

**Handläggare**  
Christopher Berk  
Telefon 08-508 27 128Till  
Stadsbyggnadsnämnden**Godkännande av förslag till detaljplan för  
Hornafjord 3 och del av Akalla 4:1 i stadsdelen  
Kista, Dp 2017-08970 (cirka 100 bostäder,  
centrumändamål)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Stadsbyggnadsnämnden överlämnar planförslaget till kommunfullmäktige för antagande, efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson Vestlund  
AvdelningschefLouise Heimler  
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett bostadshus i sex till åtta våningar med lokaler i bottenvåningen på en obebyggd del av fastigheten Hornafjord 3. I detaljplanen föreslås cirka 100 lägenheter som avses bli upplåtna som bostadsrätter. Förslaget bidrar till att skapa förutsättningar för en mer levande och attraktiv stadsmiljö, öka tryggheten och stärka Grönlandsgatan som ett attraktivt centralt parkstråk genom stadsdelen.

Planområdet består av del av fastighet Hornafjord 3 och del av Akalla 4:1, vilka ägs av Stockholms stad. Hornafjord 3 upplåts med tomträtt till Memory Hotel AB.

Planförslaget ställdes ut för granskning den 22 september 2021 till den 19 oktober 2021. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt gällande risk, dagvattenhantering, eventuella markföroreningar och parkering. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna har hanterats.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande när erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bygg rätt för ett bostadshus om cirka 100 lägenheter på en obebyggd del av fastigheten Hornafjord 3, som i dag används för parkering. Syftet är vidare att tillskapa aktivitet genom att möjliggöra en lokal mot Brandesgången och en mot Grönlandsgatan.

Planförslaget är ett bidrag till att uppfylla Stockholms stads bostadsmål och att åstadkomma goda boendemiljöer. Utöver detta bidrar förslaget till att skapa förutsättningar för en mer levande och attraktiv stadsmiljö, öka tryggheten och stärka Grönlandsgatan som ett attraktivt centralt parkstråk genom stadsdelen.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet avgränsas av Grönlandsgatan i nordost, Brandesgången i sydost, fastigheten Hornafjord 1 i sydväst, Borgarfjordsgatan i nordväst. Totalt är planområdet cirka 1 100 kvadratmeter.

#### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området (Pl 2001-04971) antogs den 3 april 2003. Tillåten användning i plan anges som kontor, hotell och publika lokaler i bottenvåning. Högsta byggnadshöjd begränsas till 41 meter över nollplanet. Planförslaget berör också del av detaljplan Pl 7917, som medger park.

#### Pågående detaljplaner i området

Inom Kista pågår för närvarande ett flertal större planeringsprojekt:

- Isafjord (dnr 2014-15713) planeras för cirka 470 nya bostäder, kontor, verksamheter, förskola och park.
- Hekla del 1 (dnr 2015-11509) och Hekla del 2 (dnr 2021-05642) planeras för kontor med publika verksamheter i entréplan, del 1, och för förskola och cirka 240 bostäder, del 2.
- Tvärbanans Kistagren, Kistagången (dnr 2017-15790) och Ärvinge (dnr 2018-04111), som avses trafikera Kistagången.
- Reykjavik (dnr 2019-03406) planeras för skola, bostäder, verksamheter och hotell.



*Planområdets läge i svart inom Kistas verksamhetsområde. Pågående detaljplaner i närområdet markerade med blått.*

### Markägoförhållanden

Planområdet består av del av fastigheten Hornafjord 3 och del av Akalla 4:1, som ägs av Stockholms stad. Hornafjord 3 upplåts med tomträtt till Memory Hotel AB.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Kista-Järva ut som ett av fyra fokusområden i ytterstaden. Till dessa platser ska stadens investeringar och planeringsresurser riktas för att få igång mer omfattande bostadsbyggande och stadsutveckling. Kista har en viktig regional funktion som ska utvecklas genom stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar och kommuner. Området har stor betydelse för innovation och näringslivsutveckling med Kista Science City, och är unikt för ytterstaden med sin höga andel arbetsplatser. Nya bostäder kan i kombination med en utveckling av näringslivet bidra till en ökad social hållbarhet.

