

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är en utbyggnad av planområdet till en välintegrerad mötesplats där bostäder, publika lokaler och offentliga platser tillsammans bygger en levande stadsmiljö för boende och besökare i stadsdelen Kista. Detaljplanen syftar också till möjliggörande av två höghus innehållande bostäder och hotell vilka kommer att bli nya inslag i Kistas stadsbild. Detaljplanen möjliggör ett aktivt- och funktionsblandat område med idrottshallar, bostäder, hotell, kontor, parkeringshus, verksamhetslokaler, ett torg och en park vilket kommer att utgöra en ny attraktion i stadsdelen Kista. Detaljplanen bidrar även till en ökad social hållbarhet och integration genom att tillskapa kvalitativa offentliga miljöer och funktioner.

Planförslaget medger en tät struktur och en hög exploateringsgrad inom ett ovanligt stort kvarter (motsvarande fyra kvarter enligt strukturplanen för Kista från 2003). Den täta strukturen kompletteras med ett nytt torg om cirka 1750 kvadratmeter och en ny anlagd park om cirka 8000 kvadratmeter. Ett nytt genomgående stråk möjliggörs genom planområdet i form av en gata i fortsättning av den urbana axeln som har föreslagits i detaljplanen för Kista äng (dnr 2013-09481). Planområdet ska även tillgängliggöras norr- och västerifrån genom två nya gator som är en del av den framtida gatustrukturen i Kista. Kvarteret ska på så sätt få en ökad tillgänglighet. Gatorna kommer även att möjliggöra access till framtida kvarter norr och väster om planområdet.

En arkitektur med hög kvalitet ska eftersträvas i gestaltningen av kvarteret. Arkitekturen ska möta visionen för Kista Science City och den internationella känslan som är en av Kistas förutsättningar och kvalitéer. Aktiva bottenvåningar med ett utåtriktat nyttjande särskilt mot Torshamnsgatan, urbana axeln och torget bidrar till en levande stadsmiljö. Höga bottenvåningar med stora glasparter och omsorgsfull gestaltning särskilt vid entréer utgör viktiga inslag i bottenvåningarnas fasad. För att bidra till en levande stadsmiljö har bostadsentréer och även entréer till idrottshallar, hotell och kontor placerats som mest mot Torshamnsgatan, urbana axeln och torget. Bostadsgårdar har tillgodosetts genom tillgång till gemensamma takterrasser. Takterrasserna ligger synliga i förhållande till torget vilket bidrar till att gårdarna upplevs mer öppna.

Bebyggelser varierar i höjd mellan två våningar för idrottshallar och åtta våningar för kontor och bostäder. Två höghus -44 respektive 24 våningar höga- innehållande bostäder respektive hotellverksamhet kommer att vara väl synlig från E4:an.

Planförslaget innebär i korthet:

Cirka 500 bostäder

Hotell

Kontor

En tennis- och paddelhall innehållande sammanlagt 26
tennisbanor

Centercourt för tennisevenemang med möjlighet till 1200
sittplatser

Verksamhetslokaler för kommersiell service
(butiker/restauranger/caféer m.m.)

En livsmedelsbutik

Parkeringshus med möjlighet för cirka 400 bilparkeringsplatser
och cirka 1000 cykelparkeringsplatser

Park

Torg

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	2018-02-13 till 2018-03-29
Granskning	kvartal 3 2018
Antagande	kvartal 4 2018

Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	12
Offentlig service	14
Kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker	16
Planförslag	20
Övergripande	20
Ny bebyggelse	23
Park	33
Förskola	35
Gator och trafik	35
Gatunät och biltrafik	35
In- och utfart till kvarteret	37
Parkering	37
Teknisk försörjning	39
Konsekvenser	42
Behovsbedömning	42
Naturmiljö	43
Miljö kvalitetsnormer för vatten	43
Landskapsbild/ stadsbild	43
Störningar och risker	44
Ljusförhållanden och mikroklimat	46
Tidplan	51
Genomförande	52
Organisatoriska frågor	52
Verkan på befintliga detaljplaner	52
Fastighetsrättsliga frågor	52
Ekonomiska frågor	54
Tekniska frågor	54
Genomförandetid	54

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:

- Dagvattenutredning till kvartersmark (struktur Mark Stockholm AB, 2017-11-09)
- Dagvattenutredning till allmän platsmark (Sweco Environment AB, 2018-01-24)
- Trafikbullerutredning (ÅHA akustikkonsult AB, 2017-10-23)
- Trafik PM (Sweco Society AB, 2017-01-31)
- Riskutredning (Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB, 2017-10-24)
- Parkeringsutredning (Stockholms stad, 2017-10-23)
- Vindutredning (White 2018-01-09)
- Solstudie (Wingårdhs arkitekter, 2017-09-18 och 2017-10-31)
- Landskap och grönytefaktor (Wingårdhs arkitekter, 2018-01-11)
- Socialkonsekvensanalys (Tyréns AB, 2017-11-14)
- Tillgänglighetsutlåtande (Urban Pihl arkitektkontor AB, 2017-09-25)
- Flyghinderanalys (luftfartsverket, 2016-08-22)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Yasaman Ghanavi. I projektgruppen har även Jonas Norberg, Daniel Lundqvist och Axel Nelstrand från exploateringskontoret ingått.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är en utbyggnad av planområdet till en välintegrerad mötesplats där bostäder, publika lokaler och offentliga platser tillsammans bygger en levande stadsmiljö för boende och besökare i stadsdelen Kista. Detaljplanen syftar också till möjliggörande av två höghus innehållande bostäder och hotell vilka kommer att bli nya inslag i Kistas stadsbild. Detaljplanen möjliggör ett aktivt- och funktionsblandat område med idrottshallar, bostäder, hotell, kontor, parkeringshus, verksamhetslokaler, ett torg och en park vilket kommer att utgöra en ny attraktion i stadsdelen Kista. Detaljplanen bidrar även till en ökad social hållbarhet och integration genom att tillskapa kvalitativa offentliga miljöer och funktioner.

Planförslaget medger en tät struktur och en hög exploateringsgrad inom ett ovanligt stort kvarter (motsvarande fyra kvarter enligt strukturplanen för Kista från 2003). Den täta strukturen kompletteras med ett nytt torg om cirka 1750 kvadratmeter och en ny anlagd park om cirka 8000 kvadratmeter. Ett nytt genomgående stråk möjliggörs genom planområdet i form av en gata i fortsättning av den urbana axeln som har föreslagits i detaljplanen för Kista äng (dnr 2013-09481). Planområdet ska även tillgängliggöras norr- och västerifrån genom två nya gator som är en del av den framtida gatustrukturen i Kista. Kvarteret ska på så sätt få en ökad tillgänglighet. Gatorna kommer även att möjliggöra access till framtida kvarter norr och väster om planområdet.

En arkitektur med hög kvalitet ska eftersträvas i gestaltningen av kvarteret. Arkitekturen ska möta visionen för Kista Science City och den internationella känslan som är en av Kistas förutsättningar och kvalitéer. Aktiva bottenvåningar med ett utåtriktat nyttjande särskilt mot Torshamnsgatan, urbana axeln och torget bidrar till en levande stadsmiljö. Höga bottenvåningar med stora glasparter och omsorgsfull gestaltning särskilt vid entréer utgör viktiga inslag i bottenvåningarnas fasad. För att bidra till en levande stadsmiljö har bostadsentréer och även entréer till idrottshallar, hotell och kontor placerats som mest mot Torshamnsgatan, urbana axeln och torget. Bostadsgårdar har tillgodosetts genom tillgång till gemensamma takterrasser. Takterrasserna ligger synliga i förhållande till torget vilket bidrar till att gårdarna upplevs mer öppna.

Bebyggelser varierar i höjd mellan två våningar för idrottshallar och åtta våningar för kontor och bostäder. Två höghus -44 respektive 24 våningar höga- innehållande bostäder respektive hotellverksamhet kommer att vara väl synlig från E4:an.

Planförslaget innebär i korthet:

Cirka 500 bostäder

Hotell

Kontor

En tennis- och paddelhall innehållande sammanlagt 26
tennisbanor

Centercourt för tennisevenemang med möjlighet till 1200
sittplatser

Verksamhetslokaler för kommersiell service
(butiker/restauranger/caféer m.m.)

En livsmedelsbutik

Parkeringshus med möjlighet för cirka 400 bilparkeringsplatser
och cirka 1000 cykelparkeringsplatser

Park

Torg

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i nordvästra delar av Kista och angränsar till Kistas verksamhetsområde i sydost, Kista äng plan dnr (2013-09481) med planerade bostadskvarter i sydväst, en plats som idag består av blandskog och öppen gräsmark i nordväst samt E4:an i nordost. Området omfattar cirka 3,8 hektar och ligger nordost om Torshamnsgatan. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad och används delvis som upplagsyta och parkeringsytor.



Planområde

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2011
Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en regional kärna. Kista kännetecknas av många företag inom informations- och kommunikationsteknologi som bidrar till att utveckla Kista med sitt kunskapsintensiva näringsliv.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Kista som en tyngdpunkt i ett av stadens ytterområden. Genom stora satsningar på infrastruktur (Tvärbanans Kistagren) ska området stärka sitt samband till omgivande kommuner (Sollentuna och Sundbyberg) samt till Järvas övriga stadsdelar. I översiktsplanen presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 2, ”satsa på attraktiva tyngdpunkter” och strategi 4 ”främja en levande stadsmiljö i hela staden” faller väl in i Kistas fortsatta utveckling. Även strategi 3, ”koppla samman stadens delar” är tillämpningsbar för aktuellt

planprojekt. Följande vägledning faller inom ramen för projektet och kan direkt tillämpas:

- Planera för ett variationsrikt utbud av bostäder som attraherar många Stockholmare.
- Planera kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.
- Prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.
- Tillvarata möjligheter att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden.

En uppdaterad översiktsplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 november 2017. Inriktningen för Kista består och förstärks genom att Kista pekas ut som ett av tre Fokusområden i Stockholms kommun.

Skillnadernas Stockholm

Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholmsstad. I Stockholms stads förslag till budget 2018-2020 står den hållbara och jämlika staden i fokus och att utvecklingen mot ett mer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelen Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden.

Framtidsbild Kista Science City

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

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. Här ska finnas en internationell känsla i allt från stadens arkitektoniska uttryck till utbud av shopping, från service till mötesplatser, från nöjen och rekreation till kultur och evenemang- en dynamisk levande stad i världsklass. I programmet har fyra utvecklingsområden identifierats: dynamisk näringsliv, utbildning och vetenskaplig miljö, levande stadsmiljö samt god infrastruktur. Aktuell detaljplan omfattas främst av delmålet levande stadsmiljö, som ska uppnås genom god

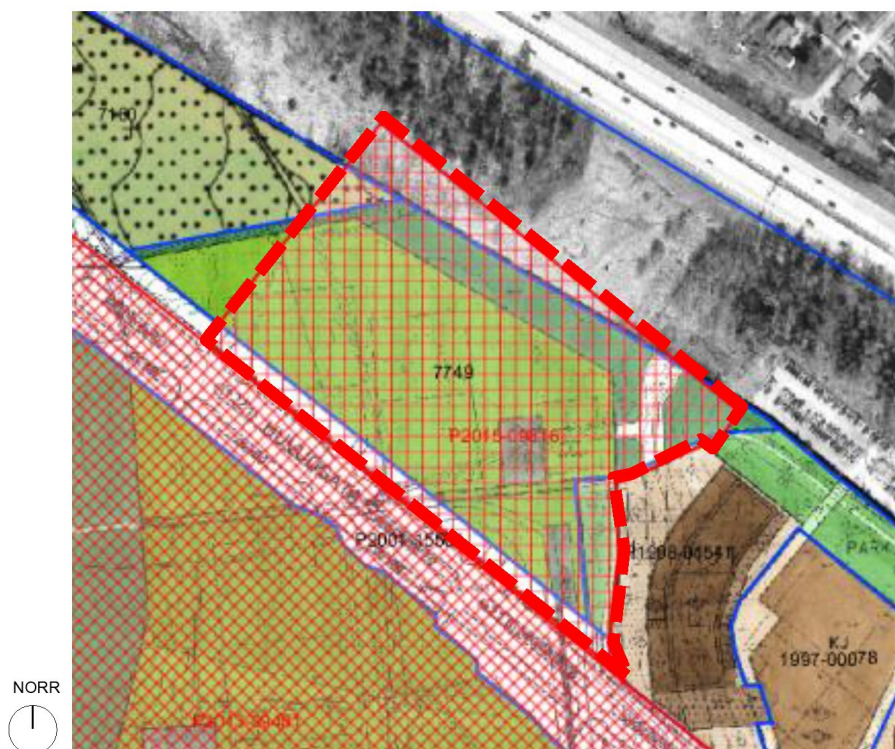
infrastruktur och ett aktivt utbud av boende, arbetsplatser, service, handel och fritid.

Kistas strukturplan

Inom ramen för stadens rullande områdesplanering är en uppdatering av strukturplanen för Kista under framtagande. Områdesplaneringen är en kontinuerlig process som ska ge ett helhetsperspektiv och säkerställa grundläggande funktioner och kvaliteter när staden växer.

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan PL 7749 med huvudsaklig användning *Parkmark* (laga kraft 1976-08-06), stadsplan PL 7160 med huvudsaklig *Parkområde* (laga kraft 1971-04-16) samt detaljplan DP 2001-15501 med huvudsaklig användning *Trafik mellan område* (laga kraft 2006-09-07) för markremsan vid Torshamnsgatan.



Planmosaik över gällande detaljplanområdet.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-02-25 att påbörja detaljplanarbete för en del av fastigheten Akalla 4:1.

Pågående planering i närområdet

Inom Kista pågår för närvarande ett flertal större planeringsprojekt.

I norra Kista växer stadsdelen med två större bostadsprojekt; Kista äng (dnr 2013-09481) och Kista Odde (dnr 2015-09817). I Kista äng planeras cirka 1550 bostäder. I Kista Odde pågår planering av cirka 2000 nya bostäder. Inom detaljplanerna möjliggörs även skolor, förskolor, verksamheter, park och torg.

I östra delen av Kista, inom verksamhetsområdet, pågår några större detaljplaner. Kontorsfastigheten Skalholt kommer att omvandlas till bostäder, hotell och en öppen förskola. Kvarter Hekla 1 planeras för cirka 230 nya bostäder, kontorslokaler och en förskola. Inom fastigheten Isafjord planeras cirka 700 nya bostäder, verksamhetslokaler, en förskola, en park och ett torg. Planering pågår även för tvärbanans Kistagren som avses trafikera Kistagången.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har anvisat marken inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Playce AB, då kallade Sport hotels of Sweden, i mars 2015.

