



**Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att omvandla befintliga parkeringsytor till ett levande bostadsområde med blandade funktioner som bostäder, förskola, centrum, kultur samt en park. Detaljplanen möjliggör ca 520 bostäder i en halvsluten kvartersstruktur i sex till nio våningar med variation i taklandskap och indragna volymer. Detaljplanen möjliggör även höghus med 29 våningar som ska utgöra ett nytt landmärke och samverka med befintliga landmärken i Kista. Förslaget innebär en högre bebyggelse mot de övergripande stråken som Torshamnsgatan och Kistavägen och en lägre bebyggelse in mot de mer uppbrutna kvartersgatorna. Då kvarteren har ett exponerat läge vid Kistas stora gator är det av extra stor vikt att fasader utformas så att kvarteren erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

I kvarter Myvatten föreslås bostäder, centrumfunktioner, kulturverksamhet och hotell. I kvarter Skaftå och Dalvik möjliggörs bostäder med lokaler i bottenvåning. Kvarter Skaftå möjliggör även en förskola med fyra avdelningar. Vid Kistavägen/Grönlandsvägen föreslås en park samt en profilbyggnad med bostäder och lokaler för verksamheter. Planen ställer krav på bottenvåningar med en viss andel lokaler, uppglasning samt förhöjda bottenvåningar. Detta skapar tillsammans goda förutsättningar för en levande stadsmiljö i Kista.

**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**

Samråd	2018-03-27 till 2018-05-08
Granskning	kvartal 4 2018
Antagande	kvartal 1 2019

## Innehåll

<b>Planområdets syfte och huvuddrag .....</b>	<b>1</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Bakgrund .....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
Natur .....	11
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	13
Befintlig bebyggelse .....	13
Stadsbild .....	14
Offentlig och kommersiell service .....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag .....</b>	<b>16</b>
Övergripande .....	16
Ny bebyggelse .....	18
Gestaltungsprinciper .....	27
Gator och trafik .....	30
Teknisk försörjning .....	33
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>34</b>
Behovsbedömning .....	34
Naturmiljö .....	35
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	35
Landskapsbild/ stadsbild .....	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	35
Störningar och risker .....	36
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	36
Barnkonsekvenser .....	40
<b>Tidplan .....</b>	<b>40</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>41</b>
Organisatoriska frågor .....	41
Verkan på befintliga detaljplaner .....	41
Fastighetsrättsliga frågor .....	41
Ekonomiska frågor .....	44
Tekniska frågor .....	44
Övriga frågor .....	44
Genomförandetid .....	45

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH00 samt i koordinatsystemet Sweref 1800. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Bullerutredning* (ÅF Infrastructure AB, 2018-02-06)
- *Dagvattenutredning* (Sweco Environment, 2018-01-23)
- *Trafikutredning* (Sweco, 2018-02-21)
- *Parkeringsutredning* (Sweco, 2018-02-16)
- *Vindstudie* (Patronat AB, 2017-10-26)
- *Flyghindernalys* (Luftfartsverket 2017-11-07)

#### Övrigt underlag

- *Grönytefaktor, GYF* (ÅWL, Dreem Arkitekter, 2018-01-04)
- *Solstudie* (ÅWL, Dreem Arkitekter, 2017-12-13)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Yasaman Ghanavi vid stadsbyggnadskontoret med stöd av Lina Malm och Michaela Lundqvist från Sweco Architects. Medverkar gör även Madeleine Persson och Daniel Lundqvist från exploateringskontoret, Lovisa Strandlund från trafikkontoret, Eva Ölund från lantmäterimyndigheten och Sanna Norrby, kartingenjör stadsbyggnadskontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att omvandla befintliga parkeringsytor till ett levande bostadsområde med blandade funktioner som bostäder, förskola, centrum, kultur samt en park. Detaljplanen möjliggör ca 520 bostäder i en halvsluten kvartersstruktur i sex till nio våningar med variation i taklandskap och indragna volymer. Detaljplanen möjliggör även höghus med 29 våningar som ska utgöra ett nytt landmärke och samverka med befintliga landmärken i Kista. Förslaget innebär en högre bebyggelse mot de övergripande stråken som Torshamnsgatan och Kistavägen och en lägre bebyggelse in mot de mer uppbrutna kvartersgatorna. Då kvarteren har ett exponerat läge vid Kistas stora gator är det av extra stor vikt att fasader utformas så att kvarteren erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

I kvarter Myvatten föreslås centrumfunktioner, kulturverksamhet och hotell. I kvarter Skaftå och Dalvik möjliggörs bostäder med

lokaler i bottenvåning. Kvarter Skaftå möjliggör även en förskola med fyra avdelningar. Vid Kistavägen/Grönlandsvägen föreslås en park samt en profilbyggnad med bostäder och lokaler för verksamheter. Planen ställer krav på bottenvåningar med en viss andel lokaler, uppglasning samt förhöjda bottenvåningar. Detta skapar tillsammans goda förutsättningar för en levande stadsmiljö i Kista.

### **Bakgrund**

Klövern AB inkom i januari 2014 med en ansökan om ändring av detaljplan för sin fastighet Isafjord 1, med ambitionen att utveckla fastigheten med bostadsbebyggelse. Gällande plan möjliggör för industri och kontor. Klövern önskar utveckla Kista verksamhetsområde med bostäder för att skapa ett mer varierat bestånd, då det idag endast finns verksamheter, främst kontor, inom området. Projektet överensstämmer med Stockholm stads mål om att Kista ska fortsätta utvecklas till en mer levande och blandad stadsmiljö. Detaljplanen bidrar också till att uppfylla bostadsmålet med goda boendemiljöer.

### **Plandata**

#### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Kista verksamhetsområde (Kista Science City) med närhet till Kista centrum och Helenelunds pendeltågsstation. Planområdet omfattar fastigheterna Skaftå 1, samt större delen av Isafjord 1 (med blivande kvarteren Dalvik och Myvatten), och en mindre del gatumark inom Akalla 4:1. Planområdet omgärdas i övrigt av Kistavägen i söder, Grönlandsgatan i väst, Hans Werthéns gata i norr och Torshamnsgatan i öst. Ett 3D-utrymme, för underjordiskt garage, inom fastigheten Blåfjäll 1 ingår också i planområdet. Blåfjäll 1 ägs av Kingmar AB.

Klövern genom det helägda dotterbolaget Klövern Disa AB äger fastigheten Isafjord 1 och Skaftå 1. Akalla 4:1 ägs av Stockholm stad. I samband med projektstart har exploateringsnämnden markanvisat en markremsa längs med Kistavägen från Akalla 4:1 till Isafjord 1.

Planområdet omfattar totalt ca 2 ha.





Planområdet ungefärligt markerat på flygfoto

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en viktig regional stadskärna. Förhållningssättet för de yttre regionala stadskärnorna, till vilken Kista – Sollentuna – Häggvik hör, är bland annat att marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet och att stadsmiljön ska vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel.

### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Kista som en stark tyngdpunkt i ett av stadens ytterområden. Genom stora satsningar på infrastruktur ska området stärka sitt samband till omgivande kommuner (Sollentuna och Sundbyberg) samt till övriga Järva. 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” kan tillämpas på aktuellt planförslag. Följande vägledningar faller inom ramen för projektet och kan direkt tillämpas:

- Planera för ett variationsrikt utbud av bostäder som attraherar många stockholmare.
- Planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.
- Prioritera förändringar som innebär att marken nyttjas så effektivt som möjligt.

- Tillvarata möjligheter att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden.

En ny översiktsplan godkändes av kommunfullmäktige den 19 februari 2018. Inriktningen för Kista består och förstärks genom att Kista pekas ut som ett av tre Fokusområden i Stockholms kommun. Kista har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom att fortsätta på den inslagna vägen mot en än mer attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning.

Det finns behov av att lyfta de offentliga miljöerna och sträva efter lokaler i bottenvåningarna vid stråk och knutpunkter till exempel vid Jan Stenbecks torg, längs Hanstavägen, Torshamnsgatan och Kistagången. Genom att också skapa förutsättningar för fler stadskvaliteter och service som till exempel restauranger, kaféer, hotell och kultur skapas en attraktiv stadsmiljö för både boende och företag.

Utöver näringslivssatsningar planeras för närvarande 6 000 bostäder i Kista. Möjligheterna för ännu fler bostäder bedöms som stora. Med ytterligare bostäder följer också behov av nya förskolor och skolor. Tillgången till parker i centrala Kista behöver förbättras, till exempel genom att utveckla Grönlandsgången till ett grönt stråk samt skapa parker i kvartersstrukturen.

I samband med stadsutvecklingen behöver möjligheterna att ta sig till platsen med gång-, cykel- och kollektivtrafik förbättras genom utvecklade samband till omkringliggande stadsdelar. Med en utbyggd tvärbana till Helenelund, och tunnelbanan till Barkarbystaden och Barkarby station som dessutom blir regionaltågsstation, kommer Kistas tillgänglighet och betydelse för regionen att stärkas ytterligare.

#### Skillnadernas Stockholm

Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms stads förslag till budget för år 2018-2020 står den hållbara och jämlika staden i fokus och slår fast att utvecklingen mot ett mer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelen Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden.

