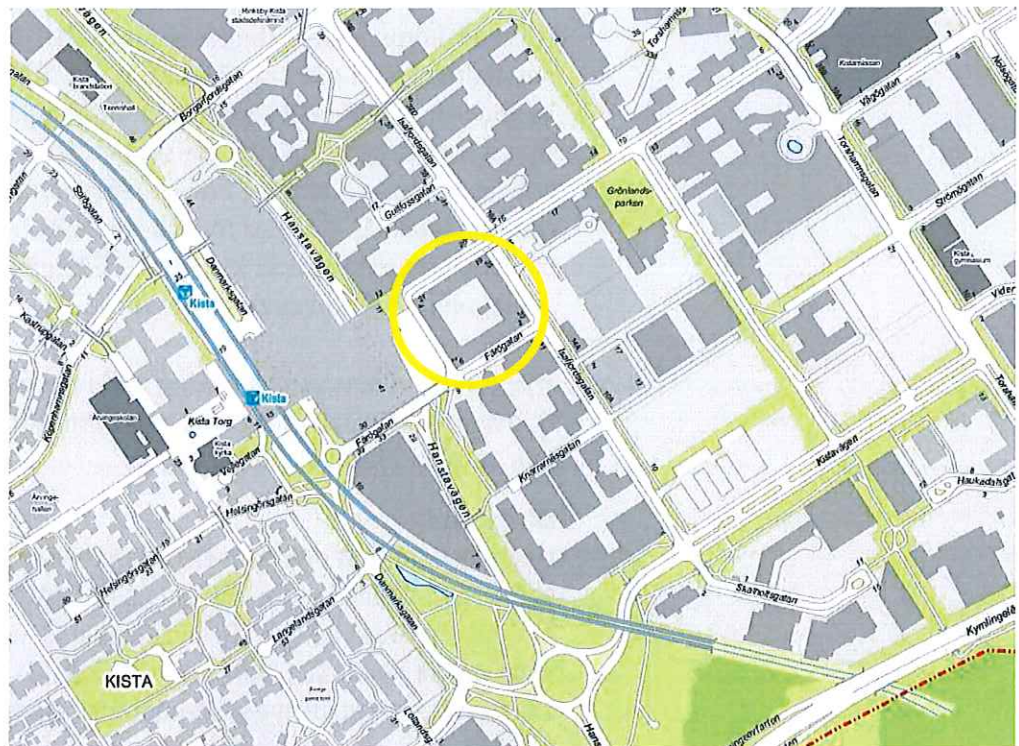




**Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Skalholt 1 m.fl i
stadsdelen Kista i Stockholm,**

S-Dp 2015-04299



Översiktskarta. Planområdets ungefärliga utbredning markerad med gul linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Det primära syftet med planförslaget är att möjliggöra omvandling av befintligt kontorshus till bostäder, att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö. Syftet är även att möjliggöra en mer flexibel användning inom kvarteret samt att genom den arkitektoniska utformningen bryta ned byggnadens skala.

Planförslaget består av två alternativ på grund av höga bullernivåer i omgivningen. Ett alternativ med i första hand bostäder och ett med en blandning av bostäder och hotell. Bostadsalternativet möjliggör totalt ca 710 bostäder och hotellalternativet 430 smålägenheter och 560 hotellrum. Förutom bostäder möjliggör detaljplanen att befintliga verksamheter kan finnas kvar samt att lokaler för skola/förskola och hotellverksamhet inrättas. Planen medger användning för centrumändamål. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen runt hela kvarteret. På byggnadens tak tillåts anläggning för lokal energiproduktion.

Byggrätten utökas genom påbyggnad i två till tre våningar, tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg samt tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus.

Bakgrund

Kista Qvadrat KB och Alm Equity AB har inkommit med en gemensam förfrågan om markanvisning för bostäder på Skalholt 1. Exploateringsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att markanvisa Skalholt 1 till Kista Qvadrat AB. Den 24 september 2015 godkände stadsbyggnadsnämnden startpromemoria för detaljplaneändring av Skalholt 1.

Miljöbedömning

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.

Tidplan

Samråd	4 kv. 2016
Granskning	1-2 kv. 2017
Antagande	2 kv. 2017

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Bakgrund	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden.....	10
Dagvatten och översvämningsrisk	10
Vindförhållanden.....	11
Befintlig bebyggelse	11
Stadsbild.....	12
Grönytor.....	12
Offentlig service.....	13
Kommersiell service	13
Gator och trafik.....	13
Störningar och risker	15
Planförslag	16
Bebyggelse.....	16
Gestaltungsprinciper.....	23
Grönytefaktor.....	28
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning	32
Konsekvenser	36
Behovsbedömning.....	36
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	36
Stadsbild.....	37
Störningar och risker	37
Sociala konsekvenser	42
Barnkonsekvenser.....	43
Konsekvenser för verksamhetsområdet.....	43
Tidplan	43
Genomförande	44
Organisatoriska frågor.....	44
Verkan på befintliga detaljplaner	44
Fastighetsrättsliga frågor	44
Ekonomiska frågor.....	46
Tekniska frågor.....	47



Genomförandetid.....	47
Bilaga 1	48
Solstudier.....	48

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

- *Avfallsutredning* (Sweco, 2016-06-23)
- *Risikanalyt, inkl brand* (Brandskyddslaget, 2016-06-20)
- *Utlåtande brandtekniska förutsättningar* (Brandskyddslaget, 2016-06-20)
- *Trafikutredning* (ALM/Tyréns, 2016-06-23)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2016-04-01)
- *Vindstudie* (White, 2016-02-17)
- *Bullerutredning* (ÅF, 2016-06-27)
- *Dagsljusutredning* (Bau Arkitekter, 2016-06-23)

Övrigt underlag

- *Samrådshandling arkitekt* (SandellSandberg, 2016-06-27)
- *Gårdsgestaltning* (Fojab, 2016-06-23)
- *Grönytefaktor* (Fojab, 2016-04-15)

Medverkande

Ärendet handläggs av Lukas Ljungqvist och Ewa Wåhlin på stadsbyggnadskontoret. Plankonsult är WSP Sverige AB genom Magnus de Vries och Johanna Vinterhav. Medverkar gör även exploateringskontorets projektledare Kristian Ekbom.

Planens syfte och huvuddrag

Det primära syftet med planförslaget är att möjliggöra omvandling av befintligt kontorshus till bostäder, att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö. Syftet är även att möjliggöra en mer flexibel användning inom kvarteret samt att genom den arkitektoniska utformningen bryta ned byggnadens skala.

Planförslaget består av två alternativ på grund av höga bullernivåer i omgivningen. Ett alternativ med i första hand bostäder och ett med en blandning av bostäder och hotell.

Bostadsalternativet möjliggör totalt ca 710 bostäder och hotellalternativet. 430 smålägenheter och 560 hotellrum. Förutom bostäder möjliggör detaljplanen att befintliga verksamheter kan finnas kvar samt att lokaler för skola/förskola och hotellverksamhet inrättas. Planen medger användning för centrumändamål. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen runt hela kvarteret. På byggnadens tak tillåts anläggning för lokal energiproduktion.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Skalholt 1 i sin helhet, vilken är belägen centralt i Kista invid Jan Stenbecks torg med direkt närhet till kommersiell och kommunal service. Avstånd till Kista tunnelbanestation är cirka 200 meter. Skalholt 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Kista Kvadrat KB. Planområdet omfattar cirka 11 000 kvm.



Snebild med planområdet markerat med gul linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en regional stadskärna. Förhållningssättet för de yttre regionala stadskärnorna, till vilken Kista – Sollentuna- Häggvik hör, är bland annat att marken omkring stationerna bör användas för

stadsbebyggelse med mycket hög täthet och att stadsmiljön ska vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel.

Översiktsplan

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

- Planera för ett variationsrikt utbud av bostäder som attraherar många stockholmare.
- Planera för 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.

I översiktsplanen är Kista utpekad som ”en mycket stark tyngdpunkt med en stor mängd verksamheter (...)”. Kista skall förnyas och vidareutvecklas enligt framtidsversionen Kista Science City till en stadsdel med en blandning av arbetsplatser, bostäder och högre utbildning. I detta sammanhang är fastigheten Skalholt 1 med sin centrala placering mitt i Kista en lämplig lokalisering för bostäder.

Den gröna promenadstaden

I tillägg till översiktsplanen (2010) har följande riktlinjer för att uppnå god park- och naturtillgång tagits fram.

Inom 200 meter: grön oas, lek (naturlek eller lekplats), område med god ljudkvalitet, sitta i solen, promenader.

Inom 500 meter: blomprakt, bollspel/bollek, parklek, picknick, pulkaåkning.

Inom 1000 meter, eller enkelt nåbart med kollektivtrafik: bad (utomhusbad), djurhållning, odling, löpträning, skogskänsla, utsikt, vattenkontakt, vild natur, skridskoåkning.

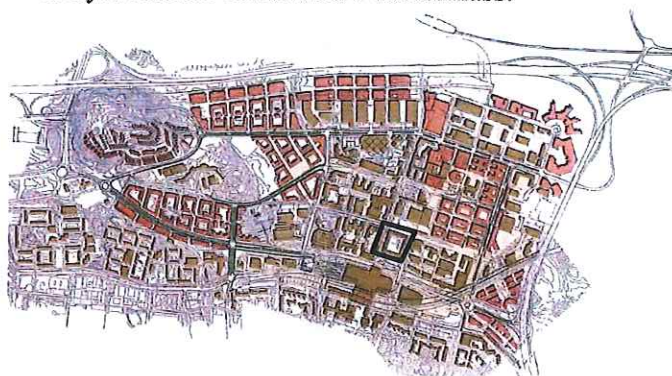
Skillnadernas Stockholm

Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms stads budget för år 2015 står den hållbara och jämlika staden i fokus och där slås fast att utvecklingen mot ett mer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden.

Kista Science City

Stockholms kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. En målsättning för Kista Science City är att ge såväl nya som befintliga företag som Kista goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. En annan är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena. Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnaden av det nya gatunätet.

Enligt Vision och strategi 2010-2020 ska Kista Science City genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi i en kulturellt levande stad vara en av världens ledande science cities. Här skall 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.



Strukturplan för Kista Science City. Planområdet är markerat.

Under de senaste åren har Kista byggts ut successivt med nya kontor, hotell och bostäder, bl.a. Kistahöjden, Victoria Tower, Kista Torn, Kistamässan och NOD-kvarteret. Ett antal större detaljplanarbeten för bostäder pågår i området, bl.a. Kista Äng och Odde på nuvarande IBMs område.

Detaljplan

För området gäller stadsplan pl 8050, som vann laga kraft år 1981. Aktuellt planområde är i stadsplanen planlagt för kontor,



byggnadskvarter som tillåter butiker i bottenvåning samt
”rumshotell”.

Kommunala beslut i övrigt
Startpromemoria för Skalholt 1 godkändes av
stadsbyggnadsnämnden i september 2015.

Markanvisning
Exploateringsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att
markanvisa Skalholt 1 för bostadsrätter till Kista Qvadrat AB.