Riksintressen

Inget känt riksintresse finns inom planområdet eller i planens närområde.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består idag i huvudsak av till stor del ängs- och skogsmark. Det finns även grusplaner som används som markparkeringsplatser samt en genomkorsande gång- och cykelväg.

Området är svagt kuperat och lutar från Torshamnsgatan i nordlig riktning upp mot E4:an med lågpunkten i nordöstra hörnet. Marken utgör en större sänka i mellersta delen av planområdet samtidigt som det ligger försänkt i förhållande till intilliggande gatan; Torshamnsgatan. Höjdskillnad mellan högre belägna partier i norr och de lägsta delarna av sänkan vid Torshamnsgatan är cirka 3 meter.

Naturvärden

Området utgör en central del i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar och består som mest av skog och gräsytor.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn är ett planeringsinstrument som staden har som målsättning att tillämpa i alla nya stadsbyggnadsprojekt i Stockholm stad för att säkerställa sociala värden, biologisk mångfald och klimatanpassning på kvarterersmark. Kravet på vilken faktor som ska uppnås är beroende av andelen bebyggd/obebyggd yta. Inom planområdet ska en grönytefaktor om 0,4 uppnås. Genomförandet av grönytefaktorn regleras i exploateringsavtalet som hänvisar till planbeskrivningen. Beräkningar och redovisningar av grönytefaktorn ska biläggas planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet enligt jordartskartan består huvudsakligen av postglacial lera med ett mindre område urberg nära E4:an.

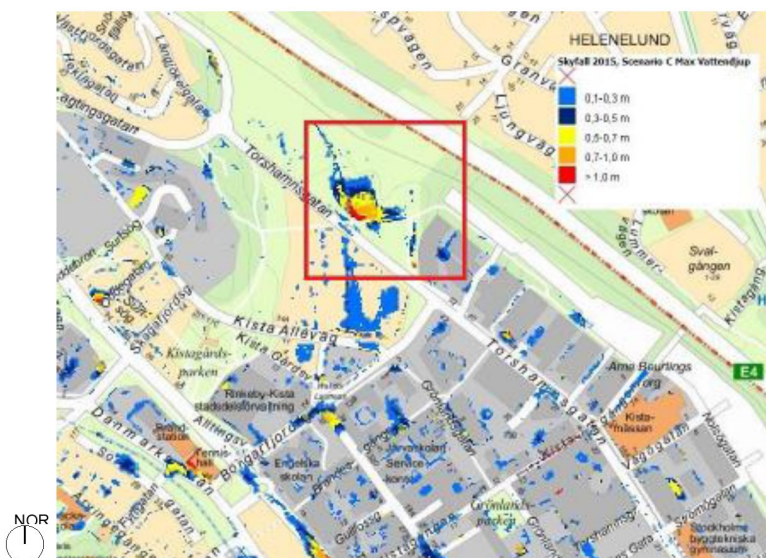
Markradon

Ingen förhöjd risk för radon är känd inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Stockholms stads skyfallsmodellering visar att planförslaget vid ett maximalt vattenflöde vid marköversvämning vid 100-årsregn kan leda till översvämning inom planområde. Det röda området på skyfallsmodelleringen i bilden nedan visar att det maximala vattendjupet >1,0 m nära Torshamnsgatan.



Stockholms stads dataportal för skyfallsmodellering (struktur Mark Stockholm AB, 2017-11-09)

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Edsviken (SE659024-162417). Enligt VISS januari 2017 har Edsviken dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Edsviken är god ekologisk status och kemisk ytvattenstatus år 2027. Undantag görs för kvicksilver (kvicksilverföreningar) och bromerad difenyleter vars riktvärden överskrider i samtliga vattenförekomster. I dagsläget anses det tekniskt omöjligt att sänka föroreningshalten för kvicksilver och bromerad difenyleter, dessa får dock inte öka.

Grundvatten

Grundvattennivån inom planområdet är högt och det ligger på cirka +19 meter uppmätt strax syd om planområdet, på andra sidan Torshamnsgatan. Lerdjupet enligt Stockholms stads dataportal vid planområdet ligger på cirka +10 meter. Grundvattnet skyddas av marken ovan som i större del består av lera.

Dagvatten

Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi i syfte att utveckla stadens dagvattenhantering mot en mer hållbar inriktning. Strategin gäller vid alla nybyggnationer.

Resultat av en framtagna dagvattenutredning för planen kommer att redovisas på sid 39 i planbeskrivningen.

stadsbild och Landskapsbild

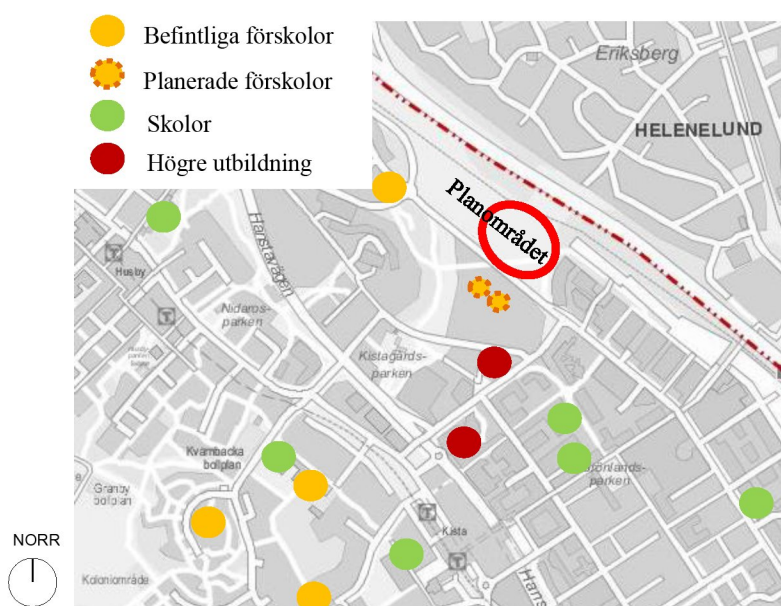
Planområdet är i dagsläget obebyggd och ligger huvudsakligen försänkt i förhållande till Torshamnsgatan. Marken är relativt plan i centrala delar av planområdet och reser upp sig till en högre belägen mark vid plangränsen i norr. Mark runtomkring planområdet är i huvudsak obebyggt med undantag av sydöstra delen av planområdet där planområdet angränsar till kontorslokaler i ett storskaligt hus i fem våningar. Söder om planområdet ligger mark till ett pågående detaljplanarbete- Kista äng (dnr 2013-09481)- där det planeras en blandad stadsdel med bostäder, publika lokaler, offentliga platser som tillsammans bygger en levande stadsmiljö. I kista äng har bebyggelser mot omgivande gator en högre höjd för att ge dem stadskaraktär och stadga. I Kista äng är föreslagna bebyggelser mot

Torshamnsgatan åtta våningar höga. Marken nordväst om planområdet är också obebyggt.

Offentlig service

Skola och förskola

Utbud av utbildningar har en tydlig koncentration söder om planområdet.



Målpunkter för utbildning.

Inom pågående planarbetet för Kista äng (dnr 2013-09481) planeras två förskolor med sammanlagt 12 avdelningar som ligger cirka 100 meter söder om planområdet tvärs över Torshamnsgatan. I övrigt ligger förskole- och grundskoleverksamheterna längre bort (mer än 500 meter) från området.

Kommersiell service

Kommersiella verksamheter är framförallt koncentrerade i Kista galleria med stort utbud av butiker, nöje, service och bibliotek. Gallerian ligger cirka 800 meter bort från planområdet. Kistamässan och Scandic Victoria Tower öster om området bidrar till enstaka och tillfälliga kommersiella aktiviteter.

Gator och trafik

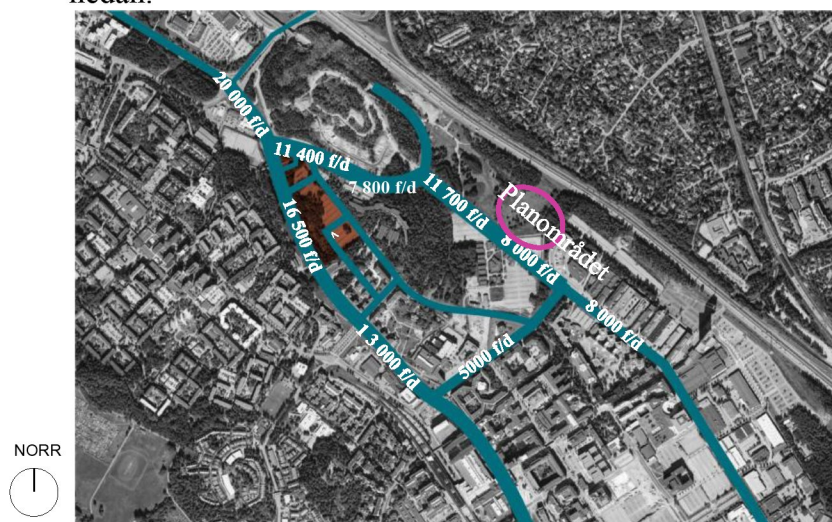
Gatunät och biltrafik

Kista är strategiskt placerad intill E4:an och därmed tillgänglig både regionalt och nationellt. Från sydväst angränsar detaljplanområdet Torshamnsgatan som är en storskalig trafikinfrastruktur. Torshamnsgatan är en lång öst-västlig gata i

Kista och är i dagsläget utbyggd. Dess sektion har setts över i samband med detaljplanen för Kista äng (dnr 2013-09481) i syfte att minska karaktären av trafikled och gestalta den som stadsgata. Torshamnsgatan får en karaktär av en grön boulevard med generösa trottoarer där storskaliga trädrader avgränsar gångtrafik från cykel- och biltrafik. På Torshamnsgatan är cykeltrafik separerad från biltrafik. Dubbelriktade cykelbanor och möjlighet till kantstenparkering planeras på både sidor av gatan.

Planerade urbana axeln i Kista äng-plan passerar genom planområdet. Urbana axeln är områdets primära gångstråk. Stråket ingår i ett större sammanhängande stråk som har stor potential att bli ett av Kistas viktigaste och levande gångstråk: Kista tunnelbanestation/ NOD-kvarteret/det planerade Kista Äng (dnr 2013-09481)/ aktuellt område i denna detaljplan.

Med utgångspunkt från tidigare trafikmätningar från 2014 kan det konstateras att det i nuläget är relativt höga trafikmängder på Torshamnsgatan med närmare 6400 fordon per dygn (f/d). Det uppskattade trafikflöden per dygn i området med tillkommande trafik från Kista Odde, Kista äng, Kista gård och exploateringar norr om Torshamnsgatan redovisas på bilden nedan.



Trafikflödeskarta för Kista med tillkommande trafik från pågående och kommande detaljplaner

Gång- och cykeltrafik

Det befintliga gång- och cykelnätet i anslutning till planområdet är välutbyggt. Pendelstråket på Torshamnsgatan ansluter mot Sollentuna norrut och Kista centrum söderut. Det löper idag en cykelbana tvärs genom planområdet vilken förbinder området till Kistagången-med korsning vid Victoria Tower och vidare mot

Pendeltågsstationen Helenelund. Det finns ingen cykelparkering i anslutning till planområdet idag.

Kollektivtrafik

Idag löper inga busslinjer förbi planområdet. Busslinjer 155, 514, 537 och 627 har linjesträckning från Kista bussterminal mot Borgafjordsgatan och Kista Alléväg via Torshamnsgatan. I övrigt trafikeras aktuell sträcka även av buss 518 endast under vissa tider. Närmaste busshållplatser till planområdet är Torshamnsgatan som ligger cirka 500 meter sydost om planområdet samt busshållplatsen Kista Allévägen som ligger cirka 350 meter från planområdet.

Det finns två tunnelbanestationer i närheten av planområdet, Kista och Husby på blå linjen mot Akalla varav Kista på cirka 1000 meters avstånd bedöms som närmast. Kommunikationerna kommer att förbättras i och med att planerade tvärbanans norra gren mellan Kista centrum och Helenelund kommer att ha en station på korsningen Kistagången-Torshamnsgatan cirka 600 meter sydost om planområdet.

Tillgänglighet

Angöring till planen sker genom Torshamnsgatan idag. Med cykel nås planområdet även genom en befintlig cykelväg som korsar området i en nordost-sydvästlig riktning och kopplas till Torshamnsgatan från sydväst och till Kistagången från nordost.

Störningar och risker

Kraftledningar och elektromagnetiska fält

Norr om planområdet, parallellt med E4:an har Svenska kraftnät två 220 kV-ledningar tillhörande stamnätet för el. Svenska kraftnätet planerar att riva ledningarna när förstärkning av stamnätet i Storstockholm är genomförd. Detta kan dock komma att bli aktuellt som tidigast år 2027. Enligt Svenska kraftnätet krävs ett avstånd på 35 meter från närmaste lednings mittfas för att magnetfältsvärdet på 0,4 mikrotelsla ska innehållas. Verksamheter där människor varaktigt vistas får inte planeras närmare än det avståndet som anges ovan.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

Luft

Enligt miljöförvaltningen klaras miljökvalitetsnormen för planområdet. Mot bakgrund av närheten till E4:an bedömes det dock att det finns risker att miljökvalitetsnormen för framför allt

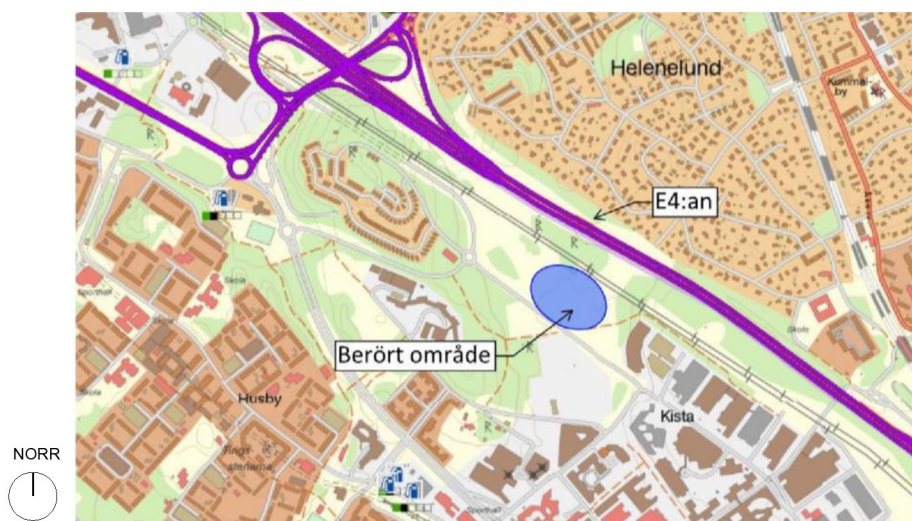
PM 10 kan överskridas vid ytterligare exploatering inom området.

