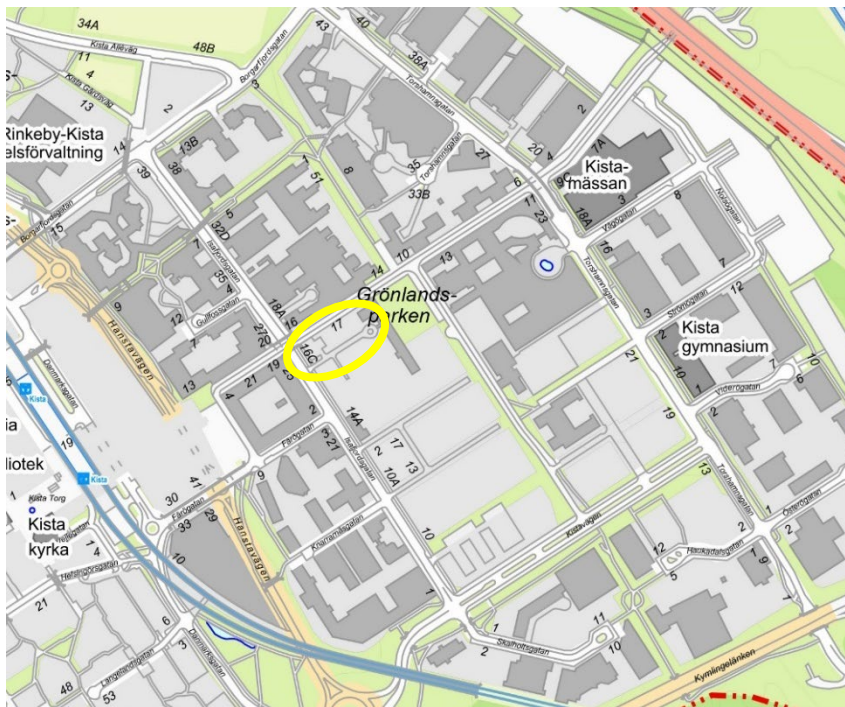


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Hekla 1 i stadsdelen Kista i Stockholm (240 bostäder, förskola, kontor)



Orienteringskarta som visar planområdets läge

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Detaljplanen för Hekla 1 (dnr. 2015-11509) var ute på granskning 2019-03-27 – 2019-05-03. Efter granskningsskedet valde stadsbyggnadskontoret att dela upp detaljplanen i två delar. Anledningen till denna förändring inför antagande var att både länsstyrelsen och Storstockholms brandförsvär ansåg att riskfrågor kopplade till Electrums gashantering och farligt godstransporter på Isafjordsgatan för bebyggelsen närmast Kistagången behövde utredas vidare. Detaljplanen delades därför i två, där den första delen (dnr. 2015-11509) omfattar bebyggelsen som ligger längst ifrån riskkällorna och som inte behövde utredas vidare avseende riskfrågor. Den första delen omfattar tillbyggnad av två befintliga kontorsbyggnader i fem våningar, en ny kontorsbyggnad i sju våningar, Grönlandsparken samt allmänna platser. Detaljplanen för Hekla del 1 förväntas gå upp för antagande 2021-11-11. Hekla del 2, aktuell detaljplan, omfattar bebyggelsen närmast riskkällorna och består av ett kontorshus, ett bostadshus och en förskola. Planområdet är beläget i korsningen Isafjordsgatan/Kistagången. Inför granskning 2 av Hekla del 2, aktuell detaljplan, har riskfrågorna kopplade till Electrums gashantering och farligt godstransporter på Isafjordsgatan studerats vidare. En heltäckande riskanalys som ersätter de tidigare riskanalyserna har tagits fram (*Riskanalys, Brandskyddslaget, 2021-06-17*). Riskanalysen har utrett planförslagets lämplighet genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella planområdet kan komma att utsättas för samt föreslå hur riskerna ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås. För att riskbilden för planområdet ska anses vara acceptabel har åtgärder säkerställts på plankartan genom planbestämmelser. Riskanalysen har tredjepartsgranskats för att säkerställa att den innehåller svar på de kommentarer gällande befarad risknivå som Storstockholms brandförsvär gett i sitt senaste yttrande (*Tredjepartsutlåtande angående riskanalys, Brandkonsulten 2021-06-21*). Tredjepartsgranskningens bedömning är att riskanalysen håller god kvalitet och utgör ett bra beslutsunderlag avseende redovisade olycksrisker.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling och utbyggnad av kontors- och industrifastigheten Hekla 1 m.fl. i Kista med ny bebyggelse innehållande bostäder, förskola och kontor samt publika verksamheter i entréplan. Syftet är vidare att förbättra tillgänglighet och integration, inom planområdet och till omgivningen. Planförslaget skapar förutsättningar för ny effektiv bebyggelse som kan bidra till att utveckla stadslivet i Kista och skapa en mer varierad bebyggelse vid en viktig och central nod.

Detaljplanen möjliggör för cirka 48 700 m² bruttoarea fördelat på en ny kontorsbyggnad och ett nytt flerbostadshus med förskola.

Publika bottenvåningar möjliggörs genom att entréplanen utformas med en öppen fasadutformning med förhöjd våningshöjd mot det offentliga gaturummet Kistagången. Detta ger goda förutsättningar för nya verksamheter och för levande, trygga och tillgängliga gatu- och parkmiljöer. Nivåskillnader mellan entréer och offentliga stråk och platser tas upp genom trappor, ramper och terrasserings och ska utformas som ett intressant tillägg till stadsmiljön.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Plansamråd (dnr. 2015-11509)	2017-05-09 – 2017-06-20
Granskning (dnr. 2015-11509)	2019-03-27 – 2019-05-03
Granskning 2	2021-08-25 – 2021-09-21
Godkännande	9 december 2021
Antagande	kvartal 1 2022

Innehåll

Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Start-PM	8
Pågående planering i närområdet	8
Förutsättningar	9
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	10
Stadsbild	11
Befintlig bebyggelse	11
Offentlig och kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	16
Planförslag	18
Ny bebyggelse	19
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	28
Behovsbedömning	31
Dagvatten	31
Landskapsbild/stadsbild	34
Störningar och risker	34
Ljusförhållanden och mikroklimat	46
Tidplan	50
Genomförande	50
Organisatoriska frågor	50
Verkan på befintliga detaljplaner	50
Fastighetsrättsliga frågor	51
Ekonomiska frågor	51
Tekniska frågor	51
Genomförandetid	52

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

De utredningar som tillhör detaljplanen omfattar ett större område än detaljplanområdet, och inkluderar även kontorshus söder och öster om planområdet samt en park som ligger nordöst om planområdet. Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning* (Sweco Environment, 2016-03-09 rev. 2020-04-28)
- *Trafikbillerutredning* (ACAD, 2017-02-24 rev. 2018-11-28)
- *PM Trafik, Hekla* (A&C konsulter AB, 2017-02-20)
- *Risikanalys* (Brandskyddslaget, 2017-01-03)
- *PM Förtydligande av riskanalys för Kv. Hekla* (Brandskyddslaget, 2017-10-31)
- *Risikanalys Hekla, del 2* (Brandskyddslaget, 2021-06-17)
- *Tredjepartsutlåtande angående Riskanalys* (Brandkonsulten 2021-06-21)
- *Geoteknisk utredning för RIFA:s planerade industrialanläggning inom kv. Hekla, Kista Arbetsområde, Stockholm* (AB Jacobson & Widmark, 1975-04-11)
- *PM geoteknik* (Bjerking, 2018-12-20)
- *Markföroreningar, Utvärdering av föroreningssituationen* (Geoveta, 2018-11-14)
- *Markföroreningar, Rekommendation om åtgärd* (Geoveta, 2019-01-23)
- *Kompletterande undersökning och riskbedömning av förorenad mark* (Geoveta, 2019-11-18)
- *Grönytefaktor* (White, 2019-01-18)
- *Vindstudie, Bostadshus (Kv. Hekla) Kista* (White, 2018-03-08)
- *Solstudie, Bostadshus (Kv. Hekla) Kista* (White, 2017-12-18)
- *Flyghinderanalys gällande uppförande av byggnad i Stockholms kommun, Hekla 1* (LFV, 2018-01-29)
- *Brandtekniskt utlåtande, Hekla 1* (Brandkonsulten, 2021-06-29)

Medverkande

Planen är framtagen av Yasaman Ghanavi på stadsbyggnadskontoret. Plankonsult är Sweco Architects AB genom Michaela Vitale fram till granskning 1. Efter granskning 1 är plankonsult Norconsult AB genom Maria Hjort och Karolina

Ehrén. Medverkan gör även Madeleine Persson och Sofia Dahlbäck från exploateringskontoret, Jonida Qureshi från trafikkontoret och Jenny Selin, kartingenjör stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling och utbyggnad av del av kontors- och industrifastigheten Hekla 1 m.fl. i Kista med ny bebyggelse innehållande bostäder, förskola och kontor med publika verksamheter i entréplan. Syftet är vidare att förbättra tillgänglighet och integration, inom planområdet och till omgivningen. Planförslaget skapar förutsättningar för ny effektiv bebyggelse som kan bidra till att utveckla stadslivet i Kista och skapa en mer varierad bebyggelse vid en viktig och central nod.

Detaljplanen möjliggör för cirka 48 700 m² bruttoarea fördelat på en ny kontorsbyggnad och ett nytt flerbostadshus med förskola i bottenvåningen.

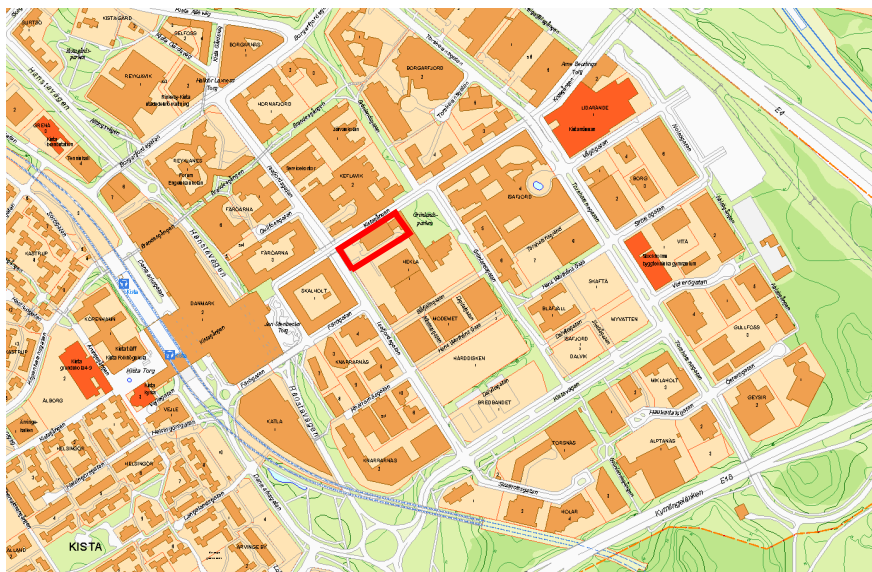
Publika bottenvåningar möjliggörs genom att entréplanen utformas med en öppen fasadutformning med förhöjd våningshöjd mot det offentliga gaturummet Kistagången. Detta ger goda förutsättningar för nya verksamheter och för levande, trygga och tillgängliga gatu- och parkmiljöer. Nivåskillnader mellan entréer och offentliga stråk och platser tas upp genom trappor, ramper och terrasseringar och ska utformas som ett intressant tillägg till stadsmiljön.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är cirka 6 100 m² stort och omfattar den nordvästra delen av fastigheten Hekla 1. Planområdet är beläget centralt inom Kista Science City, med närhet till både Kista Centrum och Helenelunds pendeltågstation, och omgärdas av Kistagången, Isafjordsgatan och den planerade lokalgatan.

Fastigheten Hekla 1 ägs av AP fondens Fastighet nr 63 KB.



Planområdets läge inom Kista Science City.

Tidigare ställningstaganden

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

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan, laga kraft 23 mars 2018, beskriver ett snabbt växande Stockholm där alla stadens delar behöver utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna nås. De fyra stadsbyggnadsmålen är: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö, en klimatsmart och tålig stad.

Översiktsplanen lyfter att Kista har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom att fortsätta på den inslagna vägen mot en än mer attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning.

Skillnadernas Stockholm

Rapporten är ett första steg i att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms stadsbudget för år 2015 står den hållbara och jämlika staden i fokus och att utvecklingen mot ett mer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelen Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden.

Framtidsbild Kista Science City

Framtidsvisionen, godkänd av kommunfullmäktige 2001, är en

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

Kista Science City Vision och strategi 2010–2020

Visionsprogrammet anger att Kista Science City genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi i en kulturell levande stad ska vara en av världens ledande science cities. Fyra utvecklingsområden har identifierats: dynamiskt näringsliv, utbildning och vetenskaplig miljö, levande stadsmiljö samt god infrastruktur.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan PL 7588 (laga kraft 1971-04-16). Planen reglerar markanvändningen inom Hekla 1 som kontor och industri med en exploateringsgrad om 1,6. Ingen genomförandetid återstår för detaljplanen.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-10-15 att påbörja detaljplanearbete för Hekla 1 m.fl (dnr. 2015-11509).

Pågående planering i närområdet

Inom Kista pågår för närvarande ett flertal större planeringsprojekt. Sydost om planområdet, inom fastigheten Isafjord (dnr. 2014–15713) i korsningen Torshamnsgatan/Kistavägen, planeras för cirka 470 nya bostäder, kontor, verksamheter, förskola och park. Planering pågår också av tvärbanans Kistagren (dnr. 2017-15790 och dnr. 2018-04111) som avses trafikera Kistagången vilken gränsar till planområdets norra del.

I norra Kista växer stadsdelen med ett större bostadsprojekt; Odde. Inom fastigheten Odde (dnr. 2015–09817) pågår planering av cirka 1 500 nya bostäder. Inom detaljplanerna möjliggörs även för verksamheter, offentlig verksamhet, förskolor och park/natur.

I området norr om Torshamnsgatan planeras för Playcehotellet (dnr. 2015–09816) innehållande cirka 700 bostäder, hotell, kontor, tennishallar, verksamhetslokaler och handel.

