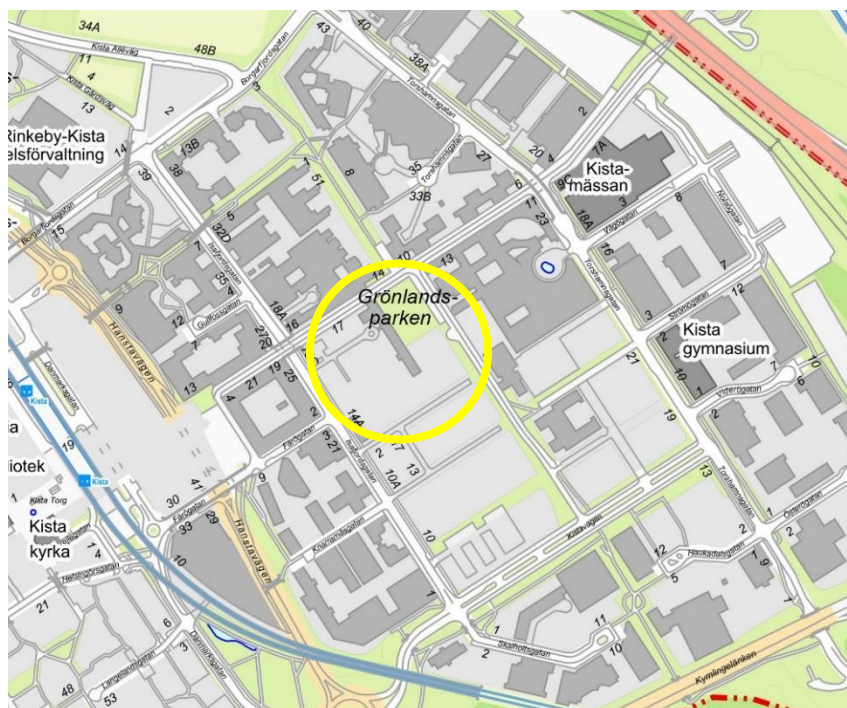


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hekla 1 m.fl. i stadsdelen Kista, Dp 2015-11509



Orienteringskarta som visar planområdets läge

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling och utbyggnad av kontors- och industrifastigheten Hekla 1 m.fl. i Kista med ny bebyggelse innehållande bostäder, förskola och kontor samt publika verksamheter i entréplan. Detaljplanen möjliggör även en park. Planområdet är beläget i korsningen Isafjordsgatan/Kistagången.

Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 120 200 m² bruttoarea inom fastigheten Hekla 1 fördelat på två nya kontorsbyggnader, ett flerbostadshus och tillbyggnad av två kontorsbyggnader i 5-24 våningar. Tre befintliga kontorsbyggnader ersätts med cirka 80 000 m² bruttoarea inklusive garage, fördelat på 62 000 m² kontorsyta, 17 400 m² bostäder, 780 m² förskola med fyra avdelningar. Två hus kompletteras med 7 100 m² bruttoarea kontorsyta. Inom detaljplanen möjliggörs också för underbyggd elnätstation, kulvertar och garage.

Den nya bebyggelsens utformning ska bidra till en levande gatumiljö samt stärka attraktiviteten i området liksom tillgängligheten till omkringliggande målpunkter, gator och parkrum. Detaljplanen möjliggör för cirka 240 nya bostäder i Kista.

Planförslaget skapar förutsättningar för ny effektiv bebyggelse som kan bidra till att utveckla stadslivet i Kista och skapa en mer varierad bebyggelse vid en viktig och central nod.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling och utbyggnad av kontors- och industrifastigheten Hekla 1 m.fl. i Kista med ny bebyggelse innehållande bostäder, förskola och kontor samt publika verksamheter i entréplan. Syftet är vidare att förbättra tillgänglighet och integration, inom planområdet och till omgivningen, samt att rusta upp och stärka Grönlandsparken som stadsdelspark i Kista. Planförslaget skapar förutsättningar för ny effektiv bebyggelse som kan bidra till att utveckla stadslivet i Kista och skapa en mer varierad bebyggelse vid en viktig och central nod.

Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 120 200 m² bruttoarea inom fastigheten Hekla 1 fördelat på två nya kontorsbyggnader, ett flerbostadshus och tillbyggnad av två kontorsbyggnader i 5-24 våningar. Tre befintliga kontorsbyggnader ersätts med cirka 80 000 m² bruttoarea inklusive garage, fördelat på 62 000 m²

kontorsyta, 17 400 m² bostäder, 780 m² förskola med fyra avdelningar. Två hus kompletteras med 7 100 m² bruttoarea kontorsyta. Ett befintligt kontorskomplex invid Kistagången/Grönlandsparken ersätts med tre nya byggnader i 7-24 våningar samt att två befintliga kontorsbyggnader utökas med tillbyggnader i fem våningar. Byggnaderna ska utföras med vegetationsbekladda tak för dagvattenhantering.

Nya genomgående stråk skapas genom området i form av en ny lokalgata samt genom att Digitalgatan förlängs till Kistagången. Det idag storskaliga kvarteret delas på så sätt upp till en mindre och tydligare kvartersstruktur med förbättrad tillgänglighet.

Publika bottenvåningar möjliggörs genom att entréplanen utformas med en öppen fasadutformning med förhöjd våningshöjd mot de offentliga gatu- och parkrummen Grönlandsparken, Grönlandsgatan, Digitalgatan och Kistagången. Detta ger goda förutsättningar för nya verksamheter samt för levande, trygga och tillgängliga gatu- och parkmiljöer. Nivåskillnader mellan entréer samt offentliga stråk och platser tas upp genom trappor, ramper och terrasseringar och ska utformas som ett intressant tillägg till stadsmiljön.

Grönlandsparken rustas upp och förstärks som stadsdelspark. Parkens funktion får ökad betydelse i och med tillskottet av arbetsplatser och bostäder i Kista verksamhetsområde.

Genomförandet av bebyggelseförslaget kräver att en mindre del gatemark längs Grönlandsgatan inom Akalla 4:1 tas i anspråk för bebyggelse, samt att lokalgatan mellan Digitalgatan och Isafjordsgatan och en liten del av Grönlandsparkens södra del övergår till gatemark för att möjliggöra allmän trafik inom området.

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

Plansamråd	2017-05-09 – 2017-06-20
Granskning	2019-03-27 – 2017-05-03
Antagande	September 2019

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Start-PM	9
Pågående planering i närområdet	9
Förutsättningar	10
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Dagvatten	14
Stadsbild	14
Befintlig bebyggelse	15
Offentlig och kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	20
Planförslag	21
Ny bebyggelse.....	23
Park och vattenområden	30
Gator och trafik	32
Teknisk försörjning	38
Behovsbedömning	40
Dagvatten	41
Landskapsbild/stadsbild	42
Kulturmiljö	43
Störningar och risker	43
Ljusförhållanden och mikroklimat	50
Tidplan	54
Genomförande	54
Organisatoriska frågor	54
Verkan på befintliga detaljplaner	55
Fastighetsrättsliga frågor	55
Ekonomiska frågor	57
Tekniska frågor	57
Genomförandetid	57

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning* (Sweco Environment, 2018-03-02)
- *Utökad bullerutredning* (ACAD, 2018-11-28)
- *PM Trafik, Hekla* (A&C konsulter AB, 2017-02-20)
- *Risikanalys* (Brandskyddslaget, 2017-01-03)
- *PM Förtydligande av riskanalys för Kv. Hekla* (Brandskyddslaget, 2017-10-31)
- *Geoteknisk utredning för RIFA:s planerade industrialanläggning inom kv. Hekla, Kista Arbetsområde, Stockholm* (AB Jacobson & Widmark, 1975-04-11)
- *PM geoteknik* (Bjerking, 2018-12-20)
- *Markföroreningar, Utvärdering av föroreningssituationen* (Geoveta, 2018-11-14)
- *Markföroreningar, Rekommendation om åtgärd* (Geoveta, 2019-01-23)
- *Kulturmiljöutredning Grönlandsparken* (Tyréns, 2018-04-27)
- *Grönlandsparken, skisser och markmaterial* (Nivå, 2018-12-21)
- *Grönytefaktor* (White, 2019-01-18)
- *Vindstudie, Bostadshus (Kv. Hekla) Kista* (White, 2018-03-08)
- *Solstudie, Bostadshus (Kv. Hekla) Kista* (White, 2017-12-18)
- *Flyghinderanalys gällande uppförande av byggnad i Stockholms kommun, Hekla 1* (LFV, 2018-01-29)

Medverkande

Ärendet handläggs av Yasaman Ghanavi på stadsbyggnadskontoret. Plankonsult är Sweco Architects AB genom Michaela Lundqvist. I projektgruppen har även Anne-Marie Wallbom kartingenjör, Ann Axelsson för de fastighetsrättsliga frågorna, Madeleine Persson och Daniel Lundqvist från exploateringskontoret och Jonida Qureshi från trafikkontoret ingått.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling och utbyggnad av kontors- och industrifastigheten Hekla 1 m.fl. i Kista med ny bebyggelse innehållande bostäder, förskola och kontor samt publika verksamheter i entréplan. Syftet är vidare att förbättra tillgänglighet och integration, inom planområdet och till omgivningen, samt att rusta upp och stärka Grönlandsparken som stadsdelspark i Kista. Planförslaget skapar förutsättningar för ny effektiv bebyggelse som kan bidra till att utveckla stadslivet i Kista och skapa en mer varierad bebyggelse vid en viktig och central nod.

Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 120 200 m² bruttoarea inom fastigheten Hekla 1 fördelat på två nya kontorsbyggnader, ett flerbostadshus och tillbyggnad av två kontorsbyggnader i 5-24 våningar. Tre befintliga kontorsbyggnader ersätts med cirka 80 000 m² bruttoarea inklusive garage, fördelat på 62 000 m² kontorsyta, 17 400 m² bostäder, 780 m² förskola med fyra avdelningar. Två hus kompletteras med 7 100 m² bruttoarea kontorsyta. Ett befintligt kontorskomplex invid Kistagången/Grönlandsparken ersätts med tre nya byggnader i 7-24 våningar samt att två befintliga kontorsbyggnader utökas med tillbyggnader i fem våningar. Byggnaderna ska utföras med vegetationsbekladda tak för dagvattenhantering.

Nya genomgående stråk skapas genom området i form av en ny lokalgata samt genom att Digitalgatan förlängs till Kistagången. Det idag storskaliga kvarteret delas på så sätt upp till en mindre och tydligare kvartersstruktur med förbättrad tillgänglighet.

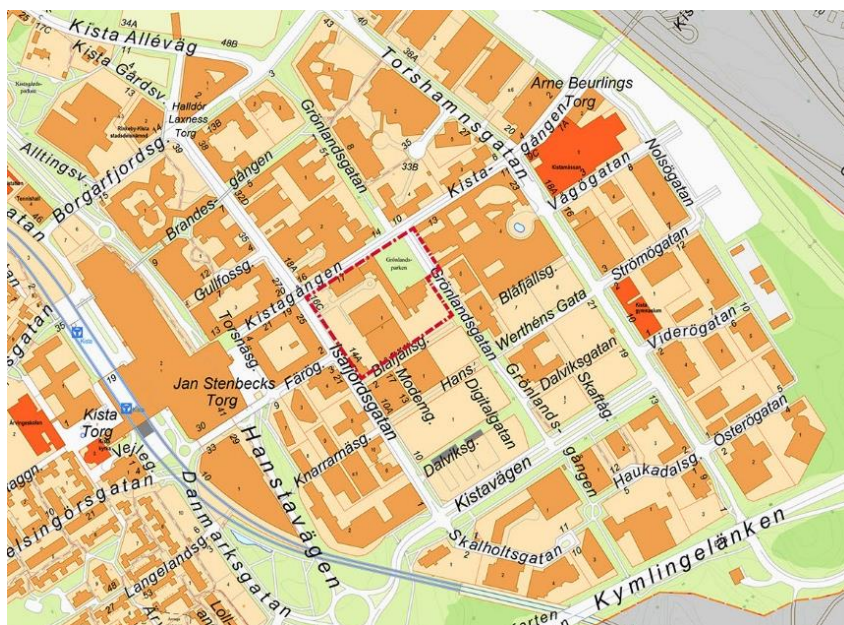
Publika bottenvåningar möjliggörs genom att entréplanen utformas med en öppen fasadutformning med förhöjd våningshöjd mot de offentliga gatu- och parkrummen Grönlandsparken, Grönlandsgatan, Digitalgatan och Kistagången. Detta ger goda förutsättningar för nya verksamheter samt för levande, trygga och tillgängliga gatu- och parkmiljöer. Nivåskillnader mellan entréer samt offentliga stråk och platser tas upp genom trappor, ramper och terrasserings och ska utformas som ett intressant tillägg till stadsmiljön.

Grönlandsparken rustas upp och förstärks som stadsdelspark. Parkens funktion får ökad betydelse i och med tillskottet av arbetsplatser och bostäder i Kista verksamhetsområde.

Plandata

Planområdet är ca 34 000 m² stort och omfattar den nordvästra delen av fastigheten Hekla 1, Grönlandsparken och en bit gatu-
mark inom Akalla 4:1. Planområdet är beläget centralt inom
Kista Science City, med närhet till både Kista Centrum och
Helenelunds pendeltågstation, och omgärdas av Grönlandsgatan,
Kistagången och Isafjordsgatan.

Exploateringsnämnden har markanvisat en mindre markremsa längs Grönlandsgatan inom Akalla 4:1 till fastighetsägaren till Hekla 1.



Planområdets läge inom Kista Science City.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2011
Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en viktig regional kärna. Kista är utmärkande med sina flertalet företag inom informations- och kommunikationsteknologi som bidrar till att utveckla Kista med sitt kunskapsintensiva näringsliv.

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan, laga kraft 23 mars 2018, beskriver ett snabbt växande Stockholm där alla stadens delar behöver utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadmål och hållbarhetsmål ska kunna nås. De fyra stadsbyggnadsmålen är: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö, en klimatsmart och tålig stad.

Översiktsplanen lyfter att 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.

Skillnadernas Stockholm

Rapporten är ett första steg i att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms stads budget för år 2015 står den hållbara och jämlika staden i fokus och att utvecklingen mot ett mer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelen Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden.

Framtidsbild Kista Science City

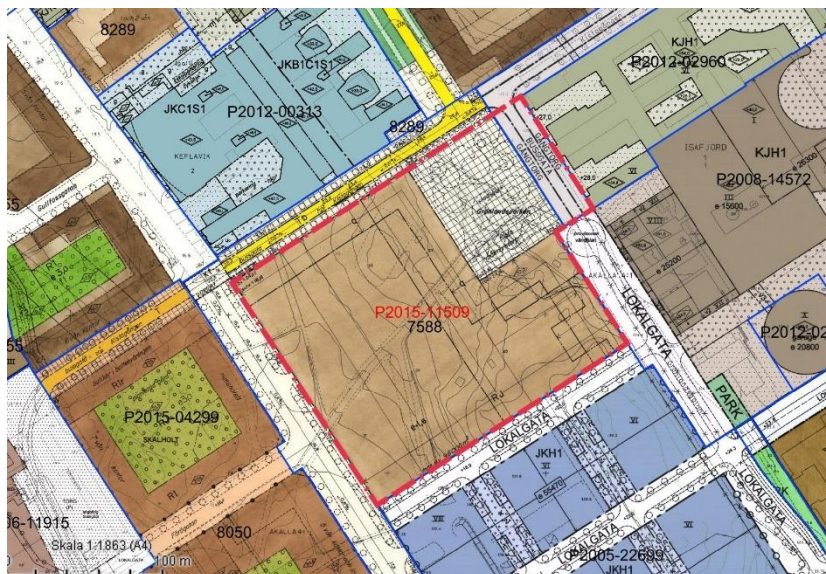
Framtidsvisionen, godkänd av kommunfullmäktige 2001, är en gemensam målbild för utveckling av Kista Science City framtagen av staden, näringslivet och KTH. Visionen fokuserar på att skapa förutsättningar för en dynamisk näringslivsutveckling och på att utveckla mångfalden inom Järva till en positiv konkurrensfaktor.

