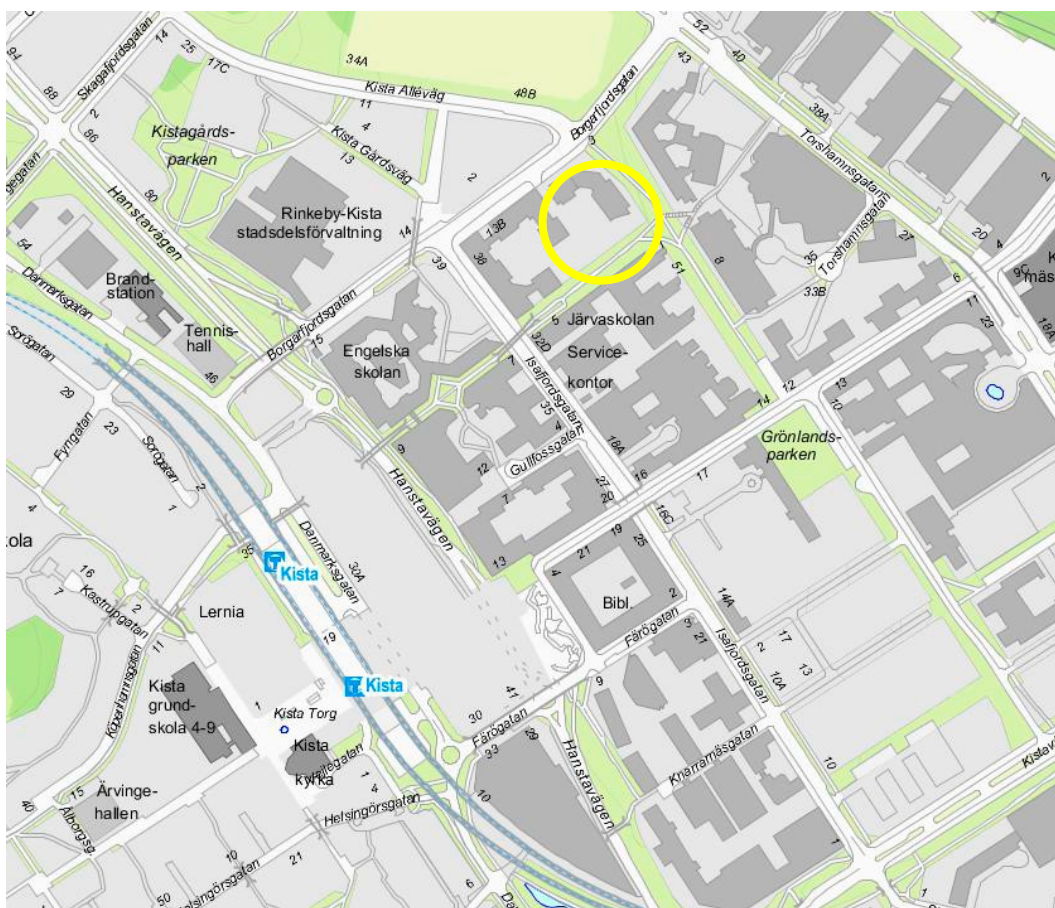




## Planbeskrivning Detaljplan för Hornafjord 3 och Akalla 4:1 i stadsdelen Kista i Stockholm, Dp 2017-08970



### Stadsbyggnadskontoret

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

## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

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 att möjliggöra för två lokaler; en mot Brandesgången och en mot Grönlandsgatan.

Planområdet är beläget i den västra delen av Kista verksamhetsområde i anslutning till Grönlandsgatan som är ett centralt grönt stråk genom stadsdelen. Förslaget är ett bostadshus om sex till åtta våningar utan synliga skarvar med takterrass, markerad bottenvåning och gavlar med förhöjd bottenvåning. Planförslaget är ett bidrag mot att uppfylla Stockholms stads bostadsmål och för 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.

### **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**

Granskning 22 september-19 oktober 2021

Antagande december 2021

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	9
Dagvatten .....	10
Sociala frågor .....	11
Befintlig bebyggelse .....	12
Offentlig service .....	12
Kommersiell service .....	13
Gator och trafik Planområde med omkringliggande gator .....	14
Störningar och risker .....	15
<b>Planförslag .....</b>	<b>17</b>
Ny bebyggelse .....	17
Gator och trafik .....	23
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>24</b>
Behovsbedömning .....	24
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	25
Störningar och risker .....	25
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	28
Trädallén .....	29
Barnkonsekvenser .....	29
Jämställdhetsanalys .....	29
<b>Tidplan .....</b>	<b>30</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>30</b>
Organisatoriska frågor .....	30
Verkan på befintliga detaljplaner .....	30
Fastighetsrättsliga frågor .....	30
Fastighetsbildning .....	31
Tekniska frågor .....	32
Genomförandetid .....	33

