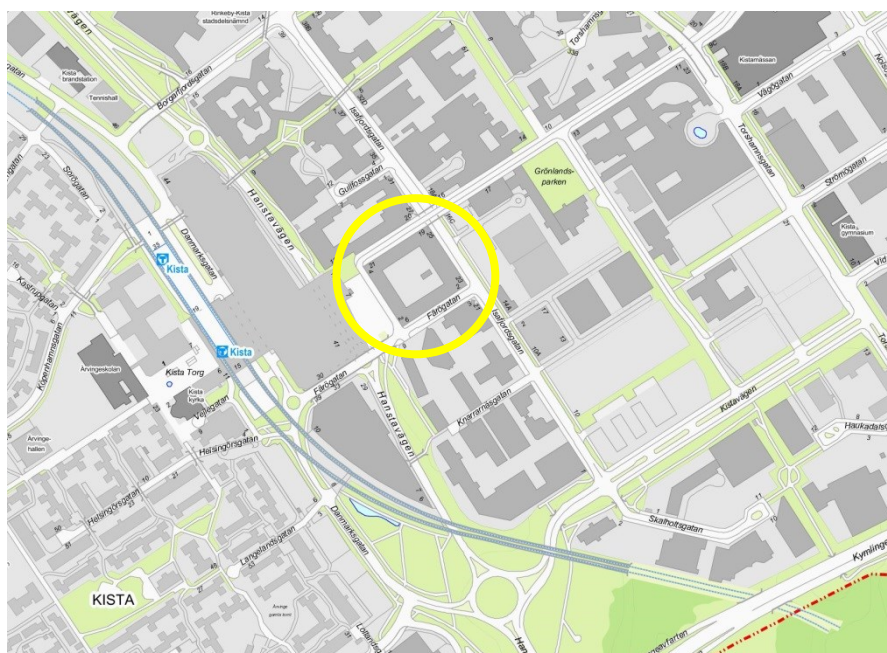


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Skalholt 1 m.fl i stadsdelen Kista i Stockholm, Dp 2015-04299



Översiktskarta. Planområdet markerad med gul ring.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Det primära syftet med planförslaget är att möjliggöra omvandling av befintligt kontorshus till bostäder, att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö. Syftet är även att möjliggöra en mer flexibel användning inom kvarteret samt att genom den arkitektoniska utformningen bryta ned byggnadens skala. Då kvarteret har ett exponerat läge vid Kistas stora torg är det av extra stor vikt att arkitektoniska tillägg (balkonger, påbyggnad mm) utformas så att byggnadens fasader erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

I kvarteret möjliggörs ca 530-730 bostäder, hotellverksamhet och longstay, lokaler för öppen förskola och förskola, verksamheter och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. På byggnadens tak tillåts anläggning för lokal energiproduktion.

Byggrätten utökas genom påbyggnad i två till tre våningar, tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg samt en tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus.

### Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att markanvisa Skalholt 1 till Kista Qvadrat AB. Den 24 september 2015 godkände stadsbyggnadsnämnden en startpromemoria för detaljplaneändring av Skalholt 1.

### Miljöbedömning

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

### Tidplan

Samråd	4 kv. 2016
Granskning	2 kv. 2017
Antagande	3 kv. 2017

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Bakgrund .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Stadsdelen Kista.....	8
Verksamhetsområdet .....	9
Skalholt.....	9
Grönytor.....	10
Offentlig service .....	10
Kommersiell service .....	10
Gator och trafik .....	10
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden .....	12
Vindförhållanden.....	13
Störningar och risker .....	13
<b>Planförslag .....</b>	<b>14</b>
Bebyggelse.....	14
Gator och trafik .....	19
Gestaltning- principer och planbestämmelser .....	23
Teknisk försörjning .....	30
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>33</b>
Behovsbedömning.....	33
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	34
Stadsbild .....	34
Störningar och risker .....	35
Sociala konsekvenser .....	41
Barnkonsekvenser.....	42
Konsekvenser för verksamhetsområdet.....	43
<b>Tidplan .....</b>	<b>43</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>43</b>
Organisatoriska frågor .....	43
Verkan på befintliga detaljplaner .....	44
Fastighetsrättsliga frågor .....	44
Ekonomiska frågor.....	45
Tekniska frågor.....	46
Genomförandetid .....	46

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Avfallsutredning* (Sweco, 2017-02-24)
- *Riskanalys, inkl brand* (Brandskyddslaget, 2017-03-03)
- *Utlåtande brandtekniska förutsättningar* (Brandskyddslaget, 2017-03-03)
- *PM Hantering av risk – förtydligande avseende dimensionerande olycksrisker m.m.* (Brandskyddslaget, 2017-02-15)
- *Trafikutredning* (ALM/Tyréns, 2017-03-20)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2017-02-27)
- *Vindstudie* (White, 2016-02-17)
- *Bullerutredning* (ÅF, 2017-03-08)
- *Dagsljusutredning* (Bau Arkitekter, 2016-06-23)
- *PM Elektromagnetiska fält* (Electro engineering AB, 2017-02-23)

#### Övrigt underlag

- *Granskningshandling arkitekt* (SandellSandberg, 2017-03-29)
- *Gårdsgestaltning* (Fojab, 2016-06-23)
- *Gårdsgestaltning förskola* (Fojab, 2017-02-22)
- *Grönytefaktor* (Fojab, 2016-04-15)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Lukas Ljungqvist och Ewa Wåhlin på stadsbyggnadskontoret. Plankonsult är WSP Sverige AB genom Magnus de Vries. Medverkar gör även exploateringskontorets projektledare Kristian Ekbohm och Eva Ölund från lantmäterimyndigheten.

### Planens syfte och huvuddrag

Det primära syftet med planförslaget är att möjliggöra omvandling av befintligt kontorshus till bostäder, att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö. Syftet är även att möjliggöra en mer flexibel användning inom kvarteret samt att genom den arkitektoniska utformningen bryta ned byggnadens skala. Då kvarteret har ett exponerat läge vid Kistas stora torg är det av extra stor vikt att arkitektoniska tillägg (balkonger, påbyggnad mm) utformas så att byggnadens fasader erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

I kvarteret möjliggörs ca 530- 730 bostäder, hotellverksamhet och longstay, lokaler för öppen förskola och förskola, verksamheter (befintlig verksamhet Ryds bilglas) och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. På byggnadens tak tillåts anläggning för lokal energiproduktion.

Byggrätten utökas genom en påbyggnad i två till tre våningar, en tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg samt en tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus.

### Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Skalholt 1 i sin helhet, vilken är belägen centralt i Kista invid Jan Stenbecks torg med direkt närhet till kommersiell och kommunal service. Avstånd till Kista tunnelbanestation är cirka 200 meter. Skalholt 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Kista Qvadrat KB. Planområdet omfattar cirka 11 000 kvm.



*Snedbild med planområdet markerat med gul linje.*

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

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

### Översiktsplan

I översiktsplanen presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 2, "Satsa på attraktiva tyngdpunkter" och Strategi 4 "Främja en levande stadsmiljö i hela staden" faller väl in i Kistas fortsatta utveckling. Följande vägledningar kan direkt tillämpas och faller inom ramen för projektet:

- Planera för ett variationsrikt utbud av bostäder som attraherar många stockholmare.
- Planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.
- Prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.
- Tillvarata möjligheter att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden.

Översiktsplanen pekar ut Kista som en stark tyngdpunkt i ett av stadens ytterområden. Genom stora satsningar på infrastruktur kommer området att stärka sitt samband till omgivande kommuner (Sollentuna och Sundbyberg) samt till övriga delar av Järva.

### Skillnadernas Stockholm

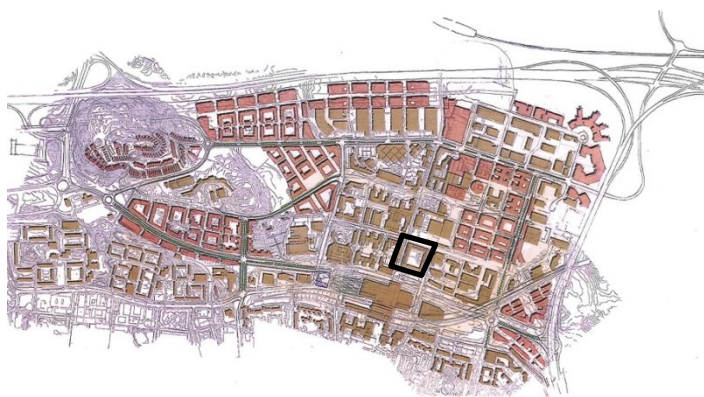
Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms stads budget för år 2017 står den hållbara och jämlika staden i fokus och där slås fast att utvecklingen mot ett mer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden.

### Kista Science City

Stockholms kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista. Enligt Vision och strategi 2010-2020 ska Kista Science City genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi i en kulturellt levande stad vara en av världens ledande science cities. Här skall finnas en internationell känsla i allt; stadens arkitektoniska uttryck, utbud av shopping, service, mötesplatser, nöjen och rekreation, kultur och evenemang – en dynamisk

levande stad i världsklass. Målsättningen för Kista Science City är att ge såväl nya som befintliga företag goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. Ytterligare en målsättning är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena.

Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnaden av det nya gatunätet.



*Strukturplan för Kista Science City. Planområdet är markerat.*

#### Detaljplan

För området gäller stadsplan Pl 8050, som vann laga kraft år 1981. Aktuellt planområde är i stadsplanen planlagt för kontor, byggnadskvarter som tillåter butiker i bottenvåning samt ”rumshotell”.

#### Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att markanvisa Skalholt 1 för bostadsrätter till Kista Kvadrat AB. Startpromemoria för Skalholt 1 godkändes av stadsbyggnadsnämnden i september 2015.

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för Bromma flygplats hinderbegränsande yta.

## Förutsättningar

### Stadsdelen Kista

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

Kista är sedan 1980-talet känt som Sveriges största IT-centrum med bland annat Ericssons huvudkontor. Kungliga tekniska högskolan och Stockholmsuniversitet har filialer här.

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

År 2002 byggdes Kista centrum/galleria ut och är nu en av Stockholmsområdets största gallerior.

Ett antal större detaljplanearbeten för bostäder pågår i området så som Kista Äng och Odde.

**Verksamhetsområdet**

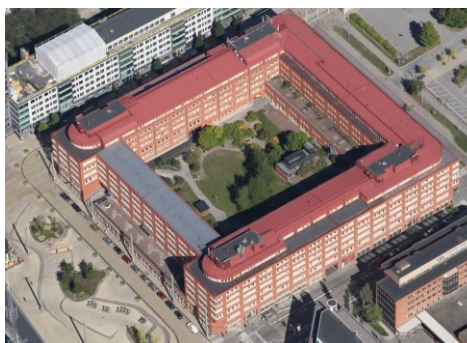
Kvarteret Skalholt ligger i verksamhetsområdet mitt i centrala Kista invid Jan Stenbecks torg och Kista galleria. Kvarteret är omgivet av kontors- och handelsbyggnader. Bebyggelsen i Kista verksamhetsområde har i princip en skala på 6-8 våningar förutom några höga hus som utgör undantag såsom Kista Science Tower söder om kvarteret.