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.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan PL 7588 (laga kraft 1971-04-16). Planen reglerar markanvändningen inom Hekla 1 som kontor och industri med en exploateringsgrad om 1,6. Kistagången regleras som kollektivtrafikområde och Grönlandsparken som gångtorg. Ett mindre område (förgårdsmark mot Grönlandsgatan) omfattas av detaljplan 2008-14572 där användningen regleras som lokalgata. Ingen genomförandetid återstår för detaljplanerna.



Planmosaik över gällande detaljplaner. Hekla omfattas av PL 7588 och DP 2008-14572.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-10-15 att påbörja detaljplanearbete för Hekla 1 m.fl.

Pågående planering i närområdet

Inom Kista pågår för närvarande ett flertal större planeringsprojekt. Sydväst om planområdet, inom fastigheten Skalholt (2015-04299), planeras för omvandling av ett befintligt kontorskvarter till cirka 700 lägenheter, lokaler för öppenförskola, förskola och lokaler för centrumändamål.

Sydost om planområdet, inom fastigheten Isafjord (dnr 2014-15713) i korsningen Torshamnsgatan/Kistavägen, planeras för cirka 500 nya bostäder, kontor, verksamheter, förskola och park. Planering pågår också av tvärbanans Kistagren som avses trafikera Kistagången vilken gränsar till planområdets norra del.

I norra Kista växer stadsdelen med två större bostadsprojekt; Kista äng och Odde. I Kista äng (dnr 2013-09481) planeras cirka 1600 bostäder och inom fastigheten Odde (dnr 2015-09817) pågår planering av cirka 2 000 nya bostäder. Inom detaljplanerna möjliggörs även för verksamheter, offentlig verksamhet och park/natur.

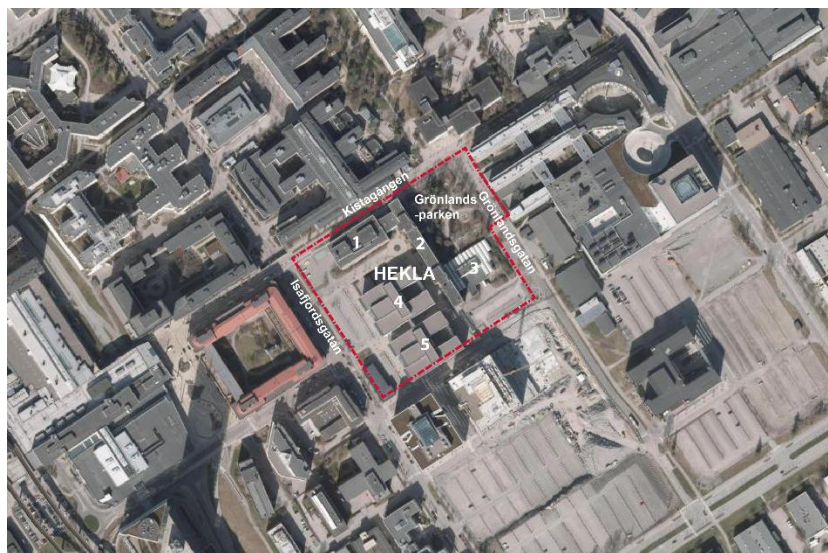
I området norr om Torshamnsgatan planeras för Playcehotellet (dnr 2015-09816) innehållande cirka 500 bostäder, hotell, kontor, tennishallar, verksamhetslokaler och handel.

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.

Markanvisning

Den 24 september 2015 markanvisade exploateringsnämnden del av fastigheten Akalla 4:1 till Vasakronan genom dotterbolaget AP-fonden Fastighet nr 63 KB. Markanvisningen gäller ca 500 m² mark som ska upplåtas för kontorsändamål.

Förutsättningar

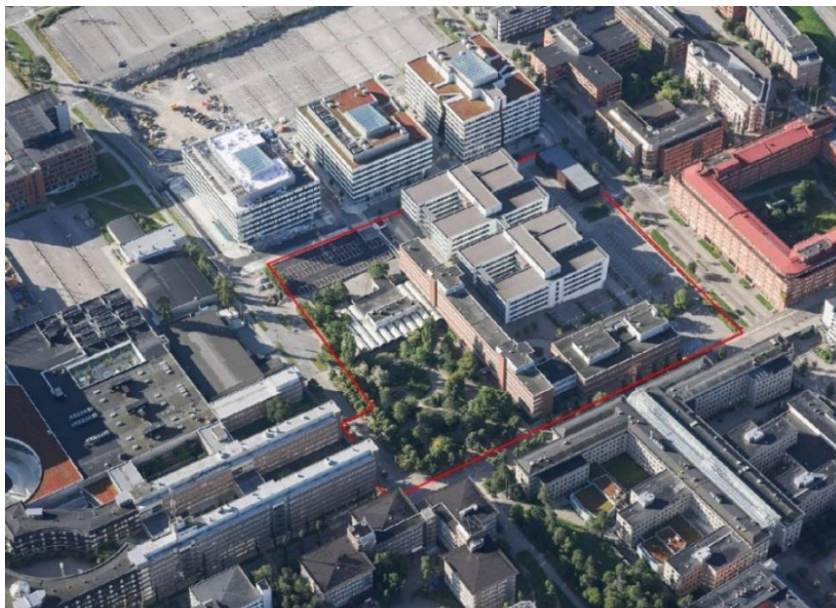


Ortofoto över planområdet.

Mark och vegetation

Kvartersmarken inom planområdet består i huvudsak av kontorsbyggnader, parkeringar och angöring till kontorsbyggnaderna. Markbeläggningen utgörs av asfalt och betongplattor och några mindre gräs- och stenmjölsytor. Vid parkeringsplatserna mellan hus två och fyra finns ett tjugotal planterade träd, lönn, magnolia, björk och runt om hus tre finns liknande växtlighet. Längs med Kistagången löper en planterad allé med pelarekar och längs med Isafjordsgatan förgårdsmark med buskage och trädplanteringar.

Inom planområdet ingår, utöver kontorsfastigheten, allmän platsmark som utgörs av en del av Grönlandsgatan och Grönlandsparken. Grönlandsgatan är stenbelagd med trädalléer på båda sidor om körfältet.



Flygfoto över planområdet, sett från norr. Grönlandsparken utmärker sig som enda park i närområdet.

Grönlandsparken

Grönlandsparken är en ca 6 000 m² välutnyttjad fin park i korsningen Grönlandsgatan/Kistagången som anlades på 1970-talet i samband med uppförandet av verksamhetsområdet. Parken anpassades då delvis till den kuperade terrängen, kullarna planterades med perenna växter, buskar och träd. Den geometriskt, flikiga strukturen är tidstypisk med inslag av dansk modernism. Parken bär 1970-talets typiska formspråk med cirklar i olika storlekar, lekfullt mönsterformad markbeläggning och fontäner i betong och sten.

Parkens topografi är varierande med höjdpunkten vid korsningen Kistagången/Grönlandsgatan och lågpunkten i det motsatta hörnet. Parken är en av få offentliga grönytor inom Kista med god tillgänglighet till de omgivande gaturummen Grönlandsgatan och Kistagången som är del i stadens stomnät för gångtrafik.

Grönlandsparken har en särpräglad karaktär som stadspark och skiljer sig från många andra tidstypiska parker genom bl.a. sin artrikedom i växtligheten. Med sin geometriska struktur, tillsammans med artrik växtlighet, som förstärker parkens rumslighet är parken närmast unik till sin karaktär avseende kommunala parker i Stockholm. Andra värdebärande karaktärsdrag är den arkitektoniskt gestaltade strukturen i parken med rumsskapande gångsystem, den ursprungliga markbeläggnings lekfulla mönster och användandet av en varierad betong- och stenbeläggning. Grönlandsparken har därmed ett högt kulturhistoriskt värde.

Med tanke på parkens kulturmiljövärde är det viktigt att upprustningen sker varsamt och i enlighet med parkens ursprungliga karaktär, form och funktion. Parken behöver också öppnas upp för att skapa genomgående stråk och siktlinjer för att upplevas som en trygg plats över dygnets alla timmar.

Då Kistagången kommer trafikeras av tvärbanan och Kista omvandlas till en mer urban stadsmiljö och utöver kontorsbyggnader även innefattas av bostäder och publika verksamheter kommer Grönlandsparkens betydelse i stadsmiljön att öka ytterligare. En förutsättning för planläggningen av Hekla är därför att Grönlandsparken rustas upp, anpassas till kommande behov och samtidigt blir ett kvalitativt och tryggt parkrum.

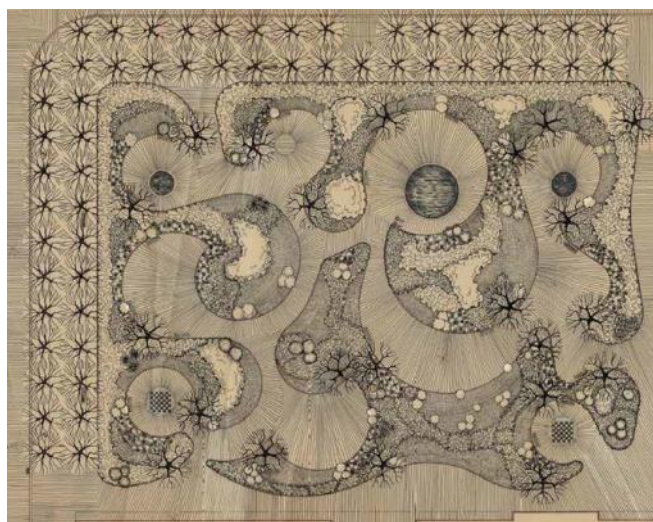
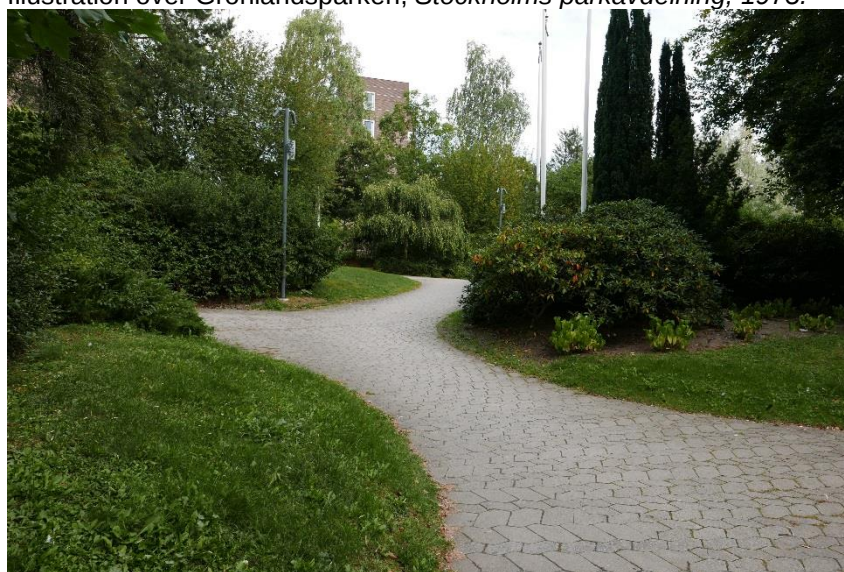


Illustration över Grönlandsparken, *Stockholms parkavdelning*, 1975.



Grönlandsparkens frodiga växtlighet med gångar och småkullar.



Ett av flera gröna rum i Grönlandsparken.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn är ett planeringsinstrument som staden har som målsättning att tillämpa 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

Marken inom planområdet består till största del av lera med ett parti växellagring i nordöst och blockig morän med inslag av berg i dagen i sydost. Där marken består av lera finns ökad risk för sättningar vilket ställer krav på grundläggningen och delar av planområdet kommer att behöva pålas (Ab Jacobson & Widmark, 1975). Ett PM Geoteknisk undersökning (Bjerking 2018-12-20) har tagits fram för med syfte att klargöra geotekniska förhållanden och förutsättningar inom planområdet. Innan byggnation ska ytterligare geoteknisk undersökning genomföras för att säkerställa grundläggning av nya byggnader inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Edsviken (SE659024-162417). Enligt VISS januari 2017 har Edsviken dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Edsviken är god ekologisk status och kemisk ytvattenstatus år 2027. Undantag görs för kvicksilver (kvicksilverföreningar) och bromerad difenyleter vars riktvärden överskrider i samtliga vattenförekomster. I dagsläget anses det tekniskt omöjligt att sänka föroreningshalterna för kvicksilver och bromerad difenyleter, de får dock inte öka.

Dagvatten

Dagvattenhantering ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi i syfte att utveckla stadens dagvattenhantering mot en mer hållbar inriktning. Strategin gäller vid all nybyggnation liksom åtgärder i den befintliga miljön.

Dagvattenutredningen (Sweco, 2018-03-02) visar att största delen av kvarteret idag avleds via ledningar i Isafjordsgatan. Det finns även mindre ledningar i Kistagången och Grönlandsgatan. Tidigare dagvattenundersökningar har visat att Isafjordsgatan är överbelastad på vissa sträckor men att det finns kapacitet i ledningarna i Grönlandsgatan och Kistagången. Flödena från Hekla 1 får därmed inte öka efter ombyggnaden utan ska i största möjliga mån reduceras för att avlasta det befintliga systemet.

Planområdet avvattnas till Edsviken. Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ha renande effekter innan vattnet når dagvattenledningarna då planförslaget inte ytterligare får försämra vattenkvaliteten i recipienten Edsviken.

Stadsbild

Kista är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970-80-talet och som sedan slutet av 1980-talet har utvecklats till att bli ett av Sveriges största IT-centrum med ett stort antal företag.

Omkringliggande bebyggelse utgörs i huvudsak av storskalig kvartersstruktur i fem till sju våningar innehållande kontors-, utbildnings- och verksamhetslokaler, samt det senaste tillskottet Scandic Victoria Tower i 32 våningar med anslutande Kista-mässan.

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 Kistagallerian 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 i området med syftet att åstadkomma en mer urban stadsmiljö. Verksamhetsområdet kompletteras med andra funktioner, såsom hotell, butikslokaler och bostäder, främst i kvartersbebyggelse i sex till 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.

