

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Reykjavik 1 m.m. i stadsdelen

Kista i Stockholm Dp 2019-03406

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Granskning	3
Synpunkter inkomna under granskning.....	3
Remissinstanser	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej	
tillgodosätts	9
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	9
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	14

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för grundskola och bostäder inom den befintliga byggnaden på fastigheten Reykjavik 1. Planen möjliggör även ett nytt flerbostadshus och vårdboende mot Borgarfjordsgatan. Totalt möjliggörs för cirka 165 lägenheter och cirka 90 vårdbostäder. Planen syfte är att skapa ett levande gaturum längs Borgarfjordsgatan därav regleras lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.

För att möta framtidens behov medger planen flexibel användning. I den befintliga byggnaden möjliggörs grundskola, kontor, bostäder, tillfällig vistelse, verksamheter samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. I den nya byggnaden mot Borgarfjordsgatan medges bostäder, vårdboende samt centrumändamål.

Planförslaget sändes ut på granskning 25 maj t o m 6 juli 2022. Under granskningen inkom 15 yttranden. Länsstyrelsen inkom efter granskningstiden var avslutad. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller förekomst av markföroreningar och eventuella åtgärder för att hantera dessa, förtydligande av gemensamhetsanläggning,

Stadsbyggnadskontoret

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

utformning och reglering av bebyggelsen med avseende på bullernivåerna, elförsörjning, höjden på den föreslagna bebyggelsen samt storlek på friyta för skolan.

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen har följande frågor beaktats i planhandlingarna:

- Förtydligande att avtal finns mellan fastighetsägare Reykjavik 1 och Reykjavik 2 för att klara Boverkets allmänna råd och vägledning om industribuller.
- Förtydligande av markreservat för gemensamhetsanläggning s:3 i planbeskrivningen vid eventuell fastighetsbildning.
- Kompletterande provtagning av markföroreningar.
- Kontoret har delat uppfattning om att elever från gymnasieskolan skulle kunna riskera att ta skolgården i anspråk och därför utgick gymnasieskola inför granskningen.
- E-område införs i plankartan.
- Bullerbestämmelse införs i plankartan.
- Planbestämmelse om genomsläpplighet av dagvatten på bostadsgård införs i plankartan.
- Förtydligande i plankartan var fördröjning av dagvatten sker.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för grundskola och bostäder inom befintlig byggnad inom fastigheten Reykjavik 1 samt ett nytt flerbostadshus mot Borgarfjordsgatan med lokaler för service och handel i bottenvåningen. Totalt möjliggörs för cirka 165 lägenheter och ett vårdboende med cirka 90 vårbostäder. För att möjliggöra för flexibilitet inför framtidens behov och för att stärka utvecklingen av Kista medger planen en blandad användning. Planen medger bostäder, grundskola, tillfällig vistelse, kontor, verksamheter samt lokaler för service och handel i bottenvåningen i den befintliga byggnaden. I den nya byggnaden mot Borgarfjordsgatan medges bostäder och vård.

Planen syftar även till att skapa ett levande gaturum längs Borgarfjordsgatan. Därför regleras att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning på den nya byggnaden med en lägsta höjd på bottenvåningen samt att lokalerna ska vara uppglasade för att bidra med ett levande gaturum.

Planen reglerar även att del av befintlig kvartersmark planläggs som gata för att möjliggöra för en angöringszon och trottoar längs med

Borgarfjordsgatans norra sida, längs med den nya byggnadens fasad. Om skolverksamhet bedrivs inom den befintliga fastigheten får endast skolgård uppföras. Detta för att säkerhetsställa att en rimlig storlek på skolgård är i proportion till antal elever. Planen reglerar att grundskola får finnas till en storlek av 7000 kvm BTA.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 25 maj t o m 6 juli 2022. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN, Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten. Ämnesvisa svar på inkommande yttrande återfinns under rubriken "*stadsbyggnadskontorets ställningstagande*".

