

Detaljplan för fastigheten Skalholt 1 i stadsdelen Kista

Trafikutredning

Datum: 2016-04-15

Rev: 2016-06-23

Byggherre: ALM Equity AB

Projektledare: Ulrika Bladh

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1 SAMMANFATTNING	3
2 BAKGRUND OCH SYFTE.....	4
3 NULÄGE	4
3.1 GÅNGTRAFIK	4
3.2 CYKELTRAFIK	4
3.3 KOLLEKTIVTRAFIK	4
3.4 GATOR OCH FORDONSTRAFIK	4
3.5 BILPARKERING OCH ANGÖRING	5
4 PLANFÖRSLAG	5
4.1 TRAFIKNÄT OCH GATUUTFORMNING.....	5
4.2 UPPSKATTADE TRAFIKSIFFROR FÖR ÅR 2030	5
4.3 CYKELPARKERING	5
4.4 BILPARKERING	6
4.4.1 <i>Stockholm stads riktlinjer för parkeringstal</i>	6
4.4.2 <i>Parkeringstal för Skalholt 1</i>	6
4.4.2.1 Alternativ 1 - bostäder.....	6
4.4.2.2 Alternativ 2 - bostäder och hotell	7
4.4.3 <i>Parkeringsbehov och parkeringslösningar</i>	8
4.5 ANGÖRING OCH BESÖKSPARKERING.....	10
4.6 LEVERANSER.....	12
4.7 TILLGÄNGLIGHET	12

BILAGA 1 INFORMATION OM TVÅVÅNINGSCYKELSTÄLL TYP CA

1 Sammanfattning

Tillsammans med Stockholm stad, driver ALM Equity AB detaljplaneprocess där förslaget innebär att användningen ändras från kontor till bostäder och hotell, med centrum- handel och kontorsändamål i bottenvåning. I planarbetet prövas även möjligheten till på- och tillbyggnad av befintlig byggnad samt komplettering med ny huskropp på innergården. Två huvudalternativ studeras i planprocessen; alternativ 1 där den huvudsakliga användningen är bostäder och alternativ B där huvudsakliga användningen är både hotell och bostäder.

Skalholt 1 omgärdas av Torsnäsgratan (Jan Stenbecks torg), Kistagången, Isafjordsgatan och Färögatan. Kistagången utgör ett viktigt gångstråk med cirka 10 000 gående per dag, samt ett huvudstråk för cyklister. Endast buss och taxi är i dagsläget tillåten längs Kistagången och över Jan Stenbecks torg. Isafjordsgatan och Färögatan utgör huvudgator i området. Fastigheten har god tillgång till kollektivtrafik med närhet till tunnelbanans blåa linje samt ett flertal busslinjer. Närmaste pendeltågsstation ligger 1 km bort i Helenelund.

Tvärbanans Kistagren planeras att dras förbi fastigheten med en hållplats på Jan Stenbecks torg. Efter anläggandet av tvärbanan kommer fordonstrafik längs Kistagången och Jan Stenbecks torg endast att vara tillåten i riktningen Kistamässan mot Kista centrum. Jan Stenbecks torg, närmast Skalholt 1, planeras att bli bilfri.

Baserat på Stockholm stads gällande cykelparkeringsnorm för bostäder och handel/verksamheter finns ett behov av omkring 1500 cykelparkeringsplatser. På gården anordnas 150 stycken och i garageplanet anordnas 1374 cykelparkeringsplatser.

Framtagna parkeringstal är baserat på "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad". För att säkerställa att tillräckligt med yta avsätts i garagen, oavsett alternativ och användning, används alternativet med högst parkeringsbehov som underlag för dimensionering av bilparkeringsplatser. Alternativet med huvudsakligen bostäder ger behov av 234 platser medan alternativet med hotell/bostäder ger behovet av 301 platser och blir därför dimensionerande.

Av dessa 301 platser föreslås 165 platser anordnas i garageplan i Skalholt 1. Resterande 136 parkeringsplatser som behövs för att uppfylla det dimensionerande parkeringstalet anordnas i den till fastigheten Skalholt tillhörandes gemensamhetsanläggningen Knarrarnäs S:1, som ligger ca 150 meter från Skalholt 1.

