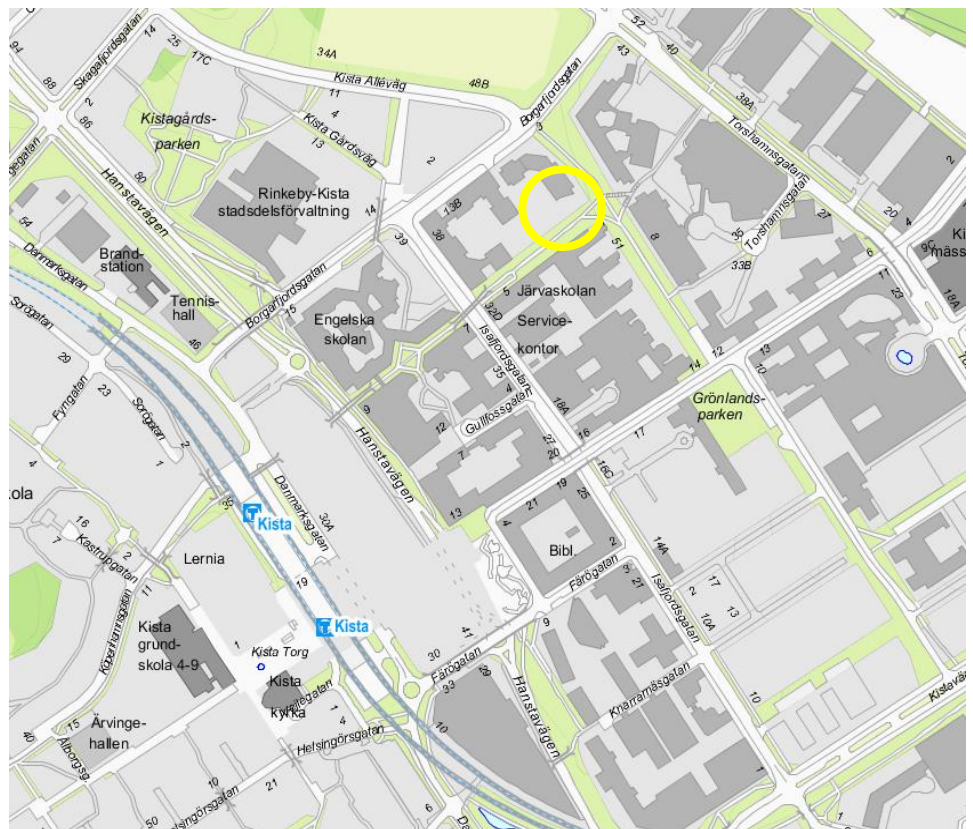


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Hornafjord 3 i stadsdelen Kista, S-Dp 2017-08970

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## **Planens syfte och huvuddrag**

Planområdet är beläget i den västra delen av Kista verksamhetsområde, i anslutning till Grönlandsgatan som är ett centralt grönt stråk genom stadsdelen. Planområdet består av fastigheten Hornafjord 3 samt del av Akalla 4:1 som ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Memory Hotel AB, som driver hotellverksamhet inom fastigheten.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en byggrätt för ett bostadshus om ca 100 bostadsrättslägenheter på en obebyggd del av fastigheten som idag används för parkering.

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

## **Miljöbedömning**

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

## **Tidplan**

Samråd 4 juni – 6 augusti 2019

Granskning januari 2020

Antagande maj 2020

## Innehåll

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>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	9
Dagvatten .....	10
Sociala frågor .....	11
Befintlig bebyggelse .....	12
Kulturarhistoriskt värdefull miljö .....	12
Offentlig service .....	13
Kommersiell service .....	13
Gator och trafik .....	14
Störningar och risker .....	15
<b>Planförslag .....</b>	<b>17</b>
Ny bebyggelse .....	17
Gator och trafik .....	22
Teknisk försörjning .....	22
Gestaltungsprinciper .....	23
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>24</b>
Behovsbedömning .....	24
Miljö kvalitetsnormer för vatten .....	24
Störningar och risker .....	24
Ljushöghållanden och lokalklimat .....	27
Barnkonsekvenser .....	28
Anslutning till allmän plats .....	28
Jämställdhetsanalys .....	28
<b>Tidplan .....</b>	<b>29</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>29</b>
Organisatoriska frågor .....	29
Verkan på befintliga detaljplaner .....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	29
Ekonomiska frågor .....	30
Tekniska frågor .....	31
Genomförandetid .....	32

## 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

- *Bullerutredning* (ACAD –International AB, 2018)
- *Trafikbullerutredning* (ACAD –International AB, 2018)
- *Dagvattenutredning* (Structor, 2018)
- *Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning* (Structor, 2018)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Structor, 2018)
- *Risk* (Structor, 2018)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Bjerking/Ettelva Arkitekter, 2019)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Matilda Toft och Namou Marouf. Kartingenjör är Anette Jonsson, projektledare på Exploateringskontoret Madeleine Persson samt lantmätare Kristian Rosengren.

### Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget i den västra delen av Kista verksamhetsområde i anslutning till Grönlandsgatan som är ett centralt grönt stråk genom stadsdelen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggrätt för ett bostadshus om ca 100 bostadsrättslägenheter på en obebyggd del av fastigheten som idag används för parkering. Syftet är vidare att tillskapa aktivitet genom två lokaler; en mot Brandesgången och en mot Grönlandsgatan. Förslaget är ett bostadshus om sex till åtta våningar utan synliga skarvar med takterass, markerad bottenvåning och gavlar med förhöjd bottenvåning.

Planförslaget är ett bidrag mot att uppfylla Stockholms stads bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Förslaget syftar utöver detta till att skapa förutsättningar för en

mer levande och attraktiv stadsmiljö, öka tryggheten och stärka Grönlandsgatan som ett attraktivt centralt parkstråk genom stadsdelen.

### **Plandata**

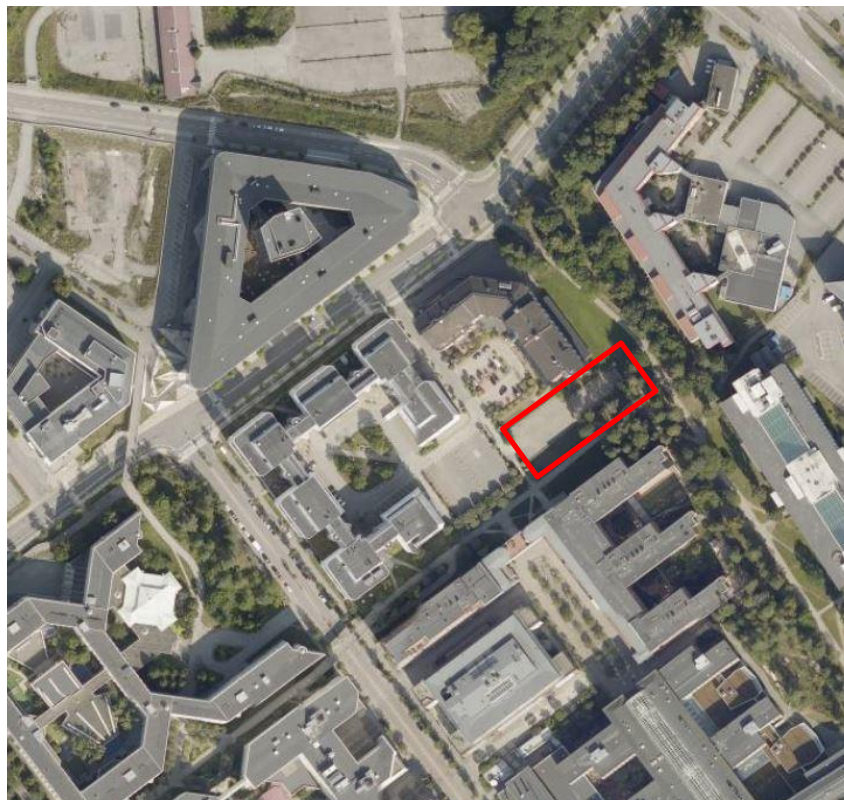
Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet avgränsas av Grönlandsgatan i norr, Brandesgången i söder, fastigheten Hornafjord 1 i väster Borgarfjordsgatan i söder nordväst. Totalt är planområdet ca 1100 m<sup>2</sup>. Planområdet består av del av fastighet Hornafjord 3 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Memory Hotel AB.