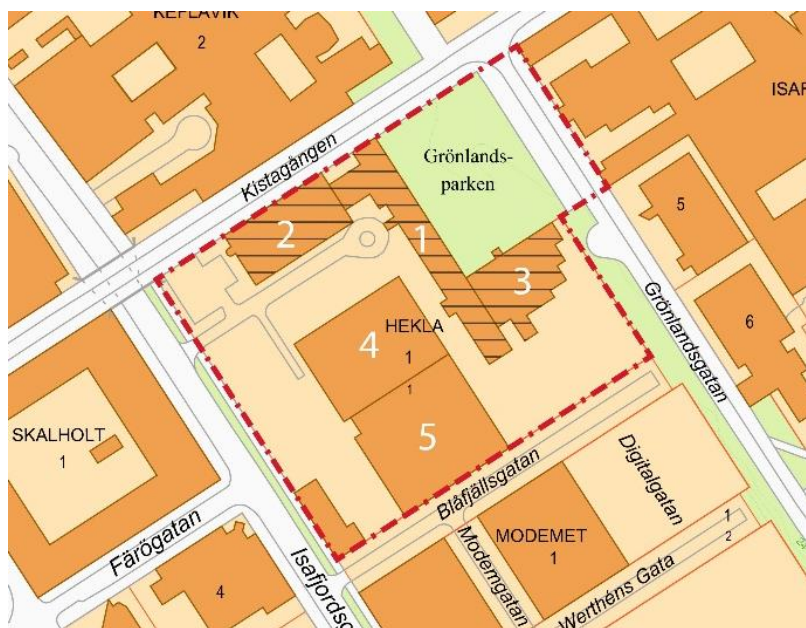
Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom Hekla 1 har byggts ut under två etapper, den första etappen under 1970-talet när hela Kista utvecklades och etapp 2 som ett förtätningsprojekt under mitten av 2000-talet. Bebyggelsen består av storskaliga och tidstypiska kontorsbyggnader i fem-sex våningar. Etapp 1 (hus 1-3) vetter mot Kistagången och Grönlandsgatan och har fasader i rött tegel, med vita fönsterbågar i modernistisk stil och symmetriska fönsterband för varje våning. Etapp 2 (hus 4-5) som vetter mot Isafjordsgatan har ett mer samtida uttryck med vita fasader i puts, stora glaspartier samt grå fönsterbågar där byggnaden bryts upp genom ett uppreparande gavelmotiv. Bebyggelsen utgör sammanlagt cirka 47 500 m² bruttoarea kontor och 12 000 m² garage.



Ettap 1 till vänster samt etapp 2 till höger i bild sett från Kistagången (bron över Isafjordsgatan).

I oktober 2014 beslutade stadsbyggnadsnämnden att bevilja rivning ner till bottenplatta för de tre byggnaderna i den första etappen inom Hekla 1, hus 1-3 på kartan nedan, (dnr 2014-17060, 2014-17066, 2014-17067). Detta har skapat möjlighet att förnya kvarteret med moderna lokaler som uppfyller dagens standard vad gäller energikrav och arbetsmiljö och som samtidigt bidrar till bättre förutsättningar för stadsliv i området. Kvar på fastigheten blir hus 4 och 5 som utgör cirka 20 600 m² bruttoarea kontor, 11 000 m² garage, 3 200 m² kulvert under hus 1-3 samt teknikbyggnad på 600 m².



Skräfferade byggnader inom planområde med beviljat rivningslov.



Baksidan av hus 4-5 och hus 1. Planförslaget medger att hus 4-5 till vänster i bild byggs ut fram till Digitalgatans förlängning efter att hus 1 rivits.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns restauranger, café och hotell. Cirka 300 meter från planområdet ligger Kista galleria med butiker, nöje, service och bibliotek.

Förskola

Tillskapandet av bostäder i Kista verksamhetsområde skapar ett behov av förskoleplatser. En förutsättning för att medge bostäder inom planområdet är att behovet av förskoleplatser tillgodoses i närområdet, helst i anslutning till bostäderna.

Gator och trafik

Gatunät

Kista är strategiskt placerat intill E18 och E4 och därmed tillgängligt både regionalt och nationellt. Kista är planerat utifrån ett trafikseparerat, bilprioriterat trafiksystem där biltrafik och gående/cyklister hålls åtskilda genom bland annat planskilda korsningar.

Stora delar av gatunätet är idag under omvandling, framför allt Kistagången, men även genom utbyggnad av gång- och cykelnätet i hela området. För att skapa tryggare miljöer för gång- och cykeltrafik har sedan tidigare en planskild korsning Kistavägen/Grönlandsgatan tagits bort, även liknande åtgärder planeras i korsningen Kistagången/Torshamnsgatan.

Planområdet omgärdas av Kistagången, Isafjordsgatan, Blåfjällsgatan och Grönlandsgatan med angöring från

Isafjordsgatan. Kistagången som ligger på en högre nivå än Isafjordsgatan, separerad från denna med planskild korsning. Gatan är ett kollektivtrafikstråk för buss, taxi och varutransporter men idag förekommer även olovlig biltrafik här. Gångbanorna är breda med trädalléer på båda sidor vilket skapar en mänsklig skala och rumslighet. Isafjordsgatan och Grönlandsgatan är mer traditionellt utformade med breda sektioner, dubbelsidiga gångbanor och kantstensparkeringar.



Isafjordsgatan sett från Kistagången. Hus 4, 5 och parkeringsyta inom planområdet syns till vänster i bild.

Kistagången ingår i en pågående planprocess för att möjliggöra för tvärbana mellan Ulvsunda och Helenelund. Detta kommer påverka framkomligheten längs med Kistagången och på sikt kommer enkelriktad biltrafik att tillåtas här.

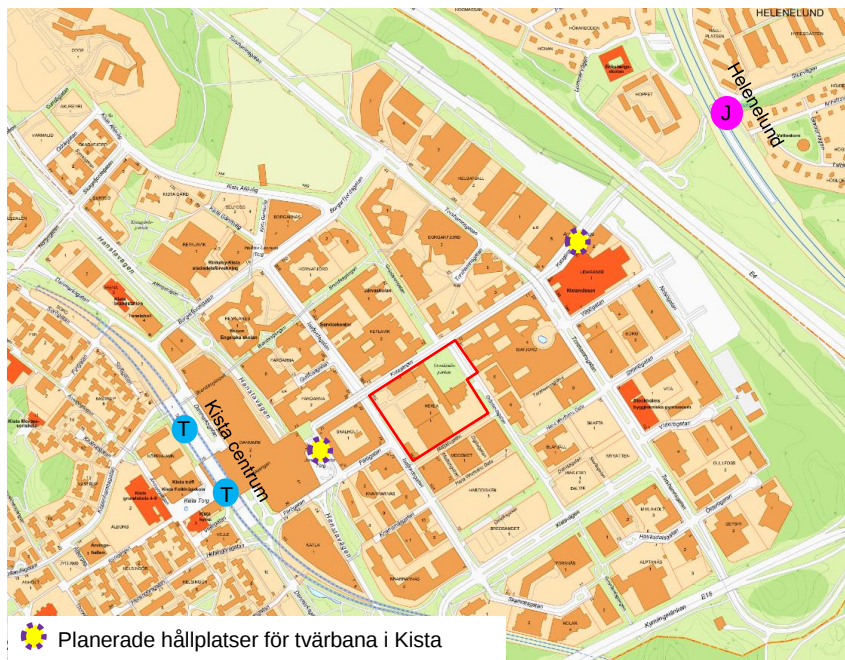
Gång- och cykeltrafik

Cykelbanor/cykelfält och gångbanor finns längs med Isafjordsgatan och Grönlandsgatan. På Kistagången, som är en viktig länk mellan Kista centrum och Helenelund delar cykeltrafiken gaturummet med biltrafiken. Kistagången har gångbanor på båda sidor om körbanan.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik med busstrafik längs Kistagången, cirka 350 meter till tunnelbanestation i Kista centrum samt 800 meter till Helenelunds pendeltågsstation. Kommunikationerna kommer att förbättras i och med utbyggnaden av tvärbanans norra gren, Kistagrenen, där sträckan Kista Centrum - Helenelund avses

trafikera Kistagången norr om planområdet. Trafikstart till Kista beräknas för närvarande till år 2023.



Översiktsbild som visar planområdets närhet till kollektivtrafikheter i Kista centrum, Helenelund och i framtiden tvärbana längs med Kistagången.

Parkering

Parkering inom planområdet utgörs av markparkering samt av parkeringsgarage under hus 4 och 5. Totalt finns idag cirka 630 bilparkeringsplatser och 70 cykelparkeringar inom kvarteret. Längs med Isafjordsgatan finns även kantstensparkering för besökare.

Inom kvartersmarken ska stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna p-tal tillämpas för bilparkeringarna. Parkeringsnormen för bostäderna utgår från att 0,6 parkeringar/bostad med möjlighet till avvikelser genom att införa gröna p-tal. Utöver bilparkeringar ska 2,5–4 parkeringsplatser/ 100 m² BTA cykelparkeringar uppföras för bostäderna samt 10–20 cykelparkeringar per 1000 m² BTA för kontorsbyggnaderna.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns stora nivåskillnader mellan Kistagången, Isafjordsgatan och Grönlandsgatan. I planområdets nordöstra hörn är det ungefär 10 meters höjdskillnad mellan Kistagången och Isafjordsgatan som sedan planas ut i nivå med Grönlandsgatan. Isafjordsgatan och Kistagången som är planskilda, sammankopplas med trappor för gående. Kistagången nås med cykel och bil från Isafjordsgatan via Grönlandsgatan, Torshamnsgatan eller Hanstavägen. Nivåskillnader mellan

entréer, speciellt till publika verksamheter, och offentliga stråk och platser tas upp genom trappor, ramper och terrasserings och ska utformas medvetet för att bidra till ett intressant tillägg i stadsrummet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Ericsson bedrev från mitten av 70-talet till början av 2000-talet utveckling och tillverkning av komponenter och system för elektronikindustrin inom Hekla 1. Större mängder klorerade lösningsmedel hanterades då inom verksamheten, bland annat trikloreten (TCE) och trikloretan (TCA).

Markföroreningar inom planområdet har undersökts och det har tagits fram en rapport med rekommendationer om åtgärder för markföroreningar (Geoveta, 2019-01-23). Syftet med rapporten är att beskriva tidigare genomförda mark- och grundvattenundersökningar, kompletterande jordprovtagning under bottenplattan i hus 2 samt rekommendationer om åtgärder för påträffande markföroreningar.

Risker

Farligt gods

En riskutredning har tagits fram (Brandskyddslaget, 2017-01-03) då planområdet ligger i anslutning till KTH Electrum och i närheten av Swerea KIMAB som länsstyrelsen klassat som farlig verksamhet enligt kap 2.4 i Lagen om skydd mot olyckor. Utöver det har ett PM Förtydligande av riskanalys (Brandskyddslaget, 2017-10-31) tagits fram. Syftet med PM:et är att förtydliga hur bebyggelsen mellan Hekla och KTH:s gasförvaring påverkar riskbilden inom området och ska läsas tillsammans med riskutredningen.

Inom KTH Electrum hanteras bland annat lösningsmedel, syror samt brännbara och giftiga gaser. De största gasmängderna förvaras i gasförråd som vetter mot Isafjordsgatan. Avståndet mellan anläggningens gasförråd och planområdet är ca 120 meter. En olycka vid hantering av kemikalier inomhus i laboratoriebyggnaden bedöms inte ha någon påverkan på risknivån inom planområdet. Enligt uppgifter från verksamheten kan transporter av farligt gods ske nära dagligen, men antalet transporter varierar relativt kraftigt över året. De olika ämnena transporteras med separata transporter.

Verksamheten inom Swerea KIMAB påminner om den som finns på KTH Electrum, men mängderna farligt gods som hanteras är betydligt mindre, det finns ingen uppgift om hantering av giftiga gaser. Avståndet mellan anläggningens förvaringsplats för brandfarlig vara och övriga kemikalier och planområdet är ca 170 meter. En olycka vid hantering av kemikalier inomhus bedöms inte ha någon påverkan på det aktuella planområdet. Majoriteten av transporter omfattar leveranser av gasflaskor med vätgas samt lösa behållare med brandfarliga vätskor och andra kemikalier. Det uppskattas att verksamheten genererar ungefär hälften så många farliga godstransporter per månad som KTH Electrum.

Tvärbanan

Den planerade tvärbanan längs med Kistagången ligger närmre än 15 meter från planområdet. För de sträckor där avståndet mellan tvärbanan och bebyggelsen understiger 15 meter ska scenarion för urspårning och brand i spårvagn beaktas (Brandskyddslaget, 2017-01-03).

Planförslag

Övergripande



Situationsplan av föreslagna kvarter med nya byggnader och entréer.
Illustration: White Arkitekter/CF Möller.

Planförslaget innebär att tre kontorsbyggnader i 5-6 våningar (hus 1-3 enligt illustration s. 16) ersätts med två nya sammanbyggda huskroppar i 8-24 våningar mot Kistagången/Grönlandsparken samt en separat byggnad mot Grönlandsgatan/Grönlandsparken. Två befintliga kontorsbyggnader (hus 4-5 enligt illustration s. 16) utökas med tillbyggnader i samma höjd som befintliga byggnader, 5 våningar. I hus 2-5 föreslås kontor, centrumändamål i entréplan och parkering i suterrängvåningar och källarvåningar. I höghuset i korsningen Isafjordsgatan/Kistagången, föreslås bostäder. I byggnadens sockelvåning föreslås förskola med förskolegård ovanpå sockelvåningen. Centrumändamål möjliggörs i entrévåningen som vetter åt Kistagången och bostäder på resterande våningar.

På motsatt sida om Isafjordsgatan kommer kvarteret Skalholt att bebyggas med bl.a. bostäder. Hörnet Kistagången/Isafjordsgatan kommer därmed att höjas till 10 våningar vilket skapar ett samspel mellan de båda projekten. I övrigt är den generella skalan i verksamhetsområdet 5-8 våningar.

Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 120 200 m² bruttoarea inom fastigheten Hekla 1 fördelat på två nya kontorsbyggnader, ett flerbostadshus och tillbyggnad av två kontorsbyggnader i 5-24 våningar. Tre befintliga kontorsbyggnader ersätts med cirka 80 000 m² bruttoarea inklusive garage, fördelat på 62 000 m² kontorsyta, 17 400 m² bostäder, 780 m² förskola med fyra avdelningar. Två hus kompletteras med 7 100 m² bruttoarea kontorsyta. Den nya bebyggelsens utformning ska bidra till en levande gatumiljö samt stärka attraktiviteten i området liksom tillgängligheten till omkringliggande målpunkter, gator och parkrum. Detaljplanen möjliggör för cirka 240 nya bostäder i Kista.

Detaljplanen möjliggör också för att nya stråk kan skapas genom kvarteret och på så sätt ge förbättrade kopplingar till Kistagången, Grönlandsgatan och Grönlandsparken. Mot den centrala Kistagången möjliggörs för en ny östvästlig lokalgata i förlängningen av Digitalgatan. Kopplingen mellan Kistagången och Isafjordsgatan kvarstår, men istället för en fristående trapp integreras den i fasadlivet på hus 6.

Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra för en bebyggelse som kan bidra till en mer levande gatumiljö och stärka attraktiviteten i området genom entréer och publika

bottenvåningar med öppen fasadutformning mot offentliga stråk (Kistagången, Grönlandsgatan och Isafjordsgatan). Inom planuppdraget ska också Grönlandsparken förnyas och kopplas samman med omgivande bebyggelse för att förstärka platsen som målpunkt och rekreationsyta.

Ny bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Den nya bebyggelsen i kvarteret Hekla kompletterar och förstärker kvartersstrukturen i området genom att sluta gaturummen mot Kistagången och Digitalgatans förlängning. Hus 4 och 5 samt hus 2 och 6 kan ses som en gradvis förskjutning av gatustrukturen från den mer småskaliga i intilliggande kvarteret Modemet till den mer storskaliga, i kvarteret Keflavik (Electrum). Hus 4 och 5 utökas och ansluter tillsammans med hus 2 fram till Digitalgatans nya sträckning, vilket stärker områdets kvartersstruktur och tydliggör gaturummet mot Grönlandsparken.

