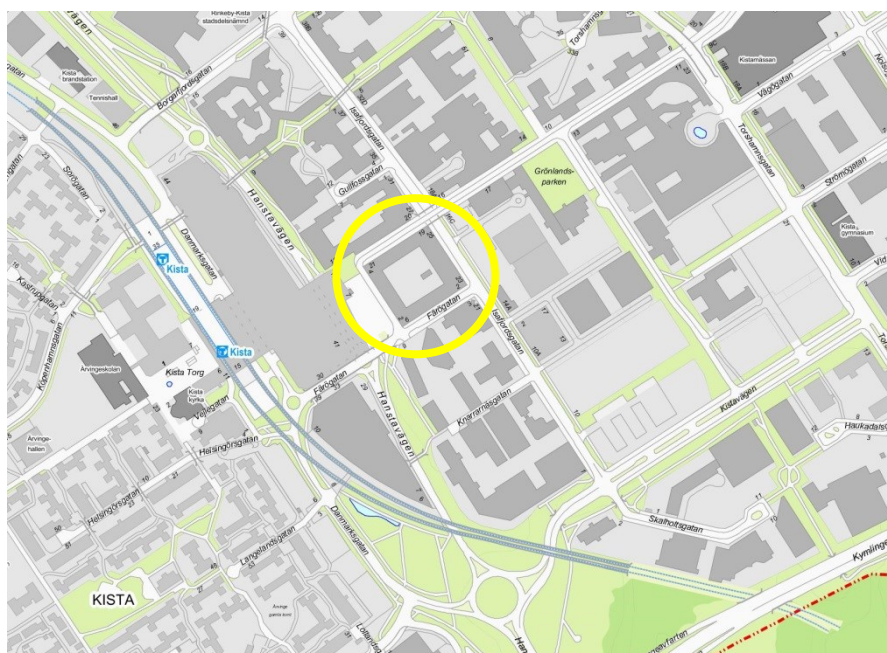


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Skalholt 1 m.fl i stadsdelen Kista i Stockholm, Dp 2015-04299



Översiktskarta. Planområdet markerad med gul ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Det primära syftet med planförslaget är att möjliggöra omvandling av befintligt kontorshus till bostäder, att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö. Syftet är även att möjliggöra en mer flexibel användning inom kvarteret samt att genom den arkitektoniska utformningen bryta ned byggnadens skala. Då kvarteret har ett exponerat läge vid Kistas stora torg är det av extra stor vikt att arkitektoniska tillägg (påbyggnad fönster, balkonger, mm) utformas så att byggnadens fasader erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

I kvarteret möjliggörs ca 530-730 bostäder, hotellverksamhet och longstay, lokaler för öppen förskola och förskola, verksamheter och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. På byggnadens tak tillåts anläggning för lokal energiproduktion.

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

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att markanvisa Skalholt 1 till Kista Qvadrat AB. Den 24 september 2015 godkände stadsbyggnadsnämnden en startpromemoria för detaljplaneändring av Skalholt 1.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	4 kv. 2016
Granskning	2 kv. 2017
Godkännande	4 kv. 2017
Antagande	1 kv. 2018

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Bakgrund	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Stadsdelen Kista.....	8
Verksamhetsområdet	9
Skalholt.....	9
Grönytor.....	10
Offentlig service.....	10
Kommersiell service	10
Gator och trafik.....	10
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden.....	12
Vindförhållanden.....	13
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Bebyggelse.....	14
Gator och trafik.....	20
Gestaltning- principer och planbestämmelser.....	24
Teknisk försörjning	31
Konsekvenser	34
Behovsbedömning.....	34
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	34
Stadsbild	35
Störningar och risker	35
Jämställdhet och sociala konsekvenser	42
Barnkonsekvenser.....	43
Konsekvenser för verksamhetsområdet.....	44
Tidplan	44
Genomförande	44
Organisatoriska frågor.....	44
Verkan på befintliga detaljplaner	45
Fastighetsrättsliga frågor	45
Ekonomiska frågor.....	46
Tekniska frågor.....	47
Genomförandetid.....	47
Revidering efter granskning	47

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Avfallsutredning* (Sweco, 2017-02-24)
- *Risikanalyt, inkl brand* (Brandskyddslaget, 2017-03-03)
- *Utlåtande brandtekniska förutsättningar* (Brandskyddslaget, 2017-03-03)
- *PM Hantering av risk – förtydligande avseende dimensionerande olycksrisker m.m.* (Brandskyddslaget, 2017-02-15)
- *Trafikutredning* (ALM/Tyréns, 2017-03-20)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2017-02-27)
- *Vindstudie* (White, 2016-02-17)
- *Bullerutredning* (ÅF, 2017-03-08)
- *Dagsljusutredning* (Bau Arkitekter, 2016-06-23)
- *PM Elektromagnetiska fält* (Electro engineering AB, 2017-02-23)
- *PM Hantering av risk – förtydligande avseende sammanvägning av risknivå samt kompletterande diskussion om åtgärdsförslag.* (Brandskyddslaget, 2017-06-30)

Övrigt underlag

- *Antagandehandling arkitekt* (SandellSandberg, 2017-10-25)
- *Gårdsgestaltning* (Fojob, 2016-06-23)
- *Gårdsgestaltning förskola* (Fojob, 2017-02-22)
- *Grönytefaktor* (Fojob, 2016-04-15)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret. Plankonsult är WSP Sverige AB genom Magnus de Vries. Medverkar gör även exploateringskontorets projektledare Kristian Ekbohm, Madeleine Persson och Eva Ölund från lantmäterimyndigheten.

Planens syfte och huvuddrag

Det primära syftet med planförslaget är att möjliggöra omvandling av befintligt kontorshus till bostäder, att skapa en mer funktionsblandad stadsbebyggelse i Kista verksamhetsområde samt att genom publika lokaler i bottenvåningen skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö. Syftet är även att möjliggöra en mer flexibel användning inom kvarteret samt att genom den arkitektoniska utformningen bryta ned byggnadens skala. Då kvarteret har ett exponerat läge vid Kistas stora torg är det av extra stor vikt att arkitektoniska tillägg (påbyggnad, fönster, balkonger, mm) utformas så att byggnadens fasader erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

I kvarteret möjliggörs ca 530- 730 bostäder, hotellverksamhet och longstay, lokaler för öppen förskola och förskola, verksamheter (befintlig verksamhet Ryds bilglas) samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. På byggnadens tak tillåts anläggning för lokal energiproduktion.

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

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

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



Snedbild med planområdet markerat med gul linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Tillsammans med Sollentuna och Häggvik är Kista utpekad som en regional stadskärna. Förhållningssättet för de yttre regionala stadskärnorna, till vilken Kista - Sollentuna- Häggvik hör, är bland annat att marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet och att stadsmiljön ska vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel.

Översiktsplan

I översiktsplanen presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 2, ”Satsa på attraktiva tyngdpunkter” och Strategi 4 ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden” faller väl in i Kistas fortsatta utveckling. Följande vägledningar kan direkt tillämpas och faller inom ramen för projektet:

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

Översiktsplanen pekar ut Kista som en stark tyngdpunkt i ett av stadens ytterområden. Genom stora satsningar på infrastruktur kommer området att stärka sitt samband till omgivande kommuner (Sollentuna och Sundbyberg) samt till övriga delar av Järva.

Skillnadernas Stockholm

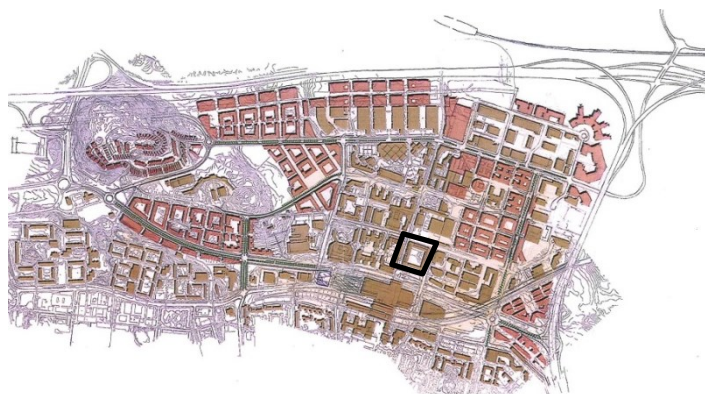
Rapporten är framtagen som ett första steg i arbetet med att kartlägga sociala skillnader inom Stockholms stad. I Stockholms stads budget för år 2017 står den hållbara och jämlika staden i fokus och där slås fast att utvecklingen mot ett mer delat Stockholm ska vändas. Stadsdelsnämndsområdet Kista-Rinkeby berörs och avviker från genomsnittet i flera avseenden.

Kista Science City

Stockholms kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista. Enligt Vision och strategi 2010-2020 ska Kista Science City genom fortsatt tillväxt inom näringsliv och akademi i en kulturellt levande stad vara en av världens ledande science cities. Här ska finnas en internationell känsla i allt; stadens

arkitektoniska uttryck, utbud av shopping, service, mötesplatser, nöjen och rekreation, kultur och evenemang – en dynamisk levande stad i världsklass. Målsättningen för Kista Science City är att ge såväl nya som befintliga företag goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. Ytterligare en målsättning är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena.

Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnaden av det nya gatunätet.



Strukturplan för Kista Science City. Planområdet är markerat.

Detaljplan

För området gäller stadsplan Pl 8050, som vann laga kraft år 1981. Aktuellt planområde är planlagt för kontor, byggnads-kvarter som tillåter butiker i bottenvåning samt ”rumshotell”.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 20 augusti 2015 att markanvisa Skalholt 1 för bostadsrätter till Kista Qvadrat AB. Startpromemoria för Skalholt 1 godkändes av stadsbyggnadsnämnden i september 2015.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för Bromma flygplats hinderbegränsande yta.

Förutsättningar

Stadsdelen Kista

Kista och dess centrum växte fram under mitten av 1970-talet. Kista var den stadsdel som tillkom sist av stadsdelarna runt Järvafältet och planen var att tillsammans med Akalla och Husby åstadkomma en så kallad bandstad. Kista kom att byggas ut med arbetsplatser, bostäder, service och goda kollektiva transporter. I sydvästra delen av Kista placerades bostadshusen och i nordöstra delen verksamhetsområdet. Kista centrum invigdes 1977.

Kista är sedan 1980-talet känt som Sveriges största IT-centrum med bland annat Ericssons huvudkontor. Kungliga tekniska högskolan och Stockholmsuniversitet har filialer här.