*Snedbild över byggnaden i sitt sammanhang i Kista.*

**Skalholt**

Byggnaden på fastigheten Skalholt 1 uppfördes ursprungligen 1985 och har en total bruttoarea om ca 56 000 kvm i sex våningar, en indragen takvåning samt ett garageplan med koppling till en parkering under Jan Stenbecks torg. Huset har fyra entréer och varje entré har ett eget trapphus med hiss. Huskroppen är kvadratisk och kringgärdar en grön innergård. De flesta kontorsplanen är snarlika i sin utformning och varje plan är uppdelat i flera mindre kontorsrum med funktionell struktur. Fasaden är av tegel med horisontella fönsterband mot gatan. Takvåningen är indragen och utförd i röd plåt. Fläktrum och teknikutrymmen finns på gården och de översta planen.



*Snedbild över byggnaden. Tegelarkitektur med fönsterband.*

**Grönytor**

I verksamhetsområdet finns brist på natur och parkmark. För Skalholt 1 är närmaste belägna offentliga grönyta Grönlandsgången och Grönlandsparken. Dessa parker kommer att rustas upp i samband med pågående omvandling av kringliggande bebyggelse.

I kvarteret Skalholt finns en grön innergård med gräsmatta, buskar och några träd.

**Offentlig service****Skola och förskola**

De flesta skolor och förskolor i Kista är placerade i anslutning till bostadsbebyggelsen väster om Hanstavägen och Kista galleria. Öster om Hanstavägen, i det nuvarande verksamhetsområdet har behovet av förskolor och skolor hittills varit lågt. I flera av de tillkommande detaljplanerna planeras för förskolor så som i Kista Äng, Odde med flera. I Kista Äng, cirka 850 meter nordväst om planområdet, möjliggörs en F-9 skola. I Kista verksamhetsområde finns även ett fåtal skolor i privat regi. I kvarterets närhet, på Isafjordsgatan, ligger den Internationella Engelska skolan. Stockholms byggtkniska gymnasium på Torhamnsgatan ligger en bit längre bort. Universitetet och KTH har filialer kopplade till verksamheterna i Kista med utbildningsplatser för 6-7000 studenter.

**Sjukvård**

Det finns två vårdcentraler i anslutning till planområdet, i Kista galleria och vid Kistagången.

**Kommersiell service**

I området finns gott om kommersiell service, framförallt i närliggande gallerierna Kista galleria och Kista One. Utanför gallerierna finns kommersiell service längs Kistagången samt i delar av kvarteret Skalholt.

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

Skalholt 1 omgärdas av Torsnäsgratan (Jan Stenbecks torg), Kistagången, Isafjordsgatan och Färögatan. Isafjordsgatan och Färögatan utgör huvudgator i området. På den aktuella delen av Torsnäsgratan över Jan Stenbecks torg och Kistagången är endast buss och taxi är tillåten.

#### Bilparkering och angöring

Skalholt 1 har god tillgång till bilparkering. I fastighetens bottenplan finns ett garage med 215 bilplatser. Garaget är även sammanbyggt med garaget till Kista Galleria och garaget till Kista One. Cirka 150 meter sydost om planområdet ligger parkeringsgaraget Knarrarnäs S:1 som är en gemensamhetsanläggning där Skalholt's andel är 38 % vilket motsvarar 257 parkeringsplatser. Sammanlagt har projektet tillgång till 472 parkeringsplatser.

Allmän fordonstrafik kan idag angöra via Isafjordsgatan och Färögatan. Taxi får angöra längs fastighetens alla sidor.

#### Gång- och cykeltrafik

Kistagången är en sammanhållande länk mellan Kista centrum och de stora arbetsplatserna i västra Kista. Den förbinder även tunnelbanans station i Kista med pendeltågets station i Helenelund på andra sidan kommungränsen. Detta gör gatan till ett viktigt gångstråk. Cirka 9800 gående passerar varje dygn Kistagången.

Befintligt cykelnät i direkt anslutning till Skalholt 1 utgörs av Kistagången, som är ett huvudstråk enligt Stockholm stads cykelplan från 2012. Närmaste pendlingsstråk går längs Hanstavägen, Kistavägen och Torshamnsgatan.

#### Kollektivtrafik

Planområdet har god anslutning till kollektivtrafik med tunnelbanas blå linje som tar 18 minuter till t-centralen. Vidare passerar ett flertal bussar i närområdet med målpunkter till bland annat Mörby centrum, Akalla, Spånga, Tensta, Helenelund och Jakobsberg. Till pendeltågsstationen i Helenelund är det ca 1 km.

En utredning pågår för tvärbanans Kistagren som planeras att dras via Kistagången och Jan Stenbecks torg, med en hållplats i direkt anslutning till Skalholt 1. När tvärbanan har trafikstartat stärks fastighetens kollektivtrafikläge ytterligare. Trafikstart på sträckan genom Kista är planerad till år 2023.

#### Tillgänglighet

Gatorna kring Skalholt 1 lutar och bidrar till att entrénivåerna kring huset skiljer sig. Längs Kistagången varierar marknivån mellan +22,1 m till +18,3 m. Marknivån faller sedan av kring huset och är som lägst på Isafjordsgatan med en marknivå på omkring +16,5 m. Det innebär att byggnaden ligger i souterräng.

Kvarterets innergård ligger en våning över gatunivån på Färögatan, Torsnäsgatan och Isafjordsgatan. Kistagången stiger i höjdlid från Jan Stenbäcks torg så att gården kan nås direkt från gatan via en passage genom byggnaden. Gatunätet och dess lutningar kommer inte att påverkas av detaljplanen.

### **Geotekniska förhållanden**

#### **Markförhållanden**

Området ligger i en del av Kista där marken främst består av fyllnadsmassor. Kvarterets innergård är dock underbyggd med garage och kommer efter omdaningen fortsättningsvis vara underbyggd.

#### **Markradon**

Området är ett lågriskområde för radon.

### **Hydrologiska förhållanden**

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Kista ligger inom Igelbäckens naturliga avrinningsområde men dagvatten från bebyggda delar av Kista avleds via Järva dagvattentunnel till Edsviken (SE650924-162417).

Enligt VISS september 2016 har Edsviken dålig ekologisk status och uppnår ”ej god kemisk status”. På grund av att kustvatten i området är övergött samt att det tillförs kväve och fosfor till Edsviken från dagvattensystem och andra närliggande vattenförekomster har Edsviken fått en tidsfrist att uppnå god ekologisk status till år 2027. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten Edsviken är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

#### **Dagvatten och översvämningsrisk**

Stockholm Vatten är huvudman för tunneln. Kvarteret Skalholt ansluts till Järva dagvattentunnel via en dagvattenledning som löper längs med Kistagången, Isafjordsgatan samt Färögatan. Kvarteret är anslutet till dagvattenledningen i två punkter, en utmed Färögatan samt en i Isafjordsgatan. Översiktlig beräkning visar att servisernas sammanlagda kapacitet borde vara tillräcklig för att avvattna kvarteret vid ett klimatanpassat 10-årsregn. Den kommunala dagvattenledningen har dimensionen 1000 mm där den passerar fastigheten.

**Vindförhållanden**

Kvarteret Skalholt med dess stängda kvartersstruktur har en vindskyddad innergård. Den förhärskande vindriktningen i området är sydväst. Färögatan ligger ut med den förhärskande vindriktningen och kan därmed få lite högre vindhastigheter.

**Störningar och risker****Buller, vibrationer**

Buller- och vibrationsutredningar har gjorts för att anpassa de planerade bostäderna. Planområdet utsätts för buller från väg- och spårtrafik från Kistagången, Isafjordsgatan, Färögatan och Jan Stenbecks torg.

**Elektromagnetiska fält**

I dagsläget finns tre elnätstationer inom kvarteret.

**Riskfylld verksamhet och farligt gods**

Planområdet ligger i anslutning till KTH Electrum (kv Keflavik 2) som länsstyrelsen har klassat som farlig verksamhet enligt 2:4 i Lagen om skydd mot olyckor. Verksamheten hanterar bland annat stora mängder brandfarliga och giftiga gaser. Inom Keflavik 2 ligger även forskningsverksamheten Swerea KIMAB som också hanterar brandfarliga varor. Verksamheterna genererar dessutom transporter av farligt gods på den angränsande Isafjordsgatan.

## Planförslag

### Bebyggelse

#### Övergripande

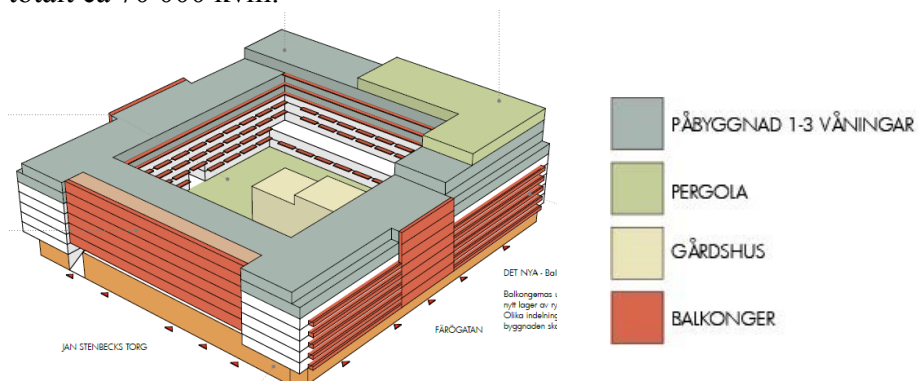
Centrala Kista är under omdaning från utpräglad verksamhetsområde till mångfunktionell stad. Kvarteret Skalholt spelar med sin storlek och sitt centrala läge en viktig roll i denna omvandling. Planen innebär att befintligt kontorshus omvandlas till att innehålla bostäder och publika lokaler samt även möjlighet till hotell, verksamheter, förskola och öppen förskola i kvarteret.

#### Kvarteret



*Perspektiv från söder över kvarteret Skalholt med möjliga på- och tillbyggnader. Fotomontage: SandellSandberg*

Byggrätten för kvarteret utökas genom påbyggnad i en till tre våningar, tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg samt tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus. Den utökade byggrätten innebär att byggnadens bruttoarea ökar med ca 14 000 kvm till totalt ca 70 000 kvm.



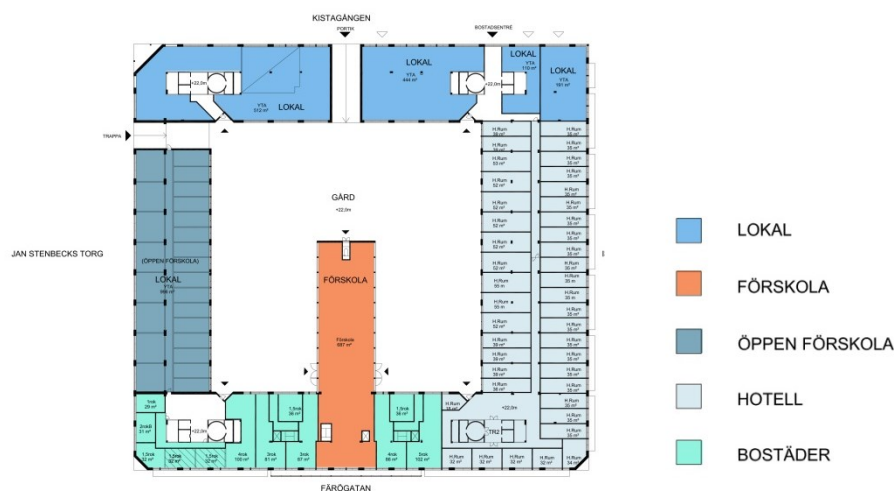
*Utökad byggrätt. Sandell Sandberg*

Planen medger bostäder i hela kvarteret men genom flexibla planbestämmelser möjliggörs även öppen förskola, förskola, möjlighet för befintlig icke störande verksamhet, hotellverksamhet och longstay. Hotellverksamheten och longstay föreslås i en mindre del av kvarteret, i byggnadskroppen mot Isafjordsgatan som är mest bullerutsatt och där farligt gods transporteras. För att skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv medges endast lokaler för centrumändamål i kvarterets bottenvåning och våning 2 mot torget.