Skalan på de tillförda byggnadsvolymer relaterar till befintliga byggnader i området; hus 3 till kvarteret Modemet och tillbyggnaderna av hus 4 och 5 till de befintliga husen. Hus 2 relaterar till kvarteret Keflavik genom indraget av den översta kontorsvåningen. Det ger också bättre solförhållanden i Grönlandsparken och längs med Kistagången. Undantaget är hus 6 som särskiljer sig med 24 våningar, vilket utgör en tydlig accent och ett nytt inslag i Kistas stadsbild. Bebyggelsen inom planområdet regleras med högsta totalhöjd över nollplanet.



Vyer över hus 6. Bild till vänster sedd från Kistagången och högra sedd från Isafjordsgatan. Illustrationer: White Arkitekter/CF Möller.



Sydvästfasad. Bild: White Arkitekter/CF Möller.

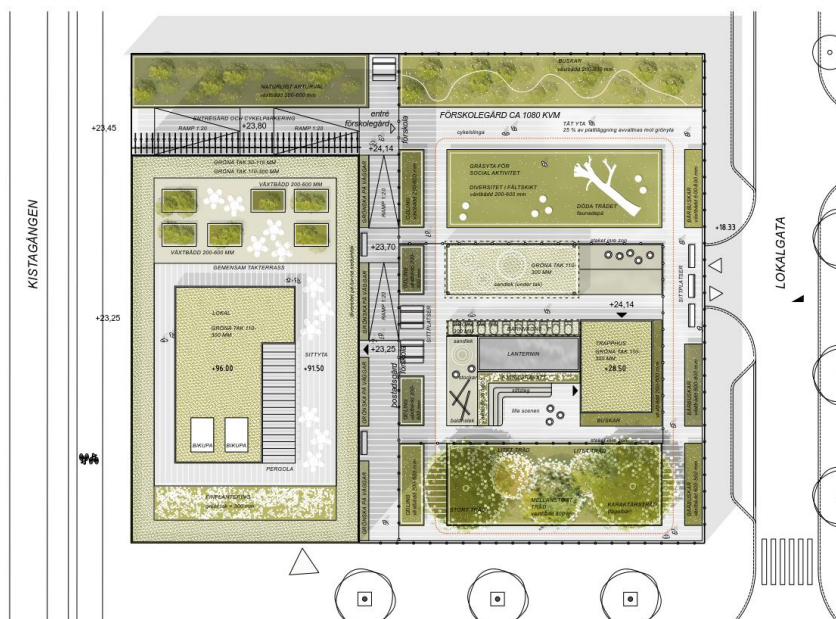


Fasad mot nordväst. Bild: White Arkitekter/CF Möller.

De nya kopplingarna mellan Kistagången och Blåfjällsgatan samt mellan Isafjordsgatan och Grönlandsparken skapar förutsättningar för nya rörelsemönster i området och därmed bättre möjligheter för nya publika verksamheter i bottenvåningarna. Detta tillsammans med tillskottet av bostäder bidrar också till att befolka området under större delar av dygnet vilket genererar stadsliv och skapar trygghet.

Förskola

Planförslaget reglerar användningen förskola i sockelvåningen på hus 6 med utegård på sockelvåningens tak. Förskolan har kapacitet för 72 barn fördelat på fyra avdelningar. Ytan på förskolegården uppnår en friyttenorm på 15 m² per barn utomhus och 10 m² per barn inomhus. Friyttenormen är projektspecifik och framtagna tillsammans med stadsdelsförvaltningen. Taket ska vara planterbart med tillräckligt djup jordmån för småträd och buskar.



Situationsplan förskolegård. Illustration: White Arkitekter/CF Möller.

Publika bottenvåningar

För att bidra till stadslivet möjliggör planförslaget för publika bottenvåningar och entréer som vänder sig mot nya och befintliga stråk inom planområdet, främst Kistagången, Digitalgatan och Grönlandsparken. En generös våningshöjd och öppna fasader i bottenvåningarna ger ett öppet intryck och syftar till att skapa förutsättningar för publika verksamheter tillsammans med planbestämmelse för centrumändamål. Publika bottenvåningar möjliggörs i entréplan genom planbestämmelser som anger lägsta tillåtna bjälklagshöjd.

Planområdets läge i verksamhetsområdet är strategiskt och attraktivt sett till möjligheter till kommunikationer. Närheten till tunnelbanan i Kista centrum samt den planerade tvärbanan längs med Kistagången är viktiga kommunikationsnoder som skapar goda förutsättningar för ett aktivt gaturum och hållbart resande.



Vy som visar hur den nya kontorsbebyggelsen möter Grönlandsparken med publik bottenvåning och förgårdsmark. Illustration: White Arkitekter/CF Möller.

Förgårdsmark har skapats framför hus 3 genom att fasadlivet är tillbakadraget cirka 10 meter mot Grönlandsparken. Ytan bidrar till att tydliggöra det privata och offentliga, mellan Grönlandsparken och hus 3, och skapar plats för cykelparkeringar och uteservering. En tremetersremsa blir kvar mellan kvarteret och Grönlandsparken, vilken regleras som parkmark i detaljplanen och blir därmed tillgänglig för gångtrafik.

Entréer

För att bidra till ett ökat stadsliv i området ska entréer placeras mot Kistagången, Digitalgatan och Grönlandsparken. Förskolans huvudentré ska placeras åt lokalgatan. Bostadshuset har sin huvudentré mot Kistagången. Detta regleras genom planbestämmelser i plankartan.



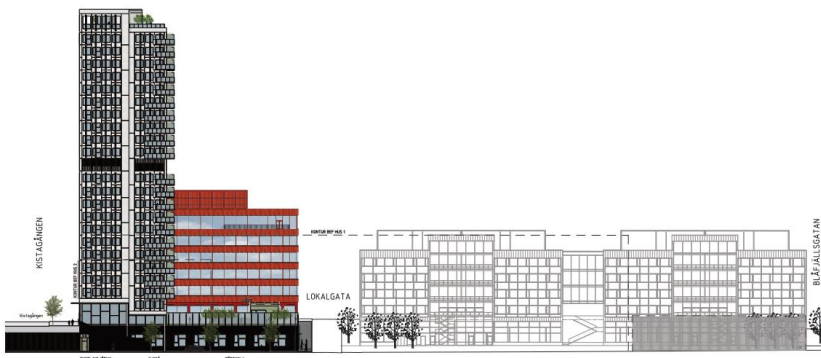
Vy över hus 2 i hörnet Kistagången/Digitalgatan som visar entrésituationer mot gaturummen. Illustration: White Arkitekter/CF Möller.

Fasader

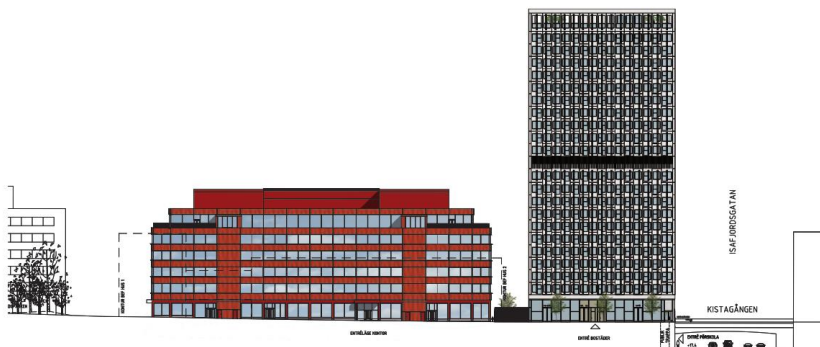
Föreslagen bebyggelse inom planområdet ska bidra till att Kista utvecklas till en blandstad. Fasadernas gestaltning är en viktig del till att bryta upp den stora skalan i området, både horisontellt och vertikalt. Byggnaderna ska genom sitt arkitektoniska uttryck skapa ett mer varierat intryck med fler entrésituationer, indelning av volymer och fasadmaterial. Entréer ska finnas mot Kistagången, Digitalgatan och Grönlandsparken. Förskolans entré ska placeras åt lokalgatan. För att säkerställa de arkitektoniska kvalitéerna mot Kistagången, som ska bli en levande stadsgata, regleras byggnadernas volymer, gestaltning och balkonger med mera genom utformningsbestämmelser på plankartan. Planbestämmelser med syfte att skapa öppna bottenvåningar finns på plankartan (planbestämmelser f2 och f3) och regleras genom lägsta bjälklagshöjder för bostadshuset och de två nya kontorshusen mot Kistagången respektive Grönlandsgatan. Fasaderna ska delas upp i vertikala partier för att bryta mot det horisontella formspråk, med långa fönsterband, som präglar Kista idag, vilket regleras med planbestämmelser f9 och f10 på plankartan.



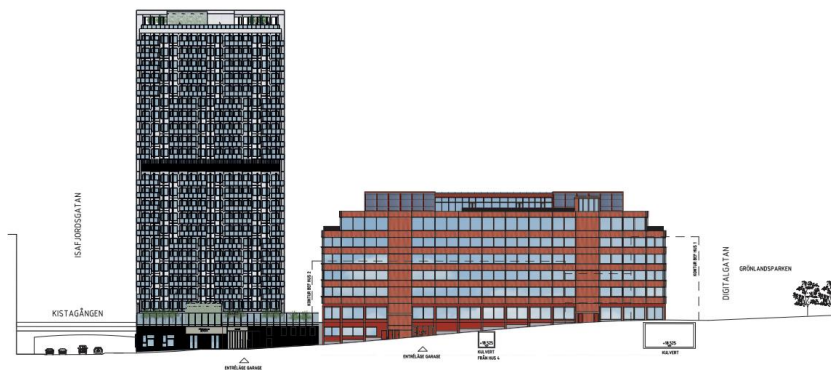
Fasad mot Digitalgatan. Bild: White Arkitekter/CF Möller.



Fasad mot Isafjordsgatan. Bild: White Arkitekter/CF Möller.



Fasad mot Kistagången. Bild: White Arkitekter/CF Möller.



Fasad mot lokalgatan. Bild: White Arkitekter/CF Möller.

Taklandskap

Hus 6 landar på en stor sockelvåning i nivå med Kistagången med förskola och möjlighet till förrådsutrymmen för bostadshuset. Planförslaget möjliggör för bostadsgård och förskolegård på sockelvåningens tak. Runt gården löper en 3 meter hög skärm längs med Isafjordsgatan som bidrar till ett bättre mikroklimat. Skärmen ska gestaltas med samma arkitektoniska uttryck som bostadshuset för att skapa ett enhetligt uttryck och upplevas som en del av utformningen. Boende har också tillgång till en gemensam takterrass på hus 6. Båda takterrasserna ska planteras med växtlighet för att hantera dagvatten och för att skapa en kvalitativ utemiljö för boende och förskoleverksamhet.

Kontorsbyggnadernas tak ska utformas med växtlighet och solceller. Växtligheten är en förutsättning för att fördröja stora mängder dagvatten och regleras med planbestämmelse f13 om minsta andel växtlighet.

Parkeringsgarage

Planförslaget möjliggör för parkeringsgarage i suterrängvåningar i samtliga byggrätter. Körbara nedfarter till parkeringsgaragen

inom planområdet ska inrymmas inom byggnaderna.
Parkeringsgaragen regleras genom högsta tillåtna höjd över nollplanet och placering av nedfarter samt utfartsförbud.

Park och vattenområden

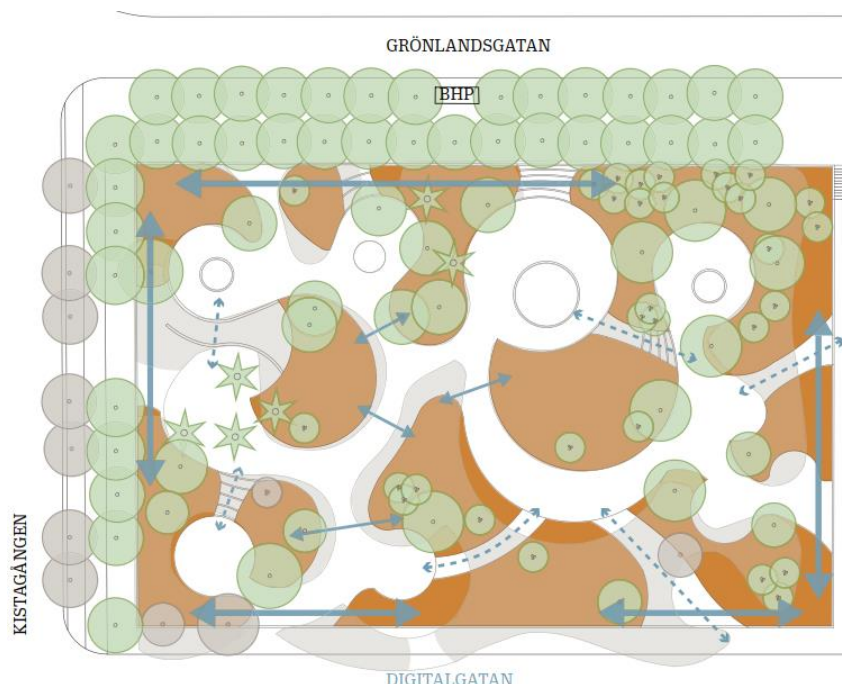
Grönlandsparken



Illustrationsförslag av Grönlandsparken. Bild: Nivå.

Grönlandsparken kommer att hamna i ett nytt sammanhang i och med den pågående stadsomvandling som sker i Kista verksamhetsområde. Detta ställer andra krav på parken i form av rörelsemönster, överblickbarhet, trygghet och funktioner med mera. Därmed föreslås en upprustning och omgestaltning av parken.

Den kulturmiljöutredning som tagits fram under planarbetets gång ligger bl.a. till grund för det nya gestaltungs-förslaget. Ambitionen är att så långt det är möjligt bevara Grönlandsparkens formspråk, rumslighet, artrikedom och andra karaktärsskapande värden som finns idag.



Illustrationen visar skillnaderna i parkens struktur i förhållande till det nya gestaltungs-förslaget. I ljus grått syns befintlig struktur och orange visar föreslagen struktur. Bild: Nivå.

För att anpassa parken till sitt nya sammanhang kommer det krävas en mer öppen struktur med bättre överblickbarhet, orienterbarhet och insyn. På det sättet kan den upplevda tryggheten i parken också öka. En del av sydvästra sidan av parken kommer dessutom att försvinna i och med förlängningen av Digitalgatan, som ska bidra till en småskalig struktur och ökad tillgänglighet, vilket i sig kräver en omgestaltning av parken.

Grönlandsparken kommer att få fler och mer generösa entréer mot omkringliggande gator, breddade gångvägar, en medveten variation i vegetationshantering med ökad kontrast öppet/slutet, färre återvändsgränder och en genomtänkt belysning. Genom en medveten strategi för öppenhet kan man i delar bevara parkens ursprungliga, mer slutna karaktär. Det föreslås också tillkomma moderna tillägg som i sitt formspråk kopplas till

Grönlandsparkens ursprungliga gestaltning, såsom nya sittplatser samt låga stälkanter mellan planterade ytor och hårdgjorda ytor som förstärker de organiska formerna samtidigt som de skyddar planteringarna från slitage. Parkens fontäner och dammar rustas upp samt tillägg i form av enkla lekfunktioner föreslås.

Upprustningen av Grönlandsparken skapar förutsättningar för en mer tillgänglig och trygg park, vilken blir naturlig att röra sig i och genom.

På grund av ålder och vitalitet kommer några träd behöva tas ner vid en framtida upprustning. I övrigt är de flesta träd i gott skick och planeras att behållas.

Digitalgatans förlängning gör att parken blir mer tillgänglig och tydligt avgränsad från alla fyra håll.



Vy över korsningen Digitalgatan/Kistagången med Grönlandsparken till vänster och hus 2 till höger i bild. Bild: White Arkitekter/CF Möller.