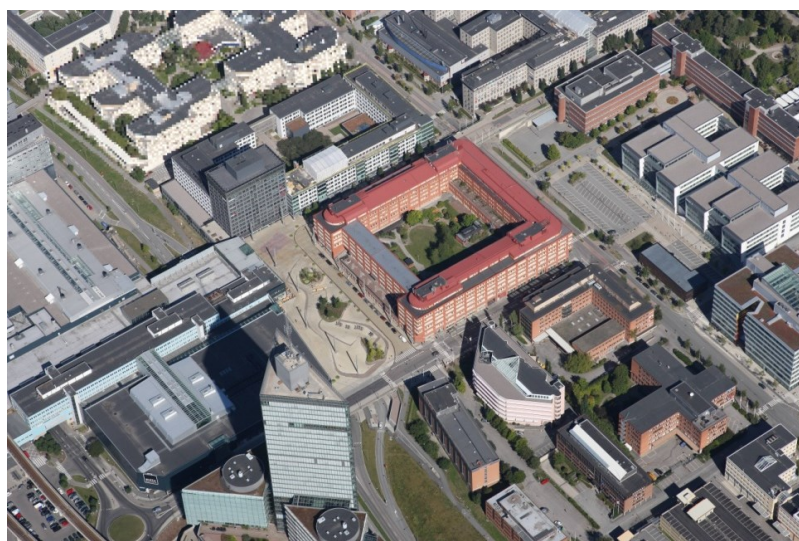
Kista verksamhetsområde domineras av industri- och kontorsbyggnader med olika karaktärer från senare delen av 1900-talet. I området pågår en stadsomvandling och Kista har under 2000-talet byggts ut med nya kontor, hotell och bostäder, bl.a. Kistahöjden, Victoria Tower, Kista Torn, Kistamässan och NOD-kvarteret. Den nya bebyggelsen, bland annat Kista torn och Victoria Towers är 120 meter höga och har tillsammans med andra höga hus påverkat stadsbilden i Kista.

År 2002 byggdes Kista centrum/galleria ut och är nu en av Stockholmsområdets största gallerior.

Ett antal större detaljplanearbeten för bostäder pågår i området så som Kista Äng och Odde.

Verksamhetsområdet

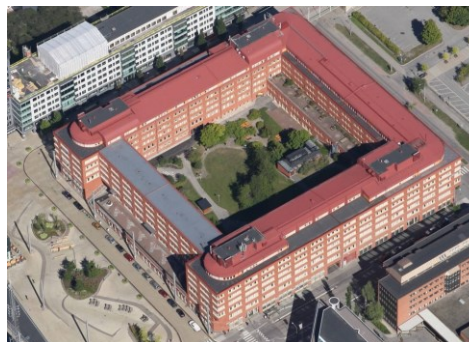
Kvarteret Skalholt ligger i verksamhetsområdet mitt i centrala Kista invid Jan Stenbecks torg och Kista galleria. Kvarteret är omgivet av kontors- och handelsbyggnader. Bebyggelsen i Kista verksamhetsområde har i princip en skala på 6-8 våningar förutom några höga hus som utgör undantag såsom Kista Science Tower söder om kvarteret.



Snedbild över byggnaden i sitt sammanhang i Kista.

Skalholt

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



Snedbild över byggnaden. Tegelarkitektur med fönsterband.

Grönytor

I verksamhetsområdet finns brist på natur och parkmark. För Skalholt 1 är närmaste belägna offentliga grönyta Grönlandsgången och Grönlandsparken. Dessa parker kommer att rustas upp i samband med pågående omvandling av kringliggande bebyggelse.

I kvarteret Skalholt finns en grön innergård med gräsmatta, buskar och några träd.

Offentlig service

Skola och förskola

De flesta skolor och förskolor i Kista är placerade i anslutning till bostadsbebyggelsen väster om Hanstavägen och Kista galleria. Öster om Hanstavägen, i det nuvarande verksamhetsområdet har behovet av förskolor och skolor hittills varit lågt. I flera av de tillkommande detaljplanerna planeras för förskolor så som i Kista Äng, Odde med flera. I Kista Äng, cirka 850 meter nordväst om planområdet, möjliggörs en F-9 skola. I Kista verksamhetsområde finns även ett fåtal skolor i privat regi. I kvarterets närhet, på Isafjordsgatan, ligger den Internationella Engelska skolan. Stockholms byggtkniska gymnasium på Torhamnsgatan ligger en bit längre bort. Universitetet och KTH har filialer kopplade till verksamheterna i Kista med utbildningsplatser för 6-7000 studenter.

Sjukvård

Det finns två vårdcentraler i anslutning till planområdet, i Kista galleria och vid Kistagången.

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Skalholt 1 omgärdas av Torsnäsgratan (Jan Stenbecks torg), Kistagången, Isafjordsgatan och Färögatan. Isafjordsgatan och Färögatan utgör huvudgator i området. På den aktuella delen av Torsnäsgratan över Jan Stenbecks torg och Kistagången är endast buss och taxi tillåten.

Bilparkering och angöring

Skalholt 1 har god tillgång till bilparkering. I fastighetens bottenplan finns ett garage med 215 bilplatser. Garaget är även sammanbyggt med garaget till Kista Galleria och garaget till Kista One. Cirka 150 meter sydost om planområdet ligger parkeringsgaraget Knarrarnäs S:1 som är en gemensamhetsanläggning där Skalholt's andel är 38 % vilket motsvarar 257 parkeringsplatser. Sammanlagt har projektet tillgång till 472 parkeringsplatser.

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

Gång- och cykeltrafik

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

Befintligt cykelnät i direkt anslutning till Skalholt 1 utgörs av Kistagången, som är ett huvudstråk enligt Stockholm stads cykelplan från 2012. Närmaste pendlingsstråk går längs Hanstavägen, Kistavägen och Torshamnsgatan.

Kollektivtrafik

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

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

Tillgänglighet

Gatorna kring Skalholt 1 lutar och bidrar till att entrénivåerna kring huset skiljer sig. Längs Kistagången varierar marknivån mellan +22,1 m och +18,3 m. Marknivån faller sedan kring huset och är som lägst på Isafjordsgatan med en marknivå på omkring +16,5 m. Det innebär att byggnaden ligger i souterräng.

Kvarterets innergård ligger en våning över gatunivån på Färögatan, Torsnäsgatan och Isafjordsgatan. Kistagången stiger i höjdlid från Jan Stenbecks torg så att gården kan nås direkt från gatan via en passage genom byggnaden. Gatunätet och dess lutningar kommer inte att påverkas av detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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

Markradon

Området är ett lågriskområde för radon.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

Dagvatten och översvämningsrisk

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

Vindförhållanden

Kvarteret Skalholt med dess stängda kvartersstruktur har en vindskyddad innergård. Den förhärskande vindriktningen i området är sydväst. Färögatan ligger ut med den förhärskande vindriktningen och kan därmed få lite högre vindhastigheter.

Störningar och risker**Buller, vibrationer**

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

Elektromagnetiska fält

I dagsläget finns tre elnätstationer inom kvarteret.

Riskfylld verksamhet och farligt gods

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

Planförslag

Bebyggelse

Övergripande

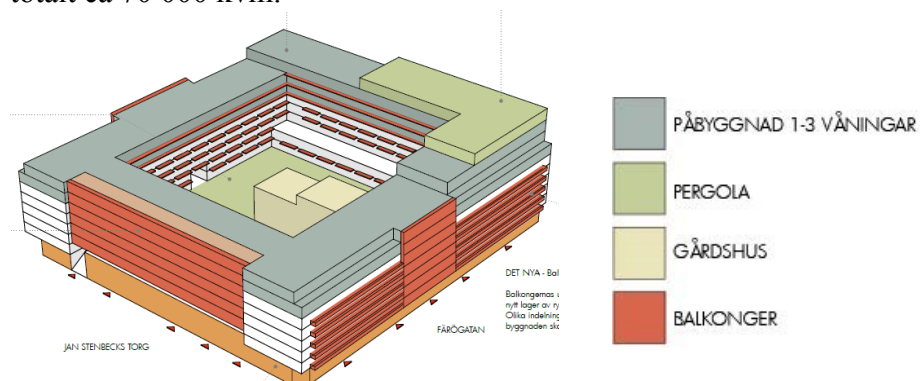
Centrala Kista är under omdaning från utpräglat verksamhetsområde till mångfunktionell stad. Kvarteret Skalholt spelar med sin storlek och sitt centrala läge en viktig roll i denna omvandling. Planen innebär att befintligt kontorshus omvandlas till att innehålla bostäder och publika lokaler samt även möjlighet till hotell, verksamheter, förskola och öppen förskola i kvarteret.

Kvarteret



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

Byggrätten för kvarteret utökas genom påbyggnad i en till tre våningar, tillbyggnad mot Jan Stenbecks torg samt tillbyggnad på innergården i form av ett gårdshus. Den utökade byggrätten innebär att byggnadens bruttoarea ökar med ca 14 000 kvm till totalt ca 70 000 kvm.



Utökad byggrätt. Sandell Sandberg

Planen medger bostäder i hela kvarteret (ca 530-730 bostäder) men genom flexibla planbestämmelser möjliggörs även öppen förskola, förskola, möjlighet för befintlig icke störande verksamhet, hotellverksamhet och longstay. Hotellverksamheten och longstay hotell medges i en mindre del av kvarteret, i byggnadskroppen mot Isafjordsgatan som är mest bullerutsatt och där farligt gods transporteras. Två alternativ har studerats, alternativ 1 endast bostäder vilket resulterar i ca 730 lägenheter av blandade storlekar, alternativ 2 bostäder och hotell vilket möjliggör ca 560 lägenheter respektive 560 hotellrum. För att skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv medges endast lokaler för centrumändamål i kvarterets bottenvåning och våning 2 mot torget

I dagsläget har stadsdelförvaltningen inte uttryckt något behov av en förskola inom kvarteret men då förskolebehovet kan ändras över tid ges möjlighet till en förskola genom planbestämmelse på plankartan. En lämplig placering av en förskola är i gårdshusets bottenvåning. Gården har också utformats så att möjlighet finns till en naturlig avgränsning för en förskolegård. En förskola möjliggörs genom planbestämmelsen S1 som reglerar storlek på yta för förskolan (700 kvm bta) och yta för förskolegård (15 kvm /barn).

Stadsdelförvaltningen är positiv till en öppen förskola i kvarteret. En öppen förskola i detta läge skulle vara positivt för befolkningen i hela Kista och bidra till en blandning av människor i det offentliga rummet. En öppen förskola möjliggörs genom planbestämmelsen C1 på plankartan. På Isafjordsgatan i korsningen med Kistagången finns i nuvarande lokaler Ryds bilglas (användningsbestämmelse Z på plankartan)



Gårdsplan.