Memory Hotell i bakgrunden och del av planområdet i förgrunden.





Flygbild med planområdet rödmarkerat.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

I översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige den 19 februari 2018, pekas Kista-Järva ut som ett av fyra fokusområden i ytterstaden.

Till dessa platser ska stadens investeringar och planeringsresurser riktas för att få igång ett mer omfattande bostadsbyggande och stadsutveckling. Kista har en viktig regional funktion som ska utvecklas genom att stärka 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. I översiktsplanens utvecklingsmöjligheter nämns bl.a följande:

- Behovet av lokala mötesplatser i stadsdelsområdet är stort och samhällsservicen behöver stärkas.
- Insatser för att öka tryggheten i området är angeläget.
- Kista har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom att fortsätta på den inslagna vägen mot en än mer

attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning.

- Det finns behov av att lyfta de offentliga miljöerna och sträva efter lokaler i bottenvåningarna vid stråk och knutpunkter.
- Utöver näringslivssatsningar planeras för närvarande 6 000 bostäder i Kista. Möjligheterna för ännu fler bostäder bedöms som stora. Med ytterligare bostäder följer också behov av nya förskolor och skolor.
- Tillgången till parker i centrala Kista behöver förbättras, till exempel genom att utveckla Grönlandsgatan till ett grönt stråk samt skapa parker i kvartersstrukturen.
- I samband med stadsutvecklingen behöver möjligheterna att ta sig till platsen med gång-, cykel- och kollektivtrafik förbättras genom utvecklade samband till omkringliggande stadsdelar.

#### Kista Science City vision och strategi 2010-2020

Visionsprogrammet med målformuleringen Kista Science City innebär att Kista ska utvecklas genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi för att bli en av världens ledande science cities. Fyra utvecklingsområden har identifierats: dynamiskt näringsliv, utbildning och vetenskaplig miljö, levande stadsmiljö samt god infrastruktur. Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City, godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2001 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnaden av det nya gatunätet. Det pågår arbete med en ny strukturplan för Kista. Aktuellt planområde omfattas främst av delmålet levande stadsmiljö, som ska uppnås genom god infrastruktur och ett attraktivt utbud av boende, arbetsplatser, service, handel, kultur och fritid.

#### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området (P2001-04971) antogs 2003-04-03. 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 7917 som medger park.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade på sitt sammanträde den 18 maj 2017 att anvisa mark för bostäder till Memory Hotel i Kista.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av hårdgjord yta med en yttre kant av gräsbevuxen mark. I nordost ansluter planområdet till en talldunge och några yngre lövträd.

#### Naturvärden

Delar av planområdets naturmark ingår i habitatnätverk för barrskogsfågel. Ett habitat är en lämplig livsmiljö för bl.a reproduktion, födosök och övervintring för en viss art eller artgrupp. Habitatnätverk definieras som ett nätverk av habitat sammanlänkade med spridningszoner. Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i området.



Habitatnätverk för barrskogsfåglar.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Området utgörs i huvudsak av fyllning ovan lera och sand/friktionsjord på berg. Enligt äldre undersökningar är ursprunglig marknivå ca +19 till +20 meter över havet i den västra delen, vilket innebär att området utgörs av minst 1-2 meter fyllning. Därunder följer ca 3-6 meter lera ovan friktionsjord. I den östra delen är jorden växellagrad med lera och postglacial sand.



### Ras/skred

Delar omkring aktuellt utredningsområde beskrivs i SGI:s databas för risker för ras, skred och erosion i Sverige som aktsamhetsområde. Detta är baserat på att det finns lutningar som överstiger 1:10 och att det kan förekomma finjordar av lera eller silt. Dock har inte planområdet pekats ut, utan endast området norr om fastigheten där marken är mer kuperad och troligen utgörs av lera. Stabiliteten i befintliga förhållanden bedöms som gynnsam då marken är relativt plan eller utgörs av fastmark.

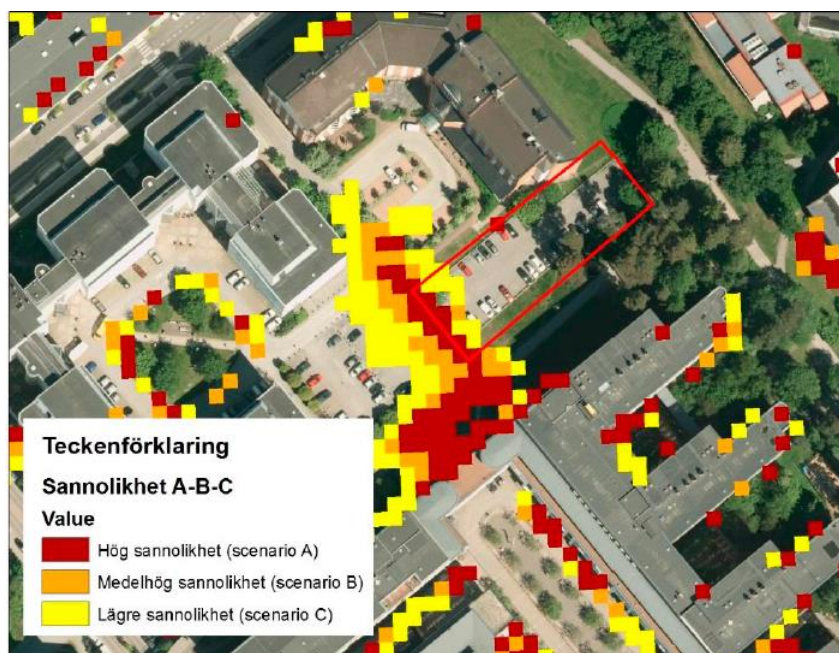
### Markradon

Marken klassas som normal- eller högradonmark.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad indikerar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden dock förändras i området.



Översvämningsrisk.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Edsvikens tillrinningsområde. Edsviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag dålig. Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status idag.

Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås med undantag av följande ämnen:

- Antracen
- Tributyltennföreningar

Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, antracen, polybromerade difenyletrar (PBDE) och tributyltennföreningar. Faktorer som gör att ekologisk status inte uppnås är bl.a. växtplankton, bottenfauna och näringsämnen.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom stadens duplicerade dagvattennät och består idag av en grusad parkeringsyta samt ett mindre grönområde. Området lutar från nordöstlig till nordvästlig riktning. Höjdskillnaden inom planområdet är ca 3 m. I området finns befintligt system för dagvattenhantering i form av naturlig infiltration i marken samt kommunala dagvattenbrunnar i gångvägen och gatan (Borgarfjordsgatan) i sydvästlig riktning om planområdet. Strax utanför planområdets nordvästra del på baksidan av Memory Hotel finns en lågpunkt med en kupolsil. Även söder om planområdet mellan det idag två befintliga parkeringsytorna.



Befintliga dagvattenlösningar, (Structor, 2018).

Bilderna ovan visar befintlig dagvattenhantering. Den vänstra bilden visar vart dagvattenbrunnarna sitter i Borgarfjordsgatan som delvis är inom planområdet. Den mittersta bilden visar kupolsilen på baksidan av Memory Hotel. Den högra bilden är befintlig grusad parkeringsplats samt gräs och skogsyta inom planområdet.

## Sociala frågor

### Skillnadernas Stockholm

Rapporten *Skillnadernas Stockholm* kartlägger sociala skillnader inom Stockholms stad. Stadsdelsområdet Kista-Rinkeby avviker negativt från genomsnittet i flera avseenden, bland annat gällande självskattad hälsa, skolresultat och andel fattiga barnfamiljer.

### Dag- och nattbefolkningen i Rinkeby-Kista

I en jämförelse mellan dag- och nattbefolkningen i Rinkeby-Kista blir det tydligt att det finns stora skillnader. Dagbefolkningen är nästan dubbelt så stor som nattbefolkningen och den består till 65% av män. Den dominerande branschen är tillverkning, utvinning, IT-teknologi, energi och miljö. Nattbefolkningen är mer jämfördelad, men endast 5 procent är sysselsatt i det som för dagbefolkningen är den största branschen. Istället arbetar de allra flesta med företagstjänster, följt av vård och omsorg samt utbildning. De två senare branscherna sysselsätter bara mellan 4,4 och 6,4 procent av dagbefolkningen. Utifrån denna statistik finns det anledning att tro att de som pendlar till Rinkeby-Kista inte arbetar tillsammans med nattbefolkningen. Även om det i sig är positivt att dagbefolkningen är stor, kan detta också visa på en segregation i stadsdelen, både mellan branscher och mellan dag- och nattbefolkning.

### Jämställd stadsplanering

Som ett led i arbetet med att inkludera ett jämställdhetsperspektiv i stadsplaneringen har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett planeringsunderlag för varje stadsdel. Underlaget innehåller statistik som på olika sätt beskriver vilka som bor och vistas i ett område, och vad de har för tankar och uppfattningar. Den demografiska fördelningen i Rinkeby och Kista visar på avvikelser från snittet i Stockholm. Det som sticker ut är att det finns en större andel unga och att andelen vuxna män konsekvent är större än andelen kvinnor.

2014 genomfördes en trygghetsmätning i Stockholm som hade till syfte att få en samlad bild av hur utsatthet för brott, upplevelser av ordningsstörningar och upplevelser att trygghet eller oro för att utsättas för olika typer av brott fördelar sig över staden. Enligt trygghetsmätningens resultat är den upplevda oron i Kista högre än genomsnittet i staden men lägre än i de omgivande stadsdelarna Husby, Akalla, Rinkeby och Tensta och är konsekvent högre för kvinnor än för män.

## **Befintlig bebyggelse**

### **Stadsbild**

Kista var det sista område som planerades i Stockholm under miljonprogrammet och under 1970- talet förverkligades visionen om en ABC-stad där man både skulle kunna arbeta, bo och ha tillgång till ett väl utrustat centrum. Till skillnad från södra Järvafältet försågs Akalla och Kista 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.

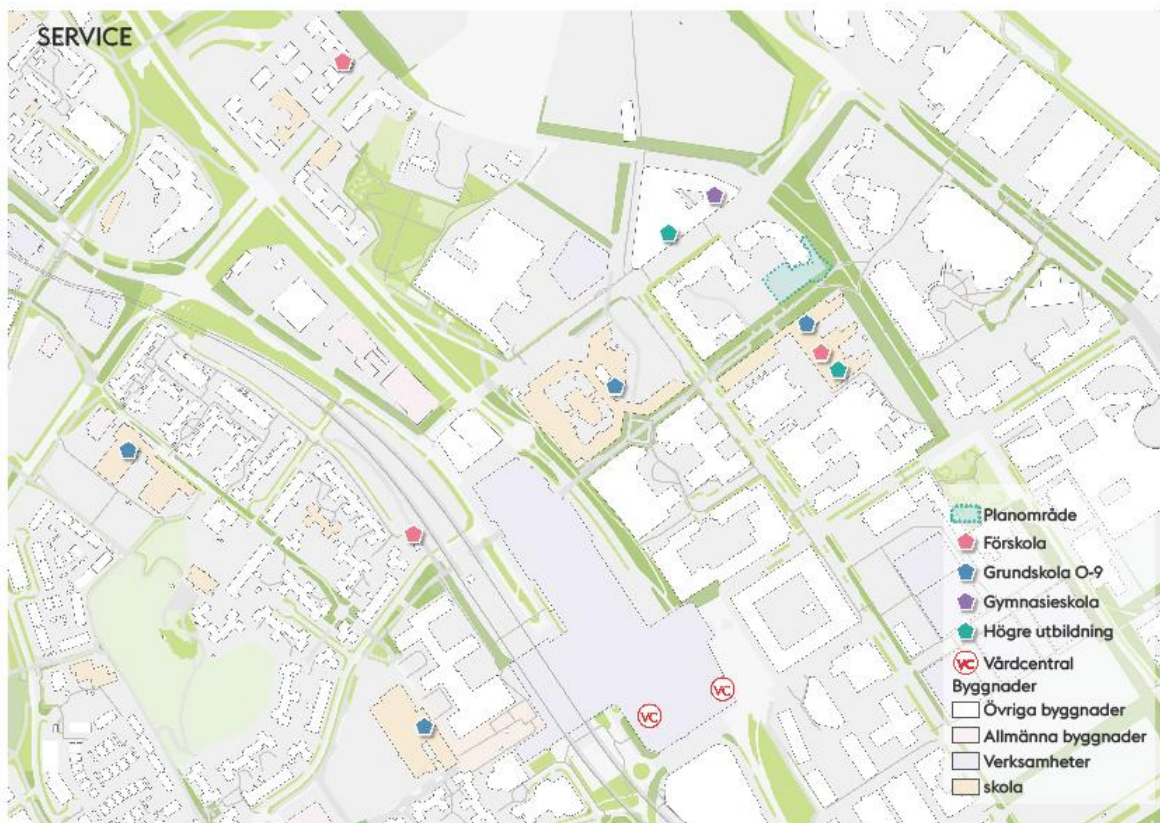
## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under ett pågående arbete skall arbetet avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.



## Offentlig service



Service i nära anknytning till planområdet.

