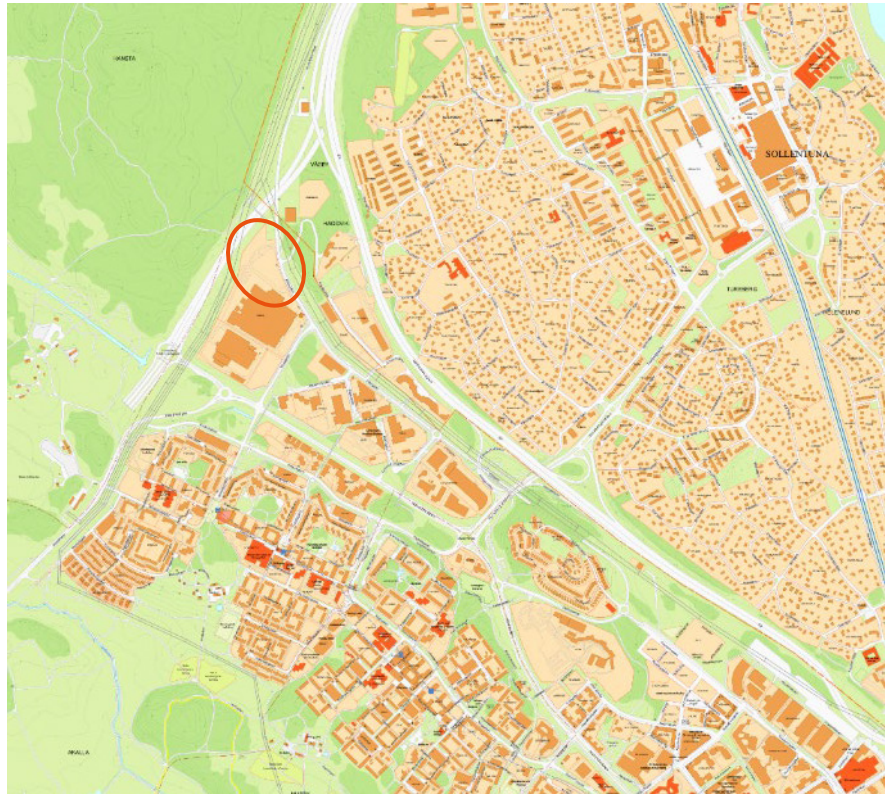


Planbeskrivning för del av fastigheten Vanda 3 i stadsdelen Akalla, Dnr 2024- 06843



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning inom röd markering.

Stadsbyggnadskontoret
PlanavdelningenFleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Ärendeinformation	3
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé.....	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	7
Befintligt.....	14
Genomförandefrågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Organisatoriska frågor	17
Prövning enligt annan lagstiftning	17
Motiv till detaljplanens regleringar.....	18
Användningsbestämmelser.....	18
Egenskapsbestämmelser.....	18
Planeringsunderlag.....	22
Utredningar	22
Planeringsförutsättningar	22
Kommunala.....	22
Kommunala beslut i övrigt.....	23
Riksintressen	23
Miljökvalitetsnormer	23
Miljö	24
Hälsa och säkerhet	27
Geotekniska förhållanden	28
Fysisk miljö	29
Trafik.....	29
Konsekvenser.....	30
Miljö	30
Miljökvalitetsnormer	36
Hälsa och säkerhet	37
Social hållbarhet	40
Riksintresse	40
Trafik.....	40

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse för industrirelaterade verksamheter och arbetsplatser i Akalla verksamhetsområde. Syftet är att fortsätta utveckla verksamhetsområdet med inriktning på störande verksamheter i enlighet med översiktsplanen. Vidare syftar planen till att möjliggöra en väl gestaltad bebyggelse som kompletterar stadsbilden med hänsyn till kulturmiljön, Akallas siluett. På nära håll ska byggnaden och anläggningar bidra till en attraktiv och trygg miljö för de som rör sig längs Esbogatan, liksom landskapsutformning och trädrad mot gatan ska bidra till bibehållen krontäckningsgrad och dagvattenhantering som främjar ekosystemtjänster. Förslaget ska bidra till stadsutvecklingsprojektet Fokus Järva.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för del av Vanda 3 i stadsdelen Akalla, Stockholms stad, med dnr 2024-06843, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 22 augusti 2024. Planen handläggs med standardförfarande.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Alina D. Petersson samt kartingenjör Sanna Norrby.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innehåller en ny byggrätt för industri i Akalla verksamhetsområde, intill Förbifart Stockholm. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner att bevara området som ett renodlat verksamhetsområde, till för det som inte kan samlokaliseras med exempelvis bostäder.

Byggrätten medger 25 000 m² BTA och förväntas möjliggöra 200–600 nya arbetsplatser. Byggrätten har en area på cirka 1 hektar och möjliggör för en eller flera byggnader. Placering och utbredning av bebyggelsen kan anpassas efter verksamhet. Bebyggelsens höjd varierar mellan 15-30 meter mätt från Esbogatan, vilket motsvarar 5 till 10 våningar med normal rumshöjd. Bebyggelseförslaget är som högst mot befintlig bebyggelse i sydost och som lägst mot Esbogatan i norr.

Marken som föreslås bebyggas utgörs av en asfalterad markparkering som nyttjas av fastighetens hyresgäster. En ny parkering med genomsläpplig mark och inslag av träd föreslås intill Förbifarten. Längs med Esbogatan föreslås entréer, trädplantering och hantering av dagvatten. Planen möjliggör för bevarandet av en grönyta på kvartersmark vid Vandagatan.

Bebyggelsen angörs via befintliga in- och utfarter för att undvika fler trafikrörelser över Esbogatans gång- och cykelbana. Planen möjliggör för en mer trafiksäker utformning av gång- och cykelbanan över den norra utfarten mot Esbogatan.

Del av bebyggelsen placeras i en lågpunkt och ska utföras så att den inte tar skada vid höga vattennivåer. Förbifart Stockholm är ett riksintresse för kommunikation och en led för farligt gods. Risker kopplade till olyckor, översvämning och luftföroreningar omhändertas genom skyddsavstånd och bestämmelser om skydd mot störning.



En flygvy över föreslagen bebyggelse. Planområdet markerat i rött.



Situationsplan, planområdet markerat med röd linje. Illustration: SWECO Arkitekter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen fått laga kraft.

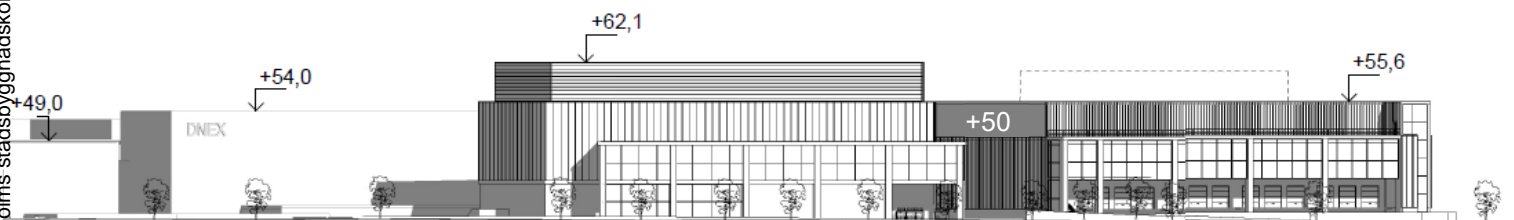
Arkitektonisk idé

Bebyggelsen blir väl synlig från Förbifart Stockholm och behöver en omsorgsfull gestaltning med tanke på skyltläget. Volymen behöver ges en utformning med kulör och material som på håll utgör ett hänsynsfullt komplement till Akallas stadssiluett och kulturhistoriska arv. Naturlandskapets karaktärsdrag och de höga skivhusen som markerar centrum ska fortsatt utgöra utgångspunkter för Akallas siluett.

Byggnadshöjder ska säkerställa goda solförhållanden på platser där människor rör sig och vistas som mest. Bebyggelsen ska utformas i samspel med topografi, siluett och befintlig bebyggelse. Bebyggelse som höjer sig över den rådande skalan ska placeras och utformas utifrån hur stadsbilden och siluetten påverkas i alla skalor.

För att möjliggöra för en flexibel industrianvändning föreslås en stor volym. Volymen bör delas in i mindre delvolymmer med väl avvägda proportioner för att minska bebyggelsens upplevda skala. Varje volym bör utformas utifrån en god balans mellan insidans funktion och utsidans potential att skapa attraktiva offentliga rum.

Längs med lokalgatan och i gränzoner mot allmän plats ska träd och växtlighet finnas. Mot Förbifarten fungerar växtligheten som en grön ridå mellan verksamhetsområdet och Hansta naturreservat. Mot Esbogatan kan planteringar av nya träd ta ner byggnadens upplevda skala. Mot Vandagatan kan befintliga körsbärsträd ge skugga, skönhet och ökade vistelsevärden.



*Förslag på volymhantering och förhållningssätt till DNEX befintliga bebyggelse.
Illustration: SWECO Architects.*

Allmän plats

Planförslaget möjliggör en breddning av den allmänna gång- och cykelbanan över lokalgatans in- och utfart vid Esbogatan. I övrigt förslås inga ändringar av allmän plats.