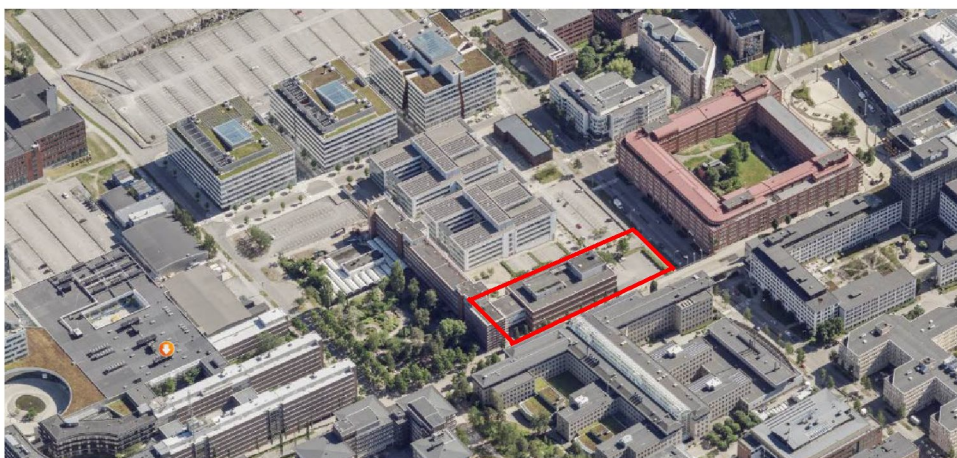
Förutsättningar



Ortofoto över planområdet.

Mark och vegetation

Kvartersmarken inom planområdet består i huvudsak av kontorsbyggnader, parkeringar och angöring till kontorsbyggnaderna. Markbeläggningen utgörs av asfalt och betongplattor och några mindre gräs- och stensytor. Inom planområdet finns ett tjugotal planterade träd, lönn, magnolia och björk. Längs med Kistagången löper en planterad allé med pelarekar och längs med Isafjordsgatan förgårdsmark med buskage och trädplanteringar.



Flygfoto över planområdet, sett från norr.

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett planeringsinstrument som staden har som målsättning att tillämpa i alla nya stadsbyggnadsprojekt i Stockholm stad för att säkerställa sociala värden, biologisk mångfald och klimatanpassning på kvartersmark. Kravet på vilken faktor som ska uppnås är beroende av andelen bebyggd/obebyggd yta. Inom planområdet ska en grönytefaktor om 0,6 uppnås. Genomförandet av grönytefaktor regleras i exploateringsavtalet som hänvisar till planbeskrivningen. Beräkningar och redovisning av grönytefaktor biläggs planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består till största del av lera i sydost. Där marken består av lera finns ökad risk för sättningar vilket ställer krav på grundläggningen och delar av planområdet kommer att behöva pålas (Ab Jacobson & Widmark, 1975). *PM Geoteknisk undersökning* (Bjerring 2018-12-20) har tagits fram med syfte att klarlägga geotekniska förhållanden och förutsättningar inom planområdet. Innan byggnation ska ytterligare geoteknisk undersökning genomföras för att säkerställa grundläggning av nya byggnader inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Edsviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Edsviken har dålig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status vid senaste klassningen (VISS, 2017). Kraven är att god ekologisk status ska uppnås 2027, dock behöver stora förbättringar skett innan 2021 för att detta skall kunna uppnås. God kemisk status ska uppnås år 2021 med undantag för tribulyttenföreningar och antracen som fått tidsfrist till 2027.

Dagvatten

Dagvattenhantering ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi i syfte att utveckla stadens dagvattenhantering mot en mer hållbar inriktning. Strategin gäller vid all nybyggnation liksom åtgärder i den befintliga miljön.

Dagvattenutredningen (Sweco, 2018-03-02, rev 2020-04-28) visar att största delen av kvarteret idag avleds via ledningar i Isafjordsgatan. Det finns även mindre ledningar i Kistagången och Grönlandsgatan. Tidigare dagvattenutredningar har visat att Isafjordsgatan är överbelastad på vissa sträckor men att det finns

kapacitet i ledningarna i Grönlandsgatan och Kistagången. Flödena från Hekla 1 får därmed inte öka efter ombyggnaden utan ska i största möjliga mån reduceras för att avlasta det befintliga systemet.

Planområdet avvattnas till Edsviken. Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ha renande effekter innan vattnet når dagvattenledningarna då planförslaget inte ytterligare får försämra vattenkvaliteten i recipienten Edsviken.

Stadsbild

Kista är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970-80-talet och som sedan slutet av 1980-talet har utvecklats till att bli ett av Sveriges största IT-centrum med ett stort antal företag.

Omkringliggande bebyggelse utgörs i huvudsak av storskalig kvartersstruktur i fem till sju våningar innehållande kontors-, utbildnings- och verksamhetslokaler, samt det senaste tillskottet Scandic Victoria Tower i 32 våningar med anslutande Kista-mässan.

Kista inbegriper stora nivåskillnader och är planerat efter ett trafikseparerande system. Området har höga flöden av besökare under dagtid men kan upplevas ödslig under kvällar och helger. Detta trots att stadsmiljön utvecklats och blivit mer attraktiv, bland annat genom intilliggande Kistagallerian med sitt stora kommersiella utbud och långa öppettider. Även Kistagången, som har utvecklats till en stadsgata med utbud av handel och restauranger, har bidragit till att stärka området som besöksmål på helger och tidiga kvällar.

Idag pågår en omvandling i området med syftet att åstadkomma en mer urban stadsmiljö. Verksamhetsområdet kompletteras med andra funktioner, såsom hotell, butikslokaler och bostäder, främst i kvartersbebyggelse i sex till åtta våningar, samt tydligare stråk och urbana gaturum. Målet är att stärka sambandet till omkringliggande bostadsområden, skapa en mer blandad struktur och samtidigt fortsätta vara ett av Europas största informations- och kommunikationskluster.

Befintlig bebyggelse

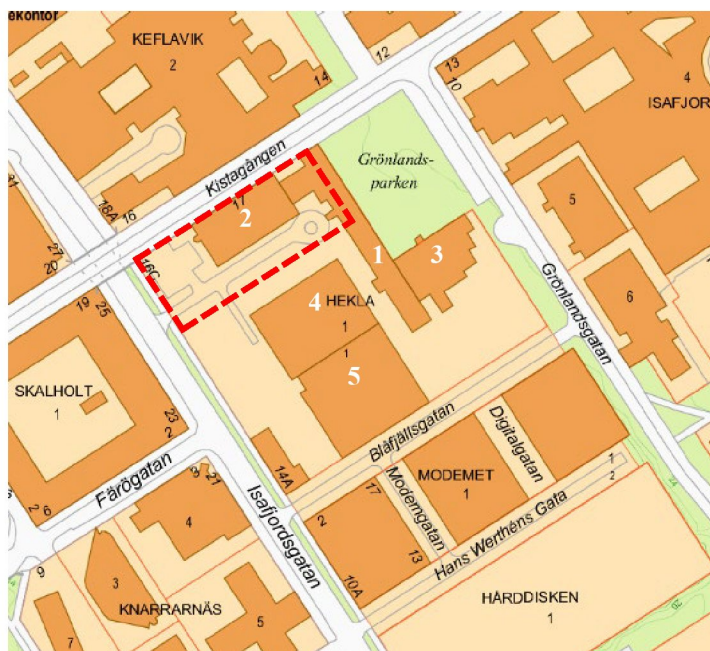
Befintlig bebyggelse inom Hekla 1 har byggts ut under två etapper, den första etappen under 1970-talet när hela Kista utvecklades och etapp 2 som ett förtätningsprojekt under mitten av 2000-talet. Bebyggelsen består av storskaliga och tidstypiska

kontorsbyggnader i fem-sex våningar. Hus 2 vetter mot Kistagången och Grönlandsgatan och har fasader i rött tegel, med vita fönsterbågar i modernistisk stil och symmetriska fönsterband för varje våning.



Hus 2 med nuvarande parkering till vänster i bild sett från Kistagången (bron över Isaffordsgatan).

I oktober 2014 beslutade stadsbyggnadsnämnden att bevilja rivning ner till bottenplatta för de tre byggnaderna i den första etappen inom Hekla 1, hus 1-3 på kartan nedan. Detta har skapat möjlighet att förnya kvarteret med moderna lokaler som uppfyller dagens standard vad gäller energikrav och arbetsmiljö och som samtidigt bidrar till bättre förutsättningar för stadsliv i området.



Hus 1, 2 och 3 i kvarteret Hekla 1 med beviljat rivningslov.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns restauranger, café och hotell. Cirka 300 meter från planområdet ligger Kista galleria med butiker, nöje, service och bibliotek.

Gator och trafik

Gatunät

Kista är strategiskt placerat intill E18 och E4 och därmed tillgängligt både regionalt och nationellt. Kista är planerat utifrån ett trafikseparerat, bilprioriterat trafiksystem där biltrafik och gående/cyklister hålls åtskilda genom bland annat planskilda korsningar.

Stora delar av gatunätet är idag under omvandling, framför allt Kistagången, men även genom utbyggnad av gång- och cykelnätet i hela området. För att skapa tryggare miljöer för gång- och cykeltrafik har sedan tidigare en planskild korsning Kistavägen/Grönlandsgatan tagits bort, liknande åtgärder planeras även i korsningen Kistagången/Torshamnsgatan.

Planområdet omgärdas idag av Kistagången, Isafjordsgatan och Grönlandsparken. Kistagången ligger på en högre nivå än Isafjordsgatan, separerad från denna med planskild korsning. Gatan är idag ett kollektivtrafikstråk för buss, taxi och varutransporter. Gångbanorna är breda med trädalléer på båda sidor vilket skapar en mänsklig skala och rumslighet.

Isafjordsgatan är mer traditionellt utformad med breda sektioner, dubbelsidiga gångbanor och kantstensparkeringar.



Isafjordsgatan sett från Kistagången.

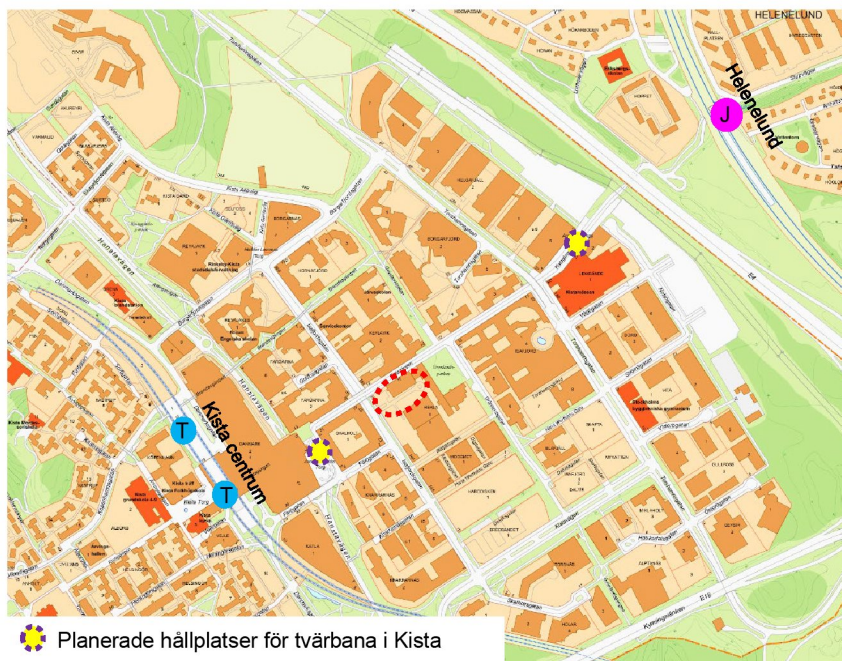
Kistagången ingår i en pågående planprocess för att möjliggöra för tvärbana mellan Ulvsunda och Helenelund. Detta kommer påverka framkomligheten längs med Kistagången och på sikt kommer enkelriktad biltrafik att tillåtas här.

Gång- och cykeltrafik

Cykelbanor/cykelfält och gångbanor finns längs med Isafjordsgatan. På Kistagången, som är en viktig länk mellan Kista centrum och Helenelund delar cykeltrafiken gaturummet med biltrafiken. Kistagången har gångbanor på båda sidor om körbanan.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik med busstrafik längs Kistagången, cirka 350 meter till tunnelbanestation i Kista centrum samt 800 meter till Helenelunds pendeltågsstation. Kommunikationerna kommer att förbättras i och med utbyggnaden av tvärbanans norra gren, Kistagrenen, där sträckan Kista Centrum - Helenelund avses trafikera Kistagången norr om planområdet. Trafikstart till Kista beräknas för närvarande till år 2023.



Översiktsbild som visar planområdets närhet till kollektivtrafiknoder i Kista centrum, Helenelund och i framtiden tvärbana längs med Kistagången.

Parkering

Parkering inom planområdet utgörs av markparkering. Utanför planområdet inom kvarteret Hekla 1 finns det parkeringsgarage under hus 4 och 5. Totalt finns idag cirka 630 bilparkeringsplatser och 70 cykelparkeringar inom kvarter Hekla 1. Längs med Isafjordsgatan finns även kantstensparkering för besökare.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns stora nivåskillnader mellan Kistagången, Isafjordsgatan. I planområdets nordöstra hörn är det ungefär 10 meters höjdskillnad mellan Kistagången och Isafjordsgatan. Isafjordsgatan och Kistagången som är planskilda, sammankopplas med trappor för gående. Kistagången nås med cykel och bil från Isafjordsgatan via Grönlandsgatan, Torshamnsgatan eller Hanstavägen. Nivåskillnader mellan entréer, speciellt till publika verksamheter, och offentliga stråk och platser tas upp genom

trappor, ramper och terrasseringar och ska utformas medvetet för att bidra till ett intressant tillägg i stadsrummet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Ericsson bedrev från mitten av 70-talet till början av 2000-talet utveckling och tillverkning av komponenter och system för elektronikindustrin inom Hekla 1. Större mängder klorerade lösningsmedel hanterades då inom verksamheten, bland annat trikloreten (TCE) och triklorethan (TCA).