Flexibel användning medges i delar av kvarteret. Planen möjliggör hotell mot Isafjordsgatan, förskola i gårdshuset och en öppen förskola i kvarteret. I

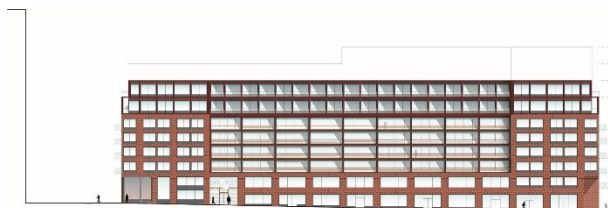
Bottenvåningen mot Isaffordgatan (ej synligt i illustration ovan) medges icke störande verksamheter (Z). Sandell Sandberg

Fasader

Kvarteret är stort och bedömningen är att kvarterets läge vid ett större torg medger en högre skala och att skalan kan hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck. Projektet tar avstamp i de kvalitéer som byggnaden besitter idag. Bevarandet och omhändertagandet av kulör och materialitet hos befintliga fasader ingår i detta arbete. Utgångspunkten för den arkitektoniska utformningen av projektet är att byggnadens skala ska brytas ned genom en tydligare vertikal indelning av fasaderna mot Jan Stenbäcks torg, längs Färögatan och Kistagången och att byggnaden med adderade volymer fortsatt ska läsas ihop till en helhet. Påbyggnaden ges en tydlig indelning och rytm anpassad till det befintliga huset. Den vertikala indelningen av fasaderna och balkongerna ska bidra till att öka variationen i stadsrummet.



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



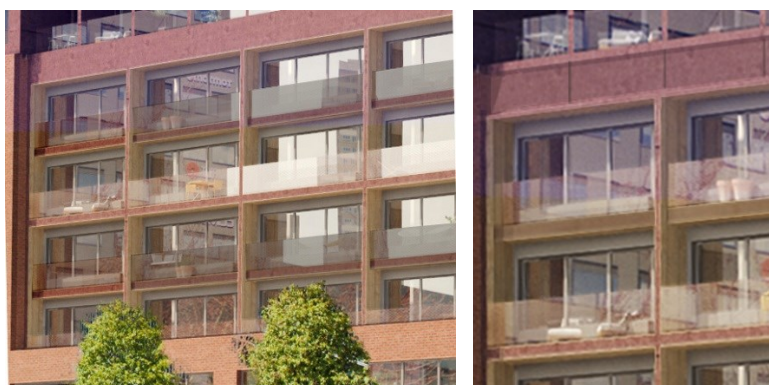
Fasad mot Jan Stenbecks torg. Fasadlivet i mittsektionen flyttas ut och generösa balkonger tillkommer. Kvarteret får en påbyggnad mot torget. SandellSandberg.



Fasad mot Kistagången. Fasaden delas in vertikalt. Mot Isaffordsgatan möjliggörs en till tre våningars tillbyggnad. SandellSandberg.

Fasad mot Jan Stenbecks torg

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



Fasadutsnitt mot Jan Stenbecks torg. Livförskjutning och material i fasad mot Jan Stenbecks torg. Sandellsandberg

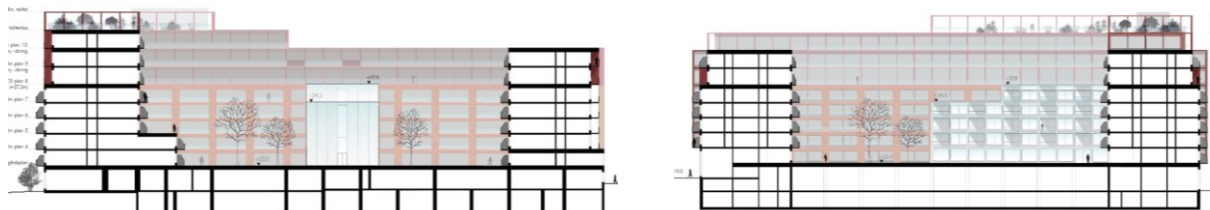
Mittsektionen föreslås delas in i fack som sträcker sig över två lägenheter vertikalt. Inom facket är balkongplattan något inskjuten för att variera fasadens djupverkan. Insidorna av facken föreslås kläs i trä och balkongfronterna är av genomskiktligt material t.ex. glas alternativt sträckmetallnät.

Bottenvåning

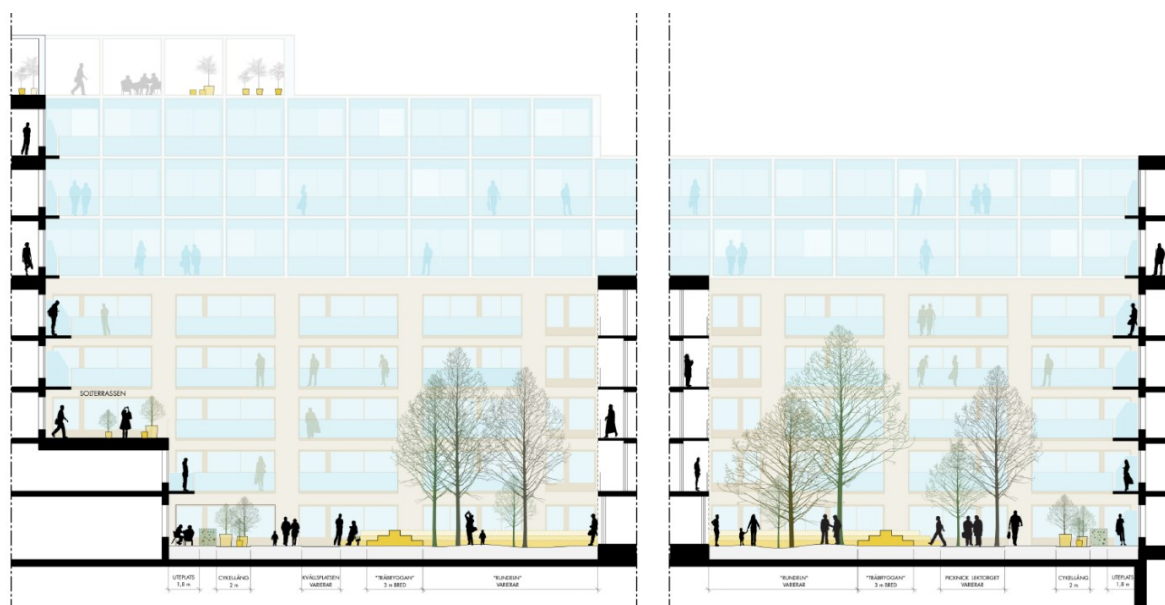
Bottenvåningarna sätter sin prägel på det liv som gaturummet får. Om bottenvåningen är rätt utformad får den människor att vilja stanna och mötas i det offentliga rummet. I kvarterets bottenvåning medges därför endast lokaler för centrumändamål för att skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv. Mot Jan Stenbecks torg intensifieras denna ambition något och de två första våningarna från markplan är utpekade för publika ändamål och inga bostäder medges. Mot torget, som i och med tvärbanans utbyggnad kommer att få en ökad friyta med kvällssol i anslutning till Skallholts fasad, finns goda förutsättningar att etablera café och restaurangverksamhet med uteserveringar på torget.

Innergård och takterrass

Den stora innergården och takterrassen fyller viktiga funktioner som sociala mötesplatser och gröna lungor för de boende och verksamma i kvarteret. Gårdsbyggnaden hjälper till att dela in gården i mindre enheter och bryta ner kvarterets skala.



Sektion genom kvarteret från sydost till nordväst och sydväst och nordost. Gårdsbyggnaden bidrar till känslan av lägre skala. SandellSandberg



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

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



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

I bottenvåningen skapar planteringar och cykelparkering en avgränsning mellan uteplats och gemensam gård. Gårdshusets balkonger är indragna i byggnadsvolymen för att minska husets påverkan på innergården. Gårdens gröna delar är uppbyggda med växtbäddar som tillåter stora träd där dagvatten infiltreras.



Vy mot innergården, perspektiv från väster. Illustration: SandellSandberg

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

lövskugga under den soliga delen av året. Gårdshuset ges ett grönt vegetationstak.

Grönytefaktor

I projektet har grönytefaktor (GYF) använts som ett verktyg för planeringen av de gemensamma gröna ytorna. Syftet med grönytefaktorn är att säkerställa hög kvalitet i utformningen och att tidigt planera in ekosystemtjänster. I verktyget värderas förslaget och ingående komponenter utifrån hur de bidrar till att stärka biologisk mångfald, sociala värden, klimatanpassning och ljudkvalitet. Resultatet viktas för att säkerställa en bra balans mellan dessa fyra faktorer. Ett totalt viktat värde om minst 0,6 ska eftersträvas för ett kringbyggt stads kvarter som Skalholt 1. Detta innebär att en god nivå för alla fyra delfaktorer i GYF har uppnåtts. En aktuell beräkning för projektet biläggs planhandlingarna. Grönytefaktorn ska realiseras genom en överenskommelse i exploateringsavtalet, som hänvisar till planbeskrivningen.

Gator och trafik

Gatunät

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

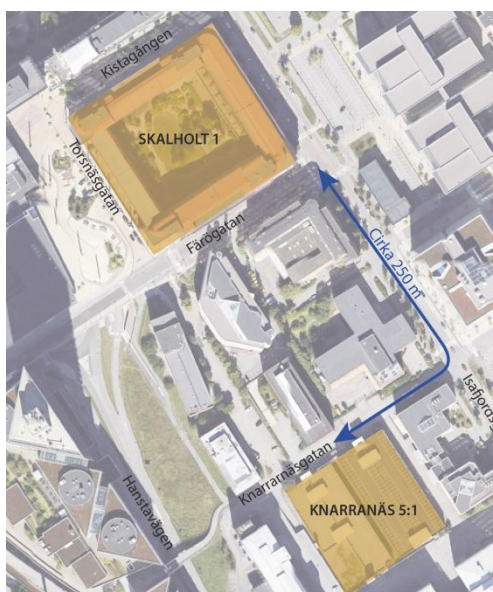
Anpassning till tvärbanans sträckning

Tvärbanans Kistagren kommer enligt planerna att dras diagonalt över Jan Stenbecks torg från Färögatan in på Kistagången. Passagen från torget till Kistagången är mycket smal. För att möjliggöra god standard för gång- och cykeltrafik behöver Skalholt's hörn fasas ur 2,5 meter från nuvarande fasadläge. Hörnet är avfasat redan idag och kommer med denna nya lösning få två pelare mellan gång och cykelbana i linje med dagens fasad för att klara byggnadens konstruktion. Infästningar för kontaktledningar på fasader längs Kistagången kommer att behövas. Avtal kommer att upprättas mellan fastighetsägare och Trafikförvaltningen för att hantera detta och andra samordningspunkter.