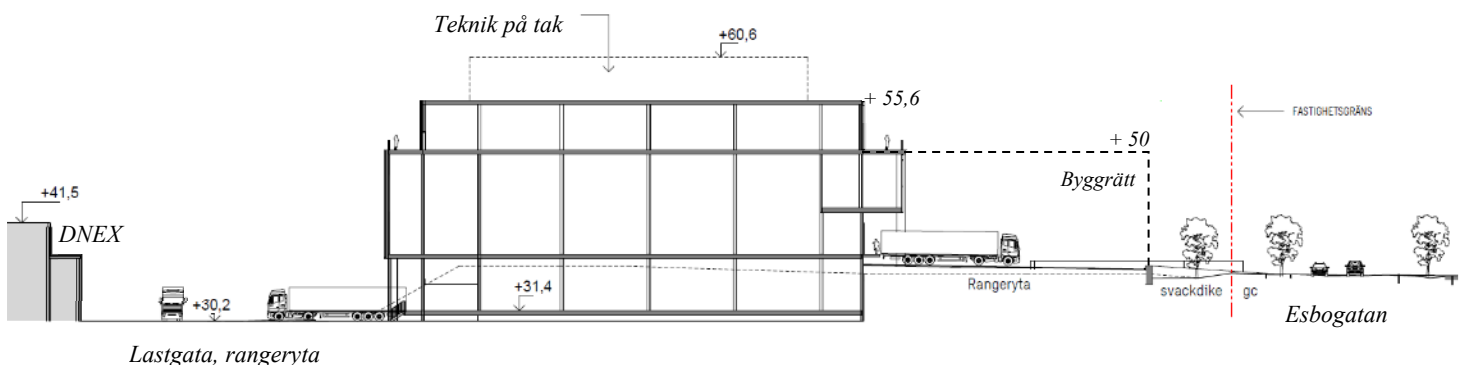
Kvartersmark

Ny bebyggelse

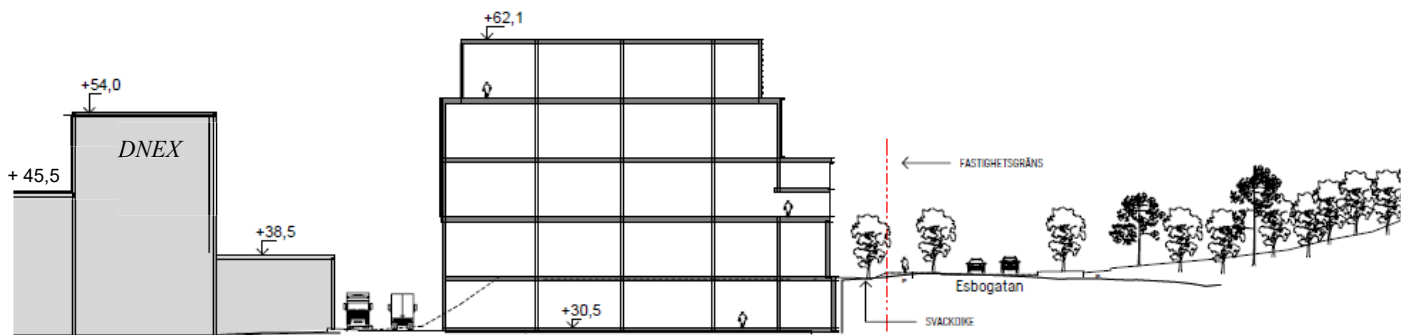
Detaljplanen möjliggör 25 000 kvm BTA byggrätt för industri. Användningen möjliggör för olika typer av industriverksamheter. Byggrätten har ett fotavtryck på cirka en hektar, 10 000 kvm. Verksamheter inom lager/logistik och serverhall är mest aktuella för tomträttshavaren, varför planarbetet har prövat volym och placering av byggnader för det.

<u>Industribyggnad (kvm)</u>		<u>Mark (kvm)</u>	
Logistik/lager	12 000	Rangeryta	5000
Serverhall	12 000	Parkering	4500
Kontor	900	Grönyta	450

Byggrätten möjliggör för bebyggelse att placeras i slänten ner mot lastgatan och DNEX befintliga byggnad. Placeringen möjliggör för angöring och lastkajer i två nivåer vilket kan lämpa sig för verksamheter inom logistik eller lager. Den nedre lastkajen kan nyttja befintliga rangerytor längs lastgatan. Ramp och mur får uppföras för att möjliggöra en rangeryta mellan den övre lastkajen och Esbogatan. Byggrätten sträcker sig över rangerytan och möjliggör för bebyggelse att placeras närmre Esbogatan.



Sektion genom föreslagen bebyggelse (sektion 4). Sektionen illustrerar exempel på lager/logistikverksamhet i tre plan samt dagvattenhantering och trädplantering mot Esbogatan. Se var sektionen är tagen på situationsplanen, sida 5. Illustration: SWECO Architects.



Sektion genom föreslagen bebyggelse (sektion 3). Sektionen illustrerar exempel på serverhall/datacenter i flera plan samt dagvattenhantering och trädplantering mot Esbogatan. Se var sektionen är tagen på situationsplanen, sida 5.

Illustration: SWECO Architects.

Våningsplan som saknar kontakt med mark och lastkajer kan lämpa sig för annat än logistik/lager. Där kan istället kontor- och personalutrymmen och tekniska utrymmen finnas. En serverhall/datacenter är exempel på en verksamhet som kan utföras i fler våningar.

Detaljplanen medger en högsta totalhöjd på 62,1 meter ovan nollplanet för en del av bebyggelsen. Byggnadshöjderna är som högst mot befintlig bebyggelse i söder och som lägst mot Esbogatan. Indragna övre våningar regleras med utformningsbestämmelser.

Teknik kan placeras på tak där byggnadshöjden regleras mednockhöjd. Teknik på tak ska placeras indragen från fasad och utformas i samspel med byggnadens form och omgivande taklandskap, med hänsyn till Akallas siluett.

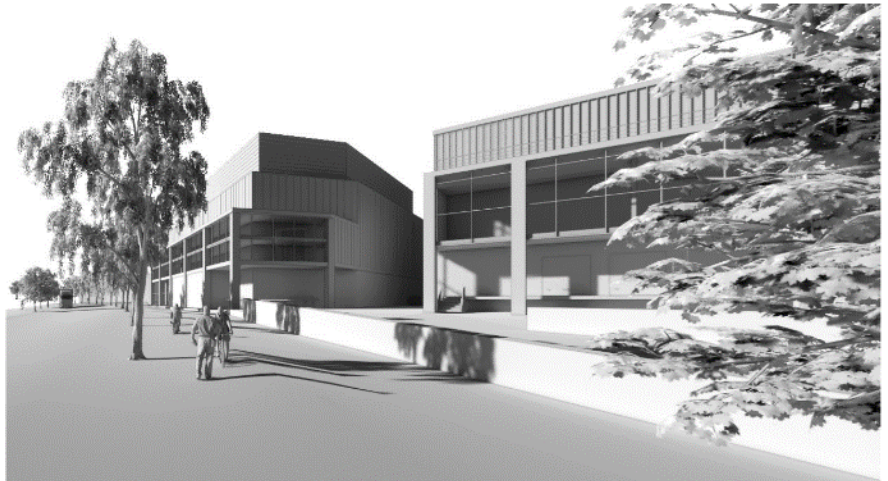
Byggrättens längd är cirka 155 meter mot Esbogatan. Fasadens visuella längd kan delas in i mindre delar genom livförskjutningar, in- eller utskjutande byggnadsdelar eller tekniska installationer som vittnar om byggnadens funktion. Fasadmaterial och detaljer ska ge skuggverkan som samspelar med indelningen och bryter ner skalan.

Huvudentréer ska utformas tydligt och riktas mot Esbogatan för att öka orienterbarheten och tryggheten i verksamhetsområdet. En tydlig utformning kan till exempel göras genom inramning och uppglasning. Kulör och material på byggnader och anläggningar ska utformas med hänsyn till Akallas karaktär. Detta kommer att studeras närmre inför granskning.

Illustrationerna nedan visar exempel på bebyggelse som är möjlig att uppföra inom föreslagen byggrätt. Samtliga vyer är från Esbogatan och framtagna av SWECO Architects.



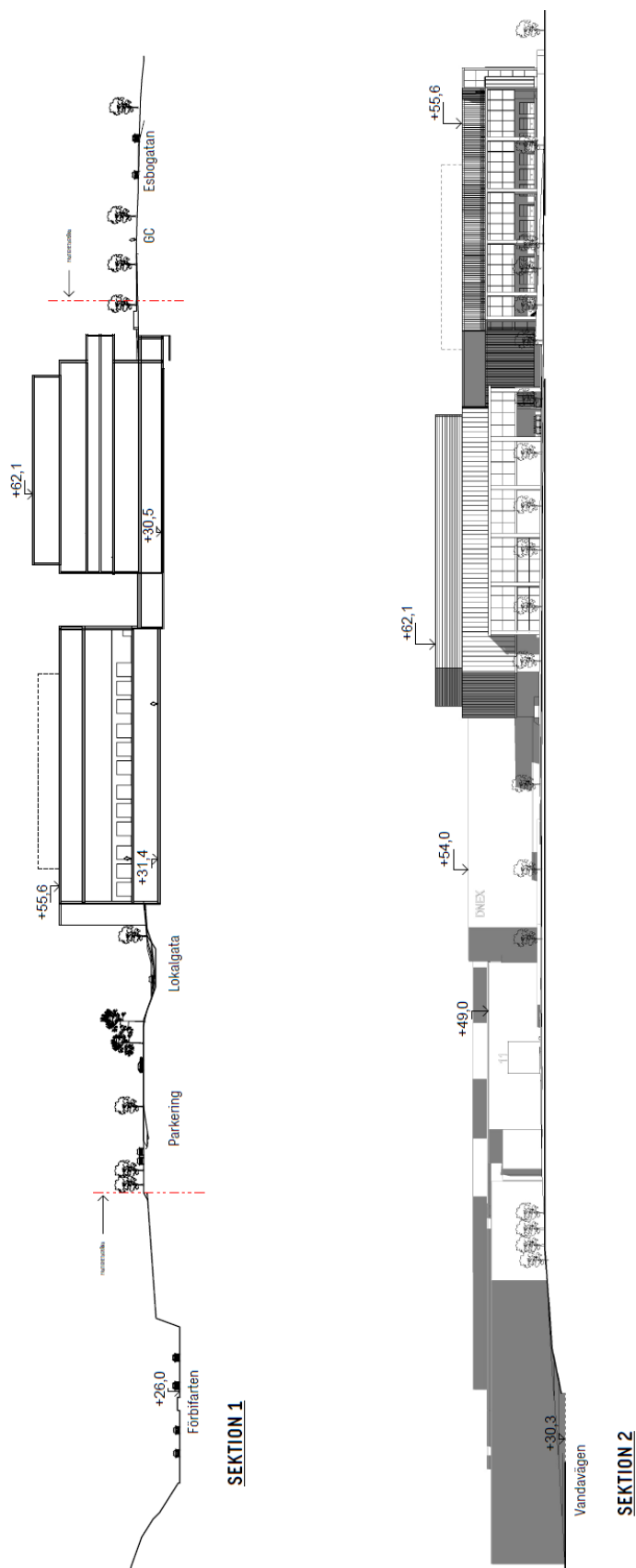
Vy mot nordväst. Volymen är indelad i mindre delvolymmer som minskar den upplevda byggnadens höjd och fasadernas visuella längd.



