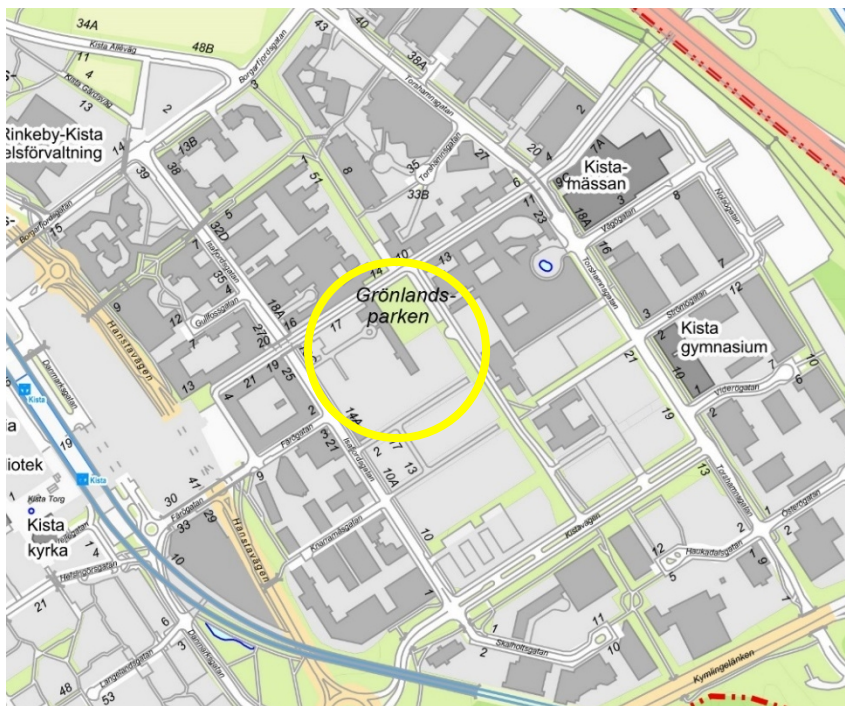


## Laga kraft 2021-12-15

### Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheterna Hekla 1 och Akalla 4:1 i stadsdelen Kista i Stockholm (kontor, park, gator m.m.), 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 kontor med publika verksamheter i entréplan. Detaljplanen möjliggör också för två gator och en park. Planområdet är beläget vid Isafjordsgatan.

Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 37 800 m<sup>2</sup> bruttoarea ny kontorsyta inom fastigheten Hekla 1, fördelat på en ny kontorsbyggnad i sju våningar och tillbyggnad av två befintliga kontorsbyggnader i fem våningar. Detaljplanen bekräftar även byggrätt för två befintliga kontorsbyggnader om cirka 33 400 m<sup>2</sup>, och även en befintlig teknikbyggnad om cirka 600 m<sup>2</sup>. Inom detaljplanen möjliggörs också för underbyggd elnätstation, kulvertar och garage.

Den nya bebyggelsens utformning ska bidra till en levande gatumiljö samt till att stärka attraktiviteten i området liksom tillgängligheten till omkringliggande målpunkter, gator och parkrum.

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

Med anledning av de synpunkter som länsstyrelsen och Storstockholms brandförsvaret framfört under granskningsskedet - gällande riskfrågor kopplade till bl.a. KTH Electrum och tvärbanan - valde stadsbyggnadskontoret att dela upp detaljplanen för del av Hekla 1 m.fl. (dnr. 2015-11509) i två delar. Den första delen, aktuell detaljplan, omfattar tillbyggnad av två befintliga kontorsbyggnader i fem våningar (hus 4b och 5b), en ny kontorsbyggnad i sju våningar (hus 3), Grönlandsparken samt allmänna platser. Bebyggelse närmast Kistagången vilka består av ett kontorshus (hus 2), ett bostadshus innehållande 240 lägenheter (hus 6) och en förskola kommer att hanteras i en separat detaljplanprocess (dnr. 2021-05642).

## **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 kontor med 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 yteffektiv 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 37 800 m<sup>2</sup> bruttoarea ny kontorsyta inom fastigheten Hekla 1 fördelat på en ny kontorsbyggnad i sju våningar och tillbyggnad av två befintliga kontorsbyggnader i fem våningar. Detaljplanen bekräftar även byggrätt för två befintliga kontorsbyggnader om cirka 33 400 m<sup>2</sup> samt en befintlig teknikbyggnad om cirka 600 m<sup>2</sup>. Inom detaljplanen möjliggörs också för underbyggd elnätstation, kulvertar och garage.

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. 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 i Kista verksamhetsområde.

Genomförandet av bebyggelseförslaget kräver att en mindre del gatumark längs Grönlandsgatan inom Akalla 4:1 tas i anspråk för bebyggelse. Genomförandet kräver också att lokalgatan mellan Digitalgatan och Isafjordsgatan samt en liten del av Grönlandsparkens södra del övergår till gatumark 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**

Antagande

den 11 november 2021

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	3
Tidplan .....	3
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Gällande detaljplan.....	8
Start-PM .....	9
Pågående planering i närområdet .....	9
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
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
<b>Planförslag .....</b>	<b>21</b>
<b>Ny bebyggelse .....</b>	<b>22</b>
<b>Park och vattenområden .....</b>	<b>25</b>
<b>Gator och trafik .....</b>	<b>27</b>
Teknisk försörjning .....	30
Behovsbedömning.....	31
Dagvatten .....	31
Landskapsbild/stadsbild .....	35
Kulturmiljö.....	35
Störningar och risker .....	36
<b>Tidplan .....</b>	<b>40</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>41</b>
Organisatoriska frågor .....	41
Verkan på befintliga detaljplaner .....	41
Fastighetsrättsliga frågor .....	41
Ekonomiska frågor.....	43
Tekniska frågor.....	44
Genomförandetid.....	44



## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

De utredningar som tillhör denna detaljplan omfattar ett större område än detaljplanområdet och inkluderar även ett bostadshus, ett kontorshus och en förskola som inte längre tillhör detaljplanen.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning* (Sweco Environment, 2018-03-02 rev. 2020-04-28)
- *Utökad bullerutredning* (ACAD, 2018-11-28)
- *PM Trafik, Hekla* (A&C konsulter AB, 2017-02-20)
- *Risakanalys* (Brandskyddslaget, 2017-01-03)
- *PM Förtydligande av riskanalys för Kv. Hekla* (Brandskyddslaget, 2017-10-31)
- *Risakanalys* (Brandskyddslaget, 2020-04-21)
- *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* (Sweco, 2016-02-08, reviderad. 2017-02-21)
- *Markföroreningar, Utvärdering av föroreningssituationen* (Geoveta, 2018-11-14)
- *Markföroreningar, Rekommendation om åtgärd* (Geoveta, 2019-01-23)
- *Kompletterande undersökning och riskbedömning av förorenad markmark– Hekla 1 och Hårddisken 1* (Geoveta, 2019-11-18)
- *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)
- *Brandtekniskt utlåtande, Hekla1* (Brandkonsulten, 2019-12-02)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Yasaman Ghanavi på stadsbyggnadskontoret. Plankonsult är Sweco Architects AB

genom Michaela Vitale. Medverkar gör även Madeleine Persson och Sofia Dahlbäck från exploateringskontoret, Jonida Qureshi från trafikkontoret och Jenny Selin, kartingenjör på stadsbyggnadskontoret.

### **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 kontor med 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 37 800 m<sup>2</sup> bruttoarea ny kontorsyta inom fastigheten Hekla 1 fördelat på en ny kontorsbyggnad i sju våningar och tillbyggnad av två befintliga kontorsbyggnader i fem våningar. Detaljplanen bekräftar även byggrätt för två befintliga kontorsbyggnader om cirka 33 400 m<sup>2</sup> samt en befintlig teknikbyggnad om cirka 600 m<sup>2</sup>. Inom detaljplanen möjliggörs också för underbyggd elnätstation, kulvertar och garage. 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. 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 i Kista verksamhetsområde.