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en grundskola och bostäder inom befintlig byggnad samt ett nytt flerbostadshus med lokaler för service och handel i bottenvåningen. Planförslaget är till viss del flexibelt för att möjliggöra annan användning. Länsstyrelsens yttrande utgår från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten, hälsa och säkerhet avseende buller och översvämningrisk.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer för vatten

Kommunen har föreslagit dagvattenåtgärder för att klara åtgärdsnivån på 20 mm. Eftersom det skett förändringar av fördröjningsvolymen sedan samrådet från 90 kubikmeter till 250 kubikmeter anser Länsstyrelsen att kommunen behöver visa att denna volym kan omhändertas. Detta kan exempelvis göras genom ett förtydligande i planbeskrivningen och gärna visas i den

övergripande illustration för dagvattenhantering på sidan 30. De dagvattenåtgärder som är möjliga att säkerställa med avsatt yta eller planbestämmelser ska även införas i plankartan.

Hälsa och säkerhet

Buller

Inga ändringar är gjorda avseende bulleråtgärder sedan samrådet. Länsstyrelsens synpunkter kvarstår därför. Planförslaget medger bostäder där riktvärden enligt förordning (2015:516) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte klaras och där bulleranpassning krävs. Nödvändiga åtgärder behöver regleras i plankartan för att säkerställa att planförslaget inte medför olägenhet för människors hälsa. Det behöver framgå i plankartan var bulleranpassning krävs.

Enligt planbeskrivningen överskrider riktvärdena för verksamhetsbuller lokalt för bostäderna i den höga delen av den nya byggnaden på grund av ett fläktaggregat på taket till fastigheten Reykjavik 2. För dessa bostäder anger kommunen att åtgärd vid källan ska vidtas. Höga bullernivåer uppnås även för lägenheterna i den föreslagna takvåningen på befintlig byggnad, där påverkan främst sker från takinstallationer på samma byggnad. Därför krävs enligt planbeskrivningen tillgång till ljuddämpad sida för takvåningen. Kommunen behöver säkerställa att den bulleranpassning som behövs för att klara riktvärden i Boverkets allmänna råd om verksamhetsbuller (BFS 2020:2), regleras i plankartan eller säkerställs på annat sätt.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen efterfrågade i samrådskedet att framkomligheten vid händelsen av ett skyfall behöver säkerställas. Länsstyrelsen saknar fortsatt en bedömning om framkomligheten för utryckningsfordon vid händelsen av ett skyfall. Även om det finns flera vägar in i området, är det inte säkert att de är framkomliga för räddningstjänsten. Inför antagande måste kommunen göra en bedömning av och vid behov säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon.

Ellevio AB

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och hänvisar till tidigare yttrande vid samråd samt att en dialog önskas för lokalisering av ny nätstation.

Ellevio har tre stycken markförlagda 33kV kabelförband som löper längst Kistagårdspark och viker av mot Kista Alléväg. Markarbeten av alla slag ovan och i närheten av kabelstråket behöver detaljgranskas på förhand av Ellevio. Planeras sprängning, borring, spontning på platsen vill Ellevio samråda om utförandet. Ellevio förmedlar hur arbetet ska genomföras i närheten av deras kablar där de efterfrågar att det sker i samråd med fastighetsägare.

I befintlig byggnad finns en kundanläggning ansluten på 11 kV spänningsnivå. Genom planförslaget tillkommer bostäder och en ny bostadsbyggnad inom planområdet. Fristående bostadshus kräver separat anslutning till elnätet enligt förordning om icke koncessionspliktiga nät. Undantag är möjligt endast om den separata bostadsbygganden är förbunden med befintlig byggnad genom exempelvis gemensamt underjordiskt garage, så att helheten kan betraktas som en byggnad. Kapaciteten i 0,4 kV nätet är mycket begränsad och den fristående bostadsbyggnaden kommer leda till behov av en ny nätstation i omedelbar närhet av planområdet. Det ger också möjlighet att ansluta även befintlig byggnad till 0,4 kV elnät. Ellevio förmedlar att de vill samråda om läget för en ny nätstation.

Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kulturförvaltningen

Stadsutvecklingsenheten har inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten anser att det är positivt att del av fastigheten Reykjavik s:3 nu är med i planområdet med lämplig användning samt att den har ett markreservat för gemensamhetsanläggning. Det kan dock behöva förtydligas i planbeskrivningen.

Planförslaget behöver även registreras på Reykjavik s:3. Reykjavik 2 blir berörd som delägare i Reykjavik s:3 vilket behöver beskrivas som en konsekvens av planförslaget.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Miljöförvaltningen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) är fortsatt positivt inställd till planförslaget men har följande synpunkter på planförslaget:

1. Kompletterande provtagning av markföroreningar utförs för att säkerställa att platsen är lämplig för föreslaget ändamål.
2. En planbestämmelse som säkerställer att bostäder på takvåningen utformas genomgående införts i plankartan.
3. Ett avtal mellan byggaktör och fastighetsägare behöver upprättas som säkerställer genomförandet av bullerdämpande åtgärder vid källan. Avtalet ska finnas på plats innan detaljplanen kan antas.

4. En planbestämmelse som säkerställer ljudklass B införs i plankartan.

Markföroreningar

En underrättelse om markföroreningar har skickats in till miljöförvaltningen och förvaltningen har i ett separat tillsynsärende svarat på underrättelsen (dnr2022-9650). Förvaltningen bedömer att uppföljande och kompletterande provtagning av grundvatten samt inomhusluft med avseende på klorerade alifater bör utföras.

Vidare skriver miljöförvaltningen att den f.d. ytbehandlingsverksamheten inom fastigheten bör lokaliseras och avgränsas samt eventuella övriga källområden inom befintlig byggnad också identifieras och bedöms inom ramen för en miljöinventering. Därutöver bör en kompletterande bedömning av risken för ånginträngning av petroleumämnen i byggnaden utföras.

Om ytterligare föroreningar upptäcks på fastigheten ska miljöförvaltningen underrättas och vid eventuella åtgärder ska en anmälan göras.

Ljudkvalitet

Bostäder på takvåningen inom befintlig byggnad samt de enkelsidiga bostäderna inom den nybyggda höghusdelen utsätts för verksamhetsbuller från tekniska installationer på tak. Miljöförvaltningen föreslår att en planbestämmelse som säkerställer att bostäder på takvåningen utformas genomgående införs i plankartan. För enkelsidiga bostäder i höghusdelen överskrider riktvärdet på grund av ett fläktaggregat på taket till fastighet Reykjavik 2. Åtgärder bedöms av bullerkonsult som nödvändiga och föreslås genomföras vid källan. Eftersom bullerkällan ligger utanför planområdet bedömer Miljöförvaltningen att ett avtal mellan byggaktör och fastighetsägare behöver finnas på plats innan detaljplanen kan antas.

Miljöförvaltningen skriver att för delar av fasad mot angränsande gator överstigs ekvivalenta nivåer från vägtrafik 60 dBA och uppgår som högst till 64 dBA. Eftersom majoriteten av bostäderna föreslås utformas enkelsidiga innebär det att trafikbullerförordningens (2015:216) riktvärden innehålls. Miljöförvaltningen anser dock att det aldrig kan betraktas som en god boendemiljö att enbart placera enkelsidiga smålägenheter mot en fasad där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA, även om förordningen medger det. För aktuellt planförslag tillkommer dessutom buller från verksamheter vilket har negativ inverkan på ljudmiljön i området. Miljöförvaltningen föreslår därför att en planbestämmelse införs för

att säkerställa ljudklass B för fasader och fönster på den bullerutsatta bostadsbebyggelsen.

