

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Isafjord 4 vid Kistagången i stadsdelen Kista, S-Dp 2025- 14511



Detaljplanens ungefärliga läge i stadsdelen inom röd markering.

Sammanfattning

Kontorsfastigheten Isafjord 4 ligger centralt i Kista och avgränsas av Grönlandsgatan, Kistagången och Torshamnsgatan. Detaljplanen innebär att en del av fastigheten får ny användning, framför allt möjligheten att inreda för bostäder. Utöver bostadsändamål så medger planen kontor, tillfällig vistelse (hotell m.m.) vuxenutbildning, vårdboende samt centrum i bottenvåningarna. Detaljplanen är i linje med den utveckling av Kista som beskrivs i översiktsplanen där verksamhetsområdet föreslås få ett mer funktionsblandat innehåll. Detaljplanen innebär att vissa anpassningar av bebyggelsen görs för att klara de krav som ställs på bostadsbyggnader vad gäller tillgänglighet och brandsäkerhet. Bottenvåningarna ska anpassas för ett mer publikt innehåll.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny användning inom del av fastigheten Isafjord 4, till att omfatta bostäder, tillfällig vistelse, centrumändamål, handel, vårdboende och vuxenutbildning. Planen syftar även till att värna byggnadernas kulturhistoriska värden och bärande arkitektoniska kvaliteter. Ändringar och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Planen ska bidra till en levande gatumiljö genom att bottenvåningarna får publika användningar och öppnas upp i strategiska lägen. Utemiljöer ska, utifrån den nya användningen, utformas som kvalitativa bostadsgårdar med sociala och gröna värden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Beslut om miljöbedömning fattas efter genomfört plansamråd.

Tidplan

Preliminär tidplan för planprocessen är:

Samråd	6 oktober till 16 november 2026
Granskning	april 2027
Antagande	september 2027

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Inledning	4
Detaljplanens huvuddrag	4
Plandata	5
Handlingar	5
Medverkande	6
Planeringsunderlag	6
Riksintressen	7
Planeringsförutsättningar	7
Stads- och landskapsbild	7
Befintlig bebyggelse	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Gator och trafik	20
Service	21
Naturmiljö	21
Sociala värden	23
Geoteknik	25
Hydrologiska förhållanden	26
Hälsa och säkerhet	26
Planförslag	31
Sammanfattning av planförslaget	31
Arkitektonisk idé	33
Befintlig bebyggelse	36
Förändringar av 70-talsbyggnaden	38
Förändringar av 90-talsbyggnaden	44
Utemiljö	46
Gator och trafik	48
Teknisk försörjning	50
Motiv till detaljplanens regleringar	52
Genomförandetid	64
Konsekvenser och avvägningar	64
Stadsbild	64
Befintlig bebyggelse	64
Kultuhistoriskt värdefull miljö	65
Naturmiljö	69
Sociala värden	70
Hydrologiska förhållanden	71
Hälsa och säkerhet	72
Undersökning om betydande miljöpåverkan	77
Genomförande	77
Organisatoriska frågor	77
Fastighetsrättsliga frågor	78
Ekonomiska frågor	79
Tekniska frågor	80

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny användning inom del av fastigheten Isafjord 4, till att omfatta bostäder, tillfällig vistelse, centrumändamål, handel, vårdboende och vuxenutbildning. Planen syftar även till att värna byggnadernas kulturhistoriska värden och bärande arkitektoniska kvaliteter. Ändringar och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Planen ska bidra till en levande gatumiljö genom att bottenvåningarna får publika användningar och öppnas upp i strategiska lägen. Utemiljöer ska, utifrån den nya användningen, utformas som kvalitativa bostadsgårdar med sociala och gröna värden.

Inledning

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen innebär att del av fastigheten Isafjord 4 får en utökad användning, från tidigare kontor och industri till att omfatta; bostäder, kontor, centrum, vuxenutbildning, tillfällig vistelse, vårdboende och parkering. Totalt föreslås cirka 400 nya bostäder i varierande storlekar, från ett till fem rum med kök.

Befintliga byggnader har höga kulturhistoriska värden vilket innebär att det är motiverat att bevara byggnadernas karaktärsdrag samt skydda mot rivning. Bärande arkitektoniska kvaliteter regleras i planen för att säkerställa en varsam transformation. Anpassningar av byggnaderna kommer att krävas för att möta krav på tillgänglighet och brandsäkerhet vid omvandling till exempelvis bostäder. Nya entréer föreslås mot Grönlandsgatan samtidigt som entréer mot Kistagången kompletteras med hiss. Mot de mindre känsliga fasaderna, till exempel mot innergården, kan större förändringar prövas för att skapa ökade boendekvaliteter. Befintlig takvåning föreslås ersättas med en ny konstruktion som möjliggör bostäder.

Användningen centrum ska placeras i bottenvåning, framför allt i lägen där de kan bidra till att stärka omgivande gaturum. Utöver bottenvåningen får användningen också finnas på närmast angränsande våningsplan. Det här kan möjliggöra för större etableringar samtidigt som suterränglägen kan användas mer effektivt. Vissa förändringar i fasad kan krävas för att skapa mer inbjudande lokallägen, till exempel föreslås pelargången glasas in för att etablera nya lokaler med strategisk placering mot Grönlandsparken.

Byggnaderna har stora ytor i källarvåningarna för parkering och logistik. Här finns möjlighet att tillgodose parkering för såväl boende som besökande. Lastkajer och miljörum underlättar för transporter, varuleveranser och sophämtning.

Plandata

Planprocessen

Detaljplan för del av Isafjord 4 vid Kistagången i stadsdelen Kista, Stockholms stad, Dnr 2025-14511, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2025 § 14. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Storlek och läge

Planområdet utgör del av fastigheten Isafjord 4 och angränsar mot Kistagången, Torshamnsgatan, Grönlandsgatan samt befintligt kontorskomplex inom fastigheten. Arealen uppgår till cirka 13 700 m².

Fastigheter och markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Isafjord 4 som ägs av Corem Disa AB.

Handlingar

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).

Underlag om betydande miljöpåverkan

Som en del av undersökningen om detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan har underlag begärts in från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

- *Isafjord 4, Kista, Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan* (Kulturförvaltningen, 2025)
- *Underlag för miljö- och hälsofrågor* (Miljöförvaltningen, 2025)
- *Yttrande om underlag för betydande miljöpåverkan för detaljplan för del av Isafjord 4* (Storstockholms brandförsvär, 2025)

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2026)
- *Avfallsutredning* (Strategisk Arkitektur, 2026)
- *Dagvattenutredning* (Novaterra, 2026)
- *Kulturmiljöanalys* (Tyréns, 2026)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Tyréns, 2026)
- *PM brand och risk* (Brandkonsulten, 2026)
- *Trafikbullerutredning* (ACAD, 2026)

Övrigt underlag

- *Underlag för samråd* (Strategisk Arkitektur, 2026)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Alexander Hansson Göl och plankartan är ritad av kartingenjör Rossmery Felix Esteban. Ansvarig chef har varit Louise Heimler.

Planeringsunderlag

Översiktsplanen

Planområdet ligger i fokusområdet Kista-Järva, vilket är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. I översiktsplanen pekas Kista ut som ett stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering.

I de lokala utvecklingsmöjligheterna beskrivs att Kista har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom att skapa en mer attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning. För att lyfta de offentliga miljöerna eftersträvas lokaler i bottenvåningarna vid stråk och knutpunkter, till exempel vid Torshamnsgatan och Kistagången.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 2012-02960 laga kraft 2014 tillåter kontor, industri och handel i bottenvåning mot gata. Genomförandetiden har gått ut.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären *verksamhetsområde*. Bebyggelse typologin består främst av kontorsbebyggelse med stor frihet och variation i utformningen. Det är ofta stora volymer med få entréer och en arkitektur präglad av rationalitet och funktion. Flera byggnader har stora arkitektoniska kvaliteter. Området ska utvecklas utifrån en samtida tolkning av bärande arkitektoniska värden med utgångspunkt i områdets karaktärskapande byggnader och miljöer och genom att tillföra stadskvaliteter som stödjer ett levande stadsliv.

Riksintressen

Planområdet ligger inom påverkansområde för Bromma Stockholm Airport och Stockholm Arlanda Airport. För Bromma Stockholm Airport ligger planområdet inom den hinderbegränsande ytan.

Planeringsförutsättningar

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget i Kista verksamhetsområde, som har ett stadslandskap med utpräglad kontors- och industrikaraktär. Gatustrukturen är rationell och bildar ett rutnät kring storskaliga kvarter. Trafikseparering skapar bitvis en svårorienterad miljö då kopplingar mellan olika nivåer ibland saknas. Flera större märkesbyggnader dominerar stadsbilden, till exempel Kista Galleria, Kista Science Tower och Victoria Tower. Grönlandsgången och Grönlandsparken bildar ett av områdets få sammanhängande grönområden med rekreativa kvaliteter. Markparkering upptar stora ytor vilket



Flygbild som visar planområdets ungefärliga utbredning inom röd markering och omgivande stadslandskap.

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs av sammanbyggda kontorsbyggnader som tidigare varit del av Ericssons kontorsverksamhet i Kista, till största delen uppförda under 1970-talet och 1990-talet. Framför allt kan utläsas två olika arkitektoniska uttryck. Den äldre delen är typiskt modernistisk med horisontella fönsterband, fasad i mörkt tegel, få entréer och en till stor del sluten bottenvåning. Byggnaden från 1990-talet avviker mot det rätvinkliga mönstret med rundade fasader och delvis generösa glaspartier i markplan.



Snedbild över planområdet med närmaste omgivning.

Byggnaderna har en jämn och kontinuerlig bebyggelsefront mot Kistagången och Torshamnsgatan men mot Grönlandsgatan öppnar byggnaderna upp sig och möter gatan med gavlar. Lummiga

innergårdar vänds mot Grönlandsparken och bidrar effektivt till att skapa en grön karaktär. Mot Grönlandsgatan finns också tidigare restauranglokaler i sockelvåningen.



Vy från Kistagången, de olika arkitektoniska uttrycken är tydligt avläsbara. Närmast i bild är byggnaden från 1990-talet som är sammanbyggd med 1970-tals byggnaden.

Byggnadernas skala förhåller sig till en övergripande idé, där de högsta volymerna är placerade mot Kistagången och Torshamnsgatan med sex till sju våningar. Innanför detta finns ett lägre skepp på fyra till sex våningar. Mellan dessa byggnader finns länkbyggnader i en till tre våningar. De trappande volymerna och gavelmotivet mot Grönlandsgatan är troligtvis ett sätt att maximera dagsljusförhållanden i en i övrigt tät struktur. Det finns stora höjdskillnader inom fastigheten vilket gör att det skiljer cirka två till tre våningar mellan den västra och den östra delen.

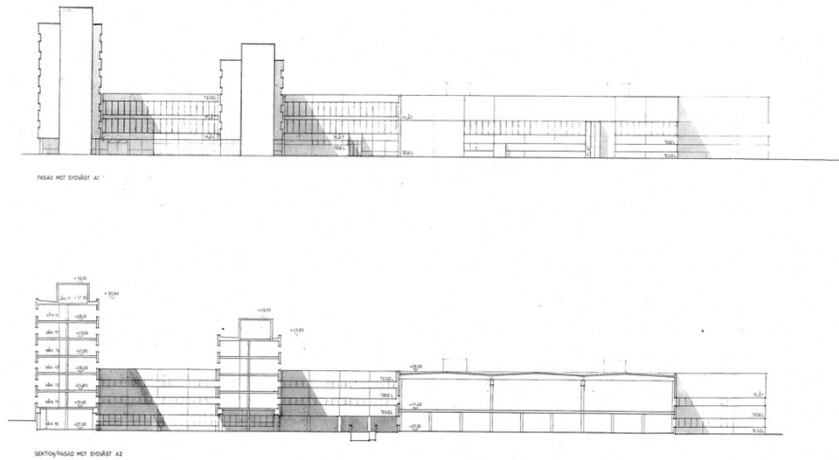


Galvar och gårdar som vänder sig mot Grönlandsparken.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bakgrund

Den äldre delen av bebyggelsen stod klar 1976 då Svenska Radioaktiebolaget (SRA), samlade hela sin verksamhet med kontor och produktion i Kista. Kontorshusen utformades med cellkontor på ömse sidor om en mittkorridor, 3,6 meter djupa på ena sidan för enbart kontorsarbete och 5,4 m djupa på andra sidan för laboratorier, ritkontor och grupparbetsrum. I anläggningen rymdes också utrymmen för företagshälsovård och en stor matsal. I nära anslutning till anläggningen uppfördes också en gymnastikhall. För arkitekturen ansvarade Anders Berg arkitektkontor som ritat flera andra Ericsson-anläggningar. Landskapsarkitekt Gunnar Martinsson ritade gårdarna till SRA:s anläggning. SRA blev 1983 ett helägt dotterbolag till Ericsson under namnet Ericsson Radio Access (ERA). 1987 lanseras den första moderna mobiltelefonen som skulle få Ericssons marknad att växa och verksamheten att expandera med förnyade lokalbehov.



Bygglövsritningar för SRA:s anläggning i Kista, 1974. Fasader och sektion mot sydväst.



SRA:s kontor från söder. (Bild: Ericssons årsredovisning 1976, från kulturmiljöutredning).



Flygbild över SRA:s anläggning kring år 1990. (ARKDES, från kulturmiljöutredning)

Ett nytt kontor som koncentrerade alla ERA:s anställda i Kista till en byggnad började planeras 1990. Syftet var att skapa närhet mellan verksamhetens enheter och genom att själva äga fastigheten kunde man spara pengar. Efter parallella uppdrag mellan tre arkitektkontor anlidade Ericssons fastighetsbolag Nyréns genom arkitekten Snorre Lindqvist i samarbete med Carl Nyrén, att rita vad som skulle bli ERA:s nya huvudkontor. ERA önskade sig halvkombikontor där de öppna ytorna utanför kontorsrummen utnyttjades effektivt, kompletterade arbetsrummen och lockade till avbrott. Det nya kontoret hävdades öka kreativitet och informationsutbytet genom det informella arbetsklimatet. 1994 kunde företagsledningen flytta in i de nya lokalerna.



Illustration av ERA:s nya huvudkontor sett från entrégården. (Bild: ARKDES, från kulturmiljöutredning).



Vy från huvudentrén mot gården. Bild: Tyréns.



Förbindelsegång i gathuset i ERA-huset mot SRA:s byggnad. Väggen är målad med en röd äggoljetempera enligt ritning. Undertaket med de diagonalställda träribborna som kontrasterar mot det vita undertaket. (Foto: Max Plunger. Källa: Nyréns arkitektkontor, från kulturmiljöutredning).

Landskapsplanering

Gårdarna i SRA-huset präglas av en stram, modernistisk gestaltning med geometriska planteringar av buskar och träd varvat med hårdgjorda ytor. Ansvarig landskapsarkitekt var Gunnar Martinsson. De öppna gårdarna mot Grönlandsgatan var ursprungligen tänkta som en förlängning av Grönlandsparken, vilket skapar en viktig

visuell och rumslig koppling mellan parken och byggnadens inre. Dessa miljöer anses viktiga för att förstå tidens syn på gröna utemiljöer på arbetsplatser.



Exempel på en av innergårdarna i 70-talsbyggnaden. (Bild: Tyréns).

I ERA-byggnaden finns den framträdande mandel- eller båtformade kvartersgården som präglas av postmodern arkitektur och hög ambitionsnivå. Den skapar en specifik rumslig organisation där gathuset och gårdshuset samspelar för att skapa en växling mellan öppna och slutna rum, vilket är typiskt för kvartersstadens typologi. Gården har en hårdgjord yta av betongsten som kontrasteras av en trädkrans längs fasaderna, en central rundel och specifika pollare. Gården är ett uttryck för den höga arkitektoniska ambitionsnivå som fanns när ERA-byggnaden uppfördes och vittnar om den roll som byggnaden hade som en representativ del av Ericsson-koncernen.



Den mandelformade gården i 90-talsbygganden. (Bild: Tyréns).

Kulturhistorisk bedömning

De två byggnaderna utgör tillsammans ett arkitektoniskt betydelsefullt och välbevarat kontorskomplex där två epoker, 1970-talets sena modernism och 1990-talets postmodernism eller tidiga nyfunktionalism, tydligt möts. Exteriört uppvisar båda byggnaderna hög gestaltningsmässig kvalitet och en omsorg i material, proportioner och detaljering som placerar dem väl i sina respektive tiders arkitekturhistoria. Tillsammans berättar de om Ericssonkoncernens utveckling i Kista under en period då tekniskt och organisatoriskt framåtskridande omsattes i ambitiösa byggnadsprojekt.

Trots senare ingrepp, särskilt interiört i 1990-talsbyggnaden, är båda byggnaderna fortsatt starka och läsbara som representanter för sina respektive epoker. Tillsammans utgör de en helhetsmiljö med högkvalitativ gestaltning och betydande kulturhistoriskt värde.



Flygbild som visar relationen mellan de två byggnadskomplexen, SRA från 1976 och ERA från 1994.

Värdebärande egenskaper

SRA, kontorskomplex från 1970-talet

- Kontorsvolymernas horisontalitet, linjeverkan och materialitet
- Kontorsvolymernas mur- och skivverkan
- Fönsterband
- Trapphusens glasade fasader och trapploppens geometriska linjespel i fasad
- Trappornas smidesräcken och terrazzogolv
- Flytande rum och bottenvåningarnas genomsiktighet
- Bottenvåningens klinkergolv
- Förbindelsegången på gård med limträkonstruktion och fribärande glasfasad
- Gårdarnas vintergrönska och geometriska karaktär



Interiör från SRA-huset. Det öppna trapploppet med den glasade fasaden ger ljus och överblickbarhet. Smidesräckena bidrar till ett närmast grafiskt uttryck med detaljrikedom med sina kraftigare respektive tunnare ingående delar (Bild: Tyréns).