Bilparkering

Det projektspecifika parkeringstalet i Skalholt påverkas av närheten till kollektivtrafik och service samt vilken typ av bostäder som byggs. Vid beräkningen av parkeringsbehovet har det projektspecifika parkeringstalet för bostäder 0,308 p-platser per lägenhet använts, se trafikutredning för detaljerad redovisning. För hotell bedöms parkeringsbehovet till 0,25 p-platser per rum. För verksamheter bedöms 4 platser per 1000 kvm BTA verksamhetsyta. Baserat på 4500 kvm ljus BTA verksamhetsyta blir det 18 platser. Besöksparkering till verksamheterna kan även ske i Kista gallerias garage, vilket tillåts genom gällande avtal mellan fastigheten Skalholt och Kista galleria.

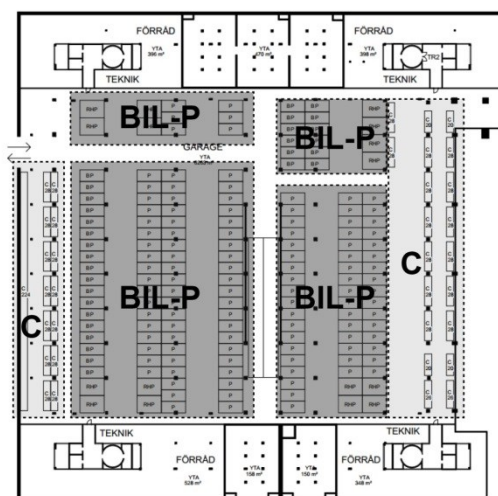
Alternativet med huvudsakligen bostäder genererar därmed ett sammanlagt behov av 243 p-platser. Alternativet med bostäder och hotell genererar ett sammanlagt behov av 263 platser. För att säkerställa att tillräckligt med yta avsätts för parkering används alternativet med störst parkeringsbehov. P-talet kan uppnås genom att inberäkna ett antal platser i samfälligheten Knarrarnäs S:1 inom intilliggande fastighet. Den yta som blir kvar efter att cykelplatserna fått sitt utrymme motsvarar 165 bilplatser, inklusive 16 platser för rörelsehindrade inom 10 meter från entrén till trapphusen samt 30 platser för besöksparkering. Resterande 98 bilplatser som behövs för att uppfylla det projektspecifika parkeringstalet anordnas i Knarrarnäs S:1, som ligger ca 150 meter från Skalholt 1. Möjligheten att tillämpa ”gröna p-tal” i projektet kan ytterligare sänka behovet.



Kartan illustrerar gångavståndet till samfälligheten Knarrarnäs S:1. Fastigheten Skalholt ingår i gemensamhetsanläggningen Knarrarnäs S:1 med totalt 677 garageplatser. Skalholt's andel i samfälligheten är 38 % vilket motsvarar 257 p-platser, vilket täcker behovet av de ytterligare 98 parkeringsplatser som behövs för att täcka parkeringsbehovet

Cykelparkering

Behovet av cykelparkeringsplatser för bostäder är större än för hotell och blir därför dimensionerande. I projektet tillämpas Stockholm stads parkeringstal för cykel vilket innebär 2,5-4 parkeringsplatser per 100 kvm BTA för bostäder och 10-30 parkeringsplatser/1000 kvm BTA för kontor eller handel. I fastigheten planeras för ca 48 000 kvm BTA bostäder samt 4 500 kvm ljus BTA handel/kontor vilket medför ett behov av omkring 1500 cykelparkeringsplatser. 150 av cykelparkeringsplatserna föreslås anordnas på gården och cirka 1350 anordnas i garageplan. Gården nås lätt via infart från Kistagången som utgör huvudstråk för cyklister. Garaget nås via Färögatan eller Torsnäsgränd via Kista gallerias garage. Cykelparkeringen i garaget utformas med tvåvåningsställ och placeras nära trappuppgångar och hissar för att få enkel access till huset. Utformningen av cykelplatserna utgår ifrån att det ska vara möjligt att låsa fast cykeln. Vidare ska parkeringen kännas trygg med god belysning och orienterbarhet.

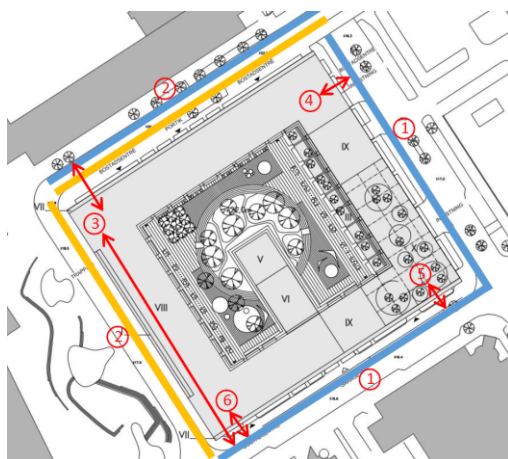


*Bilden illustrerar
planerad
disposition av
cykelparkering C
och bilparkering
BIL-P på
garageplan inom
Skalholt 1*

Angöring och besöksparkering

Angöring kommer även fortsättningsvis vara tillåten längs Isafjordsgatan och Färögatan. Längs Kistagången och Jan Stenbecks torg kommer angöring inte vara möjlig på den sidan av gatan som gränsar till Skalholt 1, vilket innebär att entréerna som vetter åt det hållet främst kommer att kunna angöras via garageplanet eller via trapphuset längs Isafjordsgatan eller Färögatan.

I garageplanet reserveras platser närmast trapphusen för rörelsehindrade för att underlätta entrén in i huset. Även besöksparkeringar kommer att finnas i garaget under fastigheten.



Beskrivning av hur de olika trapphusen nås

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

Leveranser

Höjden i garaget är 2,4 m vilket ej är tillräckligt för lastbilar. Leveranser till verksamheterna i kvarteret planeras ske via inlastningsutrymme som planeras i fastighetens bottenplan mot Isafjordsgatan. Därifrån transporteras varorna vidare via invändiga transportkorridorer till slutdestinationerna. Eventuellt kan denna inlastning även användas vid in- och utfart. Möjlighet till detta studeras vidare inför bygglov.

Tillgänglighet

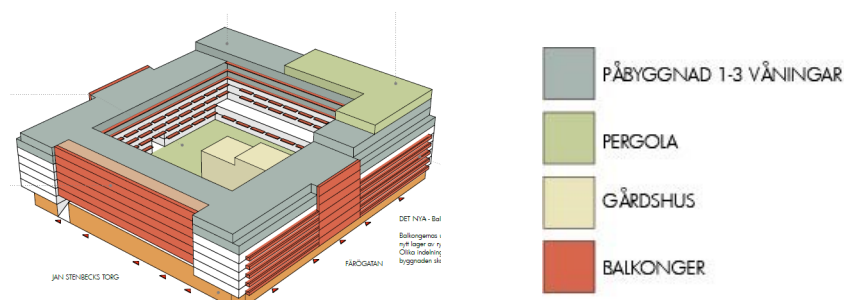
Alla befintliga entréer, utom entrén i avfasningen i hörnet Jan Stenbecks Torg och Kistagången, behålls. Entréerna kommer vara tillgängliga både från gatan och gården. Om- och tillbyggnaden kommer att uppfylla gällande tillgänglighetskrav med undantag för angöring samt parkering i gatuplan längs Kistagången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

Gestaltning- principer och planbestämmelser

Projektet tar avstamp i de kvalitéer som byggnaden besitter idag. Byggnaden är ritad av Ahrbom & Fahlsten, byggd 1985 och har tidstypisk gestaltning. Tegelfasaden med dess upprepade kontrollerade fönstersättning ger byggnaden en tydlig struktur och ett gediget uttryck.

Kvarteret har ett väl exponerat läge. I planen syfte står, ”Då kvarteret har ett exponerat läge vid Kistas stora torg är det av extra stor vikt att arkitektoniska tillägg (balkonger, påbyggnad mm) utformas så att byggnadens fasader erhåller en hög arkitektonisk kvalitet”.

De nya volymerna ska ta hänsyn till befintlig arkitektur och göra tillägg till denna. Bevarandet och omhändertagandet av kulör och materialitet av befintliga fasader är väsentligt. En röd kulör föreslås på befintliga och nya delar. På så sätt skapas ett monokromt intryck, med en variation av materialitet och arkitektonisk tid.



*Utökad byggrätt Sandell Sandberg***Påbyggnad**

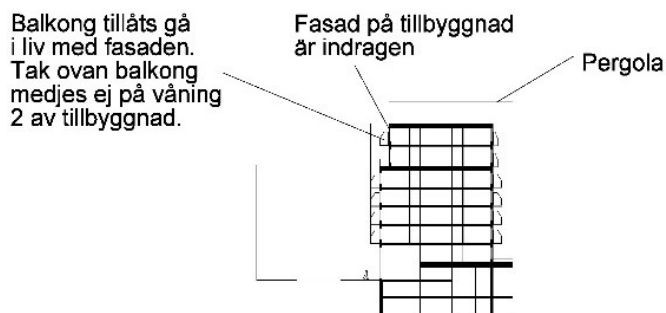
De tre nya våningarna ovan den befintliga strukturen får i sin utformning en resning i hörnet Färögatan/Isafjordsgatan för att markera hörnet och lägga till vertikalitet i volym.

*Påbyggnad.**Fasad mot Kistagången. Sandell Sandberg*

Påbyggnaden ska ges en tydlig indelning och rytm anpassad till det befintliga huset. Gestaltningen med volymen indelad i kubiska ramar samspråkar med den befintliga gridet av tegel men är nättare i sitt uttryck och ger den ett kontrasterande, modernt uttryck. Färgsättningen i rött samspelar med teglet och intrycket ska vara ett nytt och modernt tillägg, men i harmoni med det ursprungliga. Byggnaden med adderade volymer ska fortsatt läsas ihop till en helhet vilket regleras genom text på plankartan.

Påbyggnad ska ges en tydlig indelning och rytm anpassad till befintlig byggnad. Kvarteret ska i sitt uttryck fortsatt läsas ihop till en helhet.

Balkongerna tillåts gå i liv med fasaden på den befintliga byggnaden. Tak ovan balkong medges ej på våning två av påbyggnad mot Färögatan och Kistagången. Fasaden på påbyggnaden är indragen. Se, v4 och principillustration 2 på plankartan.



Principillustration 2. Avser fasad mot Färögatan och Kistagången.