Markföroreningarna inom planområdet har undersökts och Geoveta har tagit fram en rapport med rekommendationer om åtgärder för markföroreningar (Geoveta, 2019-01-23). Syftet med rapporten är att beskriva tidigare genomförda mark- och grundvattenundersökningar, kompletterande jordprovtagning under bottenplattan i hus 2 samt rekommendationer om åtgärder för påträffande markföroreningar.

Risker

Farligt gods

Planområdet ligger i närheten av KTH Electrum och Swerea KIMAB som länsstyrelsen klassat som farlig verksamhet enligt kap 2.4 i Lagen om skydd mot olyckor.

Inom KTH Electrum hanteras bland annat lösningsmedel, syror samt brännbara och giftiga gaser. De största gasmängderna förvaras i gasförråd som vetter mot Isafjordsgatan. Avståndet mellan anläggningens gasförråd och planområdet är cirka 120 meter. Enligt uppgifter från verksamheten kan transporter av farligt gods på Isafjordsgatan ske nära dagligen, men antalet transporter varierar relativt kraftigt över året. De olika ämnena transporteras med separata transporter.

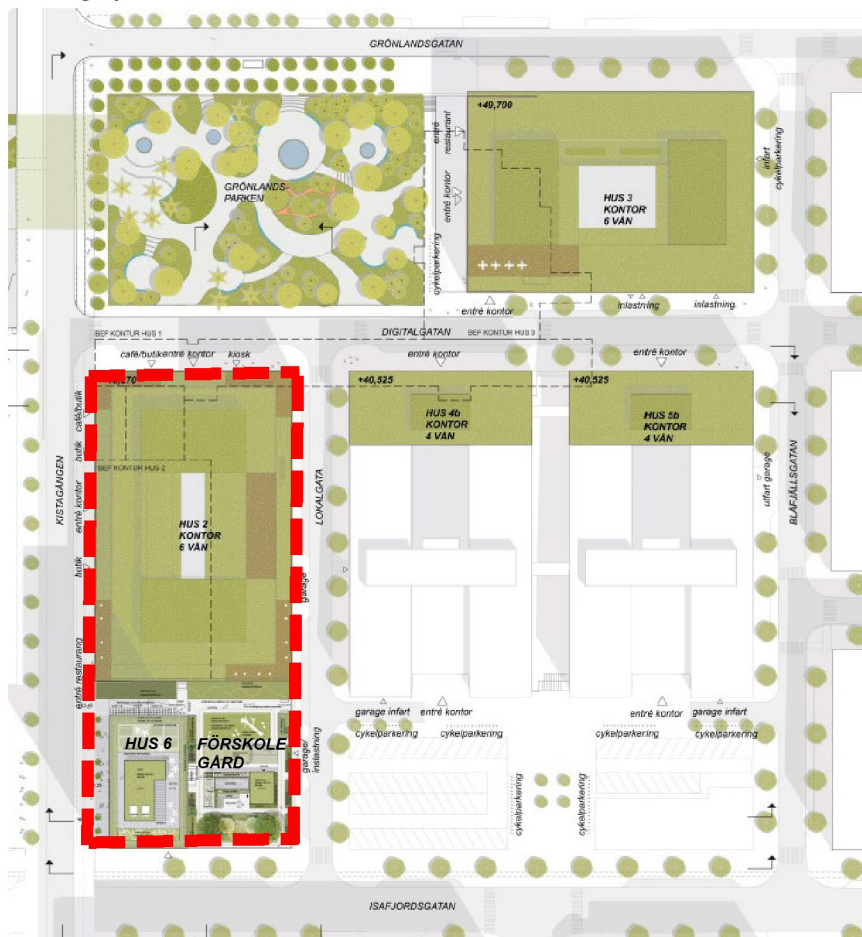
Verksamheten inom Swerea KIMAB påminner om den som finns på KTH Electrum, men mängderna farligt gods som hanteras är betydligt mindre, det finns ingen uppgift om hantering av giftiga gaser. Avståndet mellan anläggningens förvaringsplats för brandfarlig och övriga kemikalier och planområdet är cirka 170 meter. Majoriteten av transportererna på Isafjordsgatan omfattar leveranser av gasflaskor med vätgas samt lösa behållare med brandfarliga vätskor och andra kemikalier. Det uppskattas att verksamheten genererar ungefär hälften så många farliga godstransporter per månad som KTH Electrum.

Tvärbanan

Den planerade tvärbanan längs med Kistagången ligger cirka 10 meter bort från närmaste bebyggelse inom detaljplanområdet.

Planförslag

Övergripande



Situationsplan av föreslagna kvarter med nya byggnader och entréer. Planområdet är markerat med röd linje. Illustration: White Arkitekter/CF Möller.

Planförslaget innebär att befintligt hus 2 ersätts med en kontorsbyggnad på 8 våningar. I kontorshuset föreslås kontor, centrumändamål i entréplan och parkering i suterrängvåningar och källarvåningar. I höghuset i korsningen Isafjordsgatan/Kistagången, föreslås bostäder i 24 våningar. I byggnadens sockelvåning föreslås förskola med förskolegård ovanpå sockelvåningen. Centrumändamål möjliggörs i entrévåningen som vetter åt Kistagången och bostäder på resterande våningar.

Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 48 700 m² bruttoarea inom fastigheten Hekla 1 fördelat på en ny kontorsbyggnad och ett flerbostadshus med en förskola i bottenvåningen. Befintlig kontorsbyggnad ersätts med cirka 48 700 m² bruttoarea, fördelat på 31 400 m² kontorsyta, 16 500 m² bostäder, 800 m² förskola med

fyra avdelningar. Den nya bebyggelsens utformning ska bidra till en levande gatumiljö samt stärka attraktiviteten i området.

Detaljplanen möjliggör för cirka 240 nya bostäder i Kista.

Detaljplanen möjliggör också att kopplingen mellan Kistagången och Isafjordsgatan kvarstår, men istället för en fristående trappa integreras den i fasadlivet på hus 6.

Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra för en bebyggelse som kan bidra till en mer levande gatumiljö och stärka attraktiviteten i området genom entréer och publika bottenvåningar med öppen fasadutformning mot offentliga stråk (Kistagången, och Isafjordsgatan).

Ny bebyggelse

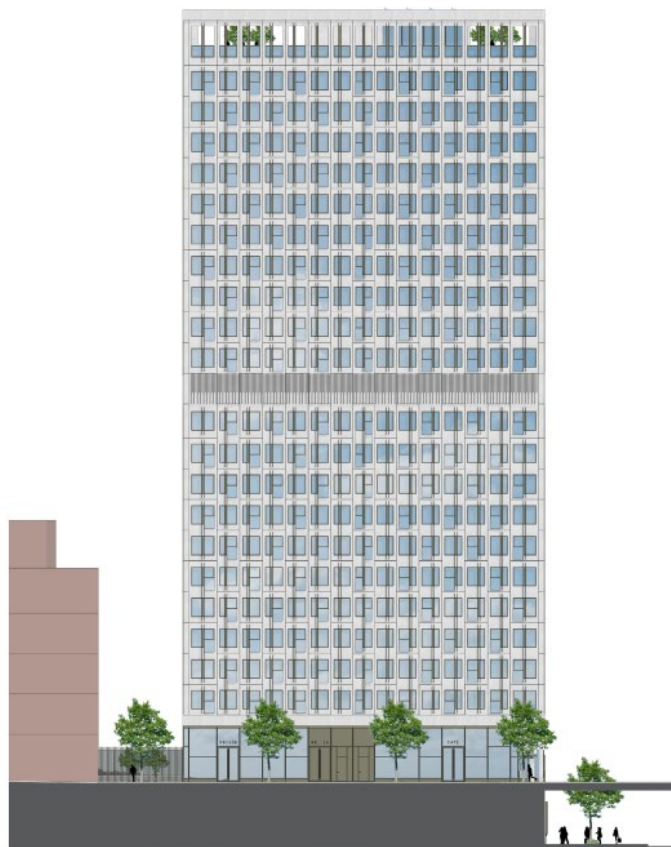
Bebyggelsestruktur

Den nya bebyggelsen i kvarteret Hekla kompletterar och förstärker kvartersstrukturen i området genom att sluta gaturummen mot Kistagången och Digitalgatans förlängning. Hus 2 sträcker sig fram till Digitalgatans nya sträckning, vilket stärker områdets kvartersstruktur och tydliggör gaturummet mot Grönlandsparken.

Skalan på den tillförda kontorsvolymen relaterar till befintliga byggnader i området. Hus 2 relaterar de planerade kontorshusen i detaljplanen för Hekla 1 del 1 samt kvarteret Keflavik genom indraget av den översta kontorsvåningen. Det ger också bättre solförhållanden i Grönlandsparken och längs med Kistagången. Undantaget är hus 6 som särskiljer sig med 24 våningar, vilket utgör en tydlig accent och ett nytt inslag i Kistas stadsbild. 24-våningshuset är placerat vid korsningen Isafjordsgatan-Kistagången där dess skuggbildning över dagen minst påverkar omgivningen.



Vyer över hus 6. Bild till vänster hus 6 sedd från Kistagången. Till höger sedd från Isaffordsgatan. Illustrationer: White Arkitekter/CF Möller.



Fasad mot nordväst. Bild: White Arkitekter/CF Möller.

Nya publika verksamheter i bottenvåningarna tillsammans med tillskottet av bostäder bidrar till att befolka området under större delar av dygnet vilket genererar stadsliv och skapar trygghet.

Förskola

Planförslaget reglerar användningen förskola i sockelvåningen på hus 6 med utegård på sockelvåningens tak. Förskolan har kapacitet för 72 barn fördelat på fyra avdelningar. Ytan på förskolegården uppnår en friytенorm på 15 m² per barn utomhus och 10 m² per barn inomhus. Förskolegården ska vara planterbart med tillräckligt djup jordmån för småträd och buskar. Detta regleras med planbestämmelse **f4** på plankartan.

Placering av förskolan har valts utifrån förutsättningarna för en solbelyst och skyddad förskolegård. Förskolegården blir rikligt solbelyst då inga byggnader finns på den öppna platsen söder om detaljplanen. Förskolegården är placerad fem meter upp från Isafjordsgatan vilket ger en utomhusmiljö ostörd från trafik.



Situationsplan förskolegård. Illustration: White Arkitekter.

Publika bottenvåningar

För att bidra till stadslivet möjliggör planförslaget för publika bottenvåningar och entréer som vänder sig mot nya och befintliga stråk inom planområdet, främst Kistagången, Digitalgatan och Grönlandsparken. En generös våningshöjd och öppna fasader i bottenvåningarna ger ett öppet intryck och syftar till att skapa förutsättningar för publika verksamheter tillsammans med planbestämmelse för centrumändamål. Publika bottenvåningar

möjliggörs i entréplan genom planbestämmelser som anger lägsta tillåtna bjälklagshöjd.

Planområdets läge i verksamhetsområdet är strategiskt och attraktivt sett till möjligheter till kommunikationer. Närheten till tunnelbanan i Kista centrum och den planerade tvärbanan längs med Kistagången är viktiga kommunikationsnoder som skapar goda förutsättningar för ett aktivt gaturum och hållbart resande.

Förgårdsmark

Förgårdsmark har skapats framför hus 6 (bostadshuset) genom att fasadlivet är tillbakadraget cirka 3,5 meter från fastighetsgräns mot Kistagången. Ytan skapar plats för plantering mot Kistagången.

Entréer

För att bidra till ett ökat stadsliv i området ska entréer placeras mot Kistagången, Digitalgatan och Grönlandsparken. Förskolans huvudentré ska placeras åt lokalgatan. Bostadshuset har sin huvudentré mot Kistagången. Detta regleras genom planbestämmelser i plankartan.



Vy över hus 2 i hörnet Kistagången/Digitalgatan som visar entrésituationer mot gaturummen. Illustration: White Arkitekter/CF Möller.

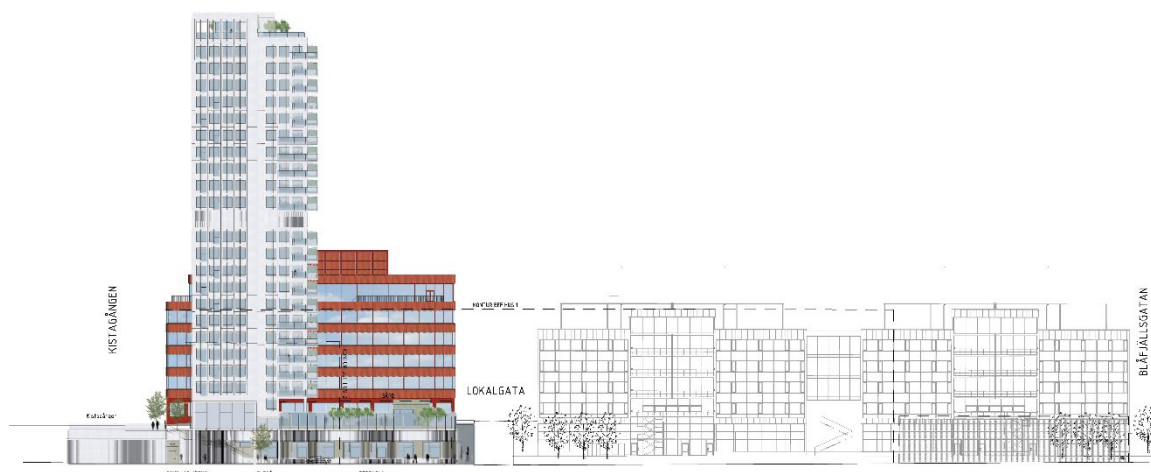
Fasader

Föreslagen bebyggelse inom planområdet ska bidra till att Kista utvecklas till en blandstad. Fasadernas gestaltning är en viktig del till att bryta upp den stora skalan i området, både horisontellt och vertikalt. Byggnaderna ska genom sitt arkitektoniska uttryck skapa ett mer varierat intryck med fler entrésituationer, indelning av volymer och fasadmaterial. Förskolans entré ska placeras åt lokalgatan. För att säkerställa de arkitektoniska kvalitéerna mot

Kistagången, som ska bli en levande stadsgata, regleras byggnadernas volymer, gestaltning och balkonger med mera genom utformningsbestämmelser på plankartan. Planbestämmelser med syfte att skapa öppna bottenvåningar finns på plankartan (planbestämmelser **f2** och **f3**) och regleras genom lägsta bjälklagshöjder för bostadshuset och det nya kontorshuset mot Kistagången. Fasaderna ska delas upp i vertikala partier för att bryta mot det horisontella formspråk, med långa fönsterband, som präglar Kista idag, vilket regleras med planbestämmelser **f9** och **f10** på plankartan.