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

- *Bullerutredning* (ACAD - International AB, 2018 rev 2019)
- *Trafikbullerutredning* (ACAD –International AB, 2018)
- *Dagvattenutredning* (Structor, 2018 rev 2021)
- *Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning* (Structor, 2018)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Structor, 2018)
- *PM Risk – Detaljplan Hornafjord 3, Kista* (Structor, 2018, rev 2021)
- *PM - Miljöbedömning avseende garageluft inför planändring* (Structor, 2021)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Ettelva Arkitekter, 2019/2021)
- *Yttrande om vissa brandskyddsåtgärder ... Detaljplan Hornafjord 3* (Brandskyddsbolaget, 2021)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Christopher Berk. Tidigare har även Matilda Toft och Namo Marouf medverkat. Kartingenjör är Anette Jonsson och projektledare på exploateringskontoret Madeleine Persson.

### Planens syfte och huvuddrag

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 att möjliggöra för två lokaler; en mot Brandesgången och en mot Grönlandsgatan.

Planområdet är beläget i den västra delen av Kista verksamhetsområde i anslutning till Grönlandsgatan som är ett centralt grönt stråk genom stadsdelen. Förslaget är ett bostadshus om sex till åtta våningar utan synliga skarvar med takterrass, markerad bottenvåning och gavlar med förhöjd bottenvåning. Planförslaget är ett bidrag mot att uppfylla Stockholms stads bostadsmål och för 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.

### **Plandata**

#### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet avgränsas av Grönlandsgatan i nordost, Brandesgången i sydost, fastigheten Hornafjord 1 i sydväst, Borgarfjordsgatan i 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.
- Möjligheterna för 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

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 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. I sydväst finns en trädallé

troligtvis planterat kring 1988-1993 när byggnader i närområdet uppfördes. Allén består av klotlönnar samt en sälg. Majoriteten av träden har en diameter under 20 cm.

#### 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

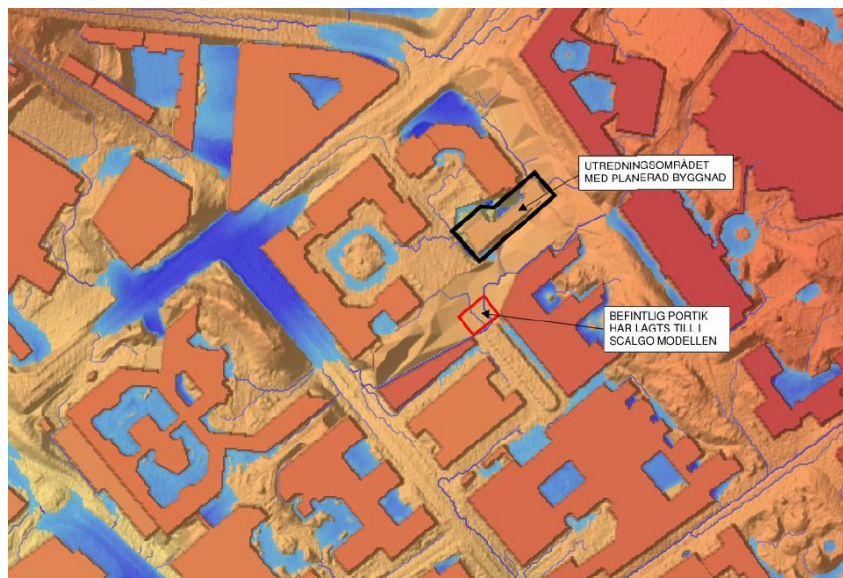
#### Översvämningsrisker

En tidigare skyfallsmodellering för Stockholms stad tog inte hänsyn till en befintlig portik i kv. Keflavik. Den indikerade att det kunde bli översvämning vid ett skyfall.



Skyfallskartering utan befintlig portik. Utredningsområdet är markerat med rött. (Structor 2018)

Med portiken inlagd i skyfallsmodellering visar karteringen att risken för en större ansamling vatten vid ett skyfall är liten.



Skyfallskartering över utredningsområdets planerade situation med befintlig portik. Utredningsområdet är markerat med svart, befintlig portik med rött. (Structor 2021)

### 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 antracen och 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 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 befintliga 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 sydväst om

planområdet mellan två befintliga parkerings-ytor finns en lågpunkt med dagvattenbrunn (Hornafjord 1).



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

Det finns stora skillnader mellan dag- och nattbefolkningen i Rinkeby-Kista. 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 de allra flesta arbetar med företagstjänster, följt av vård och omsorg samt utbildning. Det finns stor 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.