I dagsläget har stadsdelförvaltningen inte uttryckt något behov av en förskola inom kvarteret men då förskolebehovet kan ändras över tid ges möjlighet till en förskola genom planbestämmelse på plankartan. En lämplig placering av en förskola är i gårdshusets bottenvåning. Gården har också utformats så att möjlighet finns till en naturlig avgränsning för en förskolegård. En förskola möjliggörs genom planbestämmelsen S1 som reglerar storlek på yta för förskolan 700 kvm bta samt kvm yta förskolegård per barn (15 kvm /barn).

Stadsdelsförvaltningen är positiv till en öppen förskola i kvarteret. En öppen förskola i detta läge skulle vara positivt för befolkningen i hela Kista och bidra till en blandning av människor i det offentliga rummet. På Isafjordsgatan i korsningen med Kistagången finns i nuvarande lokaler Ryds bilglas (verksamhet). En öppen förskola och verksamheter möjliggörs genom planbestämmelse på plankartan.

Genom projektet möjliggörs ca 530-730 bostäder.



#### Gårdsplan.

Flexibel användning medges i delar av kvarteret. Planen möjliggör hotell mot Isafjordsgatan, öppen förskola mot torget och förskola i gårdshuset. I

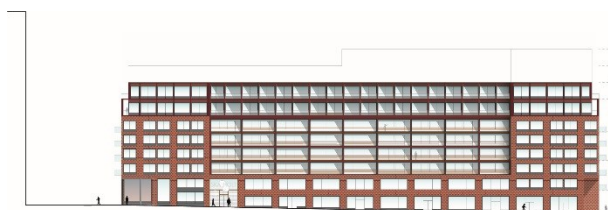
*Bottenvåningen mot Isaffordgatan (ej synligt i illustration ovan) medges icke störande verksamheter (Z). Sandell Sandberg*

### Fasader

Kvarteret är stort och bedömningen är att kvarterets läge vid ett större torg medger en högre skala och att skalan kan hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck. Projektet tar avstamp i de kvalitéer som byggnaden besitter idag. Bevarandet och omhändertagandet av kulör och materialitet hos befintliga fasader ingår i detta arbete. Utgångspunkten för den arkitektoniska utformningen av projektet är att byggnadens skala skall brytas ned genom en tydligare vertikal indelning av fasaderna mot Jan Stenbäcks torg, längs Färögatan och Kistagången och att byggnaden med adderade volymer fortsatt ska läsas ihop till en helhet. Påbyggnaden ges en tydlig indelning och rytm anpassad till det befintliga huset. Den vertikala indelningen av fasaderna och balkongerna ska bidra till att öka variationen i stadsrummet.



*Perspektiv från Färögatan över Jan Stenbäcks torg. Skälholts torgfasad med tvåvåningssockel mot torget. Illustration: SandellSandberg*



*Fasad mot Jan Stenbecks torg. Fasadlivet i mittsektionen flyttas ut och generösa balkonger tillkommer. Kvarteret får en påbyggnad mot torget. SandellSandberg.*



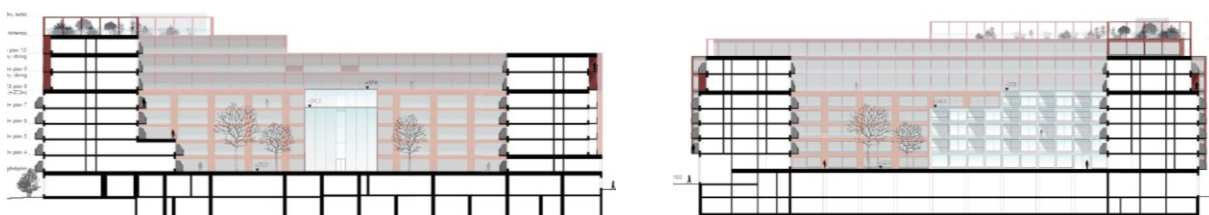
*Fasad mot Kistagången. Fasaden delas in vertikalt. Mot Isaffordsgatan möjliggörs en till tre våningars tillbyggnad. SandellSandberg.*

### Bottenvåning

Bottenvåningarna sätter sin prägel på det liv som gaturummet får. Om bottenvåningen är rätt utformad får den människor att vilja stanna och mötas i det offentliga rummet. I kvarterets bottenvåning medges därför endast lokaler för centrumändamål för att skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv. Mot Jan Stenbecks torg intensifieras denna ambition något och de två första våningarna från markplan är utpekade för publika ändamål och inga bostäder medges. Mot torget som i och med tvärbanans utbyggnad kommer att få en ökad friyta med kvällssol i anslutning till Skalhols fasad, finns goda förutsättningar att etablera café och restaurangverksamhet med uteserveringar på torget.

### Innergård och takterrass

Den stora innergården och takterrassen fyller viktiga funktioner som sociala mötesplatser och gröna lungor för de boende och verksamma i kvarteret. Gårdsbyggnaden hjälper till att dela in gården i mindre enheter och bryta ner kvarterets skala.



*Sektion genom kvarteret från sydost till nordväst och sydväst och nordost. Gårdsbyggnaden bidrar till känslan av lägre skala. SandellSandberg*



*Principsektion innergård, sydväst-nordost genom det nya gårdshuset. Fojab.*

Innergården är utformad för att ge de boende möjlighet till avskildhet/rekreation, gemenskap/aktivitet. Den skall vara identitetsskapande och innehålla en rad praktiska funktioner som ger kvalitet åt det dagliga livet. Gården har indelats i två zoner och som zonindelande element föreslås en fast utemöbel i formen av en ring. I ringens mitt skapas en stor sammanhängande grönyta med stora fruktbärande träd som utgör en lugnare, mer intim plats och utanför denna en mer hårdgjord yta för kommunikation, lek och möten. Möbeln erbjuder ett stort antal sittplatser och med sin starka form pryder den gården även när den inte används. Om en förskola tillkommer i kvarteret behålls gestaltningskonceptet och en förskolegård kan inrymmas i ringens grönyta.



*Förslag på utformning av kvarterets innergård. Den cirkelformade fasta utemöbeln är central i gårdens utformning. Fojab.*

De boende vars lägenheter vetter åt innergården kan ta del av gården från sina balkonger. I bottenvåningen skapar planteringar och cykelparkering en avgränsning mellan uteplats och gemensam gård. Gårdshusets balkonger är indragna i byggnadsvolymen för att minska husets påverkan på innergården. Gårdens gröna delar är uppbyggda med växtbäddar som tillåter stora träd där dagvatten infiltreras.



*Vy mot innergården, perspektiv från väster. Illustration: SandellSandberg*

Takterrassen nås av samtliga boende i kvarteret via trapphuset i hörnet Färögatan och Isafjordsgatan. Den är gestaltad som ett flertal sammanhängande cirkulära rumsligheter omgärdade av planteringar mot fasad. Terrassen täcks av en spaljé som ger lövskugga under den soliga delen av året. Gårdshuset ges ett grönt vegetationstak.

### Grönytefaktor

I projektet har grönytefaktor (GYF) använts som ett verktyg för planeringen av de gemensamma gröna ytorna. Syftet med grönytefaktorn är att säkerställa hög kvalitet i utformningen och att tidigt planera in ekosystemtjänster. I verktyget värderas förslaget och ingående komponenter utifrån hur de bidrar till att stärka biologisk mångfald, sociala värden, klimatanpassning och ljudkvalitet. Resultatet viktas för att säkerställa en bra balans mellan dessa fyra faktorer. Ett totalt viktat värde om minst 0,6 skall eftersträvas för ett kringbyggt stadskvarter som Skalholt 1. Detta innebär en god nivå för alla fyra delfaktorer i GYF har uppnåtts. En aktuell beräkning för projektet biläggs planhandlingarna. Grönytefaktorn ska realiseras genom en överenskommelse i exploateringsavtalet, som hänvisar till planbeskrivningen.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Omgivande gaturum kommer under en nära framtid att genomgå förbättringsåtgärder. Jan Stenbecks torg och Kistagången får en ny utformning i samband med utbyggnad av tvärbanans Kistagren. Isafjordsgatans gatusektion har uppdaterats i samband med en tidigare exploatering längre söder ut och då arbetet med

Skalholt är slutfört planeras liknande åtgärder för gatumarken på såväl Färögatan som Isafjordsgatan.

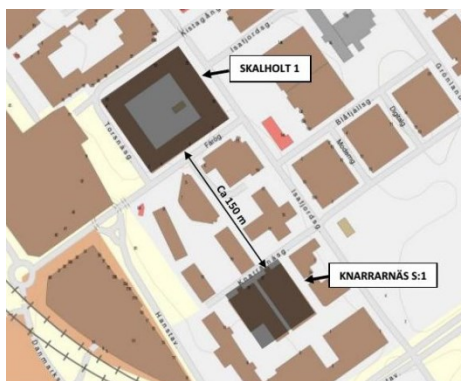
#### Anpassning till tvärbanans sträckning

Tvärbanans Kistagren kommer enligt planerna att dras diagonalt över Jan Stenbecks torg från Färögatan in på Kistagången. Passagen från torget till Kistagången är mycket smal. För att möjliggöra god standard för gång- och cykeltrafik behöver Skalholt's hörn fasas ur 2,5 meter från nuvarande fasadläge. Hörnet är avfasat redan idag och kommer med denna nya lösning få två pelare mellan gång och cykelbana i linje med dagens fasad för att klara byggnadens konstruktion. Infästningar för kontaktledningar på fasader längs Kistagången kommer att behövas. Avtal kommer att upprättas mellan fastighetsägare och Trafikförvaltningen för att hantera detta och andra samordningspunkter.

#### Bilparkering

Det projektspecifika parkeringstalet i Skalholt påverkas av närheten till kollektivtrafik och service samt vilken typ av bostäder som byggs. Vid beräkningen av parkeringsbehovet har det projektspecifika parkeringstalet för bostäder 0,308 p-platser per lägenhet använts, se trafikutredning för detaljerad redovisning. För hotell bedöms parkeringsbehovet till 0,25 p-platser per rum. För verksamheter bedöms 4 platser per 1000 kvm BTA verksamhetsyta. Baserat på 4500 kvm ljus BTA verksamhetsyta blir det 18 platser. Besöksparkering till verksamheterna kan även ske i Kista gallerias garage, vilket tillåts genom gällande avtal mellan fastigheten Skalholt och Kista galleria.