Markbeläggning

Befintlig markbeläggning består av tre olika typer av stenar som lagts i ett relativt avancerat mönster. Delar av befintlig markbeläggning är i dagsläget sliten och kräver en omfattande omläggning. Den bedöms också problematisk ur ett skötselperspektiv då stenar lossnar och sedan är svåra att sätta om. Stenarna finns dessutom inte längre att på marknaden och är därmed svåra att få tag i. I och med omgestaltningen av Grönlandsparken kommer därför befintlig markbeläggning att behöva bytas ut. Att behålla eller återanvända det befintliga markmaterialet medför kostsamma och tidskrävande konsekvenser. Ny markbeläggning ska dock väljas med omsorg och med Grönlandsparkens kulturmiljövärden i beaktande, se varsamhetsbestämmelser på plankartan.

Gator och trafik

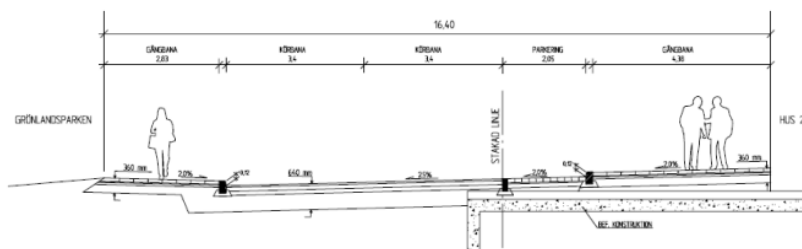
Gatunät

Gatustrukturen förändras för att skapa en mer stadsmässig karaktär i och runt planområdet. Omkringliggande gator såsom Isafjordsgatan och Grönlandsgatan fortsätter, liksom idag, att utgöra stråk för biltrafik. Digitalgatan förlängs genom

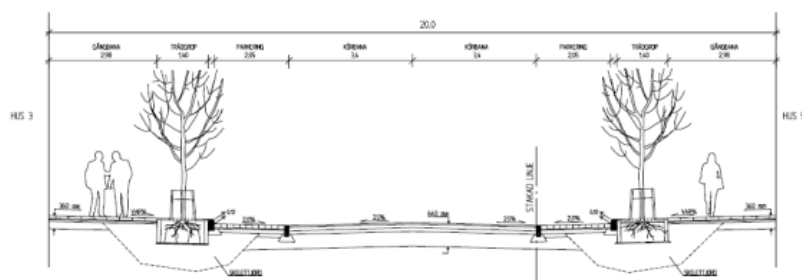
planområdet till Kistagången från Blåfjällsgatan. Storkvarteretsstrukturen bryts upp genom en ny lokalgata parallell med Blåfjällsgatan mellan hus 4, 2 och 6 och skapar ytterligare en koppling mellan Isafjordsgatan och Grönlandsparken. Kistagången och delar av Isafjordsgatan och Grönlandsgatan regleras med in- och utfartsförbud.



Översta bilden: vy över garageinfart vid hus 2 och gata upp till Grönlandsparken från Isafjordsgatan. Bild: White Arkitekter/CF Möller. Nedersta bilden: vy över Isafjordsgatan med höghusets sockelvåning i fokus. Bild: White Arkitekter/CF Möller



Typsektion Digitalgatan, norra delen mot hus 2. A&C Konsulter AB



Typsektion Digitalgatan mellan hus 3 och 5. A&C Konsulter AB

På grund av befintlig gatustruktur i Kista verksamhetsområde är möjligheten att förändra större strukturer begränsade. De stora trafiksektionerna kommer att finnas kvar efter planens genomförande men målsättningen är att anpassa dem mer efter stadens vision om att skapa en mindre bilprioriterad, blandad stadsdel i Kista verksamhetsområde. Kistagången står inför stor förändring i och med genomförandet av Kistagrenen och tvärbanan, Isafjordsgatan utvecklas med en mer gång- och cykelprioriterande gatussektion.

Kistagången

Parallellt med detaljplanearbetet för Hekla planläggs även Kistagången med syfte att medge en ny tvärbana. Enligt aktuellt planförslag kommer Kistagången tillåta dubbelriktad spårvagn, enkelriktad biltrafik med kantstensparkering i biltrafikens riktning, enkelsidig cykelbana samt gångbanor i båda riktningar för fotgängare.

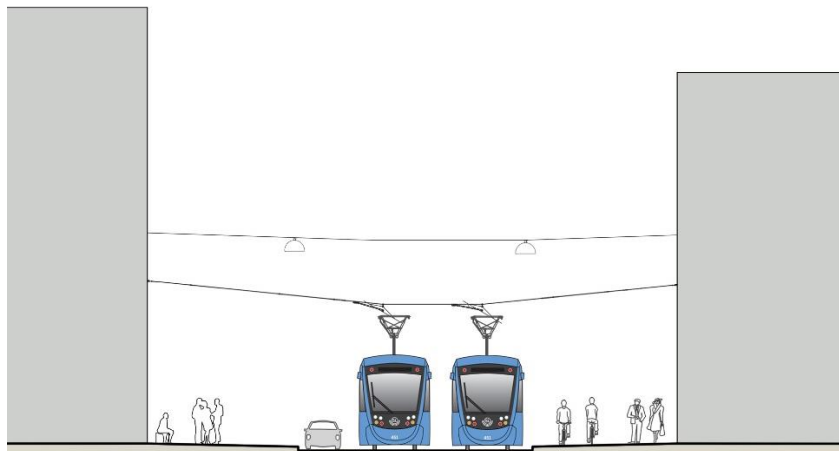


Illustration som visar den planerade sektionen längs med Kistagången.

Isafjordsgatan

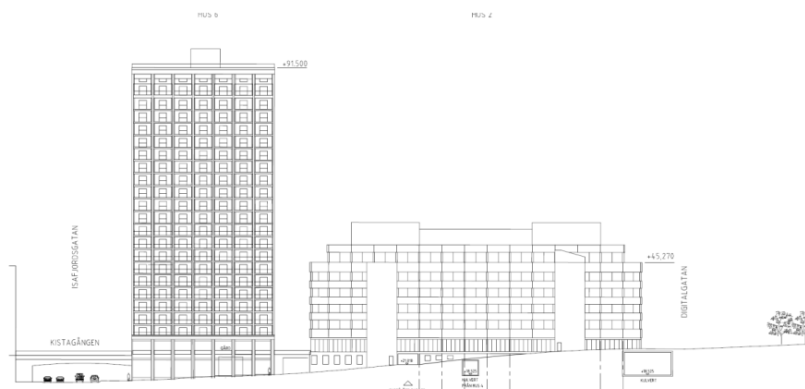
Gång- och cykelstråket längs med Isafjordsgatan har i samband med byggnationerna på kvarteret Modemet förändrats för att ge mer plats för cyklister och fotgängare. Samma sektion som byggts ut i höjd med kvarteret Modemet avses fortsätta till Kistagången.

Grönlandsgatan

Grönlandsgatan och i förlängningen Grönlandsgången är planerad att utvecklas och förstärkas som en grön länk mellan Kista Äng och verksamhetsområdets södra delar för gående och cyklister. Bussgatan och vändplatsen vid Kistagången ska ersättas med samma sektion som redan är utbyggd i höjd med kvarteret Modemet.

Lokalgatan

Mellan och parallellt med Blåfjällsgatan och Kistagången skapas en ny gatukoppling. Lokalgatan löper mellan kontorsbyggnaderna och tar upp höjdskillnaderna mellan Digitalgatan och Isafjordsgatan. När Kista verksamhetsområde utvecklas med fler bostäder blir denna gata en naturlig koppling till Grönlandsparken från Isafjordsgatan. Gatans begränsade sektion möjliggör endast för blandtrafik och trädad på södra sidan. Bottenvåningarna utmed gatan ska gestaltas för att ge ett öppet och transparent intryck.



Längdsektion Lokalgatan. A&C Konsulter AB

Biltrafik

Planförslaget kommer att medföra ett ökat trafikflöde, främst längs Isafjordsgatan, Digitalgatan och den nya lokalgatan (A&C konsulter AB, 2017-02-20). För att säkerställa att trafiken till planområdet inte kommer att påverka tvärbanans framkomlighet avses del av Digitalgatan bli enkelriktad och endast tillåta vänstersväng från Kistagången in på Digitalgatan. Planen möjliggör för att en stor del av befintliga markparkeringar förläggs i parkeringsgarage. Sammantaget möjliggör detaljplanen för cirka 650 nya parkeringsplatser i garage. 100 stycken parkeringar är tilldelade de boende i hus 6 vilket ger en p-norm på 0,43.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget möjliggör för ett mer flexibelt och cykelprioriterande gatunät. Förlängningen av Digitalgatan skapar nya kopplingar mellan Kistagången, Isafjordsgatan och Blåfjällsgatan. Inom planområdets kvartersmark planeras cirka 290 cykelparkeringar i anslutning till entréer. Totalt inrymmer byggnaderna cirka 900 parkeringsplatser för cyklar fördelat i alla fem huskroppar vilket uppfyller stadens parkeringsnorm för cykelparkeringar.

Längs med Kistagången möjliggörs för nya entréer och mötesplatser i form av verksamhetslokaler. På grund av tvärbanans framdragnings längs med Kistagången kommer inga cykelparkeringar anläggas längs med Kistagången. Detta kan göra att spontanparkeringar uppstår då avståndet mellan entré och parkeringsplatser ofta överstiger 25 meter.

Kollektivtrafik

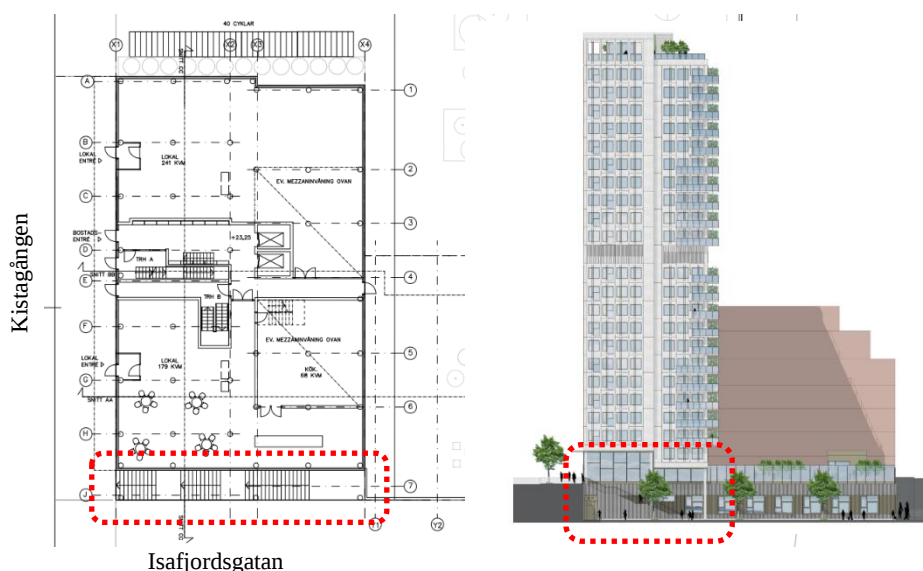
Planområdet har redan idag god tillgång till kollektivtrafik med busstrafik längs med Grönlandsgatan och gångavstånd till

tunnelbanan i Kista centrum. Längs med Kistagången planeras tvärbana med beräknad trafikstart 2023 med hållplatser på Jan Stenbecks torg vid Kista centrum och öster om planområdet i korsningen Kistagången/Torshamnsgatan. Utbyggnaden av tvärbanan förstärker kopplingen mellan Kista centrum och Helenelund.

Tillgänglighet

Planförslaget möjliggör för ökad tillgänglighet i området med nya gator och kopplingar, främst genom förlängningen av Digitalgatan och Blåfjällsgatan. Lokalgatan är på grund av områdets topografiska förutsättningar brant och kommer inte uppfylla tillgänglighetskrav.

Den trappa som finns mellan Isafjordsgatan och Kistagången ersätts i planens genomförande med en ny trappa som är integrerad i hus 6 längs med Isafjordsgatan. Trappan ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och utformas så att den uppfyller stadens tillgänglighetskrav och upplevs allmän och trygg även under dygnets mörka timmar. Trappan säkerställs genom lägsta frihöjd och x-område på plankartan. Trappens gestaltning ska fortsätta utredas under detaljplanens granskningskede.



Planritning över bostadshusets entréplan samt bostadshuset fasad mot Isafjordsgatan där nämnda trappor är rödmarkerad. Bild: White Arkitekter/CF Möller



Bild över trappan längs med Isafjordsgatan. Bild: White Arkitekter/CF Möller

Planområdet angörs med biltrafik från Isafjordsgatan och Blåfjällsgatan. För att inte öka trafikbelastningen längs med Grönlandsgatan, Digitalgatan och Isafjordsgatan mer än nödvändigt ska angöring och garageentréer till byggrätterna förläggas inom kvartersmark. Mot byggrätterna inom planområdet, längs med Grönlandsgatan och Isafjordsgatan, införs infartsförbud.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintliga byggnader inom planområdet är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet. Nya byggnader kommer anslutas genom befintliga ledningar. Eventuella ytterligare anslutningspunkter ansvarar fastighetsägaren för.

EI/Tele

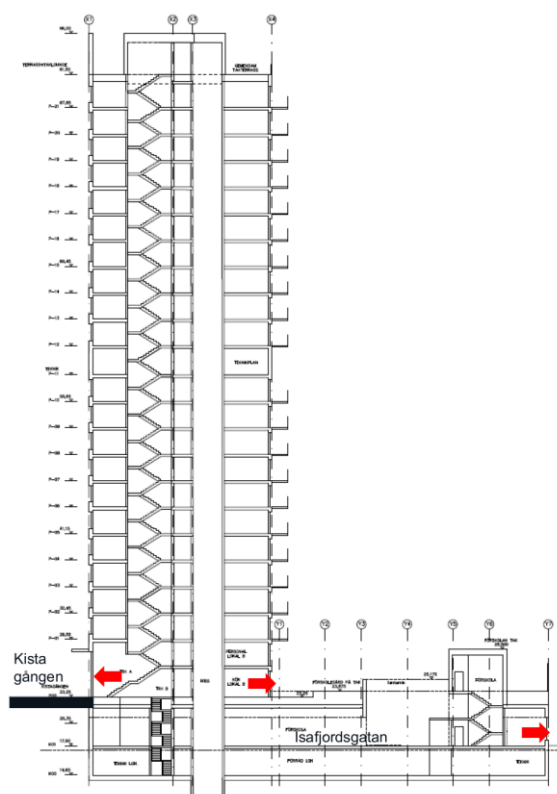
Byggnader inom planområdet ska anslutas till befintliga teleledningar och fjärrvärmenät i området. Eventuella ytterligare anslutningspunkter ansvarar fastighetsägaren för. Plankartan möjliggör för en elnätsstation under Digitalgatan genom bestämmelse E1.