### Jämställd stadsplanering

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett planeringsunderlag för varje stadsdel som ett led i arbetet med att inkludera ett

jämställdhetsperspektiv i stadsplaneringen. Den visar att den demografiska fördelningen i Rinkeby och Kista avviker 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.

En trygghetsmätning som Stockholm gjorde 2020 visade att den upplevda oron i Kista var högre än genomsnittet i staden men lägre än i de omgivande stadsdelarna Husby, Akalla, Rinkeby och Tensta. Den visade också att den upplevde oron var 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.

### **Offentlig service**

#### **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





Service i nära anknäytning till planområdet.

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.

#### Gatunät

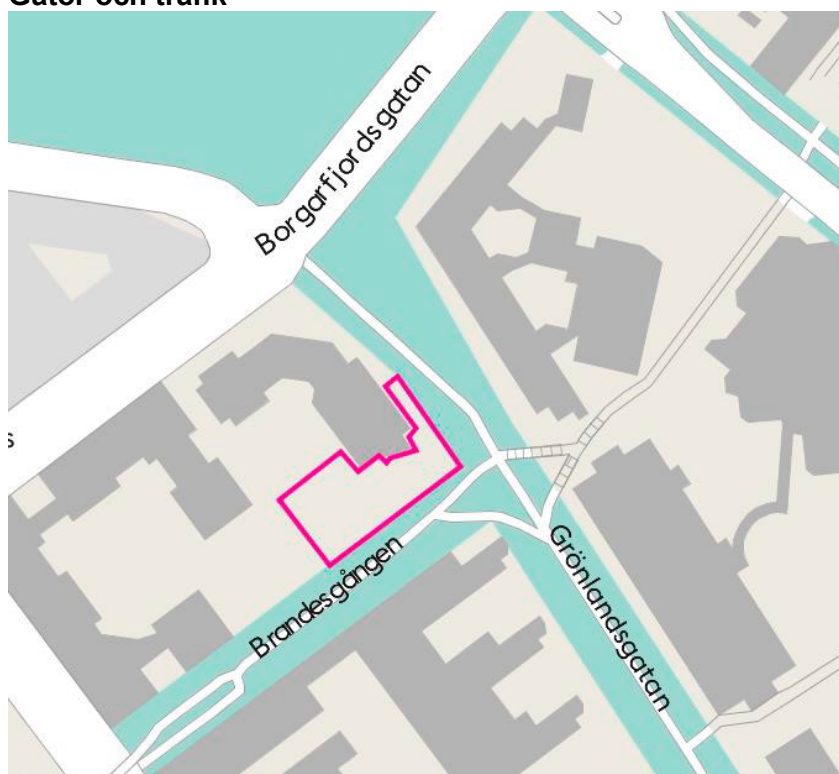
Området angörs idag med bil från Borgarfjordsgatan som är en relativt högtrafikerad gata med cirka 3400 fordonsrörelser per dygn. Planområdet ansluter även till Brandesgången, en gång- och cykelväg som sträcker sig mellan Grönlandsgatan och Kista Galleria. Öster om planområdet, med cirka tre meters höjdskillnad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

### Gator och trafik



Planområde med omkringliggande gator

### 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  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

I miljöbedömningen avseende garageavluftning från hotellets avluftningstorn anges att frånluften från garaget utgör generellt sett ingen källa till olägenhet eller lukt (Structor 2021).

### Trafikbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Borgarfjordsgatan. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 50-55 dB(A) 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. Inom 10 meter från nya byggnaden finns en befintlig avluftningstorn för Memory Hotels garage. Vid utredningen av buller från verksamheter i närområdet gjordes mätningar av omkringliggande installationer på marknivå samt en bedömning av omkringliggande takinstallationer.

Avluftstornet 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.



Flygfoto med fastighetsgränser. Röd cirkel markerar avluftning från garage under parkeringsytan. (Structor 2021)