#### Framtidsbild Kista Science City

Framtidsvisionen, godkänd av kommunfullmäktige 2001, är en gemensam målbild för utveckling av Kista Science City framtagen av staden, näringslivet och KTH. Den fokuserar på att skapa förutsättningar för en dynamisk näringslivsutveckling och

på att utveckla mångfalden inom Järva till en positiv konkurrensfaktor.

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

Visionsprogrammet anger att Kista Science City, genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi i en kulturell levande stad, ska vara en av världens ledande science cities. Fyra utvecklingsområden har identifierats: dynamiskt näringsliv, utbildning och vetenskaplig miljö, levande stadsmiljö samt god infrastruktur. 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.

#### Kistas strukturplan

Inom ramen för stadens pågående 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.

#### Gällande detaljplaner

För kvarteren Dalvik och Myvatten, inom fastigheten Isafjord 1, gäller detaljplanen Dp 89143 (laga kraft 1995-07-13), vilken reglerar markanvändningen till kontor och industri med en generell exploateringsgrad på 2,0. Den byggrätt som planen medger har inte nyttjats, marken används idag för parkering. Detaljplanen omfattar även en mindre del av Dp 2003-16543 (laga kraft 2005-07-14).

För Skaftå 1 gäller Dp 2013-07897 (laga kraft 2014-06-27) som reglerar markanvändningen till kontor och industri med handel i bottenvåning. Den byggrätt som planen medger har inte nyttjats utan marken används idag som markparkering.

Delar av detaljplanerna Dp 89143 (laga kraft 1995-07-13) samt delar av P2001-08730 reglerar ett område för lokalgata mellan, och norr om, kvarteren Dalvik och Myvatten, och ingår delvis i planområdet.





Planmosaik som visar gällande detaljplaner. Aktuell detaljplans avgränsning i gult

#### Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-12-10 att påbörja detaljplanearbetet för Isafjord 1. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-03-15 att utvidga planområdet till att även innefatta Skaftå 1, genom att godkänna ett kompletterat start-PM.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade den 12 november 2015 en del av fastigheten Akalla 4:1, bestående av en markremsa längs med Kistavägen, till Klöver Disa AB. Markanvisningen gäller ca 1000 kvm mark som ska upplåtas för bostads- och centrumändamål. Ytan framgår av bilden nedan.



Markremsan som markanvisats

#### Riksintressen

Bromma flygfält är av riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8§ miljöbalken. Planområdet ligger inom dess höjdbegränsade område med maximal total byggnadshöjd om +120 meter.

#### Parallella uppdrag

Aktuellt planförslag är det första nybyggnadsprojektet och en av de första detaljplanerna i Kista verksamhetsområde som möjliggör för bostadsbebyggelse. Klöver och staden har höga ambitioner att skapa goda förutsättningar för Kistas omvandlingsprocess och har därför utrett förslag till bebyggelse genom ett parallellt uppdrag. Det parallella uppdraget har sedan legat till grund för detta planförslag.

#### Pågående planering i närområdet

Inom Kista pågår för närvarande ett flertal större planeringsprojekt. I norra Kista växer stadsdelen med två större bostadsprojekt; Kista äng (dnr 2013-09481) och Kista Odde (dnr 2015-09817). I Kista äng planeras cirka 1550 bostäder. I Kista Odde pågår planering av cirka 2000 nya bostäder. Inom detaljplanerna möjliggörs även skolor, förskolor, verksamheter, park och torg. I Sporthotellet (dnr 2015-09816) planeras för ca 500 bostäder, hotell, kontor och verksamheter för sportändamål bl.a.

I östra delen av Kista, inom verksamhetsområdet, pågår några större detaljplaner. Kontorsfastigheten Skalholt kommer att omvandlas till bostäder, hotell och en öppen förskola. Kvarteret Hekla 1 planeras för cirka 230 nya bostäder, kontorslokaler och en förskola. Kvarteret

Planering pågår också av tvärbanans Kistagren som avses trafikera Kistagången norr om aktuellt planområde med ändhållplats i Helenelund.

#### Förutsättningar

##### Stadsdelen Kista

Kista och dess centrum växte fram under mitten av 1970-talet. Kista var den stadsdel som tillkom sist av stadsdelarna runt Järvafältet och planen var att tillsammans med Akalla och Husby åstadkomma så kallad blandstad. Kista kom att byggas ut med arbetsplatser, bostäder, service och goda kollektiva transporter. I sydvästra delen av Kista placerades bostadshusen och i nordöstra delen verksamhetsområdet. Kista centrum invigdes 1977.

Kista är sedan 1980-talet känt som Sveriges största IT-centrum med bland annat Ericssons huvudkontor. Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet har också filialer här.

Kista verksamhetsområde domineras av industri- och kontorsbyggnader med olika karaktär från senare delen av 1900-talet. I området pågår en stadsomvandling och Kista har under 2000-talet byggts ut med nya kontor, hotell och bostäder, bl.a. Kistahöjden, Victoria Tower, Kista Torn, Kistamässan och NOD-kvarteret. Den nya bebyggelsen, bland annat Kista torn och Victoria Towers är 120 meter höga och har tillsammans med andra höga hus påverkat stadsbilden i Kista.

Ett antal större detaljplanearbeten för bostäder pågår i området. Tillsammans med stadens önskan om att tillskapa fler bostäder och en mer livfull stadsmiljö i Kista bedöms planområdet har goda förutsättningar att utvecklas i enlighet med planförslaget.

## **Natur**

### **Mark och vegetation**

Planområdet består av markparkeringar på grusade ytor och är förhållandevis plant. I randzonen mot Torshamnsgatan, Kistavägen och Grönlandsgatan finns smala gräsytor som till viss del ingår i planområdet. Delar av denna grönremsa är bevuxen med tallar.

### **Rekreation och friluftsliv**

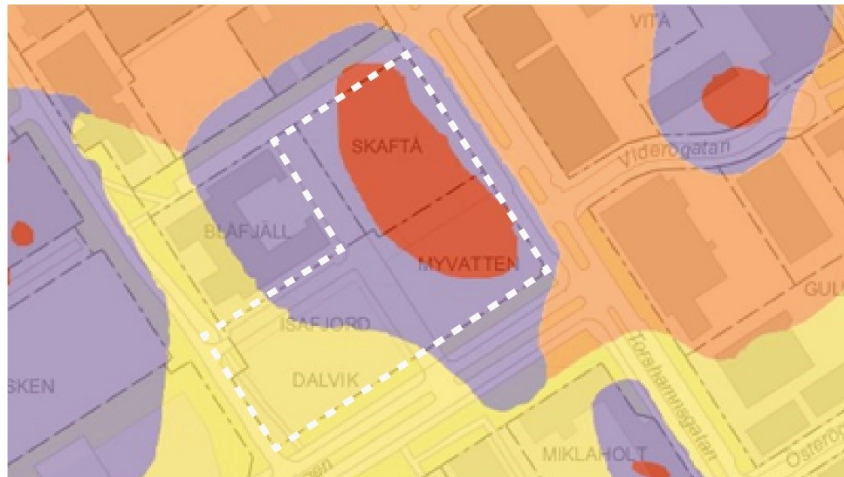
Kymlinge naturreservat är beläget ca 400 meter söder om planområdet och nås enkelt via Torshamnsgatan. Ca 300 meter nordväst om planområdet, i kvarteret Hekla, ligger Grönlandsparken som är en rekreativ park, anlagd på 70-talet. Parken ska rustas upp i samband med planläggning för bostäder och kontor i kvarteret.

### **Grönytefaktor**

Grönytefaktorn är ett planeringsinstrument som ska användas i alla nya stadsbyggnadsprojekt i Stockholm stad för att säkerställa sociala värden, biologisk mångfald och klimatanpassning på kvartersmark. Kravet på vilken faktor som ska uppnås är beroende av andelen bebyggd/obebyggd yta. Inom planområdet ska en grönytefaktor om 0,6 uppnås. Genomförandet av grönytefaktorn regleras i exploateringsavtalet som hänvisar till planbeskrivningen. Beräkningar och redovisning av grönytefaktorn biläggs planförslaget.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden



Teckenförklaring: gult-lera, lila-morän, röd-berg i dagen eller nära marknivå och vitstreckad linje-planområdet

Marken inom planområdet är förhållandevis plan och belagd med grus, förutom en mindre bergknalle som delvis är täckt av blockrik morän och delvis berg i dagen. Kv. Dalvik består till största del av lera med en lermäktighet som uppgår till som mest 5 m. Inom planområdet ligger grundvattnet nära markytan med en svag lutning söderut. Bergknallen inom Skaftå och Myrvatten utgör en barriär för grundvattnet. Påverkan på grundvattennivåerna bör följas upp, genom mätning i befintliga grundvattenrör, i samband med detaljplanens genomförande.

### Markradon

Ingen förhöjd risk för radon är känd inom planområdet.



## Hydrologiska förhållanden

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Igelbäcken (SE658818-162065) är en preliminär vattenförekomst med sträckning norr om planområdet. Igelbäcken är relativt orörd och är ett av de mest skyddsvärda vattendragen i Stockholmsområdet.

Miljökvalitetsnormer används som ett styrinstrument inom förvaltning av vatten. Normerna uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Det får dessutom inte ske en försämring av tillståndet i vattenförekomsten, vilket innebär att det inte får ske en försämring av någon av de kvalitetsfaktorer som ingår i statusbedömningen.