#### Stockholms byggnadsordning

Stockholms byggnadsordning är ett kunskapsunderlag som bidrar till att stärka helhetsbilden av Stockholms stadslandskap och stadsbyggnadskaraktärer. Den skapar en grund för att kunna bygga staden tätare och utveckla nya stadskvaliteter, samtidigt som

befintliga värden tillvaratas. Enligt byggnadsordningen är bebyggelse i verksamhetsområden kännetecknade av stor frihet och variation i utformningen. Ofta är det fråga om stora volymer med få entréer och en arkitektur präglad av rationalitet och funktion. Flera byggnader har höga arkitektoniska värden och speglar företagens profiler, till exempel Ericssons kontor från 2010 i Kista.

#### Kista Science City

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

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Kista var det sista område som planerades i Stockholm under miljonprogrammet. Under 1970-talet förverkligades visionen om en ABC-stad där man skulle kunna både arbeta, bo och ha tillgång till ett välutrustat centrum. Kista och Akalla försågs med två stora arbetsområden för kontor och företag. Med de stora företagen Svenska Radioaktiebolaget, Radioindustrins Fabriksaktiebolag och IBM Svenska AB som pionjärer utvecklades Kista arbetsområde på ett par decennier till ett ledande centrum för landets data- och elektronikföretag.

Företagsområdet och bostadskvarteren har genom åren förblivit avskilda från varandra. De som bor och arbetar i Kista är sällan samma personer, och de sociala villkoren ser olika ut. I Kista företagsområde arbetar drygt 30 000 människor, och till gallerian i Kista Centrum kommer dagligen lika många människor som bor i en medelstor svensk stad, vilket är dubbelt så många som de som bor i området. Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Kista, som huvudsakligen utgörs av verksamhetsområde.

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angörs i dag med bil från Borgarfjordsgatan. Norr om det befintliga hotellet finns en bilväg ned till det underjordiska garage som betjänar hotellet. Ovanför mark finns i dag en vändplan och markparkering inom fastigheten, norr om planområdet

För gång- och cykeltrafikanter angörs planområdet från Brandesgången, som sträcker sig mellan Grönlandsgatan i öster och Kista Galleria och tunnelbaneuppgången i väster.



Tillgång till kollektivtrafik från området är bra: närmaste busshållplats är Kista alléväg för busslinjerna 155 (Akalla–Brommaplan), 514 (Sollentuna–Spånga C), 518 (Vällingby–Kista C), 537 (Upplands Väsby–Kista C) och 627 (Kista–Täby C). Till Kista tunnelbana är det cirka tio minuters gångväg.

### Miljö

Planområdet består huvudsakligen av hårdgjord yta med en yttre kant av gräsbevuxen mark. I nordost ansluter planområdet till en talldunge och några yngre lövträd. Delar av planområdets naturmark ingår i habitatnätverk för barrskogsfågel.

