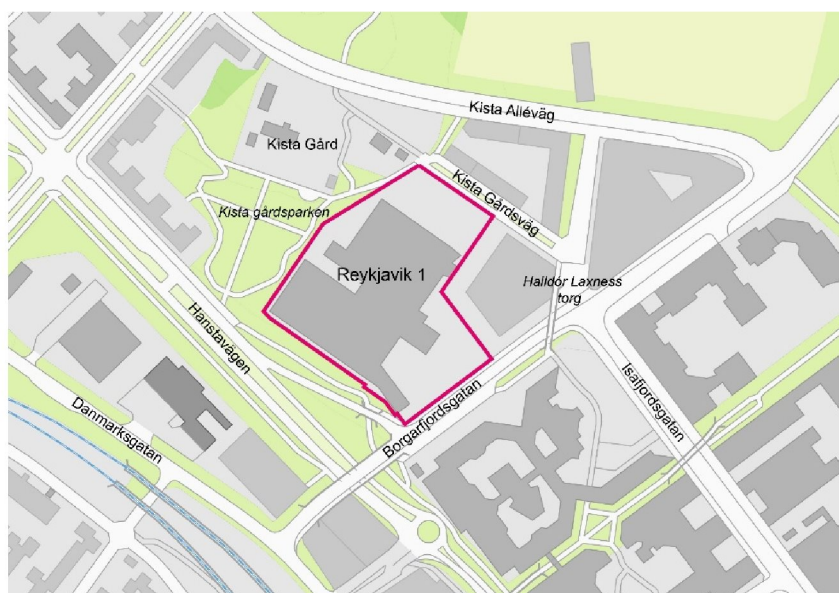


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Reykjavik 1 m.m. i stadsdelen Kista, Dp 2019-03406



*Orienteringskarta som visar planområdets avgränsning.*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för grundskola och bostäder inom befintlig byggnad inom fastigheten Reykjavik 1, samt ett nytt flerbostadshus mot Borgarfjordsgatan med lokaler för service och handel i bottenvåningen. Totalt möjliggörs för cirka 165 lägenheter och ett vårdboende med cirka 90 vårbostäder. För att möjliggöra för flexibilitet inför framtidens behov och för att stärka Kista medger planen en blandad användning. Planen medger grundskola, bostäder, kontor, verksamheter samt lokaler för service och handel i bottenvåningen i den befintliga byggnaden. I den nya byggnaden mot Borgarfjordsgatan medges kontor, bostäder samt vårdboende. Planen syftar även till att skapa ett levande gaturum längs Borgarfjordsgatan. Därför regleras att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning på den nya byggnaden med en lägsta höjd på bottenvåningen samt att lokalerna ska vara uppglasade så att de bidrar med ett levande gaturum. Planen reglerar även att del av kvartersmark planläggs som gata för att möjliggöra för en angöringszon och trottoar längs med Borgarfjordsgatans norra sida, längs med den nya byggnadens fasad. Om skolverksamhet bedrivs inom den befintliga fastigheten får endast skolgård uppföras. Detta för att säkerhetsställa att en rimlig storlek på skolgård är i proportion till antal elever. Planen reglerar att grundskola får finnas till en storlek av 7000 kvm BTA.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### Tidplan

Granskning för detaljplanen pågår 25 maj – 6 juli 2022 och ett antagande beräknas till oktober 2022.

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden .....	9
Hydrologiska förhållanden .....	10
Dagvatten .....	11
Befintlig bebyggelse .....	11
Stadsbild .....	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	12
Offentlig service .....	13
Kommersiell service .....	13
Gator och trafik .....	14
Störningar och risker .....	15
<b>Planförslag .....</b>	<b>15</b>
Ny och befintlig bebyggelse .....	17
Gator och trafik .....	21
Teknisk försörjning .....	24
Gestaltungsprinciper .....	25
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>28</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	28
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	28
Dagvatten .....	28
Stadsbild .....	30
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	31
Störningar och risker .....	32
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	37
Sociala konsekvenser .....	38
Barnkonsekvenser .....	39
<b>Tidplan .....</b>	<b>39</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>39</b>
Organisatoriska frågor .....	39
Verkan på befintliga detaljplaner .....	40
Fastighetsrättsliga frågor .....	40
Ekonomiska frågor .....	43
Tekniska frågor .....	43
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

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns Arkitektkontor, 2021-04-16)
- *Bullerutredning* (Akustikkonsulten i Sverige AB, 2022-04-12)
- *Dagvattenutredning* (DHI Sverige AB, 2022-04-13)
- *PM Geoteknik* (Markera Mark Stockholm AB, 2021-04-23)
- *PM Räddningstjänstens framkomlighet och åtkomlighet* (Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2021-02-19)
- *Risk-PM* (Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2022-04-08)
- *PM Trafik och Parkering* (Tyréns 2022-03-10)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning* (Atrax Energi och Miljö AB, 2022-04-05)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Camilla Morfeldt, stadsplanerare och José Sterling, kartingenjör på stadsbyggnadskontoret i samarbete med representanter på exploateringskontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

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

gaturum längs Borgarfjordsgatan. Därför regleras att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning på den nya byggnaden med en lägsta höjd på bottenvåningen samt att lokalerna ska vara uppglasade för att bidra med ett levande gaturum. Planen reglerar även att del av kvartersmark planläggs som gata för att möjliggöra för en angöringszon och trottoar längs med Borgarfjordsgatans norra sida, längs med den nya byggnadens fasad. Om skolverksamhet bedrivs inom den befintliga fastigheten får endast skolgård uppföras. Detta för att säkerhetsställa att en rimlig storlek på skolgård är i proportion till antal elever. Planen reglerar att grundskola får finnas till en storlek av 7000 kvm BTA.

## Plandata

### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Reykjavik 1 som är belägen mellan Kista gård och Borgarfjordsgatan, cirka 500 meter norr om Kista centrum. Fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Nordika Fastigheter AB. Planområdet innefattar även en smal remsa av fastigheten Akalla 4:1 som ägs av Stockholms stad. Planområdet omfattar cirka 2 hektar.



*Planområdet är markerat med rosa linje.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplan för Stockholm, antagen 2018, har fyra mål för stadens utveckling:

- En växande stad
- En sammanhängande stad
- God offentlig miljö
- En klimatsmart och tålig stad

Enligt översiktsplanen ska planeringen ske utifrån en helhetssyn med hänsyn till olika stadsdelars identitet och kvaliteter och med hänsyn till viktiga funktioner för en hållbar och god livsmiljö. Planeringen ska bidra till att minska sociala klyftor och att bryta den geografiska segregationen.

I översiktsplanen pekas Kista ut som stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Enligt översiktsplanen finns behov av mötesplatser och såväl parktillgången som samhällsservicen behöver stärkas i stadsdelen. Fastigheten ligger inom fokusområdet Kista-Järva vilket innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. Kista-Husby-Akalla är också ett av tio strategiska samband som är viktiga för ökad social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter, trygghet samt rörelser och utbyten mellan dessa stadsdelar öka.

I översiktsplanens kapitel om lokala utvecklingsmöjligheter anges att Kista, som utgör ett av landets och regionens mest betydelsefulla arbetsplatsområden, har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling. Detta kan ske genom att fokusera på en mer attraktiv stadsmiljö med funktionsblandning, kvalitativa offentliga miljöer och lokaler i bottenvåningarna vid viktiga stråk och knutpunkter. Såsom Hanstavägen i anslutning till Kista galleria och Kista bussterminal samt tunnelbanestation.

### Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen ingår Kista i stadsbyggnadskaraktären verksamhetsområde. Kista har utvecklats utifrån behov som funnits för företag och forskning inom IT-branschen, vilket har resulterat i volymer som ofta varit stora med få entréer samt en arkitektur präglad av rationalitet och funktion. Dessa områden ska utvecklas från en samtida tolkning med utgångspunkt i

kringliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier. Bebyggelsen ska utformas utifrån en formulerad arkitektonisk idé. Vidare ska både befintliga och nya kvaliteter i verksamhetsområden utvecklas för att skapa attraktiva offentliga rum och stadskvaliteter ska tillföras som ger stöd för ett levande stadsliv av både permanent och tillfällig karaktär.

#### Stockholms Arkitekturpolicy

Stockholms arkitekturpolicy utgör tillsammans med Stockholms byggnadsordning en vägledning i strategier och arbetssätt till stöd för stadens gestaltning.

#### Kista strukturplan

Inom ramen för områdesplaneringen på stadsbyggnadskontoret pågår ett arbete med en strukturplan för Kista. Planområdet ligger i skärningspunkten mellan det som i strukturplanen pekas ut som området kring Kista gård och det som pekas ut som Campus Kista. Strukturplanen anger att området kring Kista gård bör ha en hög grad av offentliga rum, en medeltäthet och en låg grad av verksamheter. Området för campus bör ha en låg grad av offentliga rum, en hög täthet och en hög andel verksamheter. Strukturplanen ser den fortsatta utbyggnaden av Kista som en möjlighet för att läka ihop dagens många olika gatunivåer och brutna kopplingar samt att skapa en levande stadsmiljö genom att eftersträva en större blandning av verksamheter, bostäder och service i strategiska lägen, till exempel längs med Borgarfjordsgatan. Ny bebyggelse ska placeras i liv med gatan längs Borgarfjordsgatan.

#### Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är stadsplan för kv Reykjavik mm, Pl 8363, antagen 1986. För fastigheten anges kontors- och industriändamål. Planen reglerar att byggnaden ska ta speciell hänsyn till Kista gårdsmiljö genom att reglera en nedtrappning i byggnadshöjden mot parken. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. För en mindre del av planområdet gäller stadsplan för Kista I, Pl 7672, antagen 1975. Den aktuella delen är planlagd som motortrafikområde. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

#### Markanvisning

Nuvarande tomträttshavare Nordika Fastigheter AB, genom sitt dotterbolag Kommanditbolaget Reykjavik 1, tilldelades en

markanvisning för skola och bostäder den 23 maj 2019 av exploateringsnämnden.