Vy mot sydost. Rangeryta och lägre mur mot Esbogatan.



Vy mot sydost. Alternativ placering där byggnad följer Esbogatan. Fasadens material och detaljering ger skyggverkan. Entréer och fönsterpartier delar in fasadens visuella längd och avslutar byggnaden mot himlen.

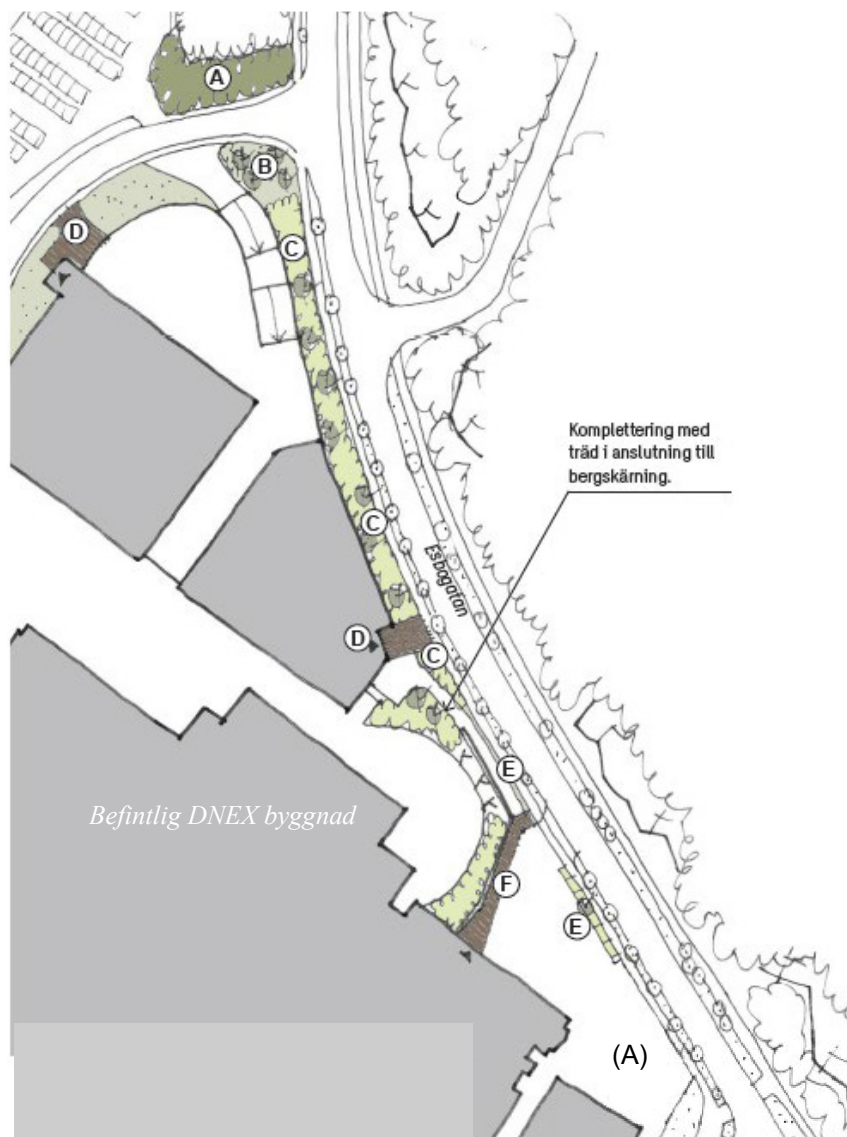


Sektion 1 illustrerar planförslagets förhållningsätt till Förbifart Stockholm och Esbogatan. Sektion 2 illustrerar exempel på fasadutformning mot Esbogatan och grönska mot Vandagatan. Se var sektionerna är tagna på situationsplanen, sida 5. Illustration: SWECO Architects.

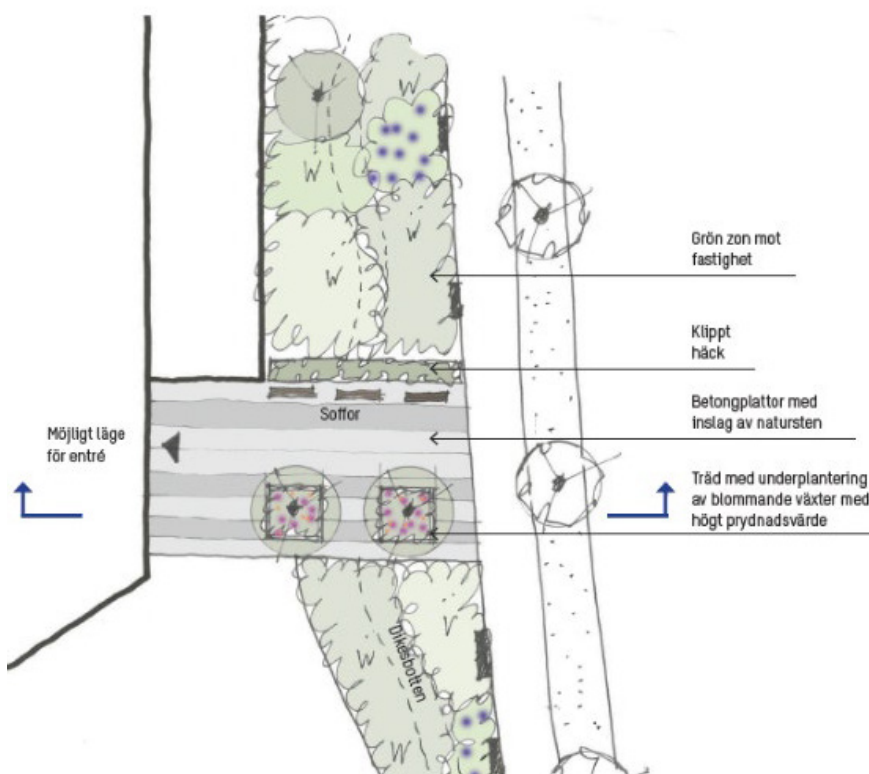
Kvartersmarkens möte med Esbogatan

Mellan Esbogatans gång- och cykelbana och bebyggelsen ska kvartersmarken anordnas så att plantering av träd är möjligt. Lägre murar och murblock i förslagsvis sten eller tegel föreslås markera gränsen mellan allmänt och privat. Höga murar, staket eller plank får inte anordnas.

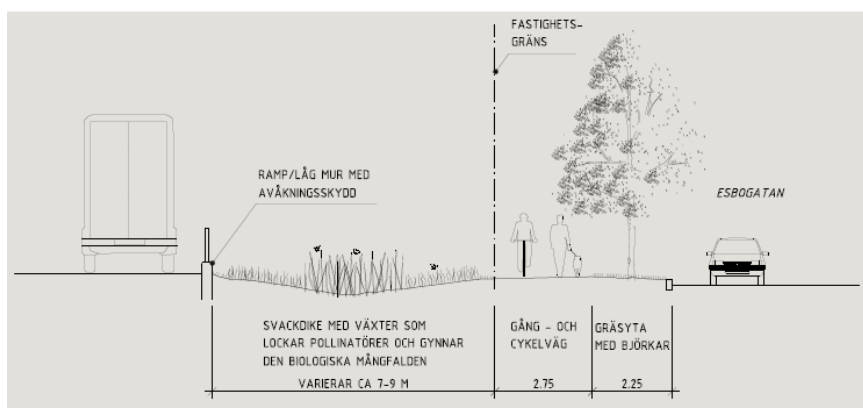
Illustrationen nedan visar på principer för landskapsutformning av kvartersmarkens möte med Esbogatan. (A) Befintlig vegetation behålls. (B) Nya träd och äng markerar infarten. (C) Grönt dike med perenner, buskar och träd fördröjer dagvatten. (D) Vid entréer föreslås platsbildningar med avvikande markmaterial, sittplatser och växtlighet med större variation. (E) I smalare ytor föreslås träd mellan murblocken. (F) Entrézonen till Esbogatan 11 förtydligas och gångytan breddas. Samtliga illustrationer av Sweco Architects.



Skiss på landskapsutformning mot Esbogatan. Bild: SWECO Architects.



Illustrationen visar princip D. Utformning av entréer och planteringar mot Esbogatan.



Sektionen visar princip C. Dike med planteringar mot Esbogatan.



Vy mot nordväst visar princip F och E. Trärad och murblock mot Esbogatan. Till vänster syns DNEX byggnad och till höger bebyggelseförslaget.

Trafik

Gående och cyklister angör byggnaderna från Esbogatan eller lokalgatan beroende på byggnadens placering. Lokalgatan bevaras i befintligt läge och förses med trottoarer. Tillgängligheten på kvartersmark ska ordnas enligt stadens riktlinjer, Stockholm en stad för alla.

Befintliga in- och utfarter bevaras och inga nya tillkommer för att undvika fler trafikrörelser över den allmänna gång- och cykelbanan längs Esbogatan. Personbilar och mindre fordon kan angöra den södra delen av bebyggelsen via en smal parallellgata med infart från Esbogatan 11. Större fordon angör bebyggelsen via lokalgatan och lastgatan.

Parkering, lastning, lossning och tillfällig uppställning av containrar medges inom hela planområdet bortsett från på marken närmst Esbogatan och grönytan mot Vandagatan.

Bilparkering

En markparkering med 152 platser föreslås norr om lokalgatan vid Förbifarten. Parkeringen föreslås samnyttjas av samtliga verksamheter inom fastigheten. Tillgänglig parkering kan anordnas vid bebyggelsens entréer.

De planerade verksamheterna förväntas ha behov av cirka 78 parkeringsplatser. Beräkningen av parkeringsbehovet för verksamheterna har gjorts genom analys av Stadens styrdokument och parkeringsnormer i bland annat grannkommunen Järfälla. Läs mer i mobilitet- och parkeringsutredningen (Sweco, 2025).