Buller

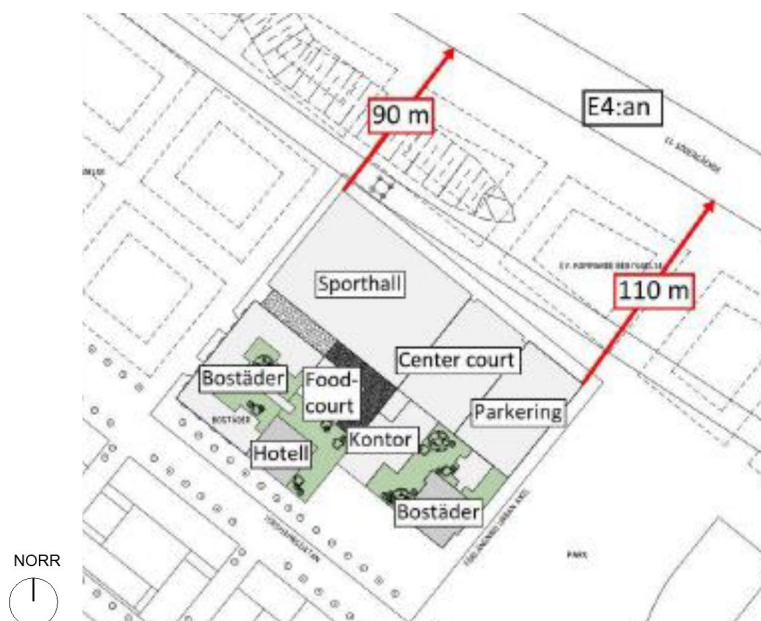
Planområdet ligger i nära anslutning till E4:an vilket innebär att bullernivåerna är höga. De höga bullernivåerna kommer att ställa krav på såväl placering som utformning av byggnaden om riktvärden för bostäder ska kunna nås. Resultat av en framtagna bullerutredning för planen kommer att redovisas på sid 43 i planbeskrivningen.

Farligt gods

En riskutredning har framställts i samband med framtagande av ett förslag till detaljplanen (Brandkonsulten, 2017-10-24), detta på grund av E4:an som passerar norr om planområdet och utgör en primär väg för transporter av farligt gods. Detta innebär att stora mängder transporter passerar planområdet varje dag. På E4:an kan det transporteras ämnen av samtliga de nio farliga godsklasserna i varierande omfattning. Det kortaste avståndet mellan planområdet och E4:an är cirka 90 meter och det längsta är cirka 110 meter.



Planområdets läge i förhållande till E4:an och närliggande tankstationer (Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB, 2017-10-24)



Planområdets läge i förhållande till E4:an (Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB, 2017-10-24)

Med hänsyn till att avståndet mellan E4:an och planområdet understiger 150 meter ska riskerna med transporter av farligt gods på E4:an beaktas i planen.

Enligt statistik från MSB (myndigheten för samhällsskydd och beredskap) för åren 1998 och 2005 utgör transporter med brandfarliga vätskor det största antalet transporter förbi planområdet. Under maj och oktober månad år 2015 genomfördes mätningar på 16 olika platser runt om Stockholm. Mätningarna visade att den vanligaste lasten var brandfarlig vätska i form av diesel och bensin. Ovanstående riskidentifiering visar att det kan förväntas att det transporteras flera olika ämnesklasser på E4:an och att det dagligen sker transporter av farligt gods på berört vägsnitt. Enligt statistiken från 2015 kan det uppskattas att det dagligen passerar ca 170 antal transporter med farligt gods förbi planområdet (sammanlagt för båda riktningarna).

Ungefär 600 meter söder om planområdet och cirka 700 meter öster om planområdet förekommer tankstationer. Med hänsyn till avståndet mellan tankstationerna och berört område har det bedömts att tankstationerna ger ett marginellt riskbidrag och att de därmed inte behöver beaktas i planen.

Flyghinder

Luftfartsverket- Bällsta radarn

Luftfartsverket har en radarstation i Bällsta i Brommaområdet som betjänar flygtrafiken i området Södermanland och Uppland-Västmanland. Planområdet ligger inom skyddsområdet för denna radarstation. Inom skyddsområdet råder begränsade byggnadshöjder varför luftfartsverket med hänsyn till internationella regelverk inte kan tillåta en högre totalhöjd på byggnaderna än 73 meter över nollplanet. Högre bebyggelse kommer att skapa störningar i radarns funktion.

Bällsta radar är av mycket stor betydelse för riksintressena Arlanda flygplats, Bromma flygplats samt Försvarsmakten och överflygande trafik.

Bromma flygplats

Bromma flygplats är utpekad som riksintresse för luftfarten. Det är funktionen flygplats som utgör riksintresse vilket innebär att flygplatsområdet ska skyddas liksom de omgivande influensområdena för buller, hinderskydd och flygprocedurer.

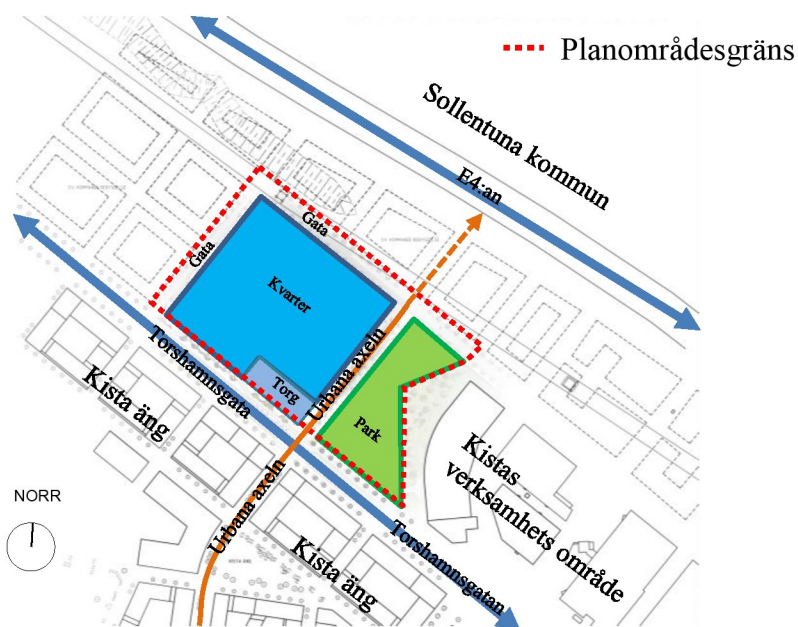
Planområdet ligger inom Bromma flygplatsens influensområde. Det finns höjdbegränsning för byggnadshöjder inom aktuellt område. Största tillåtna höjd är 152 m.ö.h.

Enligt Swedavia pågår för tillfället en process där större flygplatser i Sverige (Bromma inkluderat) under kommande år ska konvertera sina respektive flygplatscertifikat från Transportstyrelsens Författningssamling till Europiskt regelverk gällande luftfart vilken medger någon generösare tolkning av hinderreglerande ytor jämfört med dagens gällande regelverk.

Planförslag

Övergripande

Utgångspunkt för arbetet är att skapa en välintegrerad attraktion- och mötesplats i stadsdelen Kista, intill det nyplanerade området Kista äng och det befintliga arbetsområdet i Kista. Planen omfattas av ett stort område motsvarande fyra kvarter enligt strukturplanen för Kista från 2003 samt en ny stadspark med areal om cirka 8000 kvadratmeter. Fortsättning av den planerade urbana axeln i Kista ängs plan löper genom planområdet och separerar parken och bebyggelsekvarteret. Bebyggelsen upptar hela kvarteret utöver ett torg vid skärningspunkten Torshamnsgatan-urbana axeln.



Planens läge i förhållande till sitt närområde



Illustrationsplan över planområdet (Funkia AB, 20171120)

Kvarteret är ett komplex med två höghus; ett till bostäder och ett till hotell i 44 respektive 24 våningar, som reser sig över ett podium av lägre, mer horisontellt ordnade byggnader varierade mellan två till åtta våningar. De olika funktionerna avtecknar sig som olika volymer med ett gemensamt formspråk.



Vy från sydost (Wingårdhs arkitekter, 20171113)

Bebyggelsen innefattar en idrottsanläggning – där det planeras för tennis- och paddelbanor – i norra delen av kvarteret. I planen har det också möjliggjorts en centercourt för evenemang och matcher. För centercourten har det skapats möjlighet till en tennisbana med utrymme för 1200 sittplatser alternativt fem paddelbanor. Idrottsanläggningen är integrerad med bostäder, hotell, kontor, livsmedelsbutik och ett parkeringshus. Bostäderna är uppdelade i två delar; ett höghus i 44 våningar som ligger mot urbana axeln och torget samt två bostadskroppar i åttavåningar på dels västra sidan av kvarteret och dels direkt norr om det höga bostadshuset. Ett parkeringshus på nordöstra hörnan av kvarteret tillgodoser parkeringsbehovet med plats för cirka 400 bilar i 5 våningar. Parkeringshusets utformning tillåter en större lokal på bottenvåningen mot urbana axeln.

Detaljplanen möjliggör för en byggnation som bidrar till en mer levande och attraktiv stad genom funktioner av offentlig karaktär såsom tennis och paddel, publika bottenvåningar för centrumändamål, livsmedelsbutik, restauranger och kaféer med öppen fasadutformning mot offentliga miljöer. Entréhallen till idrottsanläggningen -den så kallade Playce Square- är integrerad med en foodcourt och utgör också en viktig del av bebyggelsen. Inom planen har dessutom en park och ett torg möjliggjorts vilket bidrar till att förstärka platsen som målpunkt.



Illustrationsplan- Användningar inom kvarteret (Wingårdhs arkitekter, 20171113)

Kvarteret omfattar cirka 101 000 kvadratmeter bruttoarea nybebyggelse. Ytan fördelar sig på 49 000 kvadratmeter bostäder, 16 000 kvadratmeter hotell, 14 000 kvadratmeter idrott, 9 000 kvadratmeter lokalyta, 11 000 kvadratmeter parkering. En yta på cirka 2 500 kvadratmeter för kommunikation och foodcourt sammanbinder bebyggelsens olika delar.

Planen möjliggör även tre nydragna gator som avgränsar bebyggelsekvarteret från nordost, nordväst och sydost och på så

sätt tillgängliggör planområdet från tre andra håll än Torshamnsgatan. Dessutom blir den oplanerade marken belägen nordost om planområdet tillgänglig vilket är av vikt när ytterligare utveckling av området blir aktuellt.

Ny bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Detaljplanen är ett stort bidrag till arbetet med skapande av kvarterstruktur och levande stadsgator i västra delar av Kistas verksamhetsområde. Föreslagen bebyggelse med olika byggnadsvolymer i varierade höjder formar ett stort och tätt kvarter inramat av angränsande gator. Bebyggelsen skapar i samspel med Kista ängs bostadskvarter mot Torshamnsgatan ett slutet gaturum. Genom lokaler i bottenvåningar bidrar den även till omvandling av Torshamnsgatan till en stadsgata. Skalan på de tillförda byggnadsvolymer mot Torshamnsgatan relaterar till planerade bostadskvarter mot Torshamnsgatan i Kista äng. Undantaget är höga bostadshuset och hotellet som skiljer sig med sina 44 respektive 24 våningshus vilket utgör en tydlig accent och ett nytt inslag i Kistas siluett. De två planerade höghusen ligger i anslutning till ett nytt torg vid viktiga korsningen Torshamnsgatan/urbana axeln och därmed bidrar till att omvandla platsen till en viktig knutpunkt i området. Torget blir den naturliga mötesplatsen och huvudentrén till kvarteret och ges en aktiv karaktär i innehåll. Torget är ett hörntorg och har ramats av lokaler i bottenvåningar. (läs mer om torget på sid 31 i planbeskrivningen).

Planen möjliggör genomgående inomhusgångar i kvarterets bottenvåning via extra entréer mot sydost och nordväst. Detta bidrar till människors flöde genom kvarteret och till en bättre tillgänglighet. Kvarteret med sin stora skala kan bli en barriär in området om planen inte möjliggör genomgående flöden.

Två idrottshallar och ett parkeringshus definierar kvarterets nordöstra kant. Fasaden mot nordost är av sluten karaktär vilket är en konsekvens av de föreslagna markanvändningarna.

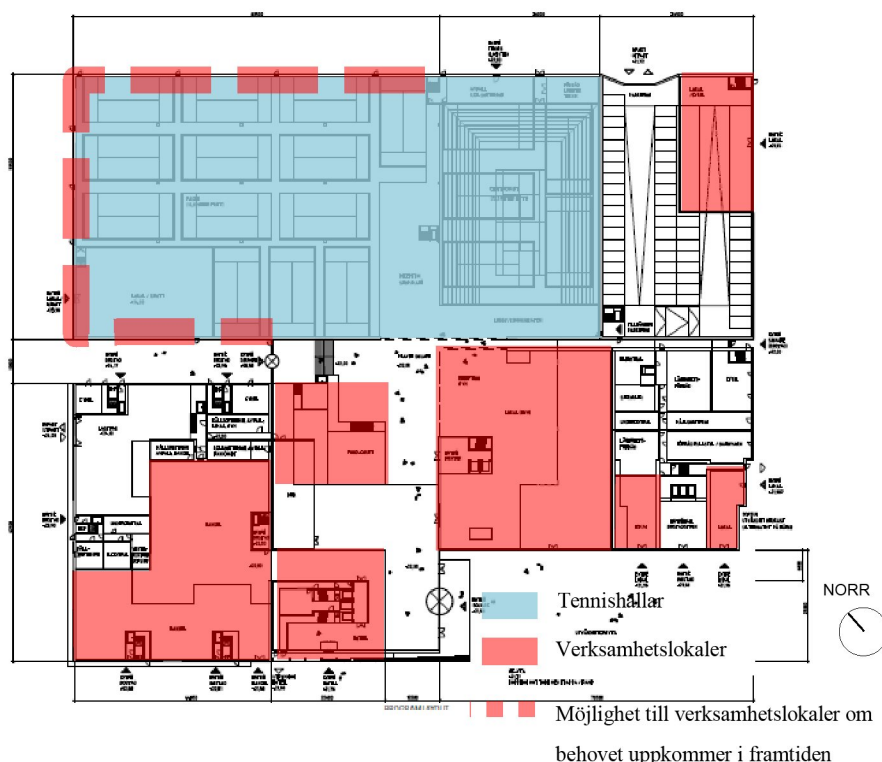
Publika bottenvåningar

Planområdets läge i verksamhetsområdet är strategiskt och attraktivt med avseende på placering vid viktiga korsningen Torshamnsgatan-Urbana axeln samt närhet till Kista äng plan. Torshamnsgatan är planerad att omvandlas till en levande stadsgata. För att bidra till stadslivet möjliggör planförslaget publika bottenvåningar och entréer som vänder sig som mest mot

torget, Torshamnsgatan och även urbana axeln. Detta tillsammans med en generös våningshöjd och öppna fasader i bottenvåningarna ger ett öppet intryck och skapar förutsättningar för publika verksamheter. För att säkerställa öppna bottenvåningar har flera planbestämmelser tillkommit däribland krav på verksamhetslokaler på bottenvåningar (bestämmelse C med olika index). Ett annat exempel på detta är reglering av minsta andelen glaspartier i bottenvåningar där verksamhetslokaler finns. Lokaler mot torget med plats för uteserveringar bidrar också till att aktivera torget.