Riksintressen
Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten omfattar en planterad innergård på bjälklag. På innergården finns gräsmatta, buskar och några träd.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området ligger i en del av Kista där marken främst består av fyllnadsmassor. Kvarterets innergård är dock underbyggd med garage och kommer efter omdaningens fortsättningsvis vara underbyggd.

Markradon

Området är ett lågriskområde för radon.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kista ligger inom Igelbäckens naturliga avrinningsområde men dagvatten från bebyggda delar av Kista avleds via Järva dagvattentunnel till Edsviken (SE650924-162417).

Enligt VISS september 2016 har Edsviken dålig ekologisk status och uppnår "ej god kemisk status". På grund av att kustvatten i området är övergött samt att det tillförs kväve och fosfor till Edsviken från dagvattensystem och andra närliggande vattenförekomster har Edsviken fått en tidsfrist att uppnå god ekologisk status till år 2027. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten Edsviken är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten och översvämningsrisk

Dagvatten från bebyggda delar av Kista avleds via Järva dagvattentunnel till Edsviken. Stockholm Vatten är huvudman för tunneln. Kvarteret Skalholt ansluts till Järva dagvattentunnel via en dagvattenledning som löper längs med Kistagången, Isafjordsgatan samt Färögatan. Kvarteret är anslutet till dagvattenledningen i två punkter, en utmed Färögatan samt en i Isafjordsgatan. Översiktlig beräkning visar att servisernas sammanlagda kapacitet borde vara tillräcklig för att avvatta kvarteret vid ett klimatanpassat 10-årsregn. Den kommunala dagvattenledningen har dimensionen 1000 mm där den passerar fastigheten.

Vindförhållanden

Kvarteret Skalholt med dess stängda kvartersstruktur har en vindsyddad innergård. Den förhärskande vindriktningen i området är sydväst. Eftersom västra delen av kvarteret ligger vid Kistagången som slutar vid Jan Stenbecks torg blir det även här en liten vindbarriär. Färögatan sträcker sig däremot i vindriktningen och kan få lite högre vindhastigheter.

Befintlig bebyggelse

Byggnaden på fastigheten Skalholt 1 uppfördes ursprungligen 1985 och har en total bruttoarea om ca 56 000 kvm i sex våningar, en indragen takvåning samt ett garageplan med koppling till parkering under Jan Stenbecks torg. Huset har fyra entréer och varje entré har ett eget trapphus med hiss. Huskroppen är kvadratisk och kringgärdar en grön innergård. De flesta kontorsplanen är snarlika i sin utformning och varje plan är uppdelat på flera mindre kontorsrum med funktionell struktur. Fasaden är av tegel med horisontella fönsterband mot gatan. Takvåningen är indragen och utförd i röd plåt. Fläktrum och teknikutrymmen finns på gården samt på de översta planen.



Snedbild över byggnaden som upptar hela fastigheten Skalholt 1.



Det norra hörnet av innergården.

Stadsbild

Omgivande bebyggelse håller ungefär samma höjd som Skalholt, med några höga hus som utgör undantag såsom Kista Science Tower söder om kvarteret. Det är framförallt kontors- och handelsbyggnader som omger fastigheten. Mellan Skalholt och Kista Galleria ligger Jan Stenbecks torg.



Snedbild över byggnaden i sitt sammanhang i övriga Kista.

Grönytor

Bebyggelsen i centrala Kista har mycket låg tillgång till natur och parkmark. För Skalholt 1 är närmsta offentliga grönyta

Grönlandsgången och Grönlandsparken. Dessa parker kommer att rustas upp i samband med pågående omvandling av kringliggande bebyggelse.

Offentlig service

Skola och förskola

De flesta skolor och förskolor i Kista är placerade i anslutning till bostadsbebyggelsen väster om Hanstavägen och Kista galleria. Öster om Hanstavägen, i det nuvarande verksamhetsområdet har behovet av förskolor och skolor hittills varit lågt. Närmsta förskola kommer att finnas i de nya kvarteren kring Kista Gård, cirka 850 meter nordväst om planområdet. I Kista verksamhetsområde finns även ett fåtal skolor i privat regi. I kvarterets närhet, på Isafjordsgatan, ligger den Internationella Engelska skolan och Järvaskolan som öppnar efter sommaren 2016. Stockholms byggtkniska gymnasium på Torhamnsgatan ligger en bit längre bort. Universitetet och KTH har filialer kopplade till verksamheterna i Kista med utbildningsplatser för 6-7000 studenter.

Sjukvård

Det finns två vårdcentraler i anslutning till planområdet. En i Kista galleria och en längs Kistagången.

Kommersiell service

I området finns gott om kommersiell service, framförallt i närliggande gallerierna Kista galleria och Kista One. Utanför gallerierna finns kommersiell service längs Kistagången samt i delar av kv. Skalholt 1 bottenvåning.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Skalholt 1 omgärdas av Torsnäsgatan (Jan Stenbecks torg), Kistagången, Isafjordsgatan och Färögatan. Isafjordsgatan och Färögatan utgör huvudgator i området. På den aktuella delen av Torsnäsgatan över Jan Stenbecks torg och Kistagången är endast buss och taxi är tillåten. Det finns dock i dagsläget problem med olovlig fordonstrafik.

Bilparkering och angöring

Skalholt 1 har god tillgång till bilparkering. I fastighetens bottenplan finns ett garage med 215 parkeringsplatser. Garaget är även sammanbyggt med garaget till Kista Galleria och garaget till Kista One. Cirka 150 meter sydost om planområdet ligger



parkeringsgaraget Knarrarnäs S:1 som är en gemensamhetsanläggning där Skalholtts andel är 38 % vilket motsvarar 257 parkeringsplatser. Sammanlagt har projektet tillgång till 472 parkeringsplatser.

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

Gång- och cykeltrafik

Kistagången är en sammanhållande länk mellan Kista centrum och de stora arbetsplatserna i västra Kista. Den förbinder även tunnelbanans station i Kista med pendeltågets station i Helenelund på andra sidan kommungränsen. Detta gör gatan till ett viktigt gångstråk. Cirka 9800 gående/dygn passerar Kistagången.

Befintligt cykelnät i direkt anslutning till Skalholt 1 utgörs av Kistagången, som är ett huvudstråk enligt Stockholm stads cykelplan från 2012. Närmaste pendlingsstråk går längs Hanstavägen, Kistavägen och Torshamngatan. Idag finns cykelparkering inne på gården. Antalet cykelparkeringar uppskattas till ca 50.

Kollektivtrafik

Planområdet har god anslutning till kollektivtrafik med tunnelbanas blå linje som tar 18 minuter till t-centralen. Vidare passerar ett flertal bussar i närområdet med målpunkter till bland annat Mörby centrum, Akalla, Spånga, Tensta, Helenelund och Jakobsberg. Till pendeltågsstationen i Helenelund är det ca 1 km.

Utredning pågår för tvärbanans Kistagren som planeras att dras via Kistagången och Jan Stenbecks torg, med en hållplats i direkt anslutning till Skalholt 1. När tvärbanan har trafikstartat stärks fastighetens kollektivtrafikläge ytterligare. Trafikstart på sträckan genom Kista är planerad till år 2023.

Tillgänglighet

Gatorna kring Skalholt 1 lutar och bidrar till att entrénivåerna kring huset skiljer sig. Längs Kistagången varierar marknivån mellan +22,1 m till +18,3 m. Marknivån faller sedan av kring huset och är som lägst på Isafjordsgatan med en marknivå på omkring +16,5 m. Det innebär att byggnaden ligger i souterräng. Kvarterets innergård ligger en våning över gatunivån på Färögatan och Torsnäsgränd. Kistagången stiger i höjdlid från Jan Stenbäckers torg så att gården kan nås direkt från gatan via en

passage genom byggnaden. Gatunätet och dess lutningar kommer inte att påverkas av detaljplanen.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Buller- och vibrationsutredningar har gjorts för att anpassa de planerade bostäderna. Planområdet utsätts för buller från väg- och spårtrafik från Kistagången, Isafjordsgatan, Färögatan och Jan Stenbecks torg.

Elektromagnetiska fält

En elnätstation finns inom byggnaden och nås från Isafjordsgatan. Samtal pågår med Ellevio, som äger stationen, för att utreda om det är möjligt att flytta stationen till källarplan för att öka skyddsavståndet till planerade bostäder.

Riskfylld verksamhet och farligt gods

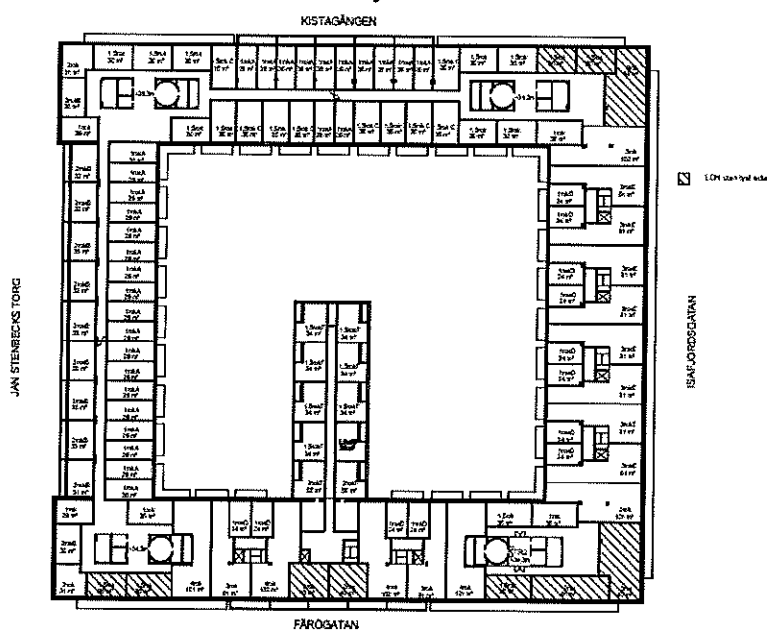
Planområdet ligger i anslutning till KTH Electrum (kv Keflavik 2) som länsstyrelsen har klassat som farlig verksamhet enligt 2:4 i Lagen om skydd mot olyckor. Verksamheten hanterar bland annat stora mängder gaser (brandfarliga och giftiga). Inom Keflavik 2 ligger även forskningsverksamheten Swerea KIMAB som också hanterar brandfarliga varor. Verksamheterna genererar dessutom transporter av farligt gods på den angränsande Isafjordsgatan.