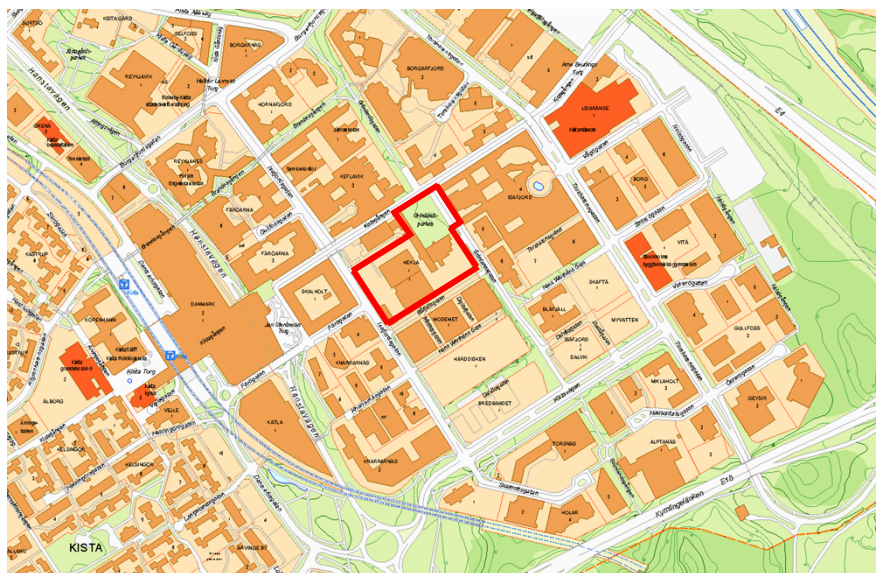
Genomförandet av bebyggelseförslaget kräver att en mindre del gatumark längs Grönlandsgatan inom Akalla 4:1 tas i anspråk för bebyggelse. Genomförandet kräver också att lokalgatan mellan Digitalgatan och Isafjordsgatan och en liten del av Grönlandsparkens södra del övergår till gatumark för att möjliggöra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

## Plandata

### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är cirka 28 000 m<sup>2</sup> stort och omfattar den nordvästra delen av fastigheten Hekla 1, Grönlandsparken och en bit gatumark 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.

Fastigheten Hekla 1 ägs av AP fondens Fastighet nr 63 KB och fastigheten Akalla 4:1 ägs av Stockholms stad. En mindre markremsa längs Grönlandsgatan inom Akalla 4:1 har markanvisats till Hekla 1 av exploateringsnämnden.



*Planområdets läge inom Kistas verksamhetsområde*

## Tidigare ställningstaganden

### *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*

Översiktsplanen beskriver ett snabbt växande Stockholm där alla stadens delar behöver utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna nås. De fyra stadsbyggnadsmålen är: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och 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.

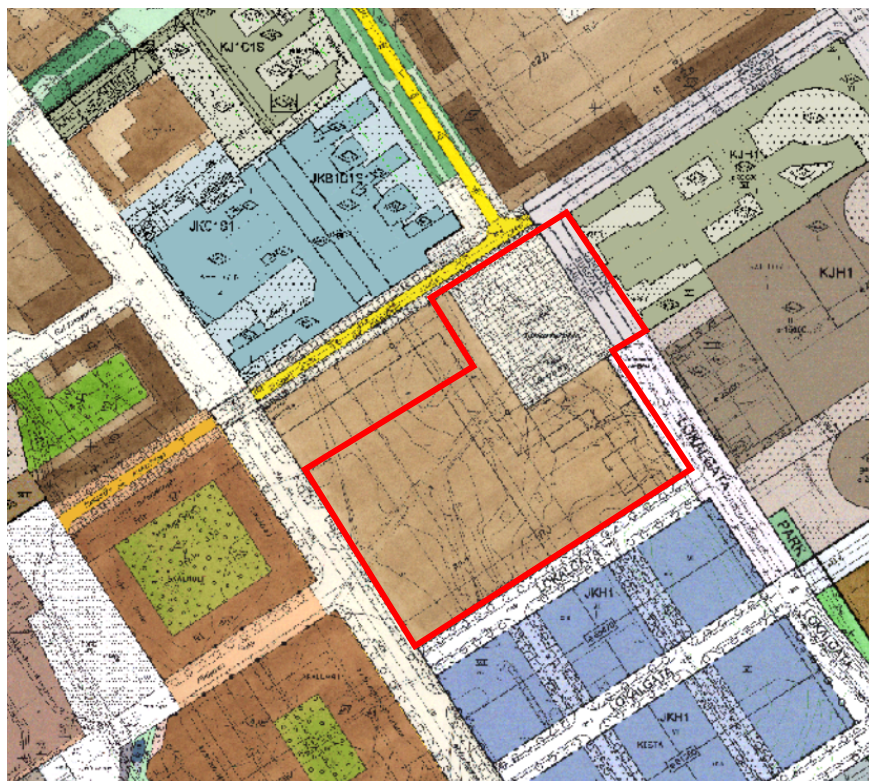
### *Kista Science City*

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.

### *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. Sydost om planområdet, inom fastigheten Isafjord (dnr 2014-15713) i korsningen Torshamnsgatan/Kistavägen, planeras för cirka 470 nya bostäder, kontor, verksamheter, förskola och park. Inom fastigheten Hornafjord (dnr. 2017-08970) planeras för cirka 100 nya bostäder.

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 700 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 cirka 500 m<sup>2</sup> mark som ska upplåtas för kontorsändamål.

#### Förutsättningar



*Ortofoto över planområdet.*

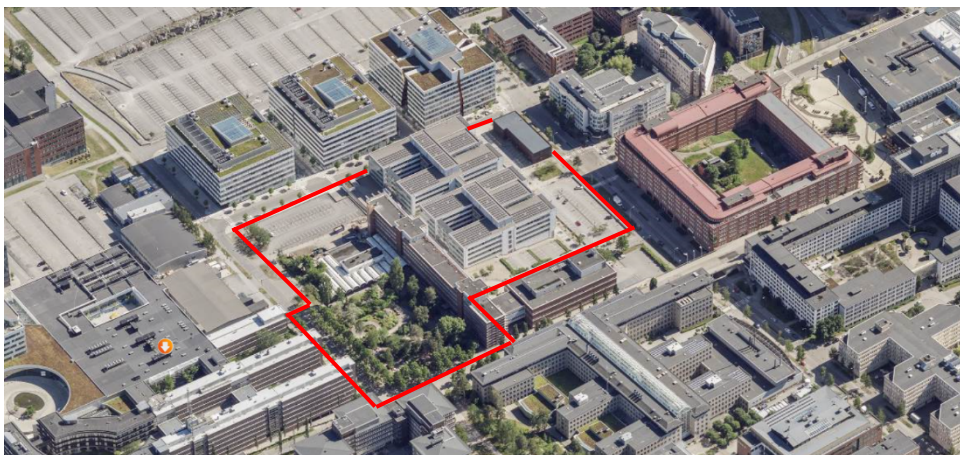
#### Mark och vegetation

Kvartersmarken inom planområdet består i huvudsak av kontorsbyggnader, parkeringar och angöring till kontorsbyggnader. Markbeläggningen utgörs av asfalt, betongplattor och några mindre gräs- och stenmjölsytor. Vid parkeringsplatserna mellan hus 2 och hus 4 finns ett tjugotal planterade träd i form av lönn, magnolia och björk och runt hus 3 finns liknande växtlighet. Längs Kistagången löper en planterad allé med pelarekar och längs



Isafjordsgatan finns en 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 cirka 6 000 m<sup>2</sup> välutnyttjad park i korsningen Grönlandsgatan/Kistagången som anlades på 1970-talet i samband med uppförandet av verksamhetsområdet. Parken anpassades då delvis till den kuperade terrängen, och kullarna planterades med perenna växter, buskar och träd. Den geometriskt flikiga strukturen är tidstypisk och har inslag av dansk modernism. Parken bär 1970-talets typiska formspråk med cirklar i olika storlekar, lekfullt mönsterformad markbeläggning och fontäner i betong och sten.

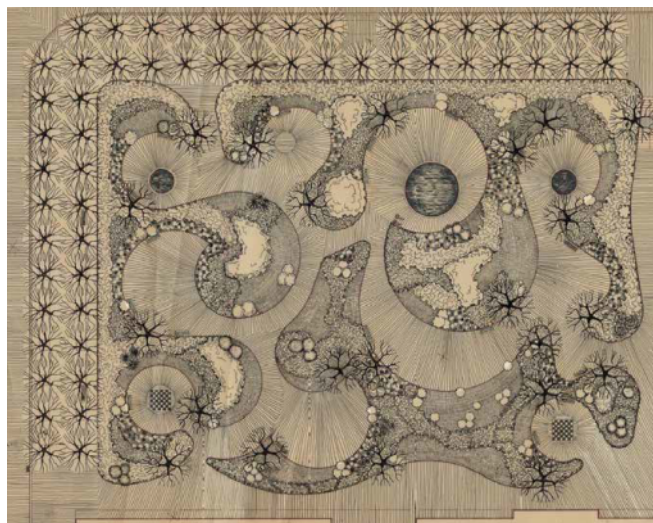
Parkens topografi är varierande med höjdpunkten vid korsningen Kistagången/Grönlandsgatan och lågpunkten i det motsatta hörnet. Parken är en av få offentliga grönytor inom Kista med god tillgänglighet till de omgivande gaturummen Grönlandsgatan och Kistagången, som utgör en del i stadens stomnät för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

Grönlandsparken har en särpräglad karaktär som stadspark och skiljer sig från många andra tidstypiska parker genom bland annat sin artrikedom i växtligheten. Genom den geometriska strukturen och artrika 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 markbeläggningens 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 som utöver kontorsbyggnader även innefattas av bostäder och publika verksamheter, kommer Grönlandsparkens betydelse i stadsmiljön att öka ytterligare. En förutsättning för planläggningen av Hekla 1 är därför att Grönlandsparken rustas upp, anpassas till kommande behov och 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.*

## **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). En geoteknisk undersökning (Bjerking 2018-12-20) har tagits fram med syfte att klarlägga 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 överskrids 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, rev 2020-04-28) 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 får försämra vattenkvaliteten i recipienten Edsviken ytterligare.