Livsmedelsbutiken har reglerats som ett H i plankartan på västra hörnet av planen. Inlastningszonen som servar hela byggnadskomplexet har möjliggjorts inom ytan till livsmedelsbutiken. På ytan som är reglerad för handelsändamål har krav ställts på att 100% av fasadens längd mot Torshamnsgatan ska nyttjas för handel. Således ska inlastning ske på baksidan av livsmedelsbutiken med infart och utfart på lokalgatan. Detta har säkerställts genom planbestämmelse f9 i plankartan. Bestämmelsen medger att högst 30% av bottensvåningsytan får nyttjas för inlastningsändamål.

För att säkerställa att verksamhetslokaler i bottenvåningar får ett öppet intryck mot allmän plats har två bestämmelser reglerats i plankartan. Lägsta tillåtna bjälklagshöjd för våning i entréplan mot Torshamnsgatan är 5,0 meter (bestämmelse f2). En annan bestämmelse (f3) reglerar lägsta bjälklagshöjd för våning i entréplan mot övriga gator inom detaljplanområdet.



Placering av verksamhetslokaler i bottenvåning (Wingårdhs arkitekter, 20171113)

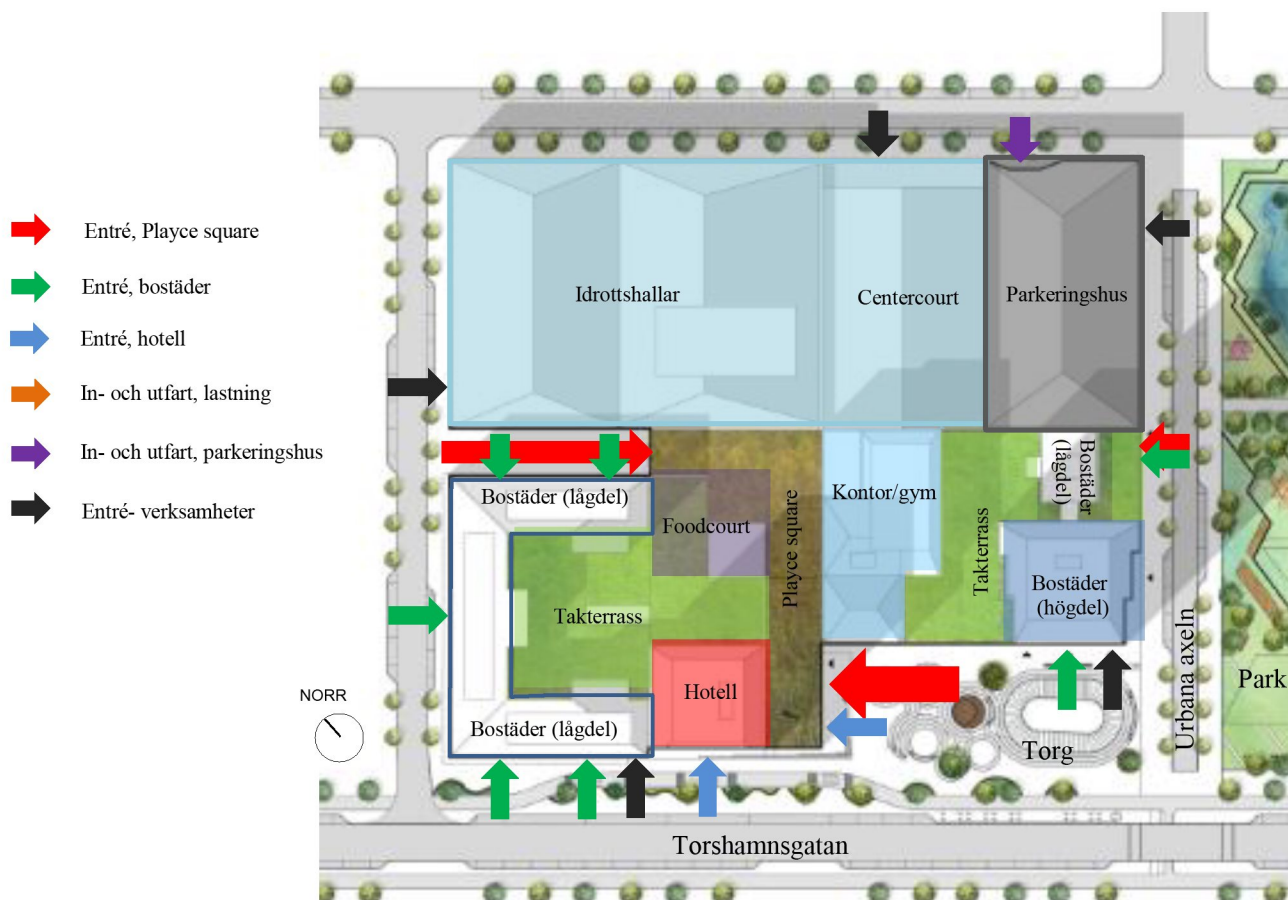
På norra sidan av byggnadsvolymen där tennishallar har placerats finns inte lika goda möjligheter för öppna bottenvåningar då ett väldigt begränsat dagsljusinsläpp är önskvärt för att undvika bländning. Men centrumsändamål har tillåtits även i bottenvåningar av tennishallarna om behovet uppkommer i framtiden (bestämmelse C5).

Playce square

I centrum av kvarteret ligger Playce square, ett väderskyddat atrium genom vilken flera funktioner kan nå (bestämmelse C1 i plankartan). Det centrala rummet nås via ett yttre torg vid Torshamnsgatan, men även via entréer mot nordväst och mot sydost. Denna användning tillsammans med Playce squares placering i förhållande till torget har gjort den till en viktig mötespunkt i området. Playce square fungerar som en genomgående passage inom kvarteret och binder ihop huvudentrén mot torget samt nordvästra och sydöstra entréerna. Passagen har säkerställts i plankartan genom en utformningsbestämmelse (planbestämmelse f11). Bestämmelsen ställer krav på att en passage ska uppföras och utformas med en bredd om minst 8 meter och ska ha en mista frihöjd om 6 meter.

Entréer

Generellt har entréer en hög täthet mot torget, Torshamnsgatan och urbana axeln för att bidra till ett ökat stadsliv på huvudstråken. Planerade gatan nordost om kvarteret har den lägsta entrétätheten då idrottshallar och parkeringshus är lokaliserade på den sidan av kvarteret. Playce square, höga bostadshuset och flera verksamhetslokaler har entréer direkt mot torget. Kontorshuset och idrottsanläggningen nås också genom torget. Detta har reglerats i plankartan i form av en generell placeringsbestämmelse. Playce square nås även genom två sidoentréer på både sydöstra och nordvästra sidan av kvarteret mot angränsande gator. Detta för att motverka stora kvarterets barriäreffekt samt för att bidra till gåendesflöde genom kvarteret. Nordvästra entrén får en större betydelse när exploatering av angränsade mark där blir aktuell. Nordvästra entrén nås via en kvartersgata som är 10 metersberedd. Kvartersgatan är en återvändsgata och är reserverad för gående endast. Två bostadstrapphus har entréer mot denna gata.



Entréplaceringar i kvarteret (Wingårdhs arkitekter, 20171113)

Angöring till hotellet sker både genom torget och också genom Torshamnsgatan. Livsmedelsbutiken och entré till två bostadstrapphus tillhörande åttavåningshuset på västra sidan av bebyggelsen har placerats mot Torshamnsgatan. Åttavånings bostadshuset på östra sidan av kvarteret har entré mot Urbana axeln. En generell bestämmelse har reglerats för entréer mot allmän plats, och där har det ställts krav på att entréer mot allmän plats ska ges en omsorgsfull gestaltning med tåliga, välutformade detaljer och att de ska vara väl annonserade.

Ovanför huvudentrén till Playce square mot torget tillåts ett skärmtak med en fri höjd om minst 6,0 meter för att framhäva entrén (planbestämmelse f10).

Gestaltning fasader

Ett sammanhållet uttryck är grundprincip i gestaltning av hela byggnadskomplexet då byggnadsvolymer med sina varierade höjder redan har tillfört mycket variation i projektet.

Gestaltningen hålls samman av en enhetligt utformad sockelvåning samt en väv med ljust ytskikt. Det mörkare klimatskalet, uppbyggt av olika material, ligger på olika djup innanför detta yttre flätverk. Variationer i flätverkets bredd ger fasaderna ett övergripande mönster. Materialiteten och reliefen blir kvaliteter som framför allt kommer att upplevas på närdistans. Här kommer också byggnadernas relationer till varandra på marknivå att ha en stor betydelse för upplevelsen. På mellandistans, 200-800 meter, kommer det övergripande mönstret att få större betydelse. Bortom 800 meter kommer de höga husens inbördes relationer bli mer avgörande.

Generellt har hänsyn tagits till föreslagna bostadskvarter i detaljplanen för Kista äng i utformning av kvarteret vad gäller höjd undantaget höghusen. En högsta totalhöjdbestämmelse i plankartan har reglerats för alla bebyggelser i planen. Teknikrum får anordnas på takyta och ska vara indraget minst 4 meter från fasadliv mot allmän plats (planbestämmelse f1)

Fasader i bottenvåningar har ett öppet uttryck som mest mot Torshamnsgatan, urbana axeln och torget. På motsattsidan mot nordost har kvarterets bottenvåning fått en sluten fasad då det har planerats som mest för idrottsanläggningar och parkeringshus i norra delen av kvarteret och resulterande slutenhet är konsekvens av användningarna. Till användningen idrott (R1) har man dock gett möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåningar om

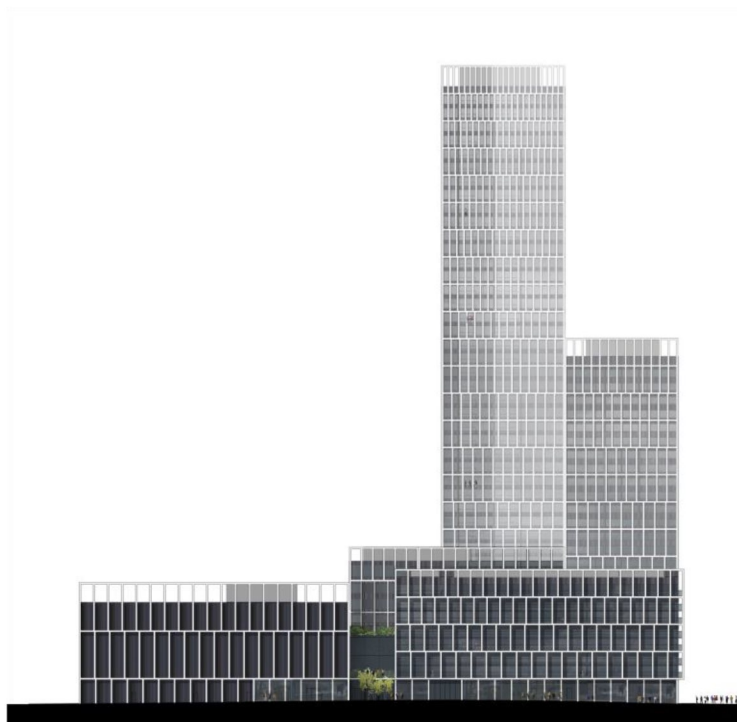
behovet uppkommer i framtiden när exploatering av kvarteren mot E4:an blir aktuell (planbestämmelse C5).



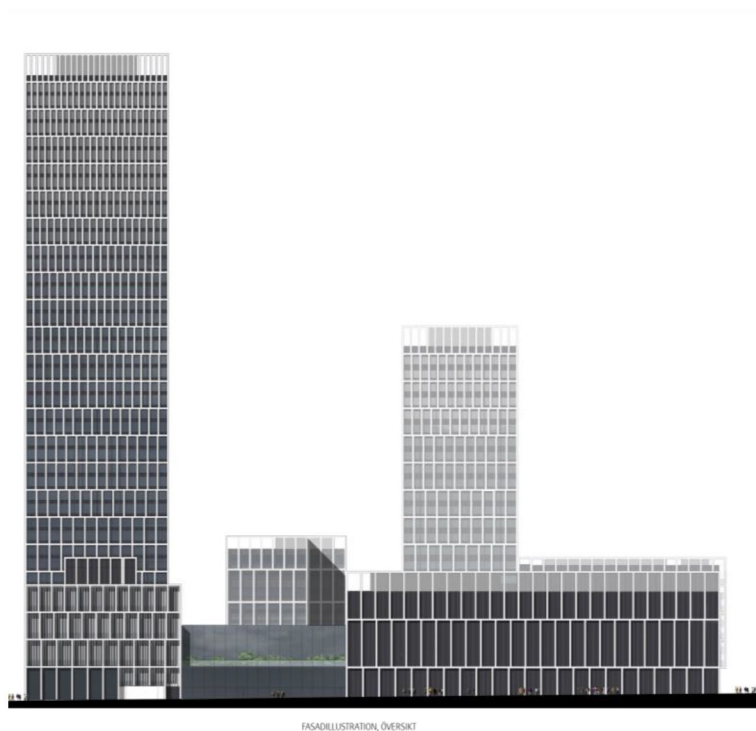
Sydvästlig fasad - fasad mot Torshamnsgatan (Wingårdhs arkitekter, 20171113)



