av sådana varma förhållanden. Inga naturvårdsarter eller rödlistade/hotade arter är dock påträffade på träden enligt tidigare inventering för Kista Äng.

Övriga negativa konsekvenser består av förlorad grönyta kring det planerade punkthuset i anslutning till befintliga byggnader och ny torgyta. Sänkan där höghuset är placerat består av en gräsrik och solöppen yta med ett par gamla sälgar som är värdefulla för pollinerande insekter på våren och för ekosystemtjänster.

Även en del högt klassad naturmark tas i anspråk kring höjderna vid kvarter C och E, även om delar av berget avses sparas och ingå som del av kvartersmarken, vilket minskar påverkan till viss del. Den naturmark som i övrigt tas i anspråk i västra delen mot Hanstavägen är till största delen av visst eller påtagligt naturvärde, och bedöms innebära negativa konsekvenser främst på en lokal skala. Hade denna skog fått stå kvar hade den kunnat åldras på sik och utveckla högre värden, och den samlade ytan barrskog i området skulle blivit mer robust och resilient som livsmiljö för barrskogslevande arter.

Planen innebär att stora ytor av naturmark med högt eller påtagligt naturvärde bevaras. Huvuddelen av ytorna med äldre barrskog och hällmarker med höga eller påtagliga naturvärden kring IBMs byggnader och i närliggande naturmark bevaras, samt även delar av områdets höjder med hällmarkstallskog i väster mot Hanstavägen. Bergspartier avses även att bevaras inne i vissa kvarter och som del av mark mellan huskroppar. Även på baksidan/norrsidan av IBM-huset kan delar av skogen inom planerad förskolegård bevaras, vilket är positivt, även om ytor närmast huset kommer att tas i anspråk under byggtiden och sedan gestaltas som en mer ordnad förskolegård med slitagetåliga ytor.



Mark som tas i anspråk för flera av de nya kvarteren består i huvudsak av parkering och hårdgjorda ytor utan naturvärden, vilket inte får negativa konsekvenser för naturmiljön. Beroende på hur kvarterens gårdsmiljöer utformas skulle det även kunna innebära positiva konsekvenser om kvalitativ grönyta tillförs där det förut varit hårdgjort.

### **Grundvatten**

Enligt PM geohydrologisk konsekvensbeskrivning (Bjerking 2017-09-29) så kan risken för att utbyggnaden av Odde medför påverkan (temporär och permanent) på grundvattnet inte uteslutas. Permanent grundvattensänkning är att betrakta som vattenverksamhet, varför 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.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Edsviken. Då både dagvatten och föroreningstransporten ökar efter exploatering krävs renande och fördröjande åtgärder. Enligt dagvattenutredning för planområdet (2017-10-25) beräknas samtliga föroreningshalter och mängder minska om full LOD för flerbostadsområden tillämpas inom planområdet. Utifrån utförda föroreningsberäkningar och föreslagna åtgärder för rening av dagvatten medför exploateringen att miljökvalitetsnormerna för Edsviken inte försämras.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk och sedan vidare till Mälaren-Fiskarfjärden.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stadsbild**

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. Hanstavägen förändras radikalt och till det bättre, men riskerar trots gestaltningskraven och lamellhusen att få en murliknande karaktär med en väldigt hög skala. I granskningsskedet behöver gestaltningen för Hanstavägen lyftas ytterligare och fler åtgärder studeras som bryter ner skalan.

Höghuset invid Oddetorget har en skala som finns på andra platser i Kista. Det bryter starkt mot befintlig skala och även mot tillkommande skala. Detta ställer stora krav på vad som händer i bottenvåningen samt vad som händer i befintliga byggnader. Det ställer också stora krav på gestaltningen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Stadsmuseets inställning är att bebyggelsen som genom detaljplanen möjliggörs för IBM:s lokaler riskerar att förvanska miljön och förstöra den arkitektoniska helheten som bygger på samspel mellan natur och byggnader. Enligt Stadsmuseet bör inga byggnader uppföras inom det parkområde där kontorshusen ligger idag. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att ny bebyggelse, utformad med höga krav på arkitektonisk kvalitet och väl placerad, kan bidra till att lyfta fram IBM:s kvaliteter för fler människor.

En oundviklig följd av exploateringen är ett ökat slitage på den känsliga naturmiljön kring IBM och naturområden i planområdet. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är dock att en noggrant utformad parkmiljö kring IBM 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.

Två fornlämningar finns på kullen i naturområdet väster om den planerade bebyggelsen och kan komma att påverkas av lamellhusen som ligger i anslutning till kullen trots att avsikten är att tillkommande bebyggelse ska hålla behörigt avstånd till dessa. En arkeologisk förundersökning kan krävas för fortsatt hantering frågan i planprocessen.