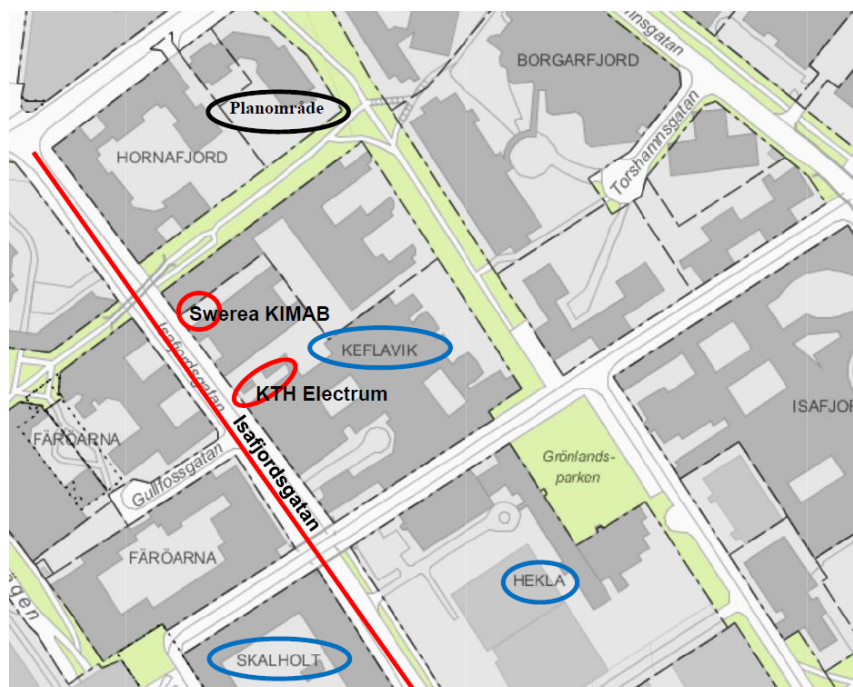
### Vattenfrågor

Planområdet ingår i Edsvikens tillrinningsområde. Edsviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att den har miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas.

### Riskfrågor

Riskkällor har identifierats i närområdet utifrån upprättade riskbedömningar för Keflavik, Hekla och Skalholt. De är följande:

3. KTH Electrum
4. Swerea KIMAB
5. Isafjordsgatan (transporter av farligt gods till ovan nämnda verksamheter).



*Riskkällornas och planernas lokalisering i förhållande till aktuellt planområde: Aktuellt planområde är svartmarkerat. De detaljplaner vars riskutredningar identifierade riskkällor är blåmarkerade. Riskkällorna är rödmarkerade.*

Utifrån tillämpliga underlag bedöms individrisknivån från identifierade kringliggande riskkällor vara acceptabelt låg inom

detaljplaneområdet Hornafjord 3. Befintliga byggnader belägna mellan verksamheterna och planområdet kommer delvis att utgöra ett skydd för aktuellt planområde.

Åtgärder som föreslagits i riskutredningar för närliggande detaljplaner – Hekla del 1 (dnr 2015-11509) och Hekla del 2 (dnr 2021-05642) – med koppling till gasutsläpp och utrymning, bedöms vara rimliga och lämpliga att vidta även inom Hornfjord 3.

#### Utbildning och service

Utbudet av utbildning finns framför allt sydväst om planområdet, med högre utbildning (KTH) direkt norr om planområdet i NOD-huset, och söder om planområdet i Electrumbyggnaderna.

Närmaste grundskola är Kista grundskola (med årskurserna F till 9), som är belägen cirka 700 meter från planområdet. Närmaste förskola ligger cirka 600 meter bort. Vårdcentraler finns i Kista centrum, cirka 1 kilometer sydväst om planområdet. Kommersiella verksamheter är framför allt koncentrerade söder om planområdet och huvudsakligen belägna i Kista Galleria. Kistamässan och Scandic Victoria Tower öster om området bidrar med enstaka och tillfälliga kommersiella aktiviteter.

#### Teknisk försörjning

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

### Planförslaget

Planförslagets tillskott av bostäder kan bidra till att skapa en mer levande och attraktiv stadsmiljö med aktivitet under fler av dygnets timmar. Närheten till park och det ostörda läget gör området attraktivt för boende.

Förslaget innehåller cirka 100 lägenheter. Den nya byggnaden placeras parallellt med Brandesgången. Föreslagen byggnadskropp är en lamell med sex till åtta våningar. Den placeras i vinkel mot den befintliga hotellbyggnaden för att skapa en innergård som bildar ett entrétorg till det nya bostadshuset. Under ett lutande tak höjer sig huset till totalt åtta våningar vid korsningen Brandesgången/Borgarfjordsgatan. På taket föreslås en gemensam takterrass för de boende.