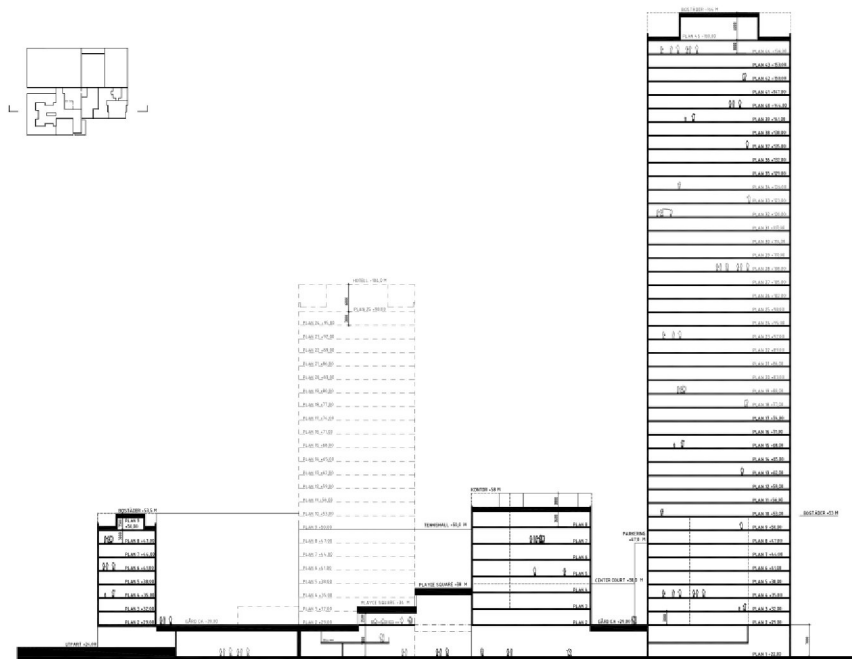
Sydöstlig fasad - fasad mot urbana axeln (Wingårdhs arkitekter, 20171113)



Nordvästlig fasad - fasad mot lokalgatan (Wingårdhs arkitekter, 20171113)



Nordostlig fasad - fasad mot lokalgatan (Wingårdhs arkitekter, 20171113)



Nordväst-sydöstlig sektion genom kvarteret (Wingårdhs arkitekter, 20171113)

Balkonger

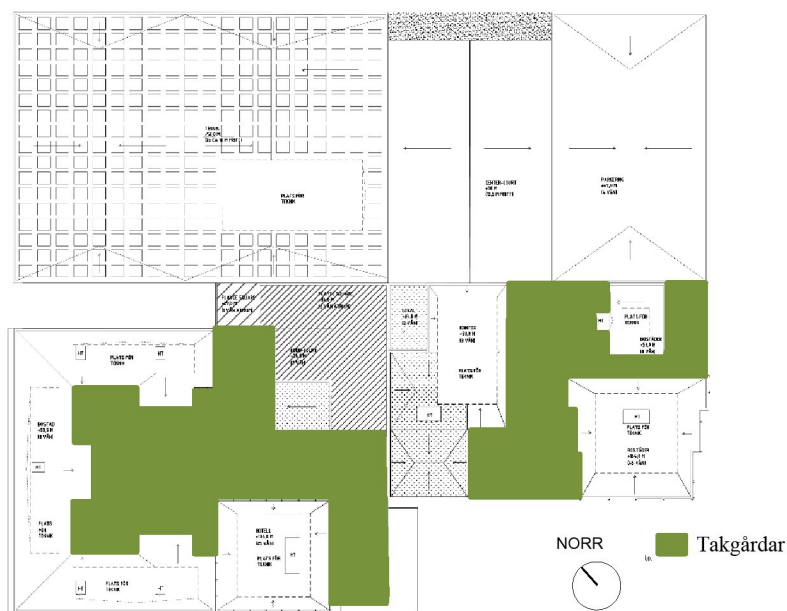
Höga bostadshuset och åttavåningshuset norr om höga bostadshuset har integrerade balkonger i byggnadsvolymen vilka har hållits inom kvartersmark. I den västra delen av kvarteret där planen föreslår bostäder i åtta våningar sträcker balkongerna sig ut över gata både mot Torshamnsgatan och över lokalgatan som löper väster om kvarteret. Detta har reglerats i plankartan genom planbestämmelser f7 och f8. Bestämmelserna anger att balkonger, burspråk och dylikt mot allmän platsmark får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv och ska ha en fri höjd om minst 5,5 meter mot Torshamnsgatan och en fri höjd om minst 4,5 meter mot lokalgatan. Balkonger mot gårdar får kraga ut högst 2,0 meter från fasadliv och ska ha en fri höjd om minst 2,6 meter ovan gårdsnivå.

Taklandskap

Med anledningen att hundra procent av kvartersmark är hårdgjord yta har behov av bostadsgårdar tillgodosetts genom tillgång till gemensamma takterrasser. Vid åttavåningshuset ligger gården cirka sex meter högre från gatan. Bostadsgården ligger i anslutning till en takterrass som är allmäntillgänglig genom Playce square. Vid höga bostadshuset har också takterrass anordnats på en cirka sex meters höjd. Takterrasserna ligger synliga i förhållande till torget vilket bidrar till att terrasserna

upplevs mer öppna. Bestämmelse f6 har reglerats i plankartan för att säkerställa att taken ska utformas som takterrass.

Inget taklandskap har placerats på tennishallarna då vikten från en takterrass/ett grönt tak kan överskrida kapaciteten för tennishallarnas takkonstruktion. Inget taklandskap har heller placerats på höghusen då vindstyrkan är så pass kraftig i de höjderna att miljöerna inte kommer att bli lämpliga för korta och längre vistelser.



Placering av upphöjda takgårdar i planförslaget (Wingårdhs arkitekter, 20171113)

Torg

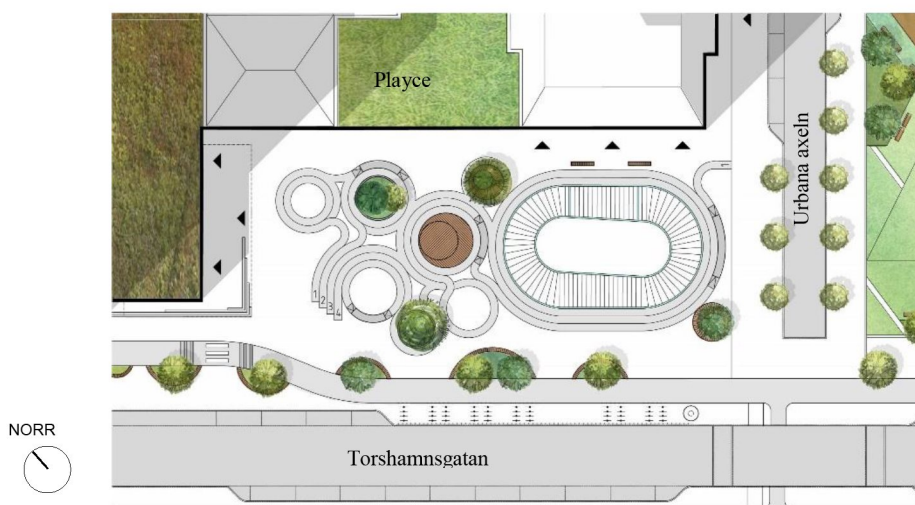
Kvarteret med sitt två höga hus kommer att bli en signalbyggnad i Kista och ett tydligt fondmotiv på urbana axeln som förväntas bli ett centralt primärt gång- och cykelstråk. På grund av detta är existerande av ett torg -som i samspel med en ny anlagd park (läs mer om parken på sid 33 i detta dokument) skapar en viktig mötespunkt i Kista- betydelsefull för platsen. Förslag till detaljplanen möjliggör ett torg på nordvästra hörnet av skärningspunkten Torshamnsgatan-urbana axeln på ett solbelyst läge. Torget är tänkt som en kvalité för både boende i kvarteren och även för besökare. Torget har inriktning mot aktivitet och rörelse och därför utformats som en plats för olika fysiska aktiviteter där funktionerna knyts ihop av slingrande löpbanor. På torget föreslås scen och en rollerderbybana. Rollerderbybanan utformas som en plan yta av slipad betong och målade linjer. Ytan kan även användas för skate, BMX, kickbike samt som evenemangsplats.



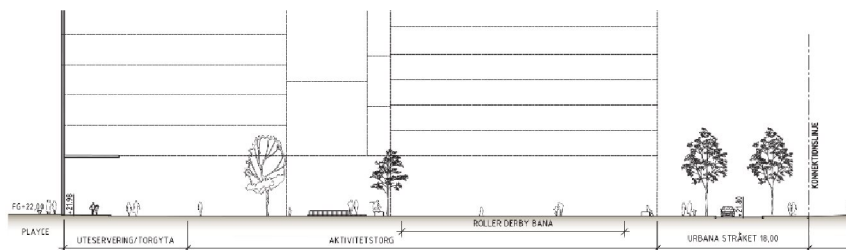
Vy mot torget tagen från korsningen Torshamnsgatan-Urbana axeln (Wingårdhs arkitekter, 20171113)

Torget har lämnats mer öppet mot huvudentré till kvarteret för att kunna hantera stora flöden av människor vid evenemang och för att möjliggöra plats för uteserveringar. Detta tillsammans med att tillåta publika verksamhetslokaler som kaféer och mindre restauranger mot torget tillför liv och rörelse vilket bidrar till ett tryggt och levande torg.

Planen tillåter inte parkeringsplatser på torget. Detta har reglerats genom en ”**ej parkering**”-i plankartan.



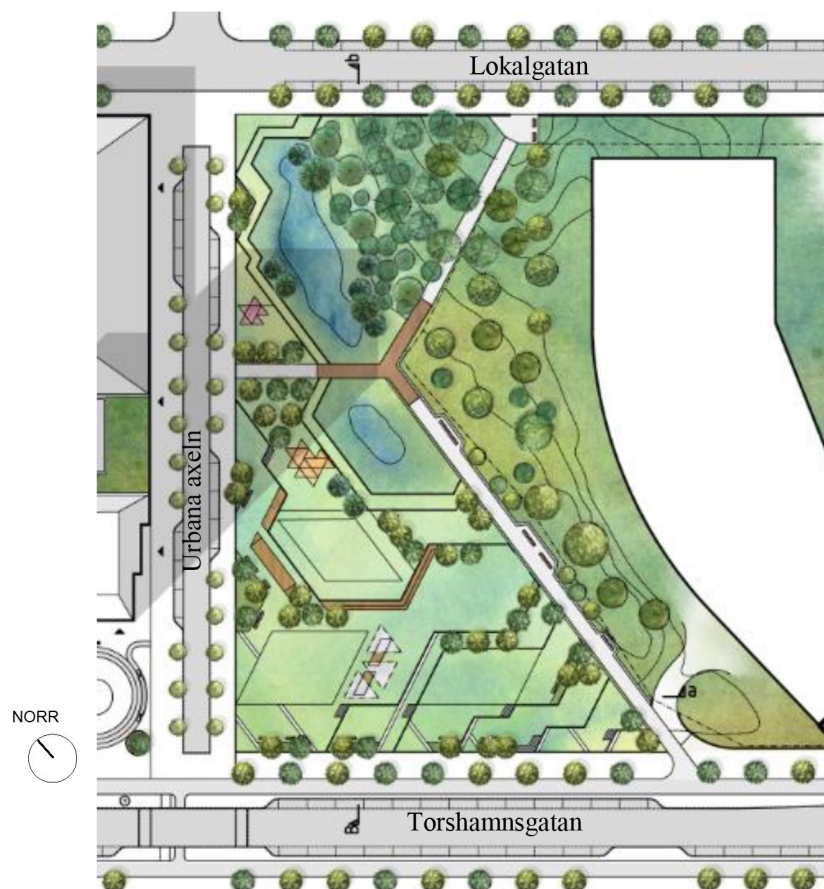
Illustrationsplan- Torg (Funkia AB, 20171120)



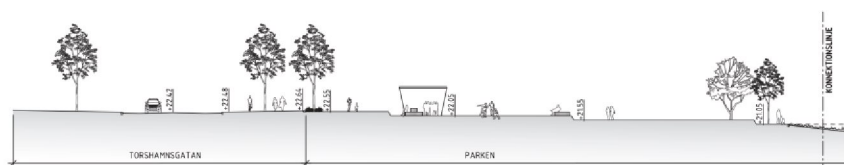
Längdsektion genom torget (Funkia AB, 20171120)

Park

Detaljplanen möjliggör även en park på sydöstra sidan av bebyggelsekvarteret i avgränsning av fastigheten Helgafjäll 7. Parken är idag en grön skogsbeklädd yta. Parken omges på tre sidor av vägar; Torshamnsgatan, urbana axeln och en lokalgata som löper nordost om parken. I parkens norra del behålls den skogsbeklädda kullen vilken kommer ansluta till parkens lågpunkt som är utformad för att kunna ta hand om dagvatten från närliggande områden och gator. Cirka en tredje del av parkens yta är översvämningsbar vid skyfall, men vid normala nivåer är bara två mindre ytor vattenfyllda och omges av våtmarksvegetation. Skogspartiet glesas ut från en del sly för att öppna upp för naturlek. Tre gångvägssystem möts centralt i parken och bilda tre huvudriktningar som bygger upp parkens stomme, gradängerna. Murar tar upp parkens höjdskillnader och tillskapar avgränsade och tillgängliga gradänger för olika aktiviteter och funktioner. Struktur med planteringar, gradänger, gräsytor och träd anläggs i ett första skede för att senare programmeras och gestaltas utefter kommande medborgardialoger.