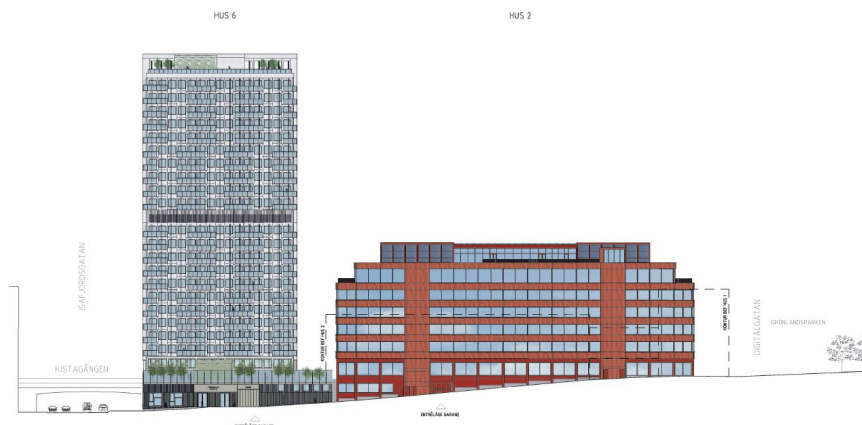
Fasad mot Digitalgatan. Bild: White Arkitekter/CF Möller.



Fasad mot Isafjordsgatan. Bild: White Arkitekter/CF Möller.



Fasad mot Kistagången. Bild: White Arkitekter/CF Möller.



Fasad mot lokalgatan. Bild: White Arkitekter/CF Möller.

Taklandskap

Hus 6 landar på en stor sockelvåning i nivå med Kistagången med förskola och möjlighet till förrådsutrymmen för bostadshuset. Planförslaget möjliggör för bostadsgård och förskolegård på sockelvåningens tak. Runt gården löper en tre meter hög skärm längs med Isafjordsgatan som bidrar till ett bättre mikroklimat. Skärmen ska gestaltas med samma arkitektoniska uttryck som bostadshuset för att skapa ett enhetligt uttryck och upplevas som en del av utformningen. Boende har också tillgång till en gemensam takterrass på hus 6. Båda takterrasserna ska utformas med växtlighet för att hantera dagvatten och för att skapa en kvalitativ utemiljö för boende och förskoleverksamhet.

Kontorsbyggnadernas tak kommer att utformas med växtlighet och solceller. Växtligheten är en förutsättning för att fördröja stora mängder dagvatten och regleras med planbestämmelse **f13** om minsta andel växtlighet.

Parkeringsgarage

Planförslaget möjliggör för parkeringsgarage i suterrängvåningar. Nedfarter till parkeringsgaragen inom planområdet ska inrymmas inom byggnaderna. Parkeringsgaragen regleras genom högsta tillåtna höjd över nollplanet och utfartsförbud.

Gator och trafik

Gatunät

I samband med detaljplanen Hekla 1 del 1 (dnr. 2015–11509) förändras gatustrukturen för att skapa en mer stadsmässig karaktär

runt planområdet. Omkringliggande gatan Isafjordsgatan fortsätter, liksom idag, att utgöra stråk för biltrafik. Digitalgatan förlängs öster om planområdet till Kistagången från Blåfjällsgatan. Storkvarteretsstrukturen inom kvarteret Hekla 1 bryts upp genom att en ny lokalgata söder om planområdet byggs, parallell med Blåfjällsgatan. En lokalgata skapar ytterligare en koppling mellan Isafjordsgatan och Grönlandsparken.



Vy över Isafjordsgatan med höghusets sockelvåning i fokus. Bild: White Arkitekter/CF Möller

På grund av befintlig gatustruktur i Kista verksamhetsområde är möjligheten att förändra större strukturer begränsade. De stora trafiksektionerna kommer att finnas kvar efter planens genomförande men målsättningen är att anpassa dem mer efter stadens vision om att skapa en mindre bilprioriterad, blandad stadsdel i Kista verksamhetsområde. Kistagången står inför stor förändring i och med genomförandet av Kistagrenen och tvärbanan, Isafjordsgatan utvecklas med en mer gång- och cykelprioriterande gatusektion.

Kistagången

Parallellt med detaljplanearbetet för Hekla planläggs även Kistagången med syfte att medge en ny tvärbana. Enligt aktuellt

planförslag kommer Kistagången tillåta dubbelriktad spårvagn, enkelriktad biltrafik med kantstensparkering i biltrafikens riktning, enkelsidig cykelbana samt gångbanor i båda riktningar för fotgängare.

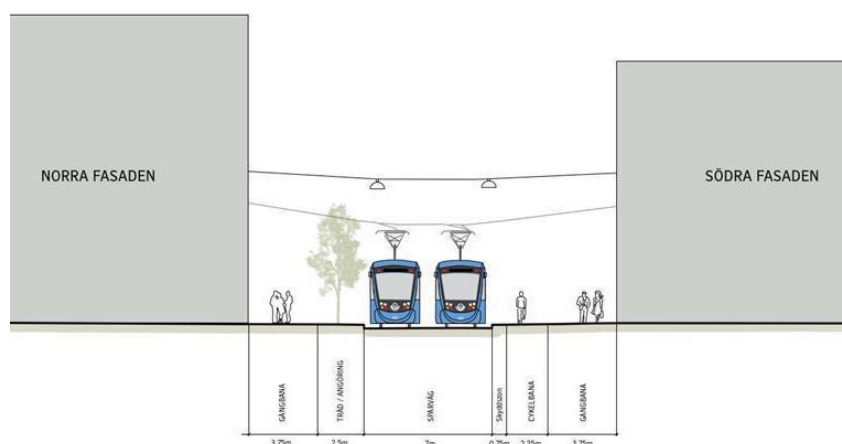


Illustration som visar den planerade sektionen längs med Kistagången.

Isafjordsgatan

Gång- och cykelstråket längs med Isafjordsgatan har i samband med byggnationerna på kvarteret Modemet förändrats för att ge mer plats för cyklister och fotgängare. Samma sektion som byggts ut i höjd med kvarteret Modemet avses fortsätta till Kistagången.

Biltrafik

Planförslaget kommer att medföra ett ökat trafikflöde utanför planområdet, främst längs Isafjordsgatan, Digitalgatan och den nya lokalgatan (A&C konsulter AB, 2017-02-20). För att säkerställa att trafiken till planområdet inte kommer att påverka tvärbanans framkomlighet avses del av Digitalgatan bli enkelriktad och endast tillåta vänstersväng från Kistagången in på Digitalgatan.

Inom kvartersmarken har stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna p-tal tillämpats för bilparkeringarna. Parkeringsstalet för bostäderna utgår från att 0,6 parkeringar/bostad med möjlighet till cirka 260 bilparkeringsplatser i garage i hus 2. 100 stycken bilparkeringsplatserna i garaget är tilldelade de boende i hus 6. För bostäder uppnås ett parkeringstal på 0,43 och för kontor uppnås ett parkeringstal på 7 bilparkeringsplatser per 1000 m² BTA. I garaget finns plats för sju stycken parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Besöksparkering finns i form av kanstensparkering som tillkommer längs lokalgatan samt i förlängningen av Digitalgatan. Dessutom finns det befintlig markparkering i området som också kan nyttjas för besöksparkering.

Gång- och cykeltrafik

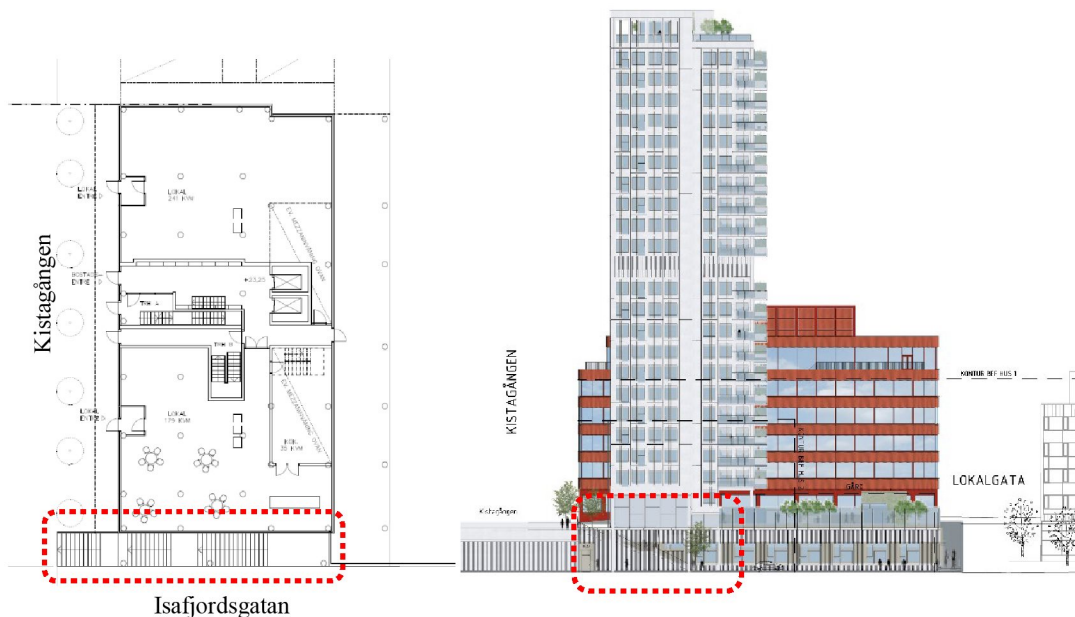
Ett cykelparkeringstal på 2,5 cykelplatser per 100 m² BTA för bostäder och 12 cykelplatser per 1000 m² BTA för kontor uppnås med planförslaget, vilket uppfyller stadens parkeringsnorm för cykelparkeringar.

Kollektivtrafik

Planområdet har redan idag god tillgång till kollektivtrafik med busstrafik längs med Grönlandsgatan och gångavstånd till tunnelbanan i Kista centrum. Längs med Kistagången planeras tvärbana med beräknad trafikstart 2023 med en hållplats på Jan Stenbecks torg vid Kista centrum och en hållplats öster om planområdet i korsningen Kistagången/Torshamnsgatan. Utbyggnaden av tvärbanan förstärker kopplingen mellan Kista centrum och Helenelund.

Tillgänglighet

Den trappa som finns mellan Isafjordsgatan och Kistagången ersätts i planens genomförande med en ny trappa som är integrerad i hus 6 längs med Isafjordsgatan. Trappan ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och utformas så att den uppfyller stadens tillgänglighetskrav och upplevs allmän och trygg även under dygnets mörka timmar. Trappan regleras på plankartan genom planbestämmelse x. Planbestämmelsen säkerställer att marken ska vara tillgänglig för en trappa för allmän gångtrafik, och att trappan ska ha minst 3,5 meter fri höjd.



Planritning över bostadshusets entréplan samt bostadshuset fasad mot

Isafjordsgatan där nämnda trappor är rödmarkerad. Bild: White Arkitekter/CF Möller



Bild över trappan längs med Isafjordsgatan. Bild: White Arkitekter/CF Möller.

Planområdet angörs med biltrafik från Isafjordsgatan. För att inte öka trafikbelastningen längs med omgivande gator mer än nödvändigt ska angöring och garageentréer till byggrätterna förläggas inom kvartersmark. Mot byggrätterna inom planområdet, längs med Isafjordsgatan införs infartsförbud.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Nya byggnader kommer anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet genom befintliga ledningar. Eventuella ytterligare anslutningspunkter ansvarar fastighetsägaren för.

EI/Tele

Byggnader inom planområdet ska anslutas till befintliga teleledningar och fjärrvärmenät i området. Eventuella ytterligare anslutningspunkter ansvarar fastighetsägaren för.

Avfallshantering

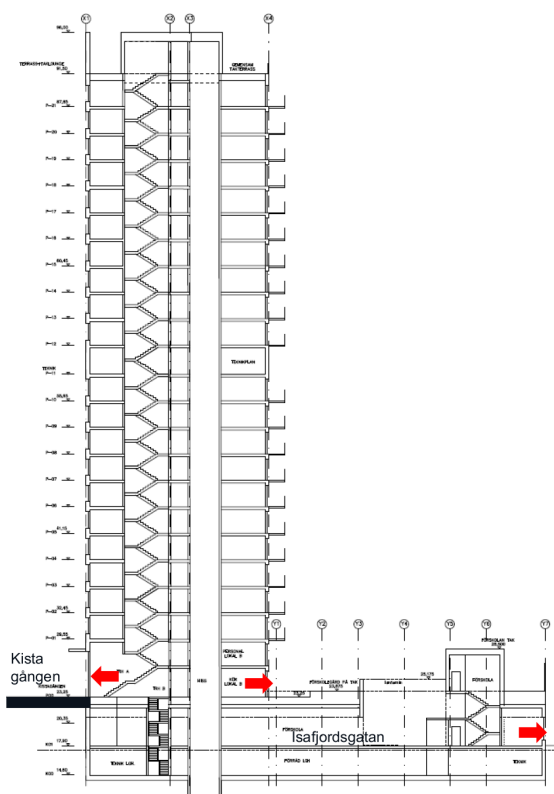
Avfallshantering sker i garaget. Förskolan och bostäderna får tillgång till enskilda miljörum.