Avfallshantering

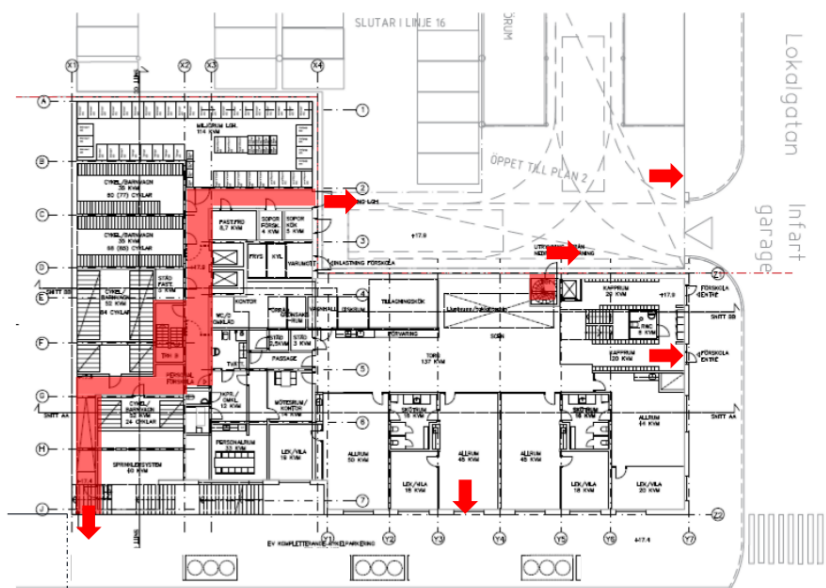
Avfallshantering sker i varje kontorsbyggnad i anslutning till in- och utlastning i parkeringsgarage. Förskolan och bostäderna får tillgång till enskilda miljörum.

Räddningstjänst

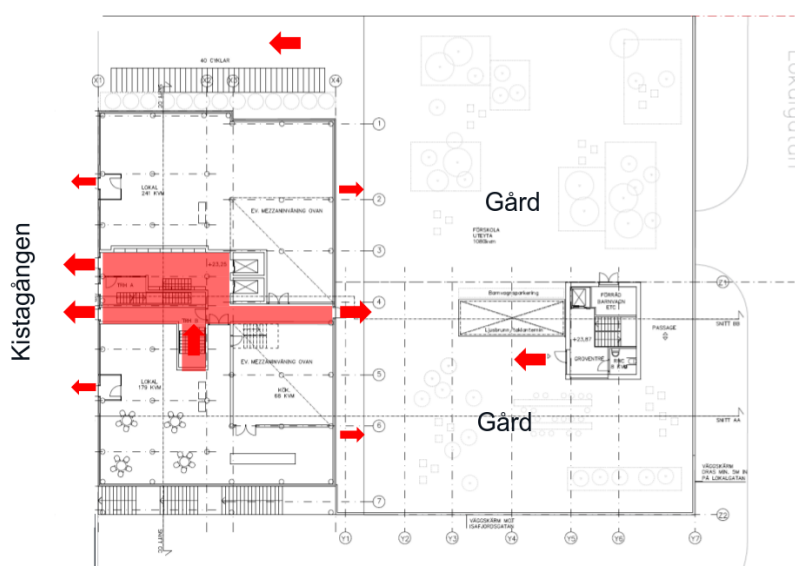
Samtliga entréer och ingångar till byggnaderna kommer att utgöra utrymningsvägar och angreppspunkter/tillträdesvägar för räddningstjänst. Isafjordsgatan, Blåfjällsgatan, Grönlandsgatan och den nya lokalgatan är framkomliga för räddningstjänst och uppställning av räddningsfordon. Hus 6 har dessutom utgång mot Isafjordsgatan (under trappan) vilken kan användas som angreppspunkt för räddningstjänsten. Samtliga utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. För mindre kontor kan fönsterutrymning via räddningstjänstens stegutrustning vara aktuell. Samtliga byggnader uppfyller kraven för utrymning och kommer att hanteras i bygglovsprövningen.



Bilden visar utrymningsvägar i sektion för hus 6. Bild: CF Möller.



Utrymningsvägar för hus 6 i nivå med Isafjordsgatan. Bild: CF Möller.



Utrymningsvägar för hus 6 i nivå med Kista gången. Bild: CF Möller.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010:900) 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 planbeskrivningen.

Dagvatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Edsviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Edsviken uppnår varken god ekologisk eller kemisk status vid senaste klassningen. Kraven är god ekologisk status 2021 och god kemisk status 2015, med undantag för tributyltennföreningar till 2021 (VISS 2017).

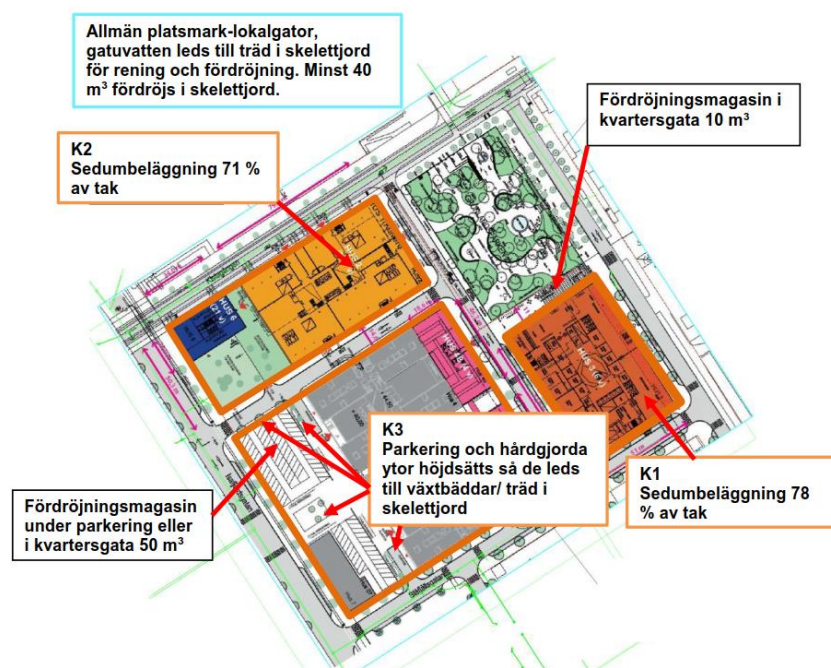
Dagvattenutredningen visar att om planförslaget byggs ut utan lokalt omhändertagande av gaturvatten så kommer det att leda till ökade föroreningshalter till recipienten. För att säkerställa att detta inte sker måste dagvattnet på gatorna avledas och renas innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Isafjordsgatan.

För att reducera avrinningen från husen kommer hus 2 och 3 till stor del bestå av sedumtak (ca 70 %), vilket regleras genom planbestämmelse f13 på plankartan. Sedumen gör att den årliga avrinningen från taken blir mindre och därmed minskar den årliga belastningen till recipient. Vid regn med längre återkomsttid blir sedumtaken dock mättade ganska fort och reduceringen av flödet blir mycket mindre. I lokalgatorna inom detaljplanen föreslås att trädrader anläggs i skelettjord så att dagvatten från gator och gångbanor kan ledas till träden för fördröjning och rening.

De hårdgjorda ytorna samt parkeringarna framför hus 4 och 5 föreslås också ledas till träd i skelettjord alternativt nedsänkta växtbäddar. Marken vid parkeringsplatserna ska vara av genomsläppligt material för att minska avrinningen, vilket regleras med planbestämmelse n på plankartan. Då kan ytterligare reduktion av föroreningsbelastningen ske. För att flödena inte ska öka från detaljplanen vid ett klimatkompenserat 10-årsregn behöver fördröjning ske inom detaljplanen. Sammanlagt behöver 100 m³ fördröjas varav 60 m³ på kvartersmark och 40 m³ på allmän platsmark. På allmän platsmark kan fördröjning av dagvatten ske i skelettjorden för träden. Skelettjord har en porositet på ca 30 % vilket innebär att

för att kunna rena och fördröja den volym som bildas extra på lokalgatorna så krävs minst en volym på ca 120 m³ skelettjord.

Kvartersmarken inom detaljplanen ska fördröja resterande 60 m³ varav 10 m³ i lokalgatan utanför hus 3 och resterande volym (50 m³) i parkeringen framför hus 4. Dagvattnet kan fördröjas och infiltreras i underjordiska kassettmagasin. För den totala volymen som ska fördröjas vid hus 4 och 5 på 50 m³, behövs därför kassettmagasin med en total volym på 55 m³. Vid hus 3 behövs ett kassettmagasin med kapaciteten 11 m³.



Beskrivning av dagvattenhantering i figur samt läge.

Landskapsbild/stadsbild

Området kring planområdet utgörs i huvudsak av storkvarterstruktur med byggnader i 5-7 våningar innehållande kontorsutbildnings- och verksamhetslokaler samt det senaste tillskottet Scandic Victoria Tower i 32 våningar med anslutande Kista-mässan.

Karaktäristiskt för Kista verksamhetsområde är storkvarterstruktur med byggnader i 5-7 våningar. Planförslaget har för avsikt att bryta upp denna skala, främst genom fler gatukopplingar och en accentbyggnad i 24 våningar. Kistagången är utpekad som stråk för högre byggnader i den lägre skalan och överensstämmer med den hierarki som stadsbyggnadskontoret förordar i området. Byggnaderna inom planområdet föreslås att förläggas i kvartersgräns för att förtydliga kvartersstrukturen men

skiljer sig delvis i innehåll jämfört med dagens homogena kontors- och verksamhetsanvändning. Genom att tillföra bostäder, förskola och publika bottenvåningar så skapas en variation i området som bidrar till stadsliv och rörelse.

Avvikande från den generella höjdsckalan är hus 6, i korsningen Isafjordsgatan/Kistagången, som med sina 24 våningar skapar ett nytt landmärke i verksamhetsområdet. Korsningen som är ett strategiskt läge accentueras med byggnaden och bidrar till variation i stadssiluetten utan att påverka Grönlandsparkens ljusförhållanden i någon större mening.

Förskolans utegård som är placerad på sockelvåningen i hus 6 vänder sig mot Isafjordsgatan och behåller genom sin form och gestaltning upplevelsen av kvartersstruktur mot gatan men ger samtidigt ett grönt och lummigt intryck. Förskolans läge och utemiljö bidrar också till mer rörelse och stadsliv till en gata som idag utgörs av hårdgjorda ytor och slutna fasader.

Grönlandsparken förtydligas som allmän park genom att omgärdas av allmänna gaturum. Parken blir på grund av framdragningen av Digitalgatan mindre till ytan, men genom upprustningen, tryggare och mer kvalitativ för de som bor och verkar i närområdet.

Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning har tagits fram (Tyréns AB, 2018-04-27) som innefattar en bedömning av Grönlandsparkens kulturhistoriska värden och förutsättningar för kommande förändringar. Gestaltningförslaget för Grönlandsparken är framtaget med utgångspunkt i kulturmiljöutredningens innehåll och lägger stor vikt vid att bevara parkens ursprungliga form, artrikedom och vegetation bland annat. Förslaget bedöms utgöra en rimlig avvägning mellan att förhålla parken till ett nytt sammanhang och nya behov samtidigt som de bärande kulturhistoriska värdena bevaras så långt det är möjligt.

Grönlandsparken förses också med varsamhetsbestämmelsen k på plankartan för att skydda den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Störningar och risker

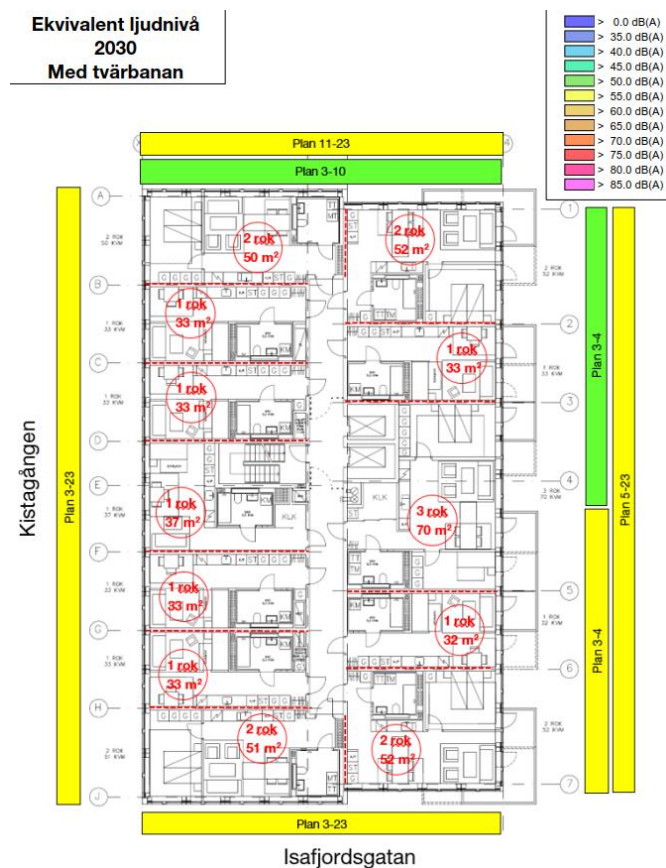
Buller

I framtagen bullersimulering (Åkerlöf Hallin aukustikkonsult AB, 2017-02-24) har framräknade trafikuppgifter för omkringliggande trafikleder och den planerade tvärbanan

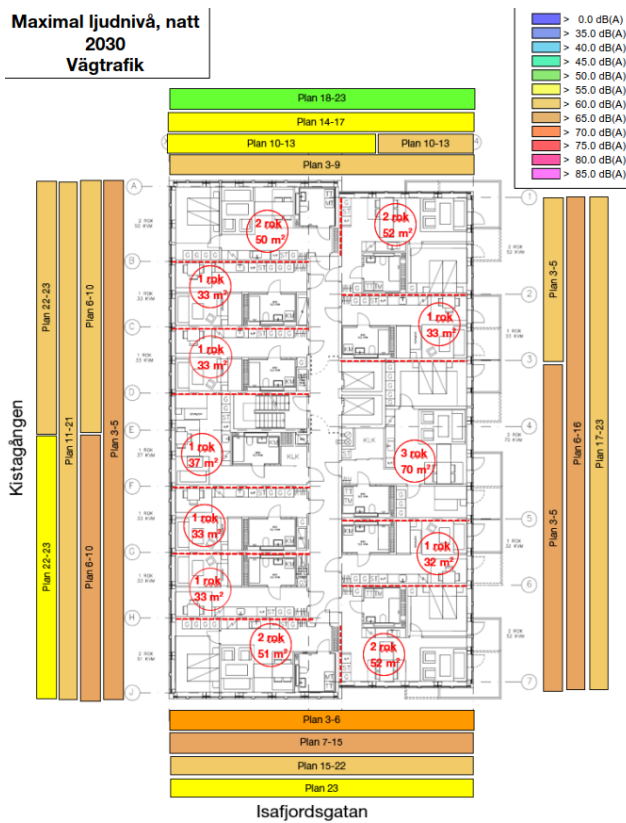
använts. En kompletterande bullerutredning (ACAD,2018-11-28) togs fram inför granskningsskedet där också beräkningar för trafikflödesprognos 2030 finns med samt buller från tvärbanan.

Planområdet är främst utsatt för trafikbuller från Isafjordsgatan och motorvägarna E4 och E18. Framtagen bullerutredning visar dock att det kommer vara möjligt att innehålla gällande riktvärden för bostäderna enligt förordning SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt de ändringar som presenteras i förordning 2017:359.