### Skola och förskola

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 (F-9) som är belägen ca 700 meter från planområdet. Närmaste förskola ligger ca 600 meter bort.

### Sjukvård

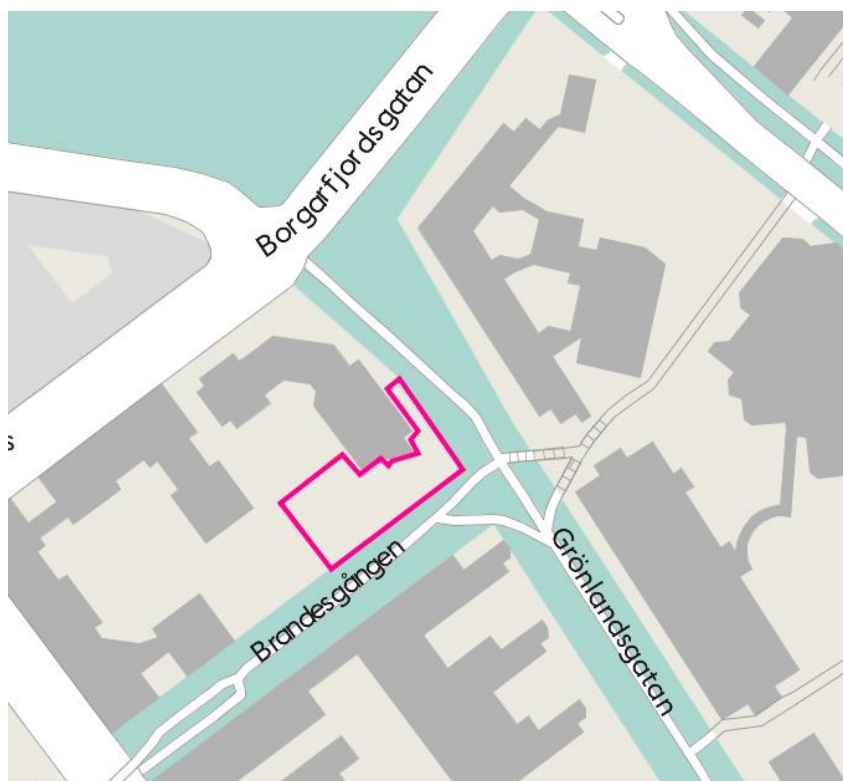
Vårdcentraler finns i Kista centrum, cirka 1 km sydväst om planområdet.

### Kommersiell service

Kommersiella verksamheter är framförallt koncentrerade söder om planområdet och är huvudsakligen belägna i Kista Galleria. Kistamässan och Scandic Victoria Tower öster om området bidrar med enstaka och tillfälliga kommersiella aktiviteter.



## Gator och trafik



Planområde med omkringliggande gator.

### Gatunät

Området angörs idag med bil från Borgarfjordsgatan som är en relativt högtrafikerad gata med cirka 3400 fordon rörelser per dygn. Planområdet ansluter även till Brandesgången, en gång- och cykelväg som sträcker sig mellan Grönlandsgatan och Kista Galleria. Öster om planområdet, med cirka tre meters höjdskillnad som mest, finns parkstråket Grönlandsgatan med en asfalterad gångväg.

### Biltrafik

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

### Gång- och cykeltrafik

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

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Kista alléväg för busslinjerna 155 (Akalla-Brommaplan), 514 (Sollentuna – Spånga C), 518

(Vällingby – Kista C), 537 (Upplands Väsby – Kista C) och linje 627 (Kista – Täby C). Till Kista tunnelbana är det cirka 10 minuters gångväg.

#### Tillgänglighet

Planområdet är förhållandevis plant och ansluter i plan till Borgarfjordsgatan och Brandesgången. Mellan planområdet och Grönlandsgatan finns en betydande nivåskillnad.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Den miljötekniska undersökning som genomförts visar att markområdet generellt innehåller låga haltnivåer av föroreningar. De enda påvisade föroreningarna i jordmassorna utgörs av vanadin och koppar. I ett analyserat prov ligger dessa strax över riktvärdet för känslig markanvändning men haltnivåerna bedöms generellt vara låga. Inga tecken på avfallsrester i jordlagren noterades vid undersökningen. Påverkan på grundvatten förekommer enligt utförda analyser med måttligt förhöjda haltnivåer av nickel och zink. Mycket hög haltnivå av bly påvisades under den miljötekniska undersökningen. Det bör dock noteras att haltnivåernas riktlinjer är baserade på dricksvattenkvalité och uttag av dricksvatten från området är troligen inte aktuellt.

#### Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 24-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Trafikbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Borgarfjordsgatan. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd.

#### Buller från verksamheter

Angränsande till planområdet finns flera verksamheter med bl.a. fläktsystem på taken. För buller från industri och verksamhetsområden gäller inte samma riktvärden som trafikbuller. Boverket har tagit fram en vägledning (rapport 2015:21) som beskriver förhållningssätt vid planering och byggande av bostäder vid industrirelaterat buller. I korthet innebär det att det ska vara möjligt att tillämpa kompensationstänkande även vid industribuller, vilket innebär att

högre ljudnivåer kan accepteras på den bullerutsatta sidan förutsatt att hälften av boningsrummen har tillgång till tyst sida.

#### Risker och farligt gods

Planområdet ligger i närheten av ett antal riskfyllda verksamheter. Dessa är KTH Electrum, Swerea KIMAB samt Intertek Semko. Från och till dessa verksamheter sker också transport av farligt gods på Isafjordsgatan.



Riskfyllda verksamheter i anknytning till planområdet.

KTH Electrum är klassad som farlig verksamhet enligt lagen om skydd mot olyckor (2003:778). Inom anläggningen hanteras bl.a. lösningsmedel, syror samt brännbara och giftiga gaser.

Verksamheten inom Swerea KIMAB påminner om den som finns på KTH Electrum, men mängderna farligt ämnen som hanteras är betydligt mindre. Antalet gasflaskor med brännbar gas (vätgas) som hanteras inom verksamheten är mycket begränsat. Hanteringen av brandfarlig vätska sker i lösa behållare och är i begränsad omfattning. Transporter av farligt gods på Isafjordsgatan består av lokala transporter till och från KTH Electrum och Swerea KIMAB. Det största bidraget till individrisken och samhällsrisken för planområdet är utsläpp av giftig gas inom KTH Electrum. I utredningens riskbedömning konstateras att säkerhetshöjande åtgärder bör vidtas för aktuellt planområde, vilket beskrivs under motsvarande rubrik för planförslagets konsekvenser.

## Planförslag

### Ny bebyggelse



Översiktsvy (Bjerking/Ettelva Arkitekter, 2019).

Planförslaget innehåller ca 100 lägenheter. Den nya byggnaden placeras parallellt utmed Brandesgången. Föreslagen byggnadskropp är en lamell med varierande våningshöjd med sex till åtta våningar. Den placeras i vinkel mot den befintliga hotellbyggnaden för att skapa en skyddad innergård som bildar ett entrétorg till det nya bostadshuset. Byggnadens lägsta del är vänd mot Grönlandsgatan där våningshöjden förhåller sig till de omkringliggande byggnaderna för att sedan höjas vid korsningen Brandesgången/Borgarfjordsgatan där den uppgår till totalt åtta våningar.