Räddningstjänst

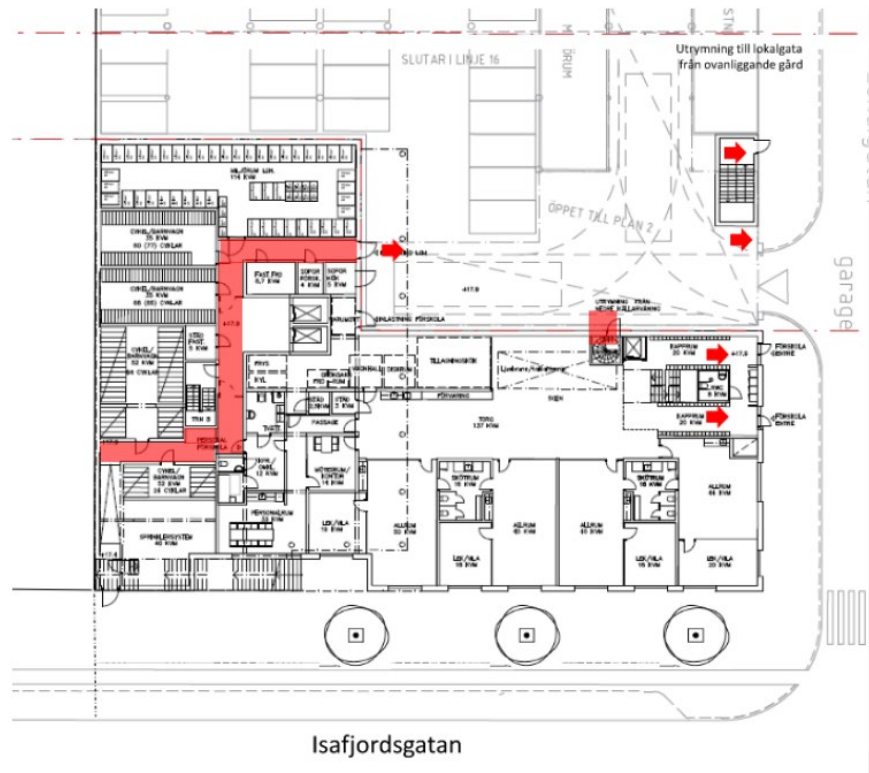
Samtliga entréer och ingångar till byggnaderna kommer att utgöra utrymningsvägar och angreppspunkter/tillträdesvägar för räddningstjänst. Isafjordsgatan och den nya lokalgatan i

detaljplanen för Heka 1 del 1 (dnr. 2015-11509) är framkomliga för räddningstjänst och uppställning av räddningsfordon. Hus 6 har dessutom utgång mot Isafjordsgatan (under trappan) vilken kan användas som angreppspunkt för räddningstjänsten. Samtliga utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. För mindre kontor kan fönsterutrymning via räddningstjänstens stegutrustning vara aktuell. Samtliga byggnader uppfyller kraven för utrymning och kommer att hanteras i bygglovsprövningen.

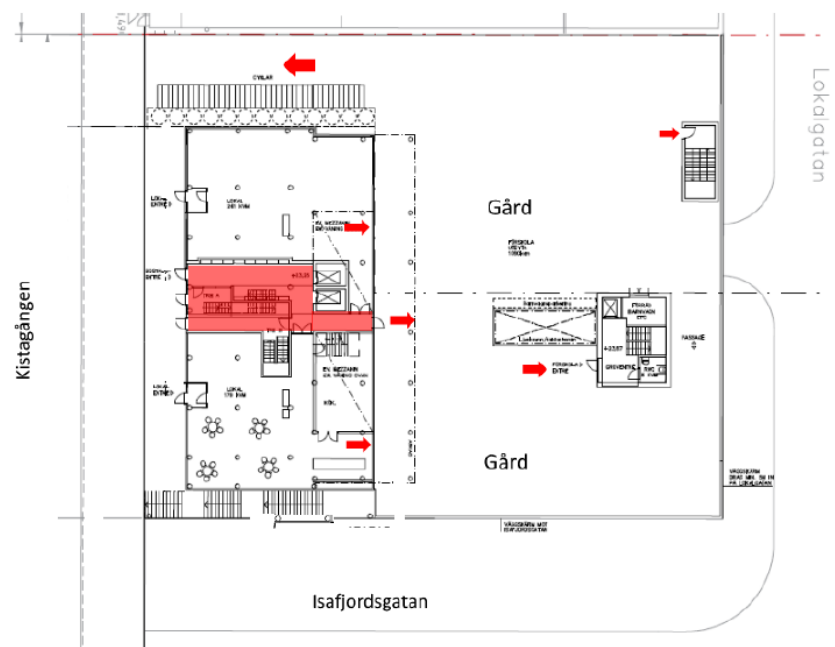
Förskolan som är placerad på entréplan mot Isafjordsgatan/lokalgata samt med gård på våningsplan 1 utrymmer utan räddningstjänstens medverkan via dörrar direkt till det fria och via trappor/trapphus. Avståndet mellan trapphus/utrymningsväg och den mest avlägsna punkten inom våningsplanet får inte överstiga 50 meter för att beakta räddningsspersonalens möjlighet till insats. Detta uppnås med tänkt utformning. Angreppsvägarna till lågdelen kan ske via utrymningsvägarna mot Isafjordsgatan eller via lokalgata.



Bilden visar utrymningsvägar i sektion för hus 6. Bild: Brandkonsulten AB.



Utrymningsvägar för hus 6 i nivå med Isafjordsgatan. Bild: Brandkonsulten AB.



Utrymningsvägar för hus 6 i nivå med Kistagången. Bild: Brandkonsulten AB.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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

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

Dagvatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Edsviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Edsviken har dålig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status vid senaste klassningen (VISS, 2017). Kraven är att god ekologisk status ska uppnås 2027, dock behöver stora förbättringar skett innan 2021 för att detta skall kunna uppnås. God kemisk status ska uppnås år 2021 med undantag för tribulyttenföreningar och antracen som fått tidsfrist till 2027.

Dagvattenutredningen (Sweco, 2018-03-02, rev 2020-04-28) omfattar både Hekla del 1 (dnr. 2015-11509) och Hekla del 2. Dagvattenutredningen visar att om planförslaget byggs ut utan lokalt omhändertagande av dagvatten kommer det att leda till ökade föroreningshalter för recipienten. För att säkerställa att detta inte sker måste dagvattnet avledas och renas innan avledning sker till dagvattenledningen i Isafjordsgatan. Dagvattenåtgärder såsom skelettjordar och dagvattenmagasin minskar både halter och mängder för samtliga föroreningar och detaljplanen försvårar således inte Edsvikens möjlighet att uppnå MKN utan underlättar snarare recipientens väg till god kemisk och ekologisk status. Dagvattnet för Hekla del 2 föreslås hanteras genom sedumtak och dagvattenmagasin. Då det inte finns plats för ett dagvattenmagasin inom kvarter 2 kommer dagvattnet istället ledas till ett magasin i kvarter 3 (se kartbilden i sid. 33).

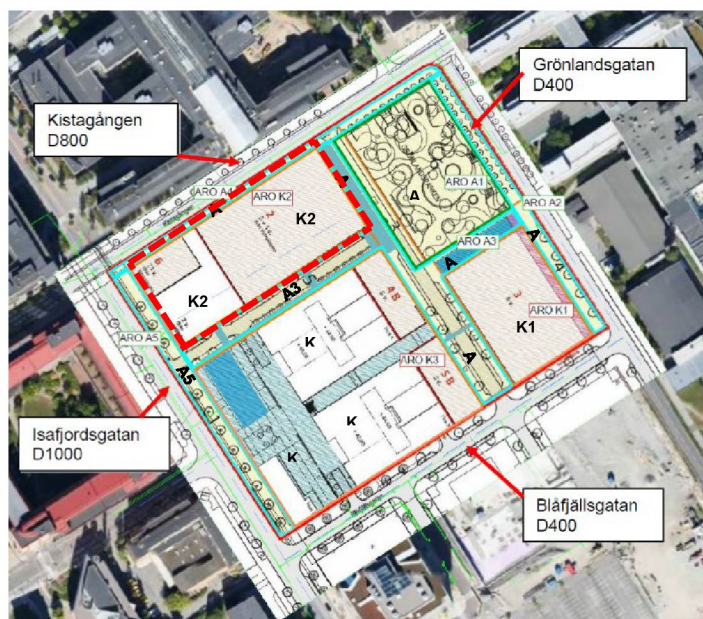
Föreslagen dagvattenhantering

För att klara åtgärdsnivån (och indirekt säkerställa att flöden ut från området ej ökar) behöver 159 m³ dagvatten från allmän platsmark och 388 m³ dagvatten från kvartersmark fördröjas och renas. Uppnås detta medförs även att risk ej förekommer att försämra Edsvikens chanser att uppnå MKN.

På allmän platsmark föreslås att trädrader anläggs i skelettjord så att dagvatten från gator och gångbanor kan ledas till träden för fördröjning och rening. Skelettjord har en porositet på cirka 30 % vilket innebär att för att kunna rena och fördröja den volym som bildas på lokalgatorna så krävs minst en volym på 530 m³ skelettjord. Varje träd beräknas behöva 15 m³ skelettjord, vilket i detta fall innebär att minst 36 träd i skelettjord bör planteras längs med lokalgatorna.

Totalt ska kvartersmarken inom Hekla del 1 och del 2 fördröja 388 m³ uppdelat mellan områdets olika kvarter. Detta föreslås i huvudsak ombesörjas i dagvattenmagasin och genom sedumtak, men även skelettjordar/växtbäddar föreslås.

Nedan sammanfattas dagvattenhanteringen för respektive område. Se figuren nedan för enklare navigering gällande vilket område som är vilket. "A" står för allmän plats och "K" står för kvartersmark.



Avrinningsområden efter ombyggnad. Delavrinningsområden på allmän platsmark är markerade i orange linje samt gul skraffering.

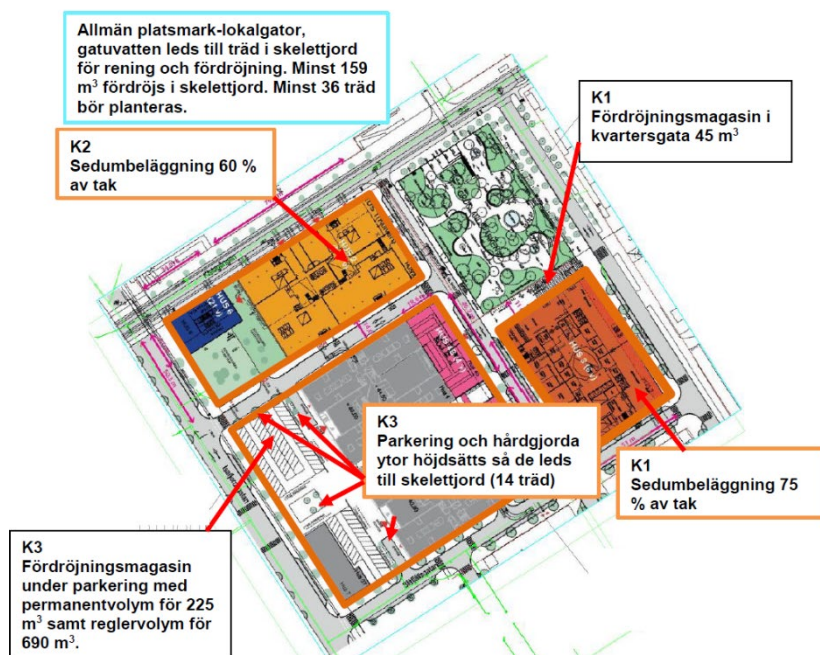
Delavrinningsområden på kvartersmark är markerade med turkos linje samt grön skraffering. Planområdet för Hekla 1 del 2 är markerat med streckade linjer i rött.

Kvarter 2 (K2)

Inom kvarter 2 behöver totalt 106 m³ dagvatten ombesörjas för att uppnå åtgärdsnivån. Här föreslås att detta hanteras genom sedumtak och ett dagvattenmagasin som har säkerställts i detaljplanen för Hekla 1 del 1 (dnr. 2015-11509). Om 0,3 ha takyta (motsvarande cirka 60 % av den totala takytan) anläggs med ett sedumtak med en fördröjningskapacitet på 10 mm behöver ett magasin som kan omhänderta 80 m³ dagvatten att anläggas. Då det inte finns plats för ett sådant magasin inom kvarter 2 kommer detta istället ledas till ett magasin i kvarter 3. Dagvattenmagasinet har reglerats i detaljplanen för Hekla 1 del 1 (dnr. 20215-11509). Detaljplanen för Hekla 1 del 1 kommer att antas innan denna detaljplan varför det finns möjlighet att genomföra magasinet innan detaljplanen för Hekla 1 del 2. Aktuell detaljplanen, Hekla 1 del 2, säkerställer detta genom en planbestämmelse om att startbesked inte får ges för nybyggnad förrän anläggning för ett underjordiskt magasin i detaljplanen för Hekla 1 del 1 (dnr. 2015-11509) har kommit till stånd.

Övriga delar

Detaljplanen omfattar inte övriga delar av kvarteret eller allmän platsmark. Därför redovisas inte dagvattenåtgärder för dessa i detta dokument. För dagvattenåtgärder i övriga delar av kvarteret Hekla se dagvattenutredning (2016-03-09 rev. 2020-04-28).



Beskrivning av dagvattenhantering i figur och läge.

Landskapsbild/stadsbild

Karaktäristiskt för Kista verksamhetsområde är storkvartersstruktur med byggnader i 5–7 våningar innehållande kontors-, utbildnings-, och verksamhetslokaler samt det senaste tillskottet Scandic Victoria Tower i 32 våningar med anslutande Kistamässan. Planförslaget har för avsikt att bryta upp denna skala, främst genom en accentbyggnad i 24 våningar. Kistagången är utpekad som stråk för högre byggnader i den lägre skalan och överensstämmer med den hierarki som stadsbyggnadskontoret förordar i området. 24-våningshuset skapar ett nytt landmärke i verksamhetsområdet. Korsningen Kistagången/Isafjordsgatan accentueras med byggnaden och bidrar till variation i stadssiluetten utan att påverka Grönlandsparkens ljusförhållanden i någon större mening.