#### Risker och farligt gods

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

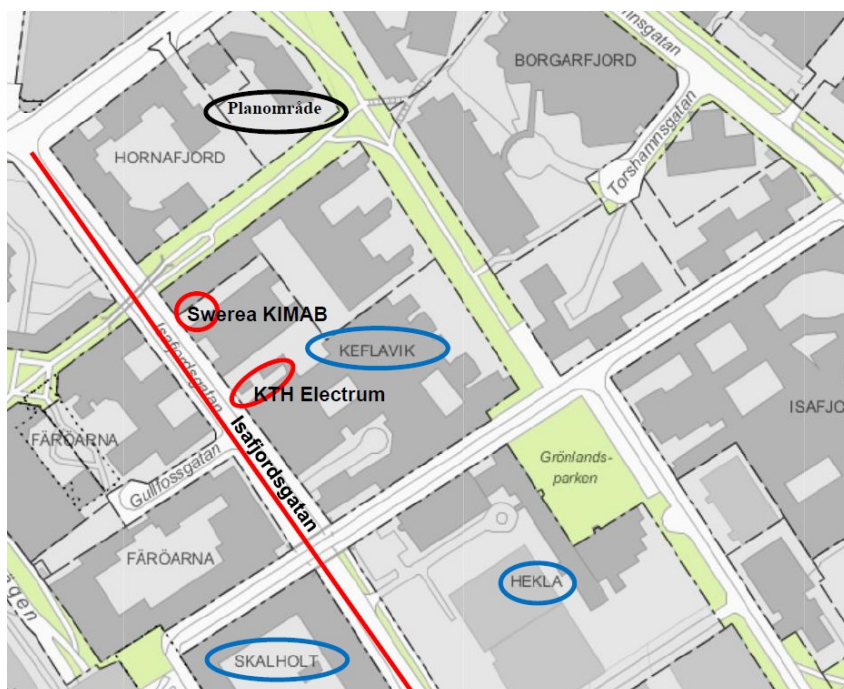
- KTH Electrum
- Swerea KIMAB
- Isafjordsgatan (transporter av farligt gods till ovan nämnda verksamheter)

(PM Risk – Detaljplan Hornafjord 3, Kista, Structur 2021-07-08)

KTH Electrum är klassad som farlig verksamhet enligt kap 2:4 i lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Inom anläggningen hanteras bl.a. lösningsmedel, syror samt brännbara och giftiga gaser.

Swerea KIMAB:s verksamhet påminner om den som finns på KTH Electrum, men mängderna farligt ämnen som hanteras är betydligt mindre.

Transporter av farligt gods på Isafjordsgatan till och från KTH Electrum och Swerea KIMAB kan variera kraftigt över året men kan ske nära dagligen. Riskbedömningar för verksamheterna är tillämplbara för verksamheternas transporter.



Riskkällornas och planernas lokalisering i förhållande till aktuellt planområde. Den svartmarkerade är aktuellt planområde, de blåmarkerade de detaljplaner som nyttas och de rödmarkerade är riskkällorna. (Structor 2021)

## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Stadsbild

Området är idag präglad av verksamheter, kontor och industrier. 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 medför boendekvaliteter. Förslaget innehåller ca 100 lägenheter. Den nya byggnaden placeras parallellt utmed Brandesgången. Föreslagen byggnadskropp är en lamell 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 husets höjd förhåller sig till de omkringliggande byggnaderna. Därifrån, under ett lutande tak, höjer sig husets volym till totalt åtta våningar vid korsningen Brandesgången / Borgarfjordsgatan. På taket föreslås en gemensam takterrass för de boende.





Situationsplan (Ettelva Arkitekter, 2021)

Byggnaden profilerar sig i området med sin taklutning och högre byggnadshöjd. Högst upp föreslås en gemensam takterrass och integrerad i taklandskapet finns husets tekniska anläggningar. Husets 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 Brandesgången.



Översiktsvy (Ettelva Arkitekter, 2021)





Fasad mot bostadsgården (Ettelva Arkitekter, 2021)

Bostäder med lokaler i bottenvåning ökar rörelse och tryggheten och stärker Grönlandsgatan som ett attraktivt centralt parkstråk genom stadsdelen. För att tillskapa urbana kvaliteter och ge underlag för aktivitet längs med stråken Grönlandsgatan och Brandesgången har förslaget två lokalytor. En är i den norra delen som vänder sig mot Grönlandsgatan och Brandesgången. Den andra är i den södra delen mot korsningen Brandesgången och Borgarfjordsgatan. Båda lokalerna är ca 90 m<sup>2</sup> stora.



Fasad mot Brandesgången med takterrass (Ettelva Arkitekter, 2021)

Ett miljöhus placeras mellan hotellets parkering och det nya huset. Här finns ett tillgängligt sop- och återvinningsrum. Hämtning av sopor och återvinningsfraktioner sker från hotell- och gästparkeringen norr om miljöhuset. Mellan bostadshuset och miljöhuset skapas en gemensam uteplats. Källarplanet sammanlänkas med hotellets befintliga garage för parkering och angöring.

#### Material och uttryck

Befintliga hus i närhet domineras av rött tegel och vit puts. För att skapa ett eget uttryck och samtidigt relatera till befintliga hus

utgår förslaget till den nya byggnaden från de ljusare nyanser som finns i området med puts, klinker och sten i en ljus färgskala

Sockelvåningens fasad ska utföras i avvikande material eller kulör 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.

Fasaden ska i huvudsak vara putsad 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 under rubriken *Utformning*.