Fasad väster (Bjerking/Ettelva Arkitekter, 2019).





Fasad öster med takterrass (Bjerking/Ettelva Arkitekter, 2019).

Byggnaden profilerar sig i området med sin taklutning och högre byggnadshöjd. Högst upp föreslås en gemensam takterrass. Teknisk anläggning är integrerad i taklandskapet. Huset södra hörn möts av en hårdgjord yta som leder till en lokal i bottenvåningen. Ytterligare en lokal i den nordöstra delen av byggnaden placeras på en nivå kopplad till den befintliga backen och till intilliggande gångväg.

Ett miljöhus placeras mellan hotellets parkering och det nya huset. Mellan bostadshuset och miljöhuset skapas en gemensam uteplats. Källarplanet sammanlänkas med hotellets befintliga garage så att parkering och angöring kan samutnyttjas.



Situationsplan (Bjerking/Ettelva, 2019).



Byggnaden har ett eget formspråk i förhållande till övriga området. Genom suterrängläget och taklutningen skapas en dynamik och perspektivupplevelse runtom byggnaden som ger karaktär men som samtidigt samspelar med det befintliga hotellets volym. Byggnaden är lågmäld i norr och högre i söder.

#### Material och uttryck

Byggnadens föreslagna utformning är tänkt att skapa en dynamik som samspelar med hotellets planfigur och volym. Byggnaden ska relatera till de kulörer och material som finns i området som domineras av rött tegel och vit puts, men samtidigt ha ett eget uttryck. Den får sin ljusa karaktär med puts, klinker och ljus sten som relaterar till befintliga material och kulörer. Byggnadens fasad ska i huvudsak vara putsad och klinker och ljus sten markerar sockel/bottenvåningen. Tillsammans med fint utförda balkongräcken och strikt fönstersättning får huset ett väl detaljerat och inbjudande klassiskt uttryck i en modern form. Husets proportioner med entrévåningens höjd och byggnadens vertikalitet ger byggnaden ett slankt uttryck och skapar intrycket av en egen volym gentemot området som helhet.

#### Lokaler

För att tillskapa urbana kvaliteter och ge underlag för aktivitet längs med stråken Grönlandsgatan och Brandesgången har förslaget två lokalytor. En lokalyta om ca 92 m<sup>2</sup> är lokaliserad i den norra delen som vänder sig mot Grönlandsgatan och Brandesgången och en lokalyta på södra delen i korsningen Brandesgången och Borgarfjordsgatan om ca 87 m<sup>2</sup>.

Bottenvåningens höjd vid södra lokalen ska vara minst tre meter över mark (f3). För den nordöstra lokalens fasad gäller dessa tre meter vid entré (f4). Detta eftersom marken vid lokalen är kuperad och fasaden kanske därmed inte kan bibehålla en konsekvent höjdsättning runt hela lokalfasaden. Gestaltning av dessa delar av byggnaden är viktig för hur livet i området fungerar och upplevs. Därför regleras lokalernas höjd, sockel och uppglasning (f5) i plankartan.

Lokalen i fasad mot nordost ansluter till parkmark där en tänk yta kan tas i anspråk avsedd för lokalens verksamhet. Ytan förläggs inte som kvartersmark utan bebihålls som park, detta för att bland annat inte inskränka på befintligt parkstråk. Användningen av ytan kan lösas genom avtal.



Fasad mot nordöst, vy lokal (Bjerking/Ettelva, 2019).



Vy, lokal, fasad mot söder (Bjerking/Ettelva, 2019).

### Gård och förgårdsmark

Det nya huset landar på en plats där det delvis ansluter till kuperad parkmark med stora träd på viktiga gångstråk och nya entréer till både lokaler i bottenvåning och bostadsentréer. Mellan det nya huset och hotellets markparkering skapas en öppen stensatt yta som blir ett entrétorg till det nya bostadshuset.

Husets södra del ansluter till en hårdgjord yta för att skapa tillgänglighet till en lokal i bottenvåningen. Ytan kan integreras med de gångstråk som passerar i området. Husets östra och norra sida möter parkmark. Här sparas gräsytor och träd, och markhöjderna kring huset ansluter till den befintliga backen.

### Dagvatten

Dagvattenhanteringen kan lösas på flera olika sätt och med en kombination av fördröjningsmetoder. Rain gardens och översilningsytor kan anläggas på de ytor som inte är underbyggda med garage eller källare. Förslagsvis anläggs ett svackdike norr om huset i den gräsyta som idag har en lågpunkt och kupolbrunn för dagvatten. Planteringsytorna närmast huset kan utföras som nedsänkta växtbäddar för fördröjning.

Genom att minska dagvattenflödet från föreslagen bebyggelse och med höjdsättning av området kan översvämningsproblematiken i området minimeras.

Den dagvattenutredning som tagits fram (Structor, 2018) föreslår att byggnadens färdiga golv läggs på en nivå högre än gatan. I samrådsförslaget föreslås dock att huset är underbyggt med källare. Det innebär att andra åtgärder kan krävas för att hindra att huset tar skada vid skyfall. Utredningen betonar även att det är viktigt att höjdsättningen sker med lutning från byggnadens fasad mot gatan för att förhindra stående vatten nära fasad och entré. Det är viktigt att beakta att det vatten som inte avledes inte orsakar skador på byggnader och att instängda områden undviks.

#### Parkering och källare

Huset har en källarvåning med tillhörande källarförråd för boende. Källarplanet sammanlänkas med Memory Hotells befintliga underbyggda garage så att parkering kan samnyttjas, projektet får då ett parkeringstal på 0,5 parkeringar per lägenhet.

Garaget nås från planförslagets trapphus och hiss. En del av det befintliga garaget sträcker sig under planområdet och ska bli körbart bjälklag som endast får bebyggas med mindre byggnadsverk om maximalt 25 m<sup>2</sup> per enskilda byggnadsverk.

För att garaget ska kunna samutnyttjas med hotellet måste dagens användning för de befintliga fastigheterna Hornafjord 2 och 3 medges. Därför har en bestämmelse som medger hotell lagts till på den mark som får underbyggas med körbart bjälklag.

#### Stadsbild

Området är idag präglad av verksamheter, kontor och industrier och tillskottet av bostäder kan bidra till att skapa en mer levande och attraktiv stadsmiljö med aktivitet under fler av dygnets timmar. Bostäder med lokaler i bottenvåning ökar rörelse och tryggheten och stärker Grönlandsgatan som ett attraktivt centralt parkstråk genom stadsdelen. Närheten till park och det ostörda läget medför boendekvaliteter.

Den nya byggnaden kommer att skilja sig i volym, höjd, form och materialitet från befintlig bebyggelse i området. I arbetet med en ny strukturplan för Kista ses byggnadshöjder över och i utvalda delar föreslås en högre bebyggelse än idag, vilket motiverar att föreslagen bebyggelse blir högre än idag.

Det motiveras genom att den är belägen i en korsningspunkt mellan de i Kista strukturplan 2.0 utpekade sekundära stråken, Brandesgången/ Borgarfjordsgatan/Grönlandsgatan. Strukturplanen är ett pågående arbete.