Angöring planeras även i fortsättningen vara tillåten längs Isafjordsgatan och Färögatan. Längs Kistagången och Jan Stenbecks torg kommer angöring inte vara möjlig på den sidan av gatan som fastigheter ligger, vilket innebär att entréerna som vetter ditåt 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.

Leveranser till verksamheterna planeras ske via inlastningsutrymme som planeras i fastighetens bottenplan mot Isafjordsgatan och sedan transporteras vidare via invändiga korridorer.

2 Bakgrund och syfte

Tillsammans med Stockholm stad, driver ALM Equity AB en detaljplaneprocess där förslaget innebär att användningsbestämmelsen ändras från kontor till bostäder, med centrum- handel och kontorsändamål i bottenvåning. I delar av fastigheten kan hotell bli aktuellt. I planarbetet prövas även möjligheten till på- och tillbyggnad av befintlig byggnad samt komplettering med nya huskroppar på innergården.

Två huvudalternativ studeras i planprocessen. Alternativ 1 där den huvudsakliga användningen är bostäder och alternativ 2 där huvudsakliga användningen är både hotell och bostäder.

Syftet med trafikutredningen är att kartlägga dagens trafiksituation för de olika trafikslagen gång, cykel, kollektivtrafik och fordonstrafik samt att studera hur den förändrade detaljplanen påverkar trafiksituationen. Vidare utreds behov av cykel- och bilparkeringar samt hur leveranserna till fastigheten planeras. Utredningen ska utgöra underlag för den fortsatta planeringsprocessen.

3 Nuläge

3.1 Gångtrafik

Kistagången är en sammanhållande länk mellan Kista centrum och de stora arbetsplatserna i västra Kista, vilket gör gatan till ett viktigt gångstråk. Räkningar från år 2015 visar att det är ca 9800 gående per dygn som passerar på Kistagången utanför Skalholt 1.

3.2 Cykeltrafik

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. Idag finns cykelparkering inne på gården. Antalet parkeringsplatser uppskattas till ca 50 stycken.

3.3 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 och kan även nås via befintligt gång- och cykelnät. Utredning pågår för tvärbanans Kistagrenen 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.

3.4 Gator och fordonstrafik

Skalholt 1 omgärdas av Torsnäsgatan (Jan Stenbecks torg), Kistagången, Isafjordsgatan och Färögatan. Isafjordsgatan och Färögatan utgör huvudgator i området. Den aktuella delen av Torsnäsgatan över Jan Stenbecks torg och Kistagången har en mer småskalig karaktär med mindre fordonstrafik då endast buss och taxi är tillåten. Det finns dock i dagsläget problem med olovlig fordonstrafik.

Med utgångspunkt från tidigare trafikräkningar har Torsnäsgatan (över Jan Stenbecks torg) samt Kistagången 705 f/dygn, Isafjordsgatan 6500 f/dygn och Färögatan 4200 f/dygn.

Infart till fastighetens garage finns längs Färögatan. Garaget nås även via garaget som tillhör Kista galleria där infart sker från Hanstavägen. Längs Isafjordsgatan finns infarter till befintliga verksamheter. Leveranser till fastigheter sker idag huvudsakligen via invändiga leveranskorridorer.

3.5 Bilparkering och angöring

Skalholt 1 har stor tillgång till bilparkering. I fastighetens bottenplan finns garage med 215 parkeringsplatser. Garaget är sammanbyggt med garaget till Kista Galleria och garaget till Kista One. I närheten av Skalholt ligger parkeringsgaraget Knarrarnäs S:1 som är en gemensamhetsanläggning, där Skalholt's andel är 38 % vilket motsvarar 257 parkeringsplatser. Totalt ger detta 472 stycken parkeringsplatser till Kista Skalholt 1.

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

4 Planförslag

4.1 Trafiknät och gatuutformning

Gång- och cykeltrafik i området kommer även fortsättningsvis ske på de befintliga omkringliggande gatorna. Inom planeringen för tvärbanans Kistagren utreds hur omkringliggande gator samt torg ska utformas. Gatusektionerna på Kistagången och över Jan Stenbecks torg kommer att ändras i samband med anläggandet av tvärbanan, bland annat med dubbelriktad cykelbana på östra sidan av Kistagången, dvs samma sida som Skalholt 1. På Jan Stenbecks torg planeras tvärbanan dras tvärs över torget. Fordonstrafik längs Kistagången och Jan Stenbecks torg kommer endast att vara tillåten i riktningen Kistamässan – Kista centrum och förläggas i blandtrafik tillsammans med tvärbanan. Jan Stenbecks torg, närmast Skalholt 1, planeras att bli bilfri.