Planförslag

Bebyggelse

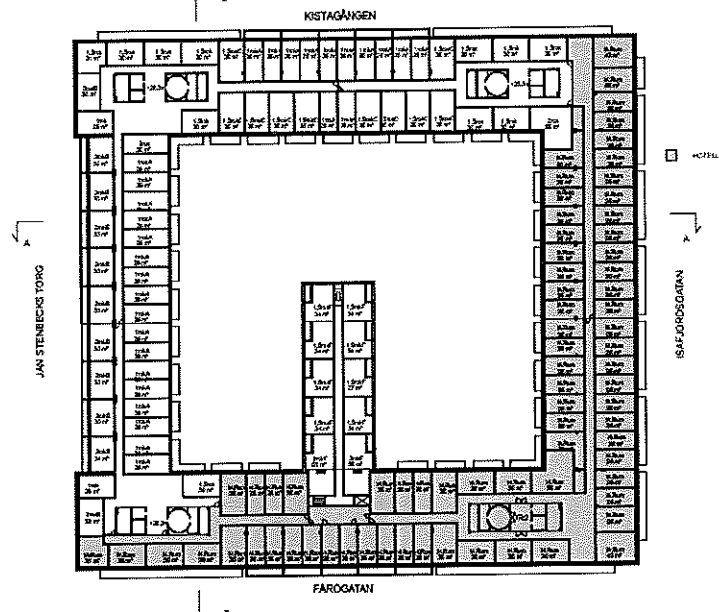
Övergripande

Planförslaget innebär att bostäder och publika lokaler kan tillkomma i ett mycket centralt läge i det verksamhetstätta Kista och att området fortsätter att utvecklas till en blandad stadsbyggd i enlighet med den av kommunfullmäktige godkända visionen Framtidsbild Kista Science city.



Alternativ med bostäder: SandellSandberg

Förslaget består av två alternativ. Ett alternativ med i första hand bostäder och ett med en blandning av bostäder och hotell. Bostadsalternativet möjliggör totalt ca 710 bostäder och hotellalternativet 430 smålägenheter och 560 hotellrum.



Alternativ med bostäder och hotell. Sandell Sandberg

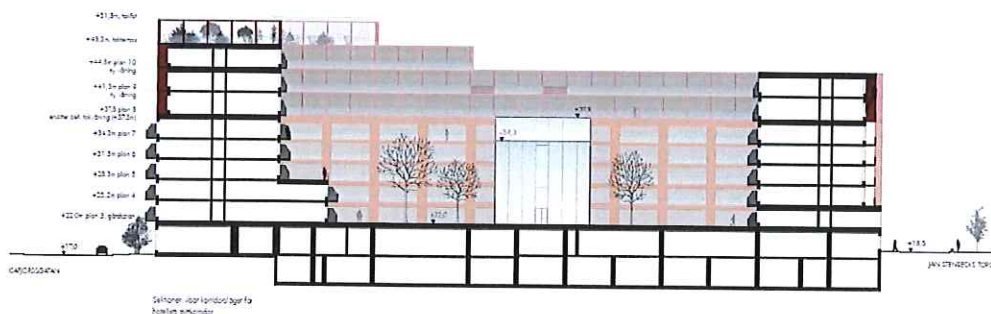
Möjligheten att uppföra kontor kvarstår liksom möjligheten att bedriva ej störande småindustri och hantverk. Förslaget möjliggör även för skol- och förskoleverksamhet då ett alternativ med större genomgående bostäder kommer att generera behov av förskoleplatser enligt stadsdelsförvaltningens beräkningsmodell. En eventuell förskolas placering i kvarteret och utbredningen av förskolegård kommer att studeras i nästa skede av projektet. För att skapa förutsättningar för ett rikare stadsliv skall användningen i husets bottenvåning inte vara av privat karaktär. Planen möjliggör därför en varierad användning med lokaler för centrumändamål, hotell och skola runt om kvarteret. På Isafjordsgatan i korsningen med Kistagången skall befintlig verksamhet, Ryds bilglas beredas plats i nuvarande lokaler inom detaljplanens bestämmelse ”J1”.



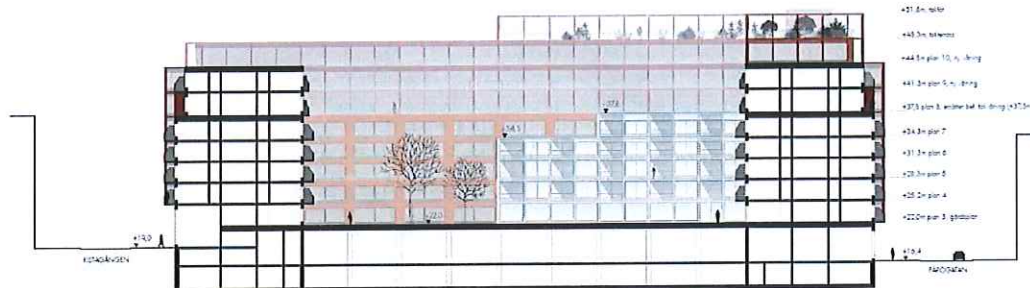
Perspektiv från söder över kvarteret Skalholt med möjliga på- och tillbyggnader. Fotomontage: SandellSandberg

Förslaget innebär även att byggrätten utökas genom att bland annat möjliggöra påbyggnad med ytterligare två till tre våningar samt tillföra en ny byggnadskropp på innergården. Den utökade byggrätten innebär att byggnadens bruttoarea ökar med ca-14 000 kvm till totalt ca 69 000 kvm.

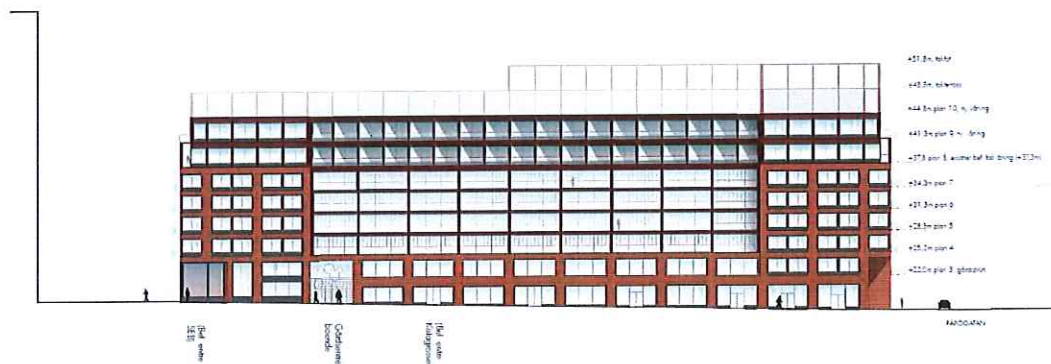
Skalholt I utgör med sin stora skala en gigant i relation till omgivande stadsbebyggelse. Utgångspunkten för den arkitektoniska utformningen av projektet är att byggnadens skala skall brytas ned genom en tydligare vertikal indelning av fasaderna mot Jan Stenbäcks torg, längs Färögatan och Kistagången men att byggnaden fortsatt skall ha en helhetsverkan så att de delar som är adderade till den befintliga volymen framstår som ursprungliga.



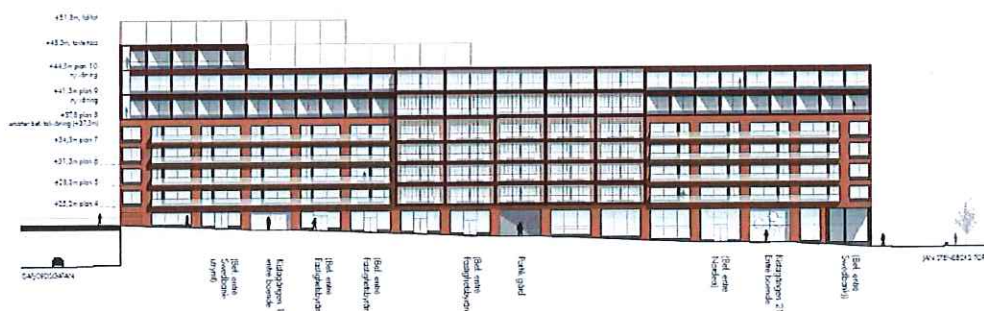
Sektion genom kvarteret från öster till väster, vy mot söder. SandellSandberg.



Sektion genom kvarteret från norr till söder, vy mot öster. SandellSandberg.



Elevation av fasad mot Jan stenbecks torg. SandellSandberg.



Elevation av fasad mot Kistagången. SandellSandberg.

Innergård och takterrass

Den stora innergården och takterrassen fyller viktiga funktioner som sociala mötesplatser och gröna lungor för de boende och verksamma i kvarteret.

Takterrassen nås av samtliga boende i kvarteret via trapphuset i hörnet Färögatan och Isafjordsgatan. Den är gestaltad som ett flertal sammanhängande cirkulära rumsligheter omgärdade av planteringar mot fasad. Terrassen täcks av en spaljé som ger lövskugga under den soliga delen av året.



Förslag på utformning av kvarterets innergård. Den cirkelformade fasta utemöbeln är central i gårdens utformning. Fojab.

Innergården är utformad för att ge de boende möjlighet till avskildhet/rekreation, gemenskap/aktivitet. Den skall vara identitetsskapande och innehålla en rad praktiska funktioner som ger kvalitet åt det dagliga livet. Gården har grovt indelats i två zoner och som zonindelande element föreslås en fast utemöbel i formen av en ring. I ringens mitt skapas en stor sammanhängande grönyta med stora fruktbarande träd som utgör en lugnare, mer intim plats och utanför denna en mer hårdgjord yta för kommunikation, lek och möten. Möbeln erbjuder ett stort antal sittplatser och med sin starka form pryder den gården även när den inte används.

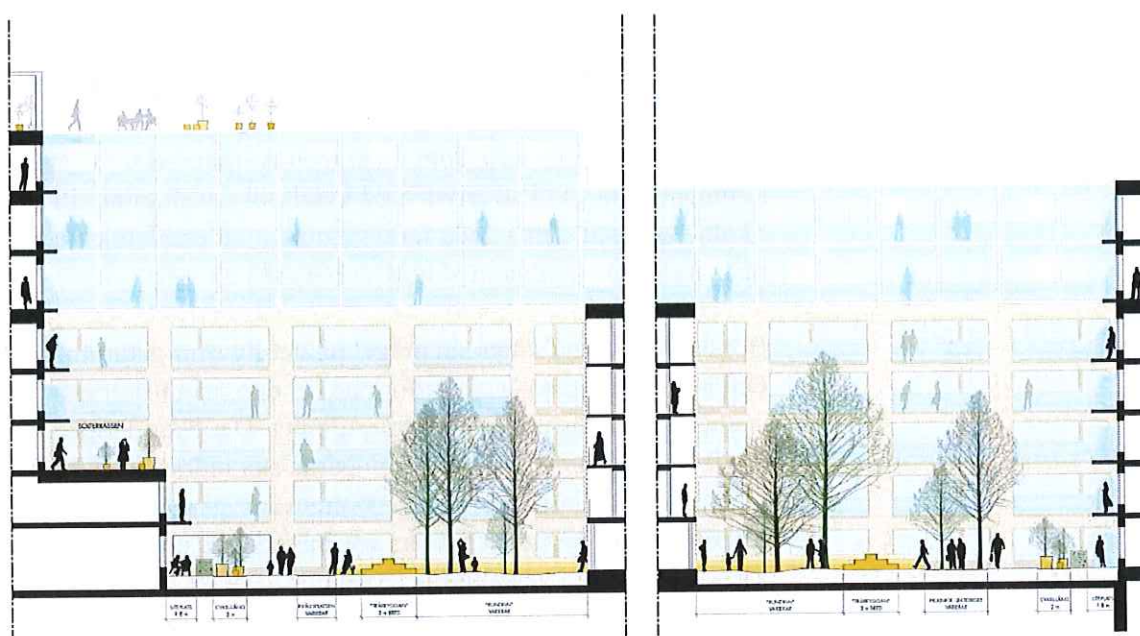
Under framtagandet av förslaget har Stockholms stads verktyg för grönytefaktor på kvartersmark används. I verktyget värderas förslaget och ingående komponenter utifrån hur de bidrar till att stärka biologisk mångfald, sociala värden, klimatanpassing och ljudkvalitet. Resultatet viktas för att säkerställa en bra balans mellan dessa fyra faktorer. Ett totalt viktat värde om 0,6 skall eftersträvas för ett kringbyggt stadskvarter som Skalholt 1. Detta innebär en god nivå för alla fyra delfaktorer i GYFen, och har uppnåtts med nuvarande förslag.