### Bebyggelse

Den nya byggnaden föreslås som en lamell i sex till åtta våningar med den högsta punkten mot söder.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Angöring sker från Borgarfjordsgatan. Planen medför inga ändringar i gatunätet.

#### Biltrafik

Planområdet angörs med bil från Borgarfjordsgatan.

#### Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykeltrafikanter angörs planområdet från Brandesgången som sträcker sig mellan Grönlandsgatan och Kista Galleria och Kistas tunnelbanestation. I den föreslagna byggnaden föreslås cykelparkering med ett parkeringstal på 3-3,5 per 100 m<sup>2</sup> BTA.

#### Tillgänglighet

Tillgänglig angöring finns från Borgarfjordsgatan samt från parkeringsgaraget under Memory Hotel.

### Teknisk försörjning

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheten.

#### Elnät/Tele

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät och fiber finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

#### Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter skall ske med berörda ledningsägare.

#### Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

### Räddningstjänst

Förslaget är anpassat för att klara av krav på uppställning och framkomlighet för utryckningsfordon.

## Gestaltungsprinciper

### Sockelvåning

Utformningen och gestaltning av sockeln som är närmast Borgarfjordsgatan är viktigt för hur livet i området fungerar och upplevs. Mot byggnadens gavlar utförs förhöjda bottenvåning för att kunna inrymma lokaler för centrumändamål. Sockelvåningens fasad ska utföras i avvikande kulör eller material från resterande fasad. Materialet bör vara slittåligt och av hög kvalitet, t.ex. keramisk platta, tegel, natursten eller cementmosaik. Livskillnader i fasad ska undvikas vid övergången mellan puts och annat material.

### Tak

Taket föreslås som ett lutande plan med reglerade höjder från lägsta punkt på 42,5 meter till högsta punkt på 48 meter. Teknisk anläggning är integrerad i taklandskapet. På taket föreslås en takterrass som ger soltimmar under de timmar som gården inte förses med sol.

### Balkonger

Balkonger och/eller loftgångar föreslås på två sidor av huset och delvis på den södra gaveln. Balkonger får skjuta ut högst 1,8 meter från fasad mot gård och 1,5 meter från fasaden mot Brandesgången samt den södra gaveln mot Borgarfjordsgatan. Detta regleras med planbestämmelse i plankartan.

### Fasad

Fasaden ska utföras i puts i en färg som är anpassad till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovskedet. Fasad ska utföras utan synliga elementskarvar. Detta är reglerat i plankartan.

### Fönster

Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen

### Bostadsgård

Mellan det nya huset och hotellets parkeringsyta skapas ett entrétorg som utgörs av en öppen, stensatt yta samt en gemensam uteplats. Läget är skyddat och uteplatsen får sittplatser med bord och eventuellt en liten lekyta. Ett miljöhus placeras på gården.



Miljöhuset fungerar som en avgränsning och kan med fördel förses med spaljéer för att förstärka det gröna intrycket.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet ingår i Edsvikens tillrinningsområde. Edsviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Edsviken.

Enligt dagvattenutredning för planområdet (2018-11-19) beräknas samtliga föroreningshalter och mängder minska med de föreslagna åtgärderna för fördröjning och rening. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Mälaren-Fiskarfjärden via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Störningar och risker**

#### **Förorenad mark**

Hantering av jordmassor inom fastigheterna bedöms kunna utföras i byggskedet. Ska jordmassor köras bort från området bör

klassning/kompletterande provtagning ske i lämpliga enhetsvolymmer för rätt hantering vid mottagningsanläggning. Ytterligare provtagning kring den provpunkt där haltnivå kvicksilver som överskrider KM påträffats rekommenderas i samband med byggskedet. Syftet med utökad provtagning är att avgränsa föroreningens spridning i mark. Vidare rekommenderas att förorening avlägsnas i samband med markarbete. Förorenade massor schaktas ur och transporteras bort från platsen.

#### Trafikbuller

Den bullerutredning som tagits fram i samband med planarbetet visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad, för prognosår 2040, uppfyller gällande riktvärden. Beräkningarna visar också att uteplats går att anordna i nära anslutning till byggnaden om en sådan placeras inom området med ekvivalent ljudnivå <50 db(A) och maximal ljudnivå <70 dBA enligt samrådsförslaget.

#### Buller från verksamheter

En utredning av buller från verksamheter har genomförts i samband med framtagandet av samrådsförslaget. Vid utredningen gjordes inmätningar av omkringliggande installationer på marknivå samt en bedömning av omkringliggande takinstallationer. Det konstaterades att avlufttornet på Memory Hotels parkering genererar höga ljudnivåer som kan komma att behöva tas om hand. Övriga markinstallationer genererade ljudnivåer väl under 45 dB(A) vid platsen för Hornafjord 3.

Avståndet mellan avluftstornet och fastighet Hornafjord 3 är ca 10 meter. Bullerutredningen visar att ljudnivån på det avståndet är ca 50 dB(A). Boverkets riktvärde för buller från industri och annan verksamhet bedöms därför uppfyllas dagtid. Dock uppfylls inte riktvärdena under kvällstid, nattetid och helger. För att uppfylla riktvärdet dessa tider föreslås i utredningen någon av nedanstående åtgärder vidtas.

- Planlösningen för lägenheten och/eller utformningen av byggnaden görs för att möjliggöra tyst sida.
- Tornet konstrueras om så att avluftning sker på motsatt sida av Hornafjord 3.
- Aggregatets flöde minskas kvällstid, nattetid samt helger för att sänka fläktens ljudnivå dessa tider.
- Aggregatet byts ut mot ett tystare aggregat
- En bullerskyddande skärm byggs för att skärma av ljudnivån mot den nya byggnaden.

#### Luft

Kontoret bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet.

#### Dagvatten

Planområdet består idag till stora delar av parkeringsyta, därför kommer dagvattenmängderna inom området inte öka med exploateringen. Det är dock viktigt att ny exploatering anpassas och omhändertar dagvatten enligt stadens riktlinjer för att på sikt nå miljökvalitetsnormerna för vatten. Grundprincipen enligt stadens riktlinjer är att dagvatten som uppstår på kvartersmark eller allmän mark ska fördröjas och renas inom dessa respektive ytor, och dagvatten från parkeringsytor ska renas och fördröjas på eller i anslutning dessa. Dagvattenanläggningar ska dimensioneras med en våtvolum på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation, men avsteg kan medges i särskilda fall. Dagvattenanläggningarna ska utrustas med bräddfunktion så att även flöden som överskrider 20 mm kan hanteras och rinna av på markytan utan att orsaka skada.

#### Översvämningsrisker

Vid större regn blir dimensionerande system för dagvattenhantering fulla. Nederbörden avrinner istället ytligt utmed områdets topografi. I närområdet avrinner dagvatten enligt topografin i sydvästlig riktning mot Brandesgången. Vid skyfall bedöms Brandesgången utgöra sekundär avrinningsväg. Krinliggande högre partier består till stor del av kuperad gräsyta med enstaka buskage och träd och de lägre delarna av hårdgjorda ytor vid lokalgatan. Dagvatten från takytan kommer avrinna mot föreslagna dagvattenåtgärder. Dagvattenåtgärderna är dimensionerade för att klara av 20 mm regn. När dessa magasin samt befintligt dagvattensystem i lokalgatan, Borgarfjordsgatan, går fulla kommer dagvattnet att leta sig till lokalgatan inom kvarter Hornafjord och mot Brandesgången.