### **Störningar och risker**

**Buller**

*Bostäder*

För planområdet gäller att bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Minst en

balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden)

För bostäder om högst 35 kvadratmeter tillämpas förordning (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå får inte överskridas.

En övergripande bullerutredning som har tagits fram för planområdet visar att värdet 60 dBA överskrider för fasader mot Hanstavägen och Kista Alléväg. Kvartersspecifika bullerutredningar som redovisar bullersituationen och hur bullerkraven kan uppfyllas med bullerreducerande åtgärder m.m. finns framtagna för alla bostadskvarter och de typmoduler som är tänkta att användas i den nya bebyggelsen.

#### *Gårdar*

De bullerskärmade gårdarna till kvartersbebyggelsen beräknas ha dygnsekvivalenta ljudnivåer mellan 40-50 dBA på 2 meters beräkningshöjd samt stora ytor där maximala ljudnivåer understiger 70 dBA. Således lämpar sig samtliga gårdar för att anlägga gemensamma bullerskyddade uteplatser.

För boende i lamellhusen inom kv A och E kan gemensamma bullerskyddade uteplatser förläggas på lamellhusens gårdssida som vetter mot stadsdelsparken respektive kvartersparken som uppfyller riktvärden ställda för utomhusmiljön.

#### *Förskola*

På gård till skola och förskola bör riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå klaras. Förskolegårdarna som planeras norr om Ormen länge beräknas ha dygnsekvivalenter mellan 50-55 dBA respektive 60-65 dBA maximala ljudnivåer, med högst ljudnivåer närmast Lagtingsgatan. Vistelseytor som uppfyller riktlinjerna kan tillskapas genom lokal skärmning samt utformning av utemiljön/markhöjder. Förskolegården i den sydöstra delen av planområdet beräknas få ekvivalenta ljudnivåer mellan 45-55 dBA och ingen skärmning behövs.

#### *IBM:s serverhall*

I DPC-huset norr om Ormen länge finns ett reservkraftaggregat som försörjer IBM:s serverhall med el vid ett eventuellt strömbortfall. Aggregatet provkörs ungefär 1 gång i månaden under 1 timme på dagtid. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid närmast angränsande bostadhus (radhus i Kistahöjden) uppgår ungefär till ungefär 50 dBA. Vid mest utsatt fasad på IBM:s kontorshus beräknas ljudnivån uppgå till 58 dBA. Närmaste fasad för den tillkommande bebyggelsen beräknas utsättas för ljudnivåer på ungefär 55 dBA.

**m** – skyddsplank får anordnas som skydd mot bullerstörning.

### Översvämningsrisker

En översvämningsanalys har gjorts utifrån föreslagen bebyggelse, höjdsättning av gatustrukturen samt identifierade avrinningsområden. De fyra olika scenarier som har beräknats visar på dämningarnivåer på +32,46 för ett 100-årsregn med utlopp och för det stora Köpenhamnsregnet medför det en dämningarnivå beräknad till +33,20. Parkområdet blir översvämmat i alla scenarier, men byggnaderna klarar sig eftersom de har en färdig golvnivå på 33,95. För kvarteren längs med Kista alléväg bör färdig golvnivå ligga över dämningarnivån för att undvika översvämningsrisker. Där finns planerade höjder som lägst +33,65 vilket är 45 cm över beräknad högsta uppdamningarnivå.

### Farligt gods

Den riskutredning som gjorts visar inte på någon oacceptabel individ- eller samhällsrisk, men utifrån tidigare utredningar och länsstyrelsens riktlinjer bedöms följande riskreducerande åtgärder vara lämpliga för tillkommande bebyggelse:

- Balkonger mot Hanstavägen får placeras från och med våning 6 med en lägsta höjd över gatunivå om 14,4 meter under förutsättning att de utförs i obrännbart material och motsvarar brandteknisk klass EW30. Balkonger som vetter söder eller norrut bör vara indragna i fasad eller på ett sätt som ger motsvarande skydd. För balkonger mot öster finns inga restriktioner.
- Fönster i fasad som vetter mot Hanstavägen bör utföras i lägst brandteknisk klass EW30. Dessa fönster får vara öppningsbara (i enlighet med (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2016)). För fönster som ej vetter mot Hanstavägen finns inga restriktioner.
- Fasad mot Hanstavägen bör utföras i obrännbart material.
- Friskluftsintag bör ej placeras mot Hanstavägen.
- Minst en utgång från varje byggnad (som kan nås av alla i byggnaden) bör mynna på en sida som inte vetter mot Hanstavägen.
- Eftersom såväl individ- som samhällsrisk bedöms vara acceptabel utifrån valda acceptanskriterier bedöms dock inget behov föreligga med avseende på begränsning av stadigvarande vistelse i anslutning till Hanstavägen.