Igelbäcken har god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk status. Miljökvalitetsnormen är att Igelbäcken ska uppnå god kemisk status 2021. Kvävehalterna visar en ökande trend de senaste 10 åren. Metallhalterna är låga till måttliga, kopparhalterna har varit höga i enstaka prov från i övre delen av bäcken.

Igelbäcken mynnar i Edsviken (SE659024-162417). Den ekologiska statusen i Edsviken har klassificerats som otillfredsställande. Problem med övergödning är den främsta anledningen till att miljökvalitetsnormen för recipienten har fått tidsfrist och innebär att Edsviken ska uppnå god ekologisk status till 2021. Förutom övergödning lider Edsviken också av höga halter tungmetaller och syrefattiga förhållanden.

Edsviken uppnår inte heller god kemisk status, detta på grund av halterna av tributyltenn-föreningar. Det är först 2021 som det kan förväntas att god kemisk ytvattenstatus uppnås. **Dagvatten**

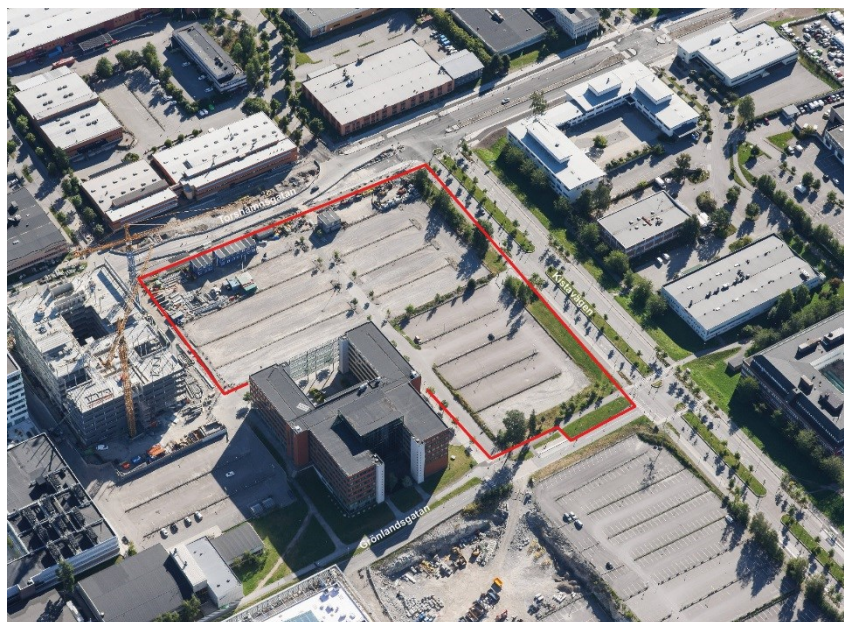
Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi i syfte att utveckla stadens dagvattenhantering mot en mer hållbar inriktning. Strategin gäller vid alla nybyggnationer. Under planprocessen föreslås möjligheten för åtgärder gällande lokalt omhändertagande av dagvatten samt belastning av dagvattensystemen utredas.

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen befintlig bebyggelse. Området innefattas av markparkeringar på grusade ytor. Omgivande fastigheter utgörs främst av bebyggelse i en till åtta våningar med verksamhetslokaler för kontor, industri och utbildning. Närmast anslutande fastigheter norr respektive väster om planområdet, Blåfjäll 1 samt Isafjord 4-8, ägs av Klöver och består av kontorsfastigheter varav delar är under omvandling. Blåfjäll 1 inrymmer en kontorsbyggnad i sex till sju våningar.



Inom Isaffjord 7-8 finns byggrätter på en kontorsbyggnad i åtta våningar, respektive ett garage i 10 våningar, som ännu inte har nyttjats.



Planområdet markerat med rött

### Stadsbild

Området kring planområdet utgörs i huvudsak av storkvarterstruktur med byggnader i fem-sju våningar innehållande kontors-, utbildnings- och verksamhetslokaler samt det senaste tillskottet Scandic Victoria Tower i 32 våningar med anslutande Kistamässan. Området söder om Kistavägen utgörs av kontor, lager och verksamheter i 2-4 våningar.

Kista inbegriper stora nivåskillnader och är planerat efter ett trafikseparerande system. Området har höga flöden av besökare under dagtid men kan upplevas ödslig under kvällar och helger. Detta trots att stadsmiljön utvecklats och blivit mer attraktiv, bland annat genom intilliggande Kista galleria med sitt stora kommersiella utbud och långa öppettider. Även Kistagången, som har utvecklats till en stadsgata med utbud av handel och restauranger, har bidragit till att stärka området som besöksmål på helger och tidiga kvällar.

Idag pågår en omvandling med syftet att åstadkomma en mer urban stadsmiljö. Verksamhetsområdet kompletteras med andra funktioner, såsom bostäder, hotell, butikslokaler och förskolor, främst i kvartersbebyggelse i sex-åtta våningar samt tydligare stråk och urbana gaturum. Målet är att stärka sambandet till omkringliggande bostadsområden, skapa en mer blandad struktur och samtidigt fortsätta vara ett av Europas största informations- och kommunikationskluster.

**Offentlig och kommersiell service**

I närområdet finns restauranger, café och hotell och ca 500 meter från planområdet ligger Kista galleria med butiker, nöje, service och bibliotek. Kistamässan och Victoria Tower ingår också i närområdets kommersiella utbud.

**Skola och förskola**

Det finns flera förskolor, grundskolor och högre utbildningar i närheten av planområdet. Kista Gymnasium finns i direkt anslutning till planområdet på Torshamnsgatan och Kista Grundskola är belägen ca 1 km sydväst om planområdet. Det planläggs också för flera tillkommande förskolor i samband med Kista Äng och kvarteret Hekla bland andra.

**Gator och trafik****Gatunät och biltrafik**

Planområdet angränsar till Kistavägen, Grönlandsgatan, Torshamnsgatan och Dalviksgatan. Kistavägen är en nyligen omvandlad huvudgata med dubbla körfält i båda riktningar, mittrefug med trädplantering och kantstensparkeringar. Lokalgatorna Torshamnsgatan och Grönlandsgatan löper vinkelrät mot Kistavägen, upp till Kistagången.

**Gång- och cykeltrafik**

Planområdet är tillgängligt med cykel och till fots med flera utbyggda gång- och cykelstråk i närområdet. Via befintligt pendlingsstråk på Torshamnsgatan nås Helenelund norrut och Silverdal söderut.

**Kollektivtrafik**

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik med busstrafik på intilliggande Torshamnsgatan och Kistavägen. Det är cirka 500 meter till tunnelbanestation i Kista centrum samt 600 meter till Helenelunds pendeltågsstation. Kommunikationerna kommer också att förbättras i och med utbyggnaden av tvärbanans norra gren, Kistagrenen, som kommer att trafikera Kistagången norr om planområdet.

**Tillgänglighet**

Planområdet har små nivåskillnader och därmed goda förutsättningar för att offentliga miljöer samt förskolans och bostädernas utemiljö ska uppfylla stadens riktlinjer gällande tillgänglighet.

## **Störningar och risker**

### **Elektromagnetiska fält**

Längs Torshamnsgatan, i planområdets gräns, finns en befintlig elnätstation. Elnätstationen ska flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen och förläggas i källarvåning i tillkommande bebyggelse.

### **Förorenad mark**

Det finns ingen kännedom om markföroreningar inom planområdet.

### **Buller, vibrationer**

Planområdet är utsatt för bullernivåer från vägtrafik. En bullerutredning har tagits fram under planarbetets gång och åtgärder har vidtagits för att hantera bullerstörningarna.

### **Farligt gods**

Inga kända riskkällor finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

## **Planförslag**

### **Övergripande**

Kista genomgår stora förändringar och utvecklas utifrån målet att skapa en mer blandad stadsstruktur och samtidigt bevara det informations- och teknologikluster som under många år utvecklats och byggts upp. Planförslaget utgår ifrån inriktningen om att skapa en mer blandad struktur och bidra till områdets omvandlingsprocess, även över tid. Bebyggelsen ersätter befintlig parkeringsyta och skapar därmed mer stadslika kvarter vilka möjliggör för ett rikare gatuliv och ökad rörelse i området. Förslaget innefattar en variationsrik arkitektur som bryter mot befintliga massiva byggnadsvolymer som präglar Kista idag. Kvarterstrukturen är samtidigt sammanhållen och relaterar tydligt till de omgivande kvarterens storlek och byggnadshöjder. Balkongerna inom planområdet har reglerats med planbestämmelser i plankartan för att skapa en god gestaltning och variation i fasadliv.

Kistas stadsfront flyttas fram till hörnet av

Torshamnsgatan/Kistavägen där ett högre bostadshus accentuerar hörnet och ger området en ny siluett. Ett flertal nya offentliga målpunkter skapas i och mellan kvarteren, och utöver det anläggs en park i direkt anslutning till Kistas planerade grönstråk Grönlandsgatan. Det skapas också möjligheter för olika typer av verksamheter att etablera sig i kvarterens öppna bottenvåningar.