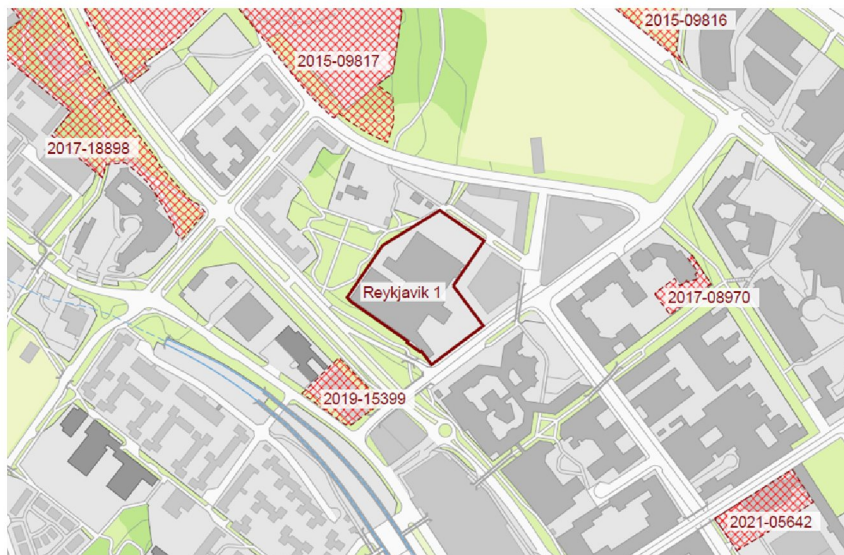
#### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 25 april 2019 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planläggning av Reykjavik 1.

#### Pågående detaljplaneprojekt i området

I närområdet finns pågående detaljplaner:

- Odde 1, dnr. 2015-09817 för cirka 2000 bostäder, verksamheter, park och förskola
- Rogaland, del av Akalla 4:1, dnr. 2017-18898 för ca 750 bostäder med lokaler i bottenvåningen
- Hornafjord 3, dnr. 2017-08970 för cirka 100 bostäder
- Hekla 1, del 2, dnr. 2021-05642 för kontor, publika verksamheter cirka 240 bostäder och förskola
- Grenå 4, dnr. 2019-15399 för cirka 250 bostäder med lokaler i bottenvåningen
- Playcehotellet, del av fastigheten Akalla 4:1 vid Torshamnsgatan, dnr 2015-09816, för ca 500 bostäder, idrott, hotell och kontor



*Kartan visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.*

#### Riksintressen

Stockholm-Bromma flygplats är riksintresse enligt 3 kapitlet miljöbalken. Fastigheten ligger inom den höjdbegränsade ytan för

Bromma flygplats. Högsta höjd för objekt på platsen är +120 möh (RH2000).

## **Förutsättningar**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Planområdet utgörs av hårdgjord mark i form av byggnader med tillhörande asfalterade parkeringsytor. Runt parkeringsytorna och längs delar av byggnadens västra fasad finns några mindre gröna ytor med gräs, buskar och lövträd. Det finns inga naturvärden inom planområdet.

#### **Rekreation och friluftsliv**

Planområdet ligger direkt öster om Kistagårdsparken där det finns lekplats, öppna gräsytor, blomsterbäddar och träd.

Kistagårdsparken erbjuder kulturella ekosystemtjänster i form av exempelvis sociala interaktioner och pedagogik.

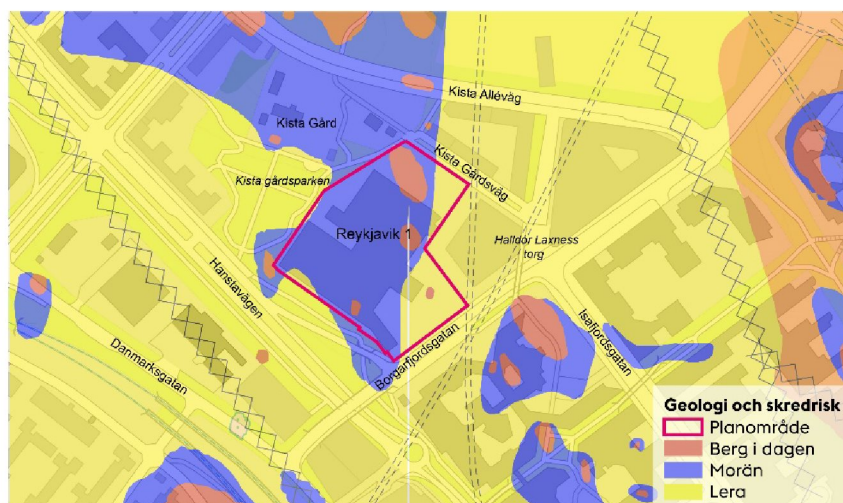
## **Geotekniska förhållanden**

### **Markförhållanden**

Marken inom planområdet består sammanfattningsvis av fyllnadsjord på urberg. Områdets norra del består av fyllningsjord ovan friktionsjord på berg, där fyllnadsmassan består av asfalt och packat krossmaterial. Områdets södra del består av fyllningsjord på berg, fyllningsjord ovan friktionsjord på berg och fyllningsjord ovan lera på friktionsjord på berg.

Fyllnadsmassan består bland annat av asfalt och grusigt sand.

Risken för sättningar bedöms som låg och inga stabilitetsproblem bedöms finnas.



*Planområdets geotekniska förutsättningar.*

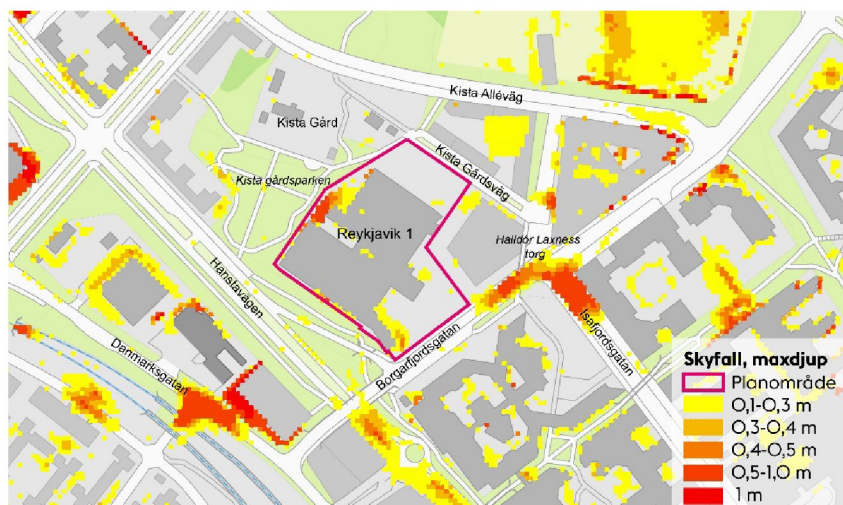
### Markradon

Inom planområdet finns markradonhalter som uppgår till låg- till normalradonmark. Marken på den norra parkeringsplatsen klassificeras som lågradonmark och marken på den södra parkeringsplatsen som normalradonmark.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Inom planområdet finns två lågpunkter som riskerar att svämmas över vid skyfall med 100-års återkomsttid. Vid lågpunkten väster om byggnaden riskerar vattendjupet uppgå till 1 meter och vid lågpunkten i sydöst till 0,1-0,5 meter.



*Utdrag ut Stockholms skyfallsmodell. Röda områden visar lågpunkter som är mest drabbade vid ett intensivt skyfall.*

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i ett tekniskt avrinningsområde som avvattnas till Edsviken. Enligt VISS den 26 april 2021 har Edsviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Edsviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status till 2027. God kemisk ytvattenstatus ska klaras från dagens datum, med undantag från bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, som har mindre stränga krav, samt antracen och tributyltennföreningar, som har tidsfrist till år 2027.

### 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. Dagvattnet inom planområdet avleds via det kommunala ledningsnätet västerut längs Borgarfjordsgatan och sedan vidare till Edsviken. Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ha renande effekter innan vattnet når dagvattenledningarna då planförslaget inte ytterligare får försämra vattenkvaliteten i recipienten Edsviken.

### Befintlig bebyggelse

På fastigheten finns en kontors- och industribyggnad som uppfördes på mitten av 1980-talet och byggdes till i början av 2000-talet. Bebyggelsen är högre i den östra delen, med cirka sex våningar mot Alltingsgatan/Hanstavägen och markparkeringen för att trappas ned till två våningar mot Kistagårdsparken i väster. Nedtrappningen regleras i gällande plan för att ta hänsyn till kulturmiljön för Kista gård. Byggnaderna har sin huvudentré mot parkeringen och kvartersgatan mellan Reykjavik 1 och 2 samt angöring för lastning och lossning mot Kista gård, i övrigt saknar fasaderna entréer. Miljön mot Borgarfjordsgatan och Kista gårdsväg präglas av ytor för markparkering.



*Snedbild över planområdet.*

### **Stadsbild**

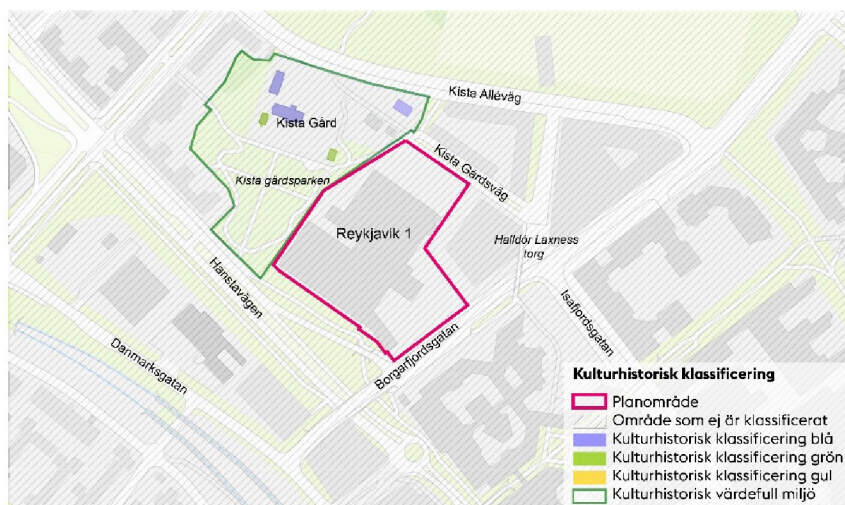
Norra Kista planerades ursprungligen som ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970 - 80-talen. Sedan slutet av 1980-talet har området utvecklats till att bli ett av Sveriges största IT-centrum med ett stort antal företag, Kista Science City. Bebyggelsen utgörs i huvudsak av storkvarterstruktur i fem till sju våningar innehållande kontors-, utbildnings- och verksamhetslokaler samt inslag av högre byggnader mellan 32 till 39 våningar.