Verksamheter	BTA (kvm)	P-tal per 1000 kvm BTA	P-behov
Lager/logistik	12 000	4	48
Datacenter	12 000	2	25
Kontor	900	5	5
Befintliga			115
Totalt			193

Tabellen utgörs av siffror tagna ur mobilitetsutredningen, Sweco 2025

Cykelparkering

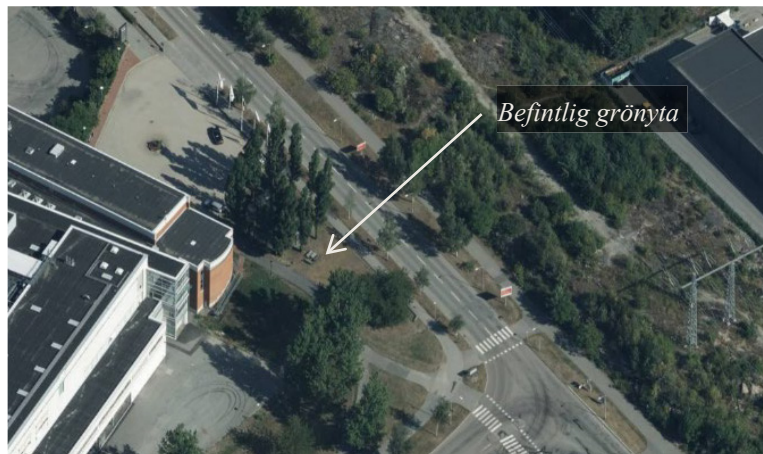
De planerade verksamheterna förväntas ha ett behov av cirka 85 parkeringsplatser för cyklar. Beräkningen utgår från 4 platser per 1000 m² lokalarea. Parkeringstalet motiveras i mobilitet- och parkeringsutredningen (Sweco, 2025) av planområdets läge, kringliggande gång- och cykelinfrastruktur, kollektivtrafik samt förväntat antal anställda och skiftarbetande.

Ett grundläggande utbud av mobilitetsåtgärder ska tillskapas. Cykelparkering bör placeras lättillgänglig och väderskyddad. Minst 75 % bör vara inomhus och 10% anpassas för större cyklar. Omklädningsrum och stationer för cykelvård och laddning av el-cykelbatterier ska rymmas inom byggrätten.

Befintligt

Detaljplanen skapar förutsättningar för grönytan mot Vandagatan att bevaras. Grönytan ligger på kvartersmark. På grönytan finns cykelställ, bänkar och träd varav tre är körsbärsträd. Träd som blommor har upplevelsemässiga värden och bidrar både med skönhet och skugga. Platsen har potential att utvecklas med vistelsevärden och ekosystemtjänster för ett mer attraktivt arbetsplatsområde.

För platsen finns ett beviljat bygglov. Bygglovet prövas mot gällande detaljplan (Pl. 0180–89019) och är giltigt under förutsättning att tidsfristerna för genomförande följs. Ett genomförande av bygglovet innebär att grönytan hårdgörs, parkering anordnas mot gata och träd tas ned. Byggaktören har i dagsläget inte planer på att genomföra bygglovet.



Grönya vid korsningen Esbogatan, Vandagatan. Flygvy: SBK

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Vanda 3. Fastigheten ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Barings Core Fund Vanda AB.

Rättigheter

Inom planområdet, längs med gränsen mot Förbifart Stockholm har Vattenfall en rättighet för luftburna ledningar. SVOA har en underjordisk ledning inom planområdet som saknar rättighet idag. Vid behov kan en rättighet för denna bildas med stöd av planen. Markreservat för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar (u) samt luftledningar (l) har avsats.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmåteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Detaljplanen innebär att de befintliga detaljplanerna Pl. 0180-89019 och Dp 2009–18965 upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsreglering krävs för att överföra en mindre del av fastigheten Vanda 3 som är utlagd som allmän platsmark, vilken ändras från kvartersmark (industri, parkering) till allmän platsmark (GATA). Område utlagt som allmän platsmark (GATA) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet, Akalla 4:1.

Lantmåterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmåteriförrättning.



Figuren illustrerar fastighetsregleringen som blir aktuell. Blått område ska överföras till Akalla 4:1. Förändringskarta: SBK

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ledningar för vatten och avlopp, el, tele/opto samt fjärrvärme och fjärrkyla finns framdragat till planområdet, i huvudsak längs Vandagatan.

Ny nätstation kan krävas inom Vanda 3 för att försörja planerad bebyggelse. Förstärkning av elnätet pågår i närområdet. Ellevio planerar en ny fördelningsstation vid Raseborgsgatan. När utbyggnaden är klar antas kapaciteten vara tillräcklig för att tillgodose ny bebyggelse, inklusive en serverhall på 12 000 kvm.

Utbyggnad allmän plats

Ett genomförande av planförslaget innebär att ett övergångsställe anläggs vid norra in- och utfarten mot Esbogatan och att gång- och cykelbanan breddas i anslutning till det.

Utbyggnad vatten, avlopp och avfallshantering

Fastigheten är ansluten till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. SVOA har två anslutningspunkter till fastigheten. Den nya bebyggelsen avses försörjas via befintliga anslutningspunkter. Inga särskilda åtgärder planeras med anledning av avfallshantering.

Räddningstjänst

Åtkomst för räddningstjänsten sker genom fastighetens befintliga infarter från Esbogatan och Vandagatan. Tillfartsvägarna till planområdet ska utformas så att räddningstjänsten har tillräcklig framkomlighet och uppställningsytor i enlighet med Storstockholms brandförsvars rekommendationer.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören bekostar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Byggaktören bekostar och ansvarar för de åtgärder som planeras inom allmän plats i detaljplanen. Det omfattar övergångsstället för gång- och cykel vid norra infarten mot Esbogatan.

Byggaktören bekostar och ansvarar för de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Fastigheten avses fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. För fastigheten gäller att ny tomträttsavgäld i enlighet med kommande detaljplan baseras på utgående avgäld (enligt gällande tomträttsavtal) samt en tilläggsavgäld för den tillkommande byggrätten som den kommande detaljplanen medger.

De framtida driftkostnaderna för staden bedöms inte påverkas.

Planavgift

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Drift allmän plats

Staden, genom trafikkontoret, ansvarar för drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) är VA-huvudman och ansvarar för det allmänna vatten- och avloppssystemet. Tomträttshavaren ansvarar från förbindelsepunkten.

Gatukostnader

Byggaktören bekostar eventuella återställningsarbeten.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktören innan beslut om antagande av planförslaget. Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal med byggaktören/tomträttshavaren. Parterna ska även träffa tilläggsavtal till tomträttsavtal när detaljplanen vunnit laga kraft.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade mark för industri, kontor, verksamheter och handel med skrymmande varor till Barings Core Fund Vanda AB den 21 mars 2024.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	16 december – 16 februari 2026
Granskning	september 2026
Antagande	december 2026
Laga kraft, tidigast	januari 2027

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan medföra prövningar enligt annan lagstiftning (till exempel miljöbalken) beroende på vilken typ av industri eller verksamhet som planeras.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Industri. Planens syfte är att möjliggöra för industri och störande verksamheter, som inte kan samlokaliseras med t.ex. bostäder.

Gata. Användningen möjliggör för tillräcklig yta för ett trafiksäkert övergångsställe för gående och cyklister.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande.

Prickmark. Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning. Vidare möjliggör bestämmelsen för andra anläggningar som är nödvändiga för verksamheternas funktion.

Korsmark. Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra sådant som är nödvändigt för verksamheternas funktion. Exempelvis parkering, cykelställ med tak, sittplatser eller en nätstation.

Ringmark. Endast andra anläggningar än byggnader ovan mark. Byggnadsverk tillåts under mark. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig yta ovan mark varifrån industribyggnaden kan angöras och tillgänglig parkering anordnas.

ö1 Marken får inte förses med staket, stängsel, mur eller plank mot allmän plats. Bestämmelsen syftar till att värna promenadstråket mellan Akalla och Hansta och möjliggöra för kvartersmarken att möta gatan med anläggningar som bidrar till en attraktiv och trygg miljö.

ö2 Marken får inte förses med annat än körbar ramp och stödmur. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra de anläggningar som är nödvändiga för rangerytans funktion. Till det hör även anläggningar för rampändamålet, så som avåkningsskydd eller belysning.

Höjd på byggnadsverk

h₁₋₂ Högsta nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens höjd så att den samspelar med omgivningen och är som lägst mot Esbogatan.

h₃ Högsta totalhöjd, undantaget antenner och master. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrättens höjd och

möjligheten för volymskapande tekniska installationer att överstiga höjden på Akallas kulturhistoriska skivhus i centrum. Skivhusen har varierande höjder mellan +60 och +66 meter ovanför nollplanet.

h₄ Bjälklagshöjd för körbart bjälklag ska vara 36,6 meter ovan angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken intill industribebyggelsen är i nivå med Esbogatan för att möjliggöra tillgänglig angöring och vid behov framkomlighet och uppställning för räddningstjänstens fordon.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen syftar till att skydda naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd.

n₂ Parkering ska placeras med hänsyn till befintliga träd. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markparkering anordnas på ett sätt som tar tillvara buffertzonens befintliga naturkaraktär. Särskilt viktigt är att träd finns mellan lokalgatan och Förbifarten med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

n₃ Marken får inte användas för parkering. Bestämmelsen syftar till att värna promenadstråket mellan Akalla och Hansta och möjliggöra för kvartersmarken att möta gatan med anläggningar som bidrar till en attraktiv och trygg miljö.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för allmänna ledningar under kvartersmark. Befintliga vattenledningar tillhör Stockholm Vatten och Avfall.

l₁ Markreservat för allmännyttig luftledning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för allmänna ledningar ovan kvartersmark. Befintliga kraftledningar tillhör Vattenfall AB.

Skydd mot störningar

m₁ Byggnader ska förses med friskluftsintag på tak eller högt upp på fasader i riktning bort från Förbifart Stockholm. Bestämmelsen syftar till att begränsa mängden föroreningar från trafiken på Förbifart Stockholm i inomhusluften.

m₂ Marken ska anordnas så att vatten avleds bort från Förbifart Stockholm vid skyfall. Bestämmelsen ska säkerställa att yttlig avrinning av skyfallsvatten inte orsakar skada på Förbifart Stockholm. Det kan exempelvis göras genom höjdsättning av mark

eller anläggande av avskärande åtgärd närmast Förbifart Stockholm så att vatten istället avleds mot lokalgatan inom planområdet.

m₃ Byggnad ska utformas så att stående vatten till en nivå av 31,2 meter över nollplanet inte skadar byggnaden.

Bestämmelsen ska säkerställa att planerad bebyggelse inte tar skada av stående vatten vid ett skyfall. Stående vatten ska inte heller äventyra den planerade industriverksamhetens funktion.

Stängsel, utfart och annan utgång

In- och utfart får inte finnas.