Bestämmelsen C (centrum) har använts på flera platser inom planområdet och innefattar bl.a. verksamheter som handel, hotell, kultur och kontor. Planbestämmelsen är en samlingsanvändning och används ofta på platser där man vill skapa en variation av verksamheter, vilket är syftet inom kv. Isafjord.

Byggnationen inom planområdet bedöms sammanlagt kunna inrymma bostadsbebyggelse om cirka 520 lägenheter (ca 41 800 kvm), förskola med 4 avdelningar (ca 700 kvm), varierade centrumfunktioner och lokaler (ca 15 000 kvm) samt offentliga rum i form av park och platsbildningar.

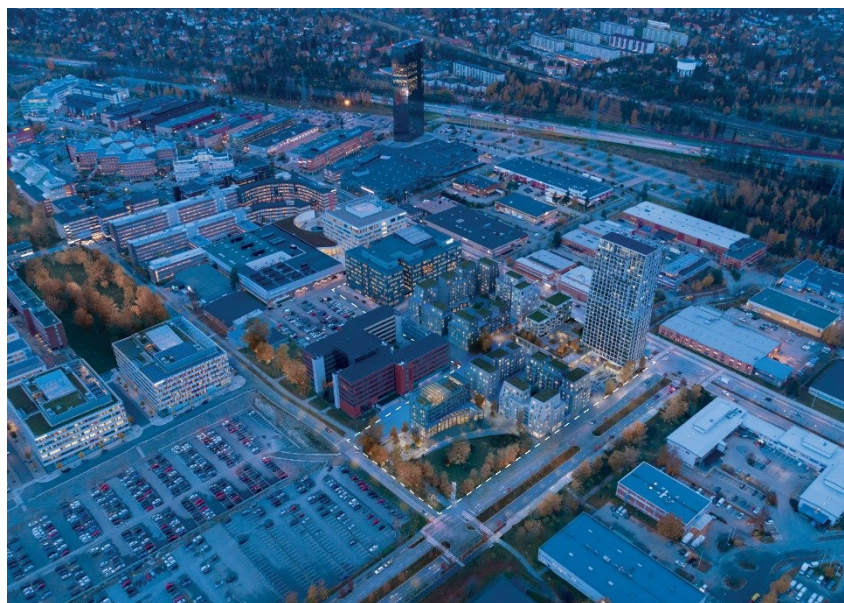


Situationsplan över planområdet (ÅWL Arkitekter och Dreem Arkitekter)





Längdsektion genom planområdet, kv. Skaftå och Dalvik (ÅWL Arkitekter)



Översiktsbild. Planförslaget i förhållande till omgivningen (Dreem Arkitekter)

## Ny bebyggelse

### Bebyggelsestruktur

Tillkommande bebyggelse är indelad i tre kvarter; Skaftå (kv. 1), Dalvik (kv. 2) och Myvatten (kv. 3) samt en fristående byggnad; Profilbyggnaden. Högre byggnader med stolta fasader riktas utåt stadsgatorna medan lägre byggnader förläggs inåt kvartersgatorna. Genom denna stadsmässiga kvarterstruktur, med sammanhållna bottenvåningar, skapas tydliga gränser mellan privat och allmän plats.

Gatorna ges tydliga hierarkier med breda raka stadsgator och mindre kvartersgator med uppbruten och kortare sträckning. Kvartersgatorna utformas med grön karaktär och kommer att utgöra lugna stråk med mindre rörelse än de angränsande stadsgatorna. Utöver det tillkommer flera offentliga platser, torg samt två parker.



#### Skaftå (kv. 1) och Dalvik (kv. 2)

Bebyggelsen i kvarteret Skaftå uppförs i 1-9 våningar med en rik variation i utformning och skala. Längs med Torshamnsgatan är bebyggelsen högre medan det hålls en lägre skala mot de inre delarna av området. Samtliga byggnader innehåller till största delen bostäder och en förskola. Mot Torshamnsgatan medges dessutom centrumändamål i byggnadens bottenvåning.

Bestämmelsen C2 ställer krav på att minst 70% av bottenvåningens längd ska innehålla lokaler för centrumändamål. Det är i enlighet med stadens ambition för Kistas framtida utveckling och ska bidra till ett rikt gatuliv och en mer stadsmässig karaktär.



Kvarteret Skaftå. Vy från Torshamnsgatan som blickar söderut (ÅWL Arkitekter och Dreem Arkitekter)

I kvarteret Dalvik uppförs bebyggelsen i 1-8 våningar med variation i höjder och volymer. För samtliga byggnader medges bostad och mot Kistavägen också bestämmelsen C2 som ställer krav på att minst 70% av bottenvåningens längd ska innehålla lokaler för centrumändamål. Byggnaderna som vetter mot parken har bestämmelsen C1, vilken ställer krav på att 50% av bottenvånings längd ska innehålla lokaler för centrumändamål. Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra för ett aktivt gatuliv och tillföra stadskvalitéer till gaturummet.

Bebyggelsen i båda kvarteren uppförs i enhetliga material i en lugn färgskala och volymerna tillsammans med skalan skapar variation och karaktär.

Ett varierande taklandskap skapas med hjälp av lutande väggar, indragna fasader och takterrasser. Variationen som skapas, med hjälp av byggnadernas olika terrasser och utskjutande element, är

viktig för att bryta ner skalan på kvarterets volymer, skapa variation, släppa igenom solljus och ge byggnaderna en känsla av att vara mer tillgängliga. Terrasserna är dessutom viktiga för att kompensera för den begränsade gårdsytan inom kvarteren och fungerar som ett komplement till detta.



Kv. Skaftå. Fasad mot Hans Werthéns gata (ÅWL Arkitekter)



Kv. Skaftå. Fasad mot väst (ÅWL Arkitekter)



Kv. Skaftå. Fasad mot Torshamnsgatan (ÅWL Arkitekter)

This architectural elevation drawing shows a building facade with several height markers. On the left, a vertical line is labeled '0.00' at the top and '0.00' at the base. The building itself has a series of windows and a flat roof. To the right of the building, another vertical line is labeled '0.00' at the top and '0.00' at the base. The drawing is set against a light gray background.

Kv. Dalvik. Fasad mot Kistavägen (ÅWL Arkitekter)





Kv. Dalvik. Fasad mot öst (ÅWL Arkitekter)



Kv. Dalvik. Fasad mot parken (ÅWL Arkitekter)

I Skaftås södra del medger detaljplanen en mindre fickpark, Hörnparken, för att öka andelen grönytor i planområdet samt skapa plats för rekreation och mötesplatser. Vid byggnaden som angränsar till parken anläggs ca 1,5 m förgårdsmark för att skapa en övergång från det privata till det offentliga på ett tydligt sätt. Förgårdsmarken bidrar också till ett grönnare gaturum samt låter det privata bidra till ett aktivt gaturum.



Vy över gaturummet och fickparken (ÅWL Arkitekter)

I kvarteret Skaftå möjliggörs också för en elnätstation i garageplan, för att ersätta den som finns i området idag.

### Förskolan

Detaljplanen genererar ett behov av förskoleplatser och en förskola planeras därmed i kvarteret Skaftås norra del, mot Hans Werthéns gata. Förskolan placeras i byggnadens bottenvåning och dimensioneras för fyra avdelningar med en förskolegård på den upphöjda innergården. Förskolans gård får ett lekfullt formspråk som också tas upp i byggnadens form. Gården får olika markmaterial indelade i böljande former. Materialen följer en gradient från hårdgjort närmast förskolebyggnaden till allt mjukare, lösare och mer naturnära material längre ifrån fasaderna. Byggnadens gestaltning är lekfull med en böljande form som också bryter mot de mer strikta formerna i övriga bebyggelsen.

Förskolegårdens totalyta är 1400 kvm och dimensionerad för minst 20 kvm per barn. På kvällar, helger och lov kan gården samnyttjas av barn i området.



Situationsplan över förskolegården (ÅWL Arkitekter)





Illustration över förskolegården (ÅWL Arkitekter)

### Myvatten (kv. 3)

I hörnet Torshamnsgatan/Kistavägen möjliggör detaljplanen för ett högt hus i 29 våningar. Mot Torshamnsgatan är byggnaden utsatt för höga bullervärden, varför den delen av byggnaden är reglerad till centrumändamål i detaljplanen. Inom bestämmelsen centrumändamål medges hotell, kultur, m.m. I den andra delen medges bostäder. Byggnadens bottenvåning är uppglasad och kommande verksamheter ska vända sig utåt mot gatan. I denna våning planeras för restauranger, caféer och kulturella verksamheter. Intill byggnaden skapas ett torg där det är möjligt att ha uteserveringar eller andra målpunkter som får människor att vistas där. Platsen ramas in med trädplanteringar och skapar en rumslig avskildhet som kontrast mot öppenheten längs Kistavägen.

Hela kvarteret Myvattens två nedersta våningar är reglerade till centrumändamål då kvarterets läge är centralt och utgör en strategisk punkt mitt i korsningen Torshamnsgatan/Kistavägen. Bestämmelsen C2 reglerar att 70% av fasadlängden ska inrymma lokaler med verksamheter för centrumändamål för att säkerställa bottenvåningarnas användning.