ERA, kontorskomplex från 1990-talet

- Volymhanteringen med gathus, gårdshus och gård som återanvänder kvartersstadens typologi
- Entrégårdens mandelform
- Fasadernas material- och variationsrikedom med utkragade våningslistor, fönsterpartier med omväxlande storlek och utformning, putsade partier i rött, stenpelare och fasadsten, metallglaspartier i bottenvåningen och karuselldörrar
- Fönster i trä (lackad furu och svartbetsad ek)
- Fasadernas kurvaturer både på gård och i gatufasadens bottenvåning
- Taklanterninens historiserande form
- Ljusgården med träglasparti på plan 6, öppningarnas kurvatur och stålräcken med träledare
- Spiraltrappor med terrazzogolv och räcken i stål och trä
- Metallglaspartier
- Belysningsarmaturer ritade av Nyréns
- Entrévåningens öppenhet och diagonala orientering
- Entrévåningens mönsterlagda kalkstens- och marmorgolv i varierande kulörer

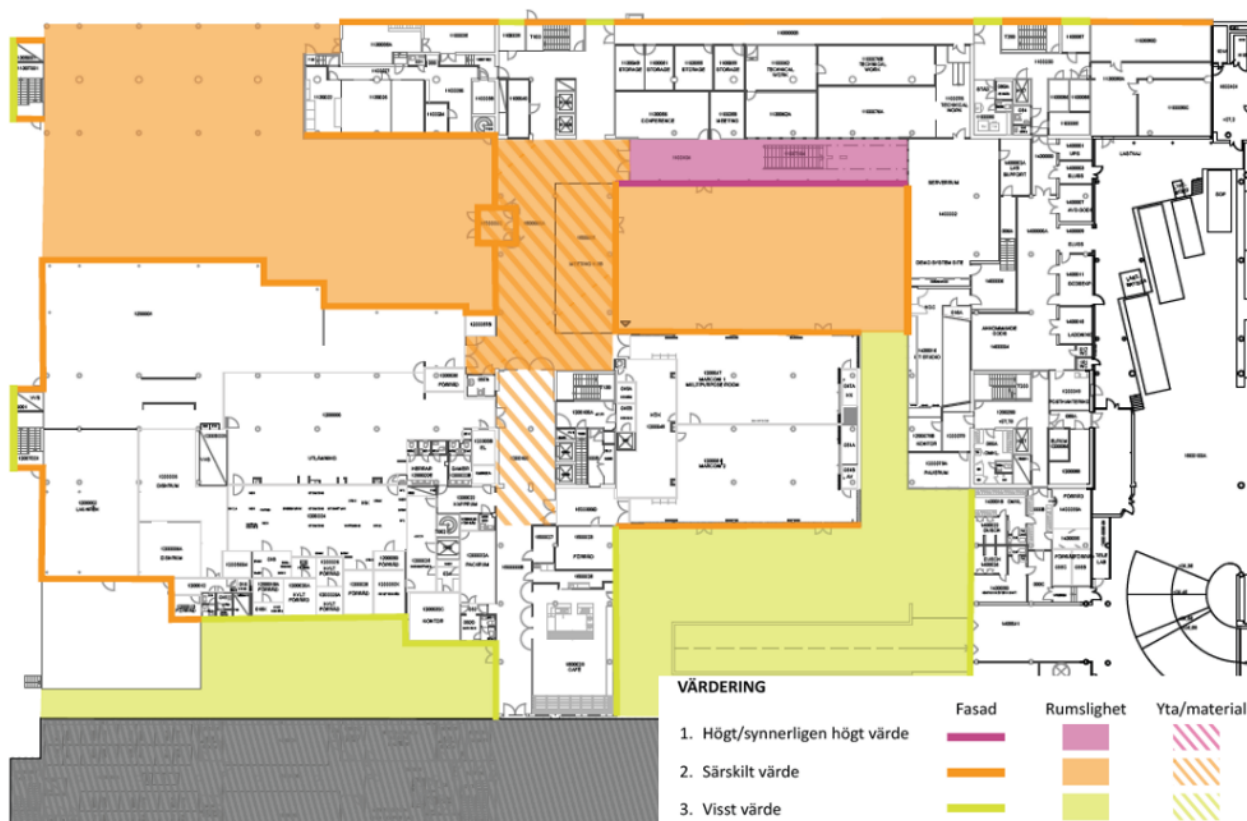


Taklanterninen sedd från plan 6. Lanterninen har en historiserande form med en oktagonal trumma och tälttak av ribbverk och glas. (Bild Tyréns).

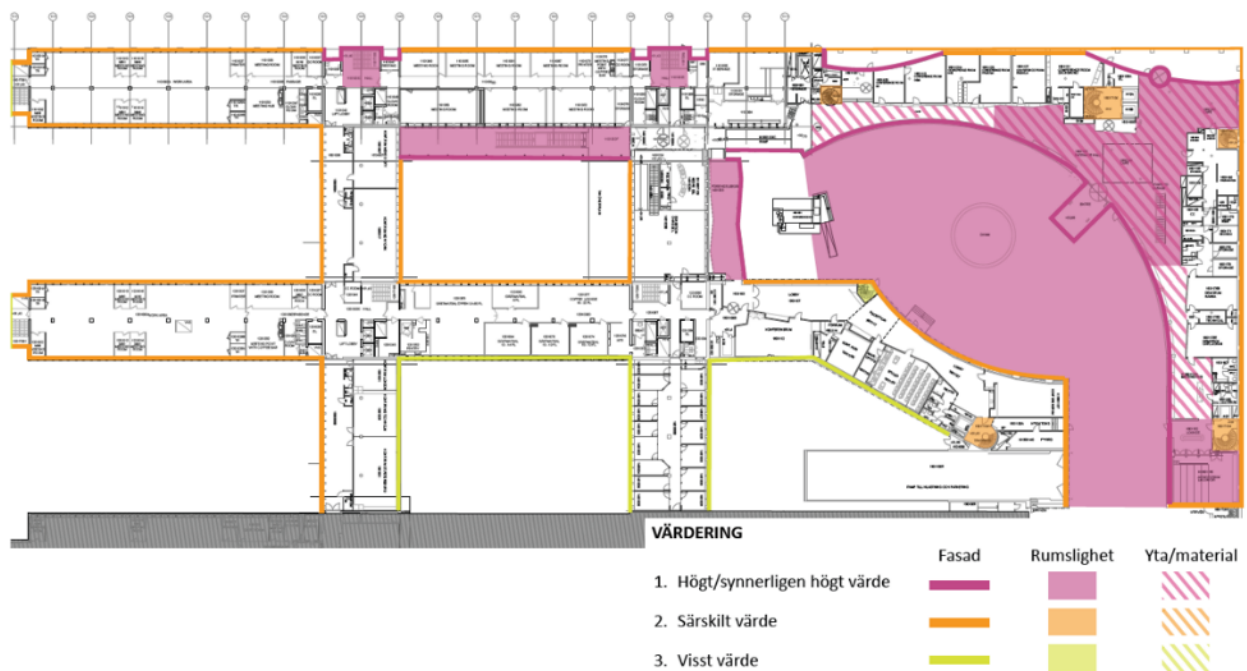
Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen illustrerar den kulturhistoriska bedömningen översatt i fasad, rumslighet och yta/material. Värderingen följer en tregradig skala; visst värde, särskilt värde och högt/synnerligen högt värde, vilket korresponderar med Stockholms stadsmuseums klassificering. Bedömningen utgår ifrån graden av synlighet från allmän plats och syftar till att beakta läsbarheten hos byggnaderna och byggnadsdetaljerna och därmed förståelsen för byggnadernas funktion och ursprungliga gestaltning.

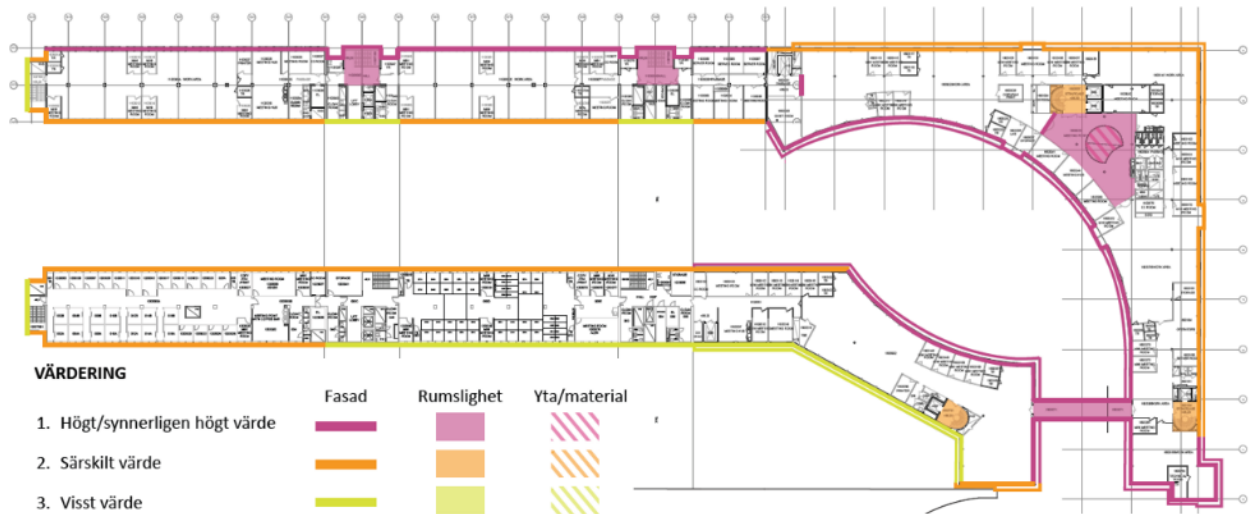
På planerna är fasader, rumsligheter och ytor/material markerade. Här betyder fasad den exteriöra väggytans gestaltade helhet med ingående delar som exempelvis fönster, och material. Begreppet rumslighet avser hur ett rum är organiserat volymmässigt och interagerar med andra rum. Yta/material refererar till specifika detaljer, interiört främst golv.



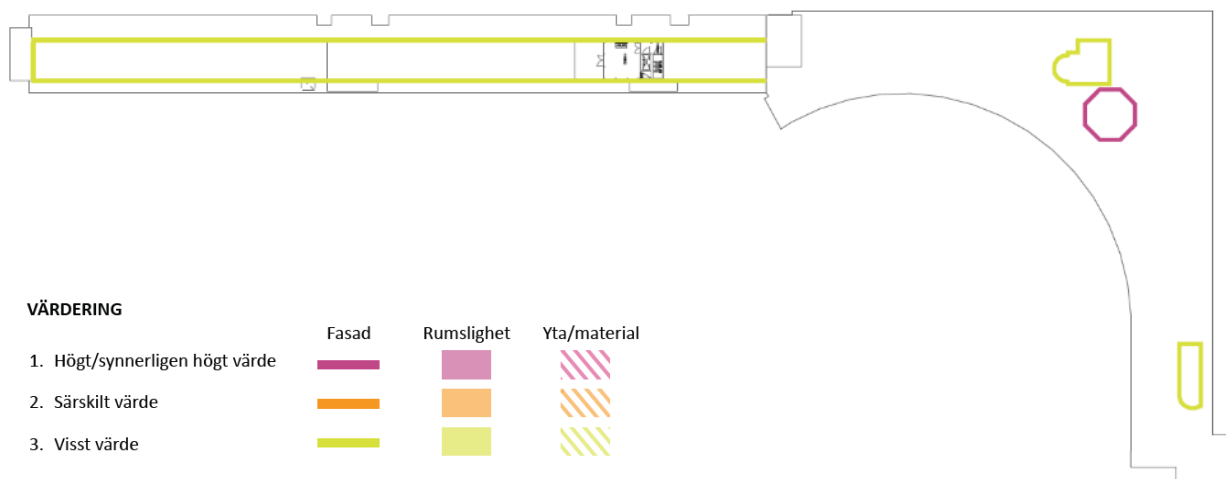
Känslighetsanalys för entréplan i SRA-huset (70-taletsbyggnaden). (Bild: Tyréns)



Känslighetsanalys för plan 1 i SRA-huset (70-taletsbyggnaden) samt entréplan ERA-huset (90-taletsbyggnaden). (Bild: Tyréns)



Känslighetsanalys för samtliga kontorsplan i SRA-huset (70-talsbyggnaden) och ERA-huset (90-talsbyggnaden). (Bild: Tyréns)



Känslighetsanalys för takplan i SRA-huset (70-talsbyggnaden) och ERA-huset (90-talsbyggnaden). (Bild: Tyréns)

Gator och trafik

Befintliga byggnader inom planområdet omges av tre gator; Grönlandsgatan, Kistagången och Torshamnsgatan. Grönlandsgatan och Kistagången är idag skyltade för buss, taxi och mc. Andelen fordonstrafik är låg. Torshamnsgatan är en huvudgata och här sker angöring till ett större garage samt till gårdsentréer. Trafikflödena för fordonstrafik uppgår till cirka 10 000 rörelser per vardagsmedel dygn. Torshamnsgatan har dubbelriktade cykelbanor på ömse sidor av vägen fram till planområdet. Därefter fortsätter cykelbanan på den östra sidan.

Planområdet ligger cirka 600 meter från Kistas tunnelbanestation och på ett liknande avstånd till Helenelunds pendeltågsstation. Busshållplats, som bland annat trafikeras av buss mot Spånga och Sollentuna, finns på ett avstånd av cirka 200 meter.

På Kistagången, i nära anslutning till planområdet, planeras en hållplats för Tvärbanan. Den nya dragningen av Tvärbanan kommer att påverka den framtida trafiksituationen. Bland annat föreslås att Kistagången bli enkelriktad för fordonstrafik.

Service

Offentlig service

Inom en radie på 500 meter från planområdet finns flera vårdcentraler. I Kista Galleria finns bibliotek. Det finns få förskolor i verksamhetsområdet men i närliggande bostadsområden finns det flera förskolor. Det finns även planer på fler förskolor i närliggande stadsutvecklingsprojekt inom verksamhetsområdet. Det finns ett överskott av förskoleplatser och aktuell detaljplan bedöms inte generera behov av ytterligare förskolor i stadsdelen. I nybyggnadsområdet Kista Äng finns planer på en ny grundskola.

Kommersiell service

I området kring Kista torg, Kista Galleria och Jan Stenbecks torg finns flertalet restauranger, butiker och livsmedelsaffärer. Utbudet i verksamhetsområdet är under utveckling och flera nya lokallägen kommer etableras i samband med nya stadsutvecklingsprojekt. En viktig förutsättning för Kistas attraktivitet är en fortsatt satsning på att skapa levande bottenvåningar med relevant innehåll.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Det finns flera gårdsbildningar inom planområdet och de flesta har en utformning som kombinerar planteringsytor och hårdgjorda ytor. Planteringarna består framför allt av träd, buskar och låg marktäckande vegetation. Gårdarna är till största delen underbyggda.



Vy mot en av gårdarna som vetter mot Grönlandsparken som visar på principen som präglar gårdsplaneringen. Restaurangbyggnaden har fått en gestaltning som gör att den smälter in med rhododendronbuskarna (Tyréns).

Naturvärden och habitatnätverk

Planen angränsar till Grönlandsgatan och Grönlandsparken som utgör ett viktigt lokalt grönt samband i stadsdelen. Grönområdena kan ha visst värde för barrskogsfåglar.



Karta som visar potentiella aktivitetszoner för barrskogsfåglar med kostnadsviktat avstånd till potentiella livsmiljöer.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet till ytvattenförekomsten Igelbäcken (SE658812-666182) men avleds tekniskt till ytvattenförekomsten Edsviken (SE659024-162417).

Enligt VISS har Igelbäcken måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är ekologisk status till 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Undantag och tidsfrister från kraven att nå god status finns för både ekologiska och kemiska miljökvalitetsnormer.

Den tekniska recipienten, Edsviken, bedöms uppnå en otillfredsställande ekologisk status och en ej god kemisk status. De miljökvalitetsnormer som fastställts för Edsviken är god ekologisk status till år 2039 samt god kemisk ytvattenstatus.

Stockholms stad har, tillsammans med berörda kommuner, tagit fram lokala åtgärdsprogram (LÅP) för stadens vattenförekomster. Åtgärdsprogrammen anger vilka åtgärder som behöver genomföras i befintlig miljö för att uppnå EU:s miljökvalitetsnormer. Lokalt åtgärdsprogram för Edsviken respektive Igelbäcken beslutades år 2021 och 2022. Inga åtgärder föreslås specifikt inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för luft

Gränsvärdarna klaras för kvävedioxid (NO₂) och grova partiklar (PM₁₀) enligt gällande miljökvalitetsnormer.

Luftföroreningar avseende kvävedioxid har ett dygnsmedelvärde som mest mellan 30-36 µg/m³ och miljökvalitetsnormen är att klara 60 µg/m³. För grova partiklar är dygnsmedelvärdet som mest 25-30 µg/m³ och miljökvalitetsnormen att klara är 50 µg/m³.

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Kista utgör en del av Fokus Järva, som i översiktsplanen är utpekad som ett fokusområde dit satsningar ska riktas. Stadsutvecklingen har ett särskilt fokus på social hållbarhet och på att minska skillnaderna i människornas livsvillkor. En områdesanalys för Akalla, Hansta, Husby och Kista, har tagits fram av exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret med stöd av Järva stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, kulturförvaltningen, utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret. Analysen

fokuserar framför allt på de fysiska miljöerna och bygger bland annat på utredningar, statistik och genomförda dialoger.

Områdesanalysen har identifierat effektmål för Kista. Följande mål anses vara relevanta för aktuell detaljplan:

En växande stad

- Utveckla bostäder med många rum (fyra rum eller fler).
- Balansera bostadsutbudet (jämn fördelning mellan hyres- och bostadsrätter).

En sammanhängande stad

- Utveckla Kista verksamhetsområde med ett blandat innehåll (boende, offentlig service, kvalitativa utemiljöer).

God offentlig miljö

- Skapa trygga stadsmiljöer (siktlinjer, aktiva bottenvåningar)

En klimatsmart och tålig stad

- Mer grönska i Kista verksamhetsområde (vegetationstak, minska andelen hårdgjorda ytor, fler träd)
- Bygg i kollektivtrafikhärla lägen och på redan ianspråktagen mark.

Barnperspektiv

Planområdet är beläget i Kista verksamhetsområde, som under lång tid präglats av kontor och industri. Verksamhetsområdet har i dag en karaktär som är anpassad för arbetslivet snarare än för barn och barnfamiljer. Förutsättningarna för barn skiljer sig därmed markant från stadens bostadsområden.

Tillgången till parker och grönområden i verksamhetsområdet är generellt låg. Närmaste park är Grönlandsparken, belägen på ett avstånd om upp till 200 meter från planområdet. Grönlandsparken, som har en spännande rumslig konfiguration, saknar funktioner som riktar sig till barn, till exempel lekutrustning. Övriga rekreativa parker återfinns i Kistas bostadsområde på ett avstånd om drygt en kilometer. De långa avstånden innebär att de inte blir tillgängliga för barn med begränsad förmåga att röra sig självständigt.

Tillgången till förskolor inom verksamhetsområdet är låg. I angränsande bostadsområden finns ett flertal förskolor, och i pågående stadsutvecklingsprojekt inom verksamhetsområdet planeras ytterligare förskoleplatser. I nybyggnadsområdet Kista Ång planeras en ny grundskola. Detaljplanen bedöms inte generera behov av ytterligare förskolor i stadsdelen.

Gaturummet längs Kistagången och Torshamnsgatan har båda goda förutsättningar att röra sig till fots eller cykel på ett tryggt och säkert sätt. Kistagången ska i framtiden trafikeras av Tvärbanan, vilket ställer krav på en säker och tydlig utformning av korsningspunkter och gångstråk i anslutning till planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Närmaste park är Grönlandsparken som ligger på ett avstånd av upp till 200 meter. Generellt är tillgången på rekreativa parker låg inom verksamhetsområdet. Fler parker återfinns i Kistas bostadsområde, cirka en kilometer från planområdet. Närheten till Igelbäckens natur- och kulturresevat i Kymlinge respektive Järvafältet är en stor tillgång.



Karta som visar planområdet tillsammans med kvartersparker och en buffert på 200 meter.

Geoteknik

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av fyllnad. Jorddjupet anges enligt SGU:s jorddjupskarta till cirka en till tre meter.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation. Syftet med åtgärdsnivån är att, tillsammans med åtgärderna i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i stadens vattenförekomster. Åtgärdsnivån bygger på en lokal fördröjning av 20 mm nederbörd med en mer långtgående rening än bara sedimentation. Åtgärdsnivån ska främst fungera som ett målvärde vid exploateringar som innebär ny eller utökad byggnadsarea på mark och/eller utformning av marken på ett sätt som är av betydelse för markens infiltrationsförmåga. Aktuell detaljplan uppfyller inte dessa kriterier och bedöms inte omfattas av åtgärdsnivån.

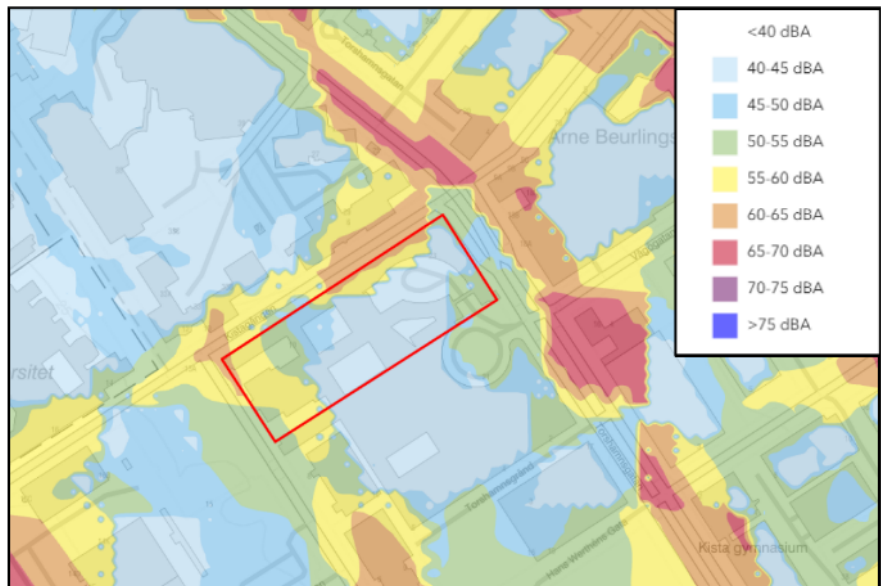
Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi.