#### Risker och farligt gods

Resultaten av riskutredning (Structor 2018-06-13) visar att för giftiga gaser kan det maximala skadeavståndet nå upp till 200 meter från giftig gas i gaslagret på KTH Electrum och transporter av giftig gas på Isafjordsgatan. Det maximala skadeavståndet från övrig hantering är endast upp till 40 meter och når därmed ej aktuellt planområde. Det största bidraget till individ- och samhällsrisker är utsläpp av giftig gas inom KTH Electrum.

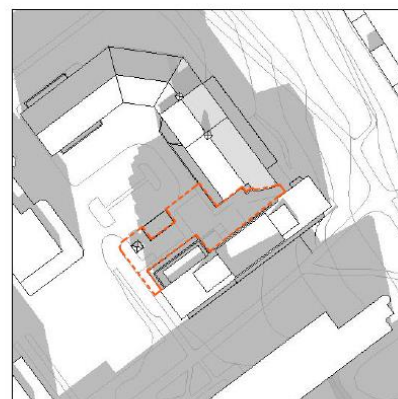
Tillämpande riskbedömningar pekar på att individ- och samhällsrisknivån för aktuellt planområdet är belägna i ALARP-området och att rimliga riskminimerande åtgärder bör vidtas för planområdet. Befintliga byggnader som är belägna mellan verksamheterna och planområdet kommer delvis utgöra ett skydd för aktuellt planområde. Utrymning bör möjliggöras bort från verksamhetens gashantering, samt att ventilation placeras riktade bort från riskkälla, eller på tak. Om ventilationssystemet utförs mekaniskt så kan det dessutom utformas så att på ett enkelt sätt kan stängas av, genom exempelvis central nödavstängning.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

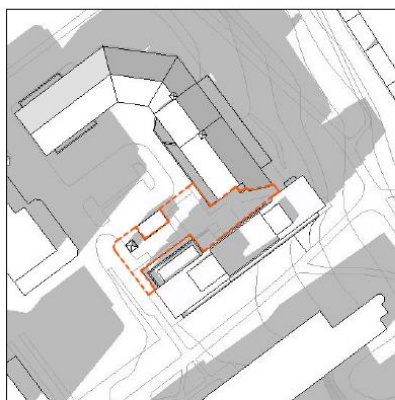
Området norr om den föreslagna bebyggelsen kommer att få minskat sol- och dagsljus i förhållande till nulägesituationen. Då det tidigare inte funnits någon bebyggelse på fastigheten så kommer föreslaget bostadshus i sex till åtta våningar påverka sol- och dagsljus för de befintliga verksamheterna, framförallt under eftermiddagen kring runt vår- och höst dagjämningen.



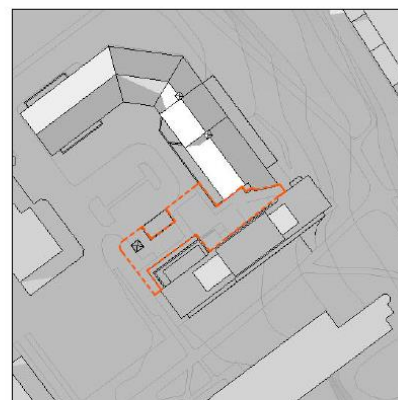
Vårdagjämning kl 09.00  
Gård 0% solbelyst



Vårdagjämning kl 12.00  
Gård 12% solbelyst



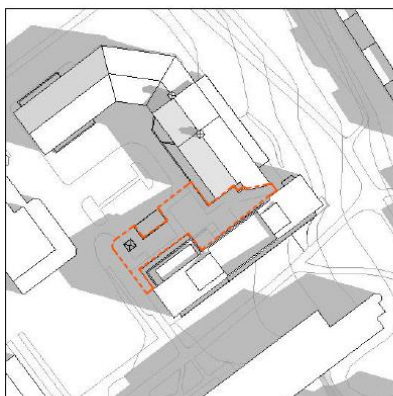
Vårdagjämning kl 15.00  
Gård 38% solbelyst



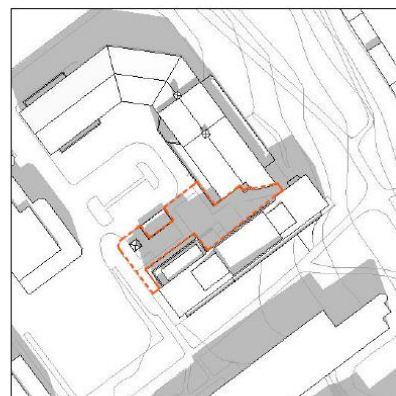
Vårdagjämning kl 18.00  
Gård 0% solbelyst

N

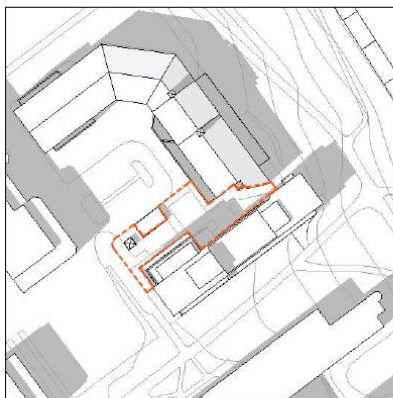
Solstudier, vårdagjämning (Bjerking/Ettelva arkitekter, 2019)



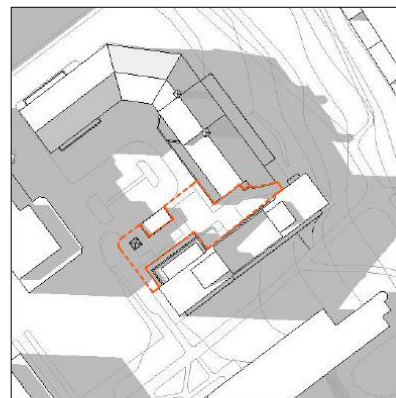
20 Juni kl 09.00  
Gård 0% solbelyst



20 Juni kl 12.00  
Gård 14% solbelyst



20 Juni kl 15.00  
Gård 64% solbelyst



20 Juni kl 18.00  
Gård 49% solbelyst

N

Solstudier, 20 juni (Bjerking/Ettelva arkitekter, 2019)

### Barnkonsekvenser

Inom planområdet låg tidigare en parkeringsplats. De föreslagna bostäderna kommer i huvudsak inte ta ytterligare mark i anspråk än det tidigare parkeringsområdet. Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget få några negativa konsekvenser för barn i området.

### Anslutning till allmän plats

Lokalens placering kan kräva avtal för att lokalen ska kunna nå från Brandesgången.

### Jämställdhetsanalys

De föreslagna bostäderna och lägena för lokaler kommer att aktivera och levandegöra en plats som idag kan upplevas som otrygg. Detta är positivt, bland annat på grund av att statistik visar att kvinnor upplever en större oro för att utsättas för någon form av våld, överfall eller sexuella trakasserier i den offentliga miljön.