Bebyggelsen närmast planområdet består i öster av kontorsbebyggelse i fem till sex våningar, i norr av bostadsbebyggelse i cirka sju våningar. På den södra sidan Borgarfjordsgatan med Kista torn med sina 15 respektive 35 våningar. På andra sidan Hanstavägen ligger handel- och servicebyggnader i en till fyra våningar samt Kista brandstation med dess karaktäristiska vattentorn.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Kista stadsdel har ännu inte inventerats och klassificerats av Stockholms stadsmuseum med undantag för Kista gård som är blåklassad. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen högt kulturhistorisk värde. Området kring Kista gård och Kistagårdsparken har även pekats ut som en kulturhistorisk värdefull miljö.



*Stadsmuseets kulturnhistoriska klassificering. Byggnaderna inom Reykjavik 1 är inte klassade.*

Kista gård är en gammal gårdsmiljö med några av de få byggnader som är kvar från tiden innan stadsdelen byggdes. Gården ligger på tomtmark som har anor från 1700-talet och består av en huvudbyggnad, en flygel, en källare, brygghus/tvättstuga och arbetarbostäder. Huvudbyggnaden är från 1850-talet. År 2008 upprättades en detaljplan där Kista gård ingick och som gav byggnaderna skyddsbestämmelser. Kistagårdspark anlades år 2013 med den kulturnhistoriska miljön som tema. Parken och Kista gård är en del i det större sammanhängande parkrummet som planeras utvecklas norrut i samband med att Kista Äng byggs ut.

### Offentlig service

Sjukvård, skola och förskola

I Kista centrum finns vårdcentral och tandläkare.

Inom Kista stadsdelsområde finns flera grundskolor och förskolor.

### Kommersiell service

Kista Centrum med galleria har ett brett serviceutbud med mataffärer, detaljhandel, apoteket, biblioteket, biograf, moské, samt kyrka.

## Gator och trafik

### Gatunät

Kista är strategiskt placerat intill väg E18 och E4 och därmed tillgängligt både regionalt och nationellt. Kista är planerat utifrån ett trafikseparerat, bil prioriterat trafiksystem där biltrafik och gående och cyklister hålls åtskilda genom bland annat planskilda korsningar. Angöring till fastigheten sker från Borgarfjordsgatan eller Kista gårdsväg via en kvartersgata som nyttjas av Reykjavik 1 och grannfastigheten Reykjavik 2.

### Biltrafik

Parkering sker i garage inom befintlig byggnad eller på någon av de två markparkeringarna inom fastigheten.

### Gång- och cykeltrafik

Kista är till största delen trafikseparerat. Delar av gatunätet är idag under omvandling, framförallt Kistagången, men även genom utbyggnad av gång- och cykelnätet i hela området. Längs med Borgarfjordsgatan södra sida finns en dubbelriktad cykelbana och en trottoar och på norra sidan, längs med fastighetsgränsen för Reykjavik 1, finns en trottoar. Längs Kista gårdsväg finns en kombinerad gång- och cykelbana som norr ut går förbi Kista gård och ansluter på Kista alléväg och söderut leder vidare till Kista centrum genom en bro över Borgarfjordsgatan.

### Kollektivtrafik

Planområdet har ett kollektivtrafikhärläge med cirka 400 meters gångavstånd till Kista tunnelbanestation. På samma avstånd ligger Kista bussterminal med flera busslinjer. På Borgarfjordsgatan går busstrafik, närmsta hållplats ligger inom 350-400 meter. Planområdet ligger även nära den planerade Kistagrenen för tvärbanan och drygt 1 km från pendeltågsstation Helenelund.

### Tillgänglighet

Inga hinder för tillgänglighet eller angöring finns inom planområdet.

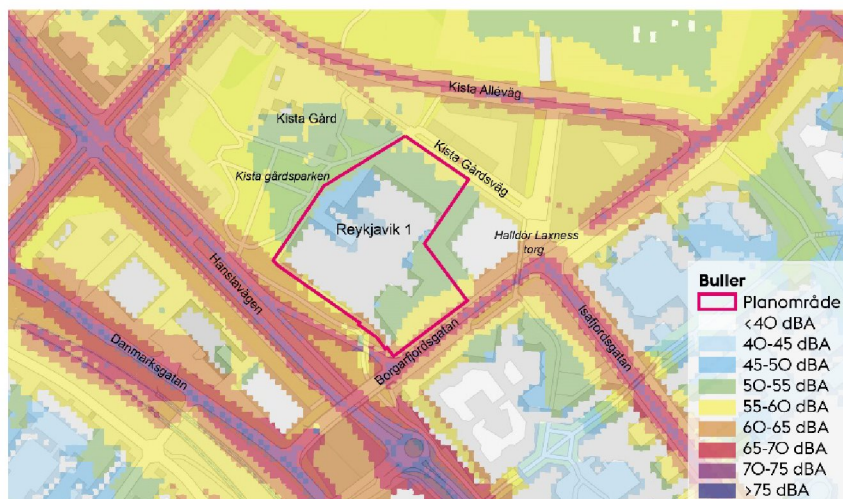
## Störningar och risker

### Förorenad mark

Inom planområdet finns halter av oorganiska och organiska föroreningar som underskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (till exempel bostadsändamål). Inga miljö eller hälsorisker bedöms föreligga.

### Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Hanstavägen, Borgarfjordsgatan och Kista gårdsväg. Ljudnivån är mellan 60-65 dBA på de mest utsatta delarna.



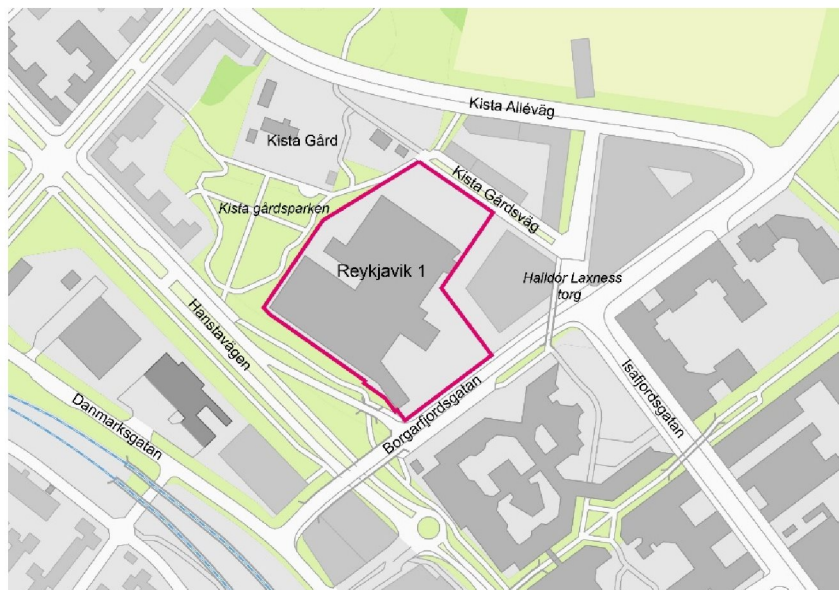
*Bullernivåerna inom planområdet.*

### Farligt gods

På Hanstavägen går transporter av farligt gods (brandfarliga vätskor och brandfarlig gas) till två drivsmedelsstationer i närområdet. Aktuellt vägavsnitt utgör dock varken en primär eller sekundär transportled för farligt gods.

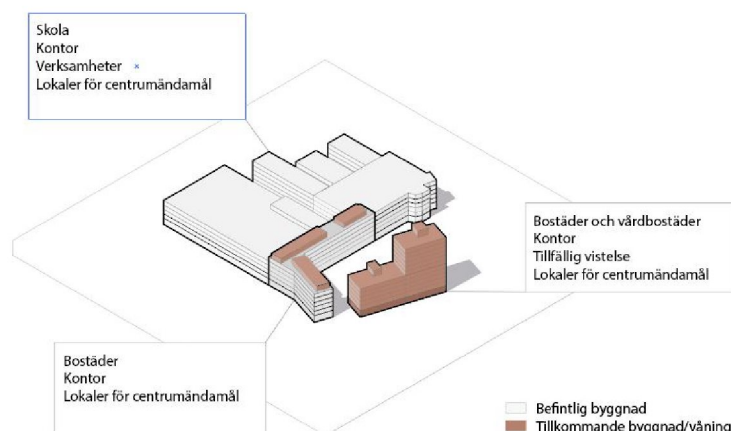
## Planförslag

Planförslaget innebär att en grundskola och bostäder kan uppföras inom befintlig byggnad inom Reykjavik 1 samt att ett nytt flerbostadshus mot Borgarfjordsgatan med lokaler för service och handel i bottenvåningen kan uppföras. Totalt möjliggörs för cirka 165 lägenheter och ett vårdboende med cirka 90 vårdbostäder. För att möjliggöra för en flexibilitet inför framtidens behov och för att stärka utvecklingen av Kista till en blandad stadsdel medger planen blandade användningsområden.



*Situationsplan som visar omkringliggande gator och planområdets avgränsning.*

I den befintliga byggnaden rymms; skola, kontor, bostäder, verksamheter samt lokaler för service och handel i bottenvåningen. I den nya byggnaden mot Borgarfjörðsgatan rymms kontor och bostäder, tillfällig vistelse samt vårdboende. Planen syftar även till att skapa ett levande gaturum längs Borgarfjörðsgatan och reglerar därför att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning på den nya byggnaden. En lägsta höjd på bottenvåningen regleras, där lokaler ska vara uppglasade för att bidra med ett levande gaturum. Planen reglerar även att del av kvartersmark planläggas som gata för att möjliggöra för en angöringszon och trottoar längs med Borgarfjörðsgatan norra sida, längs med den nya byggnadens fasad.