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

Balkonger och/eller loftgångar föreslås på två sidor av huset och delvis på den sydvästra gaveln. Krav på deras utformning regleras på plankartan. Balkonger och loftgångar får skjuta ut högst 1,8 meter från fasaden mot gården (f2) och 1,5 meter från fasaden mot Brandesgången samt den sydvästra gaveln mot Borgarfjords-gatan (f1). Detta regleras i plankartan, under rubriken *Utformning*.

Tillsammans med fint utförda balkongräcken och strikt fönstersättning får huset ett väl detaljerat och inbjudande uttryck. Proportioner, med entrévåningens höjd och byggnadens vertikalitet, ger byggnaden ett slankt uttryck och skapar en egen volym i samklang med området som helhet.

#### Lokaler

Lokalernas höjd, sockel och uppglasning påverkar hur huset upplevs, därför regleras dem i plankartan. Vid södra lokalen ska bottenvåningens höjd 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 längs hela lokal fasaden. Uppglasningen ska ges vertikala proportioner och vara minst 40 % av lokalernas fasad (f5).

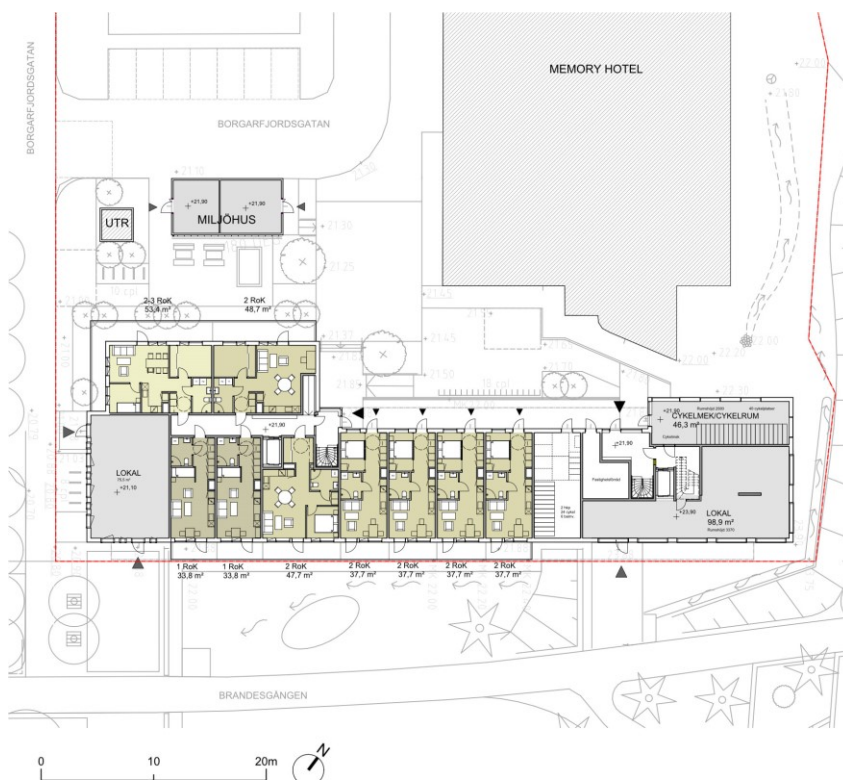
Lokalen mot sydväst ansluter till parkmark där en yta kan tas i anspråk avsedd för lokalens verksamhet. Ytan förläggs inte som kvartersmark utan bibehålls som park, detta för att bland annat inte inskränka på befintligt parkstråk. Ytans användning kan lösas genom avtal.



Illustration från nordöst, förslag till fasadutformning vid lokal (Ettelva, 2021)

### Gård och förgårdsmark

Det nya huset ansluter mot nordost och sydost till kuperad parkmark, med stora träd och gångstråk, med nya entréer till lokaler i bottenvåning och uteplatser till bostäder. Här sparas gräsytor och träd, och markhöjderna kring huset ansluter till den befintliga backen. Mot sydväst ansluter husets gavel till en stenlagd yta som kan integreras med de gångstråk som passerar för att möjliggör en tillgänglig lokal.



Markplan (Ettelva Arkitekter, 2021)



Illustration från sydväst, förslag till fasadutformning vid lokal. (Ettelva, 2021)

Mellan det nya huset och hotellets markparkering föreslås en grön gård och en öppen stensatt yta som blir ett entrétorg till bostads-huset. Här planeras också för en gemensam uteplats med bord och eventuellt en liten lektya. En del av den gröna gården anläggs som så kallad rain garden och blir en del av projektets åtgärder för dagvattenhantering. Närmast parkeringen placeras ett miljöhus på gården. Miljöhuset fungerar som en avgränsning och kan med fördel förses med spaljéer för att förstärka det gröna intrycket.

### 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. Ett svackdike föreslås 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.