Bestämmelsen syftar till att prioritera trafiksäkerheten för gående och cyklister längs Esbogatan genom att de två befintliga in- och utfarterna bevaras och inga nya tillkommer.

Utformning

f₁ Mark ska utformas så att trädrad kan planteras.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att omfattning och placering av anläggningar på kvartersmark inte förhindrar möjligheten att plantera träd. Den föreslagna trädraden skapar en dubbelsidig allé tillsammans med den befintliga björkallén längs Esbogatan. Trädens funktion bidrar till bibehållen krontäckningsgrad, reglering av temperatur samt ökade upplevelsevärdena längs gång- och cykelstråket mellan Akalla och Hansta naturreservat.

f₂ Del av byggnad som överstiger + 50 meter ska dras in minst 5 meter från fasaden under, undantaget trapphus. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en nedtrappning av bebyggelsen mot Esbogatan.

f₃ Del av byggnad som överstiger + 55 meter ska dras in minst 2 meter från fasaden under samt ges en underordnad gestaltning. Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till sin omgivning. Fasaden dras in där den höjer sig över områdets rådande skala. En underordnad gestaltning ska göras med hänsyn till siluetten av Akallas kulturhistoriskt värdefulla skivhus och kan göras genom att kulör och material ger bebyggelsen ett kontrastlöst möte med himmelen. Se sektion 3 under rubriken Kvartersmark i avsnittet Beskrivning av detaljplanen samt vy från Granholmstoppen under rubriken Stadsbild i avsnittet Konsekvenser.

f₄ Huvudentréer ska utformas tydligt och orienteras mot Esbogatan. Bestämmelsen syftar till att öka orienterbarheten och tryggheten i verksamhetsområdet. En tydlig utformning kan exempelvis göras genom entréomfattningar och uppglasning.

Teknik på tak ska placeras minst 5 meter in från fasad och integreras i byggnadens form. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att volymskapande teknik på tak placeras och utformas så att den har liten påverkan på helhetsintrycket av bebyggelsens höjd, siluett och uttryck.

Volymer ska delas in i väl avvägda proportioner.

Livförskjutningar ska dela in fasadens längd och höjd i mindre delar. Fasadmaterial och detaljer ska ge skuggverkan som samspelar med indelningen och bryter ner skalan.

Bestämmelsen syftar till att säkra en utformning som bryter ner den tillåtna volymen i mindre delar och bryter ner byggnadens upplevda skala.

Kulör och material på byggnader och anläggningar ska utformas med hänsyn till Akallas karaktär.

Bestämmelsen syftar till att säkra en utformning med utgångspunkt i karaktärsdrag som har särskild betydelse för Akalla. Exempel på kulör och material på bebyggelse i området går att läsa om under rubriken Stadsbild i avsnittet om planeringsförutsättningar.

Utförande

b₁ Minst 50% av marken inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för dagvattenhantering, planteringar och ekosystemtjänster mot allmän plats.

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea är 25 000 kvm BTA. Bestämmelsen syftar till att begränsa storleken på industribebyggelsen och möjliggöra det som exploateringsavtalet utsatt, exkluderat komplementbyggnader.

e₁ Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra komplementbyggnader för verksamhetens behov. Nätstationer för verksamhetens behov får uppföras utöver angivna kvadratmeter.

Ändrad lovplikt

a₁ Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Bestämmelsen ska säkerställa att markens genomsläpplighet bevakas i bygglovskedet.

Marklov krävs för fällning av träd markerat med n1.

Bestämmelsen ska säkerställa att skydd av naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd bevakas i bygglovskedet.

Planeringsunderlag

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2025)
- *PM Geoteknik* (Tyréns, 2025)
- *PM Luftkvalitet* (Tyréns, 2025)
- *Översiktlig miljögeoteknisk markundersökning* (Tyréns, 2025)
- *Mobilitets- och parkeringsutredning* (Sweco, 2025)
- *Riskutredning* (Tyréns, 2025)
- *PM Trädinventering* (Sweco, 2025)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Sweco Architects, 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplanen Pl. 0180-89019 som anger industriändamål och byggrätt för parkeringshus. Planen fick laga kraft 1990. Området omfattar även del av Dp 200918965 som anger industriändamål och skydd mot störning från Förbifarten. Planen fick laga kraft 2015. Genomförandetiden för båda planer har löpt ut.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret gav positivt planbesked till exploateringskontoret den 24 april 2024.

Översiktsplan

Akalla verksamhetsområde är utpekad i översiktsplanen som ett renodlat verksamhetsområde, till för det som inte kan lokaliseras med till exempel bostäder. Runt planområdet finns utpekade gång- och cykelstråk som kopplar ihop Akalla med Hansta naturreservat, och angränsande kommuner vilket gör stråken viktiga för att nå målet om en sammanhängande stad. Akalla ingår i ett av översiktsplanens fokusområden dit satsningar ska riktas. I Akalla finns särskilt behov av ökat serviceunderlag till centrum och insatser för ökad trygghet. Ett tillskott av ekosystemtjänster som reglerar temperatur kan anpassa verksamhetsområdet till framtida klimatförändringar och bidra till översiktsplanens mål om en klimatsmart och tålig stad.

Byggnadsordningen

Området omfattas av stadsbyggnadskaraktären verksamhetsområde. Vägledningen framhåller hur volymer bör brytas upp och att fler entréer ska ordnas mot gator för att stärka sambanden med omkringliggande områden. Vidare beskrivs vikten av en arkitektonisk idé samt en god balans mellan funktion och utformning. Attraktiva och trygga offentliga rum ska tillföras för de som arbetar och rör sig genom området. Byggnadsordningen beskriver att höga hus som markerar centrum fortsatt ska utgöra utgångspunkter för siluetten utanför tullarna. Ny bebyggelse som höjer sig över rådande skalan ska utformas utifrån hur stadsbilden påverkas med hänsyn till siktlinjer och utblickar från höjdparter.

Kommunala beslut i övrigt

Riksintressen

Trafik kommunikation

Planområdet gränsar i nordväst till kommande Förbifart Stockholm, ett riksintresse för kommunikation (MB 3 kap 8 §). Sträckan intill planområdet, Häggvik – Hjulsta, förväntas öppna hösten 2026.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen (MKN) för luft klaras för planområdet. Luftutredningen beräknar att halten PM10 som årsmedelvärden är 13 µg/m³. MKN som årsmedelvärde är 40 µg/m³. Halten av NO₂ som timmedelvärde 98-percentil är 34 µg/m³ och som max 75 µg/m³. MKN för NO₂ som timmedelvärde är 90 µg/m³.

Trafiken på E4:an i nordöst utsätter planområdet för luftföroreningar. När Förbifart Stockholm är i bruk kommer planområdet även utsättas av luftföroreningar från sydväst.

Vatten

Avrinningen från planområdet sker till ytvattenförekomsten Edsviken. Enligt VISS juli 2025 har Edsviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Edsviken är god ekologisk status år 2039 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

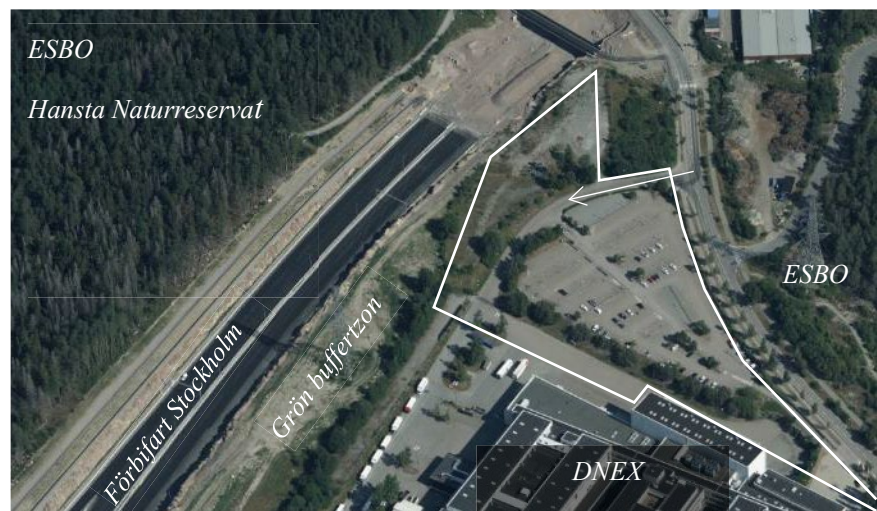
Miljö

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds via ett internt ledningsnät söderut till det allmänna ledningsnätet i Vandagatan. Vattnet leds därefter till Edsviken via Järva dagvattentunnel.

Natur

Inom planområdet finns inslag av buskar, träd och trädrader. Längs med lokalgatan och i slänten ner mot DNEX byggnad finns grupper av träd och berg i dagen. Närmst Förbifart Stockholm består marken av gräs, grus samt mindre och större träd. Längs med Förbifart Stockholm löper en grön buffertzon med naturkaraktär där träd och växtlighet skyler arbetsplatsområdet sett från Förbifarten och Hansta naturreservat. Krontäckningsgraden är cirka 7,5 % och området har utmaningar vad gäller värmebölja.



Planområdet markerat med vit figur. Bild: SBK



Vy söderut. Till vänster syns den befintlig markparkeringen och till höger om lokalgatan den gröna buffertzonen mot Förbifarten. Foto: SBK.



Vy österut. Slänten ner mot lastgatan och befintlig DNEX byggnad. Foto: SBK.

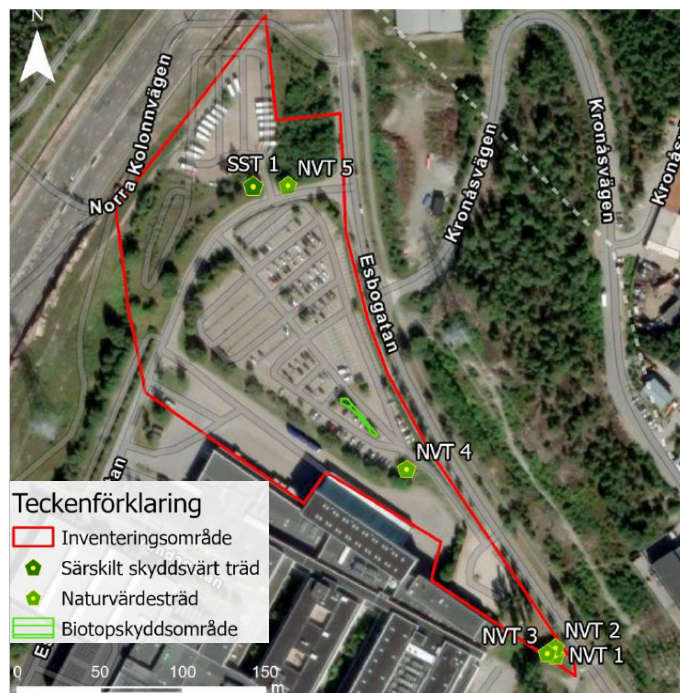


Vy norrut. Planteringar runt markparkeringen. I bakgrunden syns natur norr om Esbogatan. Foto: SBK.