Påbyggnad – pergola och växthus

I hörnet Isafjordsgatan/Färögatan får pergola och växthus uppföras, v1 på detaljplanekartan. Terrassen på taket har en struktur som följer strukturen i våningarna under. Detta för att skapa spänst i volymen och en markering av hörnet. Strukturen möjliggör infästning av tak, vindsydd och räcken.

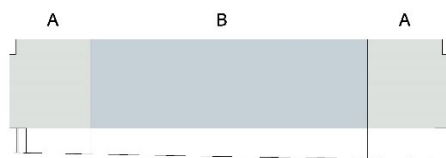


Påbyggnad terrass. Sandell Sandberg

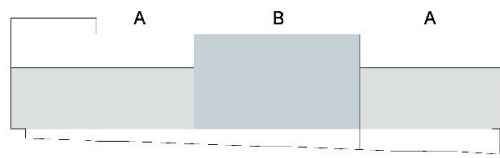
Arkitektonisk indelning av fasaderna

Kvarteret är stort ca 100x110 meter. Utgångspunkten för den arkitektoniska utformningen är att byggnadens skala ska brytas ned genom en tydlig vertikal indelning av fasaderna mot Jan Stenbäcks torg, längs Färögatan och Kistagången och bidra till att öka variationen i stadsrummet.

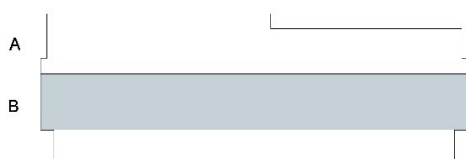
Indelning av fasaderna regleras genom principillustrationer 3-6 och genom text på plankartan.



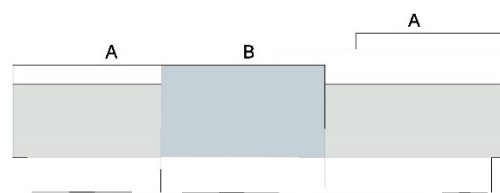
Principillustration 3
Fasad mot Jan Stenbecks torg



Principillustration 4
Fasad mot Kistagången



Principillustration 5
Fasad mot Isafjordsgatan



Principillustration 6
Fasad mot Färögatan. Sandellsandberg

Fasad mot Jan Stenbecks torg, Kistagången och Färögatan ska över bottenvåningen delas in i tre vertikala partier med två olika arkitektoniska uttryck, där mittpartiet (B) skiljer sig från det intilliggande (A). Se principillustration 3,4 och 6.

Fasad mot Isafjordsgatan ska över bottenvåningen delas in i två horisontella partier. Se principskiss 5.

De befintliga fönsteröppningarna görs större för att ge de boende så ljusa lägenheter som möjligt. Det medför att fönstrens horisontella verkan ändras till att få ett öppnare uttryck.

Balkonger

Kvarteret ligger i Kistas verksamhetsområde där det idag råder brist på parker och andelen offentlig friyta är låg. Detaljplanen möjliggör cirka 730 lägenheter vilket innebär att upp till 1200 personer kan komma att bo i kvarteret. I byggherrens förslag är flertalet lägenheter är små till ytan (från 26 kvm). Många människor kommer därmed att behöva samsas kring den gemensamma gården. För att skapa goda boendemiljöer är det viktigt att så många lägenheter som möjligt förses med balkong. Balkongerna blir också ett viktigt elementet i fasadgestaltningen för att möjliggöra en indelning av den stora byggnadsvolymen, utöver den vertikala indelningen av fasaderna. Av byggherren framtaget förslag redovisar en balkong till varje lägenhet förutom mot Jan Stenbecks torg där delar av fasaden (av

gestaltningsskäl) inte får förses med balkonger, vilket regleras genom planbestämmelser på plankartan.

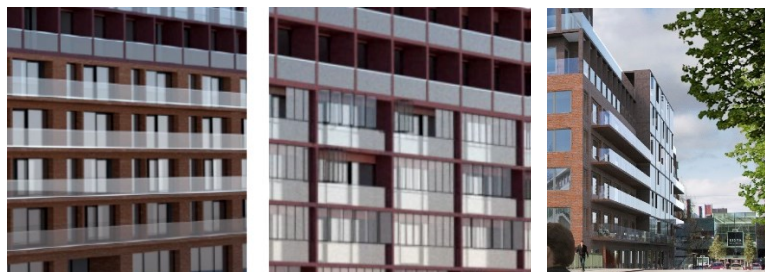
I nybyggnadsdelen mot torget samt det nya gårdshuset ska varje enskild lägenhet förses med balkong, vilket regleras genom planbestämmelser på plankartan. I byggandens övriga delar bör varje enskild lägenhet ha minst en balkong eller privat uteplats, vilket regleras genom bestämmelsen att varje enskild lägenhet. En fördjupad utredning om det är möjligt att uppföra en balkong till varje enskild lägenhet utifrån av den befintliga byggnadens konstruktion ska tas fram av byggheren inför bygglov.

Ett mittparti med inglasade balkonger föreslås mot Kistagången och Färögatan, vilket medges genom planbestämmelser på plankartan. Det ökar vertikaliteten i volymen och bryter upp fasadens längd. På sidopartierna löper längsgående balkonger som kontrasterar mot den större volymen.

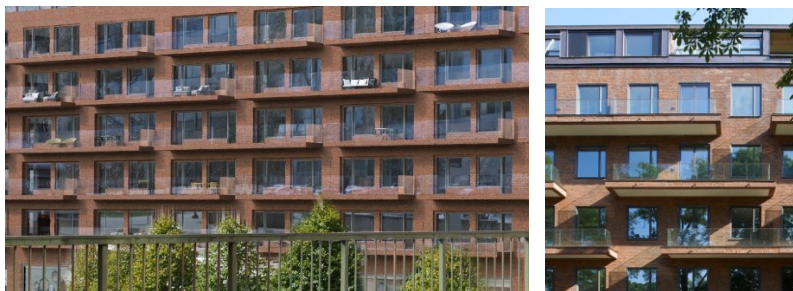
Övriga balkonger mot allmän platsmark får inte glasas in annat än om det krävs för att klara godkända trafikbullernivåer, vilket regleras genom planbestämmelser på plankartan.



Fasad mot Kistagången. Sandell Sandberg



Balkonger med två olika uttryck mot Kistagången. Balkonger i mittsektionen tillåts glasas in. Balkongplattan kläs med tegel lika befintligt på fasad. Transparent räcke föreslås med minimal överliggare i metall.



Balkonger mot Isafjordsgatan. Referensbild balkongplatta klädd i tegel från bostadshus vid Vasaparken i Sthlm.

Mot Isafjordsgatan möjliggörs antingen bostäder eller hotell. Fasaden föreslås vid bostäder få balkonger satta i tegelförband, förskjutna i förhållande till varandra. Detta skapar variation i hur byggnaden uppfattas från olika delar av stadsrummet.

Balkongerna mot gården föreslås separerade från varandra med en tätare indelning som följer lägenhetsindelningen.

Utformningen av balkongerna regleras ej genom planbestämmelser, däremot hur mycket dessa får kraga ut från fasaderna. För att inte inkräkta på innergårdens volym får balkongerna på gårdshuset inte kraga ut alls.

Bottenvåningarna

Verksamhetsområdet lider idag brist på dynamisk stadsmiljö och levande gatustråk. Skaltholt kan genom sitt läge och storlek bidra till utvecklingen av en levande stad. Bottenvåningen ges utformningsbestämmelser på plankartan och ska utformas för lokaler (centrumändamål). Genomsiktliga glaspartier kombinerat med en hög entrétäthet ska bidra till att göra byggnaden tillgänglig och gaturummet mer levande. Att lätt kunna anpassa huset till en mångfald mindre verksamheter är ett effektivt medel för att levandegöra stadsmiljön i närområdet. Bottenvåningens fasad mot allmän platsmark ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet avseende gestaltning och materialval där mänsklig skala, upplevelserikedom och materialitet är centrala utgångspunkter.



Bild bottenvåning torget. SandellSandberg.

Bottenvåningen mot Färögatan, Kistagången och Jan Stenbecks torg ska utföras med minst 50 % genomsiktliga glaspartier där varje parti kan innehålla entréfunktion för innanförliggande verksamhet. Mot Isafjordsgatan ska andelen genomsiktliga glaspartier i fasad vara minst 40 %. Entréer mot allmän plats ska ges en omsorgsfull gestaltning med tåliga väl utformade detaljer och vara väl annonserade.

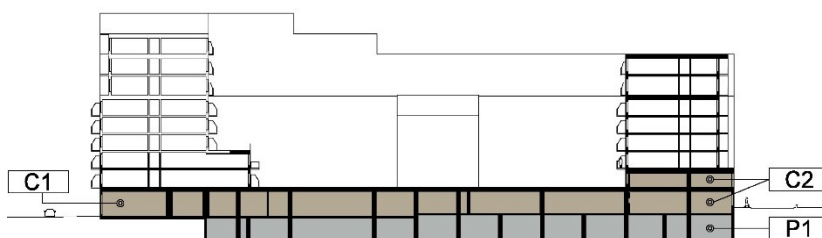
Gårdshuset

Nedtrappningen i volym som påbörjas i påbyggnadsvåningarna fortsätter i gårdshuset, som går från fem till fyra våningar. I uttryck hör de två nya elementen ihop med sin kassettverkan, men gårdshuset får en annan fasad i reflekterande material för att ge det en lätthet, reflektera ner ljus på gården samt spegla grönskan. Gårdshusets tak utförs som grönt vegetationstak.

V6 Minst 70% av ytan ska utgöras av vegetationstak.

Tredimensionell fastighetsbildning

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning för garage och lokaler för centrumändamål finns och illustreras genom principillustration 1 på plankartan. Lämplighet prövas av lantmäterimyndigheten vid en lantmäteriförrättning.



Principillustration 1

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

I samband med planens genomförande kommer ledningssystemet att omdimensioneras.

Energiförsörjning/Tele

I dagsläget finns tre nätstationer i kvarteret. Endast nätstationen mot Isafjordsgatan kommer att finnas kvar och möjliggörs genom planbestämmelse E1 på plankartan. Elleverantörens utrymmes- och tillgänglighetskrav måste uppfyllas.

Dagvatten

Då kvarteret är och även fortsättningsvis kommer att vara underbyggt efter omdaningens samt att fastighetsgränsen går vid huslivet finns det begränsade möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Genom att anlägga en stor andel ytor med genomsläppligt material så som gröna ytor och stenmjöl kan viss fördröjning och reducering av avrinning ske. Detta då avrinning från dessa ytor kan infiltrera till bjälklagets dräneringssystem och en del vatten binds upp i jorden eller tas upp av de planterade växterna. Det rekommenderas däremot inte att låta avrinning från andra ytor, som tak eller plattsatta ytor rinna av mot de mer genomsläppliga ytorna för infiltration. Detta då det skulle kunna överbelasta dräneringssystemet vid intensiv eller tätt på varandra följande tillfällen med nederbörd samt att det skulle kunna innebära risker om det någon gång skulle uppstå problem med dräneringssystemet.