De boende vars lägenheter vetter åt innergården kan ta del av gården från sina balkonger. I bottenvåningen skapar planteringar

och cykelparkering en avgränsning mellan uteplats och gemensam gård. Gårdshusets balkonger är indragna i byggnadsvolymen för att minska husets påverkan på innergården. Kortsidans fasad har endast fönster från de gemensamma utrymmena i huset.



Vy mot innergården, perspektiv från väster. Illustration: SandellSandberg



Principsektion innergård, sydväst-nordost genom det nya gårdshuset. Fojab.

Gårdens gröna delar är uppbyggda med växtbäddar som tillåter stora träd där dagvatten infiltreras. Hela gårdsytan har en svag lutning mot portiken som förbinder gården med Kistagången för att vid stor nederbörd kunna bredda ut mot allmän plats.

Stadsliv

Centrala Kista är under omdaning från utpräglat verksamhetsområde till mångfunktionell stad. Kvarteret Skalholt spelar med sin storlek och sitt centrala läge en viktig roll i denna förvandling. För att skapa förutsättningar för ett rikare stadsliv skall användningen i husets bottenvåning inte vara av privat karaktär. Planen möjliggör därför en varierad användning med lokaler för centrumändamål, hotell och skola (C, O, S) runt om kvarteret. Mot Jan Stenbecks torg intensifieras denna ambition något och de två första våningarna från markplan är utpekade för publika ändamål och inga bostäder medges.

En hög grad, minst 50 % av bottenvåningen, skall utföras med genomsiktliga glaspartier. Detta kombinerat med en hög entréäthet ska bidra till att göra byggnaden tillgänglig och gaturummet mer levande, v1 på detaljplanekartan.

Bottenvåningen mot Isafjordsgatan är undantagen där minst 40% skall utföras med genomsiktliga glaspartier. Att lätt kunna anpassa huset till en mångfald mindre verksamheter är ett effektivt medel för att levandegöra stadsmiljön i närområdet.

Mot Jan Stenbäcks torg, som i och med tvärbanans utbyggnad kommer att få en ökad friyta med kvällssol i anslutning till Skalholts fasad, finns goda förutsättningar att etablera café och restaurangverksamhet med uteserveringar på torget.

Bottenvåningarna sätter sin prägel på det liv som gaturummet får. Om bottenvåningen är rätt utformad får den människor att vilja stanna och mötas i det offentliga rummet. Det ökar därmed den upplevda tryggheten. Bottenvåningarna ska bidra till att kontakt mellan ute och inne kan uppstå. Bottenvåningarna i de tillkommande byggnaderna ska var inbjudande och ges en särskild omsorg i gestaltningen och hög kvalitet i materialen. Entréer ska upplevas inbjudande och till stor del vara uppglasade. Om avfallshantering sker i gatumiljö måste den vara en del i en medveten gestaltning.



Perspektiv från Färögatan över Jan Stenbäcks torg. Skalhols torgfasad med tvåvåningssockel mot torget. Illustration: SandellSandberg

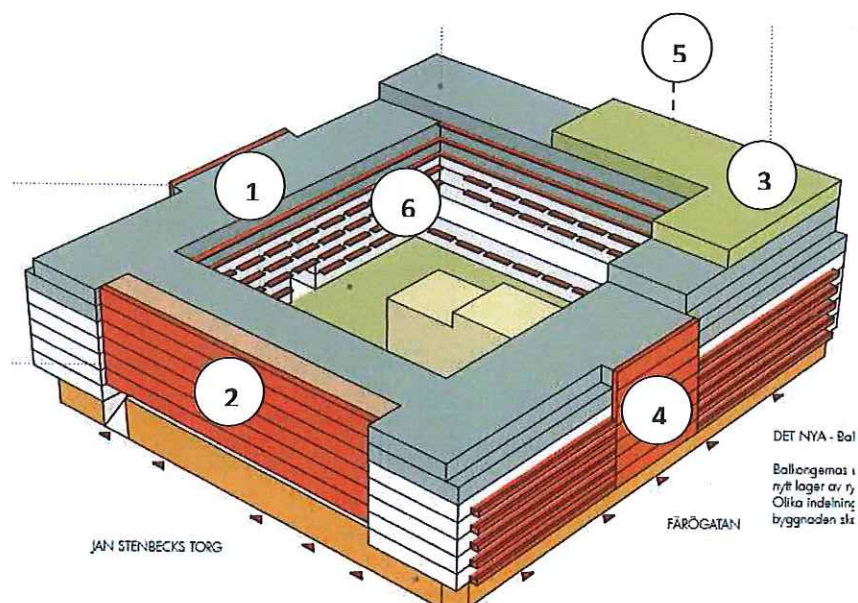
Anpassning till tvärbanans sträckning

Tvärbanans Kistagren kommer enligt planerna att dras diagonalt över Jan Stenbecks torg från Färögatan in på Kistagången. Passagen från torget till Kistagången är mycket smal. För att möjliggöra god standard för gång- och cykeltrafik behöver Skalhols hörn fasas ur 2,5 meter från nuvarande fasadläge. Hörnet är avfasat redan idag och kommer med denna nya lösning få två pelare mellan gång och cykelbana i linje med dagens fasad för att klara byggnadens konstruktion.

Gestaltungsprinciper

Projektet tar avstamp i de kvalitéer som byggnaden besitter idag. Bevarandet och omhändertagandet av kulör och materialitet hos befintliga fasader ingår i detta arbete. De befintliga fönsteröppningarna görs större för att öppna och lätta upp intrycket och ge de boende så ljusa lägenheter som möjligt. Det medför att fönstrens horisontella verkan i fasad ändras till att få ett öppnare uttryck.

I förslaget adderas tre nya volymer till den befintliga kontorsvolymen. Utöver detta blir balkongerna det för gestaltningen viktigaste elementet som genom variation i uttryck möjliggör en indelning av den stora byggnadsvolymen.



Påbyggnad (1)

Påbyggnaden föreslås ha en tydlig indelning och rytm anpassad till det befintliga huset. Färgsättningen i rött samspelar med teglet och intrycket ska vara ett nytt och modernt tillägg, men i harmoni med det ursprungliga. Balkongerna tillåts gå i liv med fasaden på den befintliga byggnaden. Fasaden på tillbyggnaden är indragen.



Exempel på påbyggnad

Fasad mot Jan Stenbecks torg (2)

Fasaden mot Jan Stenbäcks torg utgörs av ett mittparti klätt med inglasade balkonger flankerat av två tydliga gavlar mot Färögatan och Kistagången. Allt sammans vilar på en förhöjd sockel i två våningar. Det gynnsamma västläget med kvällssol på balkongerna skapar goda förutsättningar för att balkongerna kommer att användas flitigt och att torget därmed kommer att upplevas än mer befolkat och publikt.



Exempel på fasad mot Jan Stenbecks torg

Påbyggnad – pergola och växthus (3)

I hörnet Isafjordsgatan/Färögatan får pergola och växthus uppföras, v3 på detaljplanekartan. Terrassen på taket har en struktur som följer strukturen i våningarna under. Detta för att skapa spänst i volymen och en markering av hörnet. Strukturen möjliggör infästning av tak, vindskydd och räcken.



Exempel på påbyggnad -terrass

Balkonger (4-6)

För att skapa variation i stadsrummet föreslås balkongerna ta sig olika uttryck på olika fasader. Ett mittparti med inglasade balkonger på fasaderna mot Kistagången och Färögatan ökar vertikaliteten i volymen och bryter upp fasadens längd. På sidopartierna löper längsgående balkonger som kontrasterar mot den större volymen.



Exempel på balkonger mot Kistagången och Färögatan.

Mot Isafjordsgatan får fasaden en annan karaktär med balkonger satta i tegelförband, förskjutna i förhållande till varandra. Detta skapar variation i hur byggnaden uppfattas från olika delar av stadsrummet.



Exempel på balkong mot Isafjordsgatan

Mot gården föreslås balkongerna separerade från varandra med en tätare indelning som följer lägenhetsindelningen.



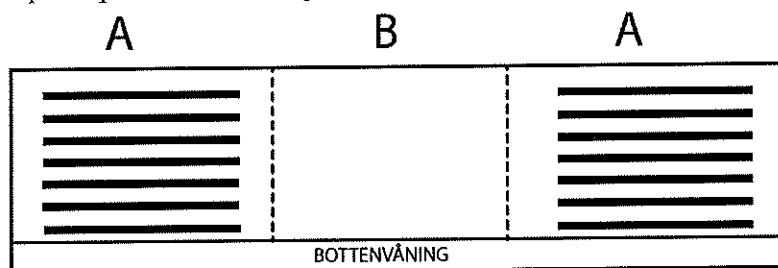
Exempel på balkonger mot gården

För att inte inkräkta på innergårdens volym får balkonger på gårdshuset inte kraga ut, v4 på detaljplanekartan.

Fasader

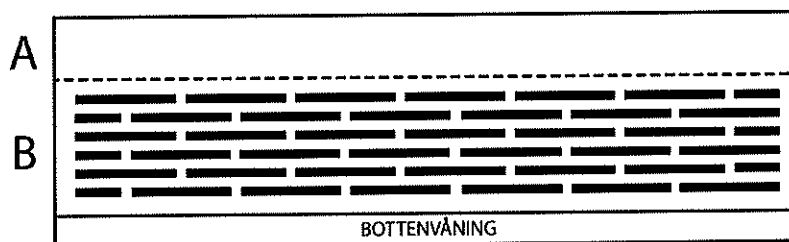
Utformning av byggnadens fasader regleras i plankartan med bestämmelserna nedan. Syftet är att bryta ner kvarterets skala och skapa variation i stadsrummet.

Fasad mot Kistagången och Färögatan ska över bottenvåningen delas in i tre vertikala partier med två olika arkitektoniska uttryck, där mittsektionen (B) skiljer sig från de intilliggande (A). Se principskiss 1. Balkonger i mittsektionen får glasas in.



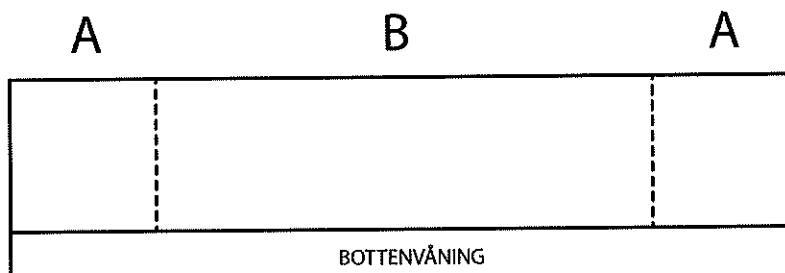
Principskiss 1. Fasad mot Kistagången och Färögatan

Fasad mot Isafjordsgatan ska över bottenvåningen delas in i två horisontella partier, där det nedre partiet (B) har balkonger placerade i förband. Se principskiss 2.