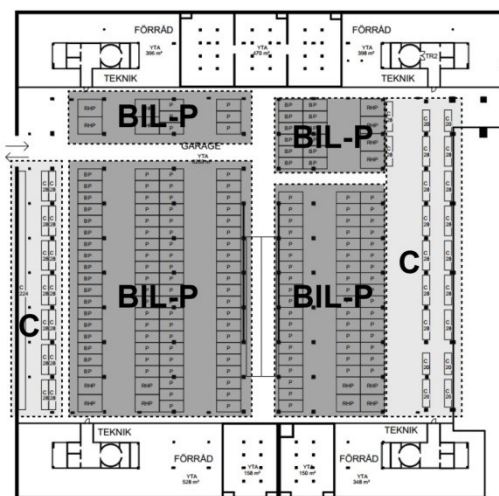
Alternativet med huvudsakligen bostäder genererar därmed ett sammanlagt behov av 243 p-platser. Alternativet med bostäder och hotell genererar ett sammanlagt behov av 263 platser. För att säkerställa att tillräckligt med yta avsätts för parkering används alternativet med störst parkeringsbehov. P-talet kan uppnås genom att inberäkna ett antal platser i samfälligheten Knarrarnäs S:1 inom intilliggande fastighet. Den yta som blir kvar efter att cykelplatserna fått sitt utrymme motsvarar 165 bilplatser, inklusive 16 platser för rörelsehindrade inom 10 meter från entrén till trapphusen samt 30 platser för besöksparkering. Resterande 98 bilplatser som behövs för att uppfylla det projektspecifika parkeringstalet anordnas i Knarrarnäs S:1, som ligger ca 150 meter från Skalholt 1. Möjligheten att tillämpa ”gröna p-tal” i projektet kan ytterligare sänka behovet. I kommande skede kan detta utredas vidare.



*Kartan illustrerar avståndet till samfälligheten Knarrarnäs S:1. Fastigheten Skalholt ingår i gemensamhetsanläggningen Knarrarnäs S:1 med totalt 677 garageplatser. Skalholt's andel i samfälligheten är 38 % vilket motsvarar 257 p-platser, vilket täcker behovet av de ytterligare 98 parkeringsplatser som behövs för att täcka parkeringsbehovet.*

### Cykelparkering

Behovet av cykelparkeringsplatser för bostäder är större än för hotell och blir därför dimensionerande. I projektet tillämpas Stockholm stads parkeringstal för cykel vilket innebär 2,5-4 parkeringsplatser per 100 kvm BTA för bostäder och 10-30 parkeringsplatser/1000 kvm BTA för kontor eller handel. I fastigheten planeras för ca 48 000 kvm BTA bostäder samt 4 500 kvm ljus BTA handel/kontor vilket medför ett behov av omkring 1500 cykelparkeringsplatser. 150 av cykelparkeringsplatserna föreslås anordnas på gården och cirka 1350 anordnas i garageplan. Gården nås lätt via infart från Kistagången som utgör huvudstråk för cyklister. Garaget nås via Färögatan eller Torsnäsgratan via Kista gallerias garage. Cykelparkeringen i garaget utformas med tvåvåningsställ och placeras nära trappuppgångar och hissar för att få enkel access till huset. Utformningen av cykelplatserna utgår ifrån att det ska vara möjligt att låsa fast cykeln. Vidare ska parkeringen kännas trygg med god belysning och orienterbarhet.

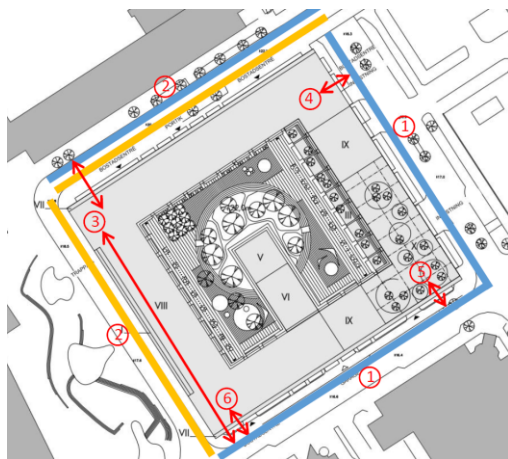


*Bilden illustrerar planerad disposition av cykelparkering C och bilparkering BIL-P på garageplan inom Skalholt 1*

### Angöring och besöksparkering

Angöring kommer även fortsättningsvis vara tillåten längs Isafjordsgatan och Färögatan. Längs Kistagången och Jan Stenbecks torg kommer angöring inte vara möjlig på den sidan av gatan som gränsar till Skalholt 1, vilket innebär att entréerna som vetter åt det hållet främst kommer att kunna angöras via garageplanet eller via trapphuset längs Isafjordsgatan eller Färögatan.

I garageplanet reserveras platser närmast trapphusen för rörelsehindrade för att underlätta entrén in i huset. Även besöksparkeringar kommer att finnas i garaget under fastigheten.



### Beskrivning av hur de olika trapphusen nås

- 1) Angöring kommer även fortsättningsvis att vara tillåten längs Isafjordsgatan och Färögatan.
- 2) Angöring kommer ej vara tillåten längs Kistagången eller Jan Stenbecks torg.
- 3) Angöring kommer ej vara tillåten längs Kistagången på Skalholt's sida. Trapphuset i hörnet Kistagången/Jan Stenbecks torg nås antingen genom garaget eller genom att angöra längs Färögatan och nyttja trapphuset i hörnet Färögatan/Jan Stenbecks torg alternativt genom att angöra på norra sidan av Kistagången.
- 4) Trapphuset i hörnet Isafjordsgatan/Kistagången nås via Isafjordsgatan eller via garaget.
- 5) Trapphuset i hörnet Isafjordsgatan/Färögatan nås via Färögatan eller via garaget.
- 6) Trapphuset i hörnet Jan Stenbecks torg/Färögatan nås via Färögatan eller via garaget.

#### Leveranser

Höjden i garaget är 2,4 m vilket ej är tillräckligt för lastbilar. Vid in- och utfart med lastbil måste därför angöring ske via omkringliggande gator.

Leveranser till verksamheterna i kvarteret planeras ske via inlastningsutrymme som planeras i fastighetens bottenplan mot Isafjordsgatan. Därifrån transporteras varorna vidare via invändiga transportkorridorer till slutdestinationerna. Eventuellt kan denna inlastning även användas vid in- och utfart. Möjlighet till detta studeras vidare inför bygglov.

#### Tillgänglighet

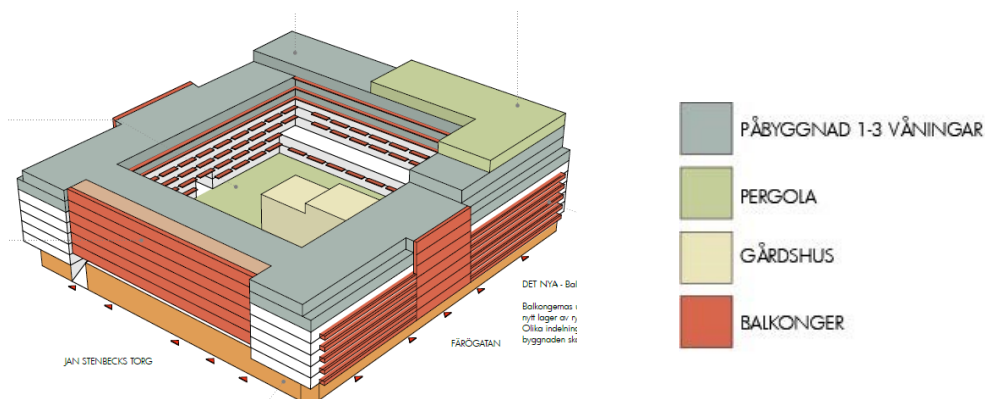
Alla befintliga entréer, utom entréns i avfasningen i hörnet Jan Stenbecks Torg och Kistagången, behålls. Entréerna kommer vara tillgängliga både från gatan och gården. Om- och tillbyggnaden kommer att uppfylla gällande tillgänglighetskrav med undantag för angöring samt parkering i gatuplan längs Kistagången och Jan Stenbecks torg som inte kommer att vara möjlig på grund av trafikregleringen.

#### **Gestaltning- principer och planbestämmelser**

Projektet tar avstamp i de kvalitéer som byggnaden besitter idag. Byggnaden är ritat av Ahrbom & Fahlsten, byggd 1985 och har tidstypisk gestaltning. Tegelfasaden med dess upprepade kontrollerade fönstersättning ger byggnaden en tydlig struktur och ett gediget uttryck.

Kvarteret har ett väl exponerat läge. I planen syfte står, ”Då kvarteret har ett exponerat läge vid Kistas stora torg är det av extra stor vikt att arkitektoniska tillägg (balkonger, påbyggnad mm) utformas så att byggnadens fasader erhåller en hög arkitektonisk kvalitet”.

De nya volymerna ska ta hänsyn till befintlig arkitektur och göra tillägg till denna. Bevarandet och omhändertagandet av kulör och materialitet av befintliga fasader är väsentligt. En röd kulör föreslås på befintliga och nya delar. På så sätt skapas ett monokromt intryck, med en variation av materialitet och arkitektonisk tid.



*Utökad byggrätt Sandell Sandberg*

### Påbyggnad

De tre nya våningarna ovan den befintliga strukturen får i sin utformning en resning i hörnet Färögatan/Isafjordsgatan för att markera hörnet och lägga till vertikalitet i volym.



*Exempel på påbyggnad*

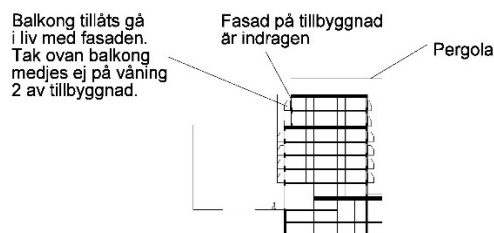


*Fasad mot Kistagången. Sandell Sandberg*

Påbyggnaden ska ges en tydlig indelning och rytm anpassad till det befintliga huset. Gestaltningen med volymen indelad i kubiska ramar samspråkar med den befintliga gridet av tegel men är nättare i sitt uttryck och ger den en kontrasterande, modernt uttryck. Färgsättningen i rött samspelar med teglet och intrycket skall vara ett nytt och modernt tillägg, men i harmoni med det ursprungliga. Byggnaden med adderade volymer ska fortsatt läsas ihop till en helhet vilket regleras genom text på plankartan.

*Påbyggnad ges en tydlig indelning och rytm anpassad till befintlig byggnad. Kvarteret ska i sitt uttryck fortsatt läsas ihop till en helhet.*

Balkongerna tillåts gå i liv med fasaden på den befintliga byggnaden. Tak ovan balkong medges ej på våning två av tillbyggnad mot Färögatan och Kistagången. Fasaden på tillbyggnaden är indragen. Se, v4 och principillustration 2 på plankartan.



*Principillustration 2. Avser fasad mot Färögatan och Kistagången.*

#### Påbyggnad – pergola och växthus

I hörnet Isafjordsgatan/Färögatan får pergola och växthus uppföras, v1 på detaljplanekartan. Terrassen på taket har en struktur som följer strukturen i våningarna under. Detta för att skapa spänst i volymen och en markering av hörnet. Strukturen möjliggör infästning av tak, vindskydd och räcken.



*Påbyggnad terrass. Sandell Sandberg*

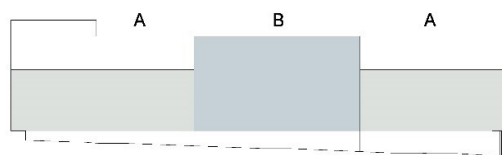
#### Arkitektonisk indelning av fasaderna

Kvarteret är stort ca 100x110 meter. Utgångspunkten för den arkitektoniska utformningen är att byggnadens skala skall brytas ned genom en tydlig vertikal indelning av fasaderna mot Jan Stenbäcks torg, längs Färögatan och Kistagången och bidra till att öka variationen i stadsrummet.