## Ljusförhållanden och lokalklimat

### Solstudie

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 solförhållanden på bostadsgårdar, gångfartsområde, parker, torg och förskolegårdar. Sammanfattningsvis bedöms solförhållanden inom planområdet vara bra och inte påverka närmiljön i någon större utsträckning.

Det höga huset vid Oddetorget skuggar delar av Oddeparken under förmiddagen och delar av motionshall, entréplats och matsal under eftermiddagen. Oddetorget och Skogsparken påverkas inte i någon större utsträckning av det höga huset.

### Vindstudie

En vindstudie har gjorts för miljön kring höghuset. I den konstateras att miljön till största delen är vistelsevänlig, men att det finns några ställen där det planeras för stadigvarande vistelse och där åtgärder krävs för att miljön ska bli behaglig. Den lägre byggnadsdelen identifieras som avgörande för att skapa bra vindförhållanden.

Ytan invid höghusets södra sida och upp till tre meter från fasad, där utevistelse för verksamheter i bottenvåningen planeras, lämpar sig för varaktig vistelse. Vid torgplatsen innanför höghuset och det sydöstra hörnet begränsar den lägre byggnadsdelen på höghuset vinden väl. Två platser, vid det sydöstra hörnet av höghuset samt vid parkentrén, riskerar att bli blåsiga. Dessa bedöms förbättras genom att torgytan utformas med bevarade träd och planteringar.

Vid höghusets nordvästra hörn är vindförhållandena olämpliga för varaktig vistelse. Likaså i ett band utanför tre-metersmåtten invid höghusets södra fasad, liksom längs fasaden mot Kista alléväg kan det bli för blåst för varaktig vistelse. I dessa lägen och i synnerhet om varaktig vistelse såsom uteservering planeras, behövs någon form av åtgärder, till exempel träd eller medelhög växtlighet eller anpassning av byggnadens utformning/vinddämpande åtgärder på fasad. De planerade små kullarna med växtlighet som planeras på torget för att hindra trafik, bedöms kunna fungera väl även som vindstoppande element. Behoven avses samordnas i granskningsskedet. Vindstoppande åtgärder på fasad ska studeras vidare i granskningsskedet.

### Konsekvenser för social hållbarhet

Etablerandet av kopplingar mellan stadsdelar och bostadsområden 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 de krav som

markanvisningsavtalet ställer på variation av upplåtelseformer möjliggör, om än i begränsad omfattning, för människor med olika bakgrund och ekonomiska resurser att bosätta sig och vistas i området.

Konsekvenser för social hållbarhet nedan belyses utifrån fem viktiga aspekter av social hållbarhet; vardagsliv, sammanhållning, identitet, trygghet och gröna värden. Dessa är hämtade från SVA, socialt värdeskapande analys, som tagits fram i planarbetet.

#### *Vardagsliv*

Tydliga vardagsfunktioner som identifierats för boende inom Odde är förskolor, studentboende samt det sociala stråket och det gröna stråket, med tillhörande parker. Det planeras även för stadsstråk och torg med serviceutbud, men hur varierat eller omfattande utbudet blir kan styras i planhandlingarna. I fortsatta skeden kommer det att bli viktigt att arbeta aktivt med tagare av lokaler för att uppnå ett serviceutbud som tillfredsställer vardagliga behov i Odde. Goda bussförbindelser i området är avgörande för att Odde ska bli ett attraktivt bostadsområde för alla. Utrymme för detta säkerställs i plankartan.

#### *Sammanhållning*

I Odde är det svårt att till en blandad befolkning sett till ekonomisk tillhörighet. Det planeras för både hyresrätter och bostadsrätter i enlighet med markanvisningsavtalet men eftersom hyresrätterna är nybyggda kommer det medföra förhållandevis höga hyror. Studentbostäderna bidrar ändå till en någorlunda blandad befolkning åtminstone över åldrar och livsstil.

En begränsning avseende sammanhållning i den framtagna strukturplanen är fördelningen av hyresrätter och bostadsrätter i Odde. Hyresrätterna är belägna längs den hårt trafikerade Hanstavägen vilket är problematiskt ur jämlikhetssynpunkt. Planförslaget bidrar dock till att bryta den barriär som Hanstavägen utgör idag genom att möjliggör för en framtida stadsgata längs Hanstavägen. Det finns planer på medskapande vid utformandet av broarna vilket förväntas skapa möten mellan Odde och Husby.