Principskiss 2. Fasad mot Isafjordsgatan.

Fasad mot Jan Stenbecks torg ska över bottenvåningen delas in i tre vertikala partier med två olika arkitektoniska uttryck, där mittpartiet (B) skiljer sig från de intilliggande (A). Se principskiss 3. Balkonger i mittsektionen får glasas in.



Principskiss 3. Fasad mot Jan Stenbecks torg

Omgivande miljö, park, gaturum
Omgivande gaturum kommer under en nära framtid att genomgå förbättringsåtgärder. Jan Stenbecks torg och Kistagången får en ny utformning i samband med utbyggnad av tvärbanans Kistagren. Isafjordsgatans gatusektion har uppdaterats i samband med en tidigare exploatering längre söder ut och då arbetet med Skalholt är slutfört planeras liknande åtgärder för gatumarken på såväl Färö- som Isafjordsgatan.

Grönytefaktor

I projektet har grönytefaktor eller GYF använts som ett verktyg för planeringen av de gemensamma gröna ytorna. Syftet med grönytefaktorn är att säkerställa hög kvalitet i utformningen och att tidigt planera in ekosystemtjänster för dagvattenhantering, ekologiska samband och sociala- och estetiska värden. Inom planområdet ska en grönytefaktor om 0,6 uppnås med en god balans mellan sociala värden, biologisk mångfald, klimatanpassning och ljudkvalitet. En aktuell beräkning för projektet biläggs planhandlingarna. Grönytefaktorn ska realiseras genom en överenskommelse i exploateringsavtalet, som hänvisar till planbeskrivningen.

Gator och trafik

Gatunät

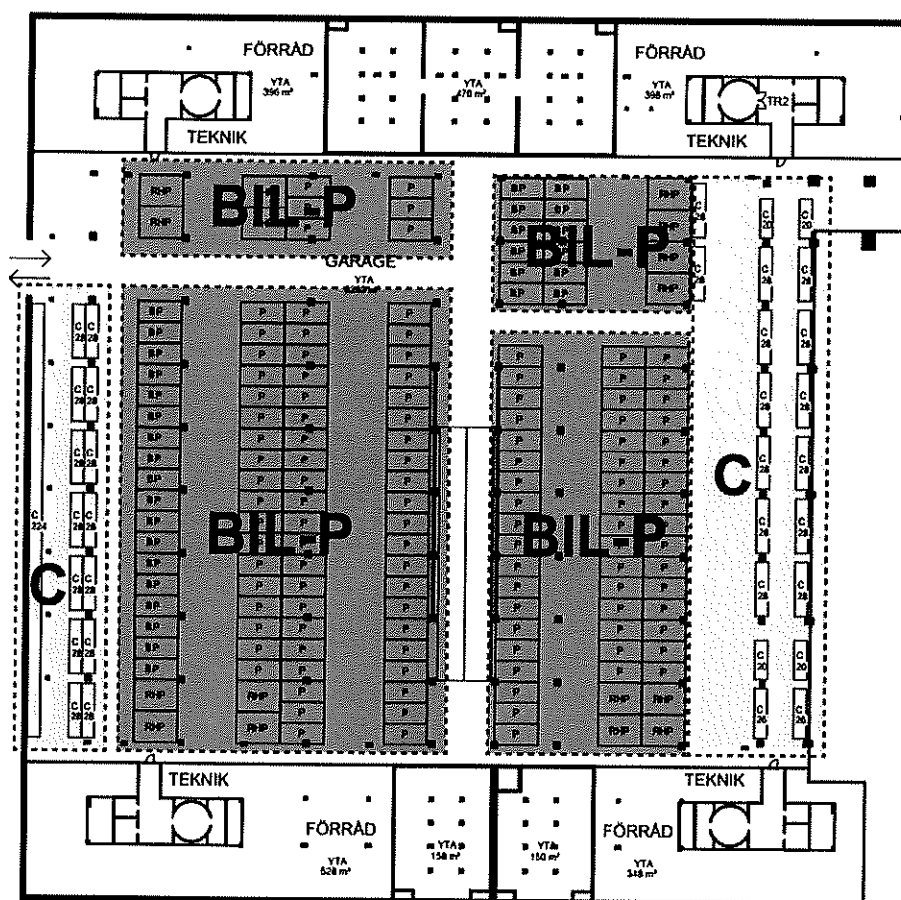
Planförslaget föranleder inga förändringar i befintligt gatunät.

Bilparkering

Parkeringsbehovet i Skalholt påverkas av närheten till kollektivtrafik och att en stor del av lägenheterna är smålägenheter. För att säkerställa att tillräckligt med yta avsätts för parkeringsplatser i garagen används det projektspecifika parkeringstalet 0,3. Alternativet med huvudsakligen bostäder ger behov av 234 p-platser och alternativet med hotell/bostäder ger behovet av 301 platser.

Cykelparkering

Cykelparkeringsnormen för bostäder är högre än för hotell och blir därför dimensionerande. Stockholm stads gällande cykelparkeringsnorm anger parkeringstal om 2,5-4 st/100 kvm BTA för bostäder samt 20-30 parkeringsplatser/1000 kvm BTA handel. I fastigheten planeras för ca 48 000 kvm BTA bostäder samt 4 500 kvm ljus BTA handel vilket medför behov av omkring 1500 cykelparkeringsplatser. 150 av cykelparkeringsplatserna föreslås anordnas på gården och 1374 anordnas i garageplan. Gården nås lätt via infart från Kistagången som utgör huvudstråk för cyklister. Garaget nås via Färögatan eller Torsnäsgatan via Kista gallerias garage. Cykelparkeringen i garaget utformas med tvåvåningsstall och placeras nära trappuppgångar och hissar för att få enkel access till huset. Utformningen av cykelplatserna utgår ifrån att det ska vara möjligt att låsa fast cykeln. Vidare ska parkeringen kännas trygg med god belysning och orienterbarhet.

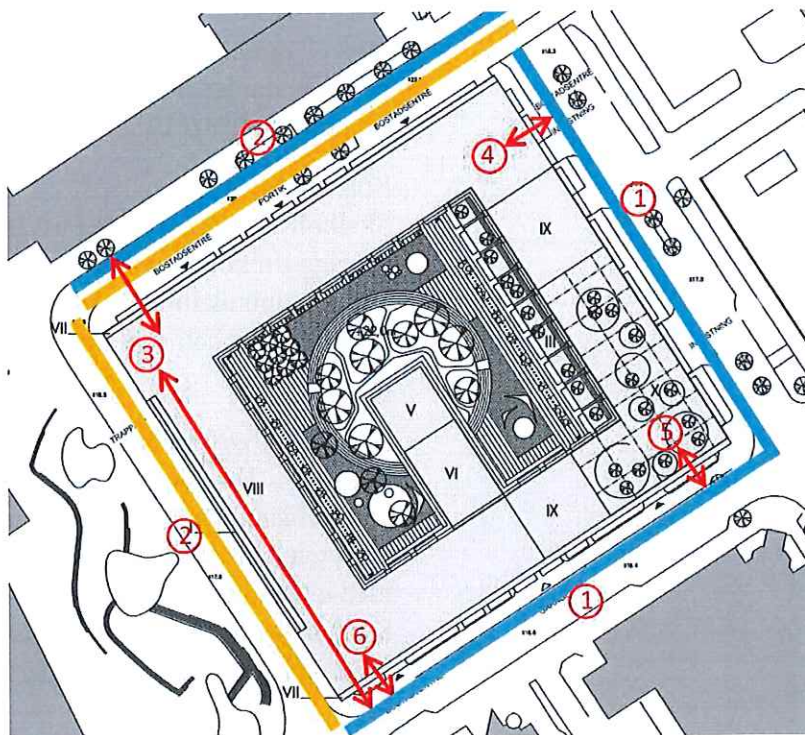


Bilden illustrerar planerad disposition av cykelparkering och bilparkering på garageplan inom Skalholt 1

Angöring och besöksparkering

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

Angöring kommer även fortsättningsvis vara tillåten längs Isafjordsgatan och Färögatan. Längs Kistagången och Jan Stenbecks torg kommer angöring inte vara möjlig på den sidan av gatan som gränsar till Skalholt 1, vilket innebär att entréerna som vetter ditåt främst kommer att kunna angöras via garageplanet eller via trapphuset längs Isafjordsgatan eller Färögatan. I garageplanet reserveras platser närmast trapphusen för rörelsehindrade för att underlätta entrén in i huset. Även besöksparkeringar kommer att finnas i garaget under fastigheten.



Beskrivning av hur de olika trapphusen nås

- 1) Angöring kommer att vara tillåten längs Isafjordsgatan och Färögatan även fortsättningsvis.
- 2) Angöring kommer ej vara tillåten längs Kistagången eller Jan Stenbecks torg.

- 3) Angöring kommer ej vara tillåten längs Kistagången på Skalhols sida. Trapphuset i hörnet Kistagången/Jan Stenbecks torg nås antingen genom garaget eller genom att angöra längs Färögatan och nyttja trapphuset i hörnet Färögatan/Jan Stenbecks torg alternativt genom att angöra på norra sidan av Kistagången.
- 4) Trapphuset i hörnet Isafjordsgatan/Kistagången nås via Isafjordsgatan eller via garaget.
- 5) Trapphuset i hörnet Isafjordsgatan/Färögatan nås via Färögatan eller via garaget.
- 6) Trapphuset i hörnet Jan Stenbecks torg/Färögatan nås via Färögatan eller via garaget.

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

Leveranser

Leveranser till verksamheterna i kvarteret planeras ske via inlastningsutrymme som planeras i fastighetens bottenplan mot Isafjordsgatan. Därifrån transporteras varorna vidare via invändiga transportkorridorer till slutdestinationerna. Eventuellt kan denna inlastning även användas vid in- och utflytt. Möjlighet till detta studeras vidare i fortsatt planering.

Kollektivtrafik

Skalholt 1 kommer även fortsättningsvis att ha mycket god tillgång till kollektivtrafik med tunnelbanestationen och goda busskommunikationer. Tvärbanan kommer att förbättra tillgänglighet och restider ytterligare.

Tillgänglighet

Alla befintliga entréer, utom entréns i avfasningen i hörnet Jan Stenbecks Torg och Kistagången, behålls. Entréerna kommer vara tillgängliga både från gatan och gården. Om- och tillbyggnaden kommer att uppfylla gällande tillgänglighetskrav med undantag för angöring samt parkering i gatuplan längs Kistagången och Jan Stenbecks torg som inte kommer att vara möjlig på grund av trafikregleringen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningssystemet kommer att dimensioneras om i sin helhet i samband med planens genomförande.

Energiförsörjning/Tele

En större elnätstation inom fastigheten, som förser även omkringliggande fastigheter med elektricitet, föreslås flyttas från entréplan till källarvåning. Elleverantörens utrymmes- och tillgänglighetskrav måste uppfyllas.