4.2 Uppskattade trafiksiffror för år 2030

Utgångspunkt för uppskattade trafiksiffror för år 2030 har varit befintliga trafikmängder som har justerats utifrån planerade exploateringar samt förändringar i trafiknätet. I samråd med trafikkontoret används följande trafiksiffror för år 2030:

- Isafjordsgatan 7000 - 8000 fordon/dygn
- Kistagången 750 - 850 fordon/dygn (Biltrafik planeras endast gå i västlig riktning. Tvärbanan kommer gå i båda riktningar)
- Torsnäsgratan över Jan Stenbecks torg 750 - 850 fordon/dygn.
- Färögatan 4500 - 5000 fordon/dygn

4.3 Cykelparkering

Cykelparkeringsnormen för bostäder är högre än för hotell och blir därför dimensionerande. Stockholm stads gällande cykelparkeringsnorm anger parkeringstal om 2,5-4 st/100 kvm BTA för bostäder samt 20-30 parkeringsplatser/1000 kvm BTA handel. fastigheten planeras för ca 48 000 kvm BTA bostäder samt 4500 kvm ljus BTA handel vilket medför behov av omkring 1500 cykelparkeringsplatser. 150 av cykelparkeringsplatserna föreslås anordnas på gården och 1374 platser anordnas i garageplan. Gården nås lätt via infart från Kistagången som utgör huvudstråk för cyklisterna. 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. Se bilaga 1 för mer information om tvåvåningsställen.

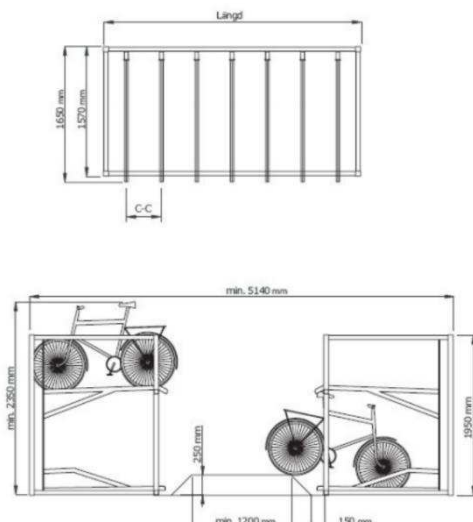


Illustration och foto på tvåvåningsställ som planeras att nyttjas i Skalhols garage. C-c måttet är 428 mm. Illustrationen visar en ställ för 14 cyklar som har längden 3120 mm.

4.4 Bilparkering

4.4.1 Stockholm stads riktlinjer för parkeringstal

Parkeringstalet är baserat på "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad". Riktlinjerna innebär att parkeringstalen genomförs i fyra steg enligt nedan.

1. Generellt grundintervall baserat på bilinnehavet i staden (0,3-0,6 platser per lägenhet enligt beslut i trafiknämnden 2015)
2. Lägesbaserat parkeringstal (placering i intervallet 0,3-0,6 platser per lägenhet beroende på lägesegenskaper för en fastighet, tex tillgänglighet till kollektivtrafik, närhet till centrumområde, mm).
3. Projektspecifikt parkeringstal som baseras på det lägesbaserade p-talet och lägenhetsstorlek (små lägenheter, stora lägenheter, student- och ungdomslägenheter samt lösning för besöksparkering.)
4. Gröna parkeringstal, frivilligt erbjudande till byggherrarna med ytterligare en sänkning av parkeringstalet som görs baserat på mobilitetstjänster som hör till fastigheten.

4.4.2 Parkeringstal för Skalholt 1

Nedan följer en beskrivning och motiv till föreslagna parkeringstal för Skalholt 1, dels för alternativet med huvudsakligen bostäder och dels med alternativet med bostäder/hotell.