Illustrationsplan- Park (Funkia AB, 20171120)



SEKTION B-b, SKALA 1:500 A4, DEL 1
TORSHAMNSGATAN, PARKEN

*Längdsektion genom parken-södra del närmare Torshamnsgatan
(Funkia AB, 20171120)*



SEKTION B-b, SKALA 1:500 A4, DEL 2
PARKEN, LOKALGATA

*Längdsektion genom parken-norra del närmare lokalgatan
(Funkia AB, 20171120)*

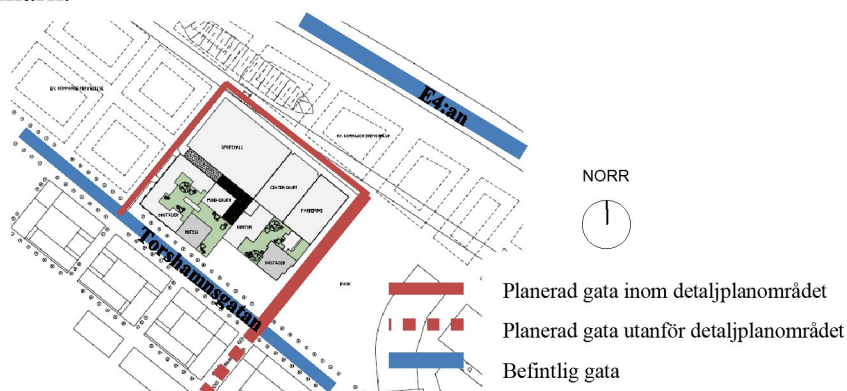
Förskola

Planen genererar behov av förskoleplatser genom skapande av förutsättningar för cirka 500 bostäder. Arbetet med noggrann uppskattning av antal förskoleplatser samt en lämplig plats för en förskola/ flera förskolor kommer att sättas igång efter plansamråd.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

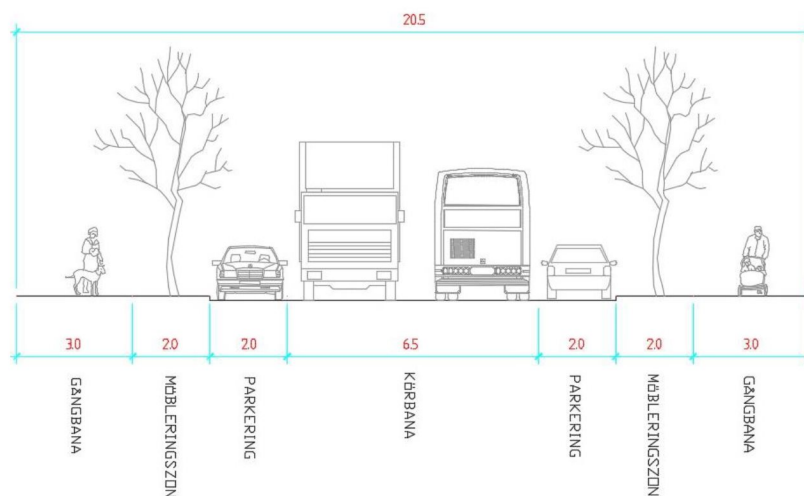
Planen möjliggör tre nyplanerade gator som avgränsar bebyggelsekvarteret från nordost, nordväst och sydost. På så sätt tillgängliggörs planområdet från andra håll än Torshamnsgatan samt att den oexploaterade marken belägen nordost om planområdet; närmare E4:an tillgängliggörs vilket är av vikt om ytterligare utveckling av området blir aktuellt. Gatustrukturen är en del av stadsrummet och ramar in kvarteret, torget och parken för att skapa en tydlig avgränsning mellan privat och offentlig mark.



Befintliga och planerade gator inom och in anslutning till planområdet

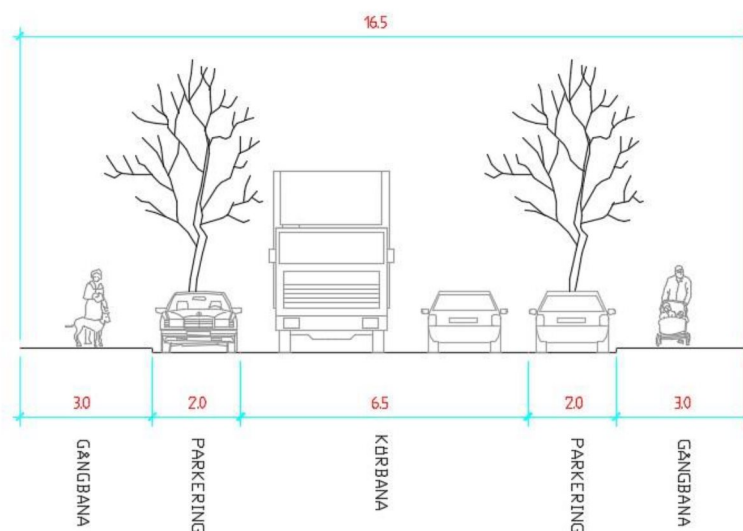
Föreslagna gator i detaljplanen ansluter till den befintliga gatan i området d.v.s. Torshamnsgatan. Torshamnsgatan är en storskalig trafikinfrastruktur. Uppskattningen på trafikflöde i Kista visar att Torshamnsgatan kommer att få ett högre trafikflöde med tillkommande trafik från Kista äng, Kista Odde, Kista gård och exploateringar norr om Torshamnsgatan.

På lokalgatan nordost om kvarteret (bakgatan) föreslås att cykling ske i blandtrafik då Torshamnsgatan har mycket goda förutsättningar för cykling. Med föreslagen sektion blir gatan 20,5 meter bred.



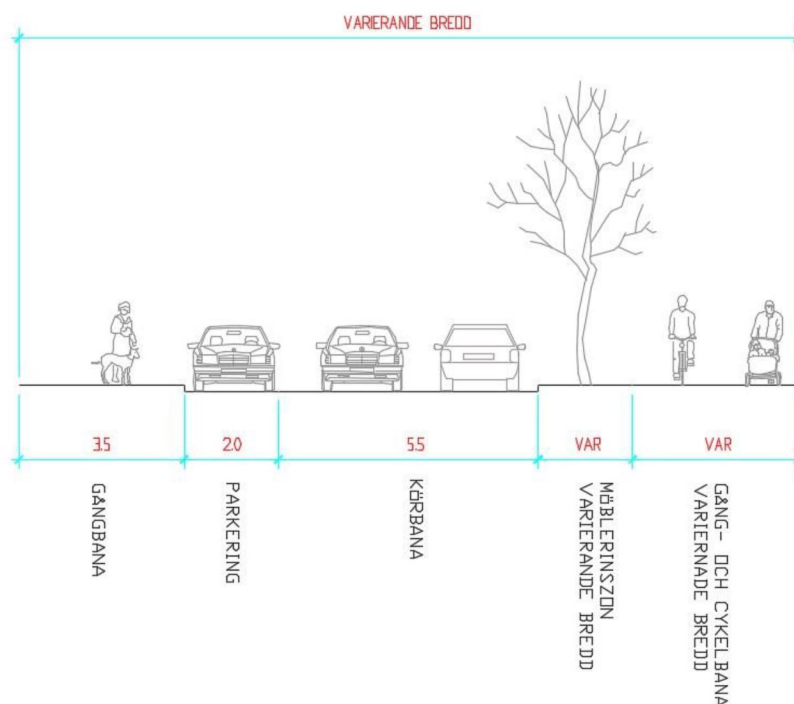
*Föreslagen sektion för lokalgatan nordost om kvarteret;
bakgatan (Sweco AB, 20170131)*

Lokalgatan nordväst om kvarteret fungerar som en länk mellan bakgatan och Torshamnsgatan. Gatan är en förlängning av en gata med grändliknande karaktär i Kista äng. Jämfört med sträckan i Kista äng väntas lokalgatan bli mer trafikintensiv, inte minst av transportfordon, och föreslås därför få annan karaktär. Med föreslagen sektion blir gatan 16,5 meter bred.



*Föreslagen sektion för lokalgatan nordväst om kvarteret (Sweco
AB, 20170131)*

Den urbana axeln sträcker sig från en möjlig koppling med Sollentuna under E4:an i nordost mot Kista Galleria i sydväst. Urbana axeln blir därför viktigt framför allt för gående och cyklister. Urbana axelns utformning har studerats i Kista Äng-projektet och har en bredd som varierar över sträckan.



Sektion för det urbana axeln med mått från systemhandling Kista äng 2016-10-20 (Sweco AB, 20170131)

In- och utfart till kvarteret

Den nya bebyggelsen medför ett behov av leveranser. Behovet av lastningsplats har tillgodosetts inom byggnadskomplexet med ett in- och utfart mot lokalgatan nordväst om kvarteret närmare Torshamnsgatan. Körbara in- och utfarter till inlastningskajen har också inrymts i bygganden.

Parkering

Bilparkeringsbehovet ska tillgodoses inom ett parkeringshus på kvartersmark. Möjlighet till kantstensparkering finns på båda sidor av alla tre nyplanerade gator inom planområdet i likhet med övriga delar av området.

Lägesspecifika parkeringstal bestäms utifrån de lägesegenskaper en fastighet har (kollektivtrafiktillgänglighet, närhet till city, m.m.). *Projektspecifika parkeringstal* fås sedan beroende på vilken storlek på lägenheter som byggs, medan gröna parkeringstal är ett frivilligt erbjudande till byggherrarna med en

ytterligare sänkning av parkeringstalet som görs baserat på mobilitetstjänster som hör till fastigheten.

Generellt grundintervall som baseras på bilinnehavet i staden är 0,3-0,6 bilar per lägenhet. För detaljplanen är det projektspecifika/gröna parkeringstalet är 0,43.

Gång- och cykeltrafik

Samtliga gator inom detaljplanområdet utformas så att gående kan röra sig tryggt. Gångtrafikanter får utrymme på trottoarer på alla tre lokalgatorna inom detaljplanområdet. Trottoaren får en bredare sektion mot urbana axeln. Cykeltrafik sker huvudsakligen längs med Torshamnsgatan. Eftersom standarden på cykelbanor på Torshamnsgatan är hög sker därför cykling i blandtrafik på nyplanerade gatorna inom detaljplanområdet.

Cykelparkering

Behov av cykelparkering i anslutning till bostäder och arbetsplatser ska lösas inom kvartersmark. Behovet ska uppskattas enligt *”riktlinjer för projektspecifika cykelparkeringstal i nyproduktion i Stockholm”*.

Antalet cykelparkeringsplatser beror på lägenhetsstorlekar och förmodat antal boende men en riktlinje är att alla boende ska kunna parkera en cykel i anslutning till sin bostad. Utifrån detta har staden definierat cykelparkeringstal i ett spann om 2,5–4 cyklar per 100 kvm BTA. Var talet bör placeras inom detta spann avgörs inom varje projekt. Det medellånga avståndet till kollektivtrafiken och den tydliga cykelprofilen för boende gör att det är lämpligt med ett högt cykelparkeringstal. Många små lägenheter gör också att det behövs fler cyklar per BTA än andra projekt. Därför föreslås ett p-tal för cyklar till 3,5 platser /100 kvm ljus BTA.

Kollektivtrafik

En ny busshållplats på Torshamnsgatan i närhet av planområdet kommer bli aktuell för att minska bilberoendet hos boende och besökare i kommande bebyggelsen inom planområdet. Busslinjer på Torshamnsgatan medför att dimensionering för buss i linjetrafik på lokalgatorna inom detaljplanområdet inte är motiverat. Gatorna kan däremot bli aktuella för evenemangbussar vid evenemang i tennishallarna.

Tillgänglighet

Trafikplanering i detaljplanarbetet med sammankopplat gatunät för biltrafik och gående innebär att den trafikseparerade gatustrukturen i Kista kommer att brytas i denna del av Kista.

Angöring är möjlig från kvarterets omslutande gator och med gångs avstånd mindre än 25 meter till de olika entréerna. Hushållssopor kastas i sopanläggning med inkast i anslutning till de två bostadskropparna. Lokaler ska som regel alltid vara anpassade på bästa sätt för att inte utgöra hinder i den fysiska miljön. Handboken *Stockholm- en stad för alla* ska vara vägledande i utformningen.

Teknisk försörjning

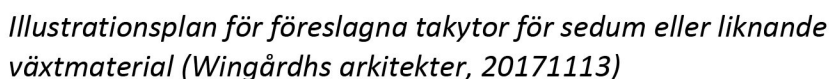
Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bland annat innebär att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och i andra hand ska fördröjning av dagvatten ske inom fastigheten innan övergång till stadens dagvattennät.

Med föreslagen exploatering ökar andelen hårdgjorda ytor inom planområdet. Två separata dagvattenutredningar har tagits fram för kvartersmark och allmän platsmark. Där beskrivs bland annat möjliga lösningar för att klara lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Dagvattenutredning-kvartersmark

Utifrån de totala takytorna på 1,44 hektar finns möjlighet för cirka 0,90 hektar grönt tak i planen. Förslaget är att 0,075 hektar förses med sedum. Ett grönt tak med sedum- och örtväxter med substrat tjocklek 50 millimeter minskar årsavrinningen med cirka 50% och magasinerar regnvatten så att det från ett 5 millimeters regnfall (cirka sex månaders återkomsttid, 10 minuters varaktighet) inte ger någon avrinning alls. Dagvatten från takytorna som inte innefattar sedumtak kan ledas via stuprör ner till gårdsytorna med förhöjda växtbäddar där anslutning till stuprör kan ske direkt. Alternativet är att placera ett SAVAQ-system (SAVAQ CITY 160) vilket är ett kapillärt bevattningssystem. Systemet tillåter dagvatten att infiltrera marken och genom en genomsläpplig konstruktion ta åt sig dagvatten och sprida ut dagvattnet i ett strategiskt placerat dräneringsnät.



Genom att nyttja de föreslagna reningsåtgärderna kommer detta leda till att miljökvalitetsnormerna inte försämras. Eftersom dagvatten kommer att omhändertas lokalt innebär detta att föroreningshalter kommer att förbättras efter exploatering i jämförelse med nuläget. Dessutom bidrar de föreslagna dagvattenhanteringsåtgärderna, exempelvis sedumtak och växtbäddar, med sociala och ekologiska aspekter.

Den föreslagna utformningen av allmän platsmark ger goda förutsättningar att klara åtgärdsnivåns renings- och fördröjningsambitioner vilket är att ta hand om alla regntillfällen som understiger 20 mm. Reningen och fördröjningen av

gatudagvatten föreslås ske i trädgroparna längs med lokalgatorna. Torgytans dagvatten renas i växtbäddar på torgytan och parkens dagvatten leds till en utjämningsyta i parkens nordvästra hörn.

Enligt beräkningarna kommer den årliga belastningen av näringsämnen öka från området efter exploatering. Med de föreslagna reningsåtgärderna indikeras en viss ökning av näringsämnen och vissa metaller. Dock bedöms den eventuella ökningen av metallerna ligga inom felmarginalen för beräkningsprogrammets osäkerhet. Då detaljplanen kan följa åtgärdsnivån bedöms miljö kvalitetsnormerna i recipienten kunna upprätthållas. Området har dessutom möjlighet till ytterligare rening då översilningsytan i parken har potential att ytterligare rena områdets dagvatten eftersom marken enligt jordartskartan består av infiltrerbart material.

I korsningen Urbana stråket/Bakgatan bildas en lågpunkt som utgör ett instängt område dit ett stort avrinningsområde kan avrinna vid skyfall. Det är av stor vikt att höjdsättningen av vägkorsningen sker på ett sådant vis att skyfallsflöden kan ledas ytligt mot parkens lågpunkt där skyfallsflödet kan utjämnas innan det leds vidare till Dagvattentunneln. Detta kommer att detaljstuderas i samband med framtagande av systemhandlingar till gatorna och torget. Det är även möjligt att ledningarna från korsningen måste dimensioneras för större regn än ett 10-årsregn för att förhindra att huskropparna närmast drabbas av översvämningar.

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella nya anslutningspunkter ansvarar byggaktören för.

El, Tele, uppvärmning

Planområdet kommer att anslutas till de befintliga el- och teleledningarna och fjärrvärmenätet i området. Eventuella nya anslutningspunkter ansvarar byggaktören för.