#### *Identitet*

För att områdena i den övriga stadsdelen ska kunna fungera i symbios med varandra är det viktigt att människor kan känna igen sig i Oddes karaktär. Det som främst karaktäriserar planförslaget är den tydliga kopplingen till natur- och grönområden. Även bevarandet och framlyftandet av byggnaden Ormen länge sätter stor prägel på närområdet med sin unika utformning och sitt kulturhistoriska värde. För att stärka den lokala förankringen planeras konstnärlig gestaltning vid entréer och gavlar. Det finns även planer på medskapande, båda bidragande till att skapa identitet. Sammantaget bedöms planförslaget genom gestaltungsbestämmelser och gestaltungsprogram kunna ge området en stark identitet.

### *Trygghet*

Under intervjuer med grundskoleelever framkom det att Odde upplevdes som otryggt i nuläget pga. få människor i rörelse. I och med kommande exploatering finns en förväntan om att Odde ska fungera trygghetsskapande mellan Husby och Kista genom att b.la tillföra fasader med fönster mot gatan som bidrar till känslan av att vara sedd. Högre invånarantal i Odde har även möjlighet att öka genomströmningen av människor i Kista och Husby och därmed bidra till den upplevda tryggheten.

Några platser har identifierats som potentiellt otrygga. Det gäller gårdarna i kvartersbebyggelsen, om inte gränsen mellan gård och gata markeras tydligt. Det gäller även den nordvästra delen av kvartersparken där det i förslaget saknas fönster i byggnadens gavel, vilket gör att parken inte överblickas. Bakom lamellhusen invid Kista alléväg, i planområdets sydvästra del, är gränsen mellan privat och offentligt otydlig. En allmän gångstig skulle kunna bidra till tydlighet och underlätta för strövande i parken att nyttja ytan.

### *Gröna miljöer*

I kvarteret Odde finns god tillgång- och närhet till gröna miljöer av varierad karaktär. Grönskan finns alltid inom räckhåll och behöver inte nås genom att gå någon längre sträcka. Sambandet förstärks i och med det Gröna stråket vilket skapar tydlighet och förväntas bidra till en mer rättvis fördelning av gröna miljöer i staden. Topografin sätter ramarna för hur grönytor i Odde kan användas och av vem, men det finns tillgängliga grönområden även för personer med rörelsenedsättning. Då det kommer att tillkomma många invånare i Odde och kringliggande projekt kommer Skogsparken att bli mer programmerad och inte längre fungera som en orörd naturyta. Detta har potential att tillgängliggöra parken för fler människor genom att göra den mer inbjudande och trygg än idag. Det är även positivt att förskolorna får väl tilltagna gröna gårdar i direkt anslutning till naturmark. Sådana miljöer tenderar att få barnen att använda sin kreativa förmåga och leka mer jämställt.

### **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 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 ska tillgodoses och behovet skolor kommer att utredas vidare i planarbetet.

### **Jämställdhet**

Den totala bedömningen är att Odde har goda förutsättningar att bli en jämställd stadsdel sett till de utvecklingsförslag som beskrivs i strukturplanen.

Kvinnor tar generellt sätt större ansvar för vardagliga sysslor samt reser mer kollektivt än män. Att underlätta dessa aktiviteter blir därför ett sätt att öka jämställdheten. I Odde planeras för två förskolor som förväntas täcka behovet av barnomsorg, men kunskapen om hur serviceutbudet kommer att se ut är i dagsläget begränsad. Bussförbindelse möjliggörs i Odde genom reserverat utrymme för hållplats invid Oddetorget samt tillräcklig gatubredd för att rymma buss, men detta kan inte säkerställas i samrådet. En annan viktig jämställdhetsfråga är den upplevda tryggheten. Kvinnor tar i större utsträckning hänsyn till risken att utsattas för sexuellt våld. I dialogerna som genomfördes i Odde visade det sig att flickor kände sig otrygga i större utsträckning än pojkar. Platser som upplevdes som otrygga av flickor var främst parker, buss- och tunnelbanestationer samt platser som upplevdes som folktomma. Det kommer därför bli viktigt att i framtagandet av systemhandling för allmän plats arbeta med trygghetsskapande insatser i Odde och i närliggande områden, med särskilt fokus på de dessa platser. Enligt strukturplanen kommer aktivitet och rörelse i Odde till stor del koncentreras till ett mindre antal huvudstråk, vilket bedöms öka tryggheten genom att förstärka känslan av att vara sedd. Även planerna på att ha fönster, källarfönster samt franska balkonger mot gatan samt uppglasade bottenvåningar bedöms öka tryggheten av samma anledning. I dialogen med högstadiel elever framkom det att flickorna upplevde att det saknades platser och aktiviteter i stadsdelen som riktar sig till dem. I framtagandet av systemhandling för allmän plats är det därför viktigt att se till att det finns ett varierat utbud av aktiviteter som kan tilltala flickor och kvinnor likväl som pojkar och män. Det är särskilt viktigt att dessa platser upplevs trygga för att kvinnor och flickor ska vilja vistas där. För de yngsta barnen är det positivt att förskolorna kommer att få väl tilltagna gröna gårdar i direkt anslutning till naturmark. Sådana miljöer tenderar att få barnen att använda sin kreativa förmåga och leka mer jämställt.