**Tidplan**

Samråd 4 juni – 6 augusti 2019

Granskning januari 2020

Antagande maj 2020

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

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.

**Huvudmannaskap**

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet.

**Avtal**

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggaktören. Överenskommelsen reglerar kostnader, ansvar, tidplan med mera.

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan P2001-04971 helt upphör att gälla inom planområdet samt att delar av detaljplan 8363 samt 8289 upphör att gälla.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Hornafjord 3, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Memory Hotel AB samt del av stadens fastighet Akalla 4:1.

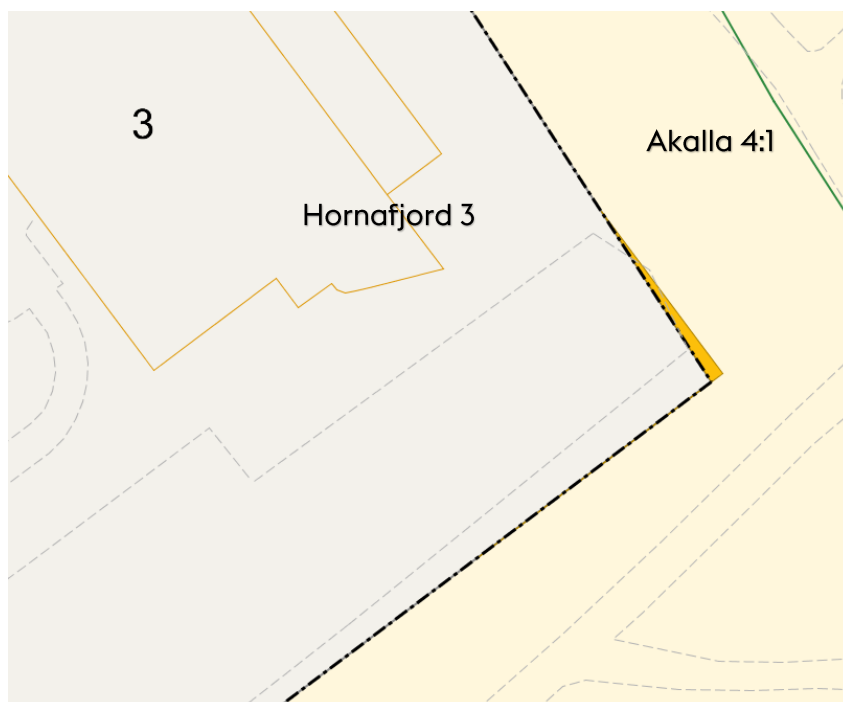
**Användning av mark**

Planförslaget medger bostäder inom kvartersmark.

**Fastighetsbildning**

Staden ansöker om de fastighetsbildningsåtgärder som krävs enligt detaljplanen.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostad ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Ett mindre område kräver fastighetsreglering då det ändras från allmän platsmark till kvartersmark för bostäder, se förändringskartan nedan.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Gula området ska överföras till Hornafjord 3.

#### Ledningsrätter

Planen medför inte någon påverkan på ledningar.

#### Servitut och gemensamhetsanläggning

Behov av servitut eller del i gemensamhetsanläggning prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Detta gäller till exempel för infart och garage. Detta kommer även att hanteras i överenskommelse om exploatering.

#### Ekonomiska frågor

##### Vatten och avlopp

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

##### Gatukostnader

Inga utgifter för anläggningar uppstår eftersom all infrastruktur finns i området.

##### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Vid detaljplanens laga kraft kommer staden att sälja kvartersmarken till Memory Hotel AB. Försäljningen kommer att ske i enlighet med överenskommelsen om exploatering som tecknas i samband med detaljplanens antagande. I

överenskommelsen hanteras även ersättning för mark som ändras från allmän plats till kvartersmark.

#### Fastighetsbildning

Byggaktören bekostar de förrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen.

#### El och tele m.m.

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

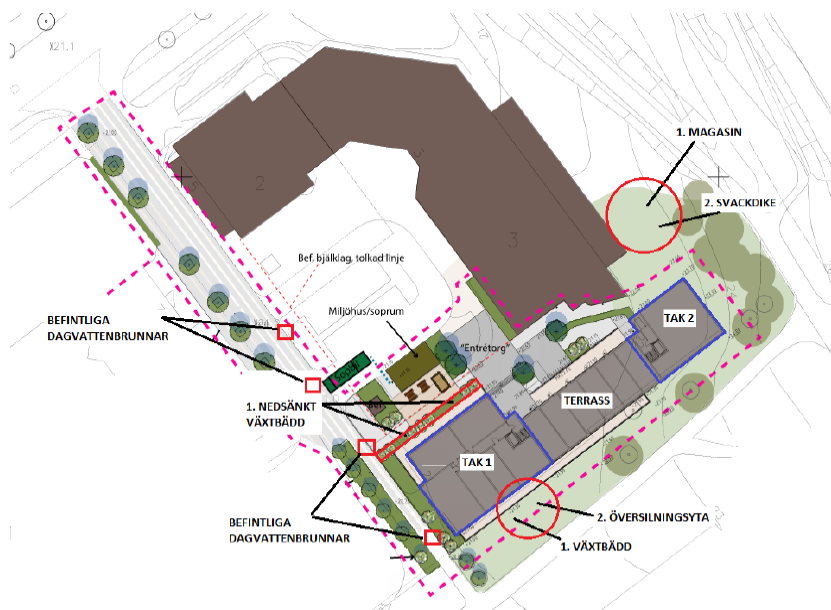
### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

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

#### Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Resultatet från den dagvattenutredning som genomförts under framtagandet av planförslaget (Sweco 2018-11-12) visar att nuvarande flöde från markanvändningen beräknas vara 15 l/s. Efter exploateringen ökar flödet till 40 l/s. Det är ett totalt ökat flöde på 25 l/s. Anledningen till att flödet ökar enligt beräkningarna beror på att en större yta hårdgörs samt att en klimatfaktor på 1,25 har använts vid beräkning efter exploatering. Detta betyder att om nuvarande flöde från planområdet på 15 l/s inte får öka efter exploatering krävs det att 25 l/s måste fördröjas för att inte öka utflödet från planområdet. Detta beräkningar är baserade på ett 10-årsregn under 10 minuter. Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå att fördröja 20 mm nederbörd krävs en total fördröjningsvolym på ca 30 m<sup>3</sup> för hela planområdet. Eftersom takytan på planerad bebyggelse har delat tak innebär det att dagvatten från taken kommer att rinna ner på olika platser. Detta innebär att den totala fördröjningsvolymen kan uppnås genom att anlägga exempelvis dagvattenmagasin i form av stenkistor, dagvattenkassett, växtbäddar och svackdike.



Figuren visar den hittills framtagna markplaneringen med skissade ytor för dagvattenhantering (Bjerking/Ettelva, 2019).

Hantering av dagvatten regleras inte i detaljplanen men detaljplanen möjliggör för placering av infiltrationsmagasin. Vilken dagvattenlösning som är mest lämplig ska utredas vidare under projekteringsskedet.

#### El/Tele

Ledningar för el och tele finns framdragna i anslutning till planområdet.

#### Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns framdragna i anslutning till planområdet.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.