Byggnaderna inom planområdet föreslås huvudsakligen förläggas i kvartersgräns för att förtydliga kvartersstrukturen men skiljer sig delvis i innehåll jämfört med dagens homogena kontors- och verksamhetsanvändning. Genom att tillföra bostäder, förskola och publika bottenvåningar så skapas en variation i området som bidrar till stadsliv och rörelse.

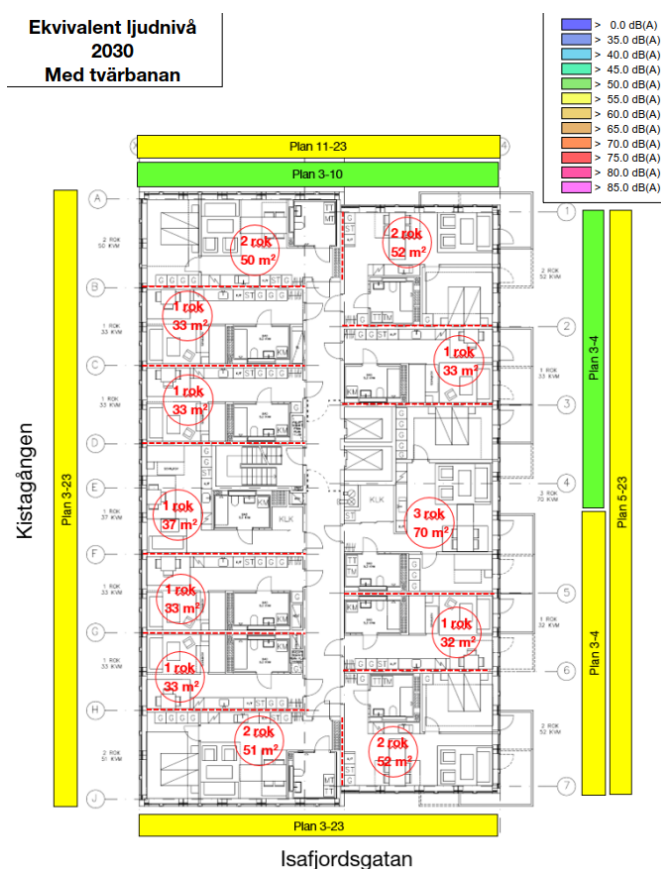
Förskolans utegård som är placerad på sockelvåningen i hus 6 vänder sig mot Isafjordsgatan och behåller genom sin form och gestaltning upplevelsen av kvartersstruktur mot gatan men ger samtidigt ett grönt och lummigt intryck. Förskolans läge och utemiljö bidrar också till mer rörelse och stadsliv till en gata som idag utgörs av hårdgjorda ytor och slutna fasader.

Störningar och risker**Buller**

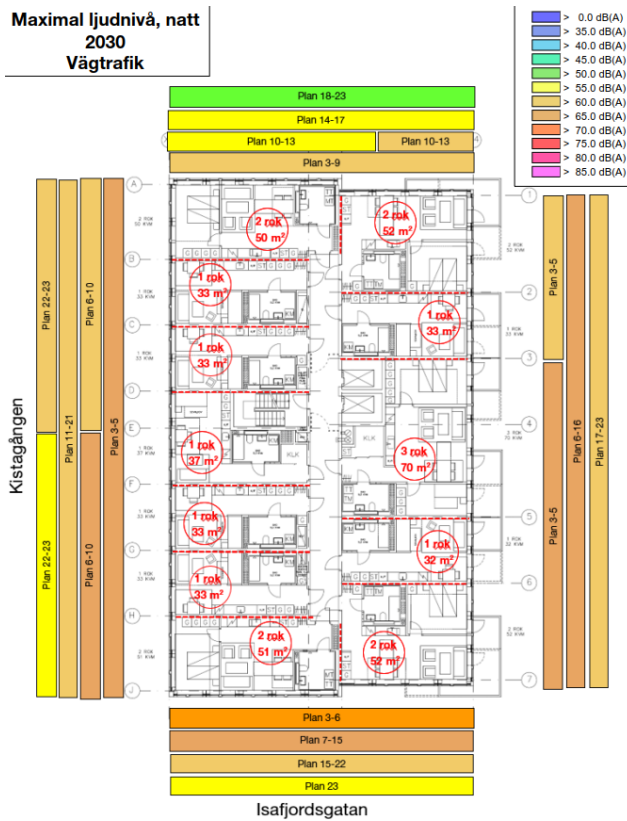
I framtagen bullersimulering (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2017-02-24) har framräknade trafikuppgifter för omkringliggande trafikleder och den planerade tvärbanan använts. En kompletterande bullerutredning (ACAD, 2018-11-28) togs fram inför granskningsskedet där också beräkningar för trafikflödesprognos 2030 finns med samt buller från tvärbanan.

Planområdet är främst utsatt för trafikbuller från Isafjordsgatan och motorvägarna E4 och E18. Framtagen bullerutredning visar dock att det kommer vara möjligt att hålla gällande riktvärden för bostäderna enligt förordning SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt de ändringar som presenteras i förordning 2017:359.

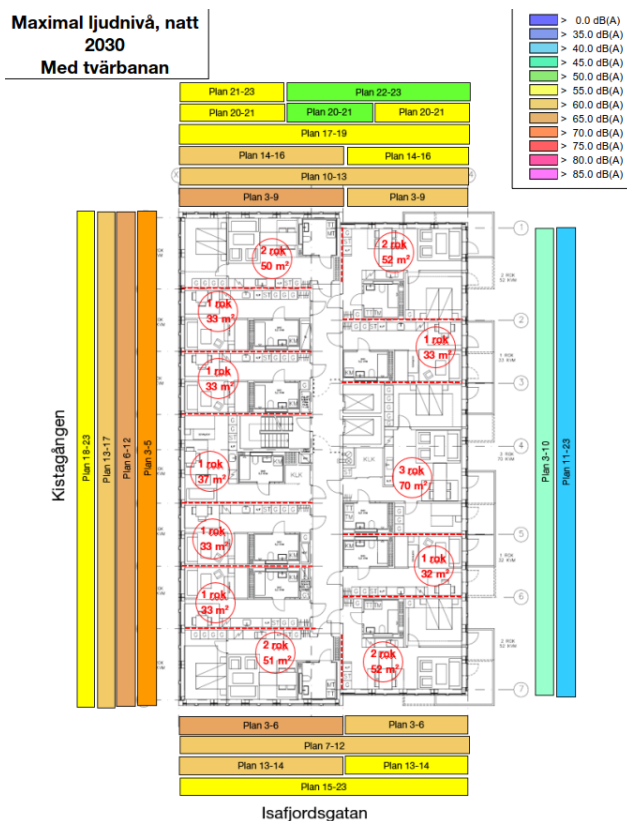
Ljudnivåer vid fasader illustreras i bilderna nedan. Illustrationerna visar att enligt beräkningar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dB(A) på de första våningsplanen som vetter mot Isafjordsgatan. Där möjliggörs för lokaler och förskola i detaljplanen som inte har krav på trafikbuller vid fasad. Ljudnivå inomhus från trafik måste dock erhållas. För resterande våningsplan ligger den ekvivalenta ljudnivån på 60 dB(A) eller lägre. De mest bullerutsatta lägena är högst upp i byggnaden för fasader som vetter mot E4 och E18.



Utdrag ur bullerutredningen, ACAD 2018-11-28.



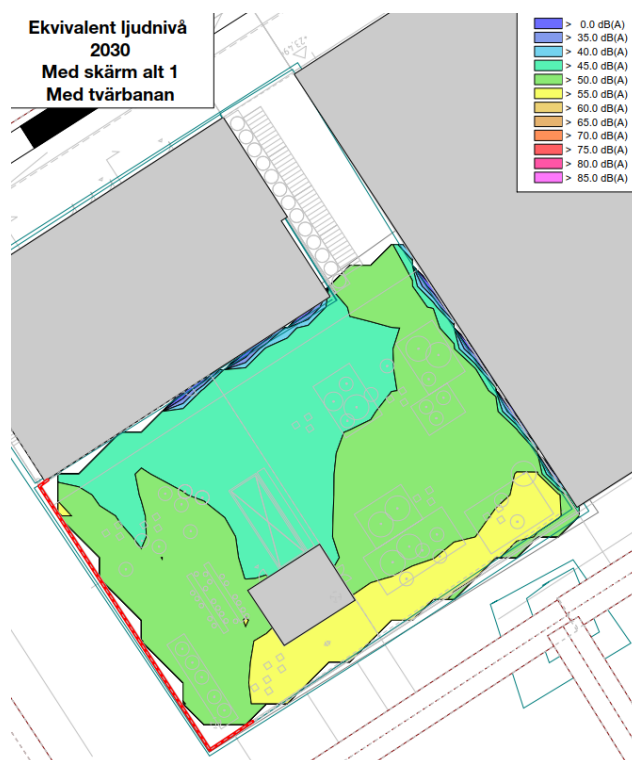
Utdrag ur bullerutredningen, ACAD 2018-11-28.



Utdrag ur bullerutredningen, ACAD 2018-11-28.

Del av taket på sockelvåningen anläggs som uteplats för de boende där riktvärden för buller uppfylls. För att säkerställa bullernivåerna på förskolegården/bostadsgården krävs en minst 1,5 meter hög tät skärm längs med hela kanten mot Isafjordsgatan och 5 meter upp på lokalgatan. Detta gör att en del av den upphöjda gården får lägre ljudnivå än 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vilket gör ytan lämplig för pedagogisk ändamål. Detta säkerställs genom planbestämmelse **f15** på plankartan.

Ljudklass B ska åstadkommas i samtliga bostadslägenheter, vilket regleras i detaljplanen. Ljudklass B är en klassificering av inomhusljud som regleras i Boverkets byggregler.



Översikt över ekvivalent ljudnivå 2030 med bullerskärm för förskolegården. Utdrag ur bullerutredningen, ACAD 2018-11-28.

Den nya tvärbanan kan ge upphov till vibrationer och stomljud i bostäder som ska beaktas vid projektering av tvärbanan. Frågan kring stomljud har lösts i detaljplanen för tvärbanan Kistagången (dnr 2017-15790). Utöver buller från spårvagnarna kommer bullrande underhållsarbeten på spår att ske nattetid (exempelvis rengöring av gatuspår samt spårslipning). Dessa arbeten kommer avge mer buller än spårvagnarna men förekommer endast vid några enstaka tillfällen per år.

Risker

KTH Electrum

KTH Electrums verksamhetsområde ligger inom fastigheten Keflavik 2. Electrumlaboratoriet ligger i byggnadsdelen som vetter mot Isafjordsgatan. Inom laboratoriet hanteras bl.a. brandfarliga och giftiga gaser, lösningsmedel och frätande ämnen. Utanför laboratoriebyggnaden ligger gasförråd med förvaring av bl.a. vätgas. Kortaste avståndet mellan gasförråd och bebyggelse inom planområdet är cirka 120 meter.

Olycka med brännbar gas-vätgas

Inom KTH Electrums verksamhet hanteras bl.a. vätgas. Gasen förvaras i flaskpaket i fristående gasförråd utmed Isafjordsgatan. Den sammanvägda risknivån förknippas med hantering av brännbara gaser bedöms vara begränsad. Avståndet mellan anläggningen och planområdet ger ett betryggande skydd mot skadliga konsekvenser vid utsläpp av brandfarlig gas och uppfyller dubbla rekommenderade skyddsavstånd enligt gällande föreskrifter. Vätgas är dessutom en väldigt lätt gas som snabbt kommer stiga och spädas ut i luften. Detta skadescenario bedöms inte påverka risknivån inom det aktuella planområdet. Skadescenariot har därför inte studerats vidare i en fördjupad analys.

Olycka med icke brännbar, icke giftig gas-Kvävgas

Inom KTH Electrums verksamhet hanteras också kvävgas som utgör en icke brännbar och icke giftig gas. Konsekvenserna av ett utsläpp av kvävgas kan bli att gasen tränger undan syret i luften, vilket innebär risk för kvävning. Kvävet kyler dessutom ner luften vilket kan innebära kraftiga köldskador. Risken för skadliga konsekvenser begränsas dock vanligtvis till närområdet kring utsläppspunkten. Avståndet mellan kvävecistern och det planområdet ger ett betryggande skydd mot de skadliga konsekvenserna vid ett gasutsläpp. Detta skadescenario bedöms inte påverka risknivån inom det aktuella planområdet. Skadescenariot har därför inte studerats vidare i en fördjupad analys.

Olycka med giftig gas-Arsin

Inom KTH Electrums verksamhet hanteras dessutom arsin som är en mycket giftig gas. Det rör sig om begränsade mängder i gasflaskor som huvudsakligen förvaras och hanteras inomhus i laboratoriebyggnaden. I det utvändiga gasförrådet förvaras icke anslutna gasflaskor med giftiga gaser i ett separat utrymme (egen brandcell). Mängden giftig gas som förvaras i gasförrådet

understiger 100 liter. Större utsläpp är dock inte möjliga då gaserna förvaras i lösa behållare med begränsad volym. De största gasmängderna förvaras i gasförråd placerat vid fasad bort från planområdet. Avståndet mellan fasad och planområde är cirka 120 meter. Sannolikheten för ett utsläpp motsvarande en hel gasflaska, och fri spridning mot planområdet bedöms dock vara mycket låg med hänsyn till befintliga säkerhetssystem och rutiner m.m. inom anläggningen samt befintlig bebyggelse mellan Hekla och den tänkta utsläppsplatsen. Konsekvenserna av ett utsläpp av giftig gas är svåra att kvalitativt bedöma varför utsläpp av arsin vid KTH Electrums gasgård har studerats i Bilaga A till riskutredningen.

Risikanalysen har simulerat utsläpp av arsin. Resultatet av simuleringarna och konsekvensberäkningarna visar att de begränsade utsläpp som en flaska medför kan medföra låga koncentrationer av gasen inom planområdet. Simuleringarna är gjorda konservativt för spridning över ett fritt fält, dvs utan att beakta KTHs sexvåningsbyggnad som är placerad mellan gasgården och planområdet. Simuleringarna visar även att ingen eller mycket begränsad tunggasspridning kan förväntas då utsläppet är begränsat till innehållet i en flaska.