I kvarterets norra del uppförs en lägre byggnad för bostadsändamål med verksamheter för centrumändamål i bottenvåning. Byggnaden uppförs i totalt 8 våningar, varav de två översta är indragna. Västra delen av byggnaden vänder sig inåt och uppförs i en lägre skala med totalt 6 våningar, varav de två översta är indragna. Här ställs lägre krav på lokaler i bottenvåning då byggnaden endast har en kortsida mot Torshamnsgatan.



Höghuset vy från Torshamnsgatan (ÅWL Arkitekter)



Höghuset med bottenvåning och torg (Dreem Arkitekter)



### Profilbyggnaden

I planområdet västra del, längs med Dalviksgatan, möjliggör detaljplanen för en profilbyggnad och en större park. Byggnaden uppförs i sex våningar, avsedda främst för bostäder, och en två våningar hög sockel med verksamheter för centrumändamål och en tydlig publik karaktär. Byggnaden ska definiera gaturummet längs Dalviksgatan och samtidigt fungera som en bakgrund mot parken. Sockelvåningens karaktär mot parken ska ha ett paviljongliknande uttryck och skapa en naturlig övergång från byggnaden till parkens offentliga rum. Stödfunktioner till de offentliga ytorna i bottenvåning och till bostäderna ovanpå placeras vid norra fasaden mot Dalviksgatan. Stora fönster ger lokalerna till dessa stödfunktioner en öppen ljus karaktär samtidigt som de skapar en tryggare känsla ut mot Dalviksgatan. Bestämmelsen C2 reglerar att 70% av fasadlängden ska inrymma lokaler för centrumändamål.



Profilbyggnaden sedd från Dalviksgatan (Dreem Arkitekter)



Profilbyggnaden sedd från parken (Dreem Arkitekter)

## Gestaltungsprinciper

### Bebyggelse

Bebyggelsen ska utgöra ett modernt och välgestaltat tillägg som samtidigt harmoniserar med befintlig bebyggelse och varierar efter gaturummet. Exploateringen ska förhålla sig till gatans utformning, skala och karaktär.

Bottenvåningar, främst mot huvudstråken, utformas med öppna fasader med förhöjd våningshöjd för att ge goda förutsättningar för publika verksamheter. Detta tar även ner skalan på husen. In mot gårdarna och de inre kvartersgatorna finns bostadskomplement i bottenvåning.

Merparten av husvolymerna har en kärna av lägenheter, som upprepas och återanvänds inom området. Kärnan varierar med olika sorters fönstersättningar mm och anpassas efter ljus och bullersituation. Området får sin karaktär av husens varierande taklandskap. De komplexa formerna ger varje hus en unik gestaltning. Takterrasser integreras i takformerna som komplement till bostadsgårdarna, och är en kontrast till de enklare omgivande volymerna. Byggnaderna bryts upp i volymer med olika höjder. Takterrasser hjälper till att ta ner skalan på de högre husen, ger volymerna karaktär och en plats att vistas på.

Genom att bryta upp kvarteren med ett släpp mellan byggnaderna förstärks de olika volymernas karaktärer och gårdar och gator får mer ljus. För att förstärka gaturummens olika karaktär som stadsgata respektive kvartersgata föreslås djupet och lägsta höjd för balkong variera.

Fasaderna utförs i traditionella material som tegel, trä och plåt. Materialen täcker merparten av volymerna för att framhäva och ge fokus till deras form. De högre husen som riktar sig mot de större vägarna har tåliga och robusta material. Husen i områdets inre delar består främst av trä och material i varm ton. Kontrasten i material förstärker karaktären på de olika delarna av området.



Exempel på fasadutformning, kv Dalvik (ÅWL Arkitekter)



Exempel på fasadutformning, kv. Skaftå (ÅWL Arkitekter)

### Park

Detaljplanen medger ett större parkområde i planområdets västra del. Syftet är att tillskapa grönytor och plats för rekreation, vilket idag saknas i Kista. Parken har en tydlig koppling till Profilbyggnaden i parkens norra del och kommer till viss del att aktiveras av verksamheterna där. I övrigt domineras parken av en



öppen gräsyta som rumsligt delas upp av ett fåtal ”holmar” med träd- och ängsplantering. Tack vare sin nedsänkta nivå kan upplevelsen i parken fredas något från trafiken på Kistavägen. Den nedsänkta positionen skapar även goda förutsättningar att fördröja och rena dagvatten, som vid kraftiga regn inte får plats i dagvattensystemets skelettjordar som anläggs längs kvartersgatorna i området. I parkens sydligaste hörn och lägsta punkt föreslås också ett utrymme för fördröjning för att stärka den biologiska mångfalden längs grönstråket.

Vid parkens västra kant mot Grönlandsgatan föreslås en ny lekplats med aktiviteter för barn i alla åldrar. Mellan Profilbyggnadens öppna bottenvåningar med uteserveringar och parkens stora gräsyta föreslås ett stort södervänt trädäck. Däcket dimensioneras för att fungera som både promenadstråk och generös vistelseyta med stora sittvänliga trappsteg som tar upp nivåskillnaden vid däckets västra del ned till parkens gräsyta. Parkens västra hörn utformas med en generös entrétrappa i riktning mot Kistagången och gallerian.



Parken (ÅWL Arkitekter)

### Hörnparken

I planområdets mittpunkt, där kvartersgatorna möts, skapas en mindre platsbildning. Här medger detaljplanen parkändamål och syftet är att skapa en grön oas mellan kvarteren. Den lilla skalan i den här parken utgör ett komplement till den större parken och bildar en plats som skapar ett grönt blickfång från fler håll samt möjlighet att stanna upp på en naturlig plats där flera gator möts.

### Grönytefaktor

I stadens översiktsplan och miljöprogram utvecklas frågan om ett

hållbart växande Stockholm. Att skapa förutsättningar för helhetssyn och hållbara lösningar är en central fråga. Hållbara system för dagvattenhantering och utveckling av stadens gröna strukturer är exempel på områden där staden utvecklar sina planeringsverktyg och underlag.

På kvartersmarken inom planområdet har därför grönytefaktorsberäkningar utförts. Grönytefaktorn reglerar hur stor andel av kvartersmarken som ska vara grön och vilka ekosystemtjänster det gröna kan bidra med. Grönytefaktorn innebär att det finns åtgärder som exploatören kan välja mellan för att projektet ska främja biologisk mångfald, klimatanpassning, sociala och estetiskt tilltalande utemiljöer samt mångfunktionalitet.

Planförslaget innebär att en genomsnittlig grönytefaktor på 0,6 uppnås för gårdarna inom området.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät och biltrafik**

Då planområdet utgörs av parkering kommer lokalgator att anläggas inom planområdet. Lokalgatorna delar upp bebyggelsen i olika kvarter och gatustrukturen är en del av stadsrummet. Dalviksgatan är befintlig och löper genom området men förlängs och får en sidoförskjutning vid Hörnparken. Lokalgatorna är inte avsedda för genomfartstrafik utan endast för angöring och liknande ändamål. I södra delen av planområdet, i anslutning till parken och torget, har gatorna fått en utformning som kan liknas vid lågfartsområden. Syftet är att ge mer utrymme åt gångtrafikanter. Sidoförskjutningen, som mini-park/torget i mitten av planområdet innebär, kommer att bidra till en låg hastighet på lokalgatunätet. De angränsande gatorna Kistavägen och Torshamnsgatan är huvudgator. På Grönlandsgatan, nordväst om planområdet, tillåts endast kollektivtrafik i dagsläget.

Planområdet är tillgängligt från Grönlandsgatan med motorfordonstrafik. Det är även möjligt att nå planområdet från Torshamnsgatan söder och norrifrån via Hans Werthéns gata samt norrifrån via Grannskapsgatan. På Parkgatan och Gränden är det möjligt att åka västerut på Kistavägen. De målpunkter som antas generera större flöden av motorfordonstrafik inom området är parkeringsgarage för boende under kvarteren, Ericsson som får sina leveranser från Dalviksgatan och förskolan som får sina leveranser från Skaftåtgatan.



Transportvägar (blåa) inom planområdet till målpunkter (blå cirklar) som antas generera högre flöden, andra målpunkter i området som genererar en väsentlig del trafik är soprum/avfallsrum (gröna cirklar). De gula linjerna markerar lågfartsområden.

### Parkering

Planförslaget kommer att innebära att de markparkeringar som finns inom planområdet idag kommer att försvinna. Parkering kommer att lösas i garage under respektive kvarter.

*Lägesspecifika parkeringstal* bestäms utifrån de lägesegenskaper en fastighet har (kollektivtrafiktillgänglighet, närhet till city, m.m.). *Projektspecifika parkeringstal* fås sedan beroende på vilken storlek på lägenheter som byggs, medan gröna parkeringstal är ett frivilligt erbjudande till byggaktörerna med en ytterligare sänkning av parkeringstalet som görs baserat på mobilitetstjänster som hör till fastigheten.

Parkeringstalet har tagits fram enligt Stockholm stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Det lägesbaserade p-talet är 0,47 bilplatser per lägenhet. Det projektspecifika parkeringstalet beräknas utifrån lägenhetssammansättningen i projektet. Profilbyggnaden är antalet bilplatser per lägenhet 0,41 och i kv. Skaftå, Dalvik samt kv. Myvatten 0,42 bilplatser per lägenhet baserat på grova uppskattningar om lägenhetssammansättningen. Projektet är i ett tidigt skede varför den slutliga lägenhetssammansättningen inte är fastställd, vilket gör att de projektspecifika parkeringstalet behöver aktualiseras i vidare arbete.