MSB

MSB avstår från att yttra sig i rubricerat detaljplaneärende.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Sammanfattningsvis tillstyrker Skönhetsrådet planförslaget med erinran om skolgårdens storlek och ett av bostadshusens höjd. Skönhetsrådet bedömer att flexibiliteten i planförslaget är motiverad och att bostäder med lokaler i bottenvåningen kan tillföra nya kvalitéer längs med Borgarfjordsgatan. En grundskola kan tillkomma men antalet elever bör minska alternativt att en större skolgård skapas. Den del av bostadshuset som är i 12 våningar föreslås sänkas till sex för att harmonisera med gatans karaktär. Skönhetsrådet menar också att det är en tveksam planeringsförutsättning, i vart fall i ytterstaden, att skolbarnen ska nyttja allmänna parker eller som i föreliggande fall *"Möjliggör en grundskola [...] med närhet till en större park"*, det vill säga Kista gårdspark. Skönhetsrådet anser även att barnkonsekvensbeskrivning borde beröra konsekvenserna av en liten skolgård.

Rådet är kritiskt till 12-våningshuset längs med Borgarfjordsgatan och anser att en ny byggnad bör ansluta sig till gatans nuvarande karaktär. Rådet anser att det inte finns någon anledning till att ett bostadshus i en avvikande höjdskala ska signalera något speciellt längs denna gata samt att hörnlaget utgörs av en glest trafikerad lokalgata varför det knappast är ett läge för markering. Rådet anser även att Kista Torn, med sina 36 våningar skulle nerrankas genom ett halvhögt hus i dess närhet. Ett 12 våningar högt hus skulle även öka skuggorna på bostadsgården och synas från Kista gård. Rådet anser att det är positivt med fler bostäder med lokaler i bottenvåningen vilket bör kunna ge ökat stadsliv och trygghet.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi framför angående distribution av fjärrvärme/fjärrkyla att det inom planområdet finns befintliga ledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar, nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi. I övrigt har Stockholm Exergi ingen erinran. Gällande undermarksanläggningar har de ingen erinran.

Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Vatten och Avfall uppmuntrar till att en utredning gällande maskinell hantering av avfall ska göras då planområdet omfattar så pass många bostäder. SVOA lyfter att samtliga riktlinjer gällande miljörum, kärthantering och omhändertagande av matavfall ska följas, se *"Projektera och bygg för god avfallshantering"*.

SVOA är positiva till att det planeras för angöringsplats och lyfter att angöringsplats ska vara anpassad efter storleken på aktuella hämtfordon och anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik. Dragvägen till hämtstället ska vara trafiksäker, lättframkomlig, kort, plan, hårdgjord och jämn samt hållas fri från hinder.

Fastigheterna är idag anslutna till det kommunala VA-nätet via en servisavsättning i Borgarfjordsgatan. Om fastighetsägarna begär att en ny anslutningspunkt utförs istället för att använda den befintliga är tomträttsinnehavarna/fastighetsägarna skyldiga att bekosta den nya servisledningens allmänna del med det belopp som motsvarar kostnaderna för servisledningen. Utöver detta har SVOA inga invändningar till den planerade utbyggnaden.

SWEDAVIA Airports

Swedavia har inget att erinra.

Trafikförvaltningen

Region Stockholm konstaterar att planförslaget innebär att bostäder placeras nära en gata som trafikeras med busstrafik.

Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller innehålls i minst hälften av boningsrummen. I aktuellt förslag anges mindre bostäder mot Borgarfjordsgatan där det inte är möjligt att förlägga delar av bostadsrummen mot en mindre bullerutsatt sida. En förändrad planlösning bör övervägas. Det bör även framgå av planbeskrivningen att denna form av buller förekommer.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på förtätning med nya bostäder, arbetsplatser och skola i området. Trafikkontoret är även positivt till att planen skapar förutsättningar för ett levande och aktivt gaturum längs med Borgarfjordsgatan.