Dagvattenutredningen som har tagits fram (Structor, 2018, rev 2021) föreslår att byggnadens färdiga golv läggs på en nivå högre än gatan. Utredningen betonar 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 vatten som inte avleds inte orsakar skador på byggnader och att instängda områden undviks.

Skyfallsutredningen som ingick i dagvattenutredningen har visat att ett hundraårs regn med en klimatfaktor av 1,25 kommer inte att skapa översvämningar i projektområdet. Det vatten som inte tas om hand med fördröjningsåtgärderna och ledningsnätet rinner

vidare från planområdet mot Brandesgången och via portiken till kv. Keflavik och Isafjordsgatan.

#### Parkering och källare

Huset har en källarvåning med tillhörande källarförråd för boende. Källarplanet sammanlänkas med Memory Hotels befintliga underbyggda garage så att en gemensamhetsanläggning för parkering ska skapas. 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 50 m<sup>2</sup>.

För att garaget ska kunna ingå i en gemensamhetsanläggning 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.

Projektet har fått ett parkeringstal på 0,45 parkeringar per lägenhet. Detta kan reduceras till 0,40 parkeringar per lägenhet om mobilitetsåtgärder enligt stadens projektspecifika och gröna parkeringstal för projektet uppfylls.

40 p-platser för bil ska ingå i en gemensamhetsanläggning i befintliga garaget där minst två platser finns för rörelsehindrade. Dessutom visas två platser där parkering och angöring för rörelsehindrade kan anordnas inom 10 meter från entréer vid gårdsplanen.

Med 3 cykelplatser per 100m<sup>2</sup> BTA behövs 184 cykelplatser i det aktuella förslaget. Detta är löst med cykelrum i källare entréplan samt cykelplatser utomhus. I cykelrum finns även möjlighet till ett antal lådcyklar samt verkstadsdel med utrymme för reparationer, luftpump, samt ladduttag för elcyklar.

#### 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 platser per 100 m<sup>2</sup> BTA.

#### Tillgänglighet

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

#### Teknisk försörjning

Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheten för vatten och avlopp.

#### EI/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 ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

#### Räddningstjänst

Förslaget har två Tr2 trapphus. Det innebär att det inte finns behov av stegutrymning. Utrymning från trapphusen sker mot bostadsgården i enlighet med rekommendationer från PM Risk – Detaljplan Hornafjord 3, Kista. Uppställningsplats- och framkomlighetskrav för utryckningsfordon har beaktats. Brandvatten kommer att anordnas enligt SSBF:s vägledningsdokument VL2014-12.

### **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.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet ingår i Edsvikens tillrinningsområde. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Edsviken.

Enligt dagvattenutredning för planområdet 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. Byggaktören 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 enhetsvolym för rätt hantering vid mottagningsanläggning. Ytterligare provtagning kring den provpunkt där haltnivå kvicksilver som överskrider KM (känslig markanvändning) 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 dB(A) enligt granskningsförslaget.

#### **Buller från verksamheter**

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. Vald lösning regleras genom avtal och bygglov.

- Planlösningen för lägenheten och/eller utformningen av byggnaden görs för att möjliggöra tyst sida.
- Tornet konstrueras om så att avluftning sker på motsatt sida riktad mot hotellets markparkering.
- 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, lukt

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

I miljöbedömningen avseende garagets avluftningstorn bedöms frånluften från garaget utgöra ingen källa till olägenhet eller lukt. Skulle oro ändå finnas kan sidan som avluftas mot planerat bostadshus stängas vilket medför att avluftning leds ut över parkeringsytan. Alternativt kan avluftningen flyttas till en lämplig fasad tillhörande Memory Hotel. Vald lösning regleras genom avtal.

#### 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 till dessa. Dagvattenanläggningar ska dimensioneras med en våtvolum på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation. 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 och portiken till Kv. Keflavik utgöra sekundära avrinningsvägar. Kringliggande 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

Utifrån tillämpliga underlag bedöms individrisknivån från identifierade kringliggande riskkällor vara acceptabelt låg inom detaljplaneområdet Hornafjord 3. Samhällsriskerna är utifrån resultaten i tillämpliga underlag i den nedre delen av ALARP-området, där det huvudsakliga riskbidraget till den förhöjda risknivån kommer från olycka med gaser på Isafjordsgatan. Inom ALARP-området ska alla rimliga riskreducerande åtgärder vidtas.

Befintliga byggnader som är belägna mellan verksamheterna och planområdet kommer delvis utgöra ett skydd för aktuellt planområde.