Befintliga hus i närheten domineras av rött tegel och vit puts. För att skapa ett eget uttryck och samtidigt relatera till befintliga hus utgår förslaget från de ljusare nyanser som finns i området med puts, klinker och sten. Fasadens komposition föreslås med regelbunden placering av fönster och få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen.



*Situationsplan. (Ettelva Arkitekter, 2021)*

Balkongernas djup, bottenvåningens höjd, uppglasningens proportioner och förhållande till fasadens totala area regleras med planbestämmelser.



*Översiktsvy. (Ettelva Arkitekter, 2021)*

Bostäder med lokaler i bottenvåning ökar rörelsen i området och kan öka tryggheten. Grönlandsgatan och Brandesgången kan förstärkas som attraktiva parkstråk i stadsdelen.



*Illustration från nordost, förslag till fasadutformning vid lokal. (Ettelva Arkitekter, 2021)*

Utifrån stadens riktlinjer *Projektspecifika och gröna parkeringstal* har ett lägesbaserat parkeringstal för bilar på 0,45 bestämts. Byggaktören har i dialog med exploateringskontoret valt att använda gröna parkeringstal med mobilitetsåtgärder som motsvarar grundläggande nivå, vilket ger ett parkeringstal på 0,4. Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik och lokal service. Planförslaget förstärker stadens befintliga gång- och cykelvägar i området, och kan göra dem mer attraktiva för gående och cyklister.

### **Planförslagets konsekvenser**

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planförslaget bedöms inte strida mot 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.

### **En socialt sammanhållen stad**

Detaljplanen bidrar till en växande stad med ett ökat utbud av bostäder i Kista. Det tillskott av bostäder som detaljplanen möjliggör bidrar till en mer attraktiv och blandad stadsmiljö i Kistas verksamhetsområde.

### **Trygghet**

Tryggheten kommer att öka genom att fler människor vistas i området olika tider på dygnet. Det görs genom att bygga bostäder och lokaler med olika användningsområden, till exempel café, kontor eller gemensamhetslokaler.

### **Jämställdhet**

Detaljplanen bidrar till att fler personer vistas i området olika tider på dygnet. Detta bedöms som positivt ur jämställdhetsperspektiv.



**God offentlig miljö**

Detaljplanen bidrar till en god offentlig miljö genom att möjliggöra en mer attraktiv och blandad stadsmiljö i Kistas verksamhetsområde. Den möjliggör en mer effektiv markanvändning med en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen säkerställer åtgärder i syfte att hantera buller- och dagvattenfrågor.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är lämplig för bostäder. Tillskottet av cirka 100 nya bostäder bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål och att åstadkomma goda boendemiljöer.

**En klimatsmart och tålig stad**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Enligt dagvattenutredningen för planområdet beräknas samtliga föroreningshalter och mängder minska med de föreslagna åtgärderna för fördröjning och rening.

**Hälsa och säkerhet**

KTH Electrums verksamhetsområde ligger inom fastigheten Keflavik 2. Electrumlaboratoriet ligger i den byggnadsdel som vetter mot Isafjordsgatan. Inom laboratoriet hanteras bland annat brandfarliga och giftiga gaser, lösningsmedel och frätande ämnen. Utanför laboratoriebyggnaden ligger gasförråd med förvaring av bland annat vätgas. Kortaste avståndet mellan gasförråd och bebyggelse inom planområdet är cirka 150 meter.

En riskanalys har tagits fram för att utreda planförslagets lämplighet genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella planområdet kan komma att utsättas för, samt föreslå hur riskerna ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås. Riskanalysen har tredjepartsgranskats. Tredjepartsgranskningens bedömning är att riskanalysen håller god kvalitet och utgör ett bra beslutsunderlag avseende redovisade olycksrisker.