### Stadsbild

Kista är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970-80-talen 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 ödsligt 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 syfte 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 glasparter samt grå fönsterbågar där byggnaden bryts upp genom ett uppreparande gavelmotiv. Bebyggelsen utgör sammanlagt cirka 47 500 m<sup>2</sup> bruttoarea kontor och 12 000 m<sup>2</sup> garage.





*Etapp 1 till vänster och etapp 2 till höger i bild sett från Kistagången (bron över Isaffordsgatan).*

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 m<sup>2</sup> bruttoarea kontor, 11 000 m<sup>2</sup> garage, 3 200 m<sup>2</sup> kulvert under hus 1-3 samt teknikbyggnad på 600 m<sup>2</sup>.



*Hus 1, 2 och 3 i kvarteret Hekla 1 har beviljats 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.

### **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/cyklisterna 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 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.*

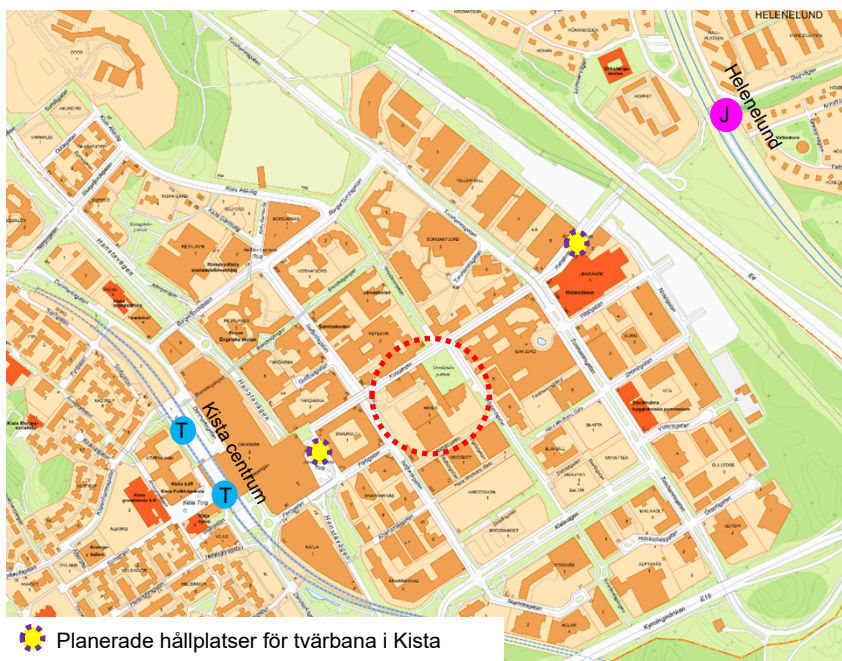
Kistagången ingår i en pågående planprocess för att möjliggöra för tvärbana mellan Ulvsunda och Helenelund. Detta kommer påverka framkomligheten längs med Kistagången och på sikt kommer enkelriktad biltrafik att tillåtas här.

#### Gång- och cykeltrafik

Cykelbanor/cykelfält och gångbanor finns längs med Isafjordsgatan och Grönlandsgatan. I 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 kollektivtrafiknoder 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 490 bilparkeringsplatser och 320 cykelparkeringar inom kvarteret. Längs med Isafjordsgatan finns även kantstensparkering för besökare.

Inom kvartersmarken ska stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna p-tal tillämpas för bilparkerarna. Utöver bilparkeringar ska 10–20 cykelparkeringar per 1000 m<sup>2</sup> BTA för kontorsbyggnaderna finnas.

### 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 terrasseringar och ska utformas medvetet för att bidra till ett intressant tillägg i stadsrummet.

### **Störningar och risker**

#### **Förorenad mark**

Ericsson bedrev från mitten av 1970-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). På grund av detta finns markföroreningar inom detaljplanområdet.

#### **Risker**

##### *Farligt gods*

Planområdet ligger i närheten av KTH Electrum och Swerea KIMAB som länsstyrelsen klassat som farlig verksamhet enligt kap 2.4 i Lagen om skydd mot olyckor.

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 cirka 190 meter. 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 och det finns ingen uppgift om hantering av giftiga gaser. Avståndet mellan anläggningens förvaringsplats för brandfarlig vara och övriga kemikalier och planområdet är cirka 240 meter. Majoriteten av transporterarna 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.

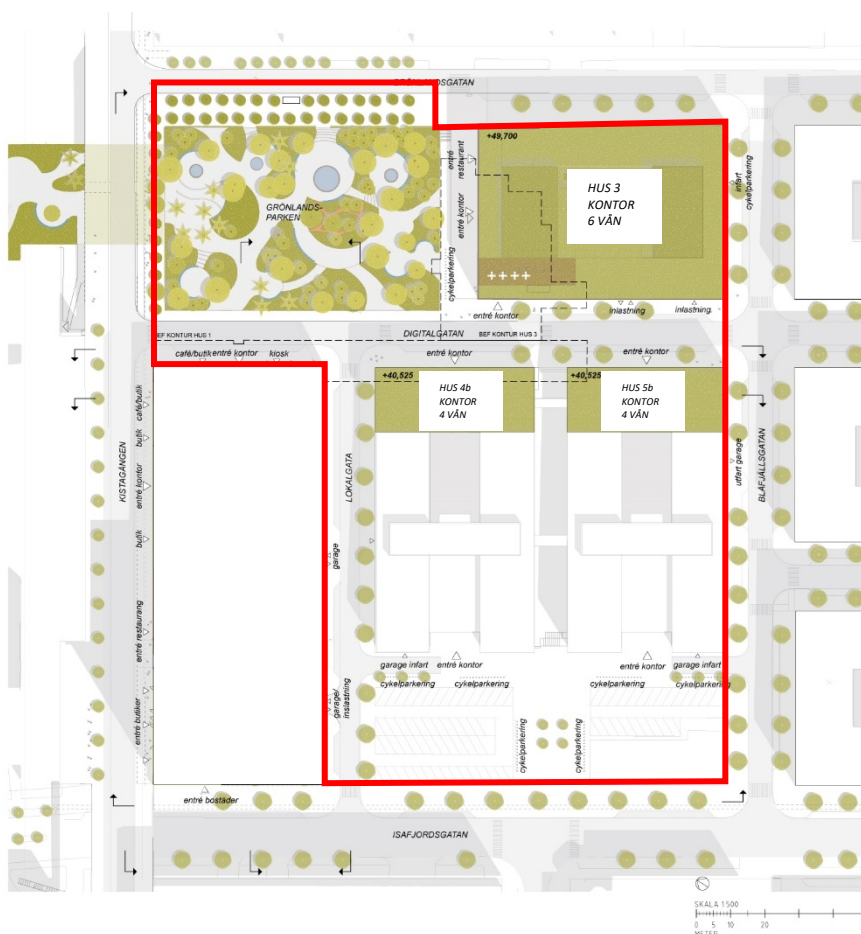


### *Tvärbanan*

Den planerade tvärbanan längs med Kistagången ligger cirka 60 meter från närmaste bebyggelse inom detaljplanområdet.