Energiförsörjning

För samtliga byggnader i planområdet gäller energianvändning om högst 55 kWh/kvm. Energianvändning regleras i ett avtal mellan Stockholms stad och byggaktör.

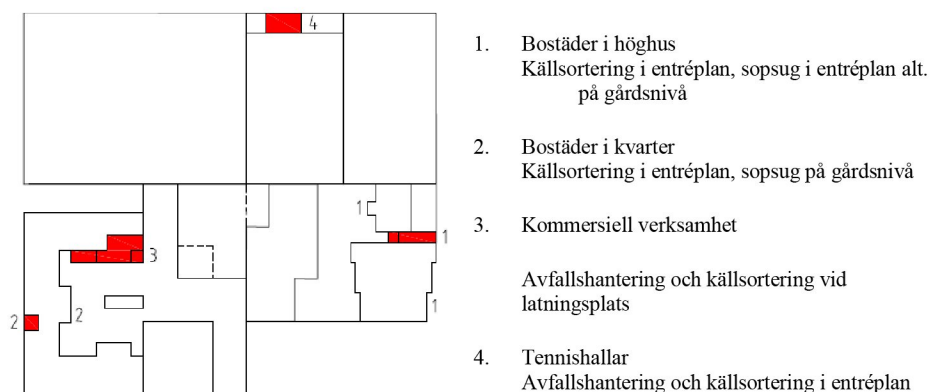
Avfallshantering

Ett centralt sopsugsterminal har planerats för Kista äng samt den planerade bebyggelsen norr om Torshamnsgatan och IBMs kontorsbebyggelse. Projektets båda delar med bostäder ansluts till sopsugssystemet. Utgångspunkten är att detta system hanterar tre fraktioner; Plast, matavfall samt hushållens övriga restavfall. För

övriga avfall med producentansvar anordnas källsortering inom fastighet för hushållen. Källsorteringsrum anordnas i gatuplan med direkt koppling till gatan.

Projektets kommersiella aktörer ges utrymme för avfallshantering och källsortering i anslutning till det gemensamma lastintaget. Vid hämtning kan de olika aktörerna nyttja inlastningen, vilket minimerar mängden trafikrörelser. För tennishallar anordnas ett separat utrymme för avfall och källsortering med direkt koppling mot gatan i norr.

Sopsugsterminalen kommer att placeras norr om Torshamngatans planerade bebyggelse utmed E4:an i ett redan bullerpåverkat område. Kraftledningen som idag finns på denna plats kommer att tas ur bruk och tas därmed bort framöver. Gator i detaljplanområdet är dimensionerade för att sophantering sker med sopsug.



Avfallshantering och källsortering i planen (Wingårdhs arkitekter, 2017111)

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behov av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

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 för miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Området utgör en central del i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar och består av skog som mest i nordost- och sydöstra delarna av planområdet. Större delar av skogen har sparats och skyddats genom att dessa planlagts som Parkmark. Resten av marken, som består av framför allt gräsytor och mindre dungar i nordvästra och sydvästra delar av planområdet, påverkas av exploateringen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Edesviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Edviken uppnår varken god ekologisk eller kemisk status vid senaste klassningen. Kraven är god ekologisk status 2021 och god kemisk status 2025, med undantag för tributyltennförorening till 2021 (VISS 2015)

Dagvattenutredningen visar att om planförslaget byggs ut utan lokalomhändertagande av dagvatten så kommer det att leda till ökade föroreningshalter till recipienten. För att säkerställa att detta inte sker måste dagvattnet på gatorna, parken och kvarteret fördröjas och renas innan avledning sker till dagvattennätet.

Föreslagna dagvattenåtgärder för kvartersmark gör att samtliga föroreningshalter uppfyller riktvärden för miljökvalitetsnormer för vatten. Med föreslagna dagvattenåtgärder för allmän platsmark bedöms miljökvalitetsnormerna i recipienten kunna upprätthållas.

Landskapsbild/ stadsbild

Området kring planområdet är huvudsakligen obebyggd med undantag för fastigheten öster om planområdet som är ett kontorshus i fem våningar. Karaktäristiskt för Kista verksamhetsområde är storkvarterstruktur med byggnader i fem till sju våningar. Föreslagen bebyggelsestruktur med varierad skala och varierade användningar, tydlig avgränsning mellan

privat och offentlig, sammanhängande gatu- och platsstruktur, gröna-offentliga miljöer och kopplingar mot omgivningen bedöms utgöra ett positivt bidrag till Stadsbilden i Kista. Genom att tillföra olika användningar skapas en variation i området som bidrar till stadsliv och rörelse.

Byggnaderna inom planområdet ska förläggas i kvartersgräns för att förtydliga kvartersstrukturen men samtidigt skiljer dessa byggnader sig i innehåller mot dagens homogena kontors- och verksamhetsanvändning. Den planerade kvartersstrukturen skapar tydliga gaturum som i samspel med kommande bostadskvarter framförallt mot Torshamnsgatan i Kista äng plan bidrar till omvandling av Torshamnsgatan till en levande stadsgata. Planförslaget möjliggör en attraktiv och levande stadsmiljö i Kistas verksamhetsområde samtidigt som det sätter förutsättningar för fortsatt komplettering av ny bebyggelse i närområdet.

Projektet med sitt två höga hus kommer att bli en ny signalbyggnad i Kistas silhuett. Höghusen är i linje med höjdskalen som stadsbyggnadskontorets förordar för området längs med E4:an.

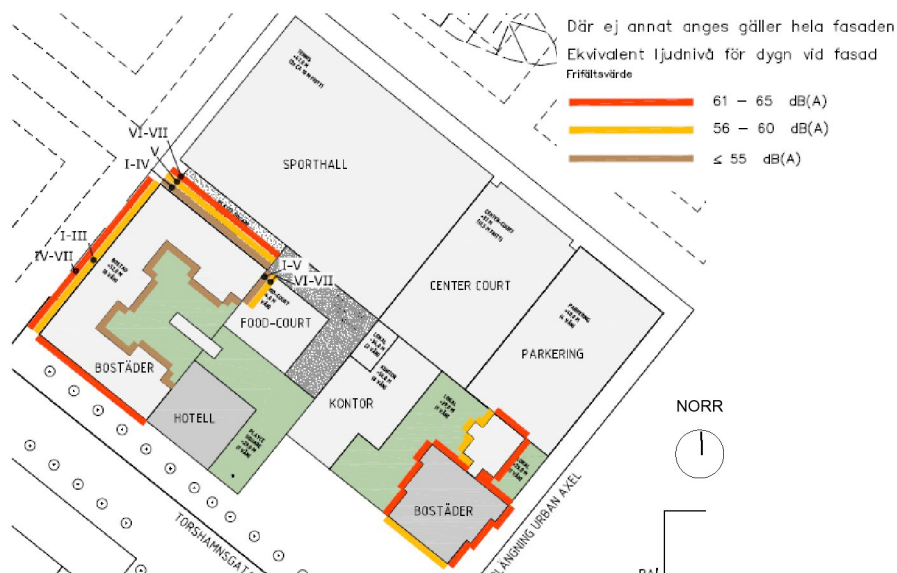
Störningar och risker

Buller

Planområdet är utsatt för buller från E4:an och Torshamnsgatan. I framtiden bullersimulering (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2017-10-23) har framräknade trafikuppgifter för omkringliggande trafikleder använts. Utredningen visar att höga bostadshuset och delar av åttavåningshusen är utsatta för bullernivåer från trafiken på E4:an och Torshamnsgatan över accepterade riktvärden.

Ekvivalentnivån varierar horisontellt över bostadsvåningarnas fasad, som mest blir den ekvivalenta nivån upp mot 65 dB(A).

Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformning av byggnaderna. Med skisserad lägenhetsutformning samt bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

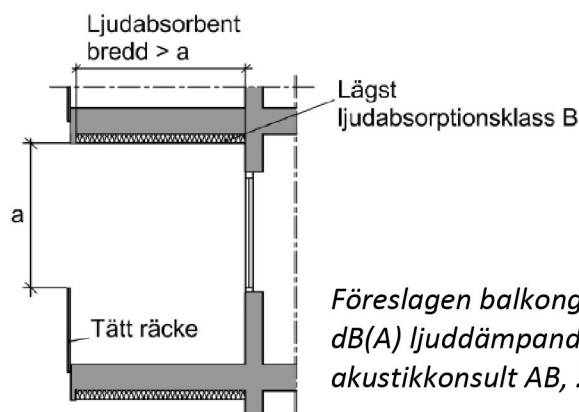


Ekvivalentnivåer vid fasad (ÅHA akustikkonsult AB, 2017-10-23)

Bullerdämpande åtgärder:

För att möjliggöra god ljudmiljö har följande åtgärder rekommenderats till bostäder i planförslaget.

1. Kreativ utformning av balkonger
Byggnaderna förses med balkonger med täta räcken både av estetiska och också bostadsskäl. För att dra nytta av dessa balkonger även för bullerdämpning förses vissa



Föreslagen balkongssektion med 5-8 dB(A) ljuddämpandefunktion (ÅHA akustikkonsult AB, 2017-10-23)

balkonger med ljudabsorbent material i balkongtaken. På detta sätt dämpas trafikbullret vid bostadens sida mot balkongen med 5-8 dB(A). Vissa balkonger förses även med bullerskyddsskärm från golv till tak på en sida.

2. Byggnadskonstruktion och utformning
Fönster och utluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. De flesta lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården.

Översvämningsrisker

Stockholms stads skyfalls modellering visar att planförslaget vid ett maximalt vattenflöde vid marköversvämning vid 100-årsregn kan leda till översvämning inom planförslaget område. Det krävs därmed att applicera god dränering från planområdet där ett exempel kan vara att avleda dagvatten till ett underjordiskt dagvattenmagasin.

Farligt gods

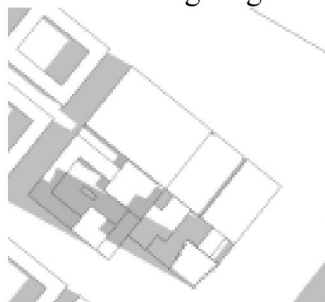
Med hänsyn till avståndet mellan planerad bebyggelse och E4:an (primär farligt godsled) som minst är cirka 90 meter har det bedömts att ett enklare riskutlåtande är tillräckligt som underlag för beaktande av risker i planprocessen. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer behövs det i vanligt fall inte tas fram en fullständig riskutredning om avståndet mellan planerad bebyggelse och farligt godsled överstiger 75 meter. Vidare bedöms det att individrisken och samhällsrisken ej behöver kvantifieras. Motivet till bedömningen är primärt att avståndet mellan E4:an och byggnaderna uppgår till mellan 90 till 110 meter och därmed har konsekvenserna i händelse av olika typer av olyckor involverande farligt gods bedömts som mycket små för personer som vistas inom byggnaderna. Verksamheterna i byggnaderna och byggnadernas höjder bedöms ej påverka riskbilden, då människor primärt bör vistas inomhus i händelse av en farligt gods olycka på E4:an. Sammanfattningsvis bedöms det att särskilda riskreducerande åtgärder med avseende transporter av farligt gods inte kommer att krävas för det föreslagna planområdet.

Ljusförhållanden och mikroklimat

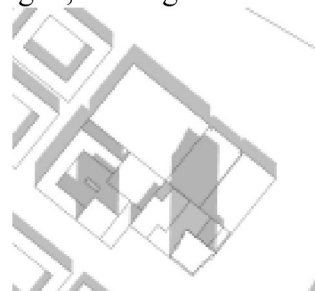
Ljusförhållanden

Inbördes mellan kvarterets olika byggnadsdelar finns en organisation med mörka idrottshallar i norr och bostadsgårdar som öppnar sig mot söder. På detta sätt tas möjligheten till direkt

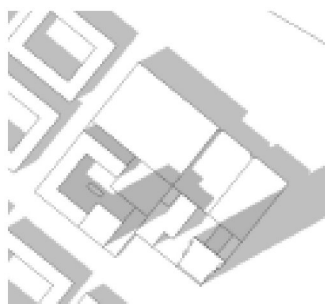
solljus tillvara i projektets bostadsdelar. De skuggade delarna i norr är de funktioner som inte är beroende av dagsljus. Även om den vandrande skuggan från hotell och höga bostadshuset under dagen rör sig över bostadsgårdarna finns det ändå under sommaren soliga lägen både morgon, middag och kväll.



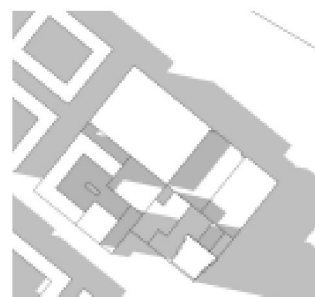
Juni kl. 9:00



Juni kl. 12:00

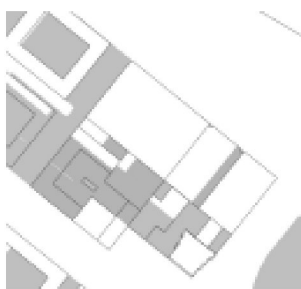


Juni kl. 15:00

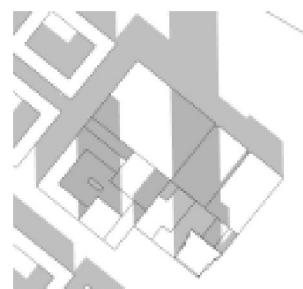


Juni kl. 18:00

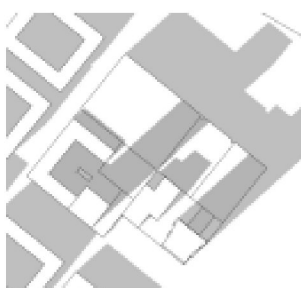
Simulering av skuggkastning 21 juni (Wingårdhs arkitekter, 20171024)



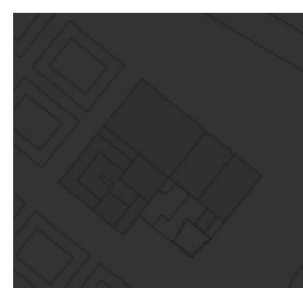
Mars kl. 9:00



Mars kl. 13:00



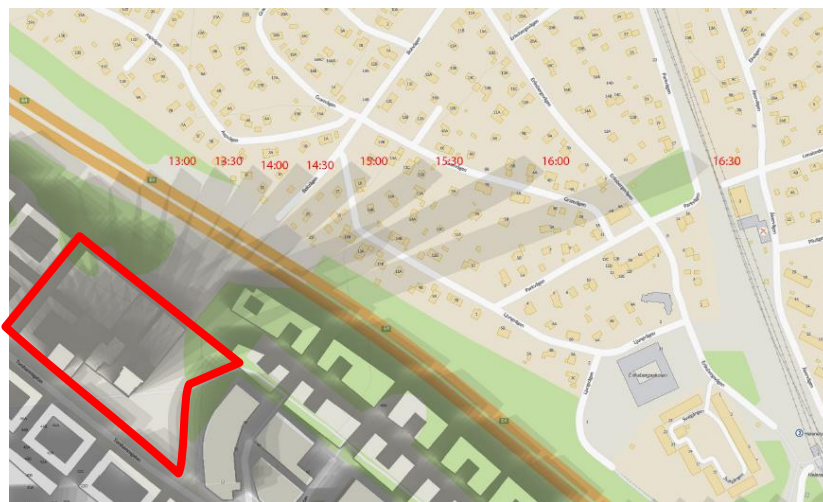
Mars kl. 15:00



Mars kl. 18:00

Simulering av skuggkastning 21 mars (Wingårdhs arkitekter, 20171024)

Projektets läge söder om motorvägen innebär att de högre byggnadsdelarnas skuggor inte påverkar den angränsande planerade bostadsbebyggelsen i någon större utsträckning. På vinterhalvåret når särskilt den låga eftermiddagssolens långa skuggor villabebyggelsen norr om motorvägen. Skuggorna rör sig i sidled snabbt när de är så långa och kommer inte att finnas någon längre tid på respektive plats.