Den sammanvägda bedömningen av samtliga riskkällors riskbidrag är att marken inom kvarteret är lämplig att bebygga enligt det studerade planförslaget efter att de föreslagna riskreducerande åtgärderna har beaktats. Åtgärderna avser att även ta höjd för eventuella framtida förändringar inom KTH Electrum. Föreslagna åtgärder visar på en reduktion av framför allt samhällsriskerna i området till nivå under ALARP.

PM Risk för Hornafjord rekommenderade följande åtgärder för att risknivån ska anses som acceptabel:

- Byggnaden utförs så att utrymning kan ske bort från Isafjordsgatan och området för gashantering.
- Friskluftsintag placeras i skyddat läge riktade bort från KTH eller på byggnadernas tak.

De riskreducerande åtgärderna säkerställs genom planbestämmelser på plankartan.

## **Planprocess**

### **Process**

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande.

Planförslaget ställdes ut för granskning den 22 september 2021 till den 19 oktober 2021. Under granskningen har tolv yttranden lämnats. Flertalet remissinstanser tillstyrkte, men framförde synpunkter i sak. Några remissinstanser hade ingen erinran mot planförslaget.

### **Samlade synpunkter**

Inkomna synpunkter gäller främst konsekvenser vid en eventuell olycka vid gashantering och transport till KTH Electrum i närheten av detaljplanen. KTH Electrum är klassat som farlig verksamhet enligt lagen om skydd mot olyckor, kapitel 2, § 4.

Länsstyrelsen lämnade också synpunkter på dagvattenhantering och riskhantering. Storstockholms brandförsvär framförde synpunkter på hantering av riskfrågor och att kontoret bör fästa stor vikt vid försiktighetsprincipen, men lämnade till länsstyrelsen att bedöma om kommunen visat markens lämplighet för uppförande av bostäder.

Stockholm Vatten och Avfall har lämnat synpunkter på förorenad mark.

Synpunkterna gäller också behovet av ett förtydligande av p-tal, gäst- och cykelparkering samt avfallshantering.

### **Revideringar efter granskning**

Inkomna synpunkter vid plangranskningen föranledde följande förändringar av planhandlingarna:

#### *Planbeskrivning:*

- förtydligande av p-tal, besöks- och cykelparkering samt avfallshantering
- förtydligande av dagvattenutredningens förslag till fördröjning
- tillägg av dispens om alléträd från länsstyrelsen.

**Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 april 2018 att påbörja detaljplanearbetet för Hornafjord 3. I samband med planstart välkomnade nämnden att bostäder tillskapas. Nämnden var också positiv till att Brandesgången får en mer urban utformning, och betonade vikten av att det nya huset utformas så att det relaterar till omkringliggande byggnader.

Nämnden godkände redovisningen av plansamrådet 2021-04-15 enligt kontorets förslag till beslut.

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

**Tidplan**

Godkännande SBN	9 december 2021
Antagande KF	mars 2022

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Memory Hotel AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föreliggande planförslag stämmer överens med intentionerna i stadens översiktsplan om att möjliggöra en mer attraktiv stadsmiljö i Kista. Planförslaget tillskapar bostäder i Kista och bidrar därmed till att utveckla Kista till en mer varierad och levande stadsmiljö. Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen markanvändning är lämplig.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att de flesta remissinstanser i huvudsak är positiva till den utveckling som detaljplanens genomförande väntas medföra. Detaljplanen möjliggör bostäder och två lokaler, vilka utgör ett positivt tillskott i Kistas utveckling.

Under planprocessen har olika intressen vägts mot varandra. Med anledning av synpunkter gällande risker kopplade till bland annat KTH Electrum har riskfrågor studerats. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen möjliggör bebyggelse som inte utgör en risk för människors hälsa och säkerhet. Detaljplanens genomförande

underlättar Edsvikens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnorm (MKN).

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar planförslaget till kommunfullmäktige för antagande, efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden .

SLUT