## **Planförslag**

### Övergripande



*Situationsplan av föreslagna kvarter med nya byggnader och entréer.  
Detaljplanområdet är markerat med rött. Illustration: White Arkitekter*

Planförslaget innebär att två kontorsbyggnader i 5–6 våningar (hus 1 och 3 enligt illustration s. 17) ersätts med en ny kontorsbyggnad (hus 3 i situationsplan) i 7 våningar mot Grönlandsgatan/Grönlandsparken. Två befintliga kontorsbyggnader (hus 4–5 enligt illustration s. 17) utökas med tillbyggnader i samma höjd som befintliga byggnader i 5 våningar. I hus 3–5 föreslås kontor, centrumändamål i entréplan och parkering i suterrängvåningar och källarvåningar. Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 37 800 m<sup>2</sup> bruttoarea ny kontorsyta inom fastigheten Hekla 1 fördelat på en ny kontorsbyggnad (hus 3) och tillbyggnad av två befintliga kontorsbyggnader (hus 4b och 5b) i 5

våningar. Detaljplanen bekräftar även byggrätt för två befintliga kontorsbyggnader (hus 4 och 5) om cirka 33 400 m<sup>2</sup>, och även en befintlig teknikbyggnad innehållande ställverk och kylanläggning mot Isafjordsgatan om cirka 600 m<sup>2</sup>. Inom detaljplanen möjliggörs också för underbyggd elnäststation, kulvertar och garage.

Detaljplanen möjliggör 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. Detaljplanen möjliggör också för 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 (Grönlandsgatan och Grönlandsparken). 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 gaturummet mot Digitalgatans förlängning. Hus 4 och 5 kan ses som en gradvis skalförskjutning från den mer småskaliga i intilliggande kvarteret Modemet till den mer storskaliga i kvarteret Keflavik (Electrum). Hus 4 och 5 utökas och ansluter till Digitalgatans nya sträckning, vilket stärker områdets kvartersstruktur och tydliggör gaturummet mot Digitalgatans nya sträckning.

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. Bebyggelsen inom planområdet regleras med högsta totalhöjd över nollplanet. De nya kopplingarna mellan Kistagången och Blåfjällsgatan samt mellan Isafjordsgatan och Grönlandsparken skapar förutsättningar för nya rörelsemönster i området och ökar tillgängligheten till Grönlandsparken samt ger bättre möjligheter för nya publika verksamheter i bottenvåningarna.

### 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 Grönlandsgatan, Grönlandsparken och Digitalgatan. En generös våningshöjd, öppna fasader i



bottenvåningarna och planbestämmelse för centrumändamål ger ett öppet intryck och syftar till att skapa förutsättningar för publika verksamheter. 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*

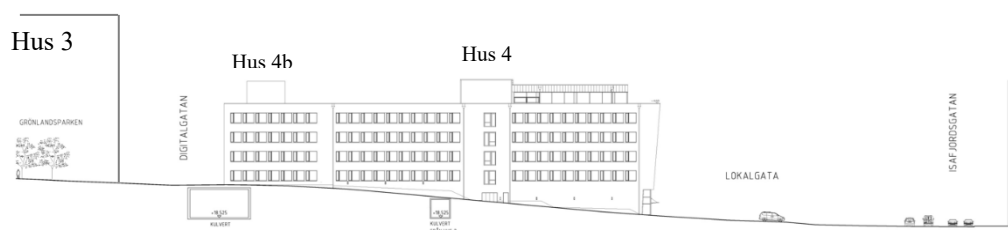
Förgårdsmark har skapats framför hus 3 genom att fasadlivet är tillbakadraget cirka 10 meter mot Grönlandsparken. Ytan bidrar till att tydliggöra det privata och offentliga mellan Grönlandsparken och hus 3 och skapar plats för cykelparkeringar och uteservering. En remsa om tre meter blir kvar mellan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

### Entréer

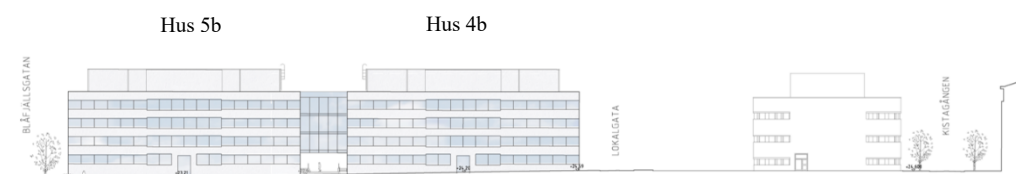
För att bidra till ett ökat stadsliv i området ska entréer placeras mot Digitalgatan och Grönlandsparken. Detta regleras genom planbestämmelser i plankartan.

## Fasader

Föreslagen bebyggelse inom planområdet ska bidra till Kistas utveckling. Fasadernas gestaltning är en viktig del i 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 och fasadmateriell. En planbestämmelse med syfte att skapa öppna bottenvåningar finns på plankartan och regleras genom lägsta bjälklagshöjder för det nya kontorshuset mot Grönlandsgatan och Grönlandsparken.



*Hus 4 och hus 4b:s fasad mot lokalgatan. Illustration: White arkitekter*



*Hus 4B och hus 5b:s fasad mot Digitalgatan, Illustration: White arkitekter*

## Taklandskap

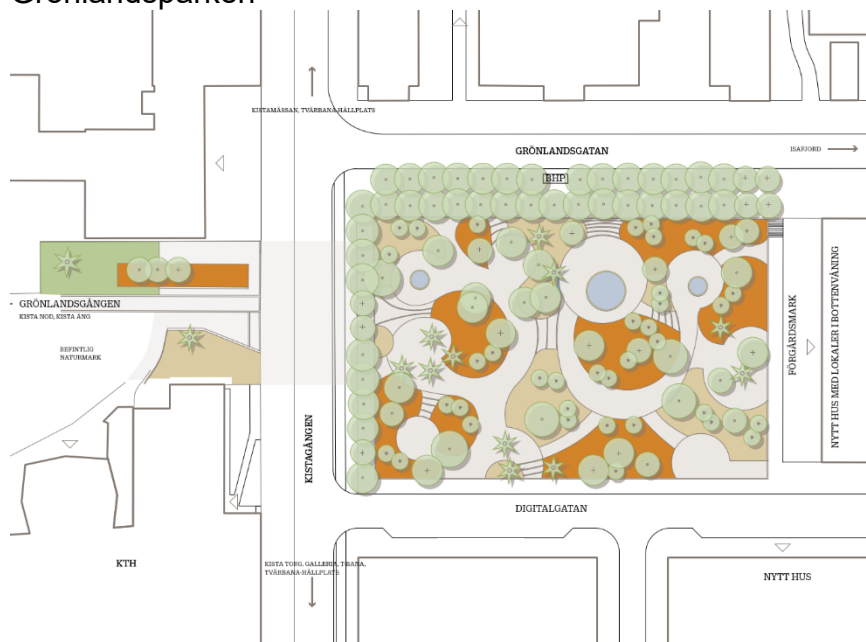
Kontorsbyggnadernas tak ska utformas med växtlighet.

Växtligheten är en förutsättning för att fördröja stora mängder dagvatten och regleras med planbestämmelse f3 om minsta andel växtlighet.

## Parkeringsgarage

Planförslaget möjliggör för parkeringsgarage i källarvåning i hus 3. Körbara nedfarter till parkeringsgaragen inom planområdet ska inrymmas inom byggnaderna. Parkeringsgaragen regleras genom högsta tillåtna höjd över nollplanet och placering av nedfarter samt utfartsförbud. Inom detaljplanen kommer det att finnas möjlighet för 673 parkeringsplatser varav 70 stycken på markparkering och 612 cykelparkeringar varav 90 stycken på mark.

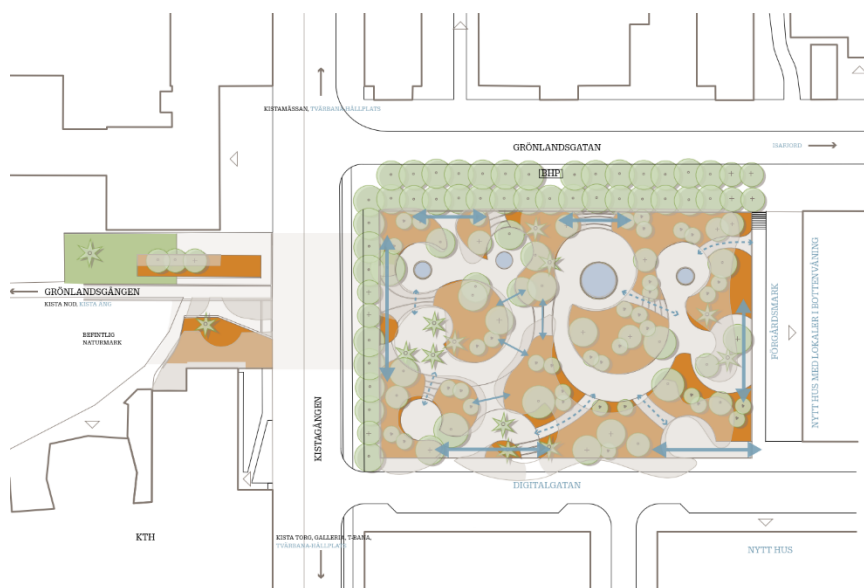
## Grönlandsparken



*Illustrationsförslag av Grönlandsparken. Bild: Nivå landskapsarkitektur.*

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 till grund för det nya gestaltungs-förslaget. Ambitionen är att så långt det är möjligt bevara Grönlandsparkens karaktäristiska formspråk, den rumsliga gestaltningen och artrikedomen i växtmaterialet. Det vill säga de karaktärsskapande värden som finns i Grönlandsparken 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 landskapsarkitektur.*

### *Gestaltungs-förslag*

Grönlandsparken kommer att få fler och mer tydligt utformade entréer mot omkringliggande gator, breddade gångvägar och fler genomgående stråk med färre återvändsgränder. Antalet möjliga vägar att röra sig genom parken ökar. Även parkens belysning, fontäner och dammar rustas upp och antalet sittmöjligheter ökas. Låga stälkanter förslås mellan planterade ytor och hårdgjorda ytor som förstärker de organiska formerna samtidigt som de skyddar planteringarna från slitage. Upprustningen av Grönlandsparken skapar förutsättningar för en mer tillgänglig och trygg park som blir naturlig att röra sig i och genom.