Besöksparkeringen för kvarteren Dalvik, Skaftå, Myvatten och för profilbyggnaden avses tillgodoseas i ett allmänt tillgängligt

garage i kvarter Myvatten där bilplatserna samutnyttjas, varför parkeringstalen inte behöver räknas upp med 10% enligt nämnda riktlinjer. Mobilitetstjänster kommer också erbjudas inom projektet varför ytterligare sänkning av parkeringstalet kan motiveras.

#### Gång- och cykeltrafik

Samtliga gator inom planområdet utformas så att gående och cyklister kan röra sig tryggt. I och i angränsning till planområdet finns ett finmaskigt nät av gångbanor på båda sidorna av gatorna vilket främjar en god tillgänglighet och framkomlighet för gångtrafikanter. Torshamnsgatans och Kistavägens gång- och cykelbanor utformas som upphöjda och genomgående i korsningspunkter, vilket tydligt visar att gång- och cykeltrafikens framkomlighet främjas längs dessa gator (regionalt pendlingscykelstråk) och att anslutande gator är underordnade. Grönlandsgatan utgör en del i ett genomgående gång- och cykelstråk igenom Kista som har en koppling under Kymplingelänken, E18. Det är viktigt att orienterbarheten längs stråket för gång- och cykeltrafikanter förblir god, samt att gång- och cykeltrafikanter framkomlighet och trafiksäkerhet främjas.

Behov av cykelparkering i anslutning till bostäder och arbetsplatser ska lösas inom kvartersmark. Behovet ska uppskattas enligt *riktlinjer för projektspecifika cykelparkeringstal i nyproduktion i Stockholm*. Antalet cykelparkeringsplatser beror på lägenhetsstorlekar och förmodat antal boende men en riktlinje är att alla boende ska kunna parkera en cykel i anslutning till sin bostad. Utifrån detta har staden definierat cykelparkeringstal i ett spann om 2,5 – 4 cyklar per 100 kvm BTA. Var talet bör placeras inom detta spann avgörs inom varje projekt. För aktuell detaljplan är parkeringstalet för cykel 2,5.

#### Kollektivtrafik

Det är sammantaget god tillgång till kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Buss trafikerar gatorna Torshamnsgatan, Grönlandsgatan och Kistavägen. Hållplatserna längs Torshamnsgatan ligger inom ett avstånd på 200 meter medan busshållplatserna för övriga linjer ligger ca en halv kilometer bort. För busshållplatsen vid Torshamnsgatan behöver läget en mindre justering för att möjliggöra för lastplats. Närmsta tunnelbanestation (Kista) respektive pendeltågsstation (Helenelund) är bara ca 500 m bort.



### Tillgänglighet

Angöring är möjlig från kvarterets omslutande gator med mindre än 25 meter till respektive entréer.

Lokaler ska som regel alltid vara anpassade på bästa sätt för att inte utgöra hinder i den fysiska miljön. Handboken *Stockholm - en stad för alla* kan vara vägledande i utformningen.

### Teknisk försörjning

#### Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bland annat innebär att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och i andra hand ska fördröjning av dagvatten ske inom fastigheten, innan övergång till stadens dagvattennät.

En systemlösning för dagvatten ha tagits fram för respektive kvartersområde samt för allmän platsmark som uppfyller Stockholm vattens krav på en fördröjning av en våtvolum om 20 mm. På kvartersmark rekommenderas att dagvatten från takytor fördröjs i växtbäddar på kvartersmark samt i skelettjordar för vatten som leds ut mot gatan. På lägre liggande takytor kan gröna tak med fördel anläggas som kan bidra till fördröjningen. Hårdgjorda ytor på innergård leds till underjordiska magasin. För allmän platsmark såsom parkeringar, trottoarer och lokalgator bör dagvatten ledas till skelettjordar för rening och fördröjning.

Dagvattenflödet har beräknats vid ett nederbördstillfälle med 20 års återkomsttid med klimatfaktor 1,25. Flödet från området beräknas minska från 550 l/s före exploatering till 530 l/s efter exploatering. Minskningen i dimensionerande flöde beror på en mindre andel hårdgjord yta efter exploatering.

Höjdsättningen av området bör sträva efter att dagvatten kan avrinna utan att det uppstår risk för översvämning eller skador på bebyggelse vid händelse av kraftiga skyfall. Ett förslag på avrinningsvägar ges med fokus på att i första hand leda planområdets dagvatten till planerad parkyta och i andra hand via Kistavägen bort mot ett större parkområde cirka 400 meter från planområdet. På så sätt bidrar exploateringen sannolikt till att minska risken för att planområdet påverkar nedströms liggande områden negativt.

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till det kommunala VA-ledningsnätet. Nya byggnader kommer anslutas

genom befintliga ledningar. Eventuella ytterligare anslutningspunkter ansvarar fastighetsägaren för.

#### El/Tele/Uppvärmning

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till befintliga teleledningar och fjärrvärmenät i området. Eventuella ytterligare anslutningspunkter ansvarar fastighetsägaren för.

#### Energiförsörjning

För samtliga byggnader i planområdet gäller energianvändning om högst 55 kWh/kvm. Energianvändning regleras i ett avtal mellan Stockholms stad och byggaktör.

#### Avfallshantering

Tillkommande bostäder, förskola och verksamheter får tillgång till enskilda sop- och miljörum.

#### Räddningstjänst

Samtliga entréer och ingångar till byggnaderna kommer att utgöra utrymningsvägar och tillträdesvägar för räddningstjänst. Kistavägen, Torshamnsgatan, Grönlandsgatan samt de nya lokalgatorna är framkomliga för räddningstjänst och möjliggör för uppställning av räddningsfordon. Samtliga utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Samtliga byggnader uppfyller kraven för utrymning och kommer att hanteras vidare i bygglovsprövningen.

### **Konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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 denna planbeskrivning.

**Naturmiljö**

I området finns inga höga naturvärden. Merparten av planområdet utgörs av hårdgjord mark och bebyggelse. Planförslaget innebär en positiv påverkan då en park med träd anläggs samt att trädrader planteras för att förstärka stråk. Även en fickpark tillkommer i området. Planförslaget innebär mer grönska i området jämfört med tidigare.

**Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Edsviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Exploatören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Beräknade halter och mängder av föroreningar indikerar att exploateringen av kvarteret Isafjord sannolikt leder till en minskad belastning på recipienten vad gäller tungmetaller, olja, suspenderad substans och näringsämnen. Detta förutsatt att dagvatten tas omhand i föreslagna reningsanläggningar. För att uppnå den beräknade reningen är det av vikt att all takavvattning som leds in mot gårdarna kan infiltrera i växtbäddar. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten försämrats.

**Landskapsbild/stadsbild**

Omvandlingen av området från renodlat kontors- och verksamhetsområde till en blandad stad med bostäder och verksamheter kommer att innebära förändringar i landskaps- och stadsbilden. Planförslaget som helhet bedöms ha en positiv påverkan på stadsbilden och landskapsbilden.

Dagens överdimensionerade trafikleder Torshamnsgatan och Kistavägen med deras odefinierade rörelsestråk som flyter ut i parkeringsytor kommer att ersättas av väl definierade stadsgator kantade av bostadshus med verksamheter i gatuplan.

Det höga huset på 29 våningar kommer att utgöra ett landmärke för området och bli ett positivt bidrag till stadsbilden i Kista verksamhetsområde.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller anläggningar inom planområdet.

## **Störningar och risker**

### **Buller**

Byggnaderna utsätts för bullernivåer från vägtrafik. Värst utsatta fasader får över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Merparten av bostadsbyggnaderna får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och riktvärden enligt förordningen innehålls.

För det höga huset i kv. Myvatten planeras inga bostäder ut mot Torshamnsgatan. För resterande del innehålls högst 60 dBA vid fasad förutom för hörnlägenhet mot Kistavägen. För denna lägenhet krävs tätt räcke samt absorbenter i balkongtak för att minst hälften av bostadsrummen ska erhålla högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. För byggnaden i norra delen av kv. Myvatten krävs täta räcken och absorbent i balkongtak för hörnlägenheterna om 3 rum och kök mot Torshamnsgatan på plan 6 och 7 för att innehålla riktvärdena mot bullerdämpad sida.

För bostäder i kv Dalvik och Skaftå mot Torshamnsgatan och Kistavägen blir ekvivalent ljudnivå vid fasad över 60 dBA. Med föreslagen genomgående planlösning får minst hälften av bostadsrummen högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid och riktvärden för bullerdämpad sida innehålls. För hörnlägenheter om 5 rum och kök i kv. Dalvik krävs tätt räcke samt absorbenter i balkongtak.

Nivån på gemensamma uteplatser placerade på innergården blir lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Beroende på placering kan lokala bullerskyddskärmar vid uteplats be aktuella. Riktvärden enligt förordningen kan innehållas.

### **Översvämningsrisker**

Planläggningen av området bedöms inte medföra några översvämningsrisker inom eller i anslutning till planområdet.

### **Farligt gods**

I och i anslutning till planområdet finns inga transportleder för farligt gods.