Naturvärden

Grönområdet norr om Esbogatan och Hansta naturreservat är ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Grönskan längs Esbogatan är en spridningslänk för barrskogslevande arter mellan Järva och Hansta. Längs med Esbogatan och Vandagatan finns björkalléer som omfattas av biotopsskydd.

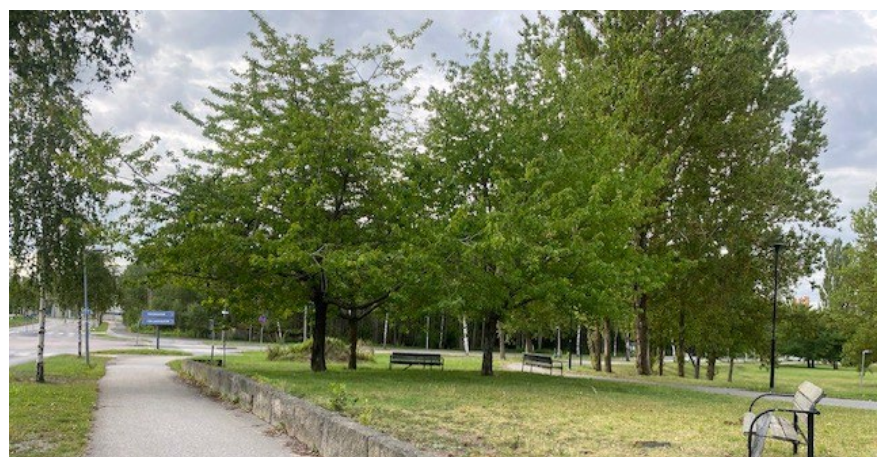
Inom planområdet identifierades ett särskilt skyddsvärt träd, fem naturvärdesträd samt en biotopsskyddad allé bestående av sju lindar. Det särskilt skyddsvärda trädet är en gammal asp med håligheter och nedsatt vitalitet. Naturvärdesträden utgörs av fyra körsbärsträd och en ek. Förutom dessa träd förekommer en solitär tall som bedöms vara över 150 år. Tallen klassas varken som ett särskilt skyddsvärt träd eller ett naturvärdesträd, men i och med sin ålder har trädet värden för bland annat biologisk mångfald.



Naturvärden som identifierats inom planområdet. Bild: Sweco Architects



Vy mot nordväst. Tall, asp och ek väster om lokalgatan. Foto: SBK.



Vy mot sydost. Körsbärsträd nära Vandagatan och björkallé längs Esbogatan. Foto: Barings.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Vid Tyréns (2025) inventering av riskkällor som berör planområdet har följande identifierats:

Farligt gods

Planområdet är beläget intill Förbifart Stockholm som planeras bli primär led för farligt gods.

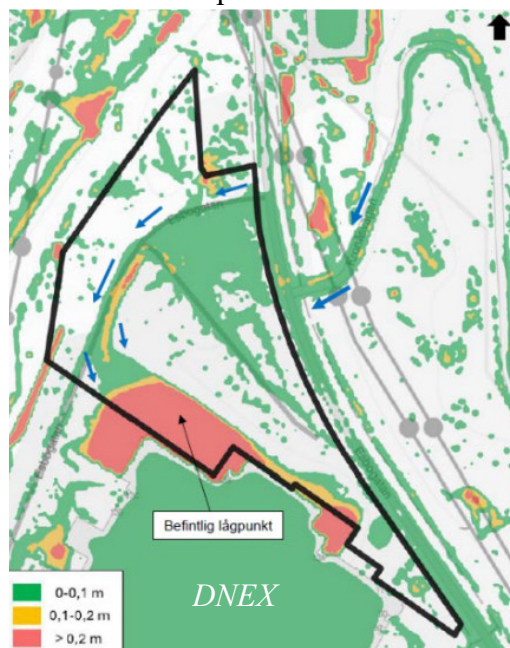
Elektromagnetisk strålning

Längs med Esbogatan passerar kraftledningar tillhörande Svenska Kraftnät. Längs med Förbifarten passerar ledningar tillhörande Svenska kraftnät och Vattenfall. Ledningar är på 220 kV respektive 70 kV. Direkt under ledningarna ligger nivåerna på 5 till 20 μT (mikrotesla). Anläggningarna är utformade så att gränsvärdet på 100 μT inte ska kunna uppnås. Svenska Kraftnäts ledningar ska på sikt rivas.

Risk för översvämning

Vid skyfall samlas en större mängd vatten vid lastgatan mot den befintliga byggnaden och en mindre del längs planområdets gräns mot Förbifart Stockholm. Lågpunkten vid lastgatan rymmer ca 2 800 m³ och har ett avrinningsområde på cirka 8,4 hektar.

Vattennivån i lågpunkten uppgår till ca +30,9 meter vid ett klimatanpassat 100-årsregn (Stockholmsregn). Den högsta vattennivån i lågpunkten uppgår till cirka +31,2 meter innan det avrinner i sydvästlig riktning. Marken i lågpunkten ligger på + 30,2 meter ovan nollplanet.



Kartbilden visar vattendjup
Bild: Tyréns, 2025.

Risk för ras och skred

Planområdet har goda grundläggningsförhållanden. Den geotekniska utredningen beskriver risken för ras- och skred som mycket låg. Ett varmare och blötare klimat bedöms inte påverka stabilitetsförhållanden negativt.

Förorenad mark

Provtagning har utförts i jord, asfalt och grundvatten. I två prover från fyllnadsmaterialet noterades halter av fraktionerade alifatiska kolväten i fraktion >C16-C35 över riktvärdesnivån känslig markanvändning (KM). I ett prov noterades halter av PAH-H över riktvärdesnivån KM i fyllnadsmaterialet. Halter av bly över mindre än ringa risk (MRR) noterades i två prover och halter av PAH-H noterades i ett prov.

Förhöjda halter av PFAS noterades i grundvattenprov från provpunkt 25T02GW. Halten av PFAS-7 uppmättes till 2400 ng/l vilket kan jämföras med SGI:s preliminära riktvärde (45 ng/l). Utförd undersökning bygger på stickprovstagning. Det kan inte uteslutas att föroreningar förekommer lokalt.

Buller och vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från E4:an och Esbogatan och verksamhetsbuller från verksamhetsområdet. Planområdet utgörs av fyllnadsmassor på lera, vilket medför risk för spridning av vibrationer.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska undersökningen består marken av 1–2 meter fyllningsjord på 0–1 meter torrskorpelera som underlagras av 0,5–2,5 meter friktionsjord på berg. Djup till berg varierar mellan 2,3 m och 7,6 m, motsvarande nivå +31,5 och +28,6. Fyllningsjorden består av en blandning av sand, silt, grus och lera.

Grundvatten

Marken faller åt söder och sannolikheten för högt grundvatten inom beskrivs i den geotekniska utredningen (Tyréns, 2025) som låg. Ett nytt grundvattenrör har installerats inom planområdet. I januari 2025 mättes grundvattenytan till 0,9 meter under markytan, +34,0 meter ovan nollplanet. Dålig tillrinning i röret och sjunkande grundvattenyta gör mätningen icke representativ. Tre rör fanns sedan tidigare installerade i området. Två rör var torra och ett rör visade grundvattennivåer mellan +32,3 och +33,2 meter. Kompletterande mätningar av grundvattnet rekommenderas.

Fysisk miljö

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Den befintliga industribyggnaden inom Vanda 3 är inte klassificerad av Stadsmuseet. Byggnaden är från 1990-talet och inrymmer bland annat tryckeri för DN och Expressen, *DNEX*.

I arbetsplatsområdet finns Akalla värmeverk och i Akalla centrum finns skivhusen som båda är grönklassade och särskilt värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Värmeverket och skivhusen är uppförda under 1970-talet i tidstypisk arkitektur med starka färger. Akallas siluett är ett resultat av en medveten planering där bebyggelsens nedtrappning från skivhusen i centrumstråket till radhusen vid Järvafältet är särskilt slående.

Stadsbild

Tidigare låg arbetsplatsområdet under inflygningszonen till Barkarby flygfält varför byggnadshöjder begränsades. Skorstenen på Akallas värmeverk och centrumstråkets höga skivhus blev tydliga inslag i stadsbilden och är välbekanta landmärken som är synliga på håll.

Området präglas av slutna byggnader som ofta saknar relation till gatorna. Bebyggelsen i arbetsplatsområdet är förhållandevis varierad men har också en del gemensamma arkitektoniska uttryck och kvaliteter. Fasader förekommer i tegel, spritputs och korrugerad plåt i varma och ibland starka kulörer. Det finns också inslag av ljusa släta plåtpartier, ofärgad formgjuten betong och sten. Medveten färgsättning av byggnadsdelar, tekniska installationer, fönster- och dörrpartier i industrikaraktär bryter ner byggnadsvolymer och anpassar dem till stadslandskapet. Mellan byggnaderna finns planteringar, impedimentsytor, stängsel och stora asfalterade ytor för parkering. De allmänna gatorna är kantade med träd och belysning.

I utkanten av området finns natur där byggrätter för industri ännu inte nyttjats. Där marken stiger mot Sollentuna och längs Esbogatan norra sida finns kuperade berghällar och en mångfald i vegetationen som skapar en grön karaktär i verksamhetsområdets annars hårda miljö.

Trafik

Planområdet ligger mellan Esbogatan, Vandagatan och kommande Förbifart Stockholm. Två in- och utfarter finns mot Esbogatan.

Fastigheten har ytterligare en in- och utfart mot Vandagatan, den är gemensam för Vanda 1, 2 och 3.