På grund av förändringarna kommer några träd behöva tas ner. Kvarvarande träd är överlag i gott skick och behålls. Nya träd som ersätter de borttagna träden planteras där det är möjligt. Övrig vegetationshantering i upprustningen bygger även den vidare på parkens ursprungliga karaktär med ett rikt och varierande växtmaterial och en medveten kontrastverkan mellan öppna och slutna partier. I syfte att vårda vegetationen och samtidigt skapa trygghet, stammas träd och buskar upp.

### *Markbeläggning*

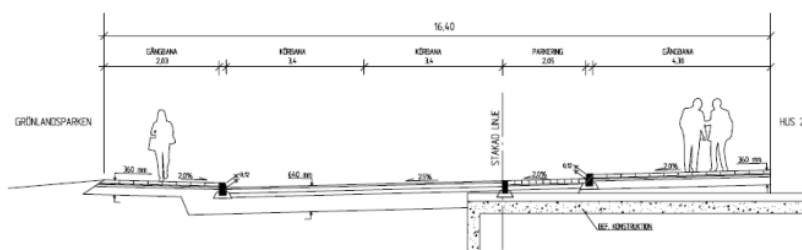
Befintlig markbeläggning består av flera olika typer av betongstenar som lagts i ett avancerat mönster. Markbeläggningen är problematisk ur ett skötselperspektiv med stenar som lossnar och sedan är svåra att sätta om. Delar av markbeläggningen är i

dagsläget sliten och det skulle krävas omfattande restaurering för att få befintlig beläggning i önskvärt skick. Markbetongstenen finns inte längre att tillgå på marknaden och det går därför inte att komplettera med ny vid behov. I och med upprustningen kommer därför Grönlandsparken till stora delar få en ny markbeläggning. Denna ska dock väljas med omsorg och med Grönlandsparkens kulturmiljövärden i beaktande. Möjligheten att i en avgränsad del återanvända befintlig betongsten kommer utredas i den fortsatta projekteringen av parken.

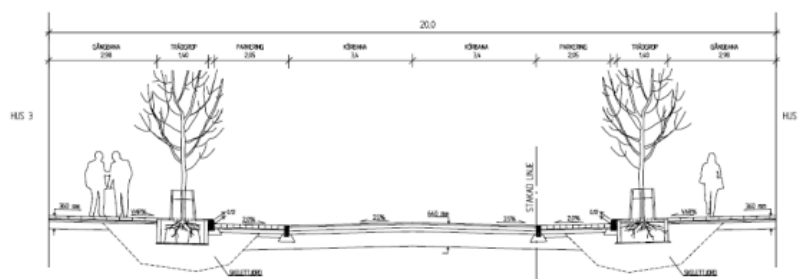
## Gator och trafik

### Gatunät

Gatustrukturen förändras för att skapa en mer stadsmässig karaktär i och runt planområdet. Omkringliggande gator såsom Isafjordsgatan och Grönlandsgatan fortsätter att utgöra stråk för biltrafik. Digitalgatan förlängs genom planområdet och går mellan Kistagången och Blåfjällsgatan. Storkvarterstrukturen bryts upp genom en ny lokalgata parallell med Blåfjällsgatan, och skapar ytterligare en koppling mellan Isafjordsgatan och Grönlandsparken. Delar av Isafjordsgatan och Grönlandsgatan regleras med in- och utfartsförbud.



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



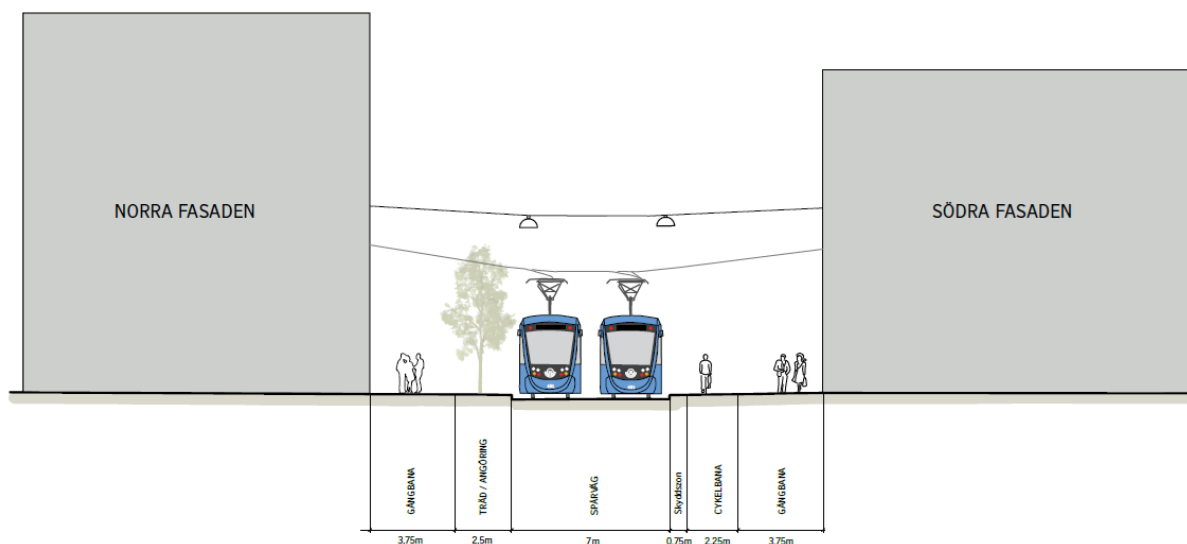
Typsektion Digitalgatan mellan hus 3 och 5. A&C Konsulter AB

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 och mer

blandad stadsdel i Kista verksamhetsområde. Kistagången står inför stor förändring i och med genomförandet av Kistagrenen och tvärbanan.

### *Kistagången*

Parallellt med detaljplanearbetet för Hekla 1 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 trädrad på södra sidan.

### **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 tvärbansens 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.

Inom kvartersmarken ska stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna p-tal tillämpas för bilparkeringarna. Planen möjliggör för cirka 185 nya parkeringsplatser i garage i hus 3.

### **Gång- och cykeltrafik**

Planförslaget möjliggör för ett mer flexibelt och cykelprioriterande gatunät. Förlängningen av Digitalgatan skapar nya kopplingar mellan Kistagången, Isafjordsgatan och Blåfjällsgatan. Totalt inrymmer byggnaderna cirka 745 parkeringsplatser för cyklar vilket uppfyller stadens parkeringsnorm för cykelparkeringar.

### **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 genom nya gator och kopplingar, främst genom förlängningen av Digitalgatan. Lokalgatan är på grund av områdets topografiska förutsättningar brant och kommer inte uppfylla tillgänglighetskrav.

Planområdet angörs med biltrafik från Isafjordsgatan och Blåfjällsgatan. För att inte öka trafikbelastningen på 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 anslutna till det kommunala VA-ledningsnätet. Nya byggnader kommer anslutas genom befintliga ledningar. Eventuella ytterligare anslutningspunkter ansvarar fastighetsägaren för.

#### **E/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.

#### **Teknikanläggning**

Inom detaljplanen mot Isafjordsgatan finns en teknikanläggning som innehåller ställverk och kylanläggning. Byggnaden för denna teknikanläggning finns kvar i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör teknikanläggningen genom bestämmelse K2.

#### **Avfallshantering**

Avfallshantering sker i varje kontorsbyggnad i anslutning till in- och utlastning i parkeringsgarage.