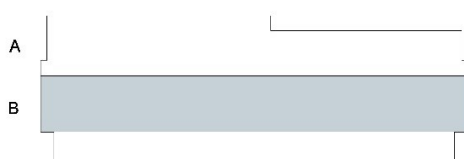
Indelning av fasaderna regleras genom principillustrationer 3-6 och genom text på plankartan.



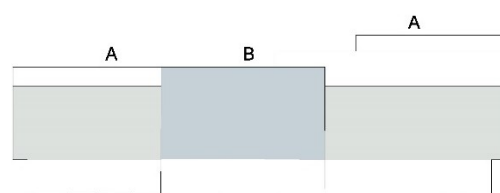
*Principskiss 3  
Fasad mot Jan Stenbecks torg*



*Principskiss 4  
Fasad mot Kistagången*



*Principskiss 5  
Fasad mot Isafjordsgatan*



*Principskiss 6  
Fasad mot Färögatan. Sandellsandberg*

*Fasad mot Jan Stenbecks torg, Kistagången och Färögatan ska över bottenvåningen delas in i tre vertikala partier med två olika arkitektoniska uttryck, där mittpartiet (B) skiljer sig från det intilliggande (A). Se principillustration 3, 4 och 6.*

*Fasad mot Isafjordsgatan ska över bottenvåningen delas in i två horisontella partier. Se principskiss 5.*

De befintliga fönsteröppningarna görs större för att ge de boende så ljusa lägenheter som möjligt. Det medför att fönstrens horisontella verkan ändras till att få ett öppnare uttryck.

#### Balkonger (4-6)

Utöver den vertikala indelningen av fasaderna blir balkongerna det för gestaltningen viktigaste elementet som genom variation i uttryck möjliggör en indelning av den stora byggnadsvolymen. Ett mittparti med inglasade balkonger föreslås mot Kistagången och Färögatan, ökar vertikaliteten i volymen och bryter upp fasadens längd. På sidopartierna löper längsgående balkonger som kontrasterar mot den större volymen.

*Balkonger i mittsektion (B) mot Färögatan och Kistagången får glasas in, övriga balkonger mot allmän platsmark får inte glasas in annat än om det krävs för att klara godkända trafikbullernivåer.*



*Fasad mot Kistagången. Sandell Sandberg*



*Balkonger med två olika uttryck mot Kistagången. Balkonger i mittsektionen tillåts glansas in. Balkongplattan kläs med tegel lika befintligt på fasad. Transparent räcke föreslås med minimal överliggerare i metall.*



*Balkonger mot Isaffjordsgatan. Referensbild balkongplatta klädd i tegel från bostadshus vid Vasaparken i Sthlm.*

Mot Isaffjordsgatan möjliggörs antingen bostäder eller hotell. Fasaden föreslås vid bostäder få balkonger satta i tegelförband, förskjutna i förhållande till varandra. Detta skapar variation i hur byggnaden uppfattas från olika delar av stadsrummet.

Mot gården föreslås balkongerna separerade från varandra med en tätare indelning som följer lägenhetsindelningen.

Utformningen av balkongerna regleras ej genom planbestämmelser men däremot hur mycket dessa får kraga ut från fasaderna. För att inte inkräkta på innergårdens volym får balkongerna på gårdshuset inte kraga ut alls.

*Balkonger ska dras in minst 1 meter från hushörn. V7, balkonger i våning ovan bottenvåning mot allmän platsmark får max kraga ut 0,7 meter utanför fasadliv. Mot Jan stenbäcks torg medges endast balkonger i mittsektionen (B), se principillustration 3. Mot gård får balkonger kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv. För hus benämnt gårdshus medges ej balkonger utanför fasadliv.*

Detaljplanen möjliggör ett högt antal bostäder, upp till ca 730 lägenheter vilket innebär upp till 1200 personer i kvarteret. Många människor kommer att behöva samsas kring den gemensamma gården och erfarenhet från något liknade projekt saknas. Lägenheterna är också små till ytan (från 26 kvm). Balkonger kan vara en lösning som bullerdämpande åtgärd för de lägenheter (ca 5 % av lägenheterna) som ej klarar gällande riktlinjer för buller, övriga lägenheter bedöms ej behöva balkonger för att klara bullernivåerna. Planbestämmelsen nedan, varje enskild lägenhet ska ha minst en balkong, tillförs för att ge en god boendemiljö för boende i kvarterets många och små lägenheter och därmed säkerställa en kvalitativ uteplats. Kvarteret ligger i verksamhetsområdet där det råder brist på parker och andelen offentlig friyta är låg.

*Varje enskild lägenhet ska ha minst en balkong eller privat uteplats, förutom lägenheterna som vetter mot Jan Stenbecks torg i sektionerna (A) där balkonger ej medges, se principillustration 3.*

#### Fasad mot Jan Stenbecks torg

Fasaden utgörs av ett mittparti klätt med balkonger flankerat av två tydliga gavlar mot Färögatan och Kistagången. Allt vilar på en förhöjd sockel i tvåvåningar. Det gynnsamma västläget med kvällssol på balkongerna skapar goda förutsättningar för att balkongerna kommer att användas flitigt och att torget därmed kommer att upplevas än mer befolkat och publikt.



*Fasad. Rytm och indelning fasad. Sandellsandberg*



*Fasadutsnitt mot Jan Stenbecks torg. Livförskjutning och material i fasad mot Jan Stenbecks torg. Sandellsandberg*

Mittsektionen föreslås delas in i fack som sträcker sig över två lägenheter vertikalt. Inom facket är balkongplattan något inskjuten för att variera fasadens djupverkan. Insidorna av facken föreslås kläs i trä och balkongfronterna är av genomskiktligt material t.ex. glas alternativt sträckmetallnät.

#### Bottenvåningarna

Verksamhetsområdet lider idag brist på dynamisk stadsmiljö och levande gatustråk. Skalholt kan genom sitt läge och storlek bidra till utvecklingen av en levande stad. Bottenvåningen ges utformningsbestämmelser på plankartan och skall utformas för lokaler (centrumändamål). Genomsiktliga glaspartier kombinerat med en hög entrétäthet ska bidra till att göra byggnaden tillgänglig och gaturummet mer levande. Att lätt kunna anpassa huset till en mångfald mindre verksamheter är ett effektivt medel för att levandegöra stadsmiljön i närområdet. Bottenvåningens fasad mot allmän platsmark ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet avseende gestaltning och materialval där mänsklig skala, upplevelserikedom och materialitet är centrala utgångspunkter.



*Bild bottenvåning torget. SandellSandberg.*

*Bottenvåningen ska utföras med minst 50 % genomskiktliga glaspartier där varje parti kan innehålla entréfunktion för*

*innanförliggande verksamhet. Mot Isaffjordsgatan ska andelen genomsiktliga glaspartier i fasad vara minst 40 %. Entréer mot allmän plats ska ges en omsorgsfull gestaltning med tåliga väl utformade detaljer och vara väl annonserade.*

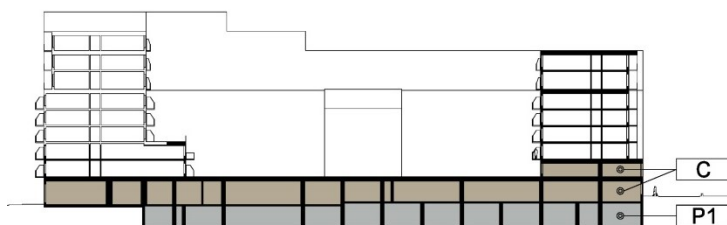
#### Gårdshuset

Nedtrappningen i volym som påbörjas i påbyggnadsvåningarna fortsätter i gårdshuset, som går från fem till fyra våningar. I uttryck hör de två nya elementen ihop med sin kassettverkan, men gårdshuset får en annan fasad i reflekterande material för att ge det en lätthet, reflektera ner ljus på gården samt spegla grönskan. Gårdshusets tak utförs som grönt vegetationstak.

*V6 Grönt vegetationstak ska anordnas till en minsta yta av 70 %.*

#### Tredimensionell fastighetsbildning

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning för garage och lokaler för centrumändamål finns och illustreras genom principillustration 1 på plankartan. Lämplighet prövas av lantmäterimyndigheten vid en lantmäteriförrättning.



*Principillustration 1*

#### Teknisk försörjning

##### Vattenförsörjning, spillvatten

I samband med planens genomförande kommer ledningssystemet att omdimensioneras.

##### Energiförsörjning/Tele

I dagsläget finns tre nätstationer i kvarteret. Endast nätstationen mot Isaffjordsgatan kommer att finnas kvar. Elleverantörens utrymmes- och tillgänglighetskrav måste uppfyllas.

##### Dagvatten

Då kvarteret är och även fortsättningsvis kommer att vara underbyggt efter omdaningen samt att fastighetsgränsen går vid huslivet finns det begränsade möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Genom att anlägga en stor andel ytor med genomsläppligt material så som gröna ytor

och stenmjöl kan viss fördröjning och reducering av avrinning ske. Detta då avrinning från dessa ytor kan infiltrera till bjälklagets dräneringssystem och en del vatten binds upp i jorden eller tas upp av de planterade växterna. Det rekommenderas däremot inte att låta avrinning från andra ytor, som tak eller plattsatta ytor rinna av mot de mer genomsläppliga ytorna för infiltration. Detta då det skulle kunna överbelasta dräneringssystemet vid intensiv eller tätt på varandra följande tillfällen med nederbörd samt att det skulle kunna innebära risker om det någon gång skulle uppstå problem med dräneringssystemet.

Att tillåta större mängder avrinning infiltrera till dräneringssystemet kan även innebära att man måste anpassa bjälklaget för dynamiska laster, dvs. att bjälklagets bärande förmåga anpassas för att vid vissa tillfällen bära en högre last då marklagret är vattenfyllt. Det rekommenderas därför att istället att anlägga dagvattenbrunnar på de hårdgjorda delarna av innergården som ansluts till dagvattennätet.

Kvarteret förses med en ny byggnad som skulle kunna öka avrinningen men detta kompenseras med grönt tak och av att en del av den befintliga byggnadens tak förses med en terrass med inslag av gröna ytor samt att innergården förses med genomsläppliga material. Av den anledningen förväntas inte den totala mängden takvatten öka efter omdaning. Den nya byggnadens takavrinning kan förslagsvis avledas genom att stuprören dras genom bjälklaget och direkt kopplas till den servisledning som släpper dagvatten till kommunal ledning via Färögatan.