Den södra sidan av Esbogatan har en kombinerad gång- och cykelbana som skiljs från körbanan med en björkallé. På den norra sidan finns ett huvudstråk för cykel som förlängs med en gång- och cykelbro över till Hansta naturreservat.

I närheten finns busshållplatser med bussar mot Kista, Bromma, Vällingby och pendeltågsstationerna i Sollentuna och Jakobsberg. Akallas buss- och tunnelbanestation ligger 800 meter bort.

Konsekvenser

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret preliminära bedömning enligt 5 kap 11a § PBL, är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10-13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Detaljplanen medger en ny byggnad med användningen industri och planområdet utgörs till största del av redan exploaterad mark som används för markparkering. Utöver det tas en grönyta i anspråk. Enstaka naturvärdesträd kan påvisas samt en trädallé som omfattas av biotopskydd. De frågor som är relevanta för detaljplanen är översvämningsrisker, luftkvalitet och påverkan på stadsbilden med hänsyn till kulturmiljön.

Planområdet ligger i arbetsplatsområdet i utkanten av Akalla, norr stadsdelens centrumstråk. Särskilt för Akallas stadsbild är siluetten av bebyggelsens nedtrappning från skivhusen i centrum till radhusen vid Järvafältet i söder. Planförslaget innebär att en stor volym placeras i ett läge där den blir väl synlig från flera siktlinjer och höjdparter i området. Från Granholmstoppen på Järvafältet syns planförslagets högre byggnadsdelar mellan skivhusen. I vyer från Järvafältets lägre områden syns inte planförslaget. Då planområdet ligger norr om centrum bedöms planförslaget bidra med en måttlig påverkan på stadsbilden. Påverkan på kulturmiljön bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Del av planområdet är en lågpunkt som översvämmas vid skyfall. Lågpunkten kommer delvis att bebyggas varför skyddsåtgärder krävs för att inte skada bebyggelse. Riskerna bedöms inte vara av sådan omfattning av det riskerar innebära betydande miljöpåverkan.

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet. Planförslaget påverkan på omgivningen bedöms inte vara av sådan omfattning att det riskerar innebära betydande miljöpåverkan.

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, vattenkvalitet eller markföroreningar. Planförslaget ligger inte heller inom område med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

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

Naturvärden

Byggnadens placering enligt samrådsförslaget innebär att ett körsbärsträd (NVT4) samt lindallén inte kommer kunna stå kvar. Körsbärsträdet är friskt och har en stamdiameter på 96 cm och en krondiameter på 10 meter. Allén består av sju unga lindar och bedöms inte ha särskilt betydande naturvärde, i och med trädens unga ålder. Allén är biotopskyddad och tomträttshavaren behöver söka dispens hos Länsstyrelsen för fällning av alléträden. Övriga naturvärdesträd bedöms inte påverkas av planerad byggnation. Marklov krävs för fällning av träd markerade med n1.

Dagvatten

Enligt Stockholms stads riktlinjer för dagvattenhantering bör de första 20 mm nederbörd fördröjas och renas inom kvartersmark innan det leds till det allmänna ledningsnätet. För aktuellt plan motsvarar det en fördröjningsvolym på 300 m³. För att fördröja dagvatten och uppnå åtgärdsnivån föreslås svackdiken, krossdiken och växtbäddar.

Ytterligare fördröjning kan ske i grönyta/växtbädd längs lokalgatan i väst. En mindre del av den föreslagna byggnadens takyta och delar av den norra lastzonen kan avvattas dit.

Förhöjda halter av PFAS-7 förekommer i grundvattnet vid lokalgatans möte med Esbogatan. Där planeras ingen infiltration av dagvatten. Om kompletterande undersökningar av PFAS visar att dagvattenanläggningar placeras i ett källområde för föroreningen föreslås tät botten på anläggningen.

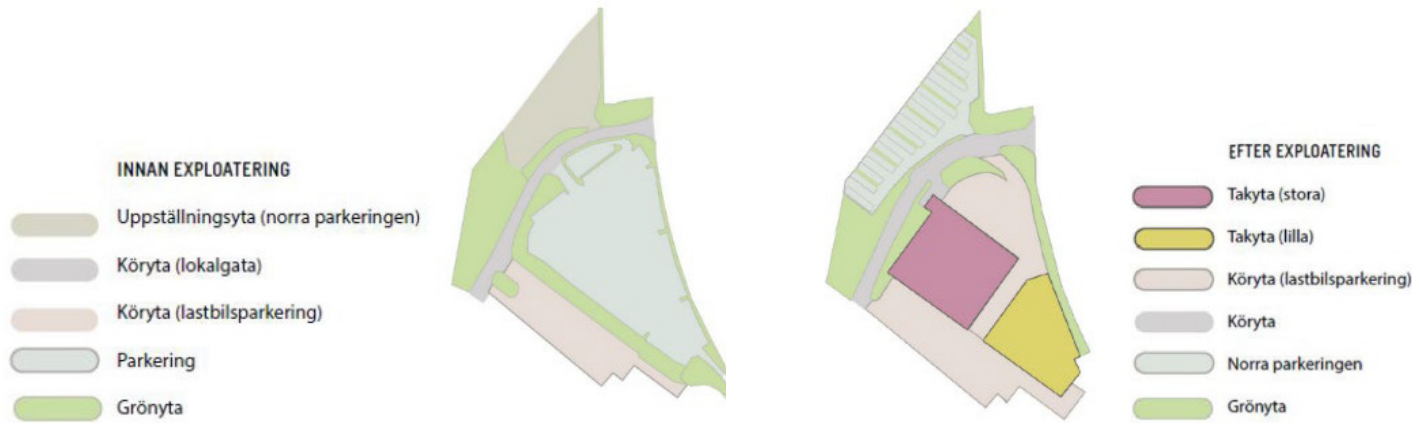
Det saknas anslutning till allmänna dagvattenledningar i Esbogatan och dagvatten behöver därför ledas till befintlig dagvattenservis mot Vandagatan. Efter föreslagen exploatering minskar utflödet från planområdet.

	10-årsflöde exklusive klimatfaktor (l/s)	Dimensionerande flöde enligt P110 inklusive klimatfaktor (20-årsflöde)
Befintlig situation	344	433
Planerad situation	430	541
Planerad situation inklusive LOD	Inget utflöde under regntillfället	167

Flöden med och utan lokalt omhändertagande av dagvatten. Tabell: Tyréns 2025.



Förslag på fördröjning och rening av dagvatten.
 Illustration: SWECO Architects, ur dagvattenutredningen (Tyréns,2025).



Befintlig och planerad markanvändning.
 Illustration: SWECO Architects, ur dagvattenutredningen (Tyréns,2025).

Grundvatten

Den geotekniska utredningen rekommenderar att fler grundvattenrör installeras och att fler mätningar utförs för att avgöra om en grundvattensänkning krävs för planerad byggnation.

Stadsbild

På nära håll bedöms planförslaget inte ha någon negativ påverkan på stadsbilden. Närmiljön utgörs av industri- och kontorsbebyggelse, Förbifartens stora vägrum och grönska. De föreslagna byggnadshöjderna mot Esbogatan förhåller sig till den rådande skalan. Närmst Esbogatan föreslås marken vara fri från bebyggelse och parkering. Det skapar förutsättningar för ett möte med gatan som bygger vidare på Esbogatans karaktärsdrag med buskar, träd och låga murar i gränsen mot gata.

Detaljplanen innebär att en del av bebyggelsen höjer sig över den rådande skalan och siluetten. Att planområdet ligger avsides intill stora trafikleder gör att delar av närområdets karaktär bedöms som storskalig och ur det perspektivet relativt tålig större bebyggelse. Bedömningen är att detaljplanen inte riskerar att påverka för befintliga landmärken att fortsatt dominera Akallas siluett.

Bebyggelsens form, färg och material ska studeras vidare efter samråd för att säkerställa att den högre delen underordnar sig befintliga landmärken och att byggnaden som helhet berikar stadsbilden, särskilt sett från E4an och förbifarten där byggnaden markerar stadens kommungräns.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms bygga vidare på de ursprungliga stadsplanerna för arbetsplatsområdet i Akalla. Planförslaget har en viss påverkan på Akallas siluett sett från Granholmstoppen på Järvafältet. Bebyggelseförslagets högre del syns i bakgrunden och upptar en del av luftrummet mellan skivhusen. Det innebär en viss negativ effekt på upplevelsen av skivhusen och bebyggelsens nedtrappning från centrumstråket mot Järvafältet.



Sektionen visar relationen till skivhusen i Akalla centrum. Bebyggelseförslaget är markerat i brunt. Bild: SBK.



Befintlig situation. 3d-vy från Granholmstoppen mot Akalla. Bild: SBK.



Planerad situation. 3d-vy från Granholmstoppen mot Akalla. Bild: SBK.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget bedöms skugga Esbogatan och den befintliga björkallén större delen av dygnet och året, undantaget sommarförmiddagar. Byggnadens utformning, där höjden trappas ner mot norr och Esbogatan, begränsar skuggningen till Esbogatans södra sida. Grönytan mot Vandagatan bedöms inte påverkas av bebyggelseförslaget. Bilderna nedan visar hur bebyggelseförslaget skuggar omgivningen under sommarsolstånd och vår- och höstdagjämning. Vårdagjämning har likvärdiga ljusförhållanden som höstdagjämning. Solstudierna är framtagna av SBK.

*Vårdagjämning 09:00**Vårdagjämning 12:00**Vårdagjämning 15:00**Vårdagjämning 18:00**Sommarsolstånd 09:00**Sommarsolstånd 12:00**Sommarsolstånd 15:00**Sommarsolstånd 18:00*

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvalitetsutredningen redovisar beräkningar av luftkvaliteten i området år 2030, när Förbifart Stockholm är i bruk och detaljplanen är utbyggd. Beräknade halter av PM10 och NO₂ överskrider inte gällande MKN. Planförslaget bedöms inte bidra till ökade koncentrationer av luftföroreningar.

Inom planområdet beräknas koncentrationerna av PM10 som årsmedelvärde vara 19–24 µg/m³ och som dygnsmedelvärde 36–40 µg/m³. Den högsta modellerade koncentrationen av NO₂ som årsmedelvärde är 9 µg/m³ och som dygnsmedelvärde (98-percentil) 20 µg/m³.