### **Ljuförhållanden och lokalklimat**

Solstudier har gjorts för föreslagen bebyggelse.

Omgivningspåverkan har särskilt studerats för den höga byggnaden med 29 våningar.

Under sommarsolståndet skuggas delar av förskolegården i kv. Skaftå av byggnader från kl. 13 på eftermiddagen. Under

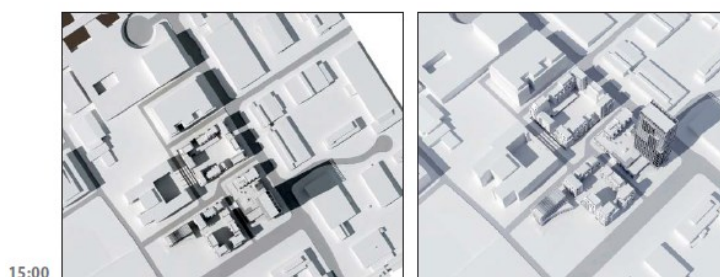
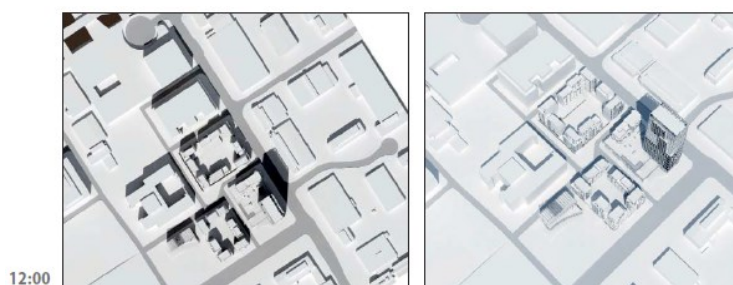
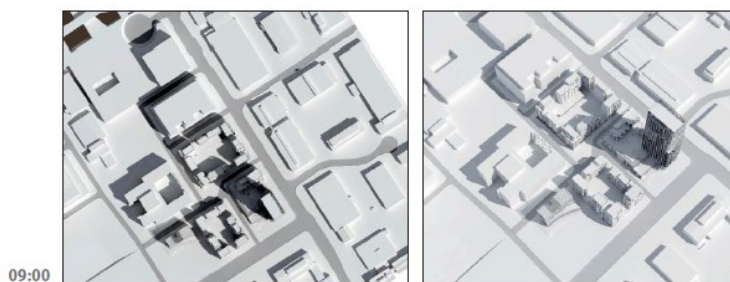


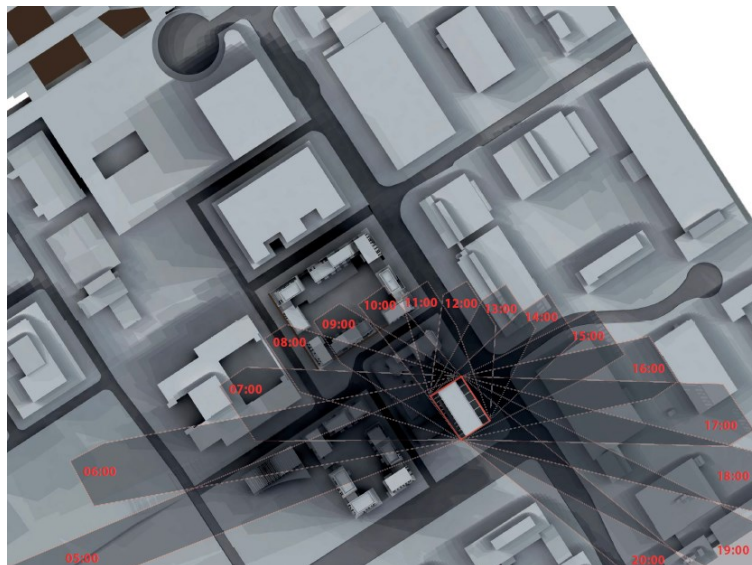
sommarsolståndet ligger bostadsgården i skugga fram till kl. 8 på morgonen. Sedan är gården väl solbelyst fram till kl. 15 då merparten ligger i skugga.

I kvarteret Myvatten är mer än hälften av kvarteret i skugga fram till kl. 10 på förmiddagen. Därefter är merparten av kvarteret i sol fram till kl. 19. Som komplement till bostadsgårdarna anläggs gemensamma takterrasser med solljus.

Under sommarsolståndet skuggar höghuset framförallt kvarteret Skaftå och närliggande kvarteret Gullfoss. I Gullfoss sker skuggningen mellan 15:30 och 17:30. I Skaftå koncentreras skuggningen från höghuset mellan 08:30 och 10:00.

Nedan redovisas sommarsolståndet:





Sommarsolstånd höghuset

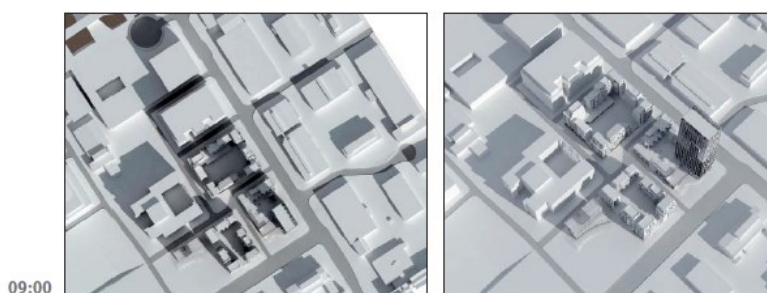
Under höstdagjämningen ligger merparten av bostadsgården i kvarteret Dalvik i skugga. Genom släpp i bebyggelsen kan stråk av solljus nå gården.

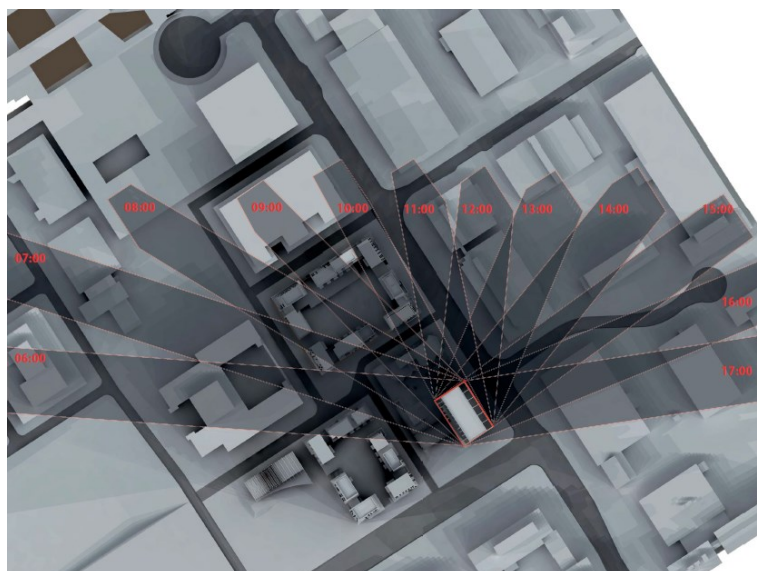
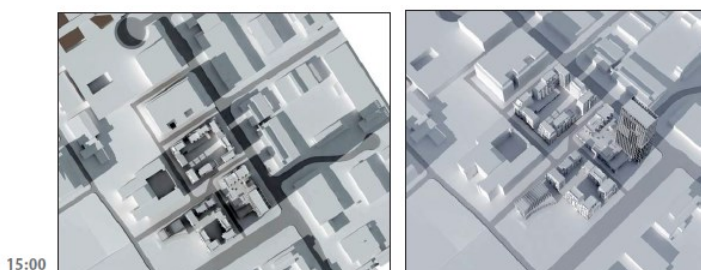
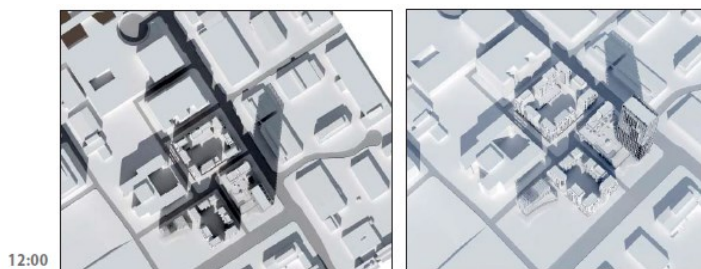
I kvarteret Myvatten är mer än hälften av kvarteret i skugga fram till kl. 10. Därefter är merparten av kvarteret solbelyst fram till kl. 16.

Under höstdagjämningen påverkas framförallt gårdarna på Skaftå och Byggtekniska gymnasiet av skuggning från höghuset. Skuggning av gymnasiets utemiljö sker mellan 12:30 och 14:30. I Skaftå koncentreras skuggningen från höghuset mellan 08:00 och 09:30.

Under höstdagjämningen skuggas hela förskolegården fram till kl. 11. Därefter skuggas mer än hälften av gården fram till kl. 16. Efter det ligger gården helt i skugga.