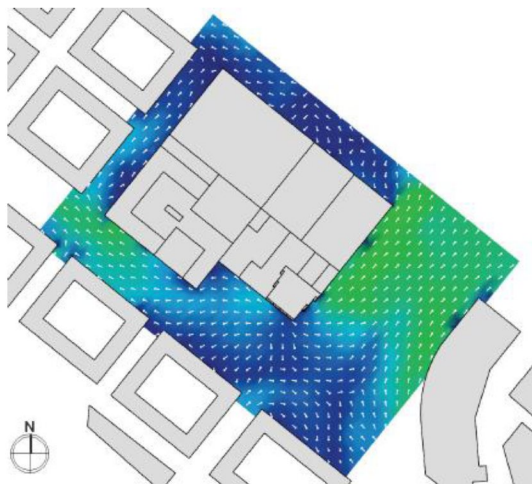


Utökad solstudie, Kvällssol-mars (Wingårdhs arkitekter, 20171024)

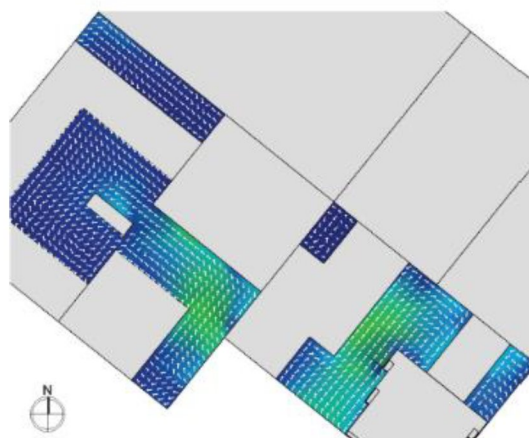
Mikroklimat

Vindstimuleringen som genomförts (White, 2017-01-09) utifrån planförslaget visar att området generellt sett ligger relativt skyddat. I fotgängarnivå uppstår inga kritiska vindsituationer även om några blåsiga situationer uppstår i gatorna runt kvarteret (Torshamnsgatan och Urbana axeln). Lämpliga lösningar för att förbättra mikroklimatet längs med Torshamnsgatan och Urbana axeln ska studeras i detaljplanens granskningsskede.

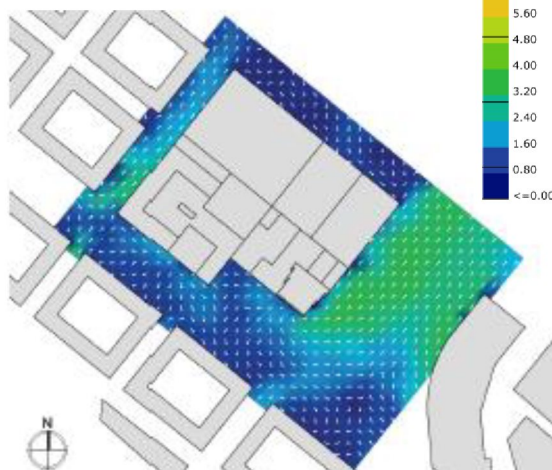
De höga husen utsätts naturligt för högre vindhastigheter och ska man vistas på dessa tak bör avskärningsåtgärder tillsätts. Dock föreslår planen inget taklandskap på de två höga husen och således har ingen åtgärd vidtagits till dessa.



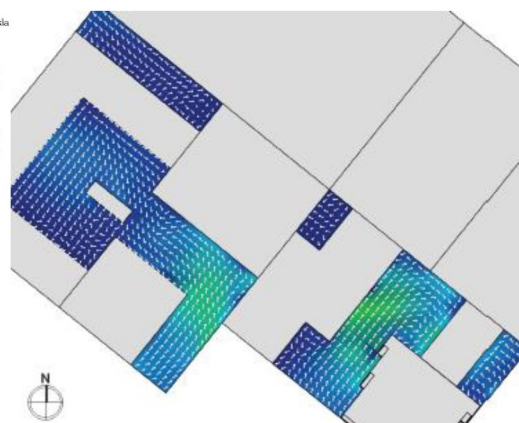
Torget, parken och de närliggande gatorna (sydlig vind, 5 m/s)



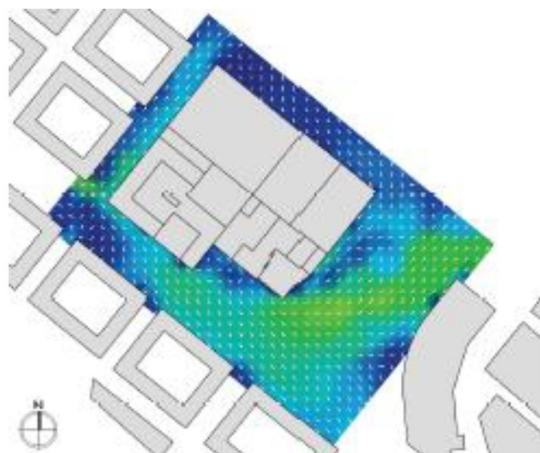
Upphöjda gårdar (sydlig vind, 5 m/s)



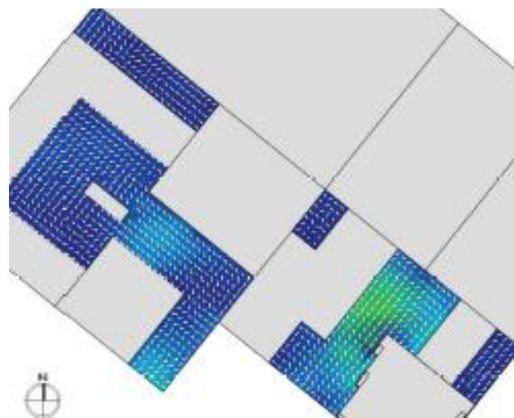
Torget, parken och de närliggande gatorna (sydvästlig vind, 5 m/s)



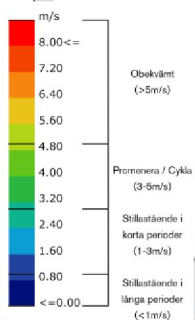
Upphöjdsgårdar (sydvästlig vind, 5 m/s)



Torget, parken och de närliggande gatorna (västlig vind, 5 m/s)



Upphöjdsgårdar (västlig vind, 5 m/s)



På vindsidan vid de två höga byggnaderna (där vinden kommer ifrån) droppar vinden längs fasaden. Vid entréer till byggnader här behövs skärmtak för att uppnå förmildrande vinter omständigheter. Planbestämmelse f5 reglerar att skärmtak får uppföras på vindsidan (syd, sydväst, väst) där entréer finns samt att skärmtak ska ha en fri höjd om minst 4,0 meter.

Den västra innergården är välskyddad i projektet. Däremot är den östra innergården öppen mot sydväst. Detta medför att en viss mängd vind tar sig in här. Vindhastigheterna som uppstår innebär mellan “en komfortnivå som befinner sig Stillastående i korta perioder” och “Promenera/Cykla”. För att få ned vindhastigheterna och därmed öka komfortnivåerna på denna gård så att man kan vistas mer i solen har åtgärder så som pergolor med klätterväxter och sittplatser samt klippta häckar och trädplanteringar föreslagits (se bifogad utredning gällande landskap och grönytefaktor, sid 4 och sid 5).

Parken är ganska utsatt för vind så här kan man tillföra olika växter, träd och planteringar för att skapa zoner för stillasittande aktiviteter men även för mer rörelseinriktade aktiviteter. Detta kommer att studeras efter plansamrådskede vid utveckling av parkens planering och gestaltning.

Social och barnkonsekvenser

En social konsekvensanalys har tagits fram som en del i detaljplanarbetet. Social konsekvensanalysen har behandlat de fem temaområdena; boende och vardagsliv, trygghet och hälsa, plats att mötas, tillgänglighet samt mobilitet och trafiksäkerhet. Analysen har haft ett särskilt fokus på ett barnperspektiv. Social konsekvensanalysen bedömer att byggnadskvarteret möjliggör en ökad trygghet på platsen då den blir befolkad under större delar av dygnet. Stråket mellan planområdet och tunnelbanestation bedöms dock som något otydligt och kan komma upplevas som otryggt underkvällstid. Även stråkstrukturen genom Odde skulle kunna förtydligas för att möjliggöra flöden mellan kvarteret och Odde samt i förlängningen Husby.

Kvarteret bidrar med kompletterande målpunkter och mötesplatser i stadsdelen. I kvarteret planeras ett utbud av kommersiella aktiviteter i idrottsanläggningen samt offentliga och lättillgängliga aktiviteter på torget. Kombinationen av målpunkter och mötesplatser kan tilltala en blandning av målgrupper att besöka kvarteret. Det finns därmed potential för möten som kan möjliggöra en ökad integration i stadsdelen. Det

bedöms som positivt att planen avser att ge plats åt tjejer i det offentliga rummet. Att involvera barn, ungdomar och tjejer i programmering av parken kan bidra till att göra platsen unik och locka dessa målgrupper till platsen.

De offentliga platserna har bedömts som flexibla i dess användningsområden. Däremot har det rekommenderats att i fortsatt planering fokusera på hur platserna kan aktiveras även under vintertid. Exempelvis skulle barn och ungdomar föreslå aktiviteter som ändras varje säsong.

Det kan i framtiden bli aktuell med kompletterande bebyggelse norr om planområdet. Kvarterets norra fasad är utformad som en stängdfasad då tennishallar kräver en sådan fasadutformning. Detta kan bli svårt att integrera med tillkommande bebyggelse i framtiden. För att möjliggöra en flexibilitet i fasadens utformning har planbestämmelsen för idrottsanläggning (R) tillåtit att lokaler för centrumändamål inryms i bottenvåningar mot gatan.

Torshamnsgatan bedöms bli en barriär för barn på grund av ökad trafik samt då gaturummet blir relativt storskaligt. Hästighetssänkande åtgärder har vidtagits och flertalet övergångsställen finns tillgängliga över Torshamnsgatan vilket är positivt för barns trafiksäkerhet.

Flyghinder

Bromma flygplats

På grund av de högre planerade byggnationerna har en flyghinderanalys tagits fram för att utreda hur höghusen ligger i förhållande till detta. Flyghinderanalysen har konstaterat att det planerade hotellbyggnaden ligger inom flygplatsens hinderreglerande ytor, men att den planerade höjden 142 m.ö.h. är lägre än för området reglerad höjd. Däremot den planerade bostadsbyggnaden (164 m.ö.h.) skulle innebära en genomträngning av hinderreglerande ytor med 12 meter vilket är att betrakta som ett hinder. Den planerade bostadsbyggnaden står därmed i konflikt med riksintresset Bromma flygplats.

Tidplan

Samråd	2018-02-13 till 2018-03-29
Granskning	kvartal 3 2018
Antagande	kvartal 4 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandefrågor inom kvartersmark.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsåtgärder.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal som krävs för att genomföra planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplats.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Sport Hotels of Sweden AB för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Markanvisningsavtal har upprättats mellan exploateringskontoret och Sport Hotels of Sweden AB, där del av stadens mark inom fastigheten 4:1 anvisats för nybebyggelse.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PL 7749, PL 7160 och DP 2001-15501 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Akalla 4:1 och ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsningar mellan kvartersmark och allmänplatsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, handel, kontor, Idrott, hotell och parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons- och gångtrafik, torg samt parkområde.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

Rättigheter

Inom planområdet finns en rättighet lokaliserad, en ledningsrätt för elektrisk starkström, akt nr 0163-F4426.1. Den del av ledningsrättsområdet (endast skyddszonen) som berör planförslaget kommer inte att ha planstöd i den nya detaljplanen då marken är planerad för bebyggelse samt att ledningsrättshavaren, Svensk kraftnät, planerar att riva ledningarna när förstärkning av stamnätet i Stockholm är genomförd år 2027. När ledningen har tagits bort ska ledningsägaren ansöka om att upphäva rättigheten hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på exploatörens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning från Akalla 4:1. Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning. Prövning av lämplighet prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning idrott i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (parkmark, och gatemark) till kvartersmark och några områden ändras från kvartersmark (idrott) till allmän platsmark (parkmark respektive gatemark).

Område utlagt som allmän platsmark (gata, torg och park) ska även fortsättningsvis ingå i av Stockholms stad ägd fastighet.

Ledningar

Förberedande ledningsdragning för VA, fiber, fjärrvärme och fjärrkyla finns i den nyligen utbyggda gatan Torshamnsgatan. Nya kvarteret får försörjning mot denna gata.

Ekonomiska frågor

Stockholms stad bekostar anläggningar inom allmän platsmark. Byggaktören bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark.

Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtalet.

Vatten och avlopp, el och tele m.m.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Gatukostnader

Staden kommer att bekosta och genomföra utbygganden av det nya gatunätet. Staden kommer efter utbyggnationen av det nya gatunätet att ansvarar för framtida drift av allmänna gator.

Fastighetsbildning

Fördelning av förrättningskostnader ska ske enligt överenskommelse i exploateringsavtalet mellan staden och fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Planområdet kommer att anslutas till de befintliga teleledningar och fjärrvärmenätet i området.

Höjdsättning

Marken genomförs enligt höjdsättning i plankartan. Det föreslagna höjdsättningen av allmän mark är preliminär och mindre avvikelser kan förekomma under genomförande.

Plushöjder föreskrivna i plankartan gäller endast i givna punkter.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter planen vunnit laga kraft.