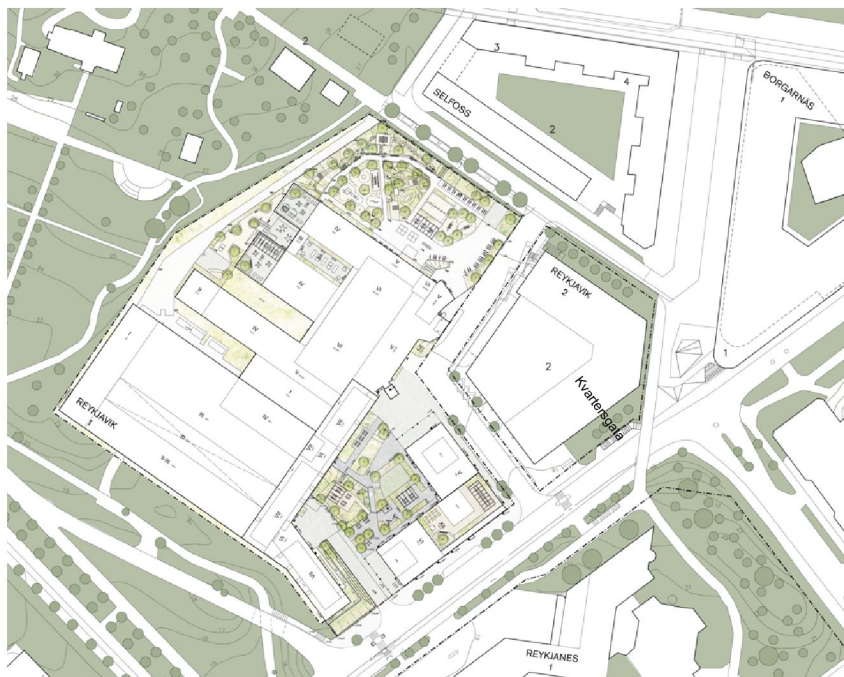
*Illustration över de användningar som möjliggörs i den befintliga samt den tillkommande byggnaden. Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter.*

## Ny och befintlig bebyggelse

### Övergripande

Förslaget innebär att nya användningar tillåts inom befintlig byggnad. Byggnaden kommer att ha samma utbredning på mark och samma höjd som idag, förutom den L-formade delen av bygganden där en ny takvåning medges. Förslaget medger även en ny byggnad mot Borgarfjordsgatan i fem till sex våningar, med en högre del i 12 våningar som markerar hörnet mellan Borgarfjordsgatan och den befintliga kvartersgatan.

Kvartersgatan är en samfällad gata mellan Reykjavik 1 grannfastigheten Reykjavik 2 och fungerar som angöringsgata till dessa båda fastigheter. Mellan den befintliga byggnaden och den nya föreslås en bostadgård och norr om den befintliga byggnaden föreslås en skolgård.



*Illustrationsplan över planområdet som visar befintlig och föreslagen byggnad samt möjlig utformning av skolgård (i norr) och bostadsgård (i söder).  
Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter.*

### Ändrad användning i befintlig byggnad

Inom den befintliga byggnadens norra del planeras en grundskola för ca 600 elever. Ytan norr om huset, som idag är en parkeringsplats, förslås att byggas om till en skolgård. För att säkerhetsställa att en rimlig storlek på skolgård är i proportion till antal elever reglerar planen därför att grundskola får finnas till en storlek av 7000 kvm BTA. Skolan kommer att ha sin entré mot skolgården, åtskilt från entrén till övriga byggnaden.

Grundskolans angöring sker från Kista gårdsväg. Då skolans lokaler enbart kommer att uppta en del av den befintliga byggnaden tillåts även kontor och icke störande verksamheter. Detta för att möjliggöra att de befintliga kontoren och verksamheterna som finns där idag ska fortsatt kunna bedriva sin verksamhet. Entrén till dessa kommer att ligga mot kvartersgatan och den platsbildning som föreslås där. Planen medger även en mindre andel lokaler för centrumändamål i bottenvåningen då det skulle vara ett lämpligt komplement till övrig användning.

Den L-formade delen av den befintliga byggnaden föreslås att byggas om till bostäder. Planen medger en takpåbyggnad i ytterligare en våning för att skapa en variation i fasaden och för att möjliggöra lägenheter med en extra boendekvalitet. L-delen består i dag av kontorslokaler och för att möjliggöra en flexibilitet inför framtidens behov behålls kontorsändamålet i plankartan. Totalt skulle cirka 130 lägenheter kunna inrymmas.

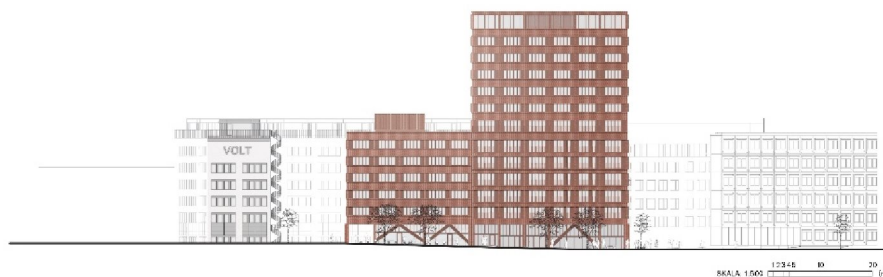
Lokaler för centrumändamål medges i bottenvåningen då ett behov av mer centrumverksamheter kan uppstå då Borgarfjordsgatan har potential att i framtiden kunna utvecklas till en stadsgata.



*Elevation som visar den befintliga byggnaden och L-delen med takpåbyggnaden, sett från väster. Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter.*

#### Ny byggnad längs med Borgarfjordsgatan

En ny byggnad i korsningen Borgarfjordsgatan och kvarterersgatan föreslås för att skapa stadga i stadsrummet och rama in gatuperspektivet längs Borgarfjordsgatans sträckning. Den nya byggnaden föreslås innehålla cirka 35 lägenheter och ett vårdboende med cirka 90 vårdbostäder. För att möjliggöra för en flexibilitet inför framtidens behov så medges även kontorsändamål och tillfällig vistelse i plankarta. Tillfällig vistelse innebär att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär såsom hotell, konferensanläggningar och lägenhetshotell. Detta skulle innebära att byggnaden kan innehålla kontor i stället för bostäder. I bottenvåningen ställs krav på lokaler för centrumändamål.



*Elevation som visar den nya byggandens volym och fasad från Borgarfjordsgatan. Illustrationen visar en möjlig utformning av bebyggelsen. Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter.*

Byggnaden föreslås i en vinkel med en bas av sex våningar mot Borgarfjordsgatan och fem våningar mot kvarterersgatan för att

möta upp de befintliga byggnadernas höjder. Där gatorna möts förslås byggnaden gå upp i en högre del i 12 våningar för att markera hörnet.

### Gårdar

Skolgården förslås som större yta norr om huvudentrén, en mindre yta längst husets västra sida, samt tre takterrasser. Den största, norra delen av skolgården är avsedd för de yngre eleverna i låg- och mellanstadiet. På skolgården föreslås platser för olika typer av lek; mindre programmerad naturlek, rollek, gungor och annan typ av motoriktränande rörelselek. Skolgården byggs upp mot Kista gårdsväg och höjdskillnaden kan utnyttjas för att skapa topografi och variation på gården. Den mindre ytan längs långsidan är framför allt avsedd för äldre elever och förslås innehålla olika typer av sittytor, basketkorg och pingisbord. Takterrasserna föreslås inrymma uteklassrum, odlingsmöjligheter, olika typer av sittplatser samt pingisbord.



*Illustrationsplanen visar en möjlig utformning av skolgården. Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter.*

Den föreslagna bostadsgården förelås delas i mindre rum med gräsmatta, lek och uteplatser för olika stora sällskap. På bostadsgården planeras för småbarnslek, äldre barn skulle kunna nyttja lekplats i Kistagårdsparken i kvarteret intill. Utöver det skulle skolgården kunna användas för lek på kvällar och helger. Gårdens lägsta del förslås bli en stor plantering med en brygga över till en uteplats med pergola, denna är dimensionerad för att kunna infiltrera och ta hand om gårdens dagvatten.



*Illustrationsplanen visar en möjlig utformning av bostadsgården. Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter.*



*Illustrationen visar en möjlig utformning av bostadsgården. Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter.*

## Gator och trafik

### Biltrafik

Huvudangöringen till kvarteret kommer fortsatt att ske från Borgarfjordsgatan via den befintliga kvartersgatan mellan Reykjavik 1 och 2. För att kunna angöra bostäderna i den så kallade L-delen föreslås en ny angöringsväg på kvartersmark mellan L-delen och den nya huset, Borgarfjordshuset. En ny gemensamhetsanläggning möjliggörs för kvartersgatan s:3 mellan Reykjavik 1 och 2. Där tillåter detaljplanen användningarna

bostäder, vård, kontor, centrumändamål, verksamheter samt tillfällig vistelse för att möjliggöra angöring till de olika fastigheterna.

#### Bil- och cykelparkering

Inom fastigheten Reykjavik 1 finns idag totalt cirka 352 parkeringsplatser för bil, fördelade mellan ett garage och två markparkeringsplatser. Cirka 225 platser finns i garaget och cirka 100 av dessa är uthyrda till befintliga kontorshyresgäster. Markparkeringen utgörs idag av cirka 127 platser, totalt 15 av platserna hyrs ut till hyresgäster och resterande är timparkering. Beläggningen är låg på dessa, uppskattningsvis cirka 11-15 bilar om dagen. I och med planförslaget föreslås markparkeringsplatserna ersättas med en skolgård respektive en ny byggnad. De 10 uthyrda platserna bedöms kunna rymmas inom befintligt garage och platser för timparkering bedöms inte behöva ersättas då beläggningsgraden är låg.

Parkeringsbehovet ser olika ut beroende på vilken användning byggnaderna kommer att inrymma. I det scenariot som genererar störst behov av bilparkeringsplatser (det vill säga bostäder i tillkommande byggnad och i L-delen samt kontor i befintlig byggnad) krävs 215 platser. Totalt finns 225 bilparkeringsplatser i garaget, vilket innebär att behovet ryms inom befintligt garage. Befintliga verksamheter som idag använder garaget har tidsbegränsade hyresavtal. I samband med ombyggnation av fastigheten beräknas avtalen ha löpt ut vilket möjliggör förändrade avtal för bland annat parkering. De verksamheter som önskar hyra fortsättningsvis kan då tillämpas de nya parkeringstalen och är därför direkt medräknade i planförslagets parkeringsbehov. Detta innebär att det inte är relevant att räkna med att de idag 115 uthyrda platserna ska rymmas i garaget utöver det beräknade behovet för planförslaget. Om befintliga hyresgäster önskar förlänga avtal med fortsatt höga parkeringstal likt idag, har fastighetsägaren dessutom avtal med en grannfastighet för att hyra cirka 100 extra bilparkeringsplatser.