#### **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. 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.

## 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 2027 och god kemisk status 2025, med undantag för antracen och tributyltenn föreningar som har tidsfrist till 2027.

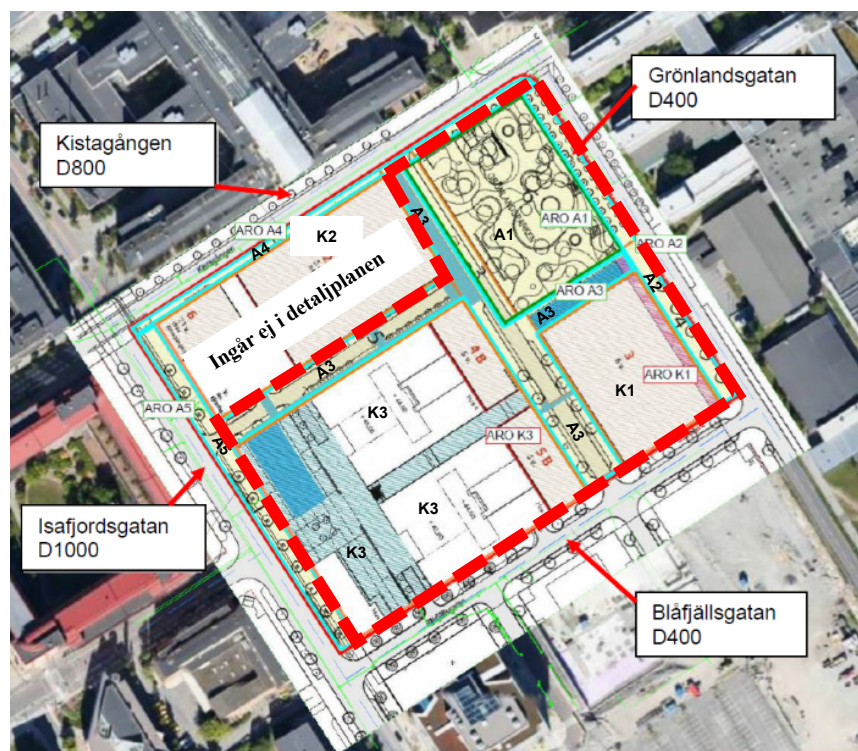
Dagvattenutredningen (Sweco, 2018-03-02, rev 2020-04-28) visar att om planförslaget byggs ut utan lokalt omhändertagande av dagvatten kommer det att leda till ökade föroreningshalter för recipienten. För att säkerställa att detta inte sker måste dagvattnet avledas och renas innan avledning sker till dagvattenledningen i Isafjordsgatan. Föreslagna dagvattenåtgärder, skelettjordar och dagvattenmagasin kommer att minska både halter och mängder av samtliga föroreningar. Detaljplanens genomförande förväntas därmed inte försvåra Edsvikens möjlighet att uppnå MKN för vatten, utan underlättar snarare recipientens väg till god kemisk och ekologisk status.

#### *Föreslagen dagvattenhantering*

För att klara åtgärdsnivån (och indirekt säkerställa att flöden ut från området inte ökar) behöver 159 m<sup>3</sup> dagvatten från allmän platsmark och sammanlagt 365 m<sup>3</sup> dagvatten från kvartersmark fördröjas och renas. Detta medför även att risk för försämring av Edsvikens chanser att uppnå MKN undviks.

På allmän platsmark föreslås att trädrader anläggs i skelettjord så att dagvatten från gator och gångbanor kan ledas till träden för fördröjning och rening. Skelettjord har en porositet på cirka 30 % vilket innebär att för att kunna rena och fördröja den volym som bildas på lokalatorna så krävs minst en volym på 530 m<sup>3</sup> skelettjord. Varje träd beräknas behöva 15 m<sup>3</sup> skelettjord, vilket i detta fall innebär att minst 36 träd i skelettjord bör planteras längs med lokalatorna.

Kvartersmarken inom detaljplanen ska fördröja 365 m<sup>3</sup> uppdelat mellan områdets olika kvarter. Detta föreslås i huvudsak ombesörjas i dagvattenmagasin och genom sedumtak, men även skelettjordar/växtbäddar föreslås. Det är viktigt att de dagvattenmagasin som anläggs även har en renande funktion då de syftar till att både flödesfördröja och rena dagvattnet. För att reducera avrinningen från husen kommer taken på hus 3, 4b och 5b till stor del att bestå av sedumtak (cirka 70 %), vilket regleras genom planbestämmelse f3 på plankartan. Sedumtaket gör att den årliga avrinningen från denna 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.



*Avrinningsområden efter ombyggnad. Delavrinningsområden på allmän platsmark är markerade i orange linje samt gul skraffering. Delavrinningsområden på kvartersmark är markerade med turkos linje samt grön skraffering. A står för allmän plats och K står för kvartersmark.*



**Kvarter 1 (K1)**

Inom kvarter 1 behöver totalt 71 m<sup>3</sup> dagvatten ombesörjas för att uppnå åtgärdsnivån. Här föreslås att detta hanteras genom sedumtak och dagvattenmagasin. Om 0,3 ha takyta (motsvarande cirka 75 % av den totala takytan) anläggs med sedum, med en fördröjningskapacitet på 10 mm, behöver ett magasin som kan omhänderta 45 m<sup>3</sup> dagvatten anläggas. Magasinet ska rena och fördröja dagvattnet.

**Kvarter 2 (K2)**

Detaljplanen omfattar inte kvarter 2 i antagandehandlingar. Därför dagvattenåtgärder för kvarter 2 redovisas inte i detta dokument.

**Kvarter 3 (K3)**

Inom kvarter 3 behöver totalt 210 m<sup>3</sup> dagvatten ombesörjas för att uppnå åtgärdsnivån. Här föreslås att detta hanteras ytligt genom skelettjordar (eller växtbäddar) och underjordiskt i dagvattenmagasin med rening och fördröjning. I föroreningsberäkningarna har det antagits att 65 m<sup>3</sup> leds till skelettjordar och resterande 145 m<sup>3</sup> ombesörjs genom dagvattenmagasin. Till dagvattenmagasinet tillkommer ytterligare 80 m<sup>3</sup> dagvatten från kvarter 2 (utanför detaljplanens avgränsning). Totalt leds alltså 225 m<sup>3</sup> dagvatten till magasinet för rening och fördröjning. Inom kvarteret planeras redan idag för att anlägga ett magasin dimensionerat för att hantera skyfall. Volymen för att hantera skyfall är 690 m<sup>3</sup> (se kapitel 10.1 i dagvattenutredningen). Denna volym behöver anläggas utöver de 225 m<sup>3</sup> som krävs för rening varför ett magasin dimensionerat för 915 m<sup>3</sup> dagvatten behöver anläggas. Skelettjord har en porositet på cirka 30 % vilket innebär att för att kunna rena och fördröja den volym som bildas så krävs minst en volym på cirka 200 m<sup>3</sup> skelettjord. Varje träd beräknas behöva 15 m<sup>3</sup> skelettjord, vilket i detta fall innebär att minst 14 träd i skelettjord bör planteras inom kvartersmarken.

**Allmän platsmark 1 (A1)**

Allmänna platsmarken som har benämnts med A1 (Grönlandsparken) ger upphov till 15 m<sup>3</sup> dagvatten som behöver ombesörjas med hänsyn till åtgärdsnivån. Detta föreslås hanteras i skelettjord eller växtbäddar. I föroreningsberäkningarna har skelettjord antagits. Skelettjord har en porositet på cirka 30 % vilket innebär att för att kunna rena och fördröja den volym som bildas så krävs minst en volym på cirka 50 m<sup>3</sup> skelettjord. Då varje träd beräknas behöva cirka 15 m<sup>3</sup> skelettjord behövs i detta fall minst 4 (3,3) träd.

**Allmän platsmark 2 (A2)**

Allmänna platsmarken som har benämnts med A2 ger upphov till 16 m<sup>3</sup> dagvatten som behöver ombesörjas med hänsyn till åtgärdsnivån. Detta föreslås hanteras i skelettjord eller växtbäddar. I denna föroreningsberäkning har skelettjord antagits. Skelettjord har en porositet på cirka 30 % vilket innebär att för att kunna rena och fördröja den volym som bildas så krävs minst en volym på cirka 50 m<sup>3</sup> skelettjord. Då varje träd beräknas behöva cirka 15 m<sup>3</sup> skelettjord behövs i detta fall minst 4 (3,6) träd.