Att tillåta större mängder avrinning infiltrera till dräneringssystemet kan även innebära att man måste anpassa

bjälklaget för dynamiska laster, dvs. att bjälklagets bärande förmåga anpassas för att vid vissa tillfällen bära en högre last då marklagret är vattenfyllt. Det rekommenderas därför att istället att anlägga dagvattenbrunnar på de hårdgjorda delarna av innergården som ansluts till dagvattennätet.

Kvarteret förses med en ny byggnad som skulle kunna öka avrinningen men detta kompenseras med grönt tak och av att en del av den befintliga byggnadens tak förses med en terrass med inslag av gröna ytor samt att innergården förses med genomsläppliga material. Av den anledningen förväntas inte den totala mängden takvatten öka efter omdaning. Den nya byggnadens takavrinning kan förslagsvis avledas genom att stuprören dras genom bjälklaget och direkt kopplas till den servisledning som släpper dagvatten till kommunal ledning via Färögatan.

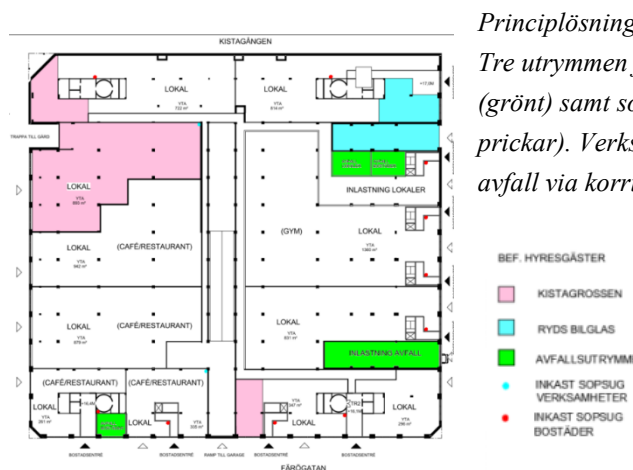
Avfallshantering

Då projektet är komplext krävs en kombination av flera olika system för avfallshantering. Utmaningarna ligger i att det planeras många lägenheter och verksamheter på en liten yta. Stationär sopsug lämpar sig väl då hämtning av krantömda behållare bedöms som uteslutet på grund av brist på förgårdsmark.

Sopsugsinkast placeras i gatuplan i varje entré samt i anslutning till korridorer för verksamheter vilket ger en mycket god tillgänglighet. Totalt beräknas sex inkast för alternativ 1 och tolv inkast för alternativ 2 behövas för att undvika att avfall behöver bäras från en entré till en annan via trottoar. I det alternativ hotellrum byggs längs med Isafjordsgatan och Färögatan påverkas inte utformningen av avfallshanteringen. Hotellrum genererar mindre avfall än lägenheter så befintlig dimensionering är tillräcklig.

Avfallshantering från verksamheter skiljs från bostäder genom att verksamheter slänger restavfall i sopsugen. Transport av avfall till sopsugsinkasten samt transport av förpackningar till avfallsutrymme sker i invändiga korridorer som boende ej har tillträde till. Som alternativ kan verksamheterna även lämna sitt avfall i egna soprum. Varje restaurang / café bör ha ett eget soprum. Förskola kan med fördel slänga utsorterat brännbart i sopsugssystemet.

Kombinationen av matavskiljare/fettavskiljare möjliggör hög flexibilitet med avseende på användning av lokalerna samtidigt som det är ytbesparande och hygieniskt.



Tre utrymmen för förpackningar (grönt) samt sopsug (röda prickar). Verksamheter lämnar avfall via korridor.

Räddningstjänst

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

Tvärbanans Kistagren kommer att påverka räddningstjänstens insatsmöjligheter för den aktuella byggnaden varför utrymning utmed Kistagången och Jan Stenbecks torg förutsätts kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Detta krav uppfylls med aktuell utformning av byggnaden. Mot Färögatan /Isafjordsgatan kan, vid behov, utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning vara ett alternativ för bostäder upp till 23 meter ovan mark. För hotell och förskola gäller att utrymning alltid ska kunna ske utan insats av räddningstjänsten.

För delar av byggnaden med fler än 8 våningar ska ett av trapphusen utformas som ett Tr2-trapphus. Tr2-trapphus kan även utgöra enda utrymningsvägen för bostäder upp till 16 våningar. Två utrymningsvägar från takterrassen krävs om den görs publik eller exempelvis tillgänglig för hotellgäster.

Utrymning från förskola sker direkt till det fria mot innergård. Från innergård ska det vara möjligt att utrymma direkt till det fria från portik/trappa mot gård.

För att uppfylla räddningstjänstens avståndskrav ska komplettering ske med två nya brandposter i nära anslutning till

korsningen mellan Torsnäsgratan/Jan Stenbecks torg och Kistagången.

För mer detaljerad kravbeskrivning hänvisas till *Utlåtande brandtekniska förutsättningar*.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

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

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kista ligger inom Igelbäckens naturliga avrinningsområde men dagvatten från bebyggda delar av Kista avleds via Järva dagvattentunnel till Edsviken. Dagvattenrecipienten Edsviken (vattenförekomst SE650924-162417) är en bräck havsvik som ligger mellan Sollentuna, Danderyd och Solna kommuner.

Prioriterat område för Edsviken är näringsämnen (otillfredsställande ekologisk status). Främsta anledningen till att god kemisk status inte uppnås är på grund av förekomsten av kvicksilver och bromerade difenyletrar. Dessa ämnen sprids i normalfallet inte från bebyggelse.

Vad gäller föroreningar till dagvatten anses påverkan till recipienten efter omdaning vara försumbar. Väljs inerta takmaterial så som tegel eller målad takplåt (ej koppartak) uppstår ingen eller marginell negativ påverkan. Kvarteret är även försett med överbyggt garage vilket bidrar till att avrinning från p-ytorna inte når dagvattensystemet eftersom dessa är anslutna till spillvattennätet. Möjligheten att uppnå eftersträvat miljösmål försvåras därför inte av omdaning.

Stadsbild

De tillkommande volymerna på den befintliga byggnaden medför att byggnaden som mest höjs med 11 meter. Bedömningen är att det är möjligt utifrån den storskalighet som präglar denna del av Kista, och kvarterets läge vid ett större torg som medger en högre skala. Skalan bedöms kunna hanteras genom fasadernas arkitektoniska uttryck, t ex genom vertikal indelning av fasaderna.

Störningar och risker

Buller

Den 1 juli 2017 ändrades riktvärden för buller för väg- och spårtrafik. De nya bullerriktvärdena beslutades efter det att planen varit ute på granskning och berör Skalholt

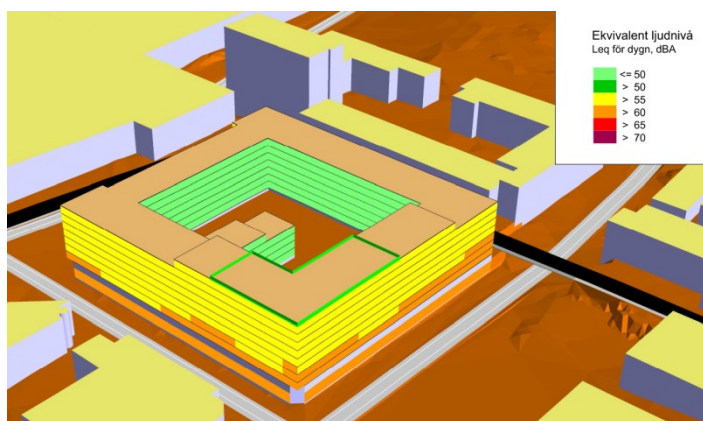
Den nya förordningen innebär kortfattat att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad i fråga om lägenheter upp till 35 m².
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara orienterade mot en skyddad sida med högst 55 dBA

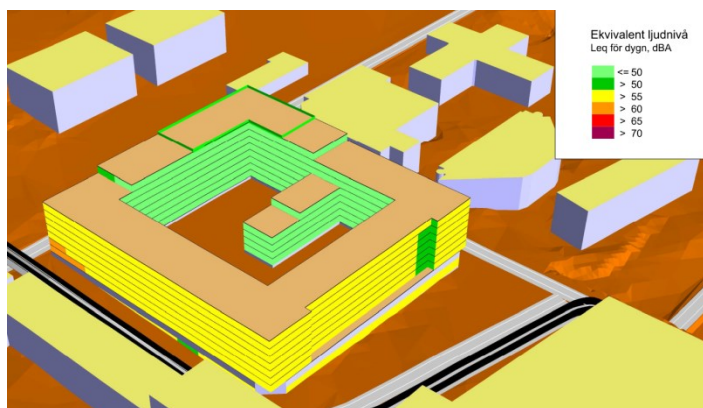
ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan 22.00-06.00.

Framtagen bullerutredning för Skalholt 1 visar att vid den mest utsatta fasaden, mot Isafjordsgatan, fås ekvivalenta ljudnivåer upp mot 64 dBA från väg- och spårtrafik. Vid de mest utsatta fasaderna mot Isafjordsgatan och Färögatan fås maximala ljudnivåer upp mot 78 dBA.

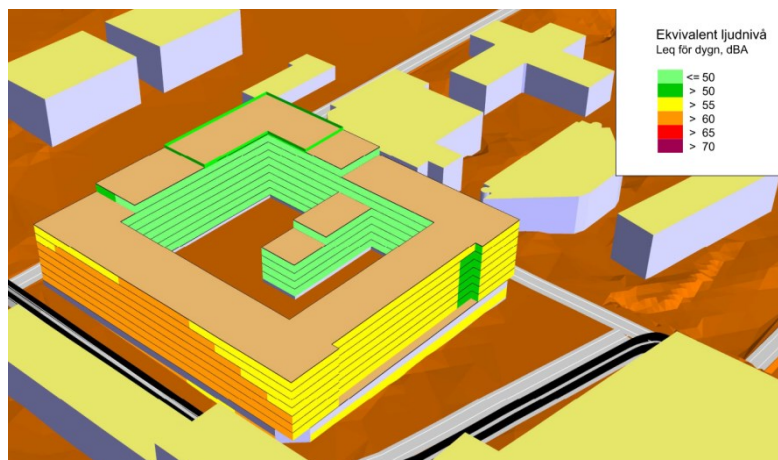
Nivån på gemensam uteplats placerad på innergården blir lägre än 70 dBA maximal ljudnivå respektive 50 dBA ekvivalent ljudnivå.