#### Avfallshantering

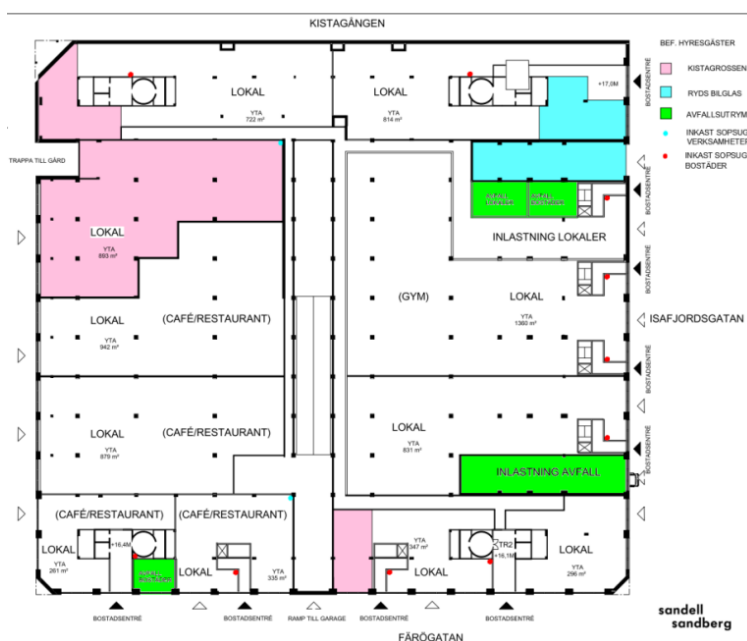
Då projektet är komplext krävs en kombination av flera olika system för avfallshantering. Utmaningarna ligger i att det planeras många lägenheter och verksamheter på en liten yta. Stationär sopsug lämpar sig väl då hämtning av krantömda behållare bedöms som uteslutet på grund av brist på förgårdsmark.

Sopsugsinkast placeras i gatuplan i varje entré samt i anslutning till korridorer för verksamheter vilket ger en mycket god tillgänglighet. Totalt beräknas sex inkast för alternativ 1 och tolv inkast för alternativ 2 behövas för att undvika att avfall behöver bäras från en entré till en annan via trottoar. I det alternativ

hotellrum byggs längs med Isafjordsgatan och Färögatan påverkas inte utformningen av avfallshanteringen. Hotellrum genererar mindre avfall än lägenheter så befintlig dimensionering är tillräcklig.

Avfallshantering från verksamheter skiljs från bostäder genom att verksamheter slänger restavfall i sopsugen. Transport av avfall till sopsugsinkasten samt transport av förpackningar till avfallsutrymme sker i invändiga korridorer som boende ej har tillträde till. Som alternativ kan verksamheterna även lämna sitt avfall i egna soprum. Varje restaurang / café bör ha ett eget soprum. Förskola kan med fördel slänga utsorterat brännbart i sopsugssystemet.

Kombinationen av matavskiljare/fettavskiljare möjliggör hög flexibilitet med avseende på användning av lokalerna samtidigt som det är ytbesparande och hygieniskt.



*Principlösning för alternativ 2. Tre utrymmen för förpackningar (grönt) samt sopsug (röda prickar). Verksamheter lämnar avfall via korridor.*

### Räddningstjänst

Byggnaden är tillgänglig för räddningsfordon från det allmänna gatunätet (Kistagången, Isafjordsgatan, Färögatan och Torsnäsgränd), varför inga särskilda uppställningsplatser eller räddningsvägar behöver anordnas.

Tvärbanans Kistagren kommer att påverka räddningstjänstens insatsmöjligheter för den aktuella byggnaden varför utrymning utmed Kistagången och Jan Stenbecks torg förutsätts kunna ske

utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Detta krav uppfylls med aktuell utformning av byggnaden. Mot Färögatan /Isafjordsgatan kan, vid behov, utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning vara ett alternativ för bostäder upp till 23 meter ovan mark. För hotell och förskola gäller att utrymning alltid ska kunna ske utan insats av räddningstjänsten.

För delar av byggnaden med fler än 8 våningar ska ett av trapphusen utformas som ett Tr2-trapphus. Tr2-trapphus kan även utgöra enda utrymningsvägen för bostäder upp till 16 våningar. Två utrymningsvägar från takterrassen krävs om den görs publik eller exempelvis tillgänglig för hotellgäster.

Utrymning från förskola sker direkt till det fria mot innergård. Från innergård ska det vara möjligt att utrymma direkt till det fria från portik/trappa mot gård.

För att uppfylla räddningstjänstens avståndskrav ska komplettering ske med två nya brandposter i nära anslutning till korsningen mellan Torsnäsgatan/Jan Stenbecks torg och Kistagången.

För mer detaljerad kravbeskrivning hänvisas till *Utlåtande brandtekniska förutsättningar*.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Enligt ”Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356”, (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, stadsmuseet och Storstockholms brandförsvär (SSBF) som, utifrån nuvarande kunskapsunderlag, bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

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

Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning. Dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Kista ligger inom Igelbäckens naturliga avrinningsområde men dagvatten från bebyggda delar av Kista avleds via Järva dagvattentunnel till Edsviken. Dagvattenrecipienten Edsviken (vattenförekomst SE650924-162417) är en bräck havsvik som ligger mellan Sollentuna, Danderyd och Solna kommuner.

Prioriterat område för Edsviken är näringsämnen (otillfredsställande ekologisk status). Främsta anledningen till att god kemisk status inte uppnås är på grund av förekomsten av kvicksilver och bromerade difenyletrar. Dessa ämnen sprids i normalfallet inte från bebyggelse.

Vad gäller föroreningar till dagvatten anses påverkan till recipienten efter omdaningen vara försumbar. Väljs inerta takmaterial så som tegel eller målad takplåt (ej koppartak) uppstår ingen eller marginell negativ påverkan. Kvarteret är även försett med överbyggt garage vilket bidrar till att avrinning från p-ytorna inte når dagvattensystemet eftersom dessa är anslutna till spillvattennätet. Möjligheten att uppnå eftersträvar miljö mål försvåras därför inte av omdaningen.

### **Stadsbild**

De tillkommande volymerna på den befintliga byggnaden medför att byggnaden som mest höjs med 11 meter. Bedömningen är att det är möjligt utifrån den storskalighet som präglar denna del av Kista, och kvarterets läge vid ett större torg som medger en högre skala. Skalan bedöms kunna hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck, t ex genom vertikal indelning av fasaderna.

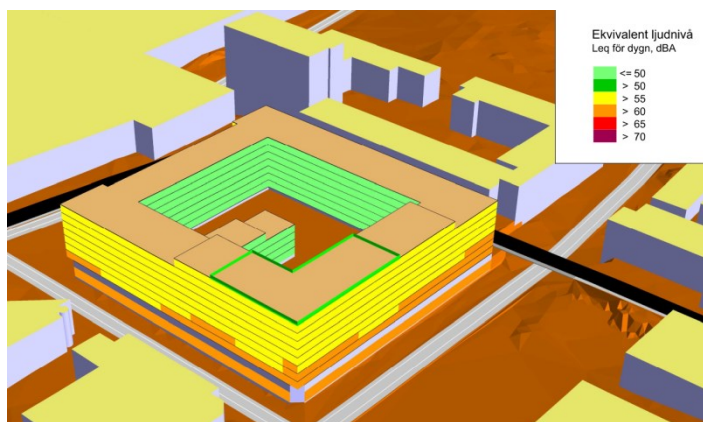
## Störningar och risker

### Buller

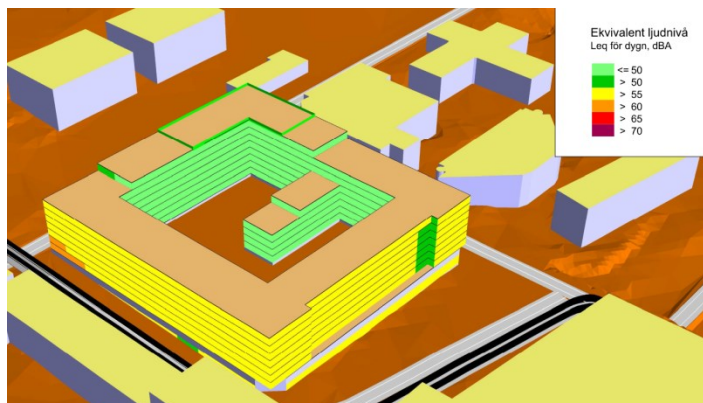
Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om att starta planarbete i september 2015. För planen gäller således den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216).

Resultatet av bullerutredning för Skalholt 1 visar att fasader mot gata och framtida spår exponeras för ljudnivåer över riktvärdena i trafikbullerförordningen. Vid den värst utsatta fasad mot Isafjordsgatan fås ekvivalenta ljudnivåer upp mot 64 dBA från väg- och spårtrafik. Vid de värst utsatta fasaderna mot Isafjordsgatan och Färögatan fås maximala ljudnivåer upp mot 78 dBA.

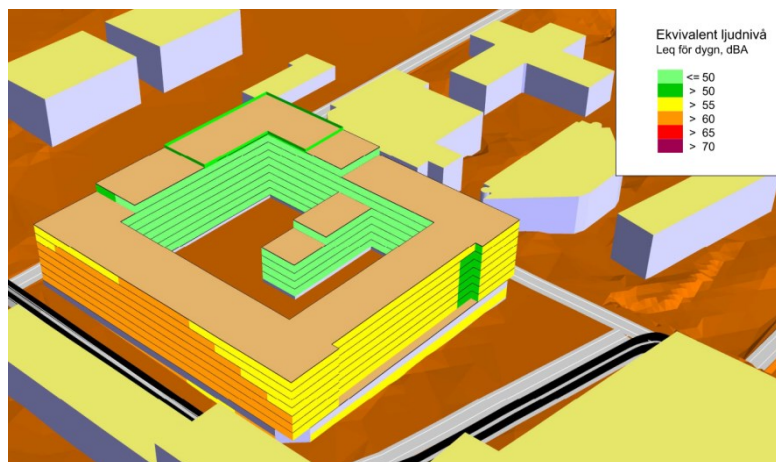
Nivån på gemensam uteplats placerad på innergården blir lägre än 70 dBA maximal ljudnivå respektive 50 dBA ekvivalent ljudnivå och här innehålls riktvärden enligt förordningen utan åtgärder.



*Ekvivalenta ljudnivåer, perspektiv från öster, fasader mot Färögatan och Isafjordsgatan.*



*Ekvivalenta ljudnivåer, perspektiv från väster, fasader mot Kistagången och Jan Stenbecks torg.*



*Ekvivalenta ljudnivåer inklusive spårväxel.*

Tvärbanan planerar bl.a. för ett scenario med spårväxel på Kistagången mitt för kvarteret Skalholt. Bullerbidrag från växel sätts vid beräkningar som en schablon om 6 dB bullerökning oavsett typ av växel. Indata finns i dagsläget ej för att göra annan bedömning av bullerbidraget. Enligt uppgift från Tvärbananprojektet planeras för en sk. nödväxel som endast växlas manuellt vid enstaka tillfällen och som beroende på typ kan antas generera mindre ljudnivåer än de som växlas frekvent.

För att klara riktvärdena för buller har två alternativa planlösningar arbetats fram för byggnadens mer bullerutsatta delar, fasaderna mot Isafjordsgatan och Färögatan. Det första alternativet innehåller i dessa lägen genomgående lägenheter och det andra ett hotell. För hotell finns ej ljudkrav vid fasad för trafikbuller.

För samtliga fasader mot gården och även vid en majoritet av fasadytan mot gatusidan innehålls högst 60 dBA varför lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> kan utföras i dessa lägen utan ytterligare åtgärder. För delar av fasaderna mot gatusidan ligger ljudnivån över 60 dBA, med som mest 4 dB.