Höstdagjämning:





Höstdagjämning höghuset

## Vind

Det föreslagna höghuset medför att ett område inom 90 - 100 meters radie utsätts för höga vindhastigheter som orsakas av konstruktionens höjd och storlek. Hörnströmmar med högre vindhastigheter förekommer nära den höga byggnaden. Ett betydande område påverkas också av ökad vindhastighet och

sträcker sig till ett avstånd som är ungefär lika med byggnadens höjd. Smala passager runt byggnaden får accelererade vindar och bör omsorgsfullt utformas. Avhjälpande åtgärder är viktiga inom dessa områden för att minska påverkan av vindar och virvelvindar som genereras av själva byggnaden.

För att minska obehaget av vindarna planteras träd i de områden som omger höghuset. Genomsläpplig fasad, utbrutna volymer och skärmtak minskar vindens kraft.

### **Barnkonsekvenser**

Leken är barns sätt att utforska sin omgivning och att göra sig hemmastadd i den och bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling, till deras hälsa och välbefinnande. En lugn och trygg miljö är en viktig förutsättning för barns utveckling och lärande. I naturen får barn möjlighet att utvecklas och förstå naturens kretslopp och människors påverkan.

Det är särskilt angeläget att bevaka barnens möjligheter till skyddad lek och rörelse. Gårdarna är skyddade från trafikbuller. Gårdarna ligger i skugga eller delvis skugga större delen av dagen. Det är viktigt att förlägga lekplatser på gårdarna så att det går att få tillgång till både solljus och skugga.

Förskolegården är särskilt viktig för att säkerställa barnens behov av lek och utevistelse. På föreslagen förskolegård kan minst 15 kvadratmeter per barn uppnås, vilket i stadsmiljöer i Stockholm stad anses vara acceptabelt. Friytans totala storlek har betydelse för att den ska kunna rymma de kvaliteter som behövs för en fullgod lekmiljö. Förslaget innebär en förskolegård om totalt 1400 kvm. Det är också angeläget att säkerställa tillräckligt med solljus på förskolegården. Förskolegården får till viss del solljus men i det fortsatta planarbetet bör möjligheten att få till mer solljus på förskolegården studeras.

Den höga byggnaden innebär att gymnasieskolans skolgård skuggas under eftermiddagen.

### **Tidplan**

Plansamråd	2018-03-27 till 2018-05-08
Granskning	4 kv. 2018
Antagande	1 kv. 2019



## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.
- Exploatören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla erforderliga åtgärder i anslutning till allmän mark.
- Stadsdelsförvaltningen ansvarar för utbyggnaden förskolan och förskolegården.

#### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

#### Avtal

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

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 2003-16543, 89143, P2013-07897 och 2001-08730 upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Skaftå 1, ägs av Klöver Elisabeth AB samt del av fastigheterna Isafjord 1, ägs av Klöver Konrad AB, Blåfjäll 1, ägs av Kingmar AB och del av AKALLA 4:1, ägs av Stockholms kommun.

#### Användning av mark

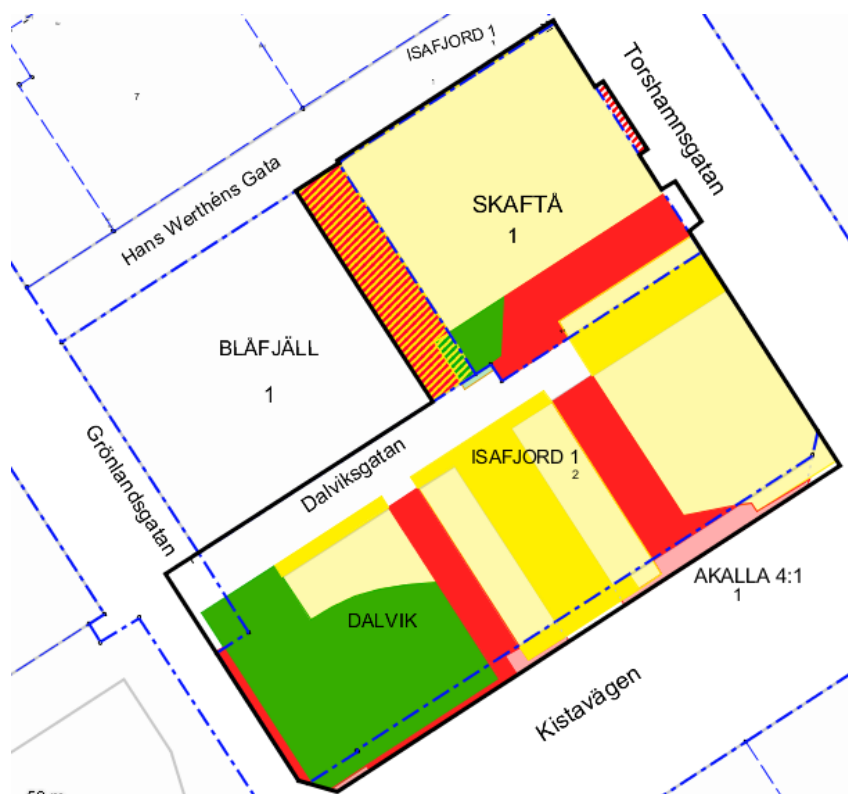
Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, förskola och elnäststation inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata samt park.

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning kontor, industri och handel i nuvarande planer. Några områden ändras från allmän plats (naturområdet och gatemark) till kvartersmark (bostäder, centrum) och några områden ändras från kvartersmark (kontor och industri) till allmän platsmark (gatemark, park), se figur nedan.

Område utlagt som allmän platsmark (gata, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Blåfjäll 1, Skaftå 1 och Isafjord 1 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (kontor och industri) till allmän platsmark (gatemark). Ett 3D-utrymme, för underjordiskt garage, inom fastigheten Blåfjäll 1 ingår också i detaljplanen.



Figuren illustrerar aktuella fastighetsregleringar.

Vit: mark som är detaljplanelagd som allmän plats (gata) och ingår i en kommunal fastighet och fortsätter att vara allmän plats (gata). Röd: mark som är detaljplanelagd som kvartersmark i befintlig detaljplan (kontor, industri, handel) som övergår till att vara allmän plats (gata). Rosa: mark som är detaljplanelagd som allmän plats (park) i befintlig detaljplan och övergår till att vara allmän plats (gata). Röd/vitrastrering: mark som är detaljplanelagd som allmän plats (gata) och kvartersmark begränsad i höjdlid (kontor, industri), övergår till att endast vara allmän plats (gata). Röd/gulstrering: mark som är detaljplanelagd som kvartersmark (kontor, industri) som övergår till att vara allmänplats (gata) och kvartersmark begränsad i höjdlid (kontor, industri). Grön: mark som är detaljplanelagd som kvartersmark och övergår till att vara allmän plats (park). Ljusgrön: mark som är detaljplanelagd som allmänplats (gata) och övergår till att vara allmän plats (park). Grön/gulstrering: mark som är detaljplanelagd som kvartersmark (kontor, industri) som övergår till att vara allmänplats (park) och kvartersmark begränsad i höjdlid (kontor, industri). Gul: mark som är detaljplanelagd som allmän plats i befintlig detaljplan (gata, park) som övergår till att vara kvartersmark (bostäder, centrum). Ljulgul: mark som är detaljplanelagd som kvartersmark (kontor, industri, handel) som fortsätter vara kvartersmark nu med ändamål (bostäder, centrum).

#### Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

#### Gemensamhetsanläggningar, servitut

Behov av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut prövas i samband med lantmäteriförrättning. För tredimensionell fastighetsbildning krävs ofta att ett flertal rättigheter inrättas. Dagvattenhantering från tak på kvartersmark till allmän platsmark behöver säkerställas genom avtal eller servitut. Servitut för allmän fordons-, gång- och cykeltrafik, som belastar fastigheten Skaftå 1, behöver upphävas.

#### Ledningsrätter

Inom planområdet finns en ledningsrätt, med en underjordisk ledning, som belastar Isafjord 1, A121/1995.1. Ledningsrätten fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande. Inom planområdet finns även en nyttjanderätt

som belastar Blåfjäll 1, D-2015-00582433:1. Rättigheten kommer vara kvar i parken.

Dessutom finns en nyttjanderätt inskriven på Blåfjäll mellan Kingmar AB (upplåtaren) och Adven AB (arrendatorn). Avtalet avser att arrendatorn ska anlägga, projektera, uppföra och driva en bergvärmeanläggning på upplåtarens fastighet Blåfjäll 1. Vidare utredning kring rättighetsavtalet och hur det ska hanteras när kommunen löser in marken ska ske inför granskningsskede.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

### **Ekonomiska frågor**

Stockholms stad bekostar anläggningar inom allmän platsmark.

Exploatören bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark.

Det ekonomiska ansvaret för 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.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar tomträttsinnehavaren för.

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi och fördröjas på kvartersmark. Vid höga flöden ska dagvatten omhändertas genom det kommunala ledningsnätet.

#### **El/Tele, fjärrvärme**

En ny elnätsstation planeras i garageplanet i Kv. Skaftå. Planområdet kommer att anslutas till de befintliga teleledningar och fjärrvärmenätet i området.

### **Övriga frågor**

På grund av Bällsta radarn höjdrestriktioner kan anmälan och hindermarksprövning av objekt högre än 20 meter vara aktuell. Flyghinderanmälan ska lämnas in till Försvarsmakten i samband med byggstart. Höga objekt ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter.



**Genomförandetid**

Genomförandetiden går ut 10 år efter den dag detaljplanen vunnit laga kraft.