Den sammanvägda risknivån förknippad med hanteringen av giftiga gaser bedöms därför vara mycket låg inom planområdet och ett dimensionerande utsläpp av arsin medför konsekvensområden som inte täcker in planområdet. KTH Electrums hantering av giftiga gaser har därför inte studeras vidare i en fördjupad analys.

Med hänsyn till osäkerheter som finns kring att bedöma riskbidraget från en verksamhet samt för att beakta att riskbilden från KTH Electrum kan förändras över tid kommer dock skydd mot gasutsläpp från verksamheten att beaktas i detaljplanen. Friskluftsintag ska placeras i skyddat läge med riktning bort från KTH eller på byggnadernas tak. Detta ger då även en positiv effekt vid ett inträffat gasutsläpp eller brand på Isafjordsgatan eftersom konsekvenser inomhus begränsas. På plankartan säkerställs detta med planbestämmelser (**m1, m2, m3**).

Övriga gaser

Avståndet mellan KTH Electrums verksamhet och planområdet ger ett betryggande skydd mot de skadliga konsekvenserna vid ett utsläpp av övriga gaser som hanteras i anläggningen. Skadescenariona bedöms inte påverka risknivån inom det aktuella planområdet. Skadescenariona har därför inte studerats vidare i en fördjupad analys.

Farligt gods Isafjordsgatan

Isafjordsgatan utgör ingen rekommenderad transportled för farligt gods (varken primär eller sekundär). Enstaka transporter av farligt gods förekommer på Isafjordsgatan förbi planområdet.

Transporterna går huvudsakligen till de intilliggande laboratorierna KTH Electrum och Swerea KIMAB och omfattar bl.a. gaser, brandfarliga vätskor samt frätande ämnen.

De transporter av farligt gods som främst kan innebära olycka med påverkan på omgivningen omfattar transporter av brännbara och giftiga gaser samt brandfarliga vätskor. Avståndet mellan väg och den planerade byggnaden (10 meter) innebär att en olycka med dessa ämnen på Isafjordsgatan kan innebära risk för brandspridning eller spridning av giftig gas till byggnaden eller förskolegården. De begränsade transportmängderna av övriga farligt godsklasser bedöms leda till mycket begränsade konsekvensområden. Sannolikheten för påverkan på den aktuella bebyggelsen bedöms därför vara mycket låg. Transporterna på Isafjordsgatan är i lösa behållare, styckegods och det har inte identifierats några tanktransporter av de ämnen som bedöms medföra påverkan på omgivningen. Transport av giftiga och brandfarliga gaser på Isafjordsgatan får betydelse på risknivån och konsekvenserna kommer drabba de lägre delarna av hus 6 (förskolan). Höghusdelen kommer inte omfattas av konsekvenser. Vidare är förskoleverksamhet klassad som en svårutrymd verksamhet där ett snabbt utrymningsförlopp inte kan förväntas då personer som vistas i lokalen (barn) inte förutsätts kunna utrymma på egen hand. Olyckorna som studeras kommer ge skadeutfall inom planområdet och då i de lägre delarna nära vägen. Säkerhetshöjande åtgärder vidtas genom en planbestämmelse om byggnadstekniska åtgärder för förskolan (**m3**).

Tvärbanan-urspårning

En urspårad spårvagn bedöms kunna hamna maximalt 6,5 meter från spåret (beaktat hastighet 30 km/h). Avståndet till hus 2 är cirka 6,75 meter och avståndet till hus 6 (bostadshuset) blir cirka 10,25 meter. Det innebär att riskavståndet om minst 10 meter mellan tvärbana och bebyggelse för stadigvarande vistelse är uppfyllt. Detaljplanen säkerställer genom planbestämmelse **m4** att markytan mellan tvärbanan och bostadshuset inte får utformas för stadigvarande vistelse, detta för att undvika att människor vistas på ytan mer än tillfälligt.

Tvärbanan-brand

Med avseende på risken för brandspridning till kringliggande bebyggelse bedöms skadeområdet vid en spårvagnsbrand generellt vara relativt begränsat. Byggnader inom detaljplanen kommer utföras med obrännbar fasad, något som regleras med planbestämmelser på plankartan (**m1 och m2**).

Sammanvägning av individrisk (Samlad riskbild)

Planområdets utformning samt avstånden till aktuella riskkällor innebär att risknivån kommer att variera relativt mycket inom planområdet. Både Isafjordsgatan och Tvärbanan är så kallade linjeriskkällor som var för sig ger ett riskbidrag som sträcker sig utmed respektive väg/spårväg. Enligt riskanalysens inledande analys (Brandskyddslaget, 2021-06-17) kommer dimensionerande olyckor på KTH eller Swerea inte att medföra konsekvenser inom planområdet varför inget bidrag till den sammanvägda risken kommer därifrån. Den totala risknivån i en given punkt blir då summan av bidraget från Isafjordsgatan och Tvärbanan. Riskkällorna korsar varandra i en planskild korsning. Att korsningen är planskild betyder att riskbidraget från Tvärbanan inte kommer medföra konsekvenser på Isafjordsgatan (urspårning ner från bron är inte möjlig och strålningen från en spårvagnsbrand kommer endast stråla begränsat nedåt). Däremot kan konsekvenser på Kistagången förväntas vid exempelvis vissa trafikolyckor med farligt gods på Isafjordsgatan. För att den sammanvägda riskbilden ska vara konservativ antas dock en tvådimensionell approach för bedömning av de kumulerade effekterna, dvs riskbidraget från Isafjordsgatan och Tvärbanan ses som helt överlappande och de summerade risknivåerna antas gälla konsekvent. Korsningen betraktas dock inte med förhöjd olycksfrekvens. Den sammanvägda individrisken innebär en förhöjd risknivå inom delar av det aktuella planområdet. Individrisken är hög framför allt vid obebyggda ytor som vetter direkt mot Tvärbanan. Individrisken kring Isafjordsgatan är låg och helt acceptabel i förhållande till givna riskacceptanskriterier.

Samhällsrisk

Samhällsrisken inom området har beräknats till att ligga inom nedre delen av ALARP. Konsekvenserna av respektive skadescenario (antal omkomna) har beräknats utifrån förutsättningen att olyckorna bedöms inträffa där det gör som mest skada. Eftersom bebyggelsen inom det aktuella planområdet är betydligt tätare och avståndet mellan bebyggelse och riskkällan dessutom är kortare jämfört med kringliggande områden har riskanalysen studerat olyckorna framför det aktuella planområdet. Detta antagande är en mycket konservativ beräkning av

samhällsriskerna där bidraget från den planerade bebyggelsen är mycket stor. De olycksscenario som studerats i riskanalysen medför dock begränsade skadeområden som innebär konsekvenser främst inom planområdet. Olyckor med stora skadeutfall är inte dimensionerande eftersom det farliga godset som transporteras på Isafjordsgatan främst utgörs av styckegods.

Riskreducerande åtgärder

Utifrån beräkningar, antaganden och resonemang i riskanalysen rekommenderas följande riskreducerande åtgärder för att risknivån ska betraktas som acceptabel inom Hekla del 2.

- Ytor mellan Tvärbanan och bebyggelse inom planområdet utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- En skärm i brandtekniskt glas E30 ska löpa utmed förskolegårdens sträckning mot både Isafjordsgatan och lokalgatan. Skärmen ska vara tre meter hög från gårdsnivån.
- Hus 6 utförs så att utrymning kan ske bort från Isafjordsgatan och Kistagången.
- Hus 2 utförs så att utrymning kan ske mot Digitalgatan samt bakomliggande lokalgata.
- Fasader till den planerade förskolan som vetter mot Isafjordsgatan utförs i EI 30, inklusive dörrar och fönster.
- Fasad för hus 2 utförs med obrännbart material mot Kistagången.
- Fasad för hus 6 utförs med obrännbart material. Friskluftsintag till hus 2 och 6 placeras i skyddat läge riktade bort från KTH eller på byggnadernas tak. För förskolan ska friskluftsintag även placeras i skyddat läge med hänsyn till Isafjordsgatan.

Riskanalysens bedömning är att de föreslagna åtgärderna har följande effekter inom planområdet:

- Begränsning av sannolikheten för att personer utomhus utsätts för en förhöjd risknivå under längre tidsperioder genom att säkerställa att ytan mellan Tvärbanan och bebyggelse inom planområdet inte används för stadigvarande vistelse.
- Säkerställd utrymningsmöjlighet för personer som befinner sig i hus 6 vid en olycka på Isafjordsgatan eller Kistagången samt för personer som befinner sig i hus 2 vid olycka på Kistagången.

- Minimering av konsekvenserna inomhus till följd av eventuella gasutsläpp från KTH genom krav på att friskluftsintag placeras i skyddat läge.
- Minimering av konsekvenserna på förskolegården vid olycka på Isafjordsgatan.
- Minimering av konsekvenserna inomhus vid förskolan till följd av brand i brandfarlig vätska eller större lastbilsbrand på Isafjordsgatan.

Den sammanvägda bedömningen av samtliga riskkällors riskbidrag är att marken inom kvarteret är lämplig att bebygga enligt det studerade planförslaget efter att de föreslagna riskreducerande åtgärderna har beaktats. Då förskolan planeras utmed Isafjordsgatan är de föreslagna åtgärderna rimliga även om de kommer sänka en redan låg risknivå, detta för att beakta det korta avståndet till gatan. Åtgärderna avser att även ta höjd för eventuella framtida förändringar inom KTH Electrum. Föreslagna åtgärder visar på en reduktion av framför allt samhällsrisk i området till nivå under ALARP.

De riskreducerande åtgärderna säkerställs genom planbestämmelser på plankartan (**m1, m2, m3, m4**).

Förorenad mark

En utvärdering av föroreningsituationen inom Hekla 1 har genomförts (Sweco, 2017-02-21) med syfte att utvärdera tidigare framtagen miljöinventering (Golder, 2001) samt miljötekniska mark- och grundvattenundersökningar (Golder 2002, 2005) utifrån behovet av eventuella kompletterande markundersökningar.

Tidigare uppmätta föroreningshalter, främst klorerande lösningsmedel, har även jämförts med aktuella riktvärden. Bedömningen är att omfattningen på tidigare undersökningar och provtagningsmetodik är tillfredsställande. Grundvattnet har inte förorenats i någon större omfattning avseende klorerade lösningsmedel. Inom planområdet visar prover på halter av kvicksilver, arsenik och alifater över känslig markanvändning (KM, område där människor vistas permanent, ex. bostäder), men under mindre känslig markanvändning (MKM tillfällig vistelse, ex. kontor, industri). Det finns inget dokumenterat som pekar på att större incidenter eller spill förekommit. Anläggningen var enligt Golder relativt ny och välkött sett utifrån ett miljöperspektiv.

Provpunkterna med värden över KM ligger i anslutning till hus 4 och 5 inom markanvändning Kontor och Parkering och på sådant avstånd från föreslagna bostäder att det inte föreligger motiv till ändrad lovplikt innan sanering genomförts.

En rapport med rekommendationer om åtgärder (Geoveta 2019-01-23) har tagits fram. Rapporten visar att då föroreningarna påträffats i låga halter och på grund av ämnenas egenskaper bedöms de kunna ligga kvar under hårdgjord yta utan att innebära en risk för människa eller miljö. Det finns heller inga kända dagvattenledningar eller dräneringar vid platserna för provtagningarna. Risken för att föroreningarna skulle kunna spridas via infiltration av regn anses därför vara minimal så länge den hårdgjorda ytan är kvar. Enligt dagvattenutredningen för området kommer vatten vid extremregn främst att rinna av längs med den hårdgjorda ytan istället för att infiltreras i marken. Mängden regnvatten vid ett extremregn borde därför inte öka spridningsrisken för markföroreningarna vid provtagningspunkterna. Om markarbeten ska göras i anslutning till föroreningarna behöver en ny bedömning göras och föroreningarna avgränsas i djup- och sidled. En administrativ bestämmelse reglerar att startbesked endast får ges under förutsättning att markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats.

De provpunkter med värden över KM ligger utanför området för bostäder, inom användning Kontor och parkering, varpå inga ytterligare skyddsåtgärder krävs inom planområdet.

På fastigheten Hekla 1 och Hårddisken 1 har en kompletterande markundersökning genomförts under oktober 2019 (*Kompletterande undersökning och riskbedömning av förorenad mark Hekla 1 och Hårddisken 1*, Geoveta 2019-11-18).

Bakgrunden till undersökningen är de tidigare påträffade föroreningarna i grundvattnet och jorden på fastigheterna. Främst har klorerade alifater samt petroleumkolväten påträffats i grundvattnet samt metaller i jorden i vissa punkter. På fastigheterna har grundvatten, jord och porgas provtagits för att kunna göra en bedömning kring miljö- och hälsoeffekterna.

Totalt har fem stycken grundvattenprover tagits från fyra stycken grundvattenrör och ett prov från en pumpbrunn som dränerar grundvatten. Grundvattnet har analyserats för klorerade alifater och petroleumkolväten. Resultaten visar på låga halter klorerade lösningsmedel i grundvattnet under gällande riktvärden och halter under detektionsgränsen för petroleumkolväten och inga åtgärder behövs. Åtta jordprover har tagits i två provpunkter utomhus. Resultatet visar på alifater > C16-C35 i en av provpunkterna i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark

avseende känslig markanvändning (KM). De påträffade alifaterna i punkt 9 (intill gamla punkt 203) anses inte utgöra någon risk i dagsläget när de ligger under hårdgjord yta och behöver inte åtgärdas. Om markarbeten ska genomföras i anslutning till provpunkten behöver dock marken hanteras som förorenad och hanteras enligt tillsynsmyndighetens krav. Om den hårdgjorda ytan ska tas bort och marken ska göras om till grönyta behöver en ny bedömning göras.