4.4.2.1 Alternativ 1 - bostäder

1. Generellt grundintervall
Som generellt grundintervall föreslås 0,4 platser per lägenhet. Målgruppen för de boende i Skalholt 1 förutsätts primärt nyttja kollektivtrafik alternativt cykla eller gå. Bilinnehavet förutsätts vara lågt.
2. Lägesbaserat parkeringstal
Kista Skalholt 1 har ett bra kollektivtrafikläge med ca 200 meter till Kista centrum tunnelbanestation, vilket ingår i kollektivtrafikens stomnät. Vidare planeras tvärbanan korsa över Jan Stenbecks torg med en station i direkt anslutning till den aktuella

fastigheten. Avståndet till Stockholm city är ca 10 km. Lokal service och urbana aktiviteter finns i närområdet och kommer att utvecklas ytterligare i och med projektet. Grundat på ovanstående parametrar föreslås det lägesbaserat parkeringstalet till 0,4 platser per lägenhet.

3. Projektspecifikt parkeringstal

Alternativet med huvudsakligen bostäder består av 760 stycken lägenheter där övervägande del är mindre lägenheter (1 rok, 1,5 rok och 2rok) vilket sänker p-talet med 30 %. Detta ger det projektspecifikt p-tal för mindre lägenheter: $0,4 \cdot 0,7 = 0,28$
Enligt riktlinjerna görs ett tillägg på 10% för besöksparkering för besökande till de boende i fastigheten. Med besöksparkering inräknat föreslås blir det projektspecifika parkeringstalet: $0,28 \cdot 1,1 = 0,308$ platser per lägenhet. Det ger ett totalt behov av parkeringsplatser på $(0,308 \cdot 760 =)$ 234 platser, utan gröna parkeringstal. Besöksparkering till verksamheterna planeras ske i Kista gallerias garage, vilket tillåts genom gällande avtal mellan fastigheten Skalholt och Kista galleria.

4. Gröna parkeringstal

Exempel på mobilitetstjänster är bilpoolsmedlemskap, kvalitativa cykelparkeringar för boende och besökare, lastcykelpool. Mobilitetstjänsterna aggregeras till samlade paket som värderas i tre nivåer:

- Grundläggande - kan ge en maximal rabatt på 10 %
- Medelnivå - kan ge en maximal rabatt på 15 %
- Ambitiös nivå - kan ge en maximal rabatt på 25 %

Grundläggande nivån ger följande parkeringstal för fastigheten:

Små lägenheter: $0,308 \cdot 0,9 = 0,2772$ platser per lägenhet	$0,2772 \cdot 760 = 211$ platser
Totalt	211 platser

Medelnivån ger följande parkeringstal för fastigheten:

Små lägenheter: $0,308 \cdot 0,85 = 0,2618$ platser per lägenhet	$0,2618 \cdot 760 = 199$ platser
Totalt	199 platser

Avancerad nivå ger följande parkeringstal för fastigheten:

Små lägenheter: $0,308 \cdot 0,75 = 0,231$ platser per lägenhet	$0,231 \cdot 760 = 176$ platser
Totalt	176 platser

4.4.2.2 Alternativ 2 - bostäder och hotell

Alternativ 2 innebär att byggnadskropparna mot Isafjordsgatan och Färögatan används som hotell och delen mot Kistagången och Jan Stenbecks torg används som lägenheter.

Bostadsdelen består då av 431 lägenheter som huvudsakligen blir mindre lägenheter (1 rok, 1,5 rok och 2rok). Det projektspecifika parkeringstalet 0,308 platser per lägenhet används enligt uträkning i ovan (se punkt 3 under kapitel 4.4.2.1). Det innebär att behovet för bostäderna blir $0,308 \cdot 431 = 133$ platser

Antalet hotellrum uppskattas bli 560 stycken. För hotell används parkeringstalet 30 platser per 100 hotellrum. Det innebär att behovet för hotellrummet blir $560 \cdot (30/100) = 168$ platser

Det totala parkeringsbehovet för alternativet med hotell i delar av byggnaden och bostäder blir då totalt $(133 + 168 =)$ 301 platser

4.4.3 Parkeringsbehov och parkeringslösningar

Alternativet med huvudsakligen bostäder ger behov av 234 platser och alternativet med hotell/bostäder ger behovet av 301 platser, enligt uträkningar i tidigare avsnitt. För att säkerställa att tillräckligt med yta avsätts i garagen, oavsett alternativ, används alternativet med högst parkeringsbehov som underlag för dimensionering av bilparkeringsplatser.