**Allmän platsmark 3 (A3)**

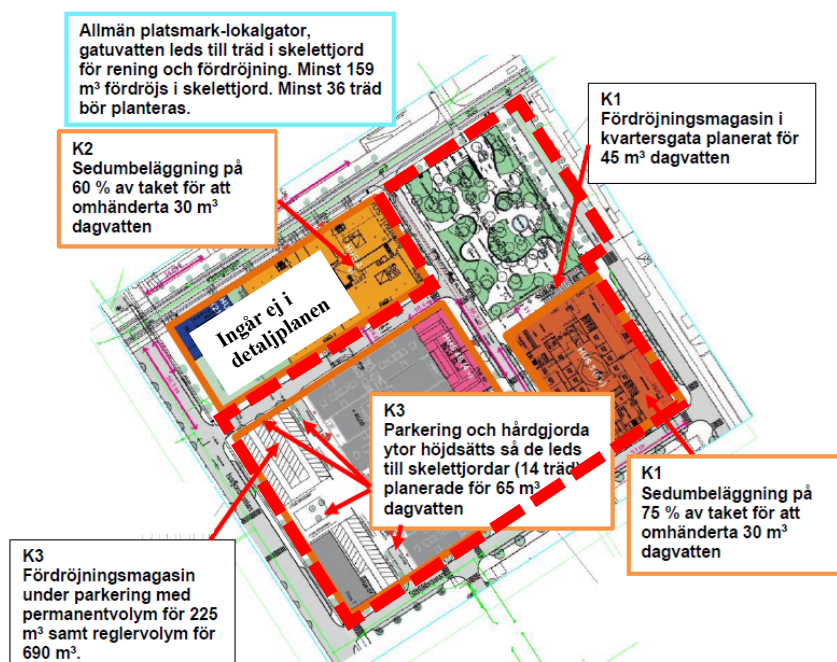
Allmänna platsmarken som har benämnts med 3 ger upphov till 80 m<sup>3</sup> dagvatten som behöver ombesörjas med hänsyn till åtgärdsnivån. Om det antas att även detta vatten ombesörjs av skelettjordar behövs 18 (17,7) träd. Föroreningsberäkningarna är baserade på detta. Inom allmän platsmark 3 har det i underlag av landsaksarkitekt reserverats ytor för just skelettjordar/växtbäddar. Totalt rör det sig om cirka 1200 m<sup>2</sup> yta som, med en antagen mäktighet (tjocklek) på 1 meter och porositet 30 %, innehar en potential att kunna ombesörja 360 m<sup>3</sup> dagvatten i skelettjordar.

**Allmän platsmark 4 (A4)**

Detaljplanen omfattar inte markytan benämnts A4 i illustrationen i sid 33 i denna planbeskrivning. Därför dagvattenåtgärder för A4 redovisas inte i detta dokument.

**Allmän platsmark 5 (A5)**

Allmänna platsmarken som har benämnts med 5 ger upphov till 32 m<sup>3</sup> dagvatten som behöver ombesörjas med hänsyn till åtgärdsnivån. Om det antas att även detta vatten ombesörjs av skelettjordar behövs 8 (7,1) träd. Föroreningsberäkningarna är baserade på detta. Inom allmän platsmark 5 har det i underlag av landsaksarkitekt reserverats ytor för just skelettjordar/växtbäddar. Totalt rör det sig om 565 m<sup>2</sup> yta som, med en antagen mäktighet (tjocklek) på 1 meter och porositet 30 %, innehar en potential att kunna ombesörja 170 m<sup>3</sup> dagvatten i skelettjordar.



*Beskrivning av dagvattenhantering i figur samt ungefärliga placering.*

### 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 Kistamässan.

Planförslaget har för avsikt att bryta upp denna skala, främst genom fler gatukopplingar. Byggnaderna inom planområdet föreslås förläggas i kvartersgräns för att förtydliga kvartersstrukturen. Genom att tillföra publika bottenvåningar så skapas en variation i området som bidrar till stadsliv och rörelse.

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. Gestaltungsförslaget för Grönlandsparken är framtaget med utgångspunkt i kulturmiljöutredningens innehåll och lägger bland annat stor vikt vid att bevara parkens ursprungliga form, artrikedom och vegetation. 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 säkerställa att upprustning av parken beaktar den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

I framtagna bullersimulering (Åkerlöf Hallin akustikkonsult 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.

I och med att de framtagna bullerutredningarna i tidigare skeden behandlade de föreslagna bostäder och den förskola som utgått ur detaljplanen inför antagande är trafikbullerfrågor inte aktuella i denna detaljplan. Detaljplanen möjliggör för kontorsändamål vilket inte är reglerat i lagstiftningar och förordningar för trafikbuller. Detsamma gäller för frågor kring vibrationer och stomljud.

#### **Risker**

Planområdet ligger i området runt KTH Electrum (kv. Keflavik 2) som av Länsstyrelsen klassas som farlig verksamhet enligt kap 2:4 i Lagen om skydd mot olyckor. Verksamheten hanterar bland annat stora mängder gaser (brandfarliga och giftiga). Inom Keflavik 2 ligger även forskningsverksamheten Swerea KIMAB som också hanterar farliga ämnen. Verksamheterna genererar dessutom ett begränsat antal transporter av farligt gods på Isafjordsgatan som går förbi planområdet. Planområdet ligger i närheten av Kistagången som utgör planerad sträckning för utbyggnaden av tvärbanans Kistagren mellan Ulvsunda i Bromma och Helenelund i Sollentuna.

Med anledning av de synpunkter som remissinstanser framförde under granskningsskedet gällande riskfrågor kopplade till bland annat KTH Electrum och tvärbanan exkluderades bebyggelse längs med Kistagången från detaljplanen. Bebyggelsen som har uteslutits efter granskningsskedet är hus 2 (kontor), hus 6 (bostadshus med 240 lägenheter) och en förskola. Detaljplanens omfattning har av denna anledning minskat i antagandehandlingarna, och omfattas av ett kontorshus (hus 3), två tillbyggnader (4b och 5b), gator, park och teknikanläggning. En ny riskanalys som endast behandlar hus



3 (kontor) och tillbyggnader 4b och 5b (kontor) har tagits fram inför antagandeskedet. Riskanalysen har undersökt lämpligheten med aktuellt planförslag genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella planområdet kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås.

Utifrån denna riskanalys kan det konstateras att de identifierade riskkällorna är belägna på tillräckligt stora avstånd för att konsekvenser inom planområdet inte ska uppkomma. Planområdets närhet till Isafjordsgatan medför inte risker som behöver kvantifieras då endast ytparkering och teknikbyggnad (utan stadigvarande vistelse) planeras mot vägen. Avstånd till byggnader med stadigvarande vistelse överstiger rekommenderade skyddsavstånd. Befintliga byggnader inom planområdet med stadigvarande vistelse (kontor) är belägna cirka 50 meter från vägen och tillkommande byggnader har minst 110 meter i skyddsavstånd till vägen. Den tillkommande bebyggelsen kommer dessutom erhålla ett skyddat läge bakom befintliga byggnader både sett från Isafjordsgatan och från KTH Electrum. Detaljplaneförslaget bedöms kunna genomföras utan att riskreducerande åtgärder eller restriktioner behöver vidtas.

#### Förorenad mark

En utvärdering av föroreningsituationen inom Hekla 1 har genomförts (Sweco, 2016-02-08, reviderad.2017-02-21) med syfte att utvärdera tidigare framtagna 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 gränsen för känslig markanvändning (KM, område där människor vistas permanent, (till exempel bostäder). Halterna är tillräckligt låga för mindre känslig markanvändning (MKM tillfällig vistelse, till exempel kontor, industri). Det finns inget dokumenterat som pekar på att större incidenter eller spill förekommit. Anläggningen var relativt ny och välkött sett utifrån ett miljöperspektiv. Provpunkterna med värden över KM ligger i anslutning till hus 4 och 5 inom markanvändning Kontor och Parkering.

Den utvärdering som har gjorts över föroreningssituationen inom Hekla 1 (Sweco, 2016-02-08, reviderad, 2017-02-21) 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. Risken 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 inom användning Kontor och parkering, varpå inga ytterligare skyddsåtgärder krävs inom planområdet.

Inom fastigheten Hekla 1 och Hårddisken 1 har en kompletterande markundersökning genomförts under oktober 2019 (Kompletterande undersökning och riskbedömning av förorenad mark Hekla 1 och Hårddisken 1, Geoveta 2019-11-18). Bakgrunden till undersökningen är de tidigare påträffade föroreningarna i grundvattnet och jorden på fastigheterna. Främst har klorerade alifater samt petroleumkolväten påträffats i grundvattnet samt metaller i jorden i vissa punkter. På fastigheterna har grundvatten, jord och porgas provtagits för att kunna göra en bedömning kring miljö- och hälsoeffekterna.