I jord har metallen kobolt påträffats under bottenplattan i hus 2 i halter över KM. Föroreningen kan innebära en risk när huset och bottenplattan rivs och människor kommer i kontakt med jorden under markarbetet. Störst risk för exponering för de boende är dock om ätbara växter planteras i anslutning till föroreningen då främsta exponeringsvägen är intag växter. Föroreningen behöver åtgärdas och då de trånga utrymmena i källaren gör det svårt att manövrera med en borrhög anses att föroreningen bör tas bort efter att huset och bottenplatta har rivits. När bottenplattan rivs och den förorenade jorden ska schaktas bort bör jorden i punkterna 2, 3, 4 och 5 schaktas upp ner till cirka 2 meter under dräneringslagret. Efter detta bör kontrollerande jordprover tas i schaktväggarna för att kontrollera att alla föroreningar i halter över KM tagits bort även i sidled.

Den sammanvägda bedömningen utifrån samtliga framtagna utredningar, grundvattenprovtagningar och markundersökningar är att marken är lämplig för föreslagen markanvändning när markföroreningarna är avhjälpta.

Översvämning

Det finns två större lågpunkter strax utanför planområdet, längs med Isafjordsgatan och Färögatan (där Färögatan ligger längre nedströms), vilka delvis belastas av vatten från planområdet. Lågpunkterna beräknas vid skyfall (100-årsregn) få ett maximalt djup på cirka 30 centimeter och inte utgöra problem för intilliggande byggnader.

För att fördröja den mängd vatten som planområdet ger upphov till vid skyfall (100-årsregn), och således inte belasta lågpunkter utanför planområdet, behöver 690 m³ dagvatten hanteras. Motsvarande siffra för att planområdet inte ska bidra med mer vatten till lågpunkterna jämfört med idag är 305 m³. Det föreslås att cirka 690 m³ reglervolym skapas i ett magasin. Detta innebär att skyfallssituationen i detaljplanens närområde kommer att förbättras jämfört med idag när magasinet är anlagt. Detta magasin

föreslås anläggas under markparkeringen framför hus 4 i detaljplanen för Hekla 1 del 1 (dnr. 2015-11509) mot Isafjordsgatan. Markparkeringen lämpar sig för att anlägga dagvattenmagasin på då grundvatten ligger på cirka +14 meter och parkeringsytan på cirka +17,5 meter. Underkant på magasinet hamnar då på +15 meter och överkant på cirka +16,5 meter. Med en höjd på 1,5 meter behövs en area på cirka 610 m² för att dagvattenmagasinet ska klara av ett 100-årsregn samt kunna rena de volymer som krävs för att uppnå åtgärdsnivån från kvarter 2 och 3 (se kartan i sid. 34). Dagvattenmagasinet behöver klara att bilar står ovanpå.

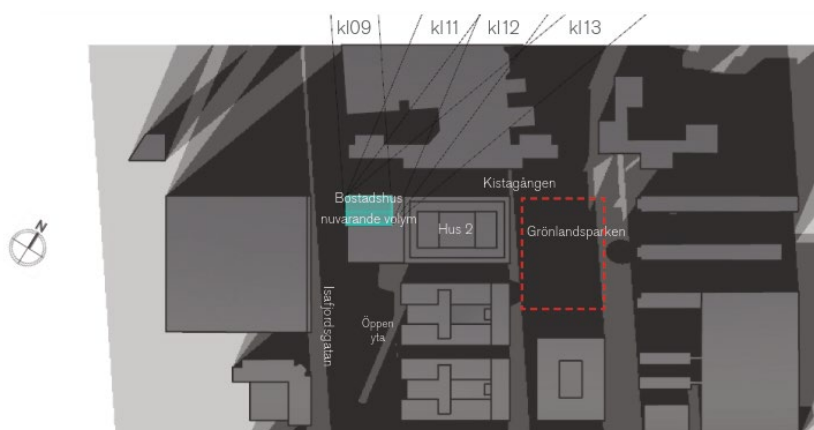


Placering av magasin som hanterar 100-årsregn markerat lila.

Ljusförhållanden och mikroklimat

Ljusförhållanden

Skuggningsstudie och solinstrålningsstudie (White, 2017-12-18) visar att skuggningseffekten av höghuset främst drabbar Kistagången och byggnaderna på motsatt sida om Kistagången inom kv Keflavik.



Simulering av skuggkastning under vintersolståndet (21 december).

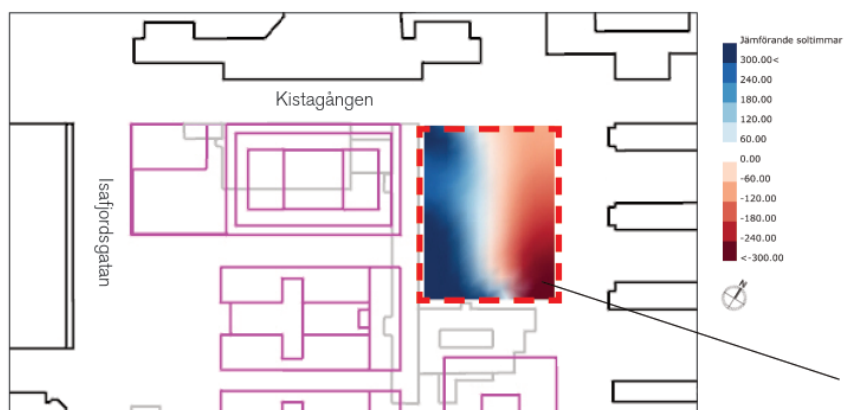


Simulering av skuggkastning under vår- och höstdagjämning (21mar/sep).



Simulering av skuggkastning under sommarsolståndet (21 juni).

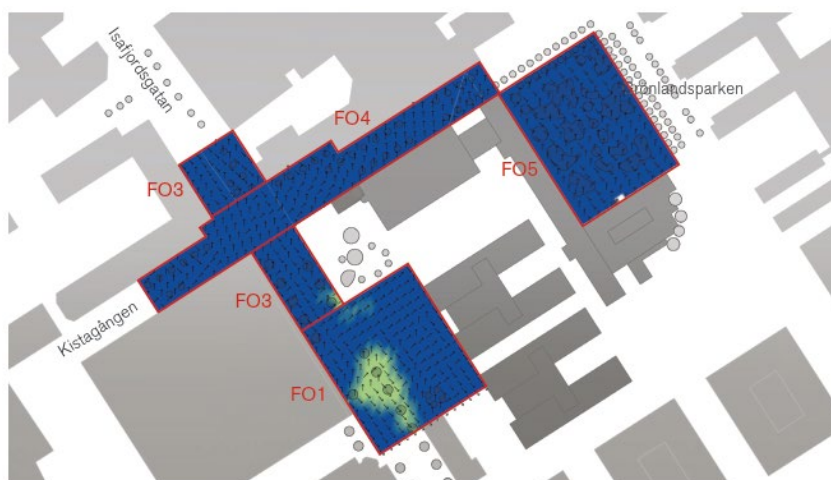
Solstudien visar att ljusförhållandena i Grönlandsparken blir bättre efter genomförd detaljplan. Den totala effekten av en etablering av kvarteret Hekla blir 92 ljusstimmar mer per år än i dagsläget.



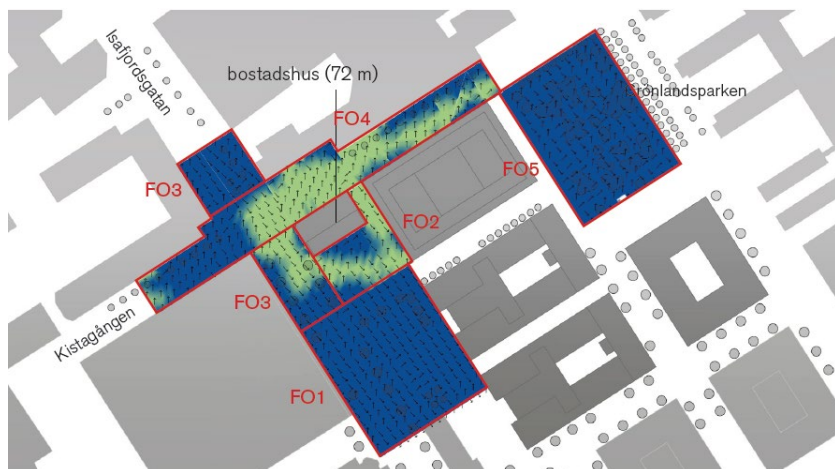
Illustrationen visar soltimmar per år och den totala effekten för ljusförhållande i Grönlandsparken.

Mikroklimat

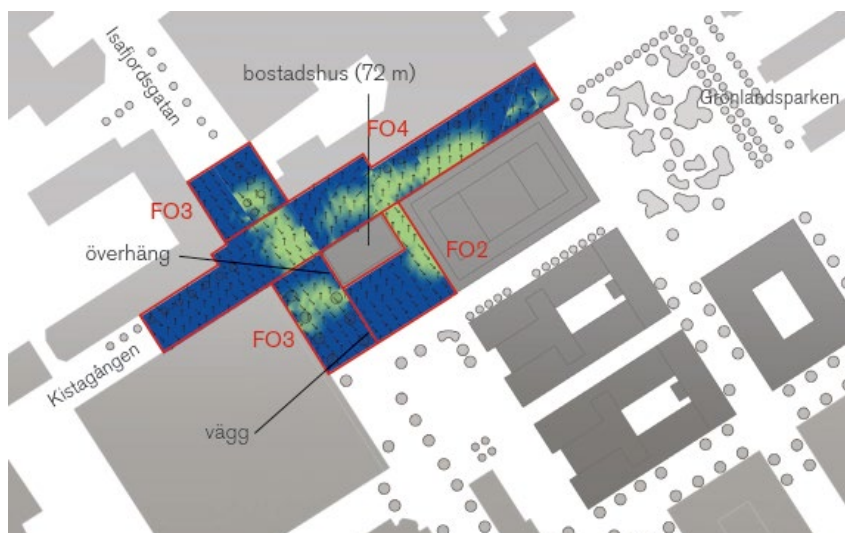
Vindsimulering som genomförts (White, 2017-02-13) utifrån planförslaget visar att föreslagen bebyggelse främst kommer påverka vindförhållanden längs med Kistagången och Isafjordsgatan. Ökningen längs med Kistagången påverkar mikroklimatet så pass mycket att delar av gatan inte längre är lämplig för längre uppehåll och minskar förutsättningarna för uteplatser och serveringar i vindskyddat läge. Stora delar av förskolegården på hus 6 sockelväning är inte lämplig för längre uppehåll utan åtgärder.



Kategorisering av ytor baserat på deras komfortnivåer. Bilden visar befintlig bebyggelse.



Kategorisering av ytor baserat på deras komfortnivåer. Bilden visar aktuellt planförslags bebyggelse utan vindåtgärder.



Komfortnivå
 ■ Längre uppehåll
 ■ Kortare uppehåll
 ■ Gång och cykelväggar
 ■ Obekväm vind

Kategorisering av ytor baserat på deras komfortnivåer. Bilden visar aktuellt planförslags bebyggelse med skärmtak och vindskyddande vägg.

För att förbättra mikroklimatet för den föreslagna förskolegården på baksidan om hus 6 så föreslås en vindskyddande vägg, vilken säkerställs genom planbestämmelse **f15** på plankartan. Väggen föreslås ha samma höjd som våning 03. Resultatet av vindskyddsväggen efter simulering visar att väggen gör att i stort sett hela innergården får ett acceptabelt mikroklimat.

För att uppnå ett bra mikroklimat längs Kistagången föreslås ett skärmtak längs höghusets bottenvåning som kommer fungera som bl.a. en vindreducerande åtgärd, vilket säkerställs genom planbestämmelse **f14**.

Byggnadernas placering gör att vindförhållandena förbättras på vissa platser. I Grönlandsparken förbättras vindförhållandena i vissa vindriktningar, i övrigt oförändrad påverkan.

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Plansamråd (dnr. 2015-11509)	2017-05-09 – 2017-06-20
Granskning (dnr. 2015-11509)	2019-03-27 – 2019-05-03
Granskning 2	2021-08-25 – 2021-09-21
Godkännande	9 december 2021
Antagande	kvartal 1 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandefrågor inom kvartersmark.

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsåtgärder.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal, som krävs för att genomföra planen, innan detaljplanen antas.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Vasakronan genom AP fondens Fastighet nr 63 KB för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att detaljplanerna 7588 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Hekla 1.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningen mellan användningar inom kvartersmark och allmän platsmark. Fastigheten Hekla 1 är i gällande detaljplan reglerad till industri och kontor. Denna del av fastigheten möjliggör för en byggrätt med kontor, bostäder, förskola och centrumändamål (kvartersmark).

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på byggaktörens bekostnad. Fastighetsbildningar ska vara genomförda innan bygglov medges.

En gemensamhetsanläggning förs in på plankartan för att säkerställa parkering för bostadshuset samt rätt till garageinfart genom hus 6 för hus 2. Gemensamhetsanläggning gäller för det lägsta planet med en plushöjd på + 17,9.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp, el och tele m.m.

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

Fastighetsbildning

Fördelningen av förrättningskostnader gällande reglering av allmän plats och underbyggnadsrätter ska ske enligt överenskommelse i exploateringsavtalet mellan staden och fastighetsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fastighetsägaren bekostar erforderlig marksanering inom planområdet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Spill- och vattenledningar finns i Isafjordsgatan, Kistagången, Grönlandsgatan samt Blåfjällsgatan.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. För kvarteret Hekla ska dagvatten fördröjas genom vegetationsbegräddade tak på kvartersmark och ett dagvattenmagasin som har säkerställts inom detaljplanen för Hekla 1 del 1 (dnr.

2015-11509). Startbesked får inte ges för nybyggnad inom denna detaljplan förrän anläggning för ett underjordiskt magasin i detaljplanen för Hekla 1 del 1 (dnr. 2015-11509) har kommit till stånd. Vid höga flöden ska dagvatten omhändertas genom det kommunala ledningsnätet. Dagvattenledningar finns i Isafjordsgatan, Kistagången, Grönlandsgatan och Blåfjällsgatan.

Tele

Teleledningar finns i Isafjordsgatan och Kistagången intill planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i Isafjordsgatan och i Kistagången intill planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen fått laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Yasaman Ghanavi
stadsplanerare