I det scenariot som genererar störst behov av cykelparkeringsplatser (bostäder och kontor i tillkommande byggnad, bostäder i L-delen samt grundskola och kontor i befintlig byggnad) krävs mellan 745-886 platser. I förslaget föreslås två möjliga cykelrum i den nya byggnaden mot Borgarfjordsgatan (entréplan + källarplan), ett cykelrum i L-delen samt ett möjligt cykelrum inom garaget. Totalt möjliggör

dessa cykelrum för minst 632 cykelplatser. Fler cyklar kan rymmas om tvåvåningsstall används i cykelrummet i garaget. I förslaget redovisas även cykelparkering på skolgården för upp till 100 cyklar. Cykelrummen och skolgården möjliggör totalt för 732 cykelplatser.

Grundskola utgör en större andel av det totala cykelparkeringsbehovet. I ett scenario med skolverksamhet finns möjlighet att ordna ett ytterligare cykelrum i garaget för att tillskapa cykelparkering så att behovet enligt stadens norm uppfylls. Detta möjliggörs eftersom bilparkeringsbehovet för skolverksamheterna är mycket lågt och yta därmed kan tas från bilparkering. Det innebär att planförslaget möjliggör för ett totalt antal cykelplatser som är inom stadens riktlinjer.

### Gång- och cykeltrafik

Den norra sidan av Borgarfjordsgatan, längs med Reykjavik 1, planeras att kompletteras med en breddad trottoar och en möblerings/angöringszon för att förbättra för gångtrafikanter att röra sig i området. Detaljplanen reglerar därför att cirka 2,7 meter av kvartersmarken övergår till allmän plats, gata.



*Den översta bilden visar befintlig gatussektion, den nedersta bilden visar den planerade gatussektionen med breddad trottoar och möblerings/angöringszon. Bilden till vänster visar var sektionen är tagen. Illustration COWI.*

### Tillgänglighet

Tillgänglig angöring går att anordna inom 10 meter från bostadsentréerna. Parkering för rörelsehindrade (rh-platser) för kontor finns inom den befintliga byggnaden.



*Illustrationen visar möjlig placering av tillgängliga angörings- och parkeringsplatser samt möjlig uppställning för sopbil. Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter.*

### Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el/tele och fjärrvärme

Befintliga ledningar för vatten och avlopp, el/tele samt fjärrvärme ska kunna användas, men nya anslutningspunkter kan bli aktuella.

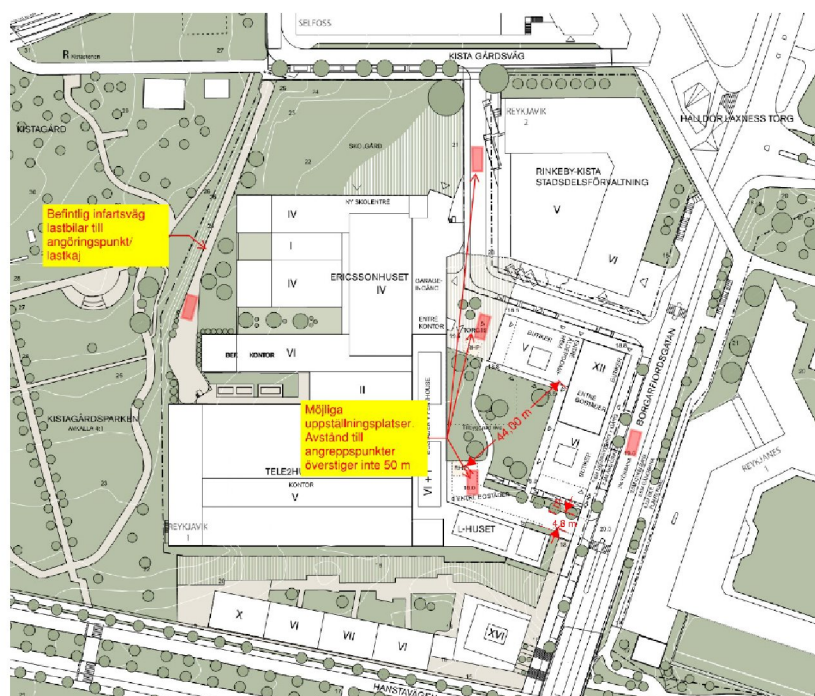
### Avfallshantering

Avfallshantering planeras att ske genom kärhämtning. För den befintliga byggnaden kommer befintliga soprum att användas och för den nya byggnaden planeras soprum ut mot kvartersgatan. För

plan och soprum och angöringszon, se illustration under rubrik *Tillgänglighet* ovan.

### Räddningstjänst

Åtkomlighet till den nya byggnadens entréer/angreppspunkter kan ske både från Borgarfjordsgatan och från gården mellan ny och befintlig bebyggelse. Uppställningsplats för räddningsfordon kommer att kunna ske enligt illustration nedan, vilket säkerställer att avstånd från uppställningsplats till angreppspunkt inte överstiger 50 m. Den nya byggnadens högdrel föreslås i 12 våningar och kommer att utformas med Tr2-trapphus.



*Möjliga uppställningsplatser. Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter, Bengt Dahlgren*

### Gestaltungsprinciper

#### Bebyggelse

Planförslaget reglerar nockhöjderna på befintlig byggnad enligt den nedtrappningsprincip som regleras även i den gällande detaljplanen från 80-talet. Höjderna trappas nedåt västerut för att möta kulturmiljön kring Kista gård på ett respektfullt sätt. För L-delen medges en högre nockhöjd för att möjliggöra för en takvåning. För att låta den befintliga fasaden och byggnaden träda fram reglerar planen att den tillkommande översta våningen ska vara indragen minst två meter från fasadliv, undantag får

göras för högst 24 meter av fasadlängd för att möjliggöra för till exempel förråd som avskärmar de olika uteplatserna (*f1* i plankartan). I L-huset tillåts även ett teknikrum uppföras med den högsta tillåtna nockhöjden med maximalt 1,0 meter för att möjliggöra utbyggnad av hissystemet (*f9*). Den nya byggnaden mot Borgarfjordsgatan ska möta upp de befintliga byggnadernas höjder och bidra till att skapa ett stadsmässigt gaturum i en mänsklig skala och föreslås därför i sex våningar mot Borgarfjordsgatan. I hörnet Borgarfjordsgatan-kvartersgatan förslås byggnaden däremot att gå upp i en högre del i 12 våningar för att markera hörnet och skapa dynamik i stadsrummet. För att fortsatt få den sammanhängande skalan i gaturummet regleras att högdelen ska dras in två meter från gatan så att sexvåningsdelen blir den som tydligt möter gatan. På högdelen tak föreslås en väderskyddad takterrass som utgör ett komplement till bostadsgården. Huvuddelen av väggarna runt takterrassen ska uppföras i glas för att skapa ett lätt och transparent uttryck (*f6*) och motverka att terrassen läses som ytterligare en våning. Balkonger mot allmän plats får kraga ut högst 1,5 meter från fasad och ha en lägsta fri höjd av 4 meter (*f8*).



*Perspektivbild från Borgarfjordsgatan som visar indraget i fasad, både för L-delens takvåning och för högdelen på den nya byggnaden. Illustrationen visar en möjlig utformning av bebyggelsen. Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter.*

Teknikrummet på den nya byggnadens tak ska placeras indraget från fasadliv mot Borgarfjordsgatan och kvartersgatan för att minimera det visuella intrycket från gatan. Teknikrummet får överskrida den tillåtna nockhöjden med maximalt 4,0 meter (*f5*).

### Bottenvåning och förgårdsmark

Planförslaget ska skapa förutsättningar för ett levande och aktivt gaturum längs Borgarfjordsgatan. För att åstadkomma det reglerar planen att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning på den nya byggnaden till en minsta yta om 650 kvm BTA (C1). Bottenvåningen ska ge ett öppet och inbjudande intryck och lägsta höjd på bottenvåningen regleras därför till 4 meter (f2). Även att minst 50 % av bottenvåningens fasad där lokaler för centrumändamål finns ska uppföras i genomsiktliga glaspartier (f4). Huvudentréer till bostäder/kontor och lokaler för centrumändamål ska placeras mot allmän plats och kvartersgata (f3). För att ta upp höjdskillnaderna till Borgarfjordsgatan infart mellan Borgarfjordshuset och L-huset föreslås terrasseringar (n2).

Båda gavlarna på den nya byggnaden ges en indragen sockel och utformas som en arkad i bottenvåningen (f7). På den södra sidan integreras ett trapp- och rampsystem för att ta upp höjdskillnaden mellan gata och gård. På den norra sidan ges möjlighet till en väderskyddad plats för verksamheterna i bottenvåningen mot torget.



*Illustrationen visar en möjlig utformning av bebyggelsen. Illustration Kjellander Sjöberg Arkitekter.*

### Fasadmaterial och färgsättning

Den nya byggnadens fasad föreslås ha en dämpad rödaktig kulör i kontrastverkan till den i stadsdelen i övrigt dominerande färgskalan av vit- och gråhet. Syftet är att komplettera gaturummet med berikande diversitet och uttrycksmässig variation. Lämplig färgsättning prövas i bygglovsskedet och regleras inte på plankartan.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har bedömts vara eventuell påverkan på kulturmiljön kring Kista gård, riskaspekter med avseende på riskfyllda verksamheter, drivmedelstationer och lokala transporter av farligt gods, bullernivåer samt risk för föroreningar i mark. Dessa frågor har studerats och hanterats inom ramen för planarbetet och redovisas under respektive rubrik nedan. Planförslaget möjliggör för flera olika användningar inom befintlig och ny bebyggelse. Då bostadsändamål är den mest känsliga användningen så utgår de framtagna utredningarna och nedanstående konsekvensanalyser från den möjliga bostadsanvändningen.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Edsviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Edsviken. Generellt bedöms både föroreningshalter och föroreningsmängder minska efter planerad exploatering. Detta beror på att parkeringarna föreslås att ersättas med byggnader och gröna gårdar. Vilket leder till lägre föroreningshalter i dagvattnet samt att avrinningen från detaljplaneområdet bedöms minska till följd av minskad hårdgjord yta, som i sin tur leder till en lägre föroreningstransport. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i ange Borgarfjordsgatan. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Dagvatten

Dagvattenutredningen (DHI Sverige AB, 2022-04-13) omfattar fastigheten Reykjavik 1. Dagvattenutredningen visar att om planförslaget byggs ut sker en förbättring i omhändertagande av

lokalt dagvatten. Planerad exploatering bedöms bidra till ökade infiltrationsmöjligheter, minskade föroreningshalter i dagvattnet samt minskad föroreningstransport från dagvattnet. Med avledning av gårdsytor och nytillkomna tak till växtbäddar på gårdarna minskar föroreningarna ytterligare. Huvudbyggnaden på fastigheten kommer inte att göras om och dagvattenhanteringen för byggnaden planeras därför inte göras om. Dagvattenåtgärderna i förslaget beräknas minska belastningen av fosfor och någon minskad belastning av kväve. Fokus i förslaget till dagvattenhantering ligger därmed på att rena och fördröja dagvatten från de ytor som påverkas av planerad exploatering.