Dagvatten

Då kvarteret är och även fortsättningsvis kommer att vara underbyggt efter omdaning finns det begränsade möjligheter till LOD. Genom att anlägga en stor andel ytor med genomsläppligt material så som gröna ytor och stenmjöl kan viss fördröjning av avrinning ske då avrinning från dessa ytor kan infiltrera till bjälklagets dräneringssystem. Det rekommenderas däremot inte att låta avrinning från andra ytor, som tak eller plattsatta ytor rinna av mot de mer genomsläppliga ytorna för infiltration då detta kan riskera att överbelasta dräneringssystemet.

Eftersom kvarterets innergård är innesluten av byggnader rekommenderas att hela innergården anläggs så att den svagt lutar mot någon av portikerna. Att anlägga innergården på detta vis innebär att man skapar en ytlig avrinningsväg för vatten ut från innergården vid extrema nederbördstillfällen och förhindrar på så vis vatten från att stängas inne på innergården.

Resultat av avrinningsberäkningen visar att avrinningen efter omdaning kommer att vara ungefär densamma som i nuläget. Trots att kvarteret utökas med en ny byggnad på innergården kompenseras en förväntad ökning av takavrinning av att en del av taket kommer omdanas till takterrass med inslag av gröna ytor.

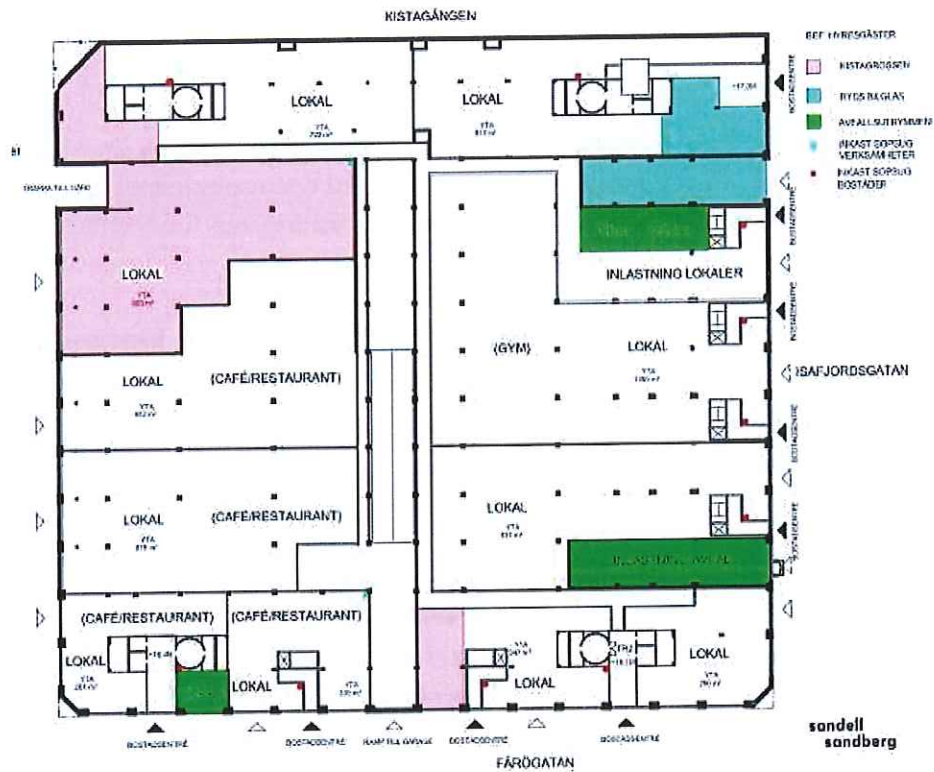
Det har översiktligt utretts hur höjdsättningen av marken kring kvarteret ser ut. Vid skyfall som överstiger det allmänna ledningsnätets kapacitet är det mest troligt att vatten kan komma att rinna av på markytan längs de gator där den kommunala dagvattenledningen är förlagd. Det anses behöva bli omfattande marköversvämningar för att vatten ska riskera att ytledes påverka kvarteret Skalholt vid en översvämningssituation. Orsaken är att vattnet i första hand kommer att rinna ytledes längs med gatorna som avgränsas av kantsten mot kvarteret. Att kantstenen utgör en säkerhetsmarginal är särskilt positivt då kvarteret har garageinfarter i nivå med trottoarerna utmed Isafjordsgatan och Färögatan.

Avfallshantering

Då projektet är komplext krävs en smart kombination av flera olika system för avfallshantering. Utmaningarna ligger i att det planeras många lägenheter och verksamheter på en liten yta, som dessutom i dagsläget består av kontor. Stationär sopsug lämpar sig väl då hämtning av krantömda behållare är så gott som uteslutet på grund av brist på förgårdsmark, dock måste ett enkelt och kompakt sopsugsystem anses vara det rimligaste alternativet. Matavfall från bostäder samlas in genom sopsugen och sorteras optiskt i någon av de anläggningar som ska byggas i Stockholmsregionen. Kombinationen av matavskiljare/fettavskiljare ger en hög flexibilitet att använda lokalerna till restauranger eller caféer om så önskas samtidigt som det är ytbesparande och hygieniskt

Transport av avfall till sopsugsinkasten samt transport av förpackningar till avfallsutrymme sker i invändiga korridorer som boende ej har tillträde till. Förpackningar innefattas inte av det kommunala insamlingsansvaret och därmed ställs inte samma krav på tillgänglighet och hämtförhållanden, dock bör arbetsmiljö vid hämtning av kärl beaktas i enlighet med riktlinjer från Stockholm Vatten.

I det alternativ genomgående lägenheter byggs med fler trapphus får det konsekvensen att fler sopsugsinkast behövs för att boende ej ska behöva gå från en entré till en annan med sitt avfall.



Räddningstjänst

Byggnaden är tillgänglig för räddningsfordon från det allmänna gatunätet (Kistagången, Isafjordsgatan, Färögatan och Torsnäsgatan), varför inga särskilda uppställningsplatser eller räddningsvägar behöver anordnas.

Utmed Jan Stenbecks torg förutsätts utrymning kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning med hänsyn till Tvärbanan. Detta krav uppfylls med aktuell utformning av byggnaden. Mot Färögatan/Isafjordsgatan kan, vid behov, utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning vara ett alternativ för bostäder upp till 23 meter ovan mark. För hotell gäller att utrymning alltid ska kunna ske utan insats av räddningstjänsten.

För delar av byggnaden med fler än 8 våningar ska ett av trapphusen utformas som ett Tr2-trapphus. Tr2-trapphus kan även utgöra enda utrymningsvägen för bostäder upp till 16 våningar. Med aktuell utformning finns dock två utrymningsvägar tillgängliga från alla plan undantaget takterrass, där det bara finns en. Två utrymningsvägar från takterrassen krävs om den görs publik eller exempelvis tillgänglig för hotellgäster.

För att uppfylla räddningstjänstens avståndskrav ska komplettering ske med två nya brandposter i nära anslutning till korsningen mellan Torsnäsgratan/Jan Stenbecks torg och Kistagången.

För med detaljerad kravbeskrivning hänvisas till underlagsmaterialen riskanalys och brandtekniskt utlåtande.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, stadsmuseet och Storstockholms brandförsvaret (SSBF) som, utifrån nuvarande kunskapsunderlag, bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

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.

Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning. Dess genomförande har liten betydelse för andra planer eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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

Kista ligger inom Igelbäckens naturliga avrinningsområde men dagvatten från bebyggda delar av Kista avleds via Järva

dagvattentunnel till Edsviken. Dagvattenrecipienten Edsviken (vattenförekomst SE650924-162417) är en bräck havsvik som ligger mellan Sollentuna, Danderyd och Solna kommuner.

Omdaning av gården förväntas medföra försumbar föroreningsbelastning till recipienten Edsviken, förutsatt att byggnaderna förses med inerta takmaterial och parkeringsplatserna i garaget inte är anslutna till dagvattennätet.

Stadsbild

De tillkommande volymerna på den befintliga byggnaden kommer att öka på den redan stora befintliga byggnaden. Byggnaden höjs med som mest 11 meter vilket man i planarbetet sett fungerar tack vare storskaligheten som präglar denna del av Kista.

Störningar och risker

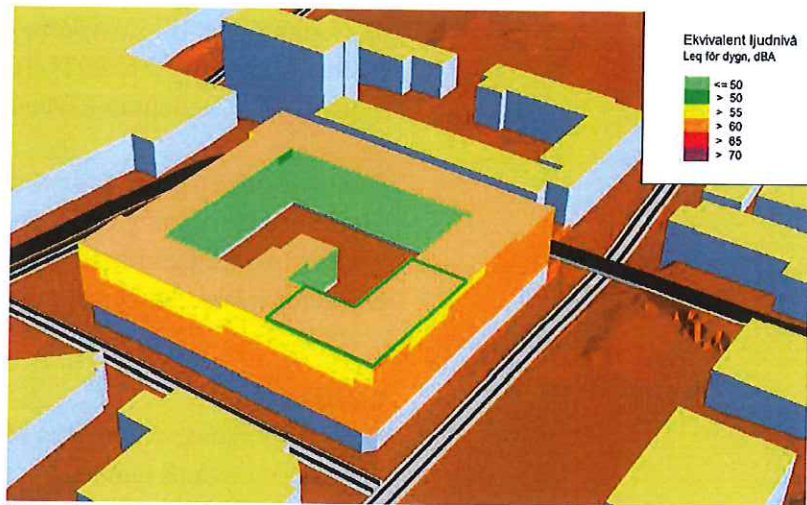
Buller

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om att starta planarbete i september 2015. För planen gäller således den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216).

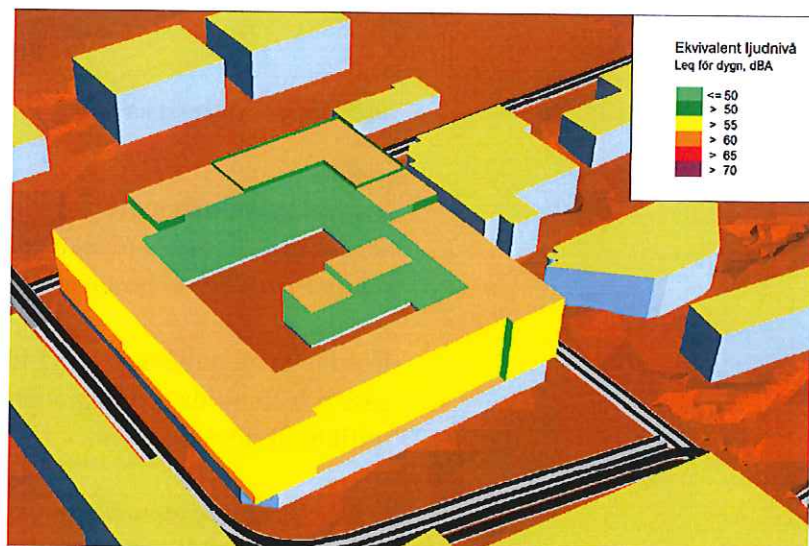
Resultatet av bullerutredning för Skalholt 1 visar att fasader mot gata och framtida spår exponeras för ljudnivåer över riktvärdena i trafikbullerförordningen.