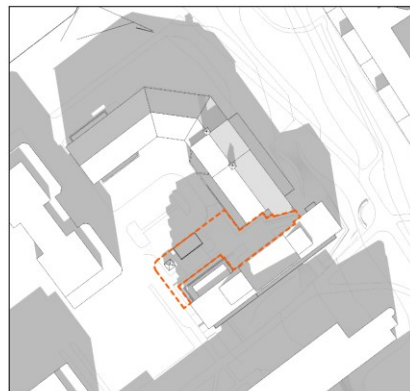
Åtgärder som även föreslagits i riskutredningar för närliggande detaljplaner kopplat till gasutsläpp och utrymning bedöms vara rimliga och lämpliga att vidta även inom Hornafjord 3:

- Utrymning möjliggörs bort från verksamheternas gashantering och Isafjordsgatan, i fasad mot norr eller nordost.
- Ventilationsintag vänds bort från verksamheterna gashantering och Isafjordsgatan, i fasad mot norr eller nordost, alternativt placeras på tak. Om ventilations-systemet utförs mekaniskt så kan det dessutom utformas så att det på ett enkelt sätt kan stängas av, genom exempelvis central nödavgängning.

## Ljusförhållanden och lokalklimat



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

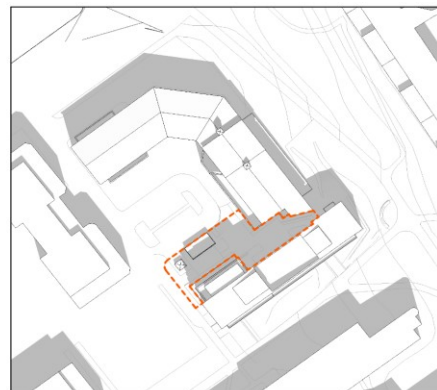
Solstudier, Vårdagsjämning (Ettelva arkitekter, 2021)

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 vår- och höstdagjämningen.

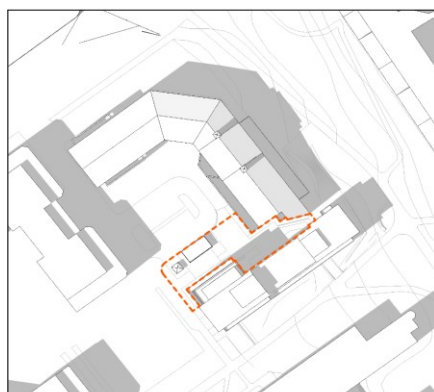




20 Juni kl 09.00  
Gård 0% solbelyst



20 Juni kl 12.00  
Gård 14% solbelyst



20 Juni kl 15.00  
Gård 64% solbelyst



20 Juni kl 18.00  
Gård 49% solbelyst



Solstudier, 20 juni (Ettelva arkitekter, 2021)

### Trädallén

Fyra klotlönnar samt en sälg i en befintlig trädallé påverkas av nya byggnaden. Två klotlönnar och sälgen behöver avverkas på grund av byggnadens placering nära dem. De två klotlönnar närmast Brandesgången planeras att bevaras. Dock finns risk att påverkan blir så stor att träden behöver avverkas då klotlönn är känslig för förändring. En ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna har lämnats till Länsstyrelsen i Stockholm.

### Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn i området.

### Jämställdhetsanalys

De förslagna bostäderna och lägena för lokaler kommer att aktivera, levandegöra och förbättra en plats som idag kan upplevas som otrygg.

**Tidplan**

Granskning 22 september-19 oktober 2021

Antagande december 2021

**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**

Hornafjord 3 är upplåten med tomträtt idag och för att avstycka fastigheten behöver man upprätta ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet. 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**

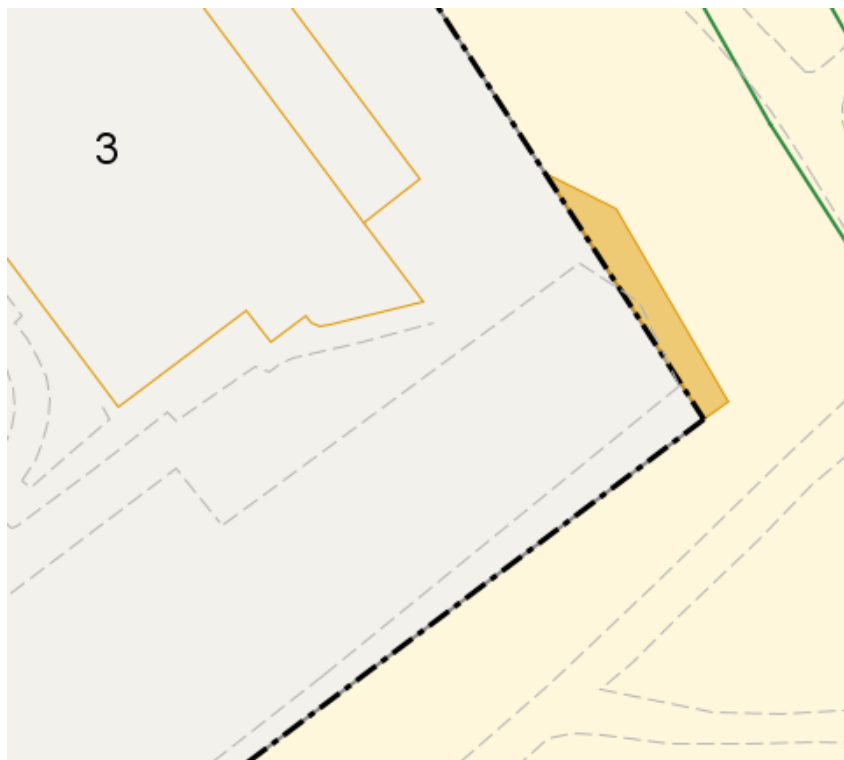
Planområdet omfattar del av fastigheten Hornafjord 3, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Memory Hotel AB samt del av stadens fastighet Akalla 4:1.