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



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



Ekvivalenta ljudnivåer inklusive spårväxel.

Resultatet av bullerutredningen visade att 5 % (alternativ med bostäder mot Isafjordsgatan) respektive 4 % (alternativ med hotell mot Isafjordsgatan) av de planerade lägenheterna behövde bullerskyddsåtgärder för att klara då gällande riktvärden enligt förordningen. Med nya riktvärden minskar andelen lägenheter som kan behöva bullerskyddsåtgärder.

De nya bullerriktvärdena tillåter 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för lägenheter upp till 35 m² vilket möjliggör att kvarteret Skalholt kan bebyggas med endast mindre bostäder (upp till 35 m²).

Spårskrik – Tvärbanan

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

Stomljud och vibrationer

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

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

Externt industribuller

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

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

Översvämningsrisker

Det har översiktligt utretts hur höjdsättningen av marken kring kvarteret ser ut. Vid skyfall som överstiger det allmänna ledningsnätets kapacitet är det mest troligt att vatten kan komma att rinna av på markytan längs de gator där den kommunala dagvattenledningen är förlagd. En övergripande översvämningskartering gjord av Stockholms stad visar att det finns risk för översvämning kring kvarteret på Isafjordsgatan och Färögatan. När det gäller översvämningsriskerna i området står kvarteret Skalholt inte ensamt för dessa, det gör all bebyggelse som ligger kring gatorna och är anslutna till ledningsnätet i Kista samt det faktum att det finns lågpunkter i området utanför kvartersmark. Eventuella problem som kan drabba exempelvis planerad spårväg har alltså inte med kvarteret Skalholt specifikt att göra. Eftersom omdaning, även med framtida klimatförändringar, inte innebär någon ökat flöde från fastigheten, kan omdaning därmed inte utgöra ett problem i detta avseende.

Riskfylld verksamhet och transporter av farligt gods

I en övergripande sammanvägning av risknivåer konstateras att det största bidraget till individrisk och samhällsrisk inom planområdet är utsläpp av giftig gas inom KTH Electrum. Olycka med farligt gods på Isafjordsgatan eller olycka på Tvärbanan bedöms ha begränsad påverkan.

De små förvaringsmängderna (inom KTH Electrum) och avståndet mellan riskkälla och planområdet innebär mycket låg

sannolikhet för att ett gasutsläpp ska spridas in i byggnader eller obebyggda delar som vetter bort från riskkällan (innergården). Påverkan på risknivån inomhus inom den aktuella bebyggelsen samt på innergården är därför mycket låg.

Att medge balkonger i fasader som vetter mot KTH Electrum innebär att personer kan utsättas för en förhöjd risknivå, dock aldrig en oacceptabel risknivå då befintlig byggnadsutformning möjliggör utrymning bort från riskkällan. Samtliga utrymmen med stadigvarande vistelse inom byggnadsdelar som vetter mot KTH Electrum har tillgång till minst en utrymningsväg som vetter bort från riskkällan då utrymning är möjlig till innergården och vidare bort. Med hänsyn till den begränsade riskreducerande effekten samt att åtgärden bedöms kunna inkräkta på framtida ombyggnationer görs bedömningen att det inte är rimligt att ställa krav i detaljplanen på att byggnaden ska utformas så att utrymning är möjlig bort från riskkällan.

Den riskreducerande åtgärd som föreslås innebär att friskluftsintag placeras mot sidor av bra luftkvalitet och dit det är mindre sannolikt att gasen sprids vid eventuellt gasutsläpp. Att placera friskluftsintag bort från riskkällan eller på tak bedöms därför nära på eliminera sannolikheten för att gasutsläpp sprids in i byggnaden. Om ventilationssystemet utförs mekaniskt så kan det dessutom utformas så att det på ett enkelt sätt kan stängas av, genom exempelvis central nödavgängning. För att reducera effekten vid eventuellt gasutsläpp har plankartan försetts med en bestämmelse om skydd mot störning:

För byggnadskroppar som vetter direkt mot Kistagången ska friskluftsintag placeras mot en trygg sida, dvs på byggnadsdelens tak eller vända bort från Kistagången.

För mer detaljerad beskrivning hänvisas till *PM Hantering av risk – Förtydligande avseende sammanvägning av risknivå samt kompletterande diskussion om åtgärdsförslag.*

Tvårbana

Trafiken på Tvårbanan bedöms generellt medföra en begränsad riskpåverkan på kringliggande bebyggelse. Enligt beräkningarna kan en brand i spårvagn innebära sådana strålningsnivåer att det finns risk för spridning till byggnader inom ca 10 meter från branden. Sannolikheten för att detta brandscenario inträffar är dock mycket låg. Vidare bedöms sannolikheten vara mycket låg för att en brand i spårvagn som sprider sig till intilliggande

bebyggelse leder till att personer inomhus omkommer. Riskbidraget för personer inomhus bedöms därför vara mycket lågt. Med hänsyn till detta ställs inga krav på åtgärder för fasader som syftar till att förhindra brandspridning in i byggnaderna.

Utmed Skalholt 1 kommer Tvärbanan gå i blandtrafik. På sträckan tillämpas siktörning vilket innebär att hastigheten anpassas till siktsträckan. Där siktsträckan är mycket kort krävs mycket låg hastighet. Detta kan exempelvis vara aktuellt utmed Skalholt 1 där Tvärbanan planeras övergå från Kistagången till Jan Stenbecks torg i en tvär kurva. Närheten till planerad hållplats på Jan Stenbecks torg innebär också att spårvagnarna håller en lägre hastighet eftersom samtliga spårvagnar antingen kommer bromsa in eller accelerera. Spårvägens hastighetsbegränsning på den aktuella sträckan innebär t ex en mycket låg sannolikhet för att en urspårad spårvagn ska kollidera med kringliggande byggnader. Den mest kritiska delen av sträckan Skalholt 1 med avseende på urspårning bedöms vara kurvan mellan Kistagången och Jan Stenbecks torg. Det kommer att krävas mycket låg hastighet, betydligt lägre än 30 km/h, för att kunna ta kurvan på ett säkert sätt.

Om spårvagnen skulle spåra ur i kurvan p.g.a. exempelvis för hög hastighet så kommer spårvagnen med hög sannolikhet att fortsätta rakt fram i färdriktningen och därmed inte kollidera med aktuell fastighet.

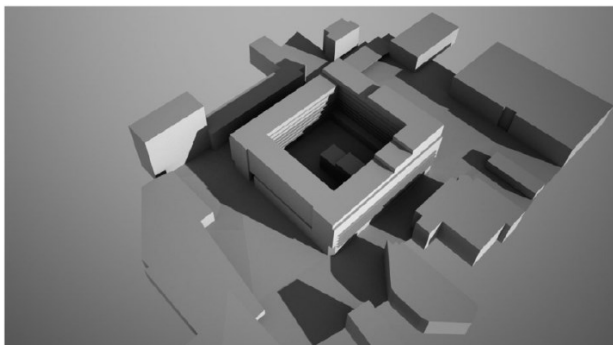
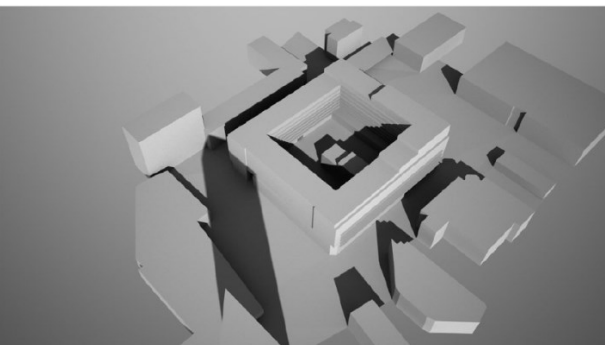
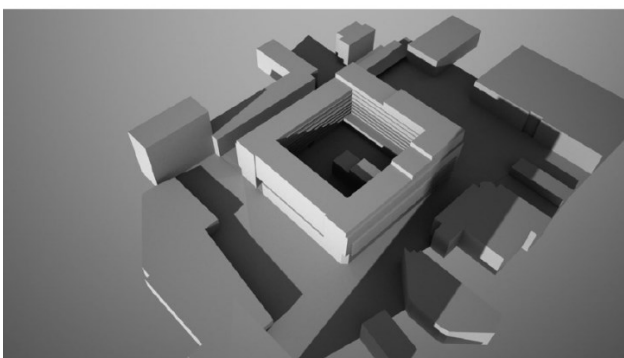
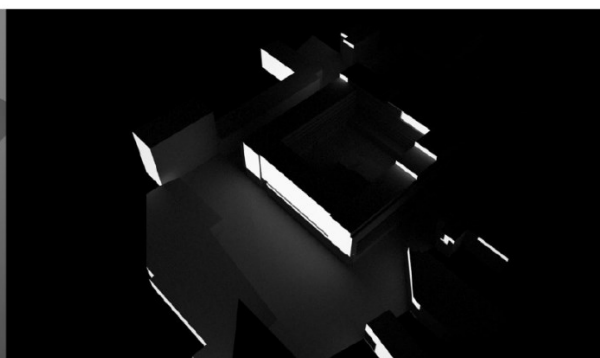
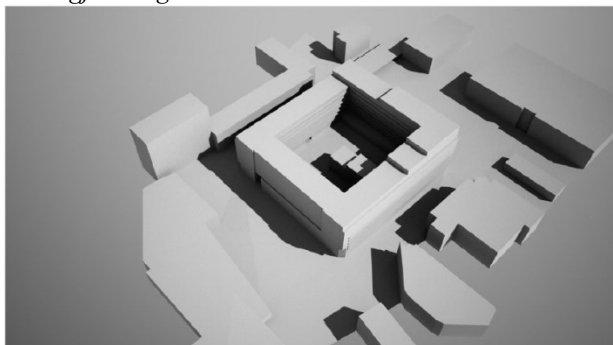
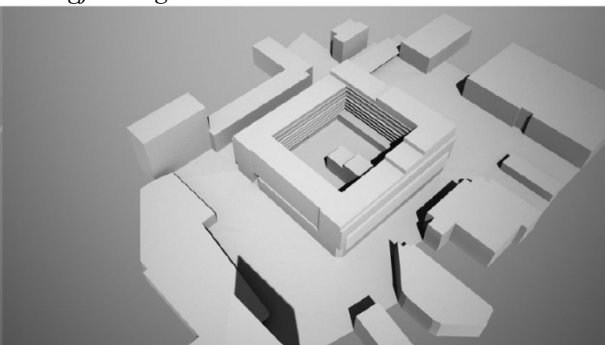
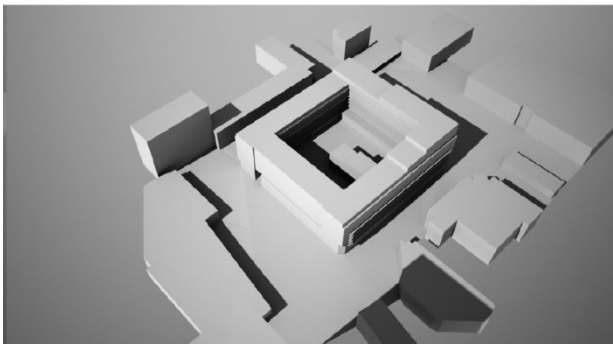
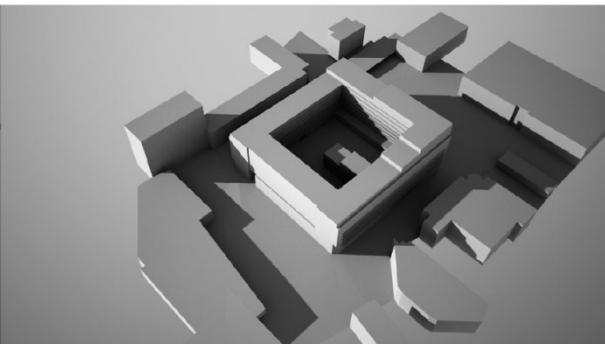
Med hänsyn till den låga risknivån inom byggnader i planområdet föreslås inga byggnadstekniska åtgärder för bebyggelsen.