Från år 2030 gäller EU:s beslut om skärpta gränsvärden för MKN. NO₂ halterna inom planområdet bedöms klara MKN som tillämpas 2030. Koncentrationerna av PM10 är höga i området och när strängare normer träder i kraft kan en mindre försämring vara tillräcklig för att orsaka ett överskridande av framtida gränsvärden. Dygnsmedelvärdet för PM10 är 45 µg/m³ och årsmedelvärdet är 20 µg/m³ år 2030.

Modelleringar har gjorts för att studera hur byggnadens placering kan påverka halterna av PM10 längs Esbogatan.

PM10	dygnsmedelvärde	årsmedelvärde
Byggnad mot Esbogatan	46,8 µg/m ³	19 µg/m ³
Byggnad mot lastgata	46,4 µg/m ³	18,9 µg/m ³
Ingen byggnad	42,2 µg/m ³	17,7 µg/m ³

Tabellen redovisar resultat från modelleringar ur Tyréns luftutredning (2025)

Modelleringar visar att 2030 års MKN för PM10 överskrids längs en begränsad sträcka av Esbogatan. Planerad bebyggelse kan innebära en viss risk för minskad ventilation av föroreningar längs gatan men byggnadens höjd, form eller placering verkar ha liten inverkan på koncentrationerna. Det kan förklaras genom att modellen som används i utredningen inte tar hänsyn till topografi. Den tar inte heller hänsyn till att Förbifart Stockholm är nedsänkt vilket antas minska spridningen av föroreningar till omgivningen. Därmed kan de modellerade resultaten antas vara något konservativa.

Det är trafiken på förbifarten som orsakar ökningen av luftföroreningar. För att minimera exponeringen för luftföroreningar bör umgängesytor och arbetsområden utomhus placeras bort från Förbifart Stockholm. Friskluftsintag ska finnas på byggnader högt upp på fasader som vetter bort från Förbifart Stockholm.

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Edsviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms ha positiv påverkan på möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten då näringsämnen och förorenande ämnen som tillförs recipienten minskar efter planens genomförande.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Hälsa och säkerhet

Olyckor

Elektromagnetisk strålning

Strålsäkerhetsmyndighetens rekommenderade nivåer för allmänhetens exponering (100 μ T) överskrids inte under ledningarna. Ytterligare skyddsavstånd från ledningarna till planområdet bedöms inte vara nödvändigt.

Nätstationer ryms inom markanvändningen industri och kan komma att uppföras på kvartersmark. Elnätstationer ska placeras så att 0,4 mikrotelsa inte överskrids i rum avsett för stadigvarande vistelse.

Farligt gods

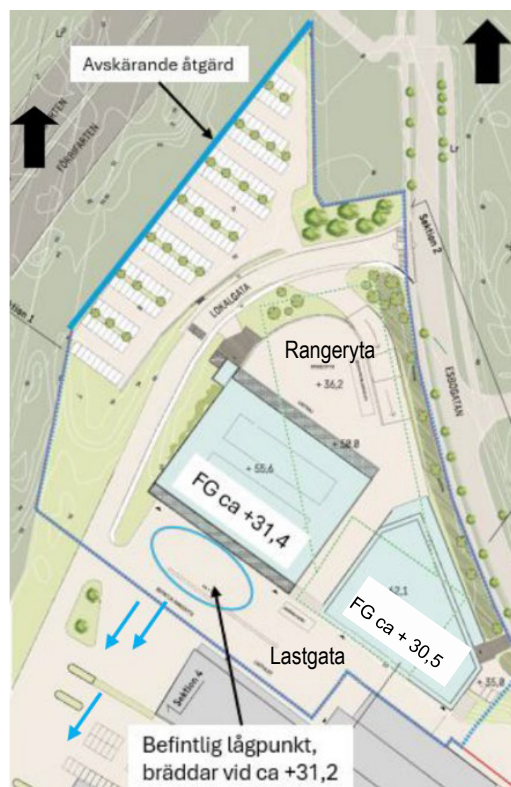
Planområdet ligger 30 meter från Förbifart Stockholm som planeras bli en primär led för farligt gods. Cirka 1,18 % av den tunga trafiken som antas passera planområdet bedöms utgöra farligt gods.

I beräknad individrisk har hänsyn tagits till att Förbifarten passerar planområdet i skärning vilket förhindrar bilar att åka av vägen samt för brandfarlig vätska att rinna mot planområdet. Konsekvensen fördröjd pölbrand antas därför inte vara aktuell. Skärningen har övriga riskreducerande effekter vad gäller skydd från tunga gaser, explosioner och strålning från brand.

Individriskberäkningarna visar att risken understiger 10^{-5} per år i direkt anslutning till väggkant och 90 m från väggkant underskrids 10^{-6} per år. Markanvändningen industri bedöms därför vara acceptabel inom hela planområdet. Kontor anses acceptabelt från 90 meter då individrisken från detta avstånd hamnar i nedre ALARP-området. Kontor är en medelkänslig verksamhet för vilken en risk på 10^{-6} per år bedöms acceptabelt. Närmsta möjliga avstånd för byggnaden är 85 meter från närmsta väggkant. Beräkningarna i riskutredningen beskrivs som konservativa och avståndet från leden bedöms vara tillräckligt för att industriverksamhetens kontorsutrymmen ska kunna disponeras fritt inom byggnaden.

Översvämning

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse och lastkaj i anslutning till lågpunkten som översvämmas vid skyfall, se sektion 4. Marknivån i lågpunkten är som lägst + 30,2 meter. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn (Stockholmsregn) uppgår vattendjupet till cirka 0,6 meter och vattennivån till cirka + 30,9. Som högst uppgår vattennivån till +31,2 meter innan det rinner vidare mot sydväst längs lokalgatan. Planen reglerar att bebyggelse ska utformas så att stående vatten inte ska orsaka skada på bebyggelsen eller dess funktion. Vattendjupet i lågpunkten förväntas minska med fördröjningskapaciteten i föreslagna dagvattenanläggningar.



Principförslag skyfallshantering efter exploatering. Bild: Tyréns, 2025

Detaljplanen reglerar även åtgärder som förhindrar skyfallsvatten att rinna från markparkeringen mot Förbifart Stockholm. Istället föreslås att yttlig avrinning sker mot lokalgatan inom planområdet.

Planförslaget bedöms ha liten påverkan på dagens situation och flödesvägar och förväntas minska riskerna för översvämning både inom planområdet och nedströms.

Räddningstjänstens framkomlighet

Utrymning och uppställningsplatser för räddningstjänst planeras mot lastgatan och rangerytan. Vid sammanträffandet av brand och skyfall kan lastgatan inte nyttjas då vattendjupet överstiger 0,2 meter. Planförslaget medför att vattendjupet i lågpunkten minskar och planen bedöms därmed inte försämma förutsättningarna för räddningstjänstens framkomlighet.

Markföroreningar

Åtgärds målet för området är mindre känslig markanvändning (MKM). Utförda laboratorieanalyser har påvisat föroreningsnivåer i jordmassor som överskrider MRR (mindre än ringa risk) och inte tillåts återvinnas. Förekomst av PFAS behöver kontrolleras igen för att utesluta förekomst av källområde inom planområdet. Inför schaktarbeten rekommenderas att kompletterande provtagning för avfallsklassificering utförs; laktest och analys avseende totalt organiskt kol. Förekomst av PFAS behöver beaktas vid dimensionering av reningsanläggningar för dagvatten.

Tomträttshavaren ska underrätta berörd tillsynsmyndighet om föroreningsupptäckten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken.

Ras och skred

Området bedöms ha goda förutsättningar för grundläggning av föreslagen bebyggelse. Grundläggning kan utföras som en kombination av grundläggning på packad sprängbotten/rensat berg och borrar pålar till berg. Risker kopplade till ras och skred bedöms som mycket låg. Ett varmare och blötare klimat bedöms inte påverka stabilitetsförhållanden negativt.

Buller & vibrationer

Industriverksamheter ska följa Naturvårdsverkets rekommendationer som beskrivs i *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller*.

En översiktlig beräkning av komfortvibrationer från vägtrafik i planerad bebyggelse sammanställs i Geotekniskt PM. Bebyggelse som placeras närmre än 11 meter från Esbogatan kan behöva åtgärder för att klara riktvärdet på 0,4 mm/s. Vid 8,5 meters avstånd

kan vibrationshastigheten uppgå till 0,5 mm/s vilket innebär ett potentiellt överskridande av riktvärdet med 0,1 mm/s.

Mätning av vibrationsnivåer i mark rekommenderas inför projekteringen om byggnaden ska inrymma lokaler avsedda för koncentrerat arbete eller industriverksamheter med särskild känslighet för vibrationer.

Social hållbarhet

Detaljplanen förväntas möjliggöra 200 till 600 nya arbetstillfällen. Detaljplanen möjliggör för olika typer av industriverksamheter som kan vara mer eller mindre personalintensiva.

Riksintresse

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset, Förbifart Stockholm.

Trafik

Detaljplanen förväntas innebära ökad trafik till och från planområdet. Mobilitet- och parkeringsutredningen (Sweco, 2025) har redogjort för trafikstringen utifrån verksamheter (lager/logistik och serverhall), antal parkeringsplatser och antal anställda.

Trafikflödet till och från planområdet antas vara cirka 600 fordon per dygn och 180 fordon under maxtimmen, på eftermiddagen. Andelen tung trafik antas utgöra 10 %. Största delen av trafiken bedöms vara personbilar, de anställdas resor till och från arbetet.



Antagen fördelning av tillkommande trafik från planområdet. Bild: Sweco Architects.

5 % av trafiken förväntas köra ut mot Vandagatan och resten ut mot Esbogatan. 70 % av trafiken (från båda utfarter) antas trafikera mot Hanstavägen och 30 % mot Norra Kolonnvägen. Totalt tillkommande trafikflöde antas vara cirka 180 fordon/dygn på Norra Kolonnvägen och 420 fordon/dygn på södra delen av Vandagatan. Fördelning av trafiken i vägnätet är baserat på ett grovt antagande om att 60 % bor norr om Stockholm och 40 % söder om Stockholm.

Den förväntade trafikstringen är en konsekvens av de anställdas bilresor och de föreslagna p-talen för bil och cykel. I det avseendet bidrar inte planförslaget till stadens mål att minska biltrafiken med 30 procent till 2030.

Beräkningarna visar att få tunga fordon förväntas köra ut via in/utfarten mot Vandagatan. Det föranleder att ombyggnation av korsningen inte bedöms vara nödvändig.