Det innebär att parkeringsbehovet för alternativ 2 med bostäder och hotell används som underlag för utformning av garagen. Detta innebär att parkeringstalet 301 platser inklusive 30 besöksplatser för besökande till boende i fastigheten, används i fortsatt planeringsprocess. Om det blir aktuellt med mobilitetstjänster justeras parkeringstalet i senare skede.

Parkeringsbehov	Alternativ 1 – huvudsakligen bostäder	Alternativ 2 – bostäder/hotell
Bostäder	234	133
Hotell		168
Totalt	234	301

Sammanställning bilparkeringsbehov för de olika alternativen.

Skalholt 1 har i dagsläget 215 p-platser i garaget i fastigheten och ytterligare 257 parkeringsplatser i samfälligheten Knarrarnäs S:1 i intilliggande fastighet, vilket ger totalt 472 möjliga parkeringsplatser.

För att premiera cyklingen avsätts yta åt 1374 cykelparkeringsplatser i garageplan i Skalholt 1. Den yta som blir kvar motsvarar 165 bilparkeringsplatser, inklusive 16 platser för rörelsehindrade inom 10 meter från entrén till trapphusen samt 30 besöksparkeringsplatser.

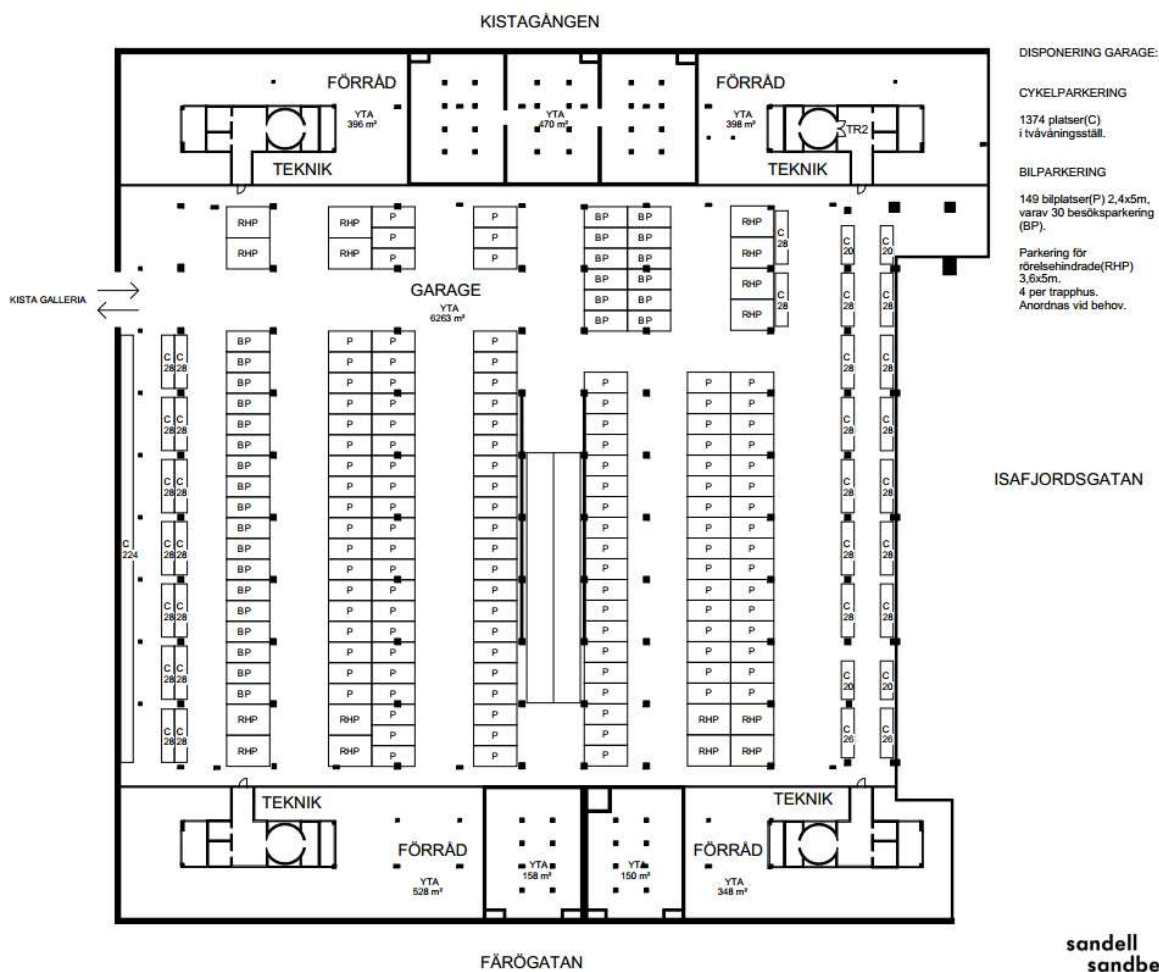
Fastigheten Skalholt ingår i gemensamhetsanläggningen Knarrarnäs S:1 där det finns totalt 677 garageplatser. Skalholt's andel i samfälligheten är 38% vilket motsvarar 257 parkeringsplatser, vilket täcker behovet av de ytterligare 136 boendeparkeringsplatser som behövs för att uppfylla det identifierade parkeringsbehovet på 301 platser för Skalholt. Knarrarnäs S:1 ligger ca 150 meter från Skalholt 1.