För 5 % respektive 4 % (i alternativet med hotell i den mer bullerutsatta delen av byggnaden) av de planerade lägenheterna behövs bullerskyddsåtgärder. Genom att bullerskydda balkonger kan tillräcklig ljudsänkning uppnås för att innehålla högst 60 dBA vid fasad innanför balkong så att riktvärdet enligt förordningen kan innehållas.

**Alternativ med genomgående lägenheter**

Lägenheter som klarar gällande riktvärden vid fasad	Genomgående lägenheter med minst ett bostadsrum mot bullerskyddad sida	Lägenheter som behöver bullerskyddsåtgärder
80%	15%	5%

**Alternativ med hotell i den mer bullerutsatta delen av byggnaden**

Lägenheter som klarar gällande riktvärden vid fasad	Genomgående lägenheter med minst ett bostadsrum mot bullerskyddad sida	Lägenheter som behöver bullerskyddsåtgärder
90%	6%	4%

Tabellen redovisar hur stor andel av lägenheterna som behöver bullerskyddsåtgärder i respektive alternativ.

**Spårskrik – Tvärbanan**

Vid snäva kurvor i spårväg finns risk för så kallat spårskrik som kan orsaka höga ljudnivåer med högfrekvent karaktär. Fenomenet påverkas av en mängd faktorer som förenklat kan sägas bero av friktionen mellan hjul och räl och/eller ljudutstrålningsförmågan hos fordonet och rälen. Vid nyanläggning av spår bör risken för spårskrik beaktas och förebyggas. I det aktuella bostadsprojektet bör risken för spårskrik beaktas vid val av fönster för att förebygga risken för upplevd störning.

**Stomljud och vibrationer**

Dialog med Trafikförvaltningen är inledd för att i pågående planarbeten för Tvärbanan Kistagrenen hantera frågor kring stomljud och vibrationer. Framtagande av åtgärder görs lämpligen i samband med planering och byggnation av nya spår då det är från spårens grundläggning som vibrationer sprider sig till husets grundläggning för att sedan gå vidare igenom byggnaden. Då byggnaden är befintlig har byggherren svårt att påverka stomljud och vibrationer från framtida tillkommande spårväg.

**Externt industribuller**

Utifrån utförd inventering har bedömningen gjorts att bullerkällorna i närområdet består av fläktutlopp och fläktintag i form av huvar och i något fall galler i fläktrumsvägg samt fläktar på kylmedelskylare placerade på omkringliggande byggnaders tak.

Målet högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid byggnadens fasader på grund av bullret från fläktar, kylmedelskylare och andra installationer bedöms innehållas utan åtgärder då endast mindre bullerkällor ligger i det absoluta närområdet och större bullerkällor så som kylmedelskylare ligger antingen skärmade av tak eller på större avstånd från fastigheten.

### Översvämningsrisker

Det har översiktligt utretts hur höjdsättningen av marken kring kvarteret ser ut. Vid skyfall som överstiger det allmänna ledningsnätets kapacitet är det mest troligt att vatten kan komma att rinna av på markytan längs de gator där den kommunala dagvattenledningen är förlagd. En övergripande översvämningskartering gjord av Stockholms stad visar att det finns risk för översvämnning kring kvarteret på Isafjordsgatan och Färögatan. När det gäller översvämningsriskerna i området står kvarteret Skalholt inte ensamt för dessa, det gör all bebyggelse som ligger kring gatorna och är anslutna till ledningsnätet i Kista samt det faktum att det finns lågpunkter i området utanför kvartersmark. Eventuella problem som kan drabba exempelvis planerad spårväg har alltså inte med kvarteret Skalholt specifikt att göra. Eftersom omdaning, även med framtida klimatförändringar, inte innebär någon ökat flöde från fastigheten, kan omdaning därmed inte utgöra ett problem i detta avseende.

### Riskfylld verksamhet och transporter av farligt gods

Den primära olycksrisken som har identifierats och analyseras innebär olycka med giftig gas vid KTH Electrums utvändiga gasförråd. Utifrån en fördjupad riskanalys med sammanvägning av frekvens- och konsekvensberäkningar konstateras att denna olycksrisk kan innebära en förhöjd risknivå inom det aktuella planområdet. Olycksrisken påverkar dock framförallt obebyggda ytor som vetter direkt mot verksamhetens gasförråd utan någon avskärmande bebyggelse emellan. De små förvaringsmängderna och avståndet mellan riskkälla och planområdet innebär mycket låg sannolikhet för att ett gasutsläpp ska spridas in i byggnader eller obebyggda delar som vetter bort från riskkällan (innergården). Påverkan på risknivån inomhus inom den aktuella bebyggelsen samt på innergården är därför mycket låg.

Balkonger bedöms kunna vetta mot riskkällan även om det innebär att man befinner sig stadigvarande utomhus, detta med hänsyn till att man enkelt kan förväntas tas sig därifrån och det bedöms inte utgöra en större risk än öppna fönster vid ett gasutsläpp.

För övriga identifierade riskkällor (KTH Electrum samt Swerea KIMAB) är bedömningen att riskpåverkan mot aktuell bebyggelse är mycket begränsad. Detta med hänsyn till aktuella verksamheter ger betryggande skydd. På Isafjordsgatan sker transporter med farligt gods. Antalet transporter är begränsade

och de flesta transporterna rymmer små mängder varför olycksrisker förknippade med transporter av farligt gods på Isafjordsgatan ha mycket begränsad påverkan på risknivån inom planområdet.

Med hänsyn till den låga risknivån inom byggnader i planområdet föreslås inga byggnadstekniska åtgärder för bebyggelsen.

#### Tvärbana

Trafiken på Tvärbanan bedöms generellt medföra en begränsad riskpåverkan på kringliggande bebyggelse. Enligt beräkningarna kan en brand i spårvagn innebära sådana strålningsnivåer att det finns risk för spridning till byggnader inom ca 10 meter från branden. Sannolikheten för att detta brandscenario inträffar är dock mycket låg. Vidare bedöms sannolikheten vara mycket låg för att en brand i spårvagn som sprider sig till intilliggande bebyggelse leder till att personer inomhus omkommer. Riskbidraget för personer inomhus bedöms därför vara mycket lågt. Med hänsyn till detta ställs inga krav på åtgärder för fasader som syftar till att förhindra brandspridning in i byggnaderna.

Utmed Skalholt 1 kommer Tvärbanan gå i blandtrafik. På sträckan tillämpas siktörning vilket innebär att hastigheten anpassas till siktsträckan. Där siktsträckan är mycket kort krävs mycket låg hastighet. Detta kan exempelvis vara aktuellt utmed Skalholt 1 där Tvärbanan planeras övergå från Kistagången till Jan Stenbecks torg i en tvär kurva. Närheten till planerad hållplats på Jan Stenbecks torg innebär också att spårvagnarna håller en lägre hastighet eftersom samtliga spårvagnar antingen kommer bromsa in eller accelerera. Spårvägens hastighetsbegränsning på den aktuella sträckan innebär t ex en mycket låg sannolikhet för att en urspårad spårvagn ska kollidera med kringliggande byggnader. Den mest kritiska delen av sträckan Skalholt 1 med avseende på urspårning bedöms vara kurvan mellan Kistagången och Jan Stenbecks torg. Det kommer att krävas mycket låg hastighet, betydligt lägre än 30 km/h, för att kunna ta kurvan på ett säkert sätt.

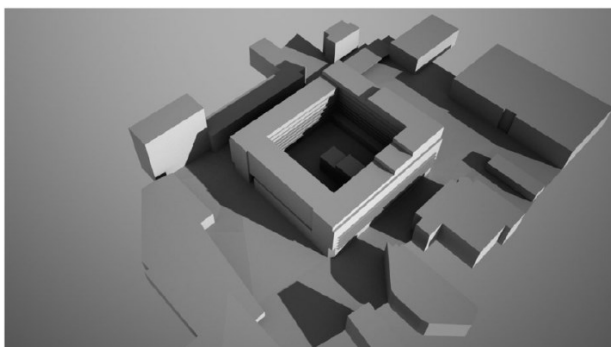
Om spårvagnen skulle spåra ur i kurvan p.g.a. exempelvis för hög hastighet så kommer spårvagnen med hög sannolikhet att fortsätta rakt fram i färdriktningen och därmed inte kollidera med aktuell fastighet. Med hänsyn till den låga risknivån inom byggnader i planområdet föreslås inga byggnadstekniska åtgärder för bebyggelsen.

#### Elektromagnetiska fält

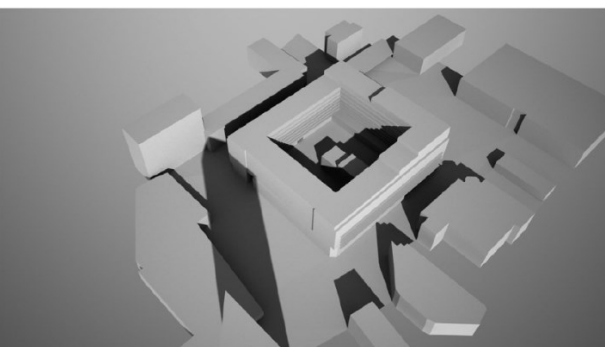
För att inte riskera för höga magnetfält har Ellevio som tumregel ett avstånd från nätstationer till stadigvarande vistelseplats på 8 meter. Avståndet kan reduceras till 4 meter om nätstationen är inplådad, vilket nätstationen mot Isafjordsgatan är.

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

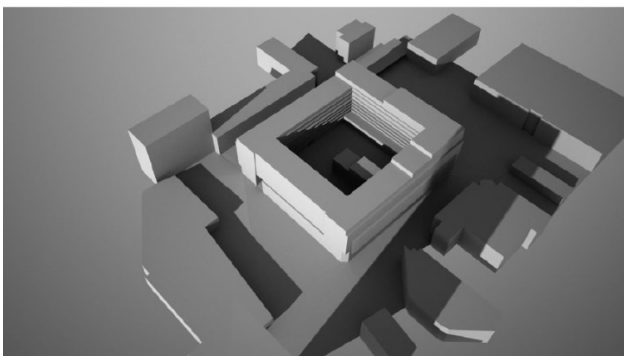
En dagsljusutredning av den föreslagna bebyggelsen visar goda förutsättningar för att uppfylla BBR:s dagsljuskrav för de flesta lägenheter. Eventuella åtgärdsområden är gårdens hörn och bottenvåningar, framförallt området runt den nya tillbyggnaden. I de områdena måste man ha det i åtanke vid såväl balkongkonstruktion som val av glas, interiörfärg och omgivande material.



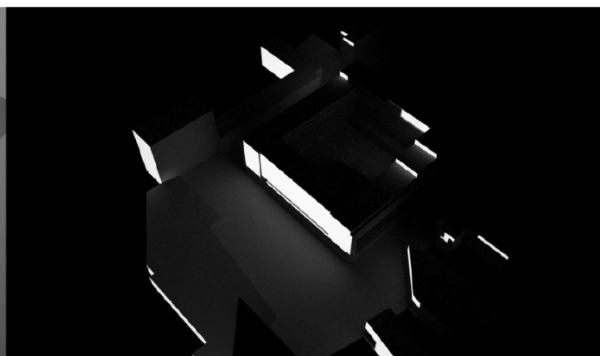
Vårdagjämning kl 9



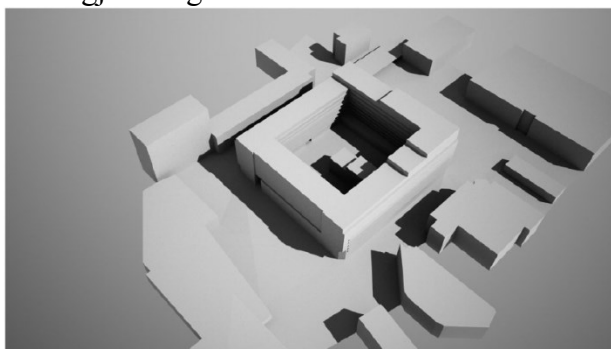
Vårdagjämning kl 12.