**Användning av mark**

Planförslaget medger bostäder inom kvartersmark.

**Fastighetsbildning**

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 områden ska överföras till Hornafjord 3.

#### Gemensamhetsanläggningar, servitut

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.

#### Ledningsrätter

Planen medför inte någon påverkan på ledningar.

#### 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. Dessa 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.

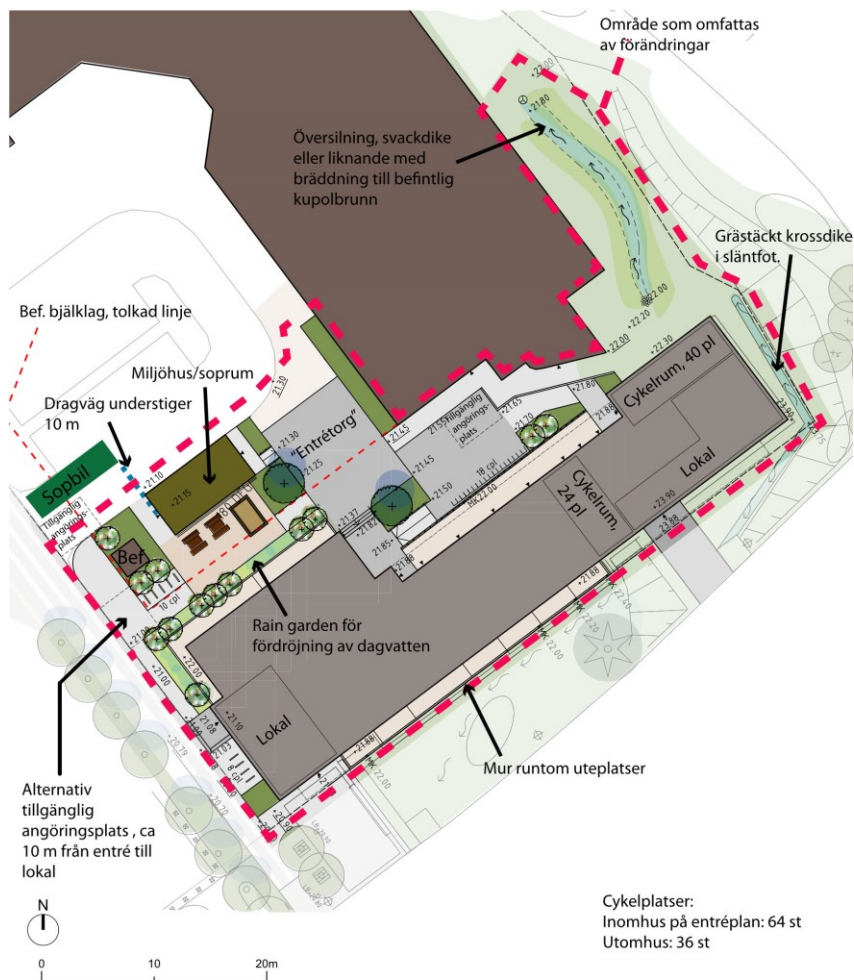
Hantering av dagvatten regleras inte i detaljplanen men detaljplanen möjliggör för placering av infiltrationsmagasin. Vilken dagvattenlösning som är mest lämplig ska utredas vidare under projekteringsskedet.

### **El/Tele**

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

### **Fjärrvärme**

Ledningar för fjärrvärme finns framdragna i anslutning till planområdet.



Figuren visar framtagna markplaneringen med skissade ytor för dagvattenhantering (Ettelva, 2021)

### Genomförandetid

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

Louise Heimler  
planchef

Christopher Berk  
stadsplanerare