Avtalen med de befintliga hyresgästerna som hyr platser i Skalholt- och Knarrarnäsgaraget är korttidsavtal med avstående av besittningsskydd vilket innebär att parkeringsplatser kommer att vara tillgänglig för de boende vid inflytt.

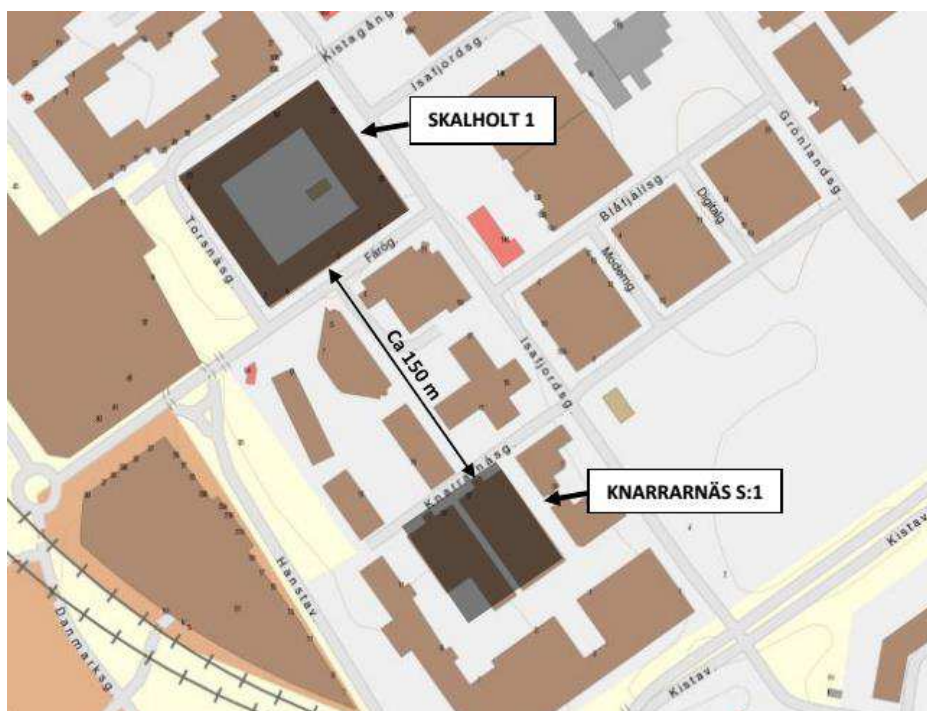
Bilparkering	Antal
Skalholt-garaget	
Bilparkering boende (2,4 m x 5 m)	119
Bilparkering rörelsehindrade (3,6 m x 5 m)	16
Bilparkering - besök till boende (2,4 m x 5 m)	30
Knarrarnäs-garaget	136
Totalt	301

Cykelparkering	Antal
Knarrarnäs-garaget	1374
Gården	150
Totalt	1524

Sammanställning över framtida cykel- och bilparkeringsplatser.