Dagvatten från området leds idag till recipienten Edsviken via duplicerat ledningsnät.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från omgivande gator, Grönlandsgatan, Kistagången och Torshamnsgatan. De högsta ekvivalenta ljudnivåerna som har beräknats är 65 dBA vid fasad mot Torshamnsgatan och 64 dBA mot Kistagången samt 60 dBA mot Grönlandsgatan. Fasad som inte vetter direkt mot gata har ljudnivåer under 55 dBA vilket innebär att genomgående lägenheter kan användas för att klara bullerkraven. Maximal ljudnivå från spår- och vägtrafik nattetid beräknas som mest till 82 dBA. De avskärmade innergårdarna har generellt låga ljudnivåer och det finns möjlighet att klara kraven för tyst uteplats.



Utsnitt ur stadens bullerkarta, väg/tåg/flyg, 2022. Planområdet är markerat med röd linje.

Planområdet utsätts för verksamhetsbuller från närliggande kontors- och industribyggnader. Sammantaget har fyra industribullerkällor identifierats på ett avstånd mellan 20 och 80 meter från planområdet. Efter platsbesök och mätningar bedömdes att bullerkälla 1 påverkar planområdet så att riktvärden överskrids.



Översiktssbild över planområdet och närliggande byggnader. Inringat med gult är potentiella industribullerkällor.

Vibrationer

Vägrafik bedöms inte ge upphov till hörbart stomljudd eller kännbara vibrationer längs Kistagången då trafikflödet är lågt och

inga bussar passerar där i dagsläget. I framtiden kommer Kistagången trafikeras av Tvärbanan. Enligt detaljplanen för Tvärbanan så ska åtgärder vidtas under spår så att stomljuds nivåer på 30 dB(A) SLOW inte överskrids. Eftersom Tvärbanan inte är byggd än, kan inte stomljud och komfortvibrationer bedömas utifrån mätningar.

Olycksrisk

Det bedöms inte finnas någon hantering av farligt gods i närheten som kan innebära ett krav på riskreducerande åtgärder. Närmaste rekommenderade farligt godsled ligger på mer än 150 meters avstånd. KTH Elektrum som hanterar farliga gaser, är beläget drygt 230 meter från fastigheten. Konsekvensavståndet för värsta scenario har beräknats till 180 meter, varför skyddsavståndet bedöms vara tillräckligt. Verksamheten Exeger på Torshamnsgatan, inom 150 meter från fastigheten, har utretts i en miljökonsekvensbeskrivning från 2021 som visar att risknivån för både samhällsrisk och individrisk understiger ALARP-området längs hela vägsträckan.

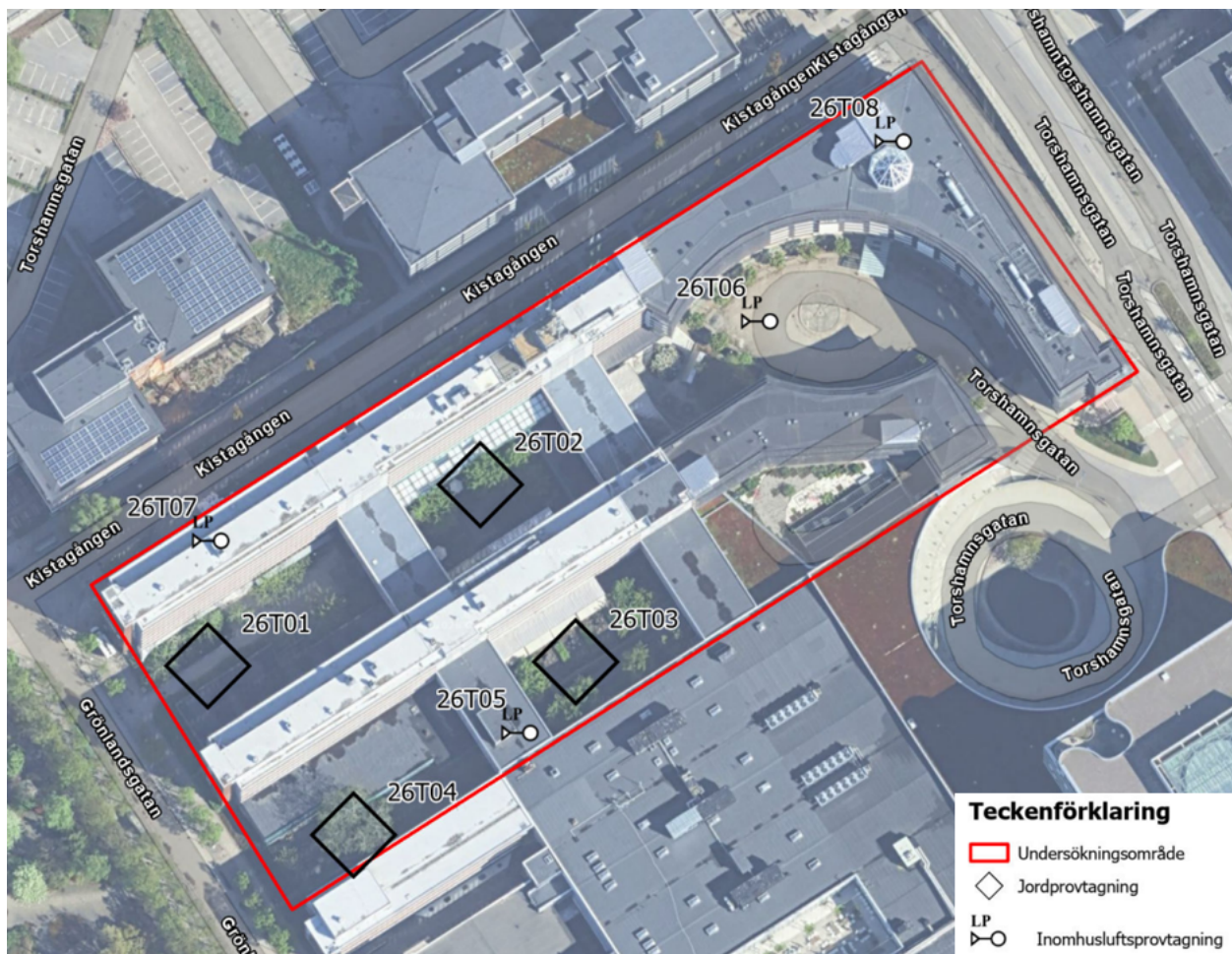
Tvärbanan Kistagren kommer att passera längs Kistagången med ett avstånd om knappt åtta meter från byggnad till närmaste spår. Delar av byggnaderna är belägna inom det så kallade hänsynsområdet som avgränsas till tio meter från spåret.

Erosion, ras och skred

Ingen risk för erosion, ras eller skred bedöms förekomma.

Förorenad mark

Området inom och i direkt anslutning till planområdet präglas av industriell verksamhet från 1970-talet och framåt. Med hänsyn till den historiska användningen bedöms potentiella föroreningskällor kunna förekomma. En miljöteknisk markundersökning har gjorts som omfattade ytlig jordprovtagning i fyra provpunkter på innergårdar samt mätning av inomhusluft med passiva provtagare under 14 dygn på fyra platser i byggnaderna. I jord påvisades PCB-7 över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) i en provpunkt (26T01). Halten understiger Stockholms stads storstadsspecifika riktvärde för scenario B1 – Flerbostadshus. Övriga analyserade parametrar, inklusive metaller, BTEX, alifater, aromater, PAH och PFAS, understiger KM-riktvärdena i samtliga provpunkter. I inomhusluft detekterades spår av klorerade lösningsmedel i samtliga punkter, med halter som ligger 30 till över 2 000 gånger under gällande referensvärden.



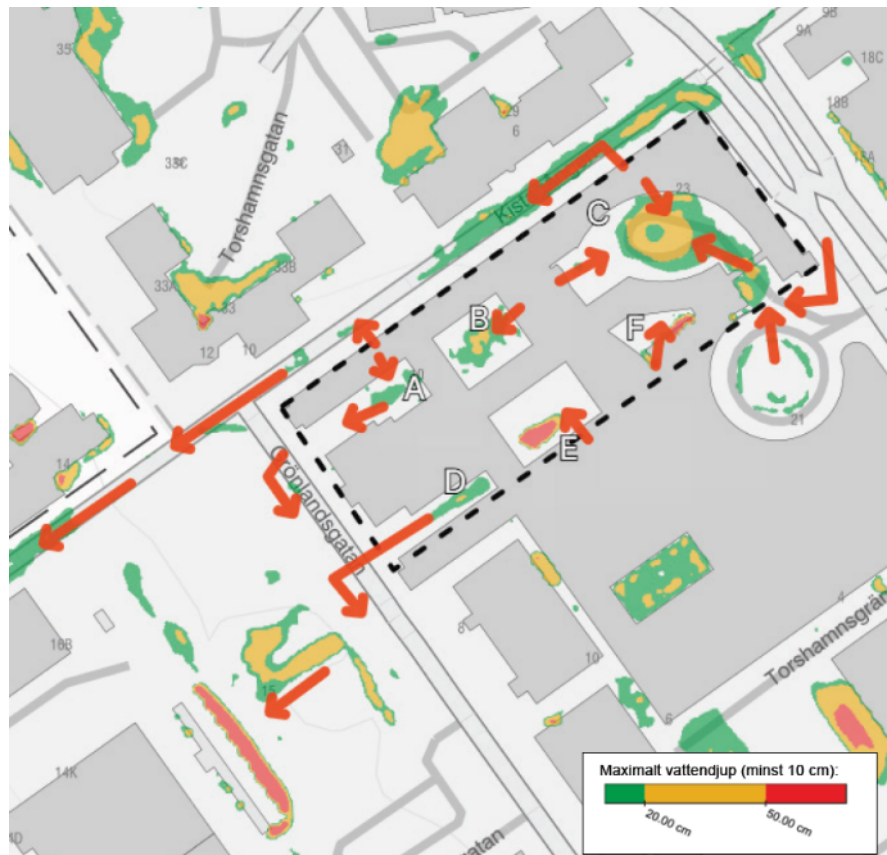
Karta som visar var prover är tagna. (Bild: Tyréns).

Översvämningsrisker

En skyfallsanalys har utförts i Scalgo med stöd av Stockholms stads skyfallsmodell från 2024. Analysen baseras på Stockholmsregnet, ett 100-årsregn med sex timmars varaktighet, klimatfaktor 1,4 och en total nederbördsvolym om 84,4 mm.

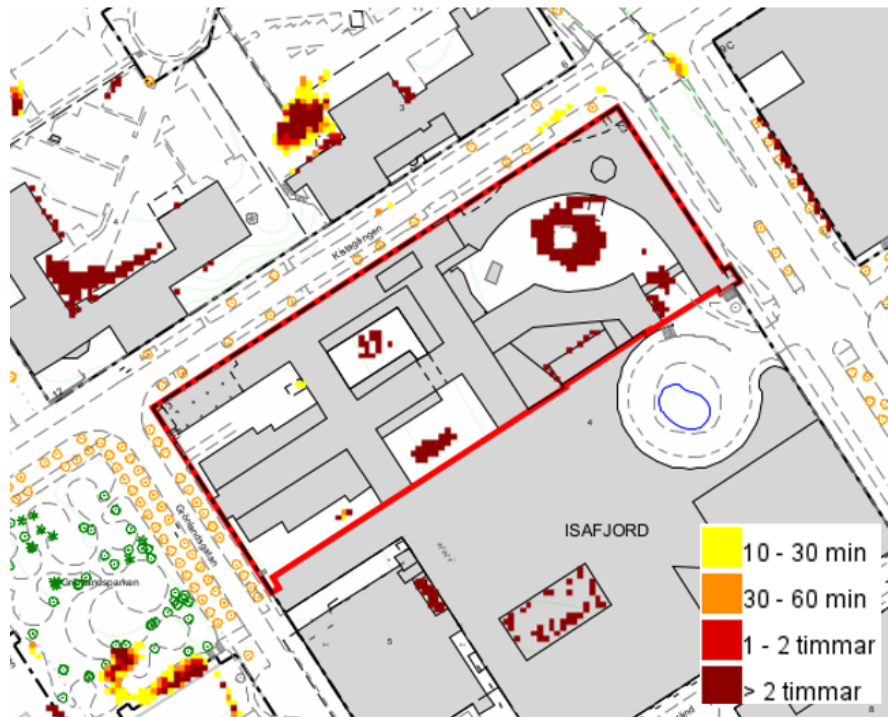
Planområdets gårdar uppvisar varierande förutsättningar vid ett 100-årsregn. På de två gårdarna mot Grönlandsgatan (gård A och D) når den maximala vattennivån upp till +27,62 respektive +27,56 m över nollplanet, vilket understiger den angivna färdiga golvnivån på +27,73 m. På gård B når vattennivån +27,74 m, vilket överstiger färdig golvnivå med en centimeter. På gård E samlas vatten i garagerampen till ett maximalt djup om cirka 1,9 m, motsvarande en volym om cirka 100 m³. På gård C, som är underbyggd, når vattennivån +31,23 m vid ett 100-årsregn, vilket är i nivå med färdigt golv för det nordvästra huset. Gård F saknar entréer, varför den vattenansamling som modellen visar inte bedöms innebära någon risk.

Totalt tillrinner cirka 106 m³ vatten till planområdet vid ett 100-årsregn och cirka 37 m³ avrinner ut.



Maximalt vattendjup och flödesvägar vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4. Underlag från Stockholms stads skyfallsmodell (Tyréns).

Vad gäller räddningstjänstens framkomlighet indikerar analysen att vattendjupet på en kortare sträcka längs Kistagången överstiger 20 centimeter vid ett 100-årsregn. Enligt stadens framkomlighetskarta så rinner vattnet undan och endast mindre mängder blir kvar över 10 minuter.



Stadens framkomlighetskarta som visar vattensamlingar med ett djup på över 20 cm och med en varaktighet på över 10 minuter vid ett 100-årsregn.

Planförslag

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör att planområdet, som omfattar del av fastigheten Isafjord 4, får en utökad användning, från tidigare kontor och industri till att omfatta; bostäder, kontor, centrum, vuxenutbildning, tillfällig vistelse och parkering. Byggnaderna har en BTA (bruttoarea) som motsvarar totalt till cirka 39 500 m² ovan mark och cirka 12 800 m² under mark. Det är stora ytor, varför en flexibel användning är motiverad. Användningarna ställer olika krav på planlösningar, tillgänglighet, utrymning, friytor och transporter där konflikter kring behov kan uppstå. Begränsningar har införts i planen för att styra mot en lämplig uppdelning av till exempel bostäder och centrumändamål.

I planen har framför allt en omvandling till bostäder studerats då det bedöms innebära störst förändring av befintliga byggnader samt ställa högst krav på lämplighet. I bottenvåningen mot Kistagången, i den tidigare matsalen samt i huvudentrén i 90-talshuset har lokaler för centrumändamål studerats.

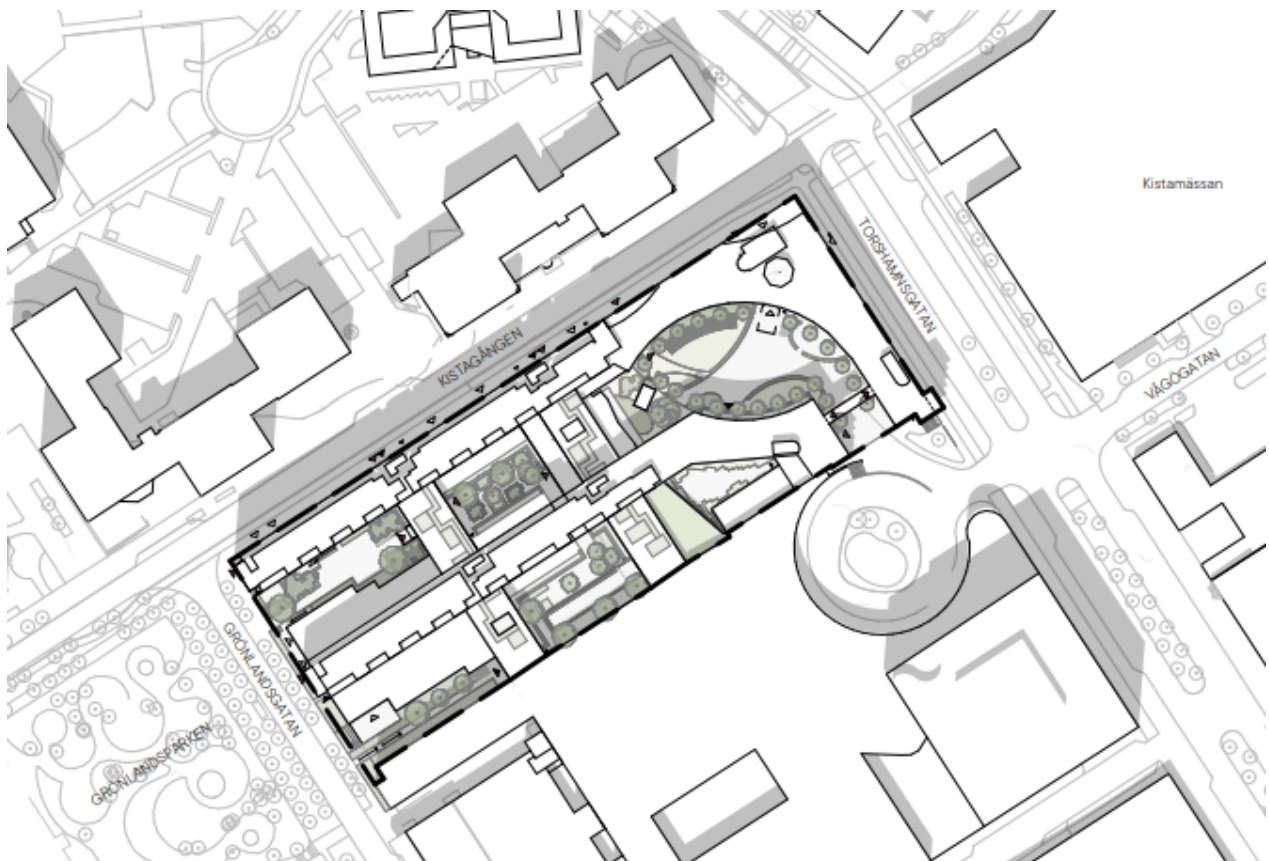
Totalt föreslås cirka 400 nya bostäder i varierande storlekar, från ett till fem rum med kök. I det fall hela byggnadskomplexet omvandlas till bostäder innebär det en total bostadsarea på cirka 22 500 m² med

ett snitt på cirka 56 m² per lägenhet. I samma förslag uppgår lokalytor till cirka 3 400 m².

För att omvandla byggnaden från kontor till bostäder krävs anpassningar. Särskilt fokus läggs vid att säkerställa tillgängligheten genom ombyggnation av befintliga hissar, installation av nya hissar vid tillgängliga entréer samt anläggande av nya trappor för att uppfylla kraven på maximalt utrymningsavstånd. Utöver de grundläggande kraven så finns möjlighet att skapa goda boendemiljöer. Till exempel med balkonger på gårdsfasaderna, större fönster, terrasser med pergola och växthus samt en ny takvåning med bostäder med egen terrass.

Parkeringsnormen för bil i Kista är fyra platser per 1000 m² bostadsarea. Det ger ett behov av 90 parkeringsplatser. Idag angörs byggnaderna via en gemensam infart från Torshamnsgatan till ett stort garage i två våningar som sträcker sig under både 70-tals- och 90-talsbyggnaden. Här föreslås parkering för boende, besökare och verksamheter. Totalt finns 292 parkeringsplatser. I garaget finns också möjlighet till sophämtning och varuleveranser.