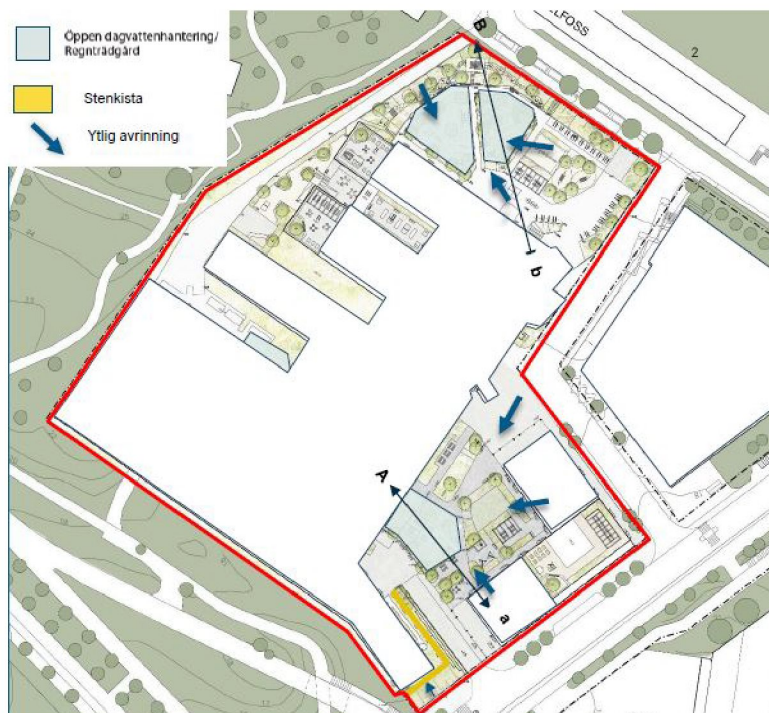
#### Förslagen dagvattenhantering

För att klara åtgärdsnivån (säkerhetsställa att flöden ut från området inte ökar) föreslås rening genom infiltration och fördröjning av dagvatten. Dagvattenhantering föreslås hanteras genom en kombination av sedumtak, regnträdgårdar, stenkistor samt genomsläppliga gröna ytor där växtbädden infiltrerar dagvattnet till underliggande makadam. För att hantera dagvattnet föreslås skolgården utformas förslagsvis med underliggande makadam där dagvattnet tillåts infiltrera ner genom växtbädd/gräsmatta till underliggande jordlager. Dränerande ledning läggs i botten som kan avleda vatten till ledningsnätet vid behov. En av dagvattenåtgärderna som planeras är en stenkista vars syfte är att omhänderta vatten från grässlätten. Genom dagvattenåtgärder innebär det inte att förvärpa avrinning ut mot allmän platsmark från planområdet åt väster.

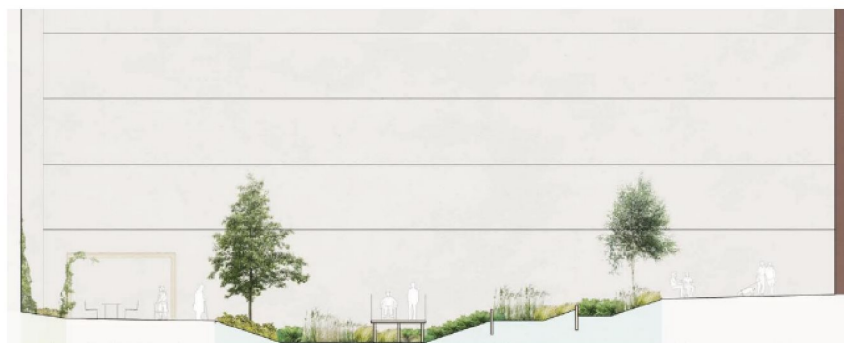
Bostadsgården i söder utgörs av ett djupare växtstråk som infiltrerar och hanterar dagvatten. Bostadsgårdens regnträdgård har även möjlighet att tillfälligt fördröja och lokalt hantera 250 m<sup>3</sup> skyfall vilket innebär förbättring i hanteringen av ytligt avrinnande vatten från detaljplaneområdet.

Detaljplaneområdets dagvatten avleds via det kommunala dagvattenledningsnätet till recipient Edsviken. Enligt Stockholm stads åtgärdsnivå för dagvatten ska dagvattensystemet dimensioneras med en våtvolum på 20 mm. Efter planerad exploatering, på 1,26 hektar innebär det volym på 250 m<sup>3</sup>. Dagvattenåtgärder såsom sedumtak, regnträdgårdar, växtbäddar och genomsläppliga gröna ytor utgörs av 600 m<sup>2</sup>. Dagvattenåtgärderna minskar både halter och mängder för samtliga föroreningar. Detaljplanen försvårar således inte Edsvikens möjlighet att uppnå MKN utan underlättar snarare

recipientens väg till god kemisk och ekologisk status. Förslagen dagvattenhantering beräknas inte öka flödet ut från detaljplaneområdet. Detaljplanen reglerar inte dagvattenhantering utan säkerställer endast att erforderliga lösningar är möjliga.



*Illustrationen visar förslag på dagvattenhantering med sedumtak och regnträdgårdar. Illustration Topia*

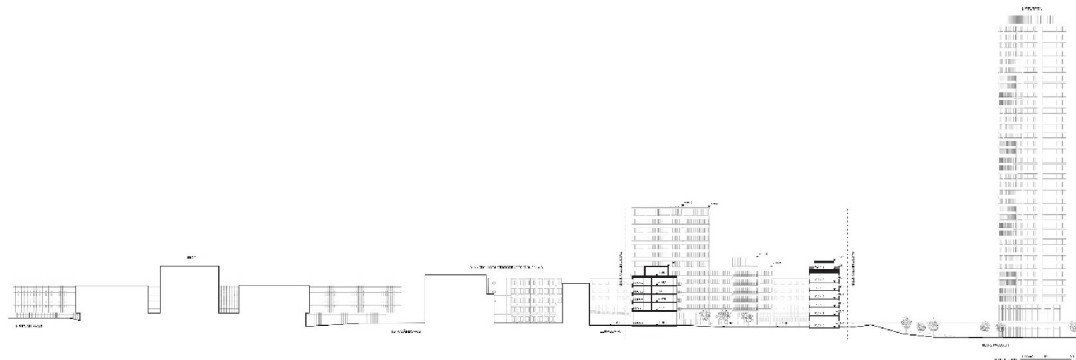


*Sektion A-A Illustrationen visar förslag på dagvattenhantering som ska hantera dagvatten och skyfall. Illustration Topia*

### Stadsbild

Den föreslagna byggnaden mot Borgarfjordsgatan ansluter till den befintliga bebyggelseskalan i gaturummet genom sin lågdel i sex våningar som möter gatan. Högdelen tolv våningar kommer att ha en högra skala än övriga byggnader längs med gatan men bedöms bidra med en dynamik till gaturummet och stadsbilden

och på långt håll skapa en nedtrappning från Kista torns höga siluett. För att fortsatt få den sammanhängande höjden i gaturummets skala regleras att högdelen ska dras in två meter från gatan så att sexvåningsdelen blir den som tydligt möter gatan. Sammantaget bedöms förslaget bidra med ett positivt element i stadsbilden och ytterligare ett inslag i traditionen av höga hus i Kista.



*Sektionen visar planförslagets relation till stadsbilden och den befintliga bebyggelsen. Illustration Kjellander Sjöberg arkitekter.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den föreslagna byggnadens högdelen kommer att bli synlig från Kista gård och parkmiljön kring den. I närområdet finns redan flera höga byggnader uppförda, vilket medför att upplevelsen av stadsbilden från Kista gård inte kommer att förändras väsentligt. Sett i sitt sammanhang bedömer kontoret att förslaget inte medför negativa konsekvenser för kulturmiljön.



*Illustrerad perspektivbild från Kista gård. Högdelen på det föreslagna huset längs Borgaffjordsgatan skymtar bakom den befintliga byggnaden. Illustration Kjellander Sjöberg arkitekter.*

## Störningar och risker

### Buller

#### Vägrafikbuller

Planområdet utsätts för vägrafikbuller från Hanstavägen och Borgarfjordsgatan. Ekvivalenta ljudnivåer omkring 63-64 dBA och maximala ljudnivåer upp till 78-79 dBA förekommer vid fasader närmast dessa vägar.



Vänster: beräknad dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad. Höger: beräknad maximal ljudnivå nattetid vid fasad.



Vänster: beräknad dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad. Höger: beräknad maximal ljudnivå nattetid vid fasad.

I dessa lägen kan smålägenheter (högst 35 kvm) enligt 3§ i SFS 2015:216 planeras, alternativt större genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot en bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå natt enligt 4§. Mot innergård är ljudnivån lägre och där

uppfylls riktvärdet högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt 3§ i SFS 2015:216. En majoritet av fasader mot innergård klarar också riktvärden för bullerskyddad sida.

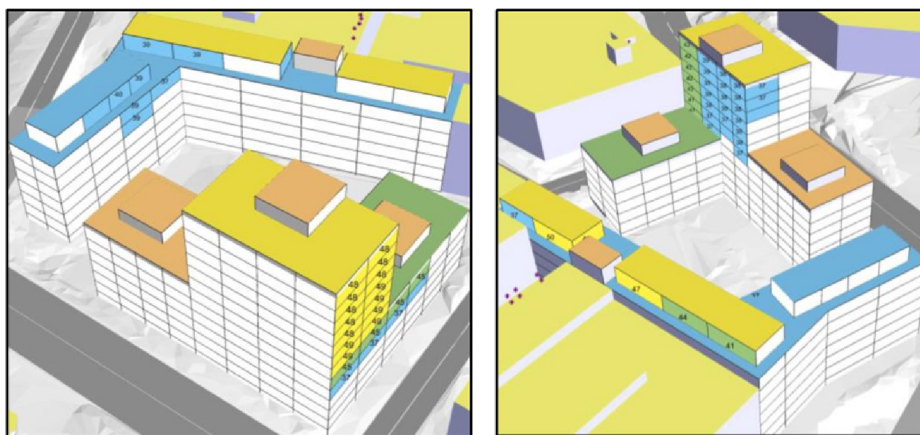


*Illustrationen visar ett typplan och föreslagna lägenhetslösningar för att klara riktvärdena för trafikbuller.*

Den delvis inneslutande form som kvarteret utgör skapar en yta mellan huskropparna där ljud från trafik kraftigt begränsas. En gemensam uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå kan anläggas på denna yta i enlighet med 3§ i SFS 2015:216.