Utformning av garaget i Skalholt 1. Garaget är sammanbundet med Kista gallerias garage.



Situationsplan över Knarrarnäs s:1 i förhållande till Skalholt 1.

4.5 Angöring och besöksparkering

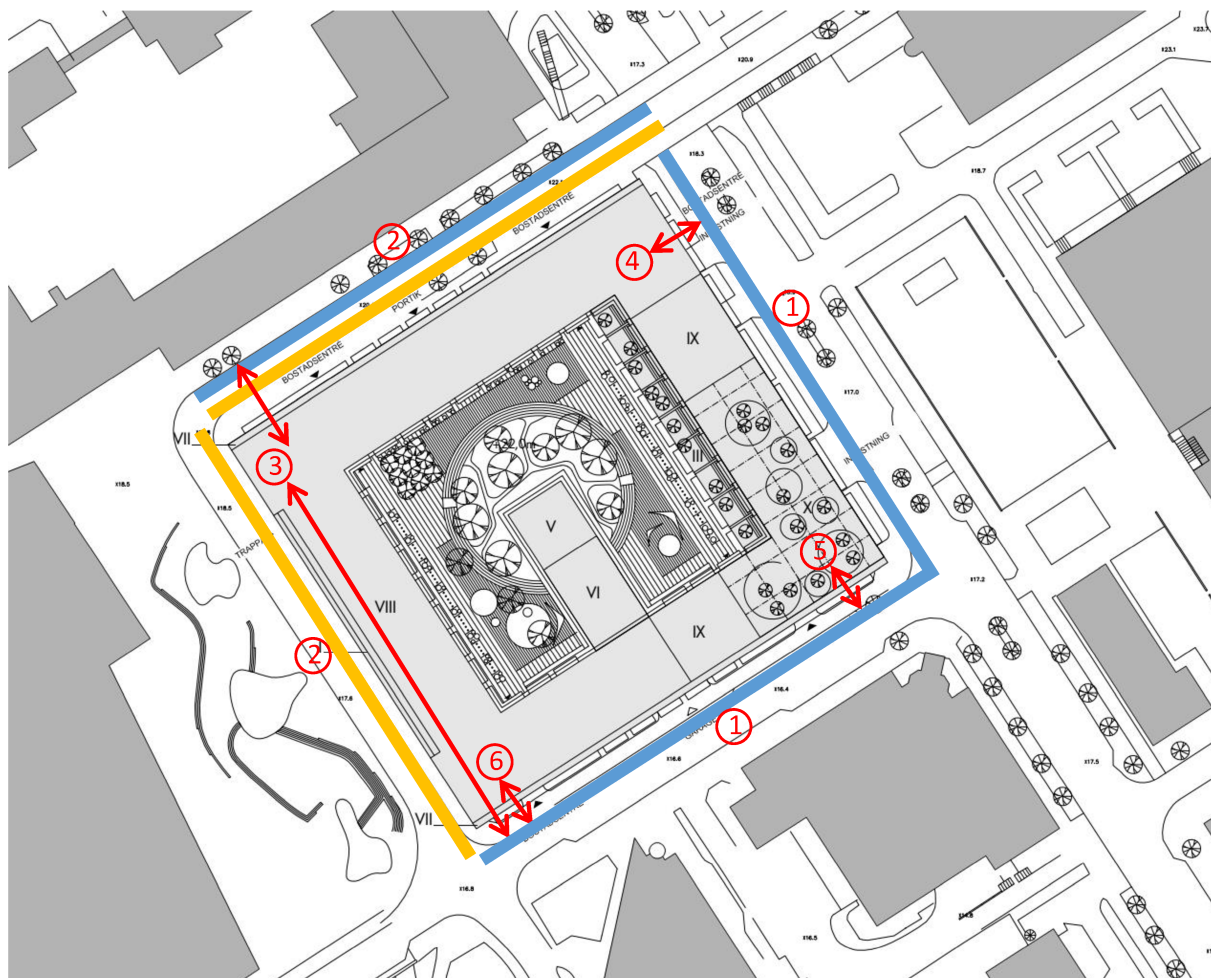
Enligt Stockholm stads riktlinjer ska taxi, färdtjänstfordon och bil med handikapparkeringstillstånd kunna stanna maximalt 10 meter från entrén för av- och påstigning. Det skall också finnas möjlighet att parkera bil med handikapparkeringstillstånd maximalt 10 meter från entrén. I flerfamiljshus rekommenderas garage med tillgänglig inomhusförbindelse. Även om det finns garage säger riktlinjerna att det med tanke på tillgänglighet för besökande även måste finnas parkerings- och angöringsmöjligheter inom 10 meter från entrén i gatunivå.