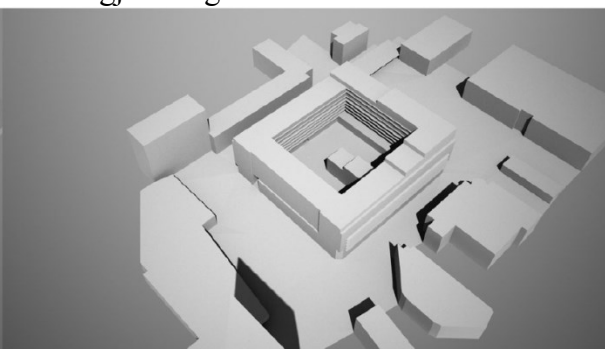
Vårdagjämning kl 15



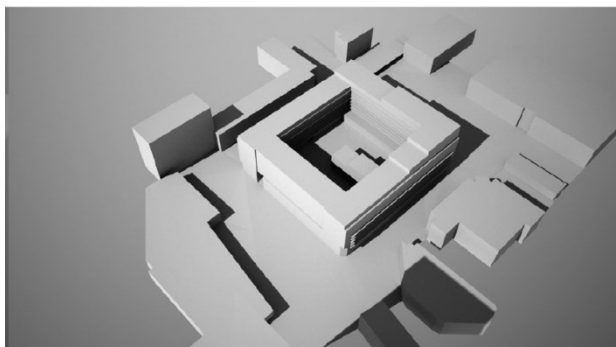
Vårdagjämning kl 18



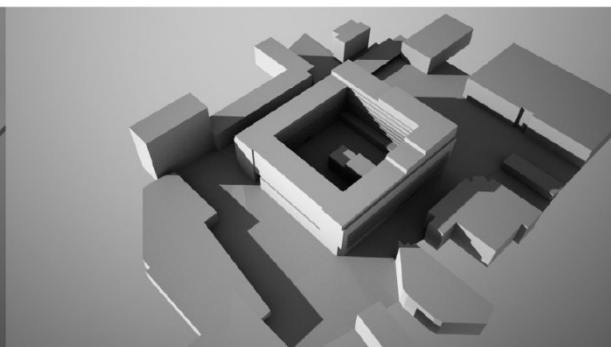
Midsommar kl 9



Midsommar kl 12.



Midsommar kl 15



Midsommar kl 18

### Vindförhållanden

I och med att bebyggelsen höjs något blir vinden mer inramad och det kan få påföljden att vindhastigheten höjs något. Även Kista Tower kan påverka hur situationen blir. Vid Isafjordsgatan fås med den nya bebyggelsen en högre barriär men vindklimatet vid fotgängarnivån bör inte påverkas nämnvärt. På det stora hela ligger kvarteret i ett tätbebyggt område vilket i sig håller ned vindhastigheterna och gör att den nya föreslagna påbyggnaden bör få ett relativt bra mikroklimat och god soltillgång.

### Bällsta radar

För planområdet innebär höjdbegränsningarna från Bällsta radar att byggnader inte kan uppföras över en totalhöjd av + 60,4 meter. Kv Skalhols översta våning ligger väl under denna nivå varför höjdbegränsningen inte beräknas utgöra ett problem.

### Sociala konsekvenser

Omdaning av Kvarteret Skalholt 1 från kontor till bostäder blir startskottet för centrala Kistas förvandling från verksamhetsområde till blandad stad. Den stora mängden boende kommer att skapa ett ökat underlag för butikerna i närområdet och befolka gaturummet över dygnets alla timmar. Bristen på grönyta i närområdet gör att gården blir extra viktig för de boende. Tillgången till en egen balkong är också ett viktigt tillskott för boende i de många smålägenheterna.

I alternativet med bostäder innehåller i förslaget ca 730 lägenheter, vilket har beräknats generera omkring 1100-1200 boende.

~~Längs Isafjordsgatan och Färögatan tillskapas i detta förslag nya trapphus med fyra lägenheter per våningsplan där de boende har goda möjligheter att lära känna sina grannar. De större lägenheterna blir genomgående och enkelsidiga lägenheterna mot~~

gård skulle enkelt kunna införlivas i de större för att möjliggöra generationsboende. Trapphusen utförs genomgående mellan gård och gata för att alla boende skall nå den gemensamma gården. I detta fall antas den sociala mixen i kvarteret bli stor då det kommer att erbjudas bostäder för människor med olika livssituation och åldrar.

Alternativet med bostäder och hotell har ett uppskattat antal boende om ca 560 personer och 560 hotellrum. Hotellet föreslås i detta fall disponera takterrassen så att gården kan lämnas åt de boende i kvarteret.

Smålägenheterna är i båda alternativen är placerade kring en gemensam korridor som löper mellan tre av de befintliga trapphusen med ca 75 lägenheter per våningsplan. Det faktum att lägenheterna är små kan också medföra att omsättningen blir stor. Risken är att få av dessa boende känner ansvar för byggnaden samtidigt som vistelseytorna utsätts för stort slitage från det stora antalet boende.

Stommen i det befintliga huset är generell och planen reglerar inte lägenhetsstorlek varför förhållandet mellan stora och små lägenheter kan komma att förändras över tid.

I samråd med Stadsdelsförvaltningen och ALM har överenskommelse slutits om att upplåta lokaler för öppen förskola i projektet med entré från Jan Stenbecks torg. En öppen förskola i detta centrala, kollektivnära och kommersiella läge skulle vara positivt för befolkningen i hela Kista och ytterligare öka på blandningen av människor i det offentliga rummet.

### **Barnkonsekvenser**

Ingen särskild barnkonsekvensanalys har gjorts i projektet. I alternativet med blandade lägenhetsstorlekar uppstår ett behov av förskola enligt stadsdelsnämndens sätt att räkna. Planen tillåter att en förskola införlivas i gårdshusets nedre delar med entré från gården och från Färögatan. En första studie har gjorts som visar att gården är stor nog för att inrymma både boende och förskola. Ur trygghetssynpunkt lämpar sig det slutna kvarteret väl som förskolegård i jämförelse med alternativa planeringar i närområdet, men på vilket sätt det kan lösas måste utredas vidare i planeringen.

**Konsekvenser för verksamhetsområdet**

Enligt visionen för Kista så ska Kista utvecklas till en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. Kvarteret Skalholt kan bidra till att åstadkomma en attraktiv blandstad. Genom levande bottenvåningar kan också tryggheten i området öka. Bostäder i kvarteret bedöms ej utgöra en intressekonflikt med etablerade verksamheter i området.

**Tidplan**

Samråd	Kv. 4 2016
Granskning	Kv. 2 2017
Antagande	Kv. 3 2017

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar en detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom ett exploateringsavtal mellan staden och tomträttsinnehavaren.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän platsmark utgörs av lokalgata.

**Avtal**

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stockholms stad och tomträttsinnehavaren. Avtalet ska godkännas av exploateringsnämnden innan antagande av detaljplanen sker i stadsbyggnadsnämnden. Avtal mellan fastighetsägare och Trafikförvaltningen kommer att upprättas med avseende på samordningspunkter kopplade till Tvärbanans utbyggnad.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Detaljplanen innebär att befintlig stadsplan PI 8050, som vann laga kraft år 1981, upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Skalholt 1 som ägs av Stockholm kommun och upplåts med tomträtt åt Kista Qvadrat KB.

**Fastighetsbildning**

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

Detaljplanen medger tredimensionell fastighetsbildning för olika ändamål, lämplighet m m prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är i huvudsak beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning kontor och industri i nuvarande plan.

Område utlagt som allmän platsmark (GATA) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet (gatufastighet). Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheten Skalholt 1.

**Användning av mark**

Föreliggande detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Genom planförslaget byter kvartersmark inom fastigheten Skalholt 1 användning från att i gällande plan vara enbart kontors- och centrumverksamhetsändamål med viss hotellverksamhet. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, hotel, teknisk anläggning, ej störande småindustri, förskola respektive parkering inom kvartersmark.

Exploatören har för avsikt att friköpa fastigheten Skalholt 1. Eftersom det planerade antalet lägenheter inom kvarteret är mycket stort planerar exploateröen att bilda flera bostadsfastigheter inom kvarteret. Det kan då finnas fördelar att dela upp kvarteret i mindre fastigheter. Innergården ska i så fall användas gemensamt av de omkringliggande bostadsfastigheterna och en eventuell förskolefastighet och kan med fördel inrättas som en gemensamhetsanläggning. Det

planeras även att bilda separata tredimensionella fastigheter för parkeringsändamål och för lokaländamål.

#### Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösas in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösensskyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösensskyldighet för kommunen (PBL 14:18).

#### Rättigheter

Inom planområdet är ett par rättigheter lokaliserade (avtalsservitut), servitut för passage genom garagedel, med FRM-aktnummer 0180IM-08/4586.1 belastar Skalholt 1 till förmån för Danmark 2. Servitut för grundsula, med FRM-aktnummer 0180IM-14/1021.1 belastar Skalholt 1 till förmån för Danmark 2. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (**x1**) i detaljplanen. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut. Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Skalholt 1 har del i gemensamhetsanläggningen Knarrarnäs GA:1 samt samfälligheten Knarrarnäs S:1. Behovet att delta i gemensamhetsanläggningen kommer finnas kvar även med det nya planförslaget (se under rubrik Bilparkering, sid 20).

#### Ekonomiska frågor

##### Vatten och avlopp

Byggnaden är ansluten till befintligt VA-nät och eventuella ytterligare anslutningspunkter till följd av ändrad användning bekostas av tomträtthavaren.

##### Gatukostnader

Återställningsarbeten på allmän platsmark i anslutning till kvartersmarken bekostas och ansvarar tomträttsinnehavaren för.

El och tele m.m.

Byggnaden är ansluten till befintligt el- och telenät och eventuella ytterligare anslutningspunkter till följd av ändrad användning bekostas av tomträttsinnehavaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Tomträttsinnehavaren är ansvarig för eventuella miljöskyddsåtgärder för genomförandet av detaljplanen.

### **Tekniska frågor**

Vatten och avlopp

Byggnaden är ansluten till befintligt VA-nät och eventuella ytterligare anslutningspunkter till följd av ändrad användning ansvarar tomträttshavaren för.

Dagvatten

För kvartersmarken ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ske i enlighet med stadens dagvattenpolicy, vilket innebär att dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken. Överskott leds vidare till det allmänna dagvattennätet. Dagvatten ska fördröjas genom gröna tak och fördröjning på gårdarna.

El/Tele

Byggnaden är ansluten till befintligt el- och telenät och eventuella ytterligare anslutningspunkter till följd av ändrad användning ansvarar tomträttshavaren för.

Fjärrvärme

Byggnaden är ansluten till befintligt fjärrvärmenät och eventuella ytterligare anslutningspunkter till följd av ändrad användning ansvarar tomträttshavaren för.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.