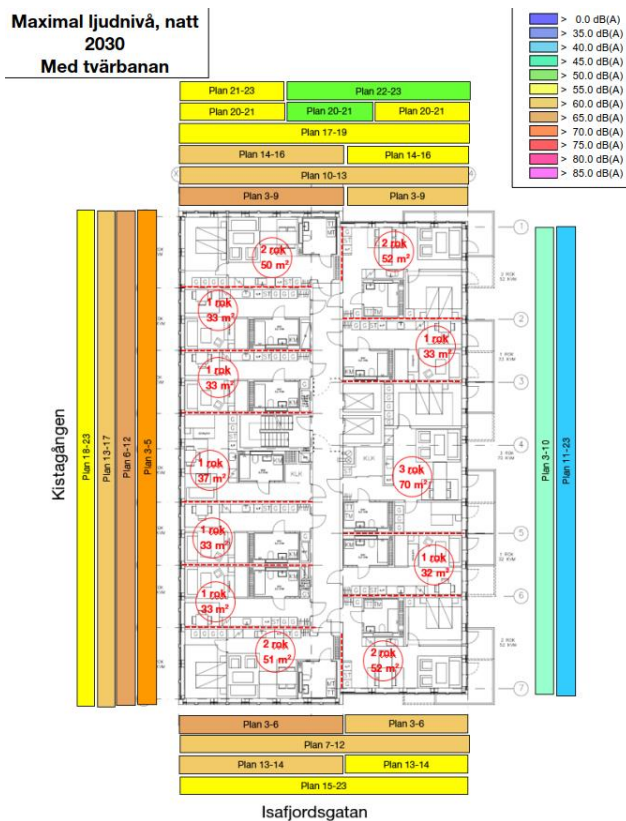
Ljudnivåer vid fasader illustreras i bilderna nedan. Illustrationerna visar att enligt beräkningar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dB(A) på de första våningsplanen som vetter mot Isafjordsgatan. Där möjliggörs för lokaler och förskola i detaljplanen som inte har krav på trafikbuller vid fasad. Ljudnivå inomhus från trafik måste dock erhållas. För resterande våningsplan ligger den ekvivalenta ljudnivån på 60 dB(A) eller lägre. De mest bullerutsatta lägena är högst upp i byggnaden för fasader som vetter mot E4 och E18.



Utdrag ur bullerutredningen, ACAD 2018-11-28.



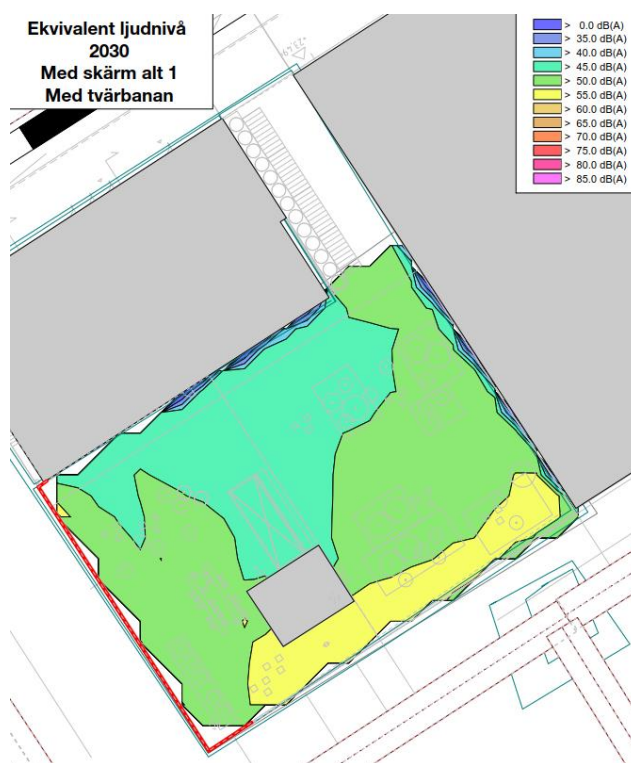
Utdrag ur bullerutredningen, ACAD 2018-11-28.



Utdrag ur bullerutredningen, ACAD 2018-11-28.

För att uppfylla accepterade bullernivåer på takterrassen behövs bullerskydd från två håll och ett tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet. Då det krävs tekniska lösningar för att klara riktvärden för buller på takterrassen möjliggörs även för att del av taket på sockelvåningen anläggs som uteplats för de boende där riktvärden för buller uppfylls. Ljudklass B ska åstadkommas i samtliga bostadslägenheter, vilket regleras i detaljplanen. Ljudklass B är en klassificering av inomhusljud som regleras i Boverkets byggregler.

För att säkerställa bullernivåerna på förskolans gård krävs en minst 1,5 meter hög tät skärm längs med hela kanten mot Isafjordsgatan och 5 meter upp på lokalgatan, vilken är samma skärm som föreslås som riskåtgärd. Denna gör att en ganska stor del av gården får lägre ljudnivå än 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vilken gör yta lämplig för pedagogiskt ändamål. Detta säkerställs genom planbestämmelse f15 på plankartan. För att hantera vindförhållanden på förskolegården kommer det dessutom finnas skärm hela vägen mot lokalgatan och Isafjordsgatan vilket resulterar i att förskolegården blir mer skyddad mot buller än vad bullerutredningen visar.



Översikt över ekvivalent ljudnivå 2030 med bullerskärm för förskolegården. Utdrag ur bullerutredningen, ACAD 2018-11-28.

Den nya tvärbanan kan ge upphov till vibrationer och stomljud i bostäder som ska beaktas vid projektering av byggnader eller tvärbanan. Enligt Tyréns rapport *"PM Buller, vibrationer, stomljud Tvärbanan Kistagrenen"* kommer tågspåret behöva ett elastiskt mellanlägg, som ballastmatta, i gatumiljö som åtgärd mot vibrationer. Enligt uppgifter från SL kommer bankroppen vara i betong.

Risker

Farligt gods

Enligt riskutredningen (Brandskyddslaget, 2017-01-03) som togs fram inför samrådet bedömdes det huvudsakligen vara olycka med giftig gas inom KTH Electrum som påverkar risknivån för hantering av farliga ämnen. Det förtydligande som senare togs fram (Brandskyddslaget, 2017-10-31) visar att de tidigare beräkningarna var för konservativt utförda. Ett eventuellt utsläpp av tung gas kommer att spädas ut och bete sig som ett utsläpp av lätt gas redan efter några meter från utsläppspunkten samt att närheten till byggnaderna medför att turbulens i luften kommer späda ut utsläppet innan det når kvarteret Hekla.

Scenario	Genomsnittligt utsläppsflöde	Varaktighet	Skadeavstånd
1. Kontinuerligt utsläpp ur hål 50 mm	0,011 kg/s	60 s	Dödlig/svår skada: 95 m (Tidigare 190 m)
2. Momentant utsläpp 20 liter	0,012 kg/s	60 s	Dödlig/svår skada: 100 m (Tidigare 200 m)

Skadeavstånd som är relevanta att beakta i planarbetet.

Skadeavstånden som redovisas ovan när effekterna av turbulens från byggnaderna beaktats är i linje med det riskområde som redovisats i KTH Electrums egna riskutredning från 2012.

I övrigt gäller samma förutsättningar för skadeområdet som i den ursprungliga riskanalysen för kvarteret Hekla (Brandskyddslaget 2017-01-03), dvs att skadeavståndet utgör det största avståndet där kritisk koncentration kan uppnås. Koncentrationen som skadeavståndet beräknats till innebär inte 100% sannolikhet att omkomma. Utan att koncentrationer motsvarande gränsvärdet IDLH uppnås och då uppskattas sannolikheten att omkomma vara lägre än 10%.

Avståndet mellan gasförrådet/lossningsplatsen och det aktuella planområdet är cirka 120 meter, alltså större än de skadeavstånd som redovisas ovan där hänsyn tas till mellanliggande bebyggelse.

Enligt de uppsatta kriterierna kommer därför hanteringen av giftig gas vid KTH Electrum inte att påverka risknivån inom det aktuella planområdet, detta med en säkerhetsmarginal på 20% för scenariot med störst skadeavstånd.

Med hänsyn till det begränsade antalet transporter på Isafjordsgatan samt att de flesta transporter rymmer små mängder så bedöms olycksrisker förknippade med transporter av farligt gods ha mycket begränsad påverkan på risknivån inom planområdet.

Riskanalysen tillsammans med det fördjupande PM:et visar på att de risker som finns och som kan påverka planområdet är låga samt att tidigare redovisade skadeavstånd för KTH Electrum är för konservativa, då de är framräknade för fri spridning. Inverkan av den sexvåningsbyggnad som finns placerad mellan KTH Electrum och kv. Hekla hanterades endast som snabbast i analysen då risknivån bedömdes som så låg att det kunde ses som tillräckligt. Förtydligande och djupare resonemang fastställer att effekterna från byggnaden har stor inverkan på skadeavståndet då utsläppet sker i närhet till byggnaden. En justering av skadeavstånden där hänsyn tas till hur den skyddande bebyggelsen påverkar ett gasutsläpp medför att KTH Electrum inte påverkar riskbilden vid planområdet.

Den sammanvägda risken från aktuella riskkällor bedöms då vara under eller i den absoluta nederdelen av den s.k. ALARP-zonen både gällande individrisk och samhällsrisk och ska då kunna accepteras utan vidare riskreducerande åtgärder. Personer som befinner sig inom planområdet utsätts inte för några oacceptabla risker varför det inte är nödvändigt att vidta riskreducerande åtgärder i allmänhet för planområdet.

Riskanalysen föreslår dock ändå åtgärder för hus 6 då detta ligger utmed Isafjordsgatan och ska innehålla s.k. känslig verksamhet (förskola). Den känsliga verksamheten gör att åtgärdsförslagen rekommenderas även fortsättningsvis. Följande åtgärdsförslag presenteras:

- Hus 6 utförs så utrymning kan ske bort från Isafjordsgatan vid en inträffad olycka där.
- Fasader till den planerade förskolan som vetter mot Isafjordsgatan utförs så att brandspridning in i lokalerna hindras i 30 minuter, fönster i EI 30.
- Luftintag till förskolan placeras i skyddat läge bort från Isafjordsgatan.

- En skärm i brandtekniskt glas E 30 utförs utmed förskolegårdens sträckning längs med gatan samt 5 meter in på tvärgatan mot förskolans entré.

Åtgärderna anses lämpliga och är säkerställda genom planbestämmelser.

Tvärbanan

Bidraget från olycksrisker förknippade med spårtrafiken på Tvärbanans Kistagren är mycket begränsade och hamnar i sin helhet under de nivåer för vilka risker ska ses som helt godtagbara enligt vedertagna acceptanskriterier. De främsta anledningarna är att sannolikheten för urspårning och brand i spårvagn är väldigt begränsade. Med anledning av detta föreslås inga säkerhetshöjande åtgärder inom planområdet med avseende på riskerna för urspårning och brand i spårvagn.

Förorenad mark

Den utvärdering som har gjorts över föroreningssituationen inom Hekla 1 (Sweco, 2016-02-08) har påvisat föroreningar i jord i form av kvicksilver, arsenik och alifater. Föroreningshalterna ligger över känslig markanvändning (KM) men under mindre känslig markanvändning (MKM). Samtliga föroreningar ligger under hårdgjord mark som idag används för parkering och trottoar.

En rapport med rekommendationer om åtgärder (Geoveta 2019-01-23) har tagits fram. Rapporten visar att då föroreningarna påträffats i låga halter och på grund av ämnenas egenskaper bedöms de kunna ligga kvar under hårdgjord yta utan att innebära en risk för människa eller miljö. Det finns heller inga kända dagvattenledningar eller dräneringar vid platserna för provtagningarna. Risker för att föroreningarna skulle kunna spridas via infiltration av regn anses därför vara minimal så länge den hårdgjorda ytan är kvar. Enligt dagvattenutredningen för området kommer vatten vid extremregn främst att rinna av längs med den hårdgjorda ytan istället för att infiltreras i marken. Mängden regnvatten vid ett extremregn borde därför inte öka spridningsrisken för markföroreningarna vid provtagningspunkterna. Om markarbeten ska göras i anslutning till föroreningarna behöver en ny bedömning göras och föroreningarna avgränsas i djup- och sidled. En administrativ bestämmelse reglerar att startbesked endast får ges under förutsättning att markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats.

De provpunkter med värden över KM ligger utanför området för bostäder, inom användning Kontor och parkering, varpå inga ytterligare skyddsåtgärder krävs inom planområdet.

En utvärdering av föroreningssituationen inom Hekla 1 har genomförts (Sweco, 2017-02-21) med syfte att utvärdera tidigare framtagen miljöinventering (Golder, 2001) samt miljötekniska mark- och grundvattenundersökningar (Golder 2002, 2005) utifrån behovet av eventuella kompletterande markundersökningar. Tidigare uppmätta föroreningshalter, främst klorerande lösningsmedel, har även jämförts med aktuella riktvärden.

Bedömningen är att omfattningen på tidigare undersökningar och provtagningsmetodik är tillfredsställande. Grundvattnet har inte förorenats i någon större omfattning avseende klorerade lösningsmedel.

Inom planområdet visar prover på halter av kvicksilver, arsenik och alifater över känslig markanvändning (KM, område där människor vistas permanent, ex. bostäder), men under mindre känslig markanvändning (MKM tillfällig vistelse, ex. kontor, industri). Det finns inget dokumenterat som pekar på att större incidenter eller spill förekommit. Anläggningen var enligt Golder relativt ny och välskött sett utifrån ett miljöperspektiv.

Provpunkterna med värden över KM ligger i anslutning till hus 4 och 5 inom markanvändning Kontor och Parkering och på sådant avstånd från föreslagna bostäder att det inte föreligger motiv till ändrad lovplikt innan sanering genomförts.

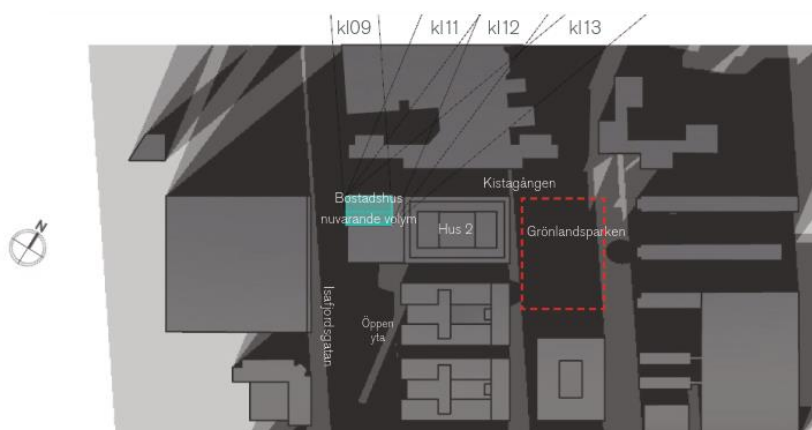
Översvämning

För att kunna omhänderta ett 100-årsregn inom planområdet krävs att marken höjdsätts så att lågpunkter inte skapas. För att fördröja ett 100-årsregn behöver också ett dagvattenmagasin på ca 680 kubikmeter anläggas inom planområdet. Ytor för dagvattenmagasin samt krav på genomsläpplig markyta har reglerats i plankartan.