Parkeringsnormen för cykel är 40 platser per 1000 m² bostadsarea. Det ger ett behov av 898 cykelparkeringsplatser. Dessa kommer förslagsvis att placeras på garageplanet.



Illustrationsplan (Bild: Strategisk Arkitektur)

Arkitektonisk idé

Planen ska säkerställa att byggnaderna kan anpassas till en mer blandad användning, med bostäder, centrum, hotell, kontor, vuxenutbildning och vård- och omsorgsboende. Det här kan ge liv åt verksamhetsområdet där framför allt nya bostäder och hotell har potential att bidra till att nattbefolkningen ökar och på sikt till göra att stadsdelen mer levande kvällstid.

Anpassningar av byggnadens exteriör och eventuella tillägg ska inordna sig befintliga arkitektoniska och kulturhistoriska värden och den övergripande volymhanteringen, med en tydlig trappning från Kistagången och Torshamnsgatan mot byggnadens inre. Den öppna strukturen mot Grönlandsparken ska fortsatt bidra till platsens gröna karaktär. Under rubriken *Kulturhistoriskt värdefull miljö* beskrivs de kulturhistoriska värden som särskilt ska beaktas vid förändringar och vilka delar av byggnaderna som är mer eller mindre tåliga för förändring.



Flygbild över del av Isafford 4 vid en omvandling till bostäder. Mot innergårdarna finns utanpåhängande balkonger. Gröna tak och växthus på de lägre länkbyggnaderna. (Bild: Strategisk Arkitektur).



*Sektion som visar den övergripande volymhantering och mötet med Kistagången.
(Bild: Strategisk Arkitektur).*

Detaljplanen är placerad i ett centralt, strategiskt läge mellan viktiga målpunkter i Kista. Planen ska bidra till att stärka omgivande gaturum, framför allt genom att öppna upp fasaden och etablera nya lokallägen mot Kistagången. Mot Grönlandsgatan kan befintliga lokaler utnyttjas för att skapa ett attraktivt läge mot parken. Mot Torshamnsgatan finns också befintliga lokaler som kan användas utan några större utvändiga anpassningar. Tvärbanans nya dragning längs Kistagången innebär att en planskild korsning med Torshamnsgatan försvinner och gatan kommer att sänkas något. Detta gör att en större del av fasaden får tillgång till gatan och kan innebära nya lokallägen.

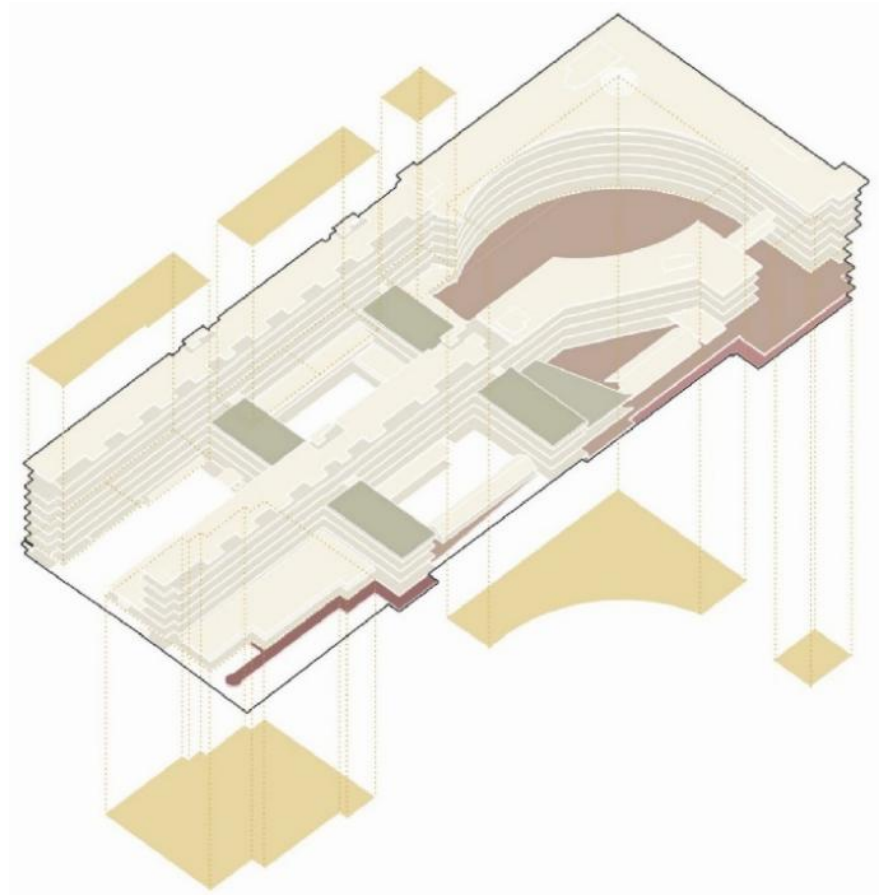


Diagram som visar placering av möjliga lokallägen. (Bild: Strategisk Arkitektur)

Att tillföra bostäder innebär att kraven på kvalitativa friytor i Kista kommer att öka och redan idag finns det brist på parker och grönområden i verksamhetsområdet. Planförslaget utgår därför från att tillskapa nya gröna och sociala utemiljöer inom kvartersmark. Utemiljön inom fastigheten är idag fragmenterad med flera mindre gårdsbilningar och anpassad för kontorsverksamhetens behov. Dessa föreslås utvecklas med uteplatser, nya sammanhängande grönytor och kompletteras av takterrasser och balkonger för ökad boendekvalitet.

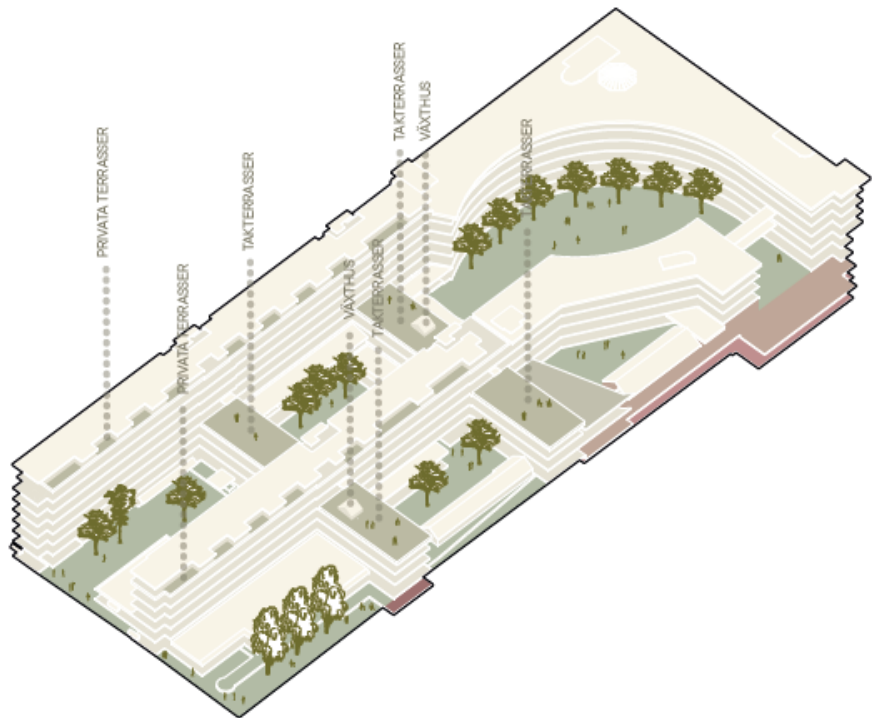


Diagram som beskriver hur gröna och sociala ytor kan tillskapas med privata terrasser, takterrasser, växthus och ny vegetation. (Bild: Strategisk Arkitektur).

Befintlig bebyggelse

Ett av detaljplanens syften är att värna byggnadernas kulturhistoriska värden och bärande arkitektoniska kvaliteter. Byggnaderna utgör ett tydligt tidsdokument över kontorsarkitekturens utveckling i Sverige. De representerar två olika gestaltungsideal men står i nära dialog med varandra genom utemiljö, skala och materialitet. Kontrasten mellan 1970-talets horisontella, tunga modernism och 1990-talets urbant varierade och materialriktade arkitektur förstärker den samlade förståelsen av Ericssons roll i Kistas tillväxt. Detaljplanen skyddar dessa värden genom rivningsförbud samt skyddsbestämmelser, samtidigt som den möjliggör en mer flexibel användning av byggnaderna. Förändringar kan ske över tid, och framtida behov är inte fullt förutsebara. Planbestämmelserna skapar tydliga ramar för anpassning och utveckling utan att de kulturhistoriska värdena går förlorade. Syftet är att underlätta vid framtida bygglovsprövning och skapa förutsägbarhet för fastighetsägaren.

Alla förändringar i byggnader och utemiljöer med högt kulturhistoriskt värde ska genomföras med stor omsorg för att undvika förvanskning. De ska värna och stärka områdets historiska karaktär och anpassas till stadsbilden. Nya tillägg ska integreras med respekt för de befintliga kulturhistoriska värdena och bidra till att göra dem mer tillgängliga och upplevelserika för allmänheten.

För byggnader med rivningsförbud och skydds- eller varsamhetsbestämmelser gäller utökad lovplikt. Detta säkerställer att alla åtgärder granskas och utförs med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Rivningsförbud

Rivningsförbud omfattar i stort alla byggnader inom planområdet med några undantag. Mindre tillbyggnader på gårdarna saknar rivningsförbud. Det gäller också befintlig teknikvåning i 70-talsbyggnaden. Taklandskapet är obearbetat och de värdebärande karaktärsdragen är få.



Taklandskap på 70-talsbyggnaden med teknikvåning i plåt som binder ihop teknikvåningen med trapphusens plåtfasader. (Bild: Tyréns)

Skyddsbestämmelser

Följande skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås för 70-talsbyggnaden:

- Trapphusens glasade fasader med synliga trapplopp ska bibehållas
- Pelargången mot Kistagången ska bibehållas avseende pelarnas placering och siktlinje mellan gata och gård.
- Stomme med limträkonstruktion och fribärande glasfasad ska bevaras.
- Fasadens horisontella utformning med ljusa fönsterband och tegelement med mörkt tegel ska bibehållas.



Fasadutsnitt mot Kistagången som visar fasadens utformning med fönsterband, mörkt tegel och uppglasade trapphus. (Bild: Strategisk Arkitektur)

Följande skyddsbestämmelser föreslås för 90-talsbyggnaden:

- Byggnadens volym, med svängd fasad mot gård och bebyggelsefront mot Torshamnsgatan och Kistagången ska bevaras.
- Fasadens materialkombination med betong, koppar, ek och varmröd puts ska bibehållas.
- Fasadens indelning med pelare, fack och utkragande våningslistor ska bevaras.
- Entrépartiernas svängda indrag från gatan ska bevaras.
- Taklanternin och ljusgård ska bevaras avseende form, byggnadsdetaljer och material.



Fasadutsnitt mot Kistagången som visar fasadens utformning med pelare, fack, våningslistor, materialkombination och indragna entréer mot gatan. (Bild: Strategisk Arkitektur)

Förändringar av 70-talsbyggnaden

Baserat på byggnadens kulturhistoriska värden har förslag till tillägg och anpassningar studerats. I 70-talsbyggnaden föreslås möjlighet till lägre fönsterbröstning för fönsterbanden vilket bidrar till att skapa mer attraktiva boendemiljöer. Tillägg i form av utanpåliggande balkonger kan också bidra till högre boendekvalitet. Balkongräcken, nya entrépartier, skärmtak och bostadsvåningar föreslås få samma gröna ton som de befintliga byggnadskomplementen, vilket binder samman de nya tilläggen med den ursprungliga gestaltningen.



Vy från Kistagången som visar hur byggnaderna kan förändras. Bilden visar till exempel bredare fönsterband, franska balkonger mot Kistagången och utanpåliggande balkonger mot innergårdarna. Ny takvåning i grön plåt. Ny entré och fönster på gavlarna. (Bild: Strategisk Arkitektur).

Material som är lämpliga att använda vid nya tillägg är;

- Hårdbränt brunt tegel med stapelförband och breda fogar till fasaden.
- Korrugerad aluminiumplåt till trapphus och fläktrum.
- Grön plåt kan användas till olika byggnadsdetaljer som till exempel balkongräcken eller tak.
- Aluminiumplåt till dörrar och fönster.
- Slät betong till pelare och sockel.
- Trä till fönster och dörrar.



Material från vänster; brunt tegel, korrugerad plåt, grön plåt, aluminiumplåt och betong. (Bild: Strategisk Arkitektur).



Illustration som visar ursprungligt utförande (t.v.) jämfört med förslag på större fönsterband och franska balkonger. (Bild: Strategisk Arkitektur).



Illustration som visar ursprungligt utförande (t.v.) jämfört med förslag på större fönsterband och påhängda balkonger. (Bild: Strategisk Arkitektur).

I entréplanet föreslås möjlighet till hål i mur för eventuella lokaler, där även delar av bjälklaget sänks till gatunivå. Den idag öppna pelargången föreslås glasas in för eventuella lokaler. Inglasningen ska ske innanför pelarraden då det är en bärande del av byggnadens gestaltning och ger möjlighet att läsa den ursprungliga funktionen. Inglasningen föreslås ske på ett nätt och smäckt sätt för att bibehålla siktlinjen genom huset mot den grönskande gården och bevara dess svävande modernistiska karaktär.



Före- och efterbild som visar fasadändringar mot Kistagången. Pelargången har glasats in och en ny tillgänglig entré har etablerats på gaveln mot Grönlandsparken. (Bild: Strategisk Arkitektur).



Före- och efterbild som visar fasadändringar mot Kistagången. Bottenvåningen har öppnats upp för att möjliggöra nya lokallägen. (Bild: Strategisk Arkitektur).

Fläkttrummen på taken föreslås kunna ersättas av en bostadsvåning. Denna föreslås utformas med indrag från fasaden för att tydligt underordna sig den befintliga strukturen. Även denna kan utformas med grön plåt likt byggnadskomplementen.



Före- och efterbild som visar fasadändringar mot Kistagången. Teknikvåningen har ersatts med en ny takvåning i grön plåt och trädetaljer. Entrépartierna mot Kistagången har kompletterats med nya entréer för hiss samt ett skärmtak som hjälper till att annonsera entréerna och skapa ett omsorgsfullt uttryck. (Bild: Strategisk Arkitektur).



Den nya takvåningen sett från en av terrasserna på innergården. På byggnadens insida kan större tillägg tillåtas. Här finns förslag på utanpåliggande balkonger. De nya byggnadsdetaljerna hålls ihop genom att använda ett fåtal utvalda material och kulörer. (Bild: Strategisk Arkitektur).

Mot Grönlandsgatan föreslås något upphöjda uteserveringar mot gatan i det som tidigare varit matsalen. Detta för att stärka rörelse samt bjuda in besökare från gatan och bevara tanken om byggnaden som en del av det offentliga rummet samt viljan att skapa tillgänglighet och social samvaro. Bibehållen grönska framför uteserveringarna blir en viktig aspekt som samspelar med Grönlandsparken och idén om visuell koppling. I de trappstegsformade gavlarna mot Grönlandsgatan föreslås tillägg i form av två tillgängliga hissar i det som idag även är trapphus.



Vy från Grönlandsgatan som visar del av den inglasade pelargången, nya entréer och fönster på gavel samt hur gården fortsatt möter Grönlandsparken med växtlighet. (Bild: Strategisk Arkitektur).



Vy från Grönlandsgatan som visar ny bostadsvåning i grön plåt samt påhänga balkonger med pinnräcken. Den tidigare personalmatsalen får ett aktivt möte med Grönlandsgatan med uteplatser och sittgradänger. (Bild: Strategisk Arkitektur).

Förändringar av 90-talsbyggnaden

90-talsbyggnaden har ett motiv som flörtar med den klassiska arkitekturen med dubbel sockelvåning, indelade glaspartier och repetitiv gestaltning. Byggnaden har både en vertikal och horisontell utformning med höga pelare i entrévåningarna och horisontella utkragande våningslister i de övre våningsplanen. De tydligt markerade våningarna med utsprång i koppar ger ett djup och skuggspel i fasaden. Byggnaden definierar tydligt gatan med dess rätvinkliga hörn och strikta arkitektur medan insidan är utformad som en mjukt oval innergård som öppnar upp och fångar dagsljuset.

För att behålla byggnadernas karaktär föreslås varsamma tillägg. I 90-talsbyggnaden föreslås att enbart hörnet mot Torshamnsgatan/Kistagången glasas upp likt befintlig utformning för eventuella framtida lokaler. Då Torshamnsgatan sänks innebär det att den befintliga sockeln förlängs nedåt mot den nya gatunivån.



Illustrationer som visar ursprungligt utförande (t.v.) jämfört med förslag på ny utformning (t.h.). Förslaget baseras på att Torshamnsgatan sänks mot befintligt läge. (Bild: Strategisk Arkitektur).

Material som är lämpliga att använda vid förändring av fasaden är:

- slät betong för pelare och horisontella fasadelement.
- granit i sockeln
- varmröd puts i sockelvåning och gavel
- ek eller trä med liknande egenskaper för detaljer som till exempel sockelvåningens fönsterbågar
- koppar för våningslister, fönster och burspråk



Material från vänster; betong, granit, varmröd puts, ek och koppar. (Bild: Strategisk Arkitektur).

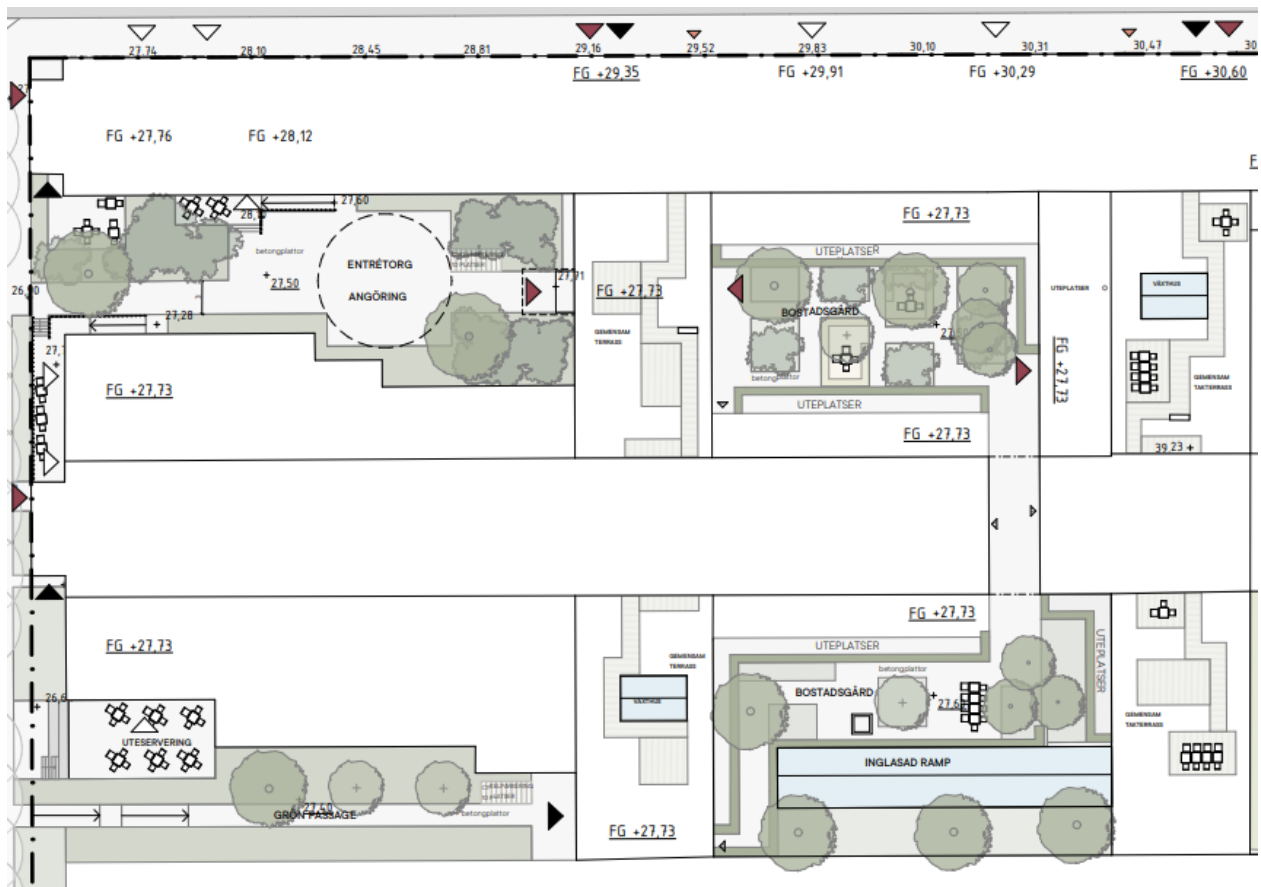


Vy från korsningen Torshamnsgatan och Kistagången som visar hur kvarteret och gatan kan se ut i framtiden med den nya Tvärbanehallplatsen. (Bild: Strategisk Arkitektur).