Elektromagnetiska fält

För att inte riskera för höga magnetfält har Ellevio som tumregel ett avstånd från nätstationer till stadigvarande vistelseplats på 8 meter. Avståndet kan reduceras till 4 meter om nätstationen är inplådad, vilket nätstationen mot Isafjordsgatan är.

Ljusförhållanden och lokalklimat

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

*Vårdagjämning kl 9**Vårdagjämning kl 12.**Vårdagjämning kl 15**Vårdagjämning kl 18**Midsommar kl 9**Midsommar kl 12.**Midsommar kl 15**Midsommar kl 18*

Vindförhållanden

I och med att bebyggelsen höjs något blir vinden mer inramad och det kan få påföljden att vindhastigheten höjs något. Även Kista Tower kan påverka hur situationen blir. Vid Isafjordsgatan fås med den nya bebyggelsen en högre barriär men vindklimatet

vid fotgängarnivån bör inte påverkas nämnvärt. På det stora hela ligger kvarteret i ett tätbebyggt område vilket i sig håller ned vindhastigheterna och gör att den nya föreslagna påbyggnaden bör få ett relativt bra mikroklimat och god soltillgång.

Bällsta radar

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

Sociala konsekvenser

Framtagen statistik visar att den demografiska fördelningen i Rinkeby-Kista avviker från snittet i Stockholm. Det finns en större andel unga och andelen vuxna män är större än andelen vuxna kvinnor. Dagbefolkningen är nästan dubbelt så stor som nattbefolkningen och består till 65% av män. Under kvälls- och nattetid finns stora problem med trygghet eftersom få människor vistas i området då.

Omdaningen av Kvarteret Skalholt 1 från kontor till bostäder blir startskottet för centrala Kistas förvandling från verksamhetsområde till blandad stad. Förslaget innehåller upp mot 730 lägenheter, vilket beräknas generera omkring 1100-1200 boende, men även ytor för lokaler i bottenvåningen, verksamheter och en öppen förskola. Den stora mängden boende i kvarteret kommer att bidra till mer befolkade gaturum, ökad trygghet i området samt ett större kundunderlag för butikerna i närområdet.

I alternativet med ca 730 lägenheter tillskapas nya trapphus med fyra lägenheter per våningsplan. De större lägenheterna blir genomgående och enkelsidiga lägenheterna mot gård skulle enkelt kunna införlivas i de större för att möjliggöra generationsboende. Trapphusen utförs genomgående mellan gård och gata för att alla boende ska nå den gemensamma gården. I detta fall antas den sociala mixen i kvarteret bli stor då det kommer att erbjudas bostäder för människor med olika livssituation och åldrar.

Smålägenheterna är i båda alternativen placerade kring en gemensam korridor som löper mellan tre av de befintliga trapphusen, med ca 75 lägenheter per våningsplan. Det faktum att lägenheterna är små kan medföra att omsättningen blir stor, vilket skulle kunna medföra en risk att få boende känner ansvar för byggnaden vilket i sin tur skulle kunna leda till negativa sociala konsekvenser.

Det är av stor vikt att kvarterets bebyggelse och gård gestaltas och byggs med hög kvalitet och tåliga material. Bristen på grönyta i närområdet gör att gården blir extra viktig för de boende. Tillgång till en egen balkong så långt som möjligt konstruktionsmässigt, blir ett viktigt tillskott för boende i de många och potentiellt små lägenheterna i kvarteret.

Jämställdhet

Den stora mängden boende i kvarteret kommer att bidra till mer befolkade gaturum samt ett större kundunderlag för butikerna i närområdet, vilket leder till en ökad trygghet i området.

I samråd med stadsdelsförvaltningen och byggherren pågår ett arbete med att upplåta lokaler för öppen förskola. En öppen förskola i detta centrala, kollektivnära och kommersiella läge skulle vara positivt för befolkningen i hela Kista och ytterligare öka blandningen av människor i det offentliga rummet, vilket bedöms leda till en ökad trygghet i området.

I alternativet med ca 730 lägenheter tillskapas nya trapphus med fyra lägenheter per våningsplan. De större lägenheterna blir genomgående och enkelsidiga lägenheterna mot gård skulle enkelt kunna införlivas i de större för att möjliggöra generationsboende, vilket bedöms vara positivt för jämställdheten.

Omdaning av kvarteret Skalholt bedöms sammantaget bidra till en ökad jämställdhet i stadsdelen.

Barnkonsekvenser

Ingen särskild barnkonsekvensanalys har gjorts i projektet. I förslaget med 730 lägenheter i blandade storlekar, uppstår ett behov av förskola enligt stadsdelsnämndens sätt att räkna. Behovet löses genom den kommande detaljplanen i kvarteret intill, kv Hekla, där det planeras en förskola om 6 avdelningar. För att åstadkomma flexibilitet över tid så möjliggörs genom planbestämmelser att en förskola införlivas i gårdshusets nedre delar med entré från gården och från Färögatan. En första studie har gjorts som visar att gården är stor nog för att inrymma både boende och förskola.

Kvarteret planeras innehålla en öppen förskola, vilket möjliggörs genom planbestämmelser på plankartan.

Konsekvenser för verksamhetsområdet

Enligt visionen för Kista så ska Kista utvecklas till en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. Kvarteret Skalholt kan bidra till att åstadkomma en attraktiv blandstad. Genom levande bottenvåningar kan också tryggheten i området öka. Bostäder i kvarteret bedöms ej utgöra en intressekonflikt med etablerade verksamheter i området.

Tidplan

Samråd	Kv. 4 2016
Granskning	Kv. 2 2017
Godkännandee	Kv. 4 2017
Antagande	Kv. 1 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

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

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal gällande genomförandet, vilket regleras genom ett exploateringsavtal mellan staden och tomträttsinnehavaren.

Huvudmannaskap

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

Avtal

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

Avtal mellan fastighetsägare och Trafikförvaltningen kommer att upprättas med avseende på samordningspunkter kopplade till Tvärbanans utbyggnad.

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m m prövas vid lantmäteriförrättning. Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning för olika ändamål, lämplighet m m prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är i huvudsak beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning kontor och industri i nuvarande plan. Område utlagt som allmän platsmark (GATA) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet (gatufastighet). Fastighetsreglering krävs för att överföra de delarna av fastigheten Skalholt 1.

Användning av mark

Föreliggande detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Genom planförslaget byter kvartersmark inom fastigheten Skalholt 1 användning från att i gällande plan vara enbart kontors- och centrumverksamhetsändamål med viss hotellverksamhet till markanvändning för bostäder, centrumändamål, hotel, teknisk anläggning, verksamheter, förskola respektive parkering inom kvartersmark.

Exploatören har för avsikt att friköpa fastigheten Skalholt 1. Eftersom det planerade antalet lägenheter inom kvarteret är mycket stort planerar exploateröen att bilda flera bostadsfastigheter inom kvarteret. Det kan då finnas fördelar att dela upp kvarteret i mindre fastigheter. Innergården avses i så fall användas gemensamt av de omkringliggande

bostadsfastigheterna och en eventuell förskolefastighet och kan med fördel inrättas som en gemensamhetsanläggning. Det planeras även att bilda separata tredimensionella fastigheter för parkeringsändamål och för lokaländamål.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösas in med stöd av 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösensskyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x1 i plankartan) innebär en inlösensskyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Rättigheter

Inom planområdet är två rättigheter (avtalsservitut) lokaliserade:

1. Servitut för passage genom garagedel, med FRM-aktnummer 0180IM-08/4586.1, belastar Skalholt 1 till förmån för Danmark 2.
2. Servitut för grundsula, med FRM-aktnummer 0180IM-14/1021.1, belastar Skalholt 1 till förmån för Danmark 2.

Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x1 i plankartan) i detaljplanen. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

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

Skalholt 1 har del i gemensamhetsanläggningen Knarrarnäs GA:1 samt samfälligheten Knarrarnäs S:1. Behovet att delta i gemensamhetsanläggningen kommer finnas kvar även med det nya planförslaget (se under rubrik Bilparkering, sid 20).

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

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

Kostnader för återställningsarbeten

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

El och tele m.m.

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Tomträttsinnehavaren är ansvarig för eventuella miljöskyddsåtgärder för genomförandet av detaljplanen.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

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

Dagvatten

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

El/Tele

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

Fjärrvärme

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Revidering efter granskning

Revidering av planhandlingarna har skett efter granskningen.

Revideringen består av:

- Bestämmelse om riskreducerande åtgärd har införts

- Bestämmelsen B1 har förtydligats så att bostäder möjliggörs i bottenvåningen mot innergården
- Bestämmelsen för centrumändamål C har ändrats till C1 och kompletterats med C2 för att tydliggöra att lokaler för centrumändamål ska finnas i våningen ovanför bottenvåningen mot Jan Stenbecks Torg
- Användningen för B2 och C2 har utökats och gäller även del av byggnad mot Kistagången
- Bestämmelse om krav på balkonger i samtliga lägenheter har justerats
- Nockhöjden på planterbart bjälklag har justerats
- Nya