### Industri- och verksamhetsbuller

Ett antal installationer på den befintliga byggandens tak och på tak till Reykjavik 2 har identifierats påverka ljudmiljön för den föreslagna bebyggelsen.



*Vänster: beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad för ett maximalt driftfall dagtid. Höger: beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad för ett maximalt driftfall dagtid.*

En majoritet av föreslagen bebyggelse föreslås utgöras av enkelsidiga lägenheter, och för dessa är det aktuellt att tillämpa riktvärden för verksamhetsbuller motsvarande "Zon A".

För en del av lägenheterna i höga delen av den nya bebyggelsen överskrids riktvärdena lokalt på grund av ett fläktaggregat på taket till fastigheten Reykjavik 2. Dämpbehovet för en åtgärd är minst 5 dBA och åtgärden ska planeras samråd med fastighetsägaren. För lägenheterna i den föreslagna takvåningen sker en påverkan främst från den egna fastighetens takinstallationer. Genom att dessa utformas som genomgående lägenheter kan riktvärden enligt "Zon B" tillämpas. En bullerskärm utmed fasad mot installationerna skulle med fördel kunna uppföras för att öka marginalen till riktvärdena. För att säkerhetsställa detta reglerar planen att bullerskärm på befintlig byggnad, i anslutning till teknikrum, inte överskrider den högsta tillåtna nockhöjden med maximalt 4,0 m (m3).



Uppfyller 3§ (SFS2015:216) genom att 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

Uppfyller 4§ (SFS2015:216) genom att lägenheterna görs genomgående med tillgång till skyddad sida för minst hälften av bostadsrummen.

Uppfyller 3§ (SFS2015:216) genom att 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. "Zon B" för verksamhetsbuller tillämpas vilket medför genomgående lägenheter. Skyddad sida för verksamhetsbuller sammanfaller med skyddad sida för trafikbuller.

Uppfyller 4§ (SFS2015:216) genom att lägenheten görs genomgående med tillgång till skyddad sida för minst hälften av bostadsrummen. "Zon B" för verksamhetsbuller tillämpas och skyddad sida för verksamhetsbuller sammanfaller med skyddad sida för trafikbuller.

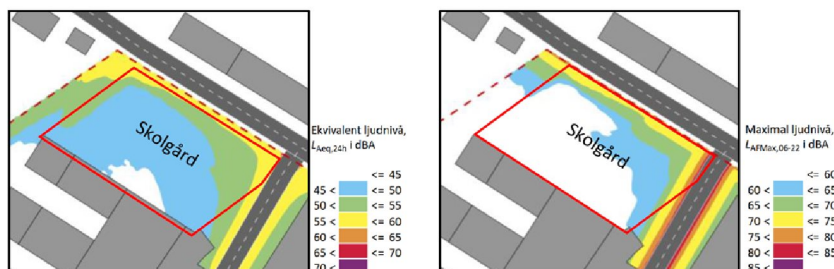
*Illustrationen visar takvåningen och lägenhetslösningarna för att klara riktvärdena för trafikbuller och verksamhetsbuller.*

### Skolgård

Skolans gårdsyta ligger väl skyddad från trafikerade vägar. En majoritet av skolans möjliga gårdsyta har en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA och maximal ljudnivå högst 70 dBA.

Denna yta lämpar sig väl för lek, vila och pedagogiskt arbete.

Resterande delar med ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA kan utgöra övrig yta av skolgården. Bedömningen av buller för skolgård har utgått från Naturvårdsverkets "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik" (NV-01534-17).



Vänster: beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark för vägtrafik. Höger: beräknad maximal ljudnivå 1,5 m över mark för vägtrafik dag.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att riktvärdena för trafik-, samt verksamhetsbuller kommer att kunna uppnås på platsen med hjälp av bebyggelseutformning och anpassade planlösningar. Kontoret bedömer även att både gård och skolgård har goda möjligheter att erbjuda en bra ljudmiljö.

### Översvämningsrisker

Det finns två lågpunkter inom fastigheten idag, en väster och en sydost om befintlig byggnad. Den föreslagna dagvattenhanteringen föreslår en regnträdgård på gårdsplanen i söder, vilken skulle kunna utformas för att tillfälligt kunna hålla vatten vid skyfall. Detta skulle innebära att det finns möjlighet att lokalt hantera en större skyfallsvolym än vad som ansamlas i den södra lågpunkten idag. Även den ytliga avrinningen från skolgården skulle med fördel ledas mot gårdsytan och regnträdgården, vilket i sin tur skulle bidra till minskad belastning på lågpunkten i sydost. Den norra lågpunkten är svår att åtgärda med avseende på att den ligger inom befintlig bebyggelsestruktur som inte planeras att förändras. Mängden vatten som når ytan skulle kunna begränsas genom att ytligt tillkommande vatten från parkområdet i norr avskärmas och istället avleds västerut till regnträdgården på gården i söder. För att minimera eventuell skada på befintlig byggnad kan konstruktionen också förstärkas med vattentät beläggning för att klara av tillfälligt stående vatten. Detaljplanen reglerar inte några åtgärder för detta då det är en befintlig situation.

### Risk

Tre övergripande riskkällor har identifierats för Reykjavik 1: närhet till drivmedelstationer, riskfyllda verksamheter samt lokala transporter av farligt gods. De två drivmedelsstationerna ligger på Danmarksgatan 52 och 54. Avståndet till drivmedelsstationernas pumpar överstiger 100 meter och bedöms

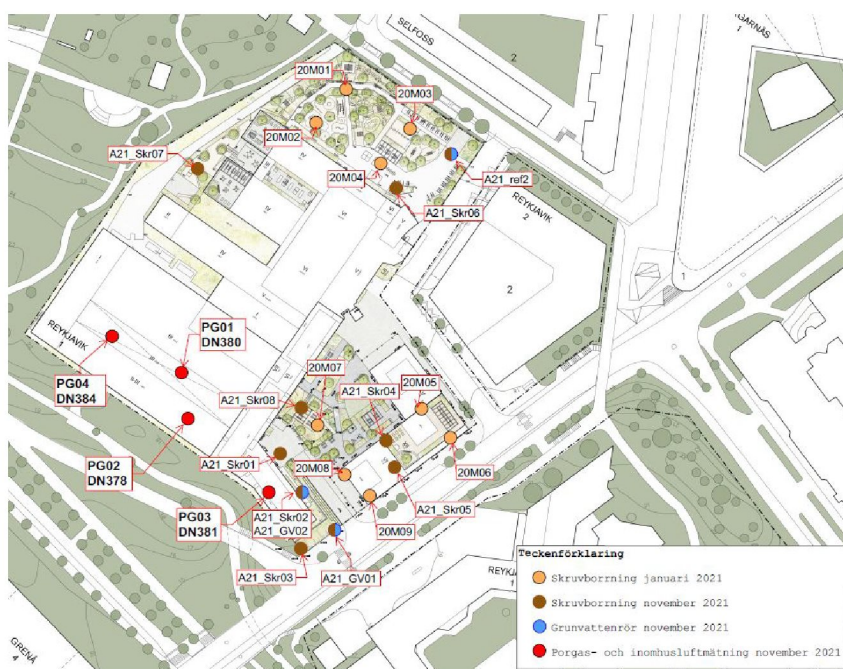
därmed inte utgöra någon riskkälla för planområdet. Transporter till och från dessa sker via Hanstavägen från norr och passerar därmed inte förbi Reykjavik. Tre riskfyllda verksamheter finns i närområdet, Climeon AB, RISE/Swerim AB och KTH Electrum. Avståndet till respektive verksamhet överstiger 200 meter, vilket överstiger det riskavstånd som tidigare riskutredningar i pågående projekt identifierat har krävts. Verksamheterna bedöms därmed inte utgöra någon riskkälla för planområdet. Transporter av farligt gods till KTH Electrum sker med två transportföretag varav den ena anger att de i normalfallet kör in på Isafjordsgatan via E18/Kymlingelänken söderifrån och således inte passerar Borgarfjordsgatan och Reykjavik 1. Det andra transportföretaget anger dock att transporter ska ske på varierande och alternativa vägar, varför det inte kan uteslutas att transporter kan komma att ske via Borgarfjordsgatan och därmed passera Reykjavik 1. Transportvägarna till RISE/Swerim AB bedöms vara desamma som för KTH Electrum och en översyn över området visar på att de ordinarie transportvägarna till Climeon AB inte bör passera Borgarfjordsgatan och Reykjavik 1. Tidigare gjorda riskanalyser anger ett antagande om att det kan ske en transport om dagen på Isafjordsgatan till KTH Electrum och RISE/Swerim AB. Uppskattningsvis finns fyra alternativa vägar som det ena transportföretaget kan variera mellan för att komma till Isafjordsgatan varav endast den ena passerar Reykjavik 1. Ett antagande görs därför att transporter via Borgarfjordsgatan förbi Reykjavik 1 kan uppgå till cirka en transport i veckan. Lokala transporter av farligt gods bedöms därför utgöra en låg risk för Reykjavik 1.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att risknivåerna för detaljplanen är acceptabla och att föreslagen markanvändning är lämplig. Då transporter av farligt gods kan ske förbi planområdet, om än i liten utsträckning, reglerar plankartan att utrymningsväg ska finnas mot gård och att friskluftsintag placeras i fasad som vetter bort från Borgarfjordsgatan alternativt på tak (*m I*).

#### Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts vilken visar på halter av oorganiska och organiska föroreningar i jord som underskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (bostäder). Stadsbyggnadskontoret bedömer att inga miljö- eller hälsorisker föreligger med avseende på framtida användning av fastigheten för bostadsändamål.