Trafikkontoret vill påpeka att staden har befintlig belysning närmast Reykjavik 1. Placering av ny belysning behöver studeras

tillsammans med kontoret. Illustrationsskisser i planbeskrivningen kan med fördel även inkludera belysningsstolpar.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen har ingen erinran över föreslagen detaljplan.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Följande huvudsakliga intressekonflikter mellan inkomna synpunkter och samrådsförslaget har identifierats, vilka inte beaktas i vidare planarbete utifrån följande beskrivna avvägningar:

- Begränsad byggnadshöjd
- Ny belysning runt fastigheten
- Friyta för grundskola
- Förändrade planlösningar
- Markarbete i samband med elförsörjning

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på det som inkommit under granskningen samt det i listan ovan (det som inte kunnat tillgodoses.)

- Begränsad byggnadshöjd
- Belysning
- Buller
- El-försörjning i form av nätstation
- Friyta för grundskola
- Gemensamhetsanläggning
- Gymnasieskola
- Markföreningar
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Översvämningsrisk

Begränsad byggnadshöjd

Strukturplanen för centrala Kista pekar ut att det kring huvudstråken är lämpligt med en tätare struktur och möjlighet att pröva högre hus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett högre och välgestaltat hus längs Borgarfjordsgatan kan bidra till att skapa en dynamik i gaturummet. Kistas högre byggnader kan tillsammans samspela

vilket utgör ett positivt inslag i stadsbilden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett 12-våningshus längs med Borgarfjordsgatan ligger i linje med Kista historiska utveckling och tradition med en högre och mer tillåtande bebyggelseskala. Det ligger även i linje med den framtida inriktningen för Kistas utveckling. Den föreslagna byggnadens högdela kommer att skymmas ovanför de befintliga byggnaderna inom Reykjavik 1 och läsas ihop med den befintliga bebyggelsen längre österut i Kista.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget begränsade påverkan inte kommer att medföra några negativa konsekvenser för kulturmiljön kring Kista gård.

Belysning

Stadsbyggnadskontoret tar inte ställning till belysning i planskede utan detta sker i ett senare projekteringsskede.

Buller

Trafikbuller

Stadsbyggnadskontoret följer de lagar och förordningar som upprättats enligt Boverkets Plan- och bygglagen, "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3§, 4§ samt 5§". Fastigheten utmed Hanstavägen och Borgarfjordsgatan har ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 60 dBA. I dessa lägen kan små lägenheter (om högst 35 kvm) enligt 3§ i SFSb 2015:216 planeras eller större genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot en bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå natt enligt 4§. Mot innergård är ljudnivån lägre och där uppfylls riktvärdet högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt 3§ i SFS 2015:216. En majoritet av fasader mot innergård klarar också riktvärden för bullerskyddad sida.

Utifrån de godkända satta ekvivalenta ljudnivåer bedömer stadsbyggnadskontoret att de förordnade riktlinjerna för trafikbuller efterföljs i detaljplanen. I och med att bullerförordningens riktvärden uppfylls i alla lägenheter anser stadsbyggnadskontoret att det inte är motiverat att införa en planbestämmelse för att säkerställa ljudklass B inomhus. Inte heller är det motiverat att ändra planlösningarna för lägenheterna då de uppfyller de ekvivalenta ljudnivåerna för trafikbuller.

Stadsbyggnadskontoret lägger in en bullerbestämmelse i plankartan för att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller efterföljs.

Industribuller

När det gäller Boverkets "Allmänna råd och vägledning om industribuller" överskrider de ekvivalenta ljudnivåerna för de

enkelsidiga bostäderna i högdelen med 5 dBA över rekommenderade riktvärden. Detta på grund av ett fläktaggregat på närliggande fastighet Reykjavik 2. Med enkla åtgärder på fläktaggregatet kan ljudnivåerna komma ned i de rekommenderade nivåerna. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det avtal som upprättats mellan berörda fastighetsägare säkerhetsställer att de ekvivalenta ljudnivåerna klarar riktvärdena för industribuller. Att det finns ett avtal för att hantera industribuller tydliggörs i planbeskrivningen.

Planbestämmelser medger indrag från fasadliv och möjliggör genomgående lägenheter för takvåningens bostäder. En planbestämmelse som möjliggör bulleravskärmning vid källan har införts på befintlig fastighet för att klara riktvärdena för industribuller. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets utformning är tillräckligt för att möjliggöra genomgående lägenheter på takvåningen och därmed uppfylla de ekvivalenta ljudnivåerna för industribuller.

Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen att förtydliga i planhandlingarna att de lagar och förordningar för buller efterföljs. Därav införs en planbestämmelse för trafikbuller i plankartan.

El-försörjning

Fastigheten Reykjavik 1 är idag högspänningskund med 11 kV. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån de inkomna synpunkterna gällande elförsörjning att det är viktigt att säkerhetsställa framtida elbehov. Därav möjliggörs i plankartan ett E-område, teknisk anläggning för elnätsstation inom planområdet. Denna förläggs inom befintlig byggnad. Det blir upp till byggaktören i samråd med Ellevio att säkerhetsställa att det finns elförsörjning till fastigheterna. Byggaktören samordnar och bekostar de eventuellt nya anslutningarna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genom att införa planbestämmelsen, E-område i planhandlingarna, säkerhetsställs framtida elnätsbehov.

Friyta för skola

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att möjliggöra för en skola inom fastigheten Reykjavik 1. Kontoret bedömer att det är positivt för stadsdelen med en skola då det möjliggör för en större variation av funktioner i Kista och leder till en mer blandad stad. Ur ett hållbarhetsperspektiv bedömer kontoret att det är positivt att en befintlig byggnad kan ändra användning. Då det möjliggörs för skola inom befintlig byggnad innebär det att möjligheterna att till skapa en skolgård har fysiska begränsningar i form av de redan

existerande friytorna inom fastigheten. Stadsbyggnadskontoret bedömning är att det inte är ekonomiskt försvarbart eller hållbart att kräva en rivning av byggnaden för att möjliggöra för en större gård.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att skapa en skolgård med bra kvaliteter då den ligger på ett bra avstånd från trafikerade gator och att den ligger i direkt närhet till Kistagårdspark.

Gemensamhetsanläggning

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattning om förtydligande i planbeskrivningen gällande markreservat för gemensamhetsanläggning och att fastigheten Reykjavik s:3 tagits med i planområdet. Även att konsekvensen blir att Reykjavik 2 blir berörd som delägare i s:3. Dessa synpunkter förtydligas i planhandlingarna.

Gymnasieskola

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen om att gymnasieskola ska utgå från detaljplanen vilket genomfördes efter samråd.

Markarbete i samband med elförsörjning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det markarbete som sker för att säkerhetsställa försörjningen till fastigheten Reykjavik 1 sker under byggprojekteringen och påverkar således inte planhandlingarna.

Markföroreningar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen klarar de riktvärden för markföroreningar som är satta. De kompletterande provtagningarna bekräftade de redan uppmätta godkända värdena. Detta bekräftades även av miljöförvaltningen i ett reviderat remissvar. Miljöförvaltningens bedömning att inga ytterligare provtagningar behöver ske i nuläget utan i ett senare skede när markarbete börjar utföras.

Om ytterligare föroreningar upptäcks på fastigheten ska miljöförvaltningen underrättas och vid behov ska en anmälan sändas in till miljöförvaltningen innan planerad åtgärd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att inga ytterligare åtgärder behöver göras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdets planerade utformning tillsammans med föreslagen dagvattenhantering innebär en förbättrad situation med

avseende på infiltration, föroreningstransport och möjlighet till hantering av skyfall. Planerad exploatering innebär minskade hårdgjorda ytor. Förslagen dagvattenhantering, som utgörs av en kombination av sedumtak, regnväxtbäddar och andra gröna ytor som tillåter infiltration, har kapacitet för tillräcklig fördröjning och rening. Planförslaget medger genomsläpplighet av ytor på 80% för bostadsgård respektive skolgård vilket bidrar till en förbättring av dagvattenhantering inom fastigheten.

Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå ska dagvattensystemen dimensioneras med en våtvolum på 20 mm vilket innebär en volum på 250 m³. Förslagen utformning hanterar en fördröjning av dagvattenflödet för 10-års regn med 285m³ l/s. Vilket innebär att planförslaget kan hantera större volymer av dagvatten jämfört med de krav som ställs. Den planerad exploatering är bättre än befintlig situation vilket beror på minskad hårdgjordyta till följd av att parkeringarna till stor del ersätts av gårdsmark. Inom detaljplanen hanteras dagvatten och skyfall enligt befintlig lagstiftning samt Stockholms stads och SVOAs krav.

Dagvattenåtgärderna minskar både halter och mängder för samtliga föroreningar. Detaljplanen försvårar således inte Edsvikens möjlighet att uppnå MKN utan underlättar snarare recipientens väg till god kemisk och ekologisk status. Förslagen dagvattenhantering beräknas inte öka flödet ut från detaljplaneområdet. Detaljplanen reglerar inte dagvattenhantering utan säkerställer endast att erforderliga lösningar är möjliga.

Stadsbyggnadskontoret förtydligar i planhandlingarna att förbättring skett avseende dagvattenhantering och skyfall. I plankartan läggs planbestämmelse om genomsläppliga ytor på bostadsgård samt förtydligande var dagvattenåtgärder finns.

Översvämningsrisk

Utifrån de skyfallsvärden som dagvattenutredningen kommit fram till är djupet inom planområdet under 0,5 m. Enligt Storstockholms Brandförsvär är detta ett acceptabelt djup för att kunna bedriva räddning. Det är också avgörande för tillgängligheten att fastigheten kan nås från ett flertal olika håll. Stadsbyggnadskontoret har i dialog med Storstockholms brandförsvär säkerställt att utryckningsfordon har möjlighet att ta sig till fastigheten Reykjavik 1 vid eventuella översvämningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget uppfyller de krav som ställs i BBR kap. 5-7 för *"Räddningstjänsten för åtkomst och*

framkomlighet". Stadsbyggnadskontoret sammanvägda ställningstagande att det inte sker någon påverkan på planen.

Utifrån de inkomna synpunkterna har plankartan och planbeskrivningen reviderats på följande sätt:

- Förtydligande att avtal finns mellan fastighetsägare Reykjavik 1 och Reykjavik 2 för att klara Boverkets allmänna råd och vägledning om industribuller.
- Förtydligande av markreservat för gemensamhetsanläggning s:3 i planbeskrivningen vid eventuell fastighetsbildning.
- Att kompletterande provtagning av markföroreningar har genomförts.
- Kontoret har delat uppfattning om att elever från gymnasieskolan skulle kunna riskera att ta skolgården i anspråk och därför utgick gymnasieskola inför granskningen.
- E-område införs i plankartan.
- Bullerbestämmelse införs i plankartan.
- Planbestämmelse om genomsläpplighet av dagvatten på bostadsgård införs i plankartan.
- Förtydligande i plankartan var fördröjning av dagvatten sker.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Detaljplanen bidrar till stadens övergripande bostadsmål, översiktsplanens stadsbyggnadsmål samt de lokala utvecklingsmöjligheterna för Kista att skapa en attraktiv stadsmiljö med funktionsblandning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen byggrätt är motiverad utifrån stadens målsättning om en växande och sammanhängande stad.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en fem till sex våningar hög byggnad med en markerande högdal på tolv våningar är lämplig på platsen. Byggnadens föreslagna skala och gestaltning är även i linje med tankarna som fanns när området ursprungligen planerades med stora volymer, rationalitet samt funktion. Den nya byggnaden placeras så att befintlig bebyggelse fortsatt är synlig från gator och Kista gårdspark.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är positivt för stadsdelen med en skola inom fastigheten då det möjliggör variation

av funktioner i Kista. Att kunna ta tillvara befintliga byggnader genom att möjliggöra ändrade användningar då det ursprungliga behovet inte längre finns anser kontoret är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Ovanstående ändringar föranleder inte en förnyad granskning av planförslaget. Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Louise Heimler
planchef

Camilla Morfeldt
stadsplanerare