Totalt har fem stycken grundvattenprover tagits från fyra stycken grundvattenrör och ett prov från en pumpbrunn som dränerar

grundvatten. Grundvattnet har analyserats för klorerade alifater och petroleumkolväten. Resultaten visar på låga halter klorerade lösningsmedel i grundvattnet under gällande riktvärden och halter under detektionsgränsen för petroleumkolväten och inga åtgärder behövs. Åtta jordprover har tagits i två provpunkter utomhus. Resultatet visar på alifater > C16-C35 i en av provpunkterna i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark avseende känslig markanvändning (KM). De påträffade alifaterna i punkt 9 (intill gamla punkt 203) anses inte utgöra någon risk i dagsläget när de ligger under hårdgjord yta och behöver inte åtgärdas. Om markarbeten ska genomföras i anslutning till provpunkten behöver dock marken hanteras som förorenad och hanteras enligt tillsynsmyndighetens krav. Om den hårdgjorda ytan ska tas bort och marken ska göras om till grönyta behöver en ny bedömning göras.

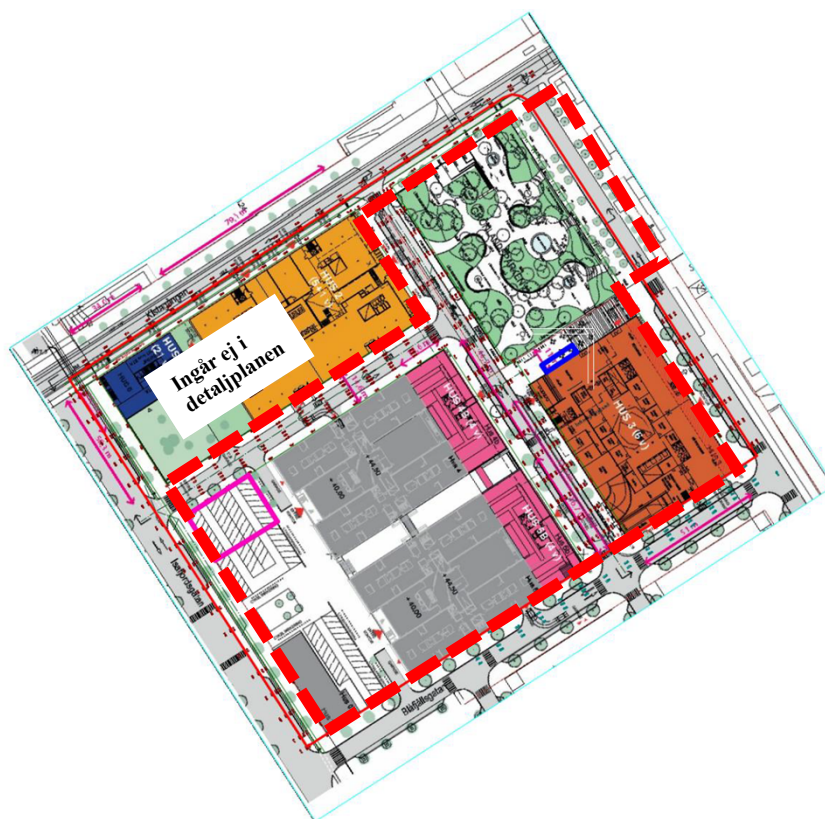
Den sammanvägda bedömningen utifrån samtliga framtagna utredningar, grundvattenprovtagningar och markundersökningar är att marken bedöms lämplig för föreslagen markanvändning när marksaneringsåtgärder är genomförda.

#### Översvämning

Det finns två större lågpunkter strax utanför planområdet, längs med Isafjordsgatan och Färögatan (där Färögatan ligger längre nedströms), vilka delvis belastas av vatten från planområdet. Lågpunkterna beräknas vid skyfall (100-årsregn) få ett maximalt djup på cirka 30 centimeter och inte utgöra problem för intilliggande byggnader.

För att fördröja den mängd vatten som planområdet ger upphov till vid skyfall (100-årsregn), och således ej belasta lågpunkter utanför planområdet, behöver 690 m<sup>3</sup> dagvatten hanteras. Motsvarande siffra för att planområdet inte ska bidra med mer vatten till lågpunkterna jämfört med idag är 305 m<sup>3</sup>. Det föreslås att cirka 690 m<sup>3</sup> reglervolym skapas i ett magasin. Detta innebär att skyfallssituationen i detaljplanens närområde kommer att förbättras jämfört med idag när magasinet är anlagt. Detta magasin föreslås anläggas under markparkeringen framför hus 4 mot Isafjordsgatan. Markparkeringen lämpar sig för att anlägga dagvattenmagasin på då grundvatten ligger på cirka +14 meter och parkeringsytan på cirka +17,5 meter. Underkant på magasinet hamnar då på +15 meter och överkant på cirka +16,5 meter. Med en höjd på 1,5 meter behövs en area på cirka 610 m<sup>2</sup> för att dagvattenmagasinet ska klara av ett 100-årsregn samt kunna rena de volymer som krävs för att uppnå åtgärdsnivån från kvarter 2 och

3 (se kartan i sid. 35). Dagvattenmagasinet behöver klara att bilar står ovanpå.



*Placering av magasin som hanterar 100-årsregn markerat lila.*

### Ljuförhållanden

Skuggningsstudie och solinstrålningsstudie (White, 2017-12-18) visar att ljuförhållandena i Grönlandsparken blir bättre efter genomförd detaljplan. Anledning till att solförhållanden i parken blir bättre är att den befintliga byggnaden (hus 1) som ligger dikt an Grönlandsparken idag kommer att rivas, och att den nya kontorsbyggnaden (hus 3) kommer att placeras med cirka 10 meters avstånd från parken.

### Tidplan

Antagande

den 11 november 2021



## **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 anvisats för ny kontorsbebyggelse.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom exploateringsavtal mellan staden och exploatören.

### **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 Stockholms stad.

#### 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. Fastigheten delas upp i två olika områden och möjliggör för kontor och centrumändamål (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 får ändrad användning till park (allmän platsmark), gata (allmän platsmark) samt en mindre del till kontor och handel (kvartersmark).

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på 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

Hekla 1 belastas av servitut (akt 0180K-2007-16753.1) för infart till förmån för Modemet 1 och Hårddisken 2. Servitutet ligger utanför planområdet och bedöms därför inte påverkas av detaljplanen.



Figuren illustrerar ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Svarta streckadelinjer illustrerar planområdesgräns, blåa linjer illustrerar fastighetsgränser.

**Allmän platsmark:**

Vit – mark som är planlagd som allmän plats, som fortsätter att vara allmän plats (Gata).

Röd – mark som är planlagd som kvartersmark enskilt bebyggande, som övergår till att vara allmän plats (Gata). Marken föreslås regleras in i Akalla 4:1.

Rosa – mark som är planlagd som kvartersmark för enskilt bebyggande, som övergår till att vara allmän plats (Gata) samt fortsätter vara kvartersmark mellan vissa höjder under mark (Kulvert, Elnätsstation). All mark regleras in i Akalla 4:1.

Ljusgrön – mark som är planlagd som allmän plats (Park), som fortsätter vara allmän plats (Park)

Grön – mark som är kvartersmark för enskilt bebyggande, som övergår till att vara allmän plats (Park). Marken föreslås regleras in i Akalla 4:1.

Lila – mark som ej genomförts som allmän plats (Park), som fortsätter vara allmän plats (Park). Marken föreslås regleras in i Akalla 4:1.

**Kvartersmark:**

Ljusgul – mark som är planlagd som kvartersmark för enskilt bebyggande, som fortsätter att vara kvartersmark för enskilt bebyggande.

Turkos – mark som är planlagd som allmän plats som övergår till att vara kvartersmark för enskilt bebyggande. Marken föreslås regleras in i Hekla 1.

För att säkerställa tillgång till kommunikationsanordningar och service under mark möjliggör detaljplanen tredimensionell fastighetsbildning inom allmän plats. Aktuellt område är betecknat (E1) och (K1) på detaljplanekarta och är rosamarkerat på förändringskarta.

**Ekonomiska frågor**

Vatten och avlopp, el och tele m.m.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera 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 upprustning av 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, vegetationsbeklädda tak, växtbäddar och skelettjordar. De dagvattenmagasin som anläggs ska kunna rena de volymer som krävs för att uppnå åtgärdsnivån. För att fördröja den mängd vatten som planområdet ger upphov till vid skyfall (100-årsregn) föreslås att cirka 690 m<sup>3</sup> reglervolym skapas i ett magasin.

**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 har fått laga kraft.

Louise Heimler  
Planchef

Yasaman Ghanavi  
Stadsplanerare