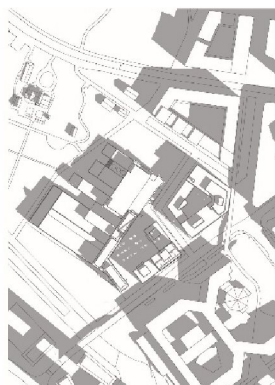
I samband med markundersökningen mättes markradon och på den södra parkeringsplatsen uppmättes en markradonhalt på 18 kBq/m<sup>3</sup> dvs. normalradonmark. Detta medför att bostadsbyggnationen på den södra parkeringsplatsen ska utföras radonskyddat för att uppnå en radonhalt i inomhusluft under 200 Bq/m<sup>3</sup>.



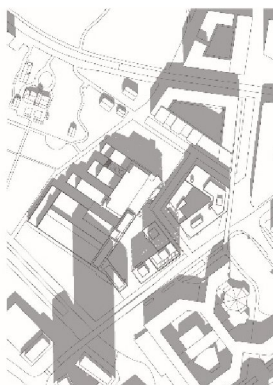
Kartan visar provborrning och luftmätning inom planområdet. Illustration Kjellander Sjöberg och Atrax Energi & Miljö.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

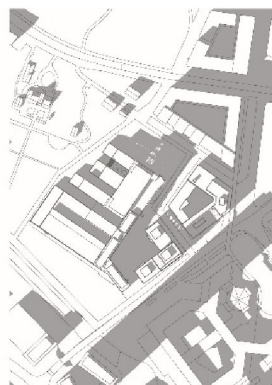
Både bostadsgård och skolgård kommer att ha tillgång till solbelysta platser under stora tider på dagen, framförallt under sensommar och sommar. Gårdarna kommer även att ha tillgång till skuggigare platser, vilket kan vara positivt om solen skulle vara för stark, framförallt för barn som vistas ute på raster och under längre tid. Den tillkommande bebyggelsen kommer framför allt att påverka skuggbilden inom det egna kvarteret och i viss mån även solljus och ljusinsläppet för grannfastigheten, Reykjavik 2. Allmän plats kommer inte att påverkas av förslaget.



09:00



12:00

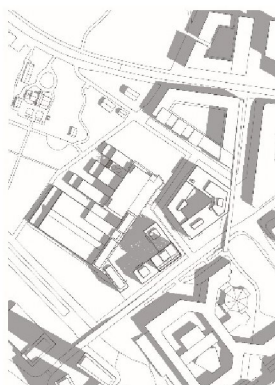


15:00

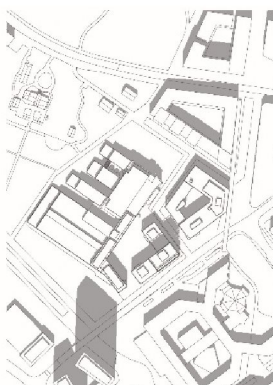


18:00

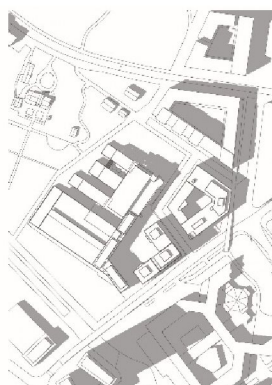
20 mars



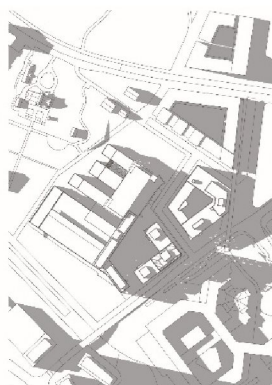
09:00



12:00



15:00



18:00

20 juni

### Sociala konsekvenser

Trygghetsmätningen från 2020 visar på skillnader i otrygghet i Kista jämfört med snittet i Stockholms stad. Det är en större andel som anger att de känner oro för att bli utsatt för brott i sitt bostadsområde, oro för att gå ut sent på kvällen i bostadsområdet, oro för att vistas på vissa platser i sitt bostadshus eller dess närhet därför att en skulle kunna utsättas för ett brott samt oro för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån tunnelbanestationen. Även upplevda problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde ligger högre än snittet för staden i stort. Kvinnor upplever generellt en större otrygghet än män. Detaljplanen svarar på detta genom att bidra till en funktionsblandad miljö som är befolkat under både dag- och kvällstid. Planen reglerar en hög entrétäthet samt uppglasning mot Borgarfjordsgatan för att skapa större visuell genomsläpplighet och rörelse, vilket kan öka upplevelsen av trygghet på gatan. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för jämställdheten i området.

### **Barnkonsekvenser**

Planförslagets genomförande bedöms sammantaget medföra positiva konsekvenser för barn, då det möjliggör en grundskola i ett kollektivtrafiknära läge med närhet till en större park. Storleken på skolgården är begränsad i och med att skolan föreslås inom befintlig byggnad, men stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att skapa en skolgård med bra kvaliteter. Den ligger avsides från frekvent trafikerade gator, vilket gör att en säker och relativt bullerskyddad gård kan skapas. Skolan ligger i direkt närhet till Kistagårdsparken, vilket skapar möjligheter för gröna utflykter. Planförslaget bidrar även till att skapa tydligare gatumiljöer där byggnader möter upp gångbanorna och trottoaren breddas på norra sidan Borgarfjordsgatan, vilket skapar möjligheter för barn att kunna röra sig trafiksäkert och tryggare även längs med gatorna. Planförslaget tar inte några lek- eller parkytor i anspråk utan utgörs av platser som redan är bebyggda.

### **Tidplan**

Granskning för detaljplanen pågår 25 maj – 6 juli 2022 och ett antagande beräknas till oktober 2022.

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Lantmäterimyndigheten svarar för myndighetsutövning vid fastighetsbildning. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för ombyggnation av allmän plats. Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt för drift och skötsel av kvartersmark. Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och byggaktör. Tomträttsinnehavaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet. Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gatumark.

### Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet (gata).

### Avtal

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan Stockholms stad och byggaktörerna. I överenskommelse om exploatering åtar sig byggaktörerna att medverka till att följa gestaltungsprinciper i denna planbeskrivning i efterföljande process. Överenskommelsen reglerar även kostnader, ansvar, tidplan med mera. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Genomförandeavtal som reglerar kostnader för flytt av ledningar kommer att tecknas mellan staden och ledningsägare.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 8363 och Pl 7672 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

### Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Reykjavik 1 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Nordika Fastigheter AB. Planområdet innefattar även en smal remsa av fastigheten Akalla 4:1 som ägs av Stockholms stad.

Reykjavik 1 har andel i marksamfälligheten Reykjavik s:3. En ny gemensamhetsanläggning möjliggörs för kvartersgatan s:3 mellan Reykjavik 1 och 2. Där tillåter detaljplanen användningarna bostäder, vård, kontor, centrumändamål, verksamheter samt tillfällig vistelse för att möjliggöra angränsning till de olika fastigheterna.

#### Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats. För kvartersmark medges bostäder, vårdboende, centrum, kontor, tillfällig vistelse, grundskola samt verksamheter. För allmän plats medges gata.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Reykjavik 1 är upplåten med tomträtt, vilket innebär att avtal om tomträtt behöver upprättas innan fastighetsbildning kan genomföras. Ska fastighetsbildning ske enbart genom fastighetsreglering bör tilläggsavtal till tomträttsavtal upprättas. Ska Reykjavik 1 delas i flera fastigheter/tomträtter ska avtal om inskränkning av tomträtten upprättas och vara inskrivet hos fastighetsinskrivningen. Inskrivningen ska vara vilandeförklarad i avvaktan på fastighetsbildning.

Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, vårdboende, centrumändamål, kontor, skola, verksamheter, tillfällig vistelse) kan utgöra flera nya fastigheter som bildas genom fastighetsreglering och avstyckning. Planen medger tredimensionell fastighetsbildning. Delar av Reykjavik 1 blir allmän plats, gatumark och förs genom fastighetsreglering till Akalla 4:1. Del av Akalla 4:1 blir kvartersmark för bostadsändamål med mera och förs genom fastighetsreglering till Reykjavik 1.



*Bilden illustrerar aktuell fastighetsbildning.*

- Röda områden övergår från kvartersmark till gatumark och förs från Reykjavik 1 till Akalla 4:1.
- Blått område övergår från allmän platsmark, trafikområde till kvartersmark för bostadsändamål mm och förs från Akalla 4:1 till Reykjavik 1.
- Blåstrerat område utgör kvartersmark för centrum, kontor, skola och verksamheter.
- Gulstrerat område utgör kvartersmark för bostäder, centrum, vårdboende, kontor och tillfällig vistelse.
- Områdena kan bilda var sin fastighet eller delas in i flera fastigheter.

#### Gemensamhetsanläggningar

Om planområdet delas in i flera fastigheter kommer gemensamhetsanläggningar att behöva inrättas för fastigheternas gemensamma behov, som angöring, parkering, gemensamma bärande konstruktioner etc.

Reykjavik 1 har andel i marksamfälligheten Reykjavik s:3. Andelen fördelas mellan nybildade fastigheter. Alternativt kan marksamfälligheten komma att omprövas i samband med lantmäteriförrättning.

## **Ekonomiska frågor**

### **Vatten och avlopp**

Stockholm vatten och avfall AB ansvarar för eventuell omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med byggaktören. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan ledningsägare och byggaktören.

### **Gatukostnader**

Exploateringen medför kostnader för staden för om- och tillbyggnad av gator och torg. Byggaktörer står för anslutning till den allmänna gatan. I övrigt väntas inga utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom infrastrukturen redan finns i området.

### **Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Eftersom Stockholms stad äger alla berörda fastigheter inom detaljplanen, även byggaktörens tomträttsfastighet, kommer alla marköverföringar för bildande av fastigheter enligt den nya detaljplanen att ske utan ersättning.

Då fastigheter redan är upplåten med tomträtt kommer ny tillåten användning medföra att tilläggsavtal till tomträttsavtal ingås. Avgäld baseras på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal.

### **Fastighetsbildning**

Staden ska vidta de åtgärder som ankommer på staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av fastigheter med i huvudsak det läge och gränser som framkommer av detaljplanen.

### **El och tele m.m.**

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

## **Tekniska frågor**

### **Vatten och avlopp, el/tele och fjärrvärme**

Ledningar för vatten och avlopp, el/tele samt fjärrvärme finns framdragna i anslutning till planområdet.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år från det att planen fått laga kraft.

Louise Heimler  
Planchef

Camilla Morfeldt  
Stadsplanerare