Utemiljö

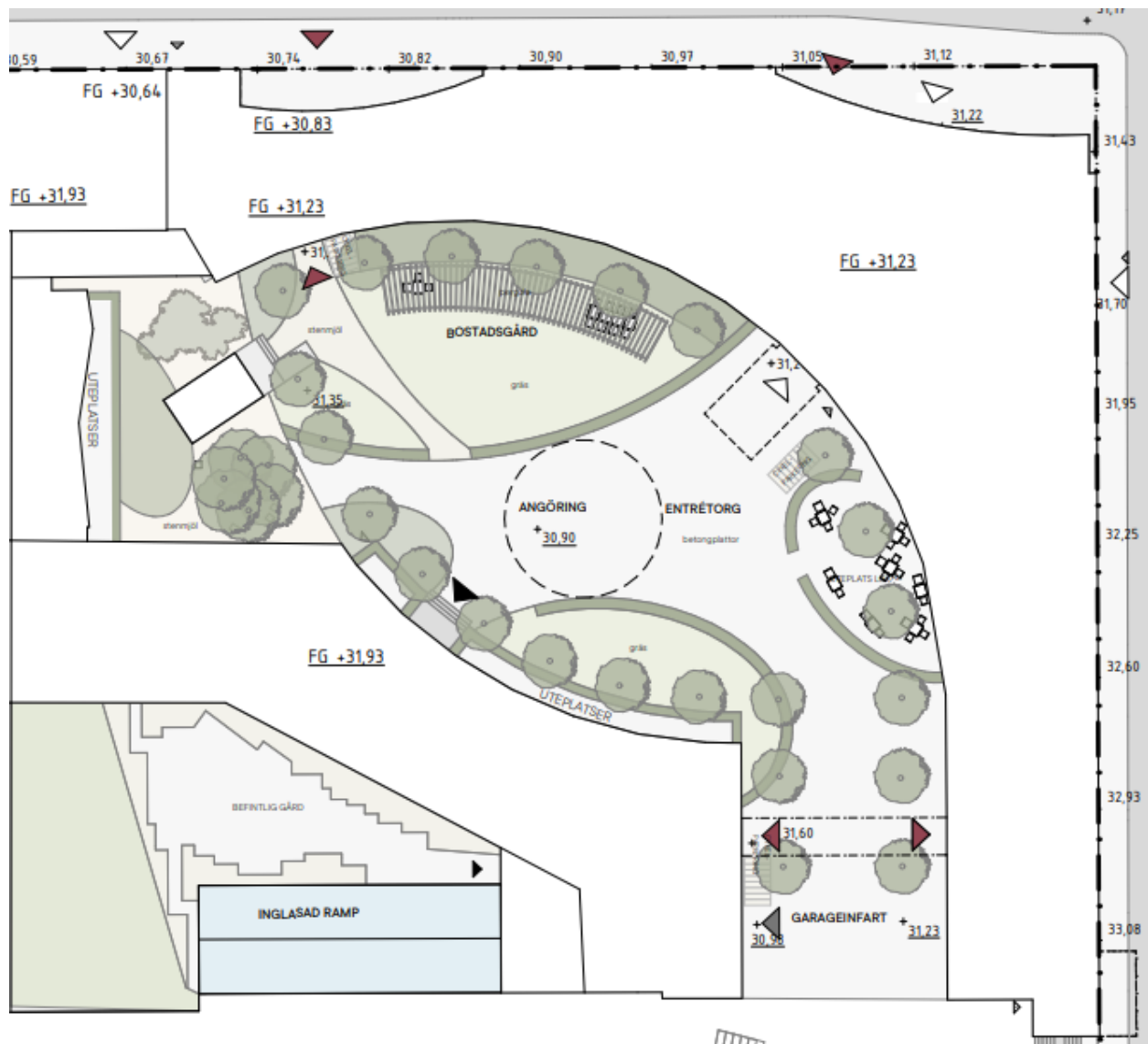
Förslag till ny landskapsplanering förhåller sig till de tre historiska lagern; 70-talsdelen, 90-talsdelen och tillägg från 2000-talet.

Förslaget för 70-talsdelen baseras på det tidstypiska geometriska formspråket från originalgestaltningen. Gårdarna kompletteras med häckomgärdade smala uteplatser. Befintliga ytor justeras i vissa fall för att kunna fördröja dagvatten eller rymma lek och vistelse, men geometrin och befintliga träd behålls. Detta har även plockats upp på de tak som föreslås kunna möbleras som vistelseytor. I de halvöppna gårdarna mot gatan bevaras så mycket som möjligt av befintlig grönska, men vissa justeringar görs för att tillskapa möjlighet för angöring till bostäder samt terrasser för uteserveringar som öppnar sig mot gatan och Grönlandsparken, för att på så sätt skapa mer liv i gatan och större kontaktytor mellan verksamheten och allmän plats.



Illustrationsplan som visar förslag till utformning av bostadsgårdar och takterrasser för 1970-talsbyggnaden. (Bild: Strategisk Arkitektur).

På 90-talsgården föreslås mer grönska i delar av den idag helt hårdgjorda gården för att tillskapa god en bostadsmiljö och förbättra dagvattensituationen. Träden som ramar in gården behålls och den lilla rundeln återskapas i markbeläggningen och gårdens funktion som entréplats behålls delvis, med angöringsmöjligheter till bostäder och lokaler. Ett nytt formspråk med förankring i det befintliga har tillförts för att binda samman 90-talsdelen med delarna från 2000-talet samt rymma de nya funktionerna.



Illustrationsplan som visar förslag till utformning av bostadsgårdar för 1990-talsbyggnaden. (Bild: Strategisk Arkitektur).

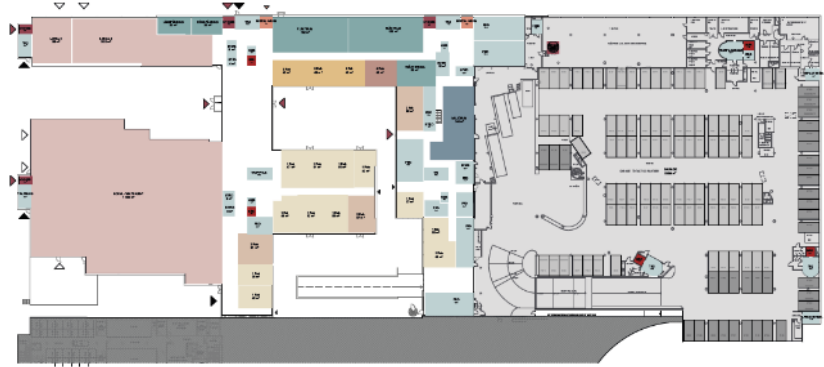
Gator och trafik

Parkering

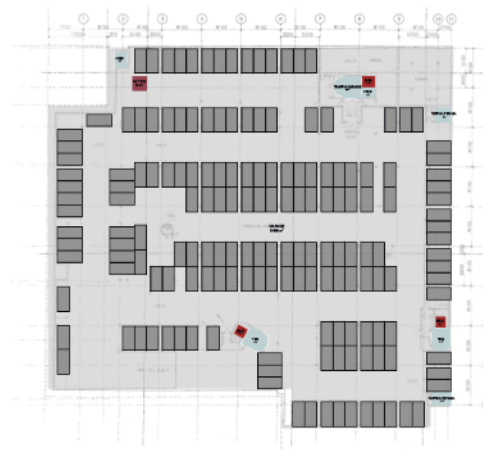
Parkering för bil beräknas utifrån Stockholms stads p-norm till minst fyra platser per 1000 m² bostadsarea. Utifrån aktuellt förslag genererar det ett behov på 90 parkeringsplatser. Dessa föreslås placeras i befintligt garage som är möjligt att nå från hela huset. Infart sker från Torshamnsgatan.

Total andel lokalyta i förslaget uppgår till 3 405 m². Beroende på lokalens storlek och användning så genererar det olika parkeringsbehov. Som exempel är parkeringsnormen för en centrumlokal på över 1000 m² 0 till 8 platser. Det skulle kunna innebära ett behov av 27 platser.

Totalt finns 292 parkeringsplatser i garaget vilket ger ett överskott på 175 platser i garaget baserat på nuvarande parkeringsriktlinjer.



Plan 0, garageplan. Ljusgråa platser avser boendeparkering inklusive besöksparkering (Bild: Strategisk Arkitektur)



Plan -1, garageplan. (Bild: Strategisk Arkitektur)

Cykelparkering uppgår till minst 40 cykelparkeringsplatser per 1000 m² bostadsarea vilket innebär cirka 898 platser.

Cykelparkering föreslås främst placeras på garageplanen.

För lokaler över 200 m² så ska det finnas 35 cykelparkeringsplatser per 1000 m² lokalyta. Hotell och vandrarhem ska ha 8 platser per 1000 m² lokalyta.

Tillgänglighet

Detaljplanen innebär ingen ombyggnad av allmän plats utan behöver förhålla sig till de rådande omständigheterna gällande tillgänglighet och angöring. Mot Grönlandsgatan så etableras nya entréer på gavlarna som blir tillgängliga inom tio meter från angöring under förutsättning att gatan får trafikeras av boende. Idag tillåts enbart kollektivtrafik.

Kistagången ska trafikeras av Tvärbanan. Planen är att enkelriktad biltrafik ska vara möjlig i västlig riktning. Ingen angöring planeras på den södra sidan, närmast Isafjord 4. Det är inte troligt att angöring inom 25 meter från entré kan ske på Kistagången.

Torshamnsgatan ska också byggas om i samband med Tvärbananprojektet. Det bör vara möjligt utifrån nuvarande gatusektion att placera angöringsfickor närmast Isafjord 4 vilket kan innebära att 25 meter mellan entré och angöring kan klaras.

Angöring kan ske från gården med infart från Torshamnsgatan eller via garaget. För att klara tillgänglighetskrav är det en förutsättning att garaget kan användas för angöring. Det kan innebära att garaget i delar är öppet för leveranser, besökare och transporter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och ledningsnät

Planområdet är del av befintlig fastighet, ansluten till va-nätet. Vid bildande av nya fastigheter kan det hanteras genom servitut eller ny anslutning.

El-, tele- och fibernät

Planområdet är del av befintlig fastighet, ansluten till el-, tele- och fibernätet. Vid bildande av nya fastigheter kan det hanteras genom servitut eller ny anslutning.

Energiförsörjning

Planområdet utgör en befintlig fastighet, ansluten till fjärrvärmenätet. Vid bildande av nya fastigheter kan det hanteras genom servitut eller ny anslutning.

Avfallshantering

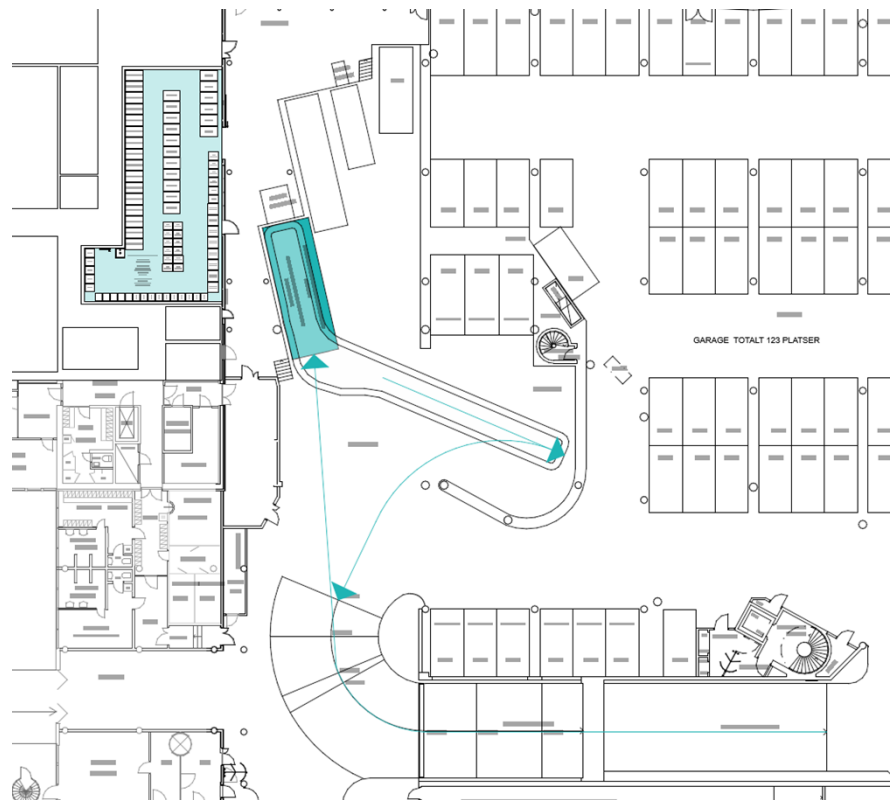
Avfallshanteringen för tillkommande bostäder och verksamheter avses lösas genom miljörum på källarplan. Val av insamlingssystem och placering har gjorts baserat på avfallsfordonets åtkomst och dess möjlighet att stanna, då uppställningsplatser för avfallsfordon inte är tillåtet längs med Kistagången.

Fastigheten har en väl tilltagen inlastnings- och sophanteringsfunktion i det befintliga garaget. Avfallsbilen kör ned i garage och stannar vid lastkajen. Lastkajen är placerad så att avfallsfordonets uppställning inte blockerar in- och utkörande bilar. Avfallsfordonet har god marginal för säker vändning inom garaget. Dragväg mellan uppställningsplats och miljörummets entré understiger 10 m från lastkaj och ytan framför dörr är plan med en

maxlutning på 1:20. Det är möjligt att tillskapa ett miljörum i nivå med körbanan om lastkajen inte är lämplig att använda.

Behovet av kärl för cirka 400 bostäder uppskattas till:

- 15 styck 140l kompost/matavfall
- 15 styck 660l brännbart/restavfall
- 8 styck 370l tidningar
- 11 styck 660l pappersförpackning
- 6 styck 660l plast
- 7 styck 240l metall
- 7 styck 240l ofärgat glas
- 9 styck 190l färgat glas
- Eventuellt grovsoprum



*Placering av soprum samt uppställningsplats och körspår för avfallsfordon.
(Bild: Strategisk Arkitektur)*

Räddningstjänst

Räddningstjänstens dimensionerande insatstid till byggnaden understiger 10 minuter. Dörrar direkt till trapphus kommer att utgöra primära angreppsvägar till byggnaden.

Avstånd från möjliga uppställningsplatser till angreppsvägar ska inte överstiga 50 meter. Enligt information från Region Stockholm kommer Kistagången och Torshamnsgatan fortsatt vara framkomliga för räddningstjänstens fordon och uppställning

kommer att kunna ske intill byggnaden. Det innebär att riktlinjerna för avstånd mellan uppställningsplats och angreppsväg klaras.

Möjlighet för uppställning av räddningstjänstens stegfordon finns idag på Kistagången, Grönlandsgatan och Torshamnsgatan. Det innebär att det finns möjlighet att indela byggnaden i mindre hyresgäster där alternativ utrymning utgörs av räddningstjänstens stegutrustning. Erforderligt skyddsavstånd mellan höjdfordon och kontaktledning är fyra meter om inga säkerhetsåtgärder vidtas. Projekterat avstånd mellan byggnad och kontaktledning uppgår enligt Region Stockholm till som minst sju meter. Avståndet mellan fasadmonterade upphängningslinor för kraftledningen uppgår till minst 20 meter. Befintliga träd vid aktuell byggnad tas bort och inga staket eller avskiljningar mellan gata och byggnad är aktuella. Gatan utformas så att räddningstjänsten kan köra hela vägen in mot byggnaden. Därmed bedöms det fortsatt finnas goda möjligheter för utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegbil.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Bostäder - B

Bestämmelsen bostäder möjliggör en omvandling av det befintliga kontorskomplexet till ett mer funktionsblandat innehåll i enlighet med detaljplanens syfte. Planområdet är beläget i fokusområdet Kista-Järva, som i Stockholms översiktsplan pekas ut som ett stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering. I de lokala utvecklingsmöjligheterna för Kista anges att stadsdelen har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling genom en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och högre utbildning. Tillskott av bostäder bedöms innebära den mest genomgripande förändringen av byggnaderna och ställer de högsta kraven på lämplighet, varför bestämmelsen är central för planens genomförande. Totalt möjliggörs cirka 400 bostäder i varierade storlekar, från ett till fem rum med kök, vilket bidrar till ett varierat bostadsutbud i Kista verksamhetsområde.

Kontor - K

Bestämmelsen kontor bibehåller den befintliga och tillåtna användningen inom planområdet och säkerställer att kontorsverksamhet fortsatt kan bedrivas i de delar av byggnadskomplexet som inte omvandlas till annan användning. Kontorsfunktionen är en bärande del av Kistas identitet som nationellt och internationellt IT- och telekommunikationskluster, och en fortsatt möjlighet till kontorsetablering bedöms vara viktig för stadsdelens konkurrenskraft och attraktivitet som

arbetsplatsområde. Bestämmelsen är nödvändig för att ge fastighetsägaren flexibilitet att behålla kontor i de delar av byggnaderna där en omvandling inte bedöms lämplig eller efterfrågas, och för att säkerställa att hela det planlagda byggnadskomplexet kan förvaltas och hyras ut på ett ändamålsenligt sätt över tid. Ur kulturmiljösynpunkt utgör ett fortsatt bruk av byggnaderna som kontor ett lämpligt alternativ, eftersom båda byggnaderna ursprungligen är uppförda och utformade för flexibel kontorsverksamhet. Bestämmelsen är förenlig med planens syfte om ett funktionsblandat innehåll och bidrar till att nattbefolkningens behov kan balanseras mot arbetsplatsernas närvaro under dagtid.

Centrumändamål - C

Bestämmelsen centrumändamål möjliggör verksamheter som handel, service, restaurang och liknande publika funktioner i de befintliga byggnadernas bottenvåningar. Bestämmelsen är begränsad till bottenvåning samt, i förekommande fall, närmast angränsande våningsplan, för att säkerställa att publika verksamheter lokaliseras i gatulägen med direkt koppling till omgivande stadsrum. I Stockholms översiktsplans lokala utvecklingsmöjligheter för Kista anges specifikt att lokaler i bottenvåningarna är eftersträvaransvärda vid stråk och knutpunkter, till exempel vid Torshamnsgatan och Kistagången. Bestämmelsen är därmed nödvändig för att förverkliga planens syfte om en levande gatumiljö och för att bidra till stärkta stadsrum längs Kistagången och Grönlandsgatan.

Tillfällig vistelse - O

Bestämmelsen tillfällig vistelse möjliggör hotellverksamhet och liknande övernattningsändamål i de befintliga byggnaderna. Kista är ett nationellt och internationellt besöksmål inom IT- och telekombranschen, och tillgången till hotell i direkt anslutning till verksamhetsområdet bedöms som en viktig förutsättning för dess attraktivitet och konkurrenskraft. En etablering av hotellverksamhet bedöms bidra till ökad nattbefolkning, vilket skapar förutsättningar för ett mer levande Kista även utanför ordinarie kontorstid. Ur kulturmiljösynpunkt är hotell en ändamålsenlig användning eftersom det inte kräver mer omfattande ingrepp i de kulturhistoriskt värdefulla fasaderna, och bottenvåningarnas rumsligheter och arkitektoniskt bearbetade entréer bedöms lämpa sig väl för representativa hotellfunktioner. Bestämmelsen är förenlig med planens övergripande syfte om funktionsblandning.