## 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.
- Byggherren 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 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 exploateringskontoret och exploatören 2015-06-30.

Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom avtal om överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherrarna.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 0180-7749, 0180-7160 och P2001-15502 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Akalla 4:1 och Kista 2:4 ägs av Stockholms stad.
- Odde 1, ägs av Stockholms stad, upplåten med tomträtt till JV-bolaget.

#### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör

markanvändning för bostäder, centrumändamål, kultur och fritid, skolverksamhet (gymnasieskola och förskola), teknisk anläggning, respektive parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, torg samt parkområde.

#### Gemensamhetsanläggningar, servitut

Behov av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut prövas i samband med lantmäteriförrättning. För tredimensionell fastighetsbildning krävs ofta att ett flertal rättigheter och/eller rättigheter inrättas.

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Vid lantmäteriförrättning prövas lämplighet avseende fastigheters utformning m.m.

Genom avstyckning från Odde 1 kan en eller flera fastigheter inom respektive kvarter bildas för ändamålen beskrivna ovan. Område utlagt som allmän platsmark ska även fortsättningsvis ingå i av Stockholms kommun ägd fastighet. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i några lägen.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att få bygglov.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, kultur och fritid, skolverksamhet (gymnasieskola och förskola), teknisk anläggning respektive parkering) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning kontor, garage i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (parkmark respektive gatemark) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål respektive parkering) och några områden ändras från kvartersmark (kontor, garage) till allmän platsmark (parkmark, torg, respektive gatemark).

Område utlagt som allmän platsmark (gata, torg, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheten Odde 1 som är utlagd som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (kontor, garage) till allmän platsmark (parkmark, torg respektive gatumark).

## Rättigheter

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x).  
Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.  
Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.  
Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

### Ledningar

Förberedande ledningsdragning för VA, fiber, fjärrvärme och fjärrkyla finns i de nyligen utbyggda gatorna Skagafjordsgatan, Hanstavägen, Lagtingsgatan och Kista Alléväg. De nya kvarteren längs Kista alléväg får försörjning från Kista alléväg och kvarteren mot Hanstavägen föreslås få försörjning från Hanstavägen. Ett fåtal ledningar för fiber, vatten, avlopp och el behöver flyttas inom exploateringsområdet och vissa ledningar behöver justeras i sidled. Nyttillkommande ledningar för fiber, VA, el, sopsug och eventuell fjärrvärme inom exploateringsområdet läggs inom allmänna gator.

### Ekonomiska frågor

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

### Vatten och avlopp

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

### Fastighetsbildning

Fördelning av förrättningskostnader ska ske enligt överenskommelse i exploateringsavtalet mellan staden och JV-Bolaget.

### El och tele m.m.

Tre nya elnätsstationer planeras inom området varav två är nya stationer och en är en befintlig nätstation som behöver flyttas. Föreslagna placeringar för dessa är inte slutgiltiga och kan förändras i det fortsatta planarbetet. Planområdet kommer att anslutas till befintliga teleledningar.

### Tekniska frågor

#### Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Spill- och vattenledningar finns i Kista Alléväg, Hanstavägen och Lagtingsgatan.

#### Dagvatten

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



### Fjärrvärme

Det finns möjlighet att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet i området. Exploatören har i samrådsskedet för avsikt att inte ansluta till fjärrvärmenätet då uppvärmning med bergvärme med komplettering av elradiatorer föreslås. Området är dock stort och planeringen i tidigt skede, varför uppvärmningssystem inte kan anses säkerställt. En utbyggnad av fjärrvärmeledningen i Kista alléväg fram till planområdet förordas därför. En planbestämmelse säkerställer att det är möjligt att ha solenergiproduktion på taken för elradiatorerna.

### Höjdsättning

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

### Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 15 år efter att planen vunnit laga kraft.