Allmän fordonstrafik får idag angöra längs Isafjordsgatan och Färögatan. Taxi får angöra längs alla fastighetens sidor. Enligt trafikkontoret planeras angöring vara tillåten längs Isafjordsgatan och Färögatan även i framtiden, dvs oförändrad från dagens situation. Enligt förslag från den pågående utredningen för tvärbanans Kistagren planeras fordonstrafik endast tillåtas i västlig riktning längs Kistagången, dvs i riktning från Kistamässan till Kista centrum. Det medför att angöring till Skalholt 1 inte kommer att vara möjlig på fastighetens sida längs Kistagången i framtiden. På norra sidan av Kistagången, dvs mitt emot Skalholt kommer det däremot vara möjligt att angöra.

Jan Stenbecks torg planeras att byggas om då tvärbanans Kistagren anläggs. Trafikytorna som idag ligger i anslutning till Skalholt 1 kommer att förskjutas mot Kista Galleria. Ytan närmast Skalholt 1 kommer då bli bilfri och angöring till fastigheten kommer att vara förbjuden.

Angöring till västra entrén längs Kistagången kommer därför endast vara möjlig i garageplan eller på motstående sida av gatan längs Kistagången. Alternativt kan angöring ske längs Färögatan och då nyttja trapphuset hörnet Jan Stenbecks torg/Färögatan med utgång mot Färögatan.

Höjden i garaget är 2,4 m vilket ej är tillräckligt för lastbilar. Vid in- och utflytt med lastbil måste därför angöring ske via omkringliggande gator. Se illustration nedan hur de olika trapphusen nås.



- 1) Angöring kommer vara tillåten längs Isaffjordsgatan och Färögatan även fortsättningsvis.
- 2) Angöring kommer ej vara tillåten på Skalhols sida längs Kistagången eller Jan Stenbecks torg.
- 3) Angöring kommer ej vara tillåten längs Kistagången på Skalhols 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 Isaffjordsgatan/Kistagången nås via Isaffjordsgatan eller via garaget.
- 5) Trapphuset i hörnet Isaffjordsgatan/Färögatan nås via Färögatan eller via garaget.
- 6) Trapphuset i hörnet Jan Stenbecks torg/Färögatan nås via Färögatan eller via garaget.

Då angöring inte kommer vara tillåten längs Kistagången eller Jan Stenbecks torg kommer det inte heller vara möjligt med parkering för besökande eller för de med handikapptillstånd inom 10 meter från entré i gatuplan. I garageplan reserveras platser närmast trapphusen för rörelsehindrade för att underlätta entrén in i huset. Även besöksparkeringar kommer att finnas i garaget under fastigheten. Vid uträkning av parkeringstalet nedan har ett påslag på 10% gjorts för besöksparkering enligt Stockholms stads riktlinjer för parkeringstal vilket motsvarar 30 platser, se avsnitt 4.4 ovan.

Parkeringsgaraget under Skalholt är i förbindelse med parkeringsgaraget för Kista galleria, se bild 1 på sidan 9. Besökande till verksamheterna i Skalholt förutsätts nyttja parkeringsplatser i Kista gallerias garage. Det finns ett långsiktigt nyttjanderättsavtal mellan fastighetsägarna som medger detta.

4.6 Leveranser

Leveranser till verksamheterna 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 utflytt. Möjlighet till detta studeras vidare i fortsatt planering.

4.7 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. Innergården hamnar en våning över gatunivån längs Färögatan i förhållande till Kistagången, där gården nås via en passage genom byggnaden. Gatunätet och dess lutningar kommer inte att påverkas av detaljplanen.

Alla befintliga entréer, utom entréns i avfasningen i hörnet Jan Stenbecks Torg och Kistagången, behålls. Entréerna kommer vara tillgängliga från både 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.