Parkering - P

Bestämmelsen parkering möjliggör att det befintliga underjordiska garaget i två plan, beläget under hela byggnadskomplexet med

infart från Torshamnsgatan, används för bilparkering. Det befintliga garaget rymmer totalt 292 parkeringsplatser, vilket innebär att parkeringsbehovet kan tillgodoses inom fastigheten med marginal. Överskottet av parkeringsplatser möjliggör externuthyrning av övriga platser. Bestämmelsen är nödvändig för att möjliggöra en ändamålsenlig framtida förvaltning av garaget, exempelvis genom tredimensionell fastighetsbildning.

Vuxenutbildning – S1

Bestämmelsen vuxenutbildning möjliggör etablering av utbildningsverksamheter riktade till vuxna, exempelvis yrkeshögskoleutbildning, universitetsverksamhet eller annan eftergymnasial utbildning. Kista är ett nationellt kunskapskluster med etablerade kopplingar till universitets- och forskningsverksamhet, och har sedan länge haft en profil som nav för innovation och teknisk kompetensförsörjning. En utbildningsverksamhet i planområdet bedöms stärka denna profil och är förenlig med planens syfte om ett mer varierat och funktionsblandat innehåll. Det befintliga kontorskomplexets struktur – med stora sammanhängande ytor, interna kommunikationssamband och en väl fungerande teknisk infrastruktur – bedöms lämpa sig väl för omvandling till undervisningslokaler utan mer ingripande åtgärder i de kulturhistoriskt värdefulla fasaderna. Bestämmelsen bidrar också till att stärka underlaget för kommersiell service och kollektivtrafik i Kistas verksamhetsområde, vilket är i linje med de lokala utvecklingsmål som anges för Kista i Stockholms översiktsplan.

D1 – Vård- och omsorgsboende

Bestämmelsen vårdboende möjliggör etablering av vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg. Det demografiska trycket mot ökad tillgång på vård- och omsorgsbostäder förväntas öka markant fram till år 2040 inom hela staden. Stockholms stads Äldreboendeplan 2025 framhåller att samtliga större stadsutvecklingsområden bör inventeras för möjlig placering av vård- och omsorgsboenden. Det befintliga byggnadskomplexets generösa ytor, sammanhängande kommunikationsstråk och tekniska infrastruktur bedöms vara förenliga med de krav som ställs på denna typ av verksamhet. Bestämmelsen bidrar till planens syfte om ett funktionsblandat innehåll i verksamhetsområdet och till stadens mål om att göra vård- och omsorgsboenden till en naturlig del av alla stadsutvecklingsprojekt.

Egenskapsbestämmelser

Markbestämmelser

Ringmark - Endast andra anläggningar än byggnader ovan mark. Byggnadsverk tillåts under mark.

Ringmarken anger att markytan inom avgränsat område inte får bebyggas med byggnader ovan mark, men att underjordiska anläggningar, i detta fall det befintliga parkeringsgaraget och dess tillhörande infrastruktur, fortsatt är tillåtna. Bestämmelsen är nödvändig för att säkerställa att ytor som utgör viktiga passager, gårdsrum eller angöringsytor inte byggs igen ovan mark, samtidigt som den möjliggör att befintlig underjordisk parkerings- och logistikanläggning kan bibehållas och nyttjas fullt ut.

Prickmark - Marken får inte förSES med byggnad.

Prickmarken anger att marken inom avgränsat område inte får bebyggas. Bestämmelsen används för att säkerställa frihet från byggnad på ytor som är avsedda att utgöra gårdsrum, passager eller markreservat för gång- och cykeltrafik. Bestämmelsen bidrar till att de öppna gårdsstrukturer och siktlinjer som är värdebärande för byggnadskomplexet bevaras, och att utomhusmiljöerna kan utformas med tillräckliga friytor för boende i enlighet med planens syfte. Förbudet mot parkering inom prickmarkerad yta motiveras av att markparkering på kvartersmark och i gårdsrum i hög grad försämrar möjligheterna att uppfylla rimliga krav på friyta och grönska för de boende. Ytor som tas i anspråk för parkeringsändamål ovan mark kan inte samtidigt utgöra kvalitativa bostadsnära utemiljöer.

Byggnaders användning

s1 - Byggnad får inte inredas som bostad.

Bestämmelsen säkerställer att det inom det avgränsade området tillskapas och/eller bibehålls lokaler för andra användningar än bostäder. Bestämmelsen är nödvändigt för att planens syfte om levande bottenvåningar och aktiva gatulägen ska kunna förverkligas. Aktuell byggnadsdel, som är den tidigare personalmatsalen, har inte bedömts som lämplig för bostäder och har istället stor potential att även i framtiden inhysa till exempel restaurangverksamhet.

s2 - Lokalyta för centrumändamål ska finnas. Minsta sammanlagda lokalyta är 150 kvm.

Bestämmelsen säkerställer att det inom det avgränsade området tillskapas lokaler för centrumändamål om minst 150 kvm. Det är

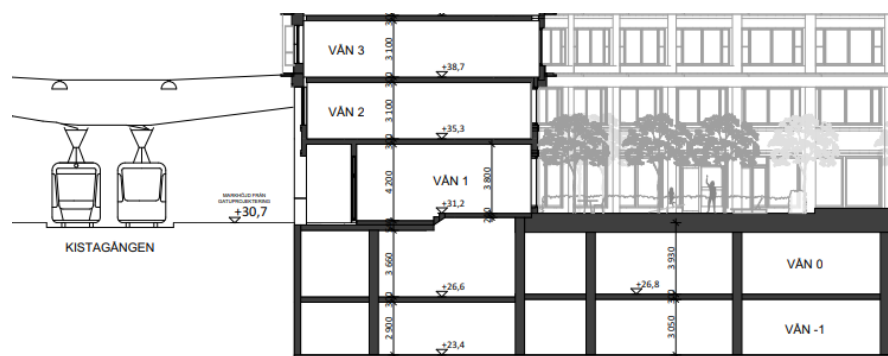
nödvändigt för att planens syfte om levande bottenvåningar och aktiva gatulägen ska kunna förverkligas och inte enbart utgöra en möjlighet som aldrig utnyttjas. Bestämmelsen om 150 kvm är dimensionerat för att möjliggöra en större verksamhet, exempelvis en restaurang, butik eller liknande, som kan bidra till stadslivet vid Kistagången och Grönlandsgatan.

s3 - Där trafikbuller vid fasaden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

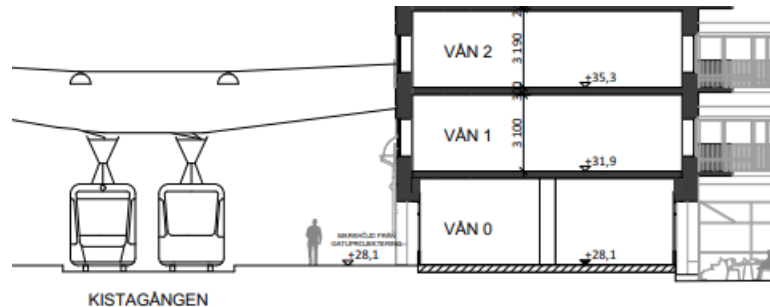
Bestämmelsen reglerar utformningen av bostäder i bullerutsatta lägen och är nödvändig för att säkerställa goda boendemiljöer enligt gällande lagkrav. Beräkningar visar att de högsta ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till 65 dBA vid fasad mot Torshamnsgatan och 64 dBA mot Kistagången/Tvärbanan, vilket innebär att riktvärdet om 55 dBA vid fasad inte kan uppnås längs dessa sidor. Bestämmelsen möjliggör att bostäder ändå kan tillskapas, förutsatt att lägenheter utformas enligt de angivna kriterierna.

Centrumändamål tillåts från plan -1 till och med plan 2.

Ett av planens syften är att bidra till en levande gatumiljö genom att bottenvåningarna öppnas upp för publika användningar i strategiska lägen. Att tillåta centrumändamål även på övre och undre plan utöver bottenvåningen, möjliggör större lokaler med ett sammanhängande lokalplan, vilket ökar förutsättningarna för etableringar som kräver mer yta, till exempel livsmedelshandel, restaurang eller annan service. Byggnaden har stora ytor i källarplanet som tidigare nyttjats för parkering och logistik. Genom att tillåta centrumändamål även här kan dessa ytor utnyttjas mer effektivt och bidra till det funktionsblandade innehåll som planen eftersträvar.



Sektion som visar våningsplanen i 90-talshuset. (Strategisk Arkitektur)



Sektion som visar våningsplanen i 70-talshuset. (Strategisk Arkitektur)

Bostäder som placeras mot Grönlandsgatan, Kistagången och Torshamnsgatan tillåts endast med en lägsta färdigt golvnivå på 1.5 meter ovanför anslutande gatumark.

Bestämmelsen skyddar boendekvaliteten och den personliga integriteten för bostäder i direkt anslutning till gata och allmän plats. En golvhöjd om minst 1,5 meter ovanför marknivå innebär att boende inte befinner sig i ögonhöjd med förbipasserande på trottoarnivå, vilket minskar insyn och störningar. Bestämmelsen bidrar till planens syfte om goda boendemiljöer och är förenlig med de aktiva bottenvåningar som eftersträvas längs planområdets gatufront.

Höjd på byggnadsverk

h1 till h8 – Högsta nockhöjd är 32,5 till 63 meter ovan angivet nollplan.

Höjdbestämmelserna säkerställer att byggnadskomplexets befintliga volymer och inbördes hierarki bibehålls. De högsta volymerna är placerade mot Kistagången och Torshamnsgatan, med en tydlig trappning inåt mot lägre byggnadsdelar och länkbyggnader. Denna hierarki är en värdebärande egenskap i den kulturhistoriska miljön och ska bevaras vid eventuella förändringar.

h9 - Högsta angivna nockhöjd får överskridas med 4,0 meter för bostadskomplement som placeras på tak.

Bestämmelsen möjliggör att bostadskomplement i form av orangerier, växthus eller liknande glasade tillägg kan placeras på tak på de länkbyggnader och lägre byggnadskroppar inne i kvarteret. Sådana tillägg bidrar till boendekvaliteten och ger de övre bostäderna utökade utemiljöer med skyddat mikroklimat. Tillägget om maximalt 4,0 meter är avvägt för att rymma en brukbar inre höjd samtidigt som tillägget är underordnat de omgivande högre

byggnadskropparna och inte dominerar stadsbilden. Se även utnyttjandegradsbestämmelse e1 om begränsning av byggnadsarea.

**h10 - Högsta totalhöjd är 59,1 meter över angivet nollplan.
Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.**

Bestämmelsen reglerar totalhöjden vilket omfattar ett tak som inte kan överskridas ens av tekniska installationer. Det aktuella området avser en taklanternin som ska bevaras.

Högsta nockhöjd får överskridas med maximalt 3,0 meter för tekniska installationer på tak.

Bestämmelsen ger utrymme för nödvändiga tekniska installationer, ventilationsaggregat, hisstoppar, solcellsanläggningar och liknande utan att dessa behöver rymmas inom den reglerade nockhöjden. Tillägget om maximalt 3,0 meter är avvägt för att tillgodose tekniska behov vid omvandling till bostäder, som typiskt kräver mer ventilationsteknik på tak än kontorsverksamhet, utan att tilläggen får stor påverkar stadsbilden. Se även utformningsbestämmelse f2 om krav på indrag från fasad mot allmän plats.

Markens anordnande och vegetation

n1 - Parkering tillåts inte ovan mark

Bestämmelse mot parkering ovan mark motiveras av att markparkering i hög grad försämrar möjligheterna att uppfylla rimliga krav på friyta och grönska för de boende. Ytor som tas i anspråk för parkeringsändamål ovan mark kan inte samtidigt utgöra kvalitativa bostadsnära utemiljöer, varför en samlokalisering av dessa intressen inte bedöms möjlig inom de aktuella områdena.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

**x1 - Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
Minsta fria höjd är 3.0 meter. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns**

Befintligt burspråk kragar ut över allmän plats och markreservatet säkerställer allmänhetens tillträde till ett passage- eller gångstråk under byggnaden. Det finns ett servitut för gångtrafik till förmån för fastigheten Akalla 4:1, ägd av Stockholms stad. Markreservatet ger detta servitut planstöd.

Rivningsförbud

r1 - Byggnad får inte rivas.

Rivningsförbudet skyddar de befintliga byggnaderna mot rivning och är nödvändigt för att säkerställa att de kulturhistoriska värden som planen identifierat inte går förlorade. Rivningsförbudet

omfattar de bärande och exteriört avläsbara delarna av byggnaderna. Förbudet är förenligt med den utökade lovplikten som gäller för byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser och säkerställer att alla åtgärder granskas i bygglovsprocessen.

r2 - Byggnad får inte rivas, undantaget takvåning.

Bestämmelsen ger samma grundskydd som r1 men undantar den befintliga teknikvåningen på 70-talsbyggnaden från rivningsförbudet. Takvåningen bedöms ha ett lågt kulturhistoriskt värde med få värdebärande karaktärsdrag, och planförslaget möjliggör att denna ersätts med en ny bostadsvåning utformad med indrag från fasad och avvikande material och kulör, för att tydligt underordna sig den befintliga strukturen. Undantaget är noggrant avgränsat och avser enbart takvåningen; byggnadsdelarna i övrigt omfattas fullt ut av rivningsförbudet.

Skydd av kulturvärden

q1 - Byggnadens volym, med svängd fasad mot gård och bebyggelsefront mot Torshamnsgatan och Kistagången ska bevaras.

90-talsbyggnadens volymmässiga disposition, med ett distinkt gathus mot Torshamnsgatan och Kistagången och ett gårdshus kring den mandel- eller båtformade entrégården, är den mest grundläggande värdebärande egenskapen i ERA-anläggningen. Volymhanteringen återanvänder kvartersstadens typologi och skapar en växling mellan slutna och öppna rum som är typisk för tidens arkitekturideal. Bestämmelsen säkerställer att byggnaden förblir läsbar som representant för 1990-talets kontorsarkitektur.

q2 - Fasadens materialkombination med betong, koppar, ek och varmröd puts ska bibehållas.

Bestämmelsen säkerställer att karaktäristiskt material av hög kvalitet bibehålls och att framtida ändringar i fasaden inte förvanskar den tidstypiska materialpalettprofilen. Vid eventuella ändringar eller lagningar ska ursprungsmaterial eller material med likvärdig karaktär användas.

q3 - Fasadens indelning med pelare, fack och utkragande våningslister ska bevaras.

Den repetitiva indelningen av fasaden med vertikala pelare, fack av varierande glasning och horisontella utkragande våningslister i koppar är ett centralt arkitektoniskt grepp som ger fasaden både djup och ett tydligt skuggspel. Indelningen är ett uttryck för den klassicism som präglar ERA-byggnaden och definierar dess relation till gaturummet. Bestämmelsen hindrar att fasadens rytm och

proportion förloras vid eventuella ombyggnationer och säkerställer att läsbarheten av den ursprungliga gestaltningen upprätthålls.

q4 - Entrépartiernas svängda indrag från gatan ska bevaras.

De svängda indragen vid entrépartierna är ett av de mest utmärkande dragen i ERA-byggnaden och ger byggnaden en välkomnande och representativ karaktär och är en del av den postmoderna gestaltning som präglar anläggningen. Bestämmelsen säkerställer att dessa geometriskt bearbetade partier bibehålls vid framtida förändringar och att entrésituationernas rumsliga kvalitet inte förvanskas av nya glaspartier eller annan inredning.

q5 - Taklanternin och ljusgård ska bevaras avseende form, byggnadsdetaljer och material.

Taklanterninen har en historiserande form och är ett av de element som tydligast uttrycker den postmoderna gestaltungsambition som präglat 90-talsbyggnaden. Bestämmelsen skyddar form, byggnadsdetaljer och material och hindrar att dessa element byggs igen, täcks över eller ersätts med material av annan karaktär.

q6 - Trapphusens glasade fasader med synliga trapplopp ska bibehållas.

De glasade trapphusfasaderna med de geometriska trapploppens linjespel är ett av de mest karaktärsskapande dragen i 70-talsbyggnaden. De utgör en kontrast mot den slutna tegelmuren och synliggör byggnadens inre struktur och rörelse mot omgivningen. Deras transparens är en bärande del av den modernistiska gestaltungsiden och av byggnadens kulturhistoriska läsbarhet. Bestämmelsen skyddar mot att trapphusens glasning ersätts med ogenomskinliga material eller att trapploppens synlighet skymms av inbyggnader.

q7 - Pelargången mot Kistagången ska bibehållas avseende pelarnas placering och siktlinje mellan gata och gård.

Pelargången längs Kistagången är ett framträdande element i 70-talsbyggnadens exteriör och utgör en viktig visuell och spatial länk mellan gaturummet och byggnadens inre gårdar. Pelarnas rytm och placering är bärande för fasadens horisontella komposition och ger byggnaden dess ”svävande” modernistiska karaktär. Bestämmelsen säkerställer att pelarnas placering och möjliggör att siktlinjen mellan gata och gård bevaras, även om pelargången glasas in för att skapa lokaler.

Utformning

f1 - Endast skärmtak.

Bestämmelsen begränsar takutformningen till skärmtak, vilket innebär att tak över entréer utformas som fristående konstruktioner utan massiva väggar. Bestämmelsen är nödvändig för att säkerställa att befintliga skärmtak kan vara kvar.

f2 - Fönsterbanden får breddas till en höjd av maximalt 1,5 meter.

Bestämmelsen möjliggör en varsam justering av 70-talsbyggnadens fönsterband för att förbättra dagsljusinflödet och boendekvaliteten vid omvandling till bostäder. Nuvarande fönsterbandsbredd är dimensionerad för kontorsändamål och den lägre fönsterbröstning som förväntas i en bostad är svår att uppnå utan att banden breddas. Maximihöjden om 1,5 meter är avvägd för att tillåta en förbättring av dagsljusförhållandena, men begränsad så att den horisontella karaktären i fasaden, som skyddas av varsamhetsbestämmelse k1, inte förloras.

f3 - Inglasning av pelargången mot Kistagången ska utformas så att glaset placeras innanför pelarna.

Bestämmelsen reglerar det principiellt viktiga förhållandet att en eventuell inglasning av pelargången sker innanför pelarraden, inte utanför. Denna placering säkerställer att pelarna förblir det visuellt tongivande elementet i fasaden och att siktlinjen från gatan mot gården, som skyddas av q-bestämmelse, bibehålls. Bestämmelsen är nödvändig för att möjliggöra lokaler i pelargången utan att förvansa den modernistiska gestaltningen.

f4 - Förändringar och tillägg vid entréerna till de glasade trapphusen mot Kistagången ska utformas som inordnade till trapphusens glasade fasader och utföras med transparenta och lätta konstruktioner. Skärmtak får finnas.

De glasade trapphusfasaderna med synliga trapplopp utgör ett av de mest karaktärsskapande dragen i 70-talsbyggnaden. De bildar en kontrast mot den slutna tegelmuren och synliggör byggnadens inre struktur och rörelse mot omgivningen. Trapphusens glasade fasader skyddas av bestämmelse q6.

En omvandling till bostäder kräver anpassning av befintliga entréer i trapphusen mot Kistagången, bland annat för att möjliggöra tillgängliga entréer med hiss i enlighet med gällande tillgänglighetskrav. Dessa anpassningar ska utformas som inordnade tillägg till trapphusens glasade fasader och anpassas till trapphusens befintliga utformning och material utan att dominera eller konkurrera med den glasade fasaden. Kravet på transparenta och lätta konstruktioner är direkt motiverat av trapphusens karaktär. Bestämmelsen möjliggör att skärmtak får finnas vid entréerna.