Samtliga våningsplan kan med genomgående planlösning få lägenheter med bullerskyddad sida. Vid ombyggnation ställer förordningen endast krav på att ett av bostadsrummen i varje lägenhet ligger mot bullerskyddad sida.

Vid värsta utsatta fasad mot Isafjordsgatan fås ekvivalenta ljudnivåer upp mot 64 dBA från väg- och spårtrafik. Vid värst utsatta fasader mot Isafjords- och Färögatan fås maximala ljudnivåer upp mot 78 dBA.

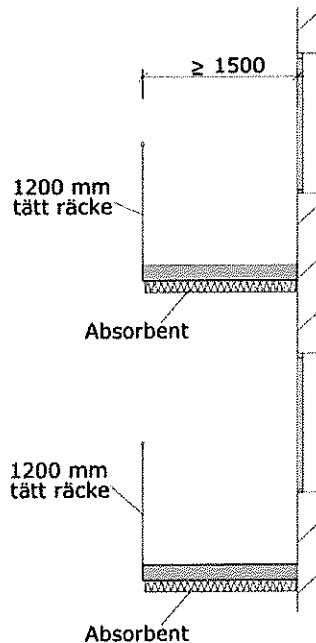


Ekvivalenta ljudnivåer, perspektiv från öster, fasader mot Färögatan och Isaffordsgatan.



Ekvivalenta ljudnivåer, perspektiv från väster, fasader mot Kistagången och Jan Stenbecks torg.

För samtliga fasader mot gården och även vid en majoritet av fasadytan mot gatusidan innehålls högst 60 dBA varför lägenheter om högst 35 kvm kan utföras i dessa lägen utan ytterligare åtgärder. För delar av fasaderna mot gatusidan ligger ljudnivån över 60 dBA, med som mest 4 dB. För 6% respektive 5% (i alternativet med hotell i den mer bullerutsatta delen av byggnaden) av de planerade lägenheterna behövs bullerskyddsåtgärder. Genom att bullerskydda balkonger kan tillräcklig ljudsänkning uppnås för att innehålla högst 60 dBA vid fasad innanför balkong så att riktvärdet enligt förordningen kan innehållas.



Bullerutredningen har även undersökt möjligheterna att angripa bullret vid källan för att minska omfattningen/behovet av lokala bullerskydd, genom dels sänkt hastighet på de närliggande gatorna Isafjordsgatan och Färögatan, dels genom bullerreducerande vägbeläggning. Resultatet visar att en hastighetssänkning från 50 till 40 km/h ger drygt 1 dB lägre ljudnivåer vid fasad. Olika varianter av vägbeläggning sänker nivåerna med mellan 2 och 6 dB.

Där genomgående planlösning ej är genomförbart kan lokala bullerskyddsskärmar på balkonger bli aktuella. Denna åtgärd innebär att ljudkrav kan innehålls vid bakomliggande fönster. Om 1,2 m tätt räcke kombineras med absorbent i balkongtak (finns ej tak/ovanliggande balkong krävs ej absorbent) kan med balkongdjup om minst 1,5 m en ljudnivåsänkning på 5 dB uppnås givet det korta avståndet till gatan. Åtgärden ska detaljstuderas i den fortsatta projekteringen.

Nivån på gemensam uteplats placerad på innergården blir lägre än 70 dBA maximal ljudnivå respektive 50 dBA ekvivalent ljudnivå och här innehålls riktvärden enligt förordningen utan åtgärder.

För att möjliggöra en god ljudmiljö förutsätts att åtgärder vid framförallt bullerkällan utförs.

Spårskrik – Tvärbanan

Vid snäva kurvor i spårväg finns risk för så kallat spårskrik som kan orsaka höga ljudnivåer med högfrekvent karaktär. Fenomenet påverkas av en mängd faktorer som förenklat kan sägas bero av friktionen mellan hjul och räl och/eller ljudutstrålningsförmågan hos fordonet och rälen. Vid nyanläggning av spår bör risken för spårskrik beaktas och förebyggas. I det aktuella bostadsprojektet bör risken för spårskrik beaktas vid val av fönster för att förebygga risken för upplevd störning.

Stomljud och vibrationer

Dialog med Trafikförvaltningen är inledd för att i pågående planarbeten för Tvärbanan Kistagrenen hantera frågor kring stomljud och vibrationer. Framtagande av åtgärder görs lämpligen i samband med planering och byggnation av nya spår då det är från spårens grundläggning som vibrationer sprider sig till husets grundläggning för att sedan gå vidare igenom

byggnaden. Då byggnaden är befintlig har byggherren svårt att påverka stomljud och vibrationer från framtida tillkommande spårväg.

Externt industribuller

Utifrån utförd inventering har bedömningen gjorts att bullerkällorna i närområdet består av fläktutlopp och fläktintag i form av huvar och i något fall galler i fläktrumsvägg samt fläktar på kylmedelskylare placerade på omkringliggande byggnaders tak.

Målet högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid byggnadens fasader på grund av bullret från fläktar, kylmedelskylare och andra installationer bedöms innehållas utan åtgärder då endast mindre bullerkällor ligger i det absoluta närområdet och större bullerkällor så som kylmedelskylare ligger antingen skärmade av tak eller på större avstånd från fastigheten.

Översvämningsrisker

Planförslaget bedöms inte påverka risken för översvämning av omkringliggande gator och torg.

Riskfylld verksamhet och farligt gods

Den primära olycksrisken som har identifierats och analyseras innebär olycka med giftig gas vid KTH Electrums utvändiga gasförråd. Utifrån en fördjupad riskanalys med sammanvägning av frekvens- och konsekvensberäkningar konstateras att denna olycksrisk kan innebära en förhöjd risknivå inom det aktuella planområdet. Olycksrisken påverkar dock framförallt obebyggda ytor som vetter direkt mot verksamhetens gasförråd utan någon avskärmade bebyggelse emellan.

De små förvaringsmängderna och avståndet mellan riskkälla och planområdet innebär mycket låg sannolikhet för att ett gasutsläpp ska spridas in i byggnader eller obebyggda delar som vetter bort från riskkällan (innergården). Påverkan på risknivån inomhus inom den aktuella bebyggelsen samt på innergården är därför mycket låg.

Med hänsyn till den låga risknivån inom byggnader i planområdet föreslås inga byggnadstekniska åtgärder för bebyggelsen. Balkonger bedöms kunna vetta mot riskkällan även om det innebär att man befinner sig stadigvarande utomhus, detta



med hänsyn till att man enkelt kan förväntas tas sig därifrån och det bedöms inte utgöra en större risk än öppna fönster vid ett gasutsläpp.

För övriga identifierade riskkällor (verksamheter med hantering av farliga ämnen samt transporter av farligt gods på Isafjordsgatan) är bedömningen att riskpåverkan mot aktuell bebyggelse är mycket begränsad. Detta med hänsyn till aktuella verksamheter (KTH Electrum samt Swerea KIMAB) ger betryggande skydd och att antalet transporter är få till antalet. Inga byggnadstekniska åtgärder bedöms nödvändiga för bebyggelsen.

Tvärbana

Trafiken på Tvärbanan bedöms generellt medföra en begränsad riskpåverkan på kringliggande bebyggelse. Där spårvägen går nära kringliggande byggnader kan trafiken på spårvägen dock innebära påverkan på byggnaden till följd av urspårning och brand i spårvagn. Utifrån en fördjupad riskanalys med sammanvägning av frekvens- och konsekvensberäkningar konstateras att dessa olycksrisker innebär en begränsad påverkan på risknivån inom det aktuella planområdet. Spårvägens hastighetsbegränsning på den aktuella sträckan innebär t.ex. en mycket låg sannolikhet för att en urspårad spårvagn ska kollidera med kringliggande byggnader. Med hänsyn till den låga risknivån inom byggnader i planområdet föreslås inga byggnadstekniska åtgärder för bebyggelsen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En dagsljusutredning av den föreslagna bebyggelsen visar goda förutsättningar för att uppfylla BBR:s dagsljuskraV för de flesta lägenheter. Eventuella åtgärdsområden är gårdens hörn och bottenvåningar, framförallt området runt den nya tillbyggnaden. I de områdena måste man ha det i åtanke vid såväl balkongkonstruktion som val av glas, interiörfärg och omgivande material.

Vindförhållanden

I och med att bebyggelsen höjs något blir vinden mer inramad och det kan få påföljden att vindhastigheten höjs något. Även Kista Tower kan påverka hur situationen ser ut. Vid Isafjordsgatan fås med den nya bebyggelsen en högre barriär men vindklimatet vid fotgängarnivån bör inte påverkas nämnvärt. På det stora hela ligger kvarteret i ett tätbyggt område vilket i sig

håller ned vindhastigheterna och gör att den nya föreslagna påbyggnaden bör få ett relativt bra mikroklimat och god soltillgång.

Bällsta radar

För planområdet innebär höjdbegränsningarna från Bällsta radar att byggnader inte kan uppföras över en totalhöjd av + 60,4 meter. Kv Skalholtts översta våning ligger väl under denna nivå varför höjdbegränsningen inte beräknas utgöra ett problem för projektet.

Sociala konsekvenser

Omdaning av Kvarteret Skalholt 1 från kontor till bostäder blir startskottet för centrala Kistas förvandling från verksamhetsområde till blandad stad. Den stora mängden boende kommer skapa ökat underlag för butikerna i närområdet och befolka gaturummet över dygnets alla timmar. Bristen på grönyta i närområdet gör att gården blir extra viktig för de boende. Tillgången till en egen balkong är också ett viktigt tillskott för boende i de många smålägenheterna.

I alternativet med bostäder innehåller i förslaget ca 710 lägenheter, vilket har beräknats generera omkring 1100-1200 boende.

Längs Isafjordsgatan och Färögatan tillskapas i detta förslag nya trapphus med fyra lägenheter per våningsplan där de boende har goda möjligheter att lära känna sina grannar. De större lägenheterna blir genomgående och enkelsidiga lägenheterna mot gård skulle enkelt kunna införlivas i de större för att möjliggöra generationsboende. Trapphusen utförs genomgående mellan gård och gata för att alla boende skall nå den gemensamma gården. I detta fall antas den sociala mixen i kvarteret bli större då det kommer att erbjudas bostäder för människor med olika livssituation och åldrar.

Alternativet med bostäder och hotell har ett uppskattat antal boende om ca 560 personer och 560 hotellrum. Hotellet föreslås i detta fall disponera takterrassen så att gården kan lämnas åt de boende i kvarteret.

Smålägenheterna är i båda alternativen är placerade kring en gemensam korridor som löper mellan tre av de befintliga trapphusen med ca 75 lägenheter per våningsplan. Det faktum att lägenheterna är små kan också medföra att omsättningen blir stor. Risken är att få av dessa boende känner ansvar för byggnaden



samtidigt som vistelseytorna utsätts för stort slitage från det stora antalet boende.

Stommen i det befintliga huset är generell och planen reglerar inte lägenhetsstorlek varför förhållandet mellan stora och små lägenheter kan komma att förändras över tid.