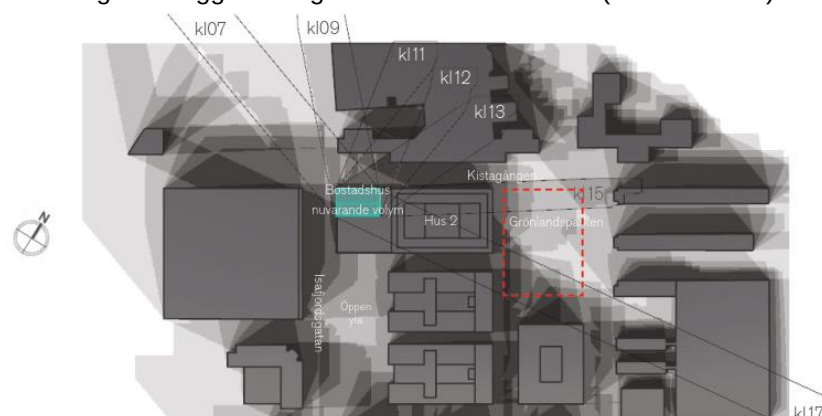
Ljuförhållanden och mikroklimat

Ljuförhållanden

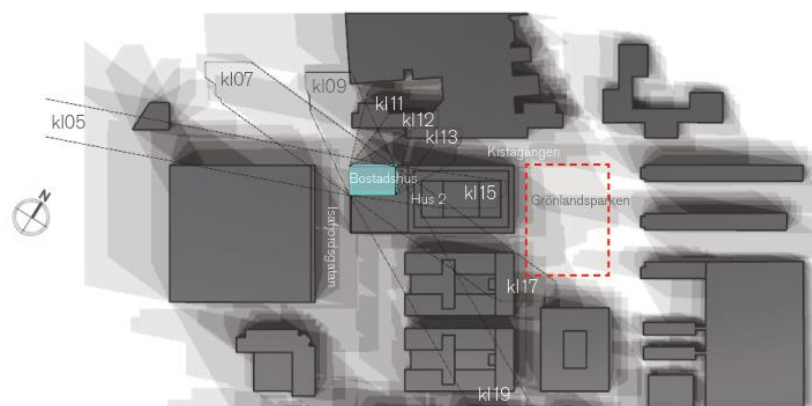
Skuggningsstudie och solinstrålningsstudie (White, 2017-12-18) visar att skuggningseffekten av höghuset främst drabbar Kistagången och byggnaderna på motsatt sida om gatan inom kv Keflavik.



Simulering av skuggkastning under vintersolståndet (21 december).

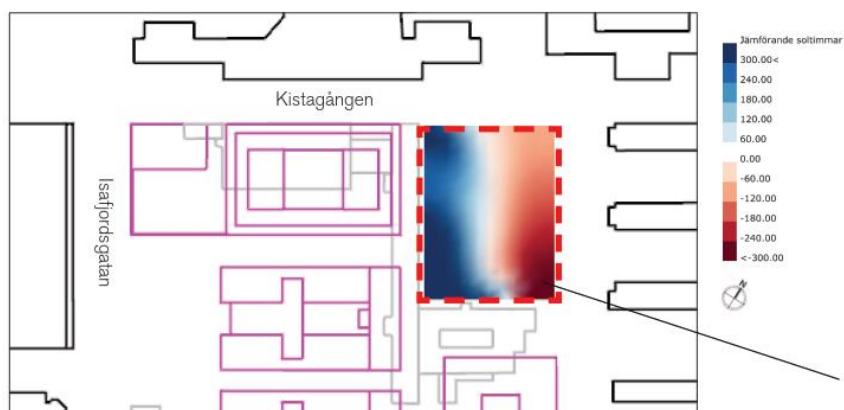


Simulering av skuggkastning under vår- och höstdagjämning (21mar/sep).



Simulering av skuggkastning under sommarsolståndet (21 juni).

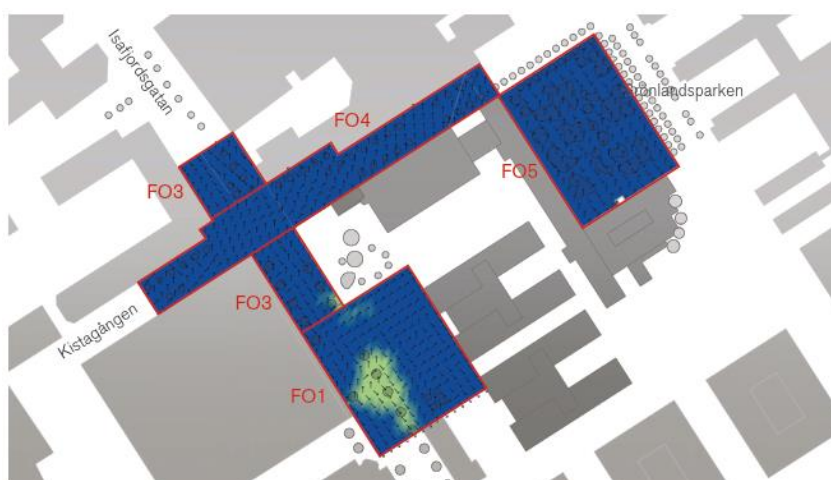
Solstudien visar att ljusförhållandena i Grönlandsparken blir bättre efter genomförd detaljplan. Den totala effekten av en etablering av kvarteret Hekla blir 92 ljustimmar mer per år än i dagsläget.



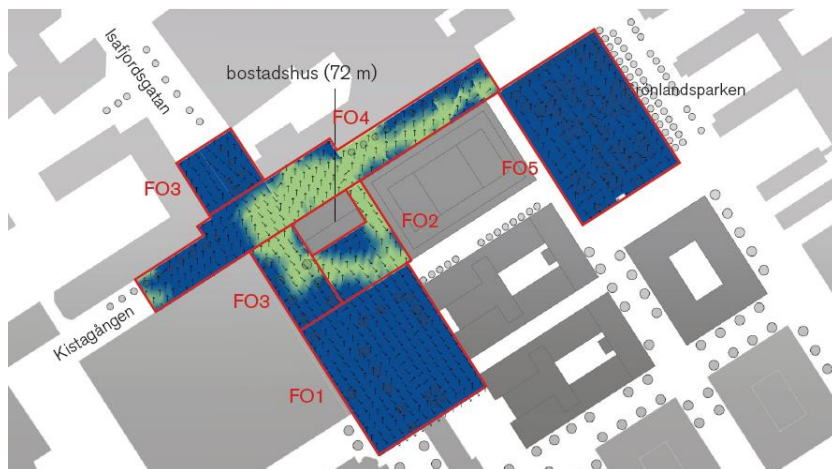
Illustrationen visar soltimmar per år och den totala effekten för ljusförhållande i Grönlandsparken.

Mikroklimat

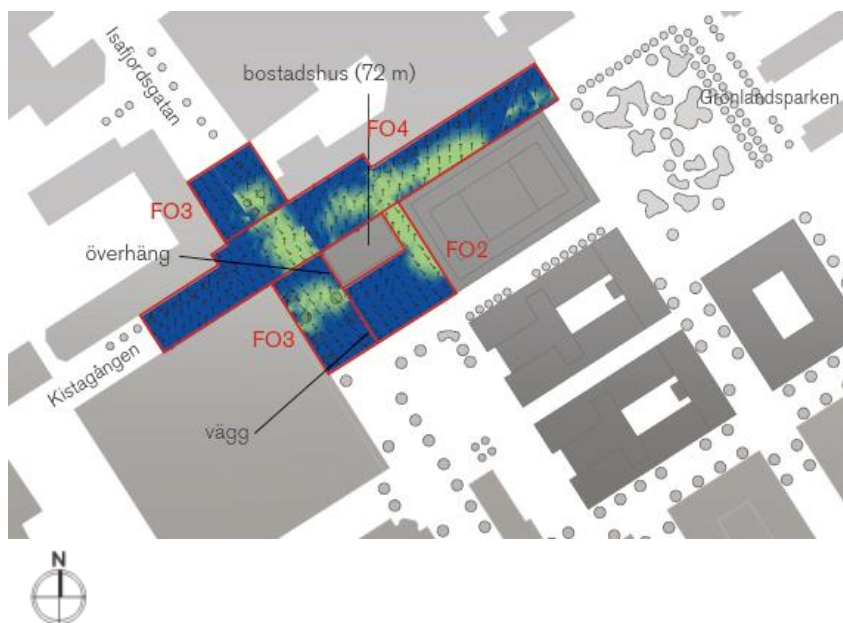
Vindsimulering som genomförts (White, 2017-02-13) utifrån planförslaget visar att föreslagen bebyggelse främst kommer påverka vindförhållanden längs med Kistagången och Isafjordsgatan. Ökningen längs med Kistagången påverkar mikroklimatet så pass mycket att delar av gatan inte längre är lämplig för längre uppehåll och minskar förutsättningarna för uteplatser och serveringar i vindskyddat läge. Stora delar av förskolegården på hus 6 sockelvåning är inte lämplig för längre uppehåll utan åtgärder.



Kategorisering av ytor baserat på deras komfortnivåer. Bilden visar befintlig bebyggelse.



Kategorisering av ytor baserat på deras komfortnivåer. Bilden visar aktuellt planförslags bebyggelse utan vindåtgärder.



Kategorisering av ytor baserat på deras komfortnivåer. Bilden visar aktuellt planförslags bebyggelse med skärmtak och vindskyddande vägg.

För att förbättra mikroklimatet för den föreslagna förskolegården på baksidan om hus 6 så föreslås en vindskyddande vägg, vilken säkerställs genom planbestämmelse f15 på plankartan. Väggen föreslås ha samma höjd som våning 03. Resultatet av vindskyddsväggen efter simulering visar att väggen gör att i stort sett hela innergården får ett acceptabelt mikroklimat.

För att uppnå ett bra mikroklimat längs Kistagången föreslås ett skärmtak längs höghusets bottenvåning som kommer fungera som bl.a. en vindreducerande åtgärd, vilket säkerställs genom planbestämmelse f14.

Byggnadernas placering gör att vindförhållandena förbättras på vissa platser. I Grönlandsparken förbättras vindförhållandena i vissa vindriktningar, i övrigt oförändrad påverkan.

Tidplan

Plansamråd	2017-05-09 – 2017-06-20
Granskning	2019-03-27 – 2017-05-03
Antagande	September 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandefrågor inom kvartersmark.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsåtgärder.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal, som krävs för att genomföra planen, innan detaljplanen antas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Vasakronan genom AP fondens Fastighet nr 63 KB för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Markanvisningsavtal har upprättats mellan exploateringskontoret och Vasakronan genom AP fondens Fastighet nr 63 KB, där del av stadens mark inom Akalla 4:1 anvisas för ny kontorsbebyggelse.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att detaljplanerna 7588 och 89143 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar fastigheten Hekla 1 samt del av Akalla 4:1. Hekla 1 ägs av Vasakronan och Akalla 4:1 ägs av staden.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningen mellan användningar inom kvartersmark och allmän platsmark. Fastigheten Hekla 1 är i gällande detaljplan reglerad till industri och kontor, denna delas upp i fyra olika områden och möjliggör för kontor, handel, centrumändamål och på en byggrätt även bostäder och förskola (kvartersmark) samt gata (allmän platsmark). Del av Akalla 4:1 är i gällande detaljplan reglerad till gångtorg (allmän platsmark) och lokalgata (allmän platsmark). Dessa områden ändrar användning till park (allmän platsmark), gata (allmän platsmark) samt en mindre del till kontor, handel (kvartersmark).

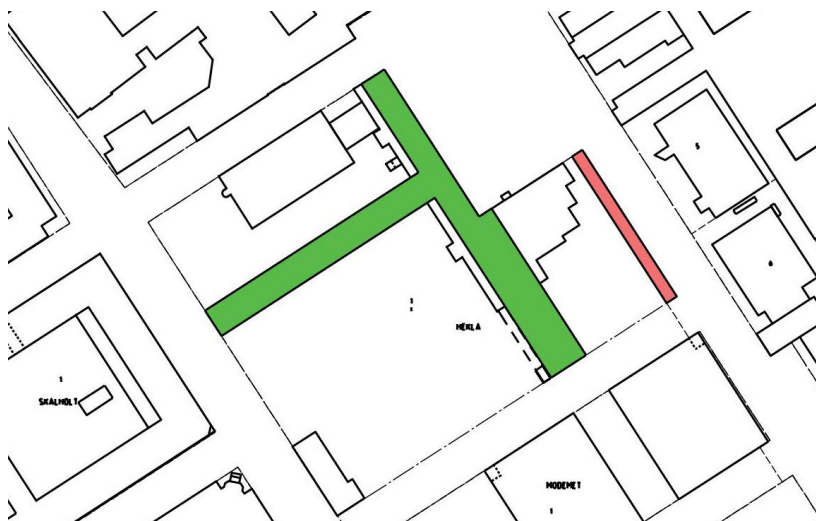
Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på exploatörens/byggherrens/byggaktörens bekostnad. Fastighetsbildningar ska vara genomförda innan bygglov medges.

Detaljplanen möjliggör för att del av Akalla 4:1 överförs till Hekla 1 samt att del av Hekla 1 överförs till Akalla 4:1, genom fastighetsreglering.

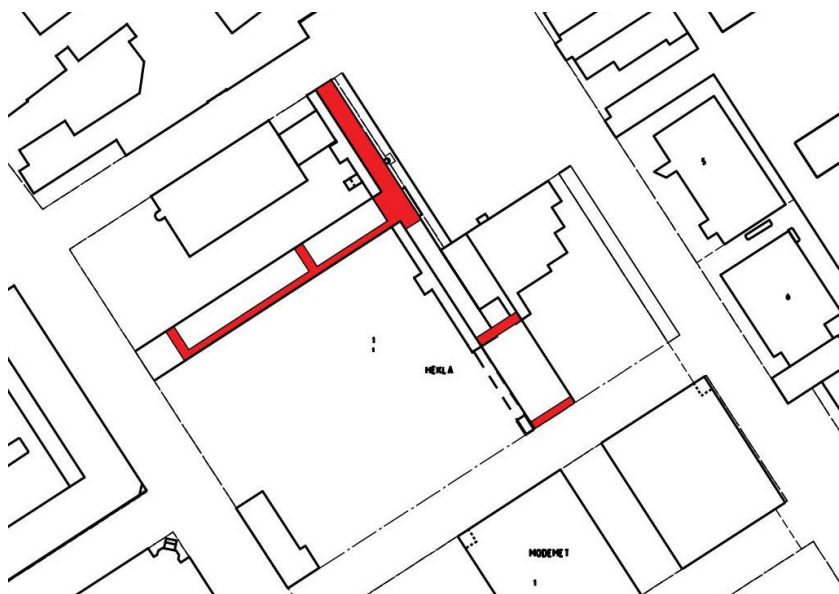
Servitut

Det finns ett servitut utanför planområdet inom Hekla 1 2002-06-20 02/33893 längs med Blåfjällsgatan som kvarstår tills marköverföring skett till staden.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som möjliggörs. Grönt område föreslås överföras till Akalla 4:1 och rosa område till Hekla 1.

Inom planområdet möjliggörs dessutom för reglering av tredimensionella utrymmen genom avstyckning, kommunikationsanordningar och service under mark under GATA.



Figuren illustrerar de underbyggnadsrätter (rött område) som möjliggörs för fastighetsreglering.

En gemensamhetsanläggning förs in på plankartan för att säkerställa parkering för bostadshuset samt rätt till garageinfart genom hus 6 för hus 2.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp, el och tele m.m.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Fastighetsbildning

Fördelningen av förrättningskostnader gällande reglering av allmän plats och underbyggnadsrätter ska ske enligt överenskommelse i exploateringsavtalet mellan staden och fastighetsägaren.

Fastighetsägaren kommer att bekosta utbyggnaden av det nya gatunätet samt Grönlandsparken. Staden kommer efter utbyggnaden att ansvara för framtida drift av allmänna gator.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fastighetsägaren bekostar erforderlig marksanering inom planområdet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Spill- och vattenledningar finns i Isafjordsgatan, Kistagången, Grönlandsgatan samt Blåfjällsgatan.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. För kvarteret Hekla ska dagvatten fördröjas genom dagvattenmagasin och vegetationsbeklädda tak på kvartersmark. Vid höga flöden ska dagvatten omhändertas genom det kommunala ledningsnätet. Dagvattenledningar finns i Isafjordsgatan, Kistagången, Grönlandsgatan och Blåfjällsgatan.

Tele

Teleledningar finns i Isafjordsgatan och Kistagången intill planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i Isafjordsgatan och i Kistagången intill planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.