Skärmtak bedöms kunna bidra till ett omsorgsfullt entréuttryck och till att tydligt annonsera entréerna längs Kistagången.

f5 - Ny takvåning som ersätter befintlig teknikvåning ska utformas med indrag om minst 1.5 meter från fasad mot Kistagången samt i material och kulör som avviker från den befintliga tegelfasaden. Undantag från indrag får göras för hiss och trapphus

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den nya takvåningen upplevs som ett underordnat tillägg i förhållande till byggnadens huvudvolym. Indraget om minst 1,5 meter från fasad mot Kistagången gör att takvolymen inte upplevs som en del av den befintliga fasadlinjen, vilket minskar byggnadens upplevda höjd i gaturummet och värnar stadsbildens proportioner och taklandskap.

Kravet på att takvåningen ska utföras i material och kulör som avviker från den befintliga tegelfasaden förstärker distinktionen mellan byggnadens huvudvolym och tillägget, vilket tydliggör byggnadens ursprungliga arkitektoniska karaktär.

Undantag från indragskravet medges för hiss och trapphus, eftersom dessa funktioner av konstruktionstekniska och tillgänglighetsmässiga skäl kan behöva följa befintligt fasadliv.

f6 - Utrymningstrappor får finnas. Dessa ska ges en omsorgsfull gestaltning och arkitektoniskt uttryck som samspelar med omgivningen.

Bestämmelsen möjliggör att utrymningstrappor uppförs som tillägg till de befintliga byggnaderna inom planområdet. Vid omvandling av byggnaderna från kontor till bostäder uppstår krav på maximalt utrymningsavstånd, vilket kan medföra att nya utrymningstrappor behöver tillföras utöver de befintliga trapphusens kapacitet.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utrymningstrapporna utformas som väl avvägda tillägg som underordnar sig byggnadernas befintliga karaktär och inte stör läsbarheten av de ursprungliga gestaltningsidéerna.

f7 - För fasad mot Kistagången gäller att håltagning för dörr och placering av balkong i fasadliv ska ske med ett minsta inbördes avstånd om 7,5 meter.

Fasaden mot Kistagången är en av byggnadens mest exponerade och kulturhistoriskt värdefulla. Bestämmelse om ett minsta inbördes avstånd om 7,5 meter mellan håltagning för dörr och balkong i fasadliv syftar till att säkerställa att dessa tillägg inte koncentreras på ett sätt som bryter den horisontella linjeverkan. Genom att sprida öppningarna med tillräckligt mellanrum bevaras fasadens övergripande komposition och den sammanhållna tegelmurens

karaktär förblir avläsbar. Avståndet på 7,5 meter gäller från kant till kant.

**På fasad mot Grönlandsgatan, Kistagången och
Torshamnsgatan tillåts inte utkragande balkonger.**

Bestämmelsen skyddar de befintliga fasadernas karaktär mot Kistagången och Torshamnsgatan från visuell störning i form av utkragande balkonger. Mot dessa gator är byggnadsvolymer och fasadernas horisontella respektive vertikala komposition av hög kulturhistorisk och stadsbildsmässig betydelse. Utkragande balkonger mot dessa fasader skulle bryta mot skyddsbestämmelsernas intentioner, fragmentera fasadbilden och försvåra läsbarheten av de ursprungliga gestaltningsidéerna.

**Tekniska installationer på tak som överskrider högsta angivna
nockhöjd ska placeras med indrag från fasad som vetter mot
allmän plats med minst 3,5 meter. Undantag får göras för totalt
25 kvm BTA.**

Bestämmelsen säkerställer att tekniska installationer på tak inte är synliga från de mest exponerade fasaderna mot allmän plats. Ett indrag om minst 3,5 meter gör att installationerna döljs bakom takfoten vid normal betraktningssvinkel från gatan. Undantaget för totalt 25 kvm BTA möjliggör att befintliga installationer, placerade närmare fasaden, kan finnas kvar. Bestämmelsen är förenlig med planens kulturmiljöambitioner och bidrar till att befintliga fasaders läsbarhet och karaktär bibehålls från gaturummet.

**Balkongräcken ska utföras med genomsläppligt material och
ges ett lätt och underordnat intryck.**

Bestämmelsen säkerställer att balkonger utformas med räcken som medger insyn och ljusgenomsläpp. Genomsläppliga räcken minskar den visuella massan och gör att tilläggen upplevs som lättare och mer underordnade byggnadskroppen. Kravet är förenligt med den gestaltungsriktning som planförslaget anger för balkonger på 70-talsbyggnaden, där pinnräcken i grön plåt föreslås för att knyta an till befintliga byggnadsdetaljer.

Utnyttjandegrad

**e1 - Största byggnadsarea för bostadskomplement som placeras
på tak är 40 kvm.**

Bestämmelsen kompletterar höjdbestämmelse h9 och begränsar den maximala byggnadsarean för bostadskomplement, exempelvis orangerier eller växthus, som placeras på tak till 40 kvm per egenskapsområde. Begränsningen säkerställer att sådana tillägg förblir accessoriska komplement till bostäderna och inte blir dominanta volymer som stör stadsbilden eller byggnadskomplexets

karaktäristiska taklandskap. En area om 40 kvm är tillräcklig för ett funktionellt orangeri, men begränsar möjligheten att skapa fullskaliga tillbyggnader som skulle förändra byggnadernas yttre väsentligt.

Varsamhet

k1 - Fasadens horisontella utformning med ljusa fönsterband och tegelement i mörkt tegel ska bibehållas.

Varsamhetsbestämmelsen reglerar att 70-talsbyggnadens mest framträdande fasadkaraktär, den starka horisontaliteten som skapas av omväxlingen mellan ljusa fönsterband och tunga tegelement i mörkt tegel, ska bibehållas vid förändringar. Denna komposition är en av de mest läsbara och identitetsskapande egenskaperna i anläggningen och ett tydligt uttryck för sena modernismens arkitekturideal. Åtgärder som bryter mot fasadens horisontella logik eller väsentligt förändrar kontrasten mellan fönsterband och tegel är inte tillåtna.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har fått laga kraft.

Konsekvenser och avvägningar

Stadsbild

Detaljplanen bedöms inte innebära några konsekvenser för stadsbilden då befintlig volym till övervägande del bibehålls.

Befintlig bebyggelse

Planen innebär totalt sett små förändringar av byggnadernas volym. Det som har studerats är en något högre takvåning på 70-talsbyggnaden. Byggnadskomplement, som till exempel orangeri, föreslås på de lägre länkbyggnaderna inne i kvarteret, nya fläktrum är möjliga på taket till 90-talsbyggnaden samt ändringar av fasaden för att skapa bättre förutsättningar för centrumlokaler och bostäder.



Jämförelse mellan nuläge och förslag. Fasadelevationen visar tillägg i form av ny takvåning, påhängda balkonger, orangeri, terrasser och nya håltagningar i fasad.

Befintliga byggnader får till största del skydd i form av rivningsförbud. Det innebär att rivning av byggnadernas bärande delar inte är tillåtet. Övriga ändringar ska utgå från de kulturhistoriska värden som detaljplanen har specificerat.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Detaljplanen innebär att byggnaderna bevaras och används vilket ur kulturmiljösynpunkt är en förutsättning. Det är fråga om två byggnader som båda har en plats i berättelsen om svenskt kontorshusbyggande, om Kistas utveckling till ett IT-klyster av global betydelse och inte minst till framgångssagan LM Ericsson och företagets betydelse för både den fasta och den mobila telefonins utveckling. Rivning av byggnaderna skulle innebära stora negativa konsekvenser för både Kista och Stockholms kulturmiljö men skulle även innebära en förlust sett till mer allmän, nationell bebyggelse- och arkitekturhistoria.

Detaljplanen medger olika användningar som kan ha olika konsekvenser ur kulturmiljösynpunkt. De största negativa

konsekvenserna kan sammanfattas med omvandling av två förbindelsegångar till bostäder samt omdaning av innergården på 90-talsbyggnaden. Övriga föreslagna förändringar har bedömts ha små till medelstora konsekvenser.



Förbindelsegång ritad av Nyréns Arkitektkontor på 1990-talet som knöt ihop 70- och 90-talsbyggnaden. (Bild: Tyréns).

Kontor

Ett fortsatt bruk av byggnaderna som kontor är bäst sett till både läsbarhet och vad gäller ingrepp i byggnaderna. Båda byggnaderna är avsedda att vara flexibla kontorsbyggnader och fortsatta förändringar av kontorsvåningarna är möjliga.

Hotell eller annan tillfällig vistelse

Konvertering av lokaler till hotell innebär tät rumsindelning och en hög täthet av installationer för badrum. För de aktuella byggnaderna

innebär detta inga större konsekvenser. Möjligen skulle ljusgården i 90-talsbyggnaden kunna bli problematisk utifrån brandsäkerhetsfrågor, men så är fallet vid allt framtida bruk av byggnaden. Vid en användning som hotell bedöms det finnas goda möjligheter att ta tillvara bottenvåningarnas rumsligheter och kulturhistoriskt intressanta golv samt möjligen också de arkitektoniskt bearbetade förbindelsegångarna. Förbindelsegångarnas framtid är oviss vid flera framtida scenarion eftersom behovet av dem för kommunikation kommer att ändras eller utgå.

Bostäder i 70-talsbyggnaden

Det speciella med användningen bostäder är att det oftast innebär slutet för en byggnads livscykel. När flexibla kontorsvåningar ersätts med bostäder så är det i regel en permanent åtgärd. För att möjliggöra bostäder krävs anpassningar, i detta fall ändringar av entréerna i trapphusen mot Kistagången, hissar som mynnar direkt vid gatan och mot Grönlandsparken samt tillkomst av sociala ytor på de strama gårdarna.

För att skapa goda boendemiljöer föreslås också balkonger och uteplatser. Ändrade behov av ventilation innebär också att teknikvåningen på 70-talsbyggnaden föreslås ersättas med nya takvåningar med ändrad form och avvikande material och kulör. Därtill innebär en ombyggnad till bostäder att behovet av kommunikation- och gemensamhetsytor minskar, något som kan drabba de stora ytorna i bottenvåningen, gårdshus, rum och samband som till stor del bedöms vara särskilt värdefulla. Det föreslås även att de två kulturhistoriskt intressanta förbindelsegångarna och länkarna som tillkommit under 1990- och 2000-talet görs om eftersom de annars kommer att sakna funktion. I det sistnämnda avseendet innebär det risk för förvanskning av kulturvärden eftersom de öppna ytorna styckas upp och även exteriören påverkas av bland annat nya mellanväggar.



Entréhall i 70-tahuset med öppenhet mellan entrégård och den inre gården. Exempel på de större sammanhängande rummen för kommunikation. (Bild: Tyréns)

Genom tillägg av balkonger och takvåningar med ny form och material ger konverteringen av 70-talsbyggnaden tydliga avtryck mot omgivande gator och offentliga rum. Läsbarheten av den ursprungliga användningen bedöms ändå som god. Förslaget uppvisar en balans mellan de fysiska uttrycken för de två olika funktionerna kontor och bostad. De värdebärande karaktärsdragen i den senmodernistiska 70-talsarkitekturen respekteras i hög grad. I det fall de tongivande fönsterbanden skulle ökas på höjden påverkas förståelsen mer långtgående och ingreppen blir betydligt större eftersom fönstren behöver bytas ut och rivningar krävs i de tegelklädda fasadelementen.

De utvändiga ändringar och tillägg som föreslås i bostadscenariot bedöms i övrigt vara välanpassade. Balkongerna får en diskret verkan och i förslaget håller man sig till en sammanhållen kulörskalan. Entréerna mot Kistagången blir komplexa med såväl entrépartier som hiss och skärmtak som skär av glasfasaderna. Utformningen som skissats bedöms ha både kvaliteter och utmaningar som behöver studeras vidare under fortsatt arbete.

Gavlarna mot Grönlandsgatan påverkas negativt av nya hissar som mynnar vid gatan och av nya håltagningar som påverkar en av gavlarna men de negativa konsekvenserna bedöms vara små.

Bostäder i 90-talsbyggnaden

I 90-talsbyggnaden krävs ingen omfattande fasadändringar utöver håltagning för nya dörrar till uteplatser i anslutning till gårdshuset.

Det är rimligt att inte vara lika strikt ifråga om ändringar av gårdshuset men eftersom gården inte är en innergård i vanlig bemärkelse utan huvudnumret i ERA-anläggningen är det angeläget att studera åtgärden ingående. I bostadsscenarioet bedöms gården påverkas i hög utsträckning av privata uteplatser och utökade grönytor, något som sammantaget bedöms ge medelstora negativa konsekvenser för kulturvärdet. Bortsett från ytorna närmast ljusgården är det inte antikvariskt känsligt att dela in planen för andra funktioner. Ljusgården får enligt förslaget fortsatt en viktig funktion som kommunikationsyta.

Lokaler i bottenvåning

Att Tvärbanan lokaliseras till Kistagången kan ses som ett lägligt sammanträffande eftersom det kan ses som en lämplig utveckling av byggnaderna att samtidigt utveckla bottenvåningarna med ett mer stadsmässigt uttryck. 70-talsbyggnaden har inga direkta kvaliteter i den nedersta delen av fasaden mer än att befintlig utformning visar på den hittills renodlade kontorshusfunktionen. Om nya håltagningar för lokaler görs med god läsbarhet om att vara ett senare tillägg så bedöms påverkan på kulturmiljön inte vara betydande.

Inglasningen av portiken i mötet Kistagången och Grönlandsgatan är ett led i samma strävan att skapa en mer välfungerande stadsmiljö. En inglasning av portiken ger negativa konsekvenser men det finns inga påtagliga kvaliteter inne i portiken som skulle byggas bort och de modernistiska pelarna blir fortsatt tongivande.

Den föreslagna anpassning av 90-talsbyggnaden till nya gatuhöjder på Torshamnsgatan bedöms vara varsamt och väl gestaltat.

Naturmiljö

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte äventyra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Igelbäcken eller Edsviken. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom fastigheten innan avledning till recipient via dagvattenledningsnätet. Föreslagna dagvattenlösningar medför att föroreningsbelastningen från planområdet till recipient minskar eller förblir oförändrade.

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Ur ett socialt värdeskapande perspektiv bidrar planförslaget till stadens tillväxt genom att utveckla bostäder med ett större antal rum. Förslaget innehåller 73 bostäder med fyra rum eller fler, vilket motsvarar cirka 18 % av det totala antalet lägenheter. Frågan om upplåtelseform och balanseringen mellan hyres- och bostadsrätter är ännu inte fastställd.

För att skapa en mer sammanhängande stad och ett blandat innehåll i Kista verksamhetsområde bidrar detaljplanen till ökad service i stadsdelen. Detta uppnås dels genom ett ökat kundunderlag och dels genom etableringen av nya lokaler för centrumändamål. För att säkerställa en god och trygg offentlig miljö främjas aktiva bottenvåningar genom skapandet av nya lokallägen.

Planförslaget svarar även mot målen om en klimatsmart och tålig stad. Inom Kista verksamhetsområde kan mängden grönska öka genom vegetationstak och genom att hårdgjorda ytor omvandlas till planteringar. Projektet är strategiskt placerat på redan ianspråktagen mark med utmärkt tillgång till kollektivtrafik. Planområdet ligger centralt mellan tunnelbanan i Kista och pendeltågsstationen i Helenelund, och i framtiden kommer även Tvärbanan att trafikera Kistagången med hållplatser i direkt anslutning till området.

Barnperspektivet

Planförslaget innebär att de befintliga innergårdarna, som i dag är anpassade för kontorsverksamhet, omgestaltas till kvalitativa bostadsgårdar med sociala och gröna värden. De strama, geometriska gårdsrummen i 70-talsbyggnaden kompletteras med smala uteplatser och sammanhängande grönytor med möjlighet till lek och vistelse, med bibehållen geometrisk karaktär.

Tillgången till offentliga parker och grönområden i verksamhetsområdet är generellt låg, och det befintliga underskottet förstärks av att antalet boende i området ökar. Grönlandsparken utgör det närmaste allmänna grönområdet och kommer att bli en viktig del av barnens vardagslandskap. Det är angeläget att säkerställa trygga och tillgängliga gångstråk mellan planområdet och Grönlandsparken, samt att parken på sikt ges kapacitet och utformning för att möta ett ökat besöksstryck.

Planförslaget innebär att bottenvåningarna mot Kistagången och Grönlandsgatan ges ett mer publikt innehåll med lokaler för centrumändamål. Aktiva bottenvåningar med verksamheter bidrar till ökad rörelse, naturlig uppsikt och ökad trygghet i gaturummen

under fler tider på dygnet, vilket är positivt för barns upplevelse av och rörlighet i stadsmiljön.

Sammantaget bidrar detaljplanen positivt till barns förutsättningar i Kista verksamhetsområde genom tillskott av bostäder, omgestaltade gårdar med sociala värden, aktiva bottenvåningar och förbättrad grönska. Utmaningarna avser framför allt den begränsade tillgången till offentliga friytor.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Exploateringen innebär i huvudsak en förändrad användning av befintliga byggnader och gårdsytor. Markanvändningen förändras i begränsad utsträckning; andelen hårdgjorda ytor minskar något och grönytor på bjälklag utökas. Merparten av dagvattnet från byggnaderna avleds i dagsläget via invändiga stuprör, vilket begränsar möjligheterna att vidta fördröjningsåtgärder.

I syfte att förbättra dagvattenhanteringen där det är möjligt föreslås skelettjordar under planerade uteplatser i anslutning till lägre liggande tak med utvändiga stuprör. Enligt utredningen kan totalt cirka 43 m³ dagvatten fördröjas i skelettjordarna, fördelade över en sammanlagd yta om 288 m². Skelettjordarna bidrar även till förbättrade växtbetingelser för träd och annan vegetation.

Flödesberäkningar har utförts med rationella metoden enligt Publikation P110 (Svenskt Vatten, 2016). Det befintliga dagvattenflödet vid ett 10-årsregn utan klimattfaktor uppgår till 248 l/s. Efter exploatering, utan dagvattenåtgärder, beräknas flödet minska till 239 l/s (-3,8 procent). Med fördröjning i föreslagna skelettjordar sjunker flödet ytterligare till 222 l/s, vilket innebär en minskning om cirka 10 procent jämfört med befintlig situation.

Föroreningsberäkningar visar att föroreningsbelastningen från planområdet till recipient minskar eller förblir oförändrad efter rening i föreslagna skelettjordar, för samtliga studerade ämnen. Utan dagvattenåtgärder ökar halterna av suspenderad substans (SS), PAH16 och tributyltenn (TBT) något, men med föreslagen rening minskar även dessa. Sammantaget bedöms att detaljplanen inte äventyrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Igelbäcken eller Edsviken. Föreslagna dagvattenlösningar medför att föroreningsbelastningen från planområdet till recipienterna minskar eller förblir oförändrad.