I samråd med SDF och ALM har överenskommels slutits om att upplåta lokaler för öppen förskola i projektet med entré från Jan Stenbäcks torg. En öppen förskola i detta centrala, kollektivnära läge skulle vara positivt för befolkningen i hela Kista och ytterliggare öka på blandningen av människor i det offentliga rummet.

Barnkonsekvenser

Ingen särskild barnkonsekvensanalys har gjorts i projektet. I alternativen med blandade lägenhetsstorlekar uppstår ett behov av förskola enligt stadsdelsnämndens sätt att räkna. Planen tillåter att en förskola införlivas i byggnadens nedre delar, med fördel med entré från Isafjordsgatan eller Färögatan. En första studie har gjorts som visar att gården är stor nog för att inrymma både boende och förskola. Ur trygghetssynpunkt lämpar sig det slutna kvarteret väl som förskolegård i jämförelse med alternativa planeringar i närområdet, men på vilket sätt det kan lösas måste utredas vidare i planeringen.

Konsekvenser för verksamhetsområdet

Etableringen av bostäder inom Kistas verksamhetsområde innebär ett brott med tidigare användning och det kan finnas risk för intressekonflikter mellan de boende och verksamhetsutövarna gällande användning på kvartersmark och i det offentliga rummet. Det är viktigt att ha ett strategiskt förhållningssätt vid nyetableringar av bostäder och att hitta rätt balans för att nå målbilden om en attraktiv blandstad utan att negativt påverka verksamhetsutövarnas expansionsmöjlighet.

Tidplan

Samråd	Kv. 4 2016
Granskning	Kv. 1-2 2017
Antagande	Kv. 2 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom exploateringsavtal mellan staden och Tomträttsinnehavaren.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän platsmark utgörs av lokalgata.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stockholms stad och tomträttsinnehavaren. Avtalet ska godkännas av exploateringsnämnden innan antagande av detaljplanen sker i stadsbyggnadsnämnden.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan pl 8050, som vann laga kraft år 1981, upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar hela fastigheten Skalholt 1 som ägs av Stockholm kommun och upplåts med tomträtt åt Kista Kvadrat KB, samt del av fastigheten Akalla 4:1.

Fastighetsbildning

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

Det kan bli aktuellt med 3D-fastighetsbildning eftersom balkongerna som tillhör kvartersmarken kragar ut över allmän plats och de till delar behövs för att klara bullerkraven. I plankartan benämns detta GATA (B3) där GATA är huvudändamålet och balkonger kopplade till bostäderna sekundärt. Detaljplanen medger att garaget kan fastighetsbildas, P1 på detaljplanekartan.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns alltså i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är i huvudsak beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning kontor och industri i nuvarande plan, en mindre del av kvartersmarken är i nuvarande plan angivet som allmän plats (gatumark).

Fastighetsreglering krävs för att genomföra planen och överföra del av Akalla 4:1 i form av ett 3D-utrymme till Skalholt 1. Område utlagt som allmän platsmark (lokalgata) ingår i av Stockholm stad ägd fastighet.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Genom planförslaget byter kvartersmark inom fastigheten Skalholt 1 användning till från att i gällande plan vara enbart kontors- och centrumverksamhetsändamål med viss hotellverksamhet. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, hotel, teknisk anläggning, ej störande småindustri, skola respektive parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges (B3) balkonger i 3D fastighet och gata.

Rättigheter

Inom planområdet är ett par rättigheter lokaliserade (avtalsservitut), servitut för passage genom garagedel, med FRM-aktnummer 0180IM-08/4586.1 belastar Skalholt 1 till förmån för Danmark 2. Servitut för grundsula, med FRM-aktnummer 0180IM-14/1021.1 belastar Skalholt 1 till förmån för Danmark 2. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x1) i detaljplanen. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Gemensamhetsanläggningar

Skalholt 1 har del i gemensamhetsanläggningen Knarrarnäs GA:1 samt samfälligheten Knarrarnäs S:1.

Servitut

Befintligt avtalsservitut för passage genom garagedel med FRM-aktnummer 0180IM-08/4586.1 belastar Skalholt 1 till förmån för Danmark 2.

Befintligt avtalsservitut för grundsula med FRM-aktnummer 0180IM-14/1021.1 belastar Skalholt 1 till förmån för Danmark 2.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaden är ansluten till befintligt VA-nät och eventuella ytterligare anslutningspunkter till följd av ändrad användning bekostas av tomträttsinnehavaren.

Gatukostnader

Återställningsarbeten på allmän platsmark i anslutning till kvartersmarken bekostas och ansvarar tomträttsinnehavaren för.

Fastighetsbildning

Tomträttsinnehavaren bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

El och tele m.m.

Byggnaden är ansluten till befintligt el- och telenät och eventuella ytterligare anslutningspunkter till följd av ändrad användning bekostas av tomträttsinnehavaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder
Tomträttsinnehavaren är ansvarig för eventuella miljöskyddsåtgärder för genomförandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaden är ansluten till befintligt VA-nät och eventuella ytterligare anslutningspunkter till följd av ändrad användning ansvarar tomträttshavaren för.

Dagvatten

För kvartersmarken ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ske i enlighet med stadens dagvattenpolicy, vilket innebär att dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken. Överskott leds vidare till det allmänna dagvattennätet. Dagvatten ska fördröjas genom gröna tak och fördröjning på gårdarna.

El/Tele

Byggnaden är ansluten till befintligt el- och telenät och eventuella ytterligare anslutningspunkter till följd av ändrad användning ansvarar tomträttshavaren för.

Fjärrvärme

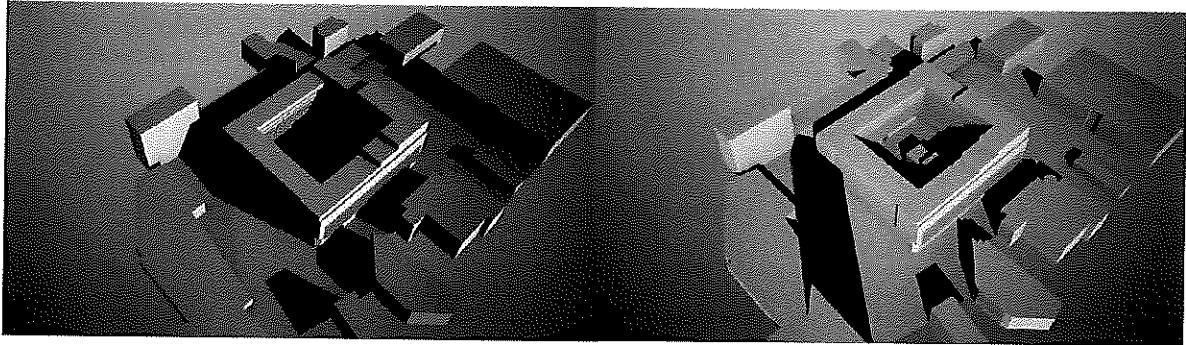
Byggnaden är ansluten till befintligt fjärrvärmenät och eventuella ytterligare anslutningspunkter till följd av ändrad användning ansvarar tomträttshavaren för.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

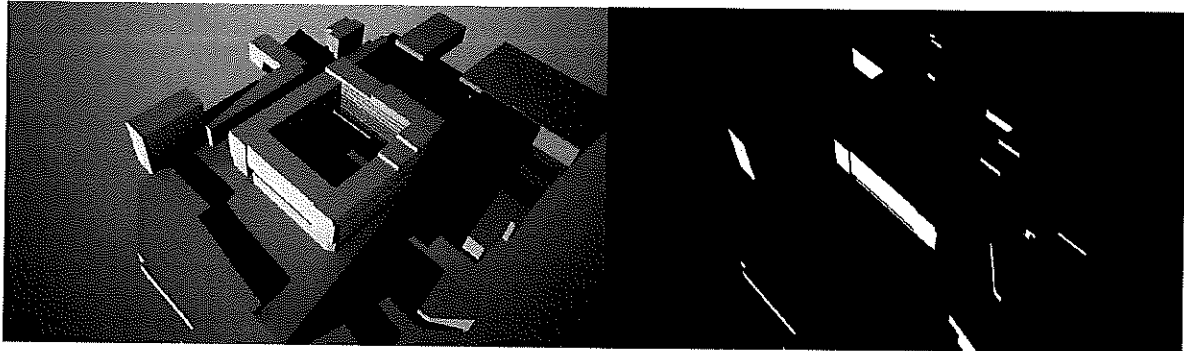
Bilaga 1

Solstudier



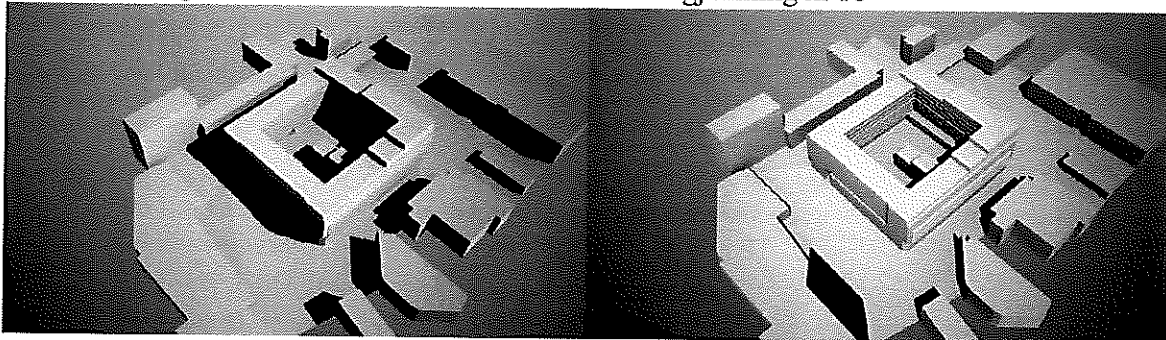
Vårdagjämning kl 9

Vårdagjämning kl 12.



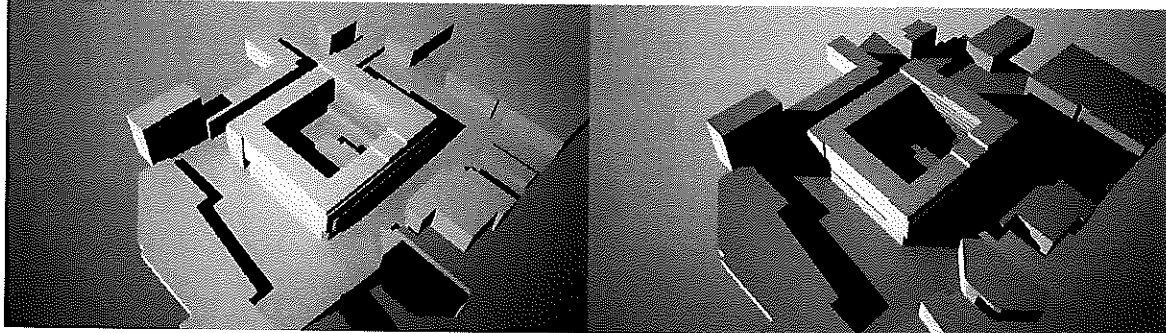
Vårdagjämning kl 15

Vårdagjämning kl 18



Midsommar kl 9

Midsommar kl 12.



Midsommar kl 15

Midsommar kl 18