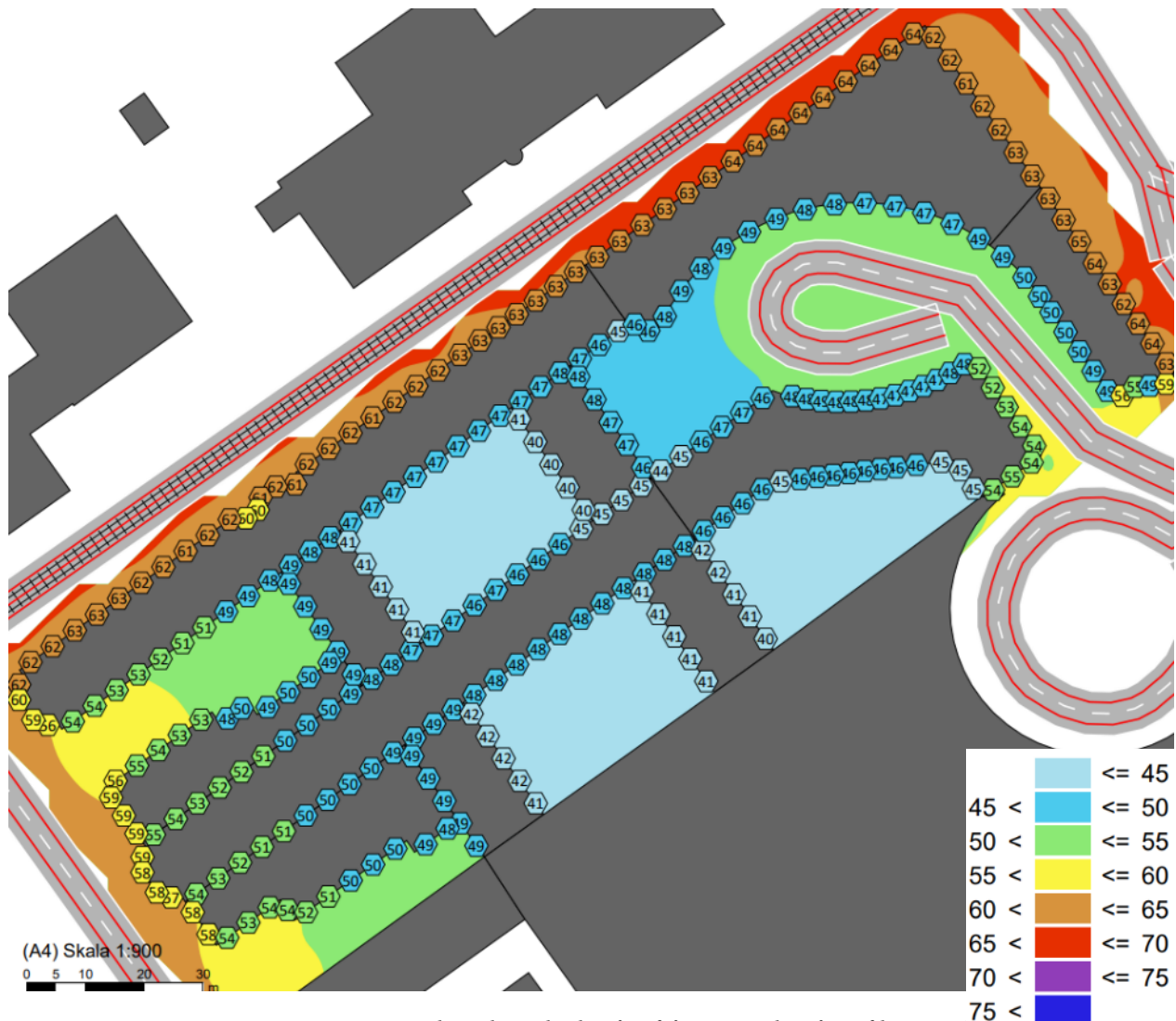


Illustration som visar föreslag på skelettjordar tillsammans med övriga ytor inom planområdet. (Bild: Novaterra).

Hälsa och säkerhet

Buller från spår och trafik

Bullersituationen har utretts baserat på framtida trafikprognoser. Planområdet utsätts för trafikbuller från omgivande gator och från spårtrafik från Tvärbanan som planeras trafikera Kistagången. Den högsta ekvivalenta ljudnivån som har beräknats är 65 dBA vid fasad mot Torshamnsgatan och 64 dBA mot tvärbanan på Kistagången. Det innebär att det i första hand bör studeras om genomgående lägenheter kan tillskapas i dessa lägen. I de fall det inte är möjligt får endast små lägenheter, maximalt 35 kvadratmeter finnas mot sida där riktvärden överskrider upp till 65 dBA. I plankartan finns bestämmelser som reglerar bostädernas utformning i relation till bullersituationen. Riktvärden för tysta uteplatser uppnås på tre av innergårdarna.



*Dygnsekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik inom planområdet.
Frifältsvärde vid värst utsatta del av fasad samt 1,5 m över mark. (Bild: ACAD)*

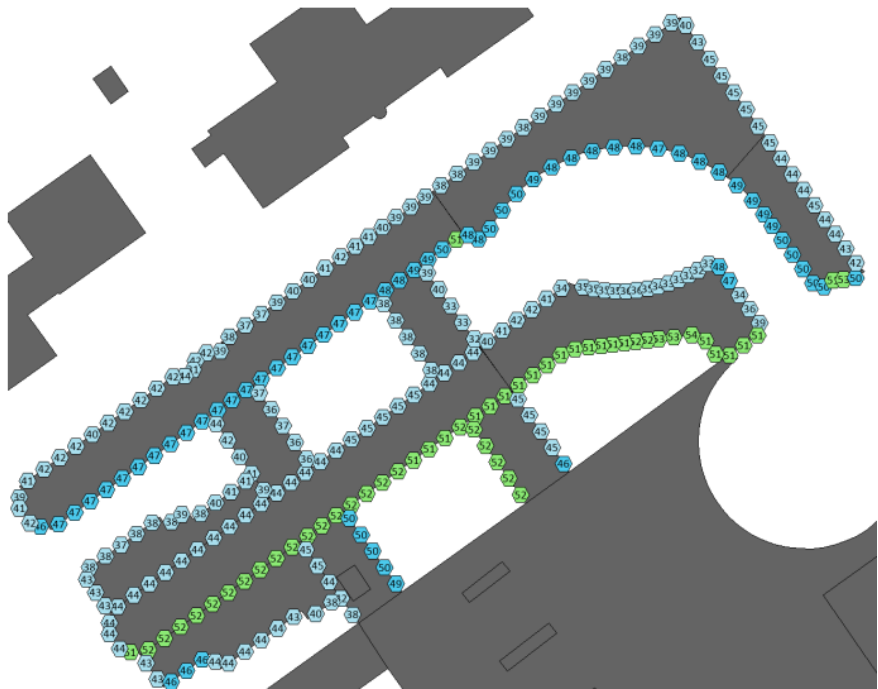


*Exempel på planlösning som uppfyller kraven enligt trafikbullerförordningen
(2015:216) genom att antingen placera genomgående lägenheter med tillgång till
tyst sida, alternativ små lägenheter mot bullerutsatta fasader. (Bild: Strategisk
Arkitektur)*

Buller från verksamheter

Verksamhetsbuller påverkar planområdet från kylmedelskylare på tak på byggnad sydväst om aktuell detaljplan, på ett avstånd av cirka 80 meter. Högsta uppmätta ekvivalenta ljudtrycksnivå vid kylmedelskylarna var 79 dBA. På fasad uppmättes mellan 48–53 dBA i olika punkter.

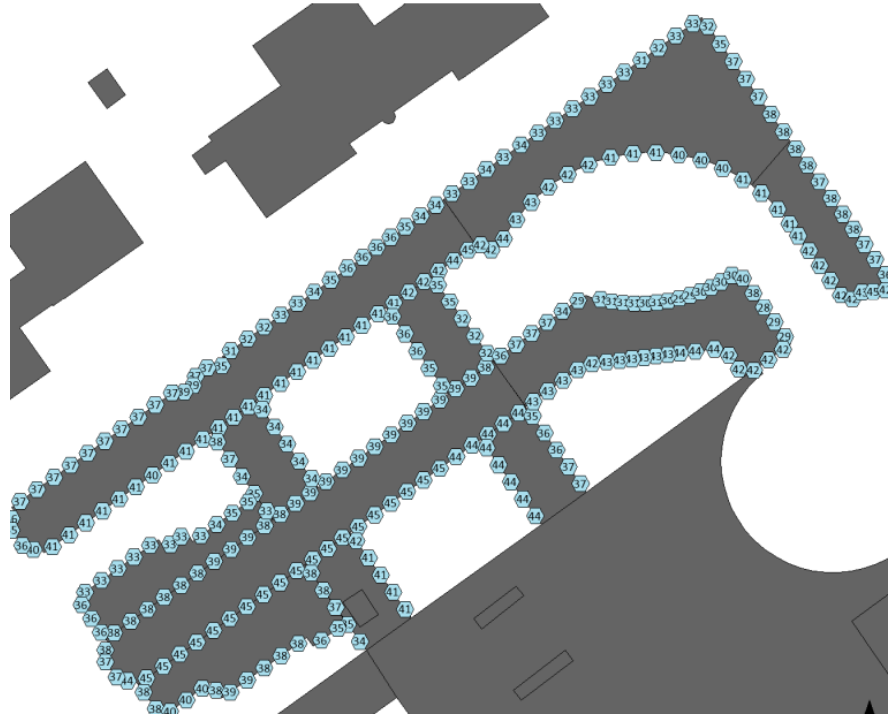
Bullerskyddande åtgärder som minskar den ekvivalenta ljudnivån på fasad med minst 7 dB behövs för att uppfylla industribullerkrav. Detta kan uppnås genom att bygga bullerskärmar som är 1,5 m högre än källorna, absorberande på vissa sidor med en absorptionskoefficient på 0,8. Byggnaden ägs i dagsläget av samma aktör som önskar planändring för del av Isafjord 4.



Ekvivalenta ljudnivåer på fasad utan åtgärder. (Bild: ACAD)



Förslag på avskärmning av kylmedelskylare. Röd skärm är absorberande på sidan mot kylmedelskylarna och gul skärm är absorberande på båda sidor. (Bild: ACAD).



Ekvivalenta ljudnivåer på fasad med åtgärder. (Bild: ACAD).

Vibrationer

Enligt detaljplan för tvärbanan så ska åtgärder vidtas under spår så att stomljudsnivåer på 30 dB(A) SLOW inte överskrids. Detta gäller oberoende av närliggande byggnaders användning. Eftersom tvärbanan inte är byggd än kan inte stomljud och komfortvibrationer evalueras utifrån mätningar. Information om stomljudsnivåer har istället inhämtats från de utredningar som togs fram till detaljplanen för Tvärbanan. Tvärbanan bedöms kunna ge upphov till stomljudsnivåer (max slow) på 29 dBA på markplan och 27 dBA på plan över mark längs Kistagången. Med ballastfritt spår bedöms nivåerna kunna bli något lägre och inga stomljudsåtgärder bedöms behövas enligt utredningen. Komfortvibrationer bedöms inte bli kännbara.

Olycksrisk

Detaljplanens konsekvenser avseende olycksrisker bedöms vara mycket liten och riskreducerande åtgärder är inte aktuellt.

Förorenad mark

För detaljplanen har de storstadsspecifika riktvärdena för Stockholm (SSRV) tillämpats. Vid jämförelse med riktvärdena

uppfyller samtliga prover från gårdarna kriterier för klass B1 (Flerbostadshus utan källare 0-1 m).

När det gäller den specifika innergården där prov 26T01 togs, där PCB-7 överstiger KM men inte de storstadsspecifika riktvärdena för klass B1, planeras en omgestaltning av gårdsmiljön. I det arbetet kommer även en mindre mängd jord att schaktas bort.

Den som äger eller brukar en fastighet skall genast underrätta miljöförvaltningen om det upptäcks en förorening på fastigheten. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för anmälan enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

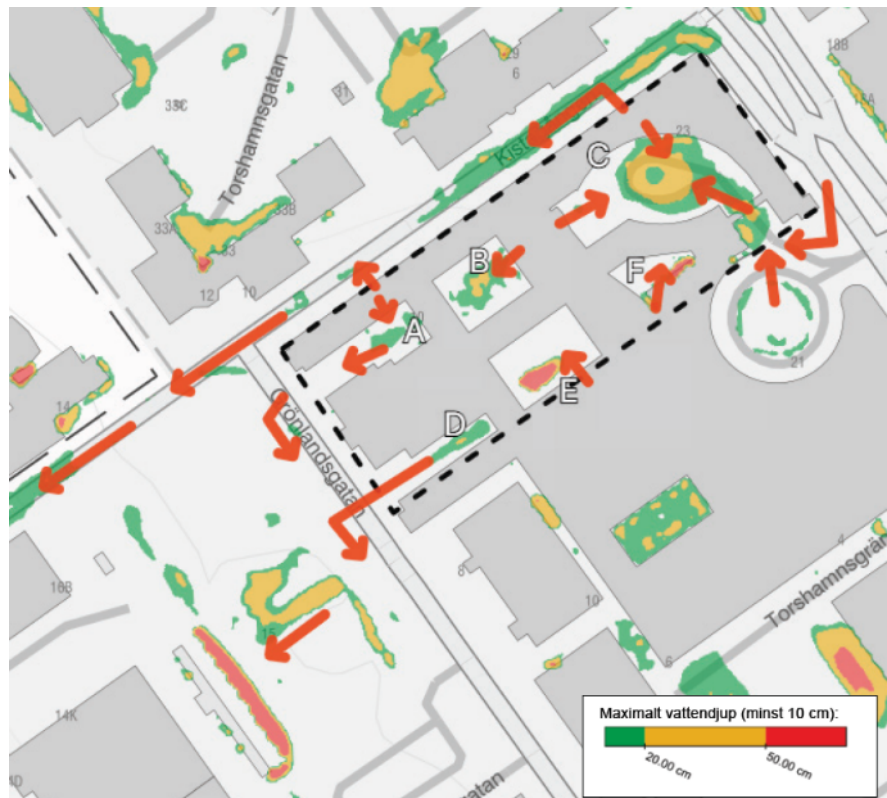
Översvämningsrisk

En skyfallsanalys har genomförts baserad på Stockholms stads skyfallsmodell (2024). Analysen visar att planområdets gårdar uppvisar varierande grad av översvämningsrisk vid ett 100-årsregn.

På gård B når vattennivån +27,74 m och på gård E stiger nivån till +27,78 m över nollplanet efter att garagenedfarten byggs över med tak. Båda överstiger färdig golvnivå på +27,73 m. Övertäckningen av garagenedfarten innebär att det vatten som tidigare samlades i nedfarten, upp till 1,9 meters djup och en volym om cirka 100 m³, i stället belastar gård B och E. Övertäckningen är i övrigt positiv då det förhindrar att vatten tränger in i garaget samt att dagvattenhanteringen kan förbättras. För att motverka översvämningsrisken kan nedsänkta ytor tillskapas, om 85 m² på gård B och 80 m² på gård E, med ett djup om 0,2 meter. Med dessa åtgärder sjunker vattennivån till +27,71 m på båda gårdarna, vilket understiger golvnivån på +27,73 m.

Vattennivån på gård C når som mest +31,23 m vid ett 100-årsregn, vilket är i nivå med färdig golvnivå för det nordvästra huset. Marknivåerna är svåra att förändra på grund av den underbyggda konstruktionen och vattnet bräddas inte ut mot Torshamnsgatan. En upphöjd tröskel kan anläggas vid entréerna på gård C för att förhindra att vatten rinner in i byggnaden.

Gård F är en instängd gård utan entréer. Skyfallsanalysen redovisar ett lokalt vattendjup om upp till 1,5 meter på gården vilket sannolikt beror på bristfälligheter i den underliggande höjdmodellen snarare än de faktiska förhållandena på platsen. Det avgörande värdet är att den maximala vattennivån enligt analysen uppgår till +32,36 m, vilket är cirka en centimeter över angiven marknivå.



Maximalt vattendjup och flödesvägar vid ett 100-årsregn med klimatafaktor 1,4. Underlag från Stockholms stads skyfallsmodell (Tyréns).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för planprocessen är:

Samråd

6 oktober till 16 november 2026

Granskning april 2027

Antagande september 2027

Laga kraft, tidigast oktober 2027

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras under processen för kommande skeden.

Ansvarsfördelning

Planförslaget innebär inte några åtaganden för Stockholms stad att genomföra arbeten inom allmän platsmark. Exploatören ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark samt eventuella återställningsarbeten inom allmän platsmark.

Avtal

Detaljplaneavtal ska träffas mellan Stockholms stad och fastighetsägaren. I avtalet ska det framgå att fastighetsägaren godkänner att detaljplanen antas och inte har några ersättningskrav mot Stockholms stad med anledning av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Vid förändrad fastighetsindelning prövar lantmäterimyndigheten bland annat att fastigheter blir lämpliga för sina ändamål.

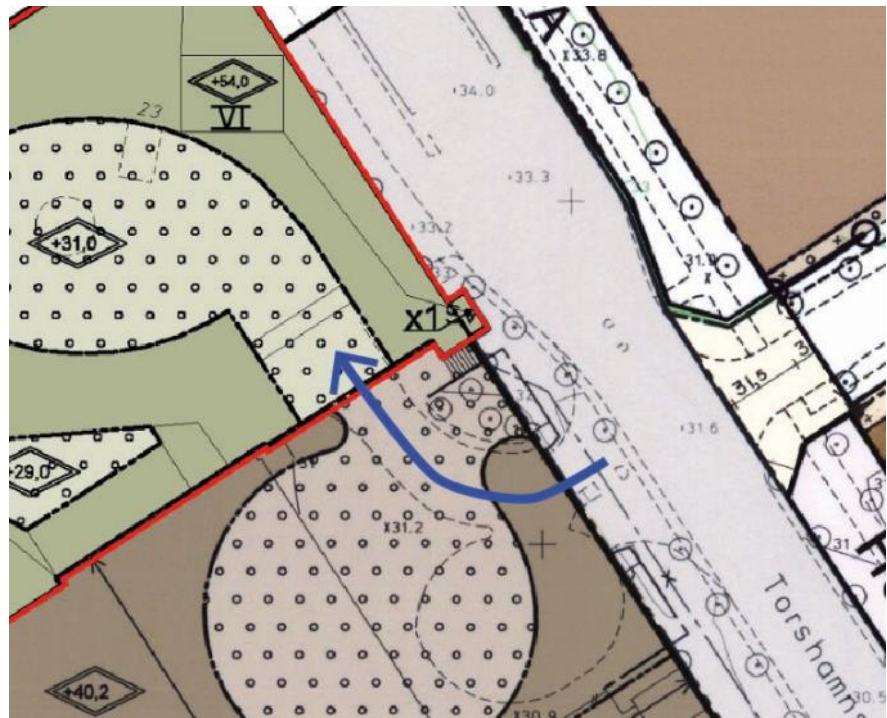
För planens genomförande kan fastighetsbildning vara aktuellt. Område utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns för till exempel parkeringsgarage under förutsättning att det leder till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att den behövs för finansieringen.

Rättigheter

Inom planområdet är ett antal rättigheter lokaliserade, bland annat servitut för el, värme och vatten till förmån för fastigheterna Isafjord 5 och 6 samt servitut för gångtrafik till förmån för fastigheten Akalla 4:1 som ägs av Stockholms stad. Rättigheterna kan fortsätta att gälla oförändrat och har fortsatt planstöd. I planförslaget finns utlagt markreservat (x1) för allmän gång- och cykeltrafik med Stockholms stad som huvudman.

Vid bildandet av nya fastigheter kan det bli aktuellt med ytterligare servitut för el, värme och uppvärmning beroende på hur det befintliga systemet är integrerat. I annat fall kan nya anslutningspunkter krävas.

Infart till östra delen av fastigheten samt till garaget avses ske via den befintliga infarten, vilken är planlagd med bygggrätt. Rätten att använda infarten avses säkras med avtal eller officialrättighet i det fall en eller flera fastigheter bildas enligt detaljplanen.



Karta med befintliga detaljplaner som visar infartsituationen. Aktuell detaljplan inom röd markering. Blå pil visar hur infartsvägen fungerar med nuvarande utförande.

Behov av rättigheter utreds och prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P2012-02960 och P2008-14572 helt upphör att gälla inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens finansiering

Detaljplanens arbete finansieras genom planavtal upprättat med byggaktör. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Ersättningsanspråk

Fastighetsägaren godkänner detaljplanens utformning. Innan detaljplanen antas ska möjligheten att begära ersättning för rivningsförbud och bevarandekrav regleras i avtal.

Fastighetsbildning

Lantmäteriförrättning görs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten Isafjord 4 är ansluten till det kommunala nätet för dricks- och spillvatten. Vid bildandet av nya fastigheter kan det uppstå behov av nya anslutningspunkter. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

El-, tele- och fibernät

Fastigheten Isafjord 4 är ansluten till el-, tele- och fibernät. Vid bildandet av nya fastigheter kan det uppstå behov av nya anslutningar.

Fjärrvärme

Fastigheten Isafjord 4 är ansluten till fjärrvärmenätet. Vid bildandet av nya fastigheter kan det uppstå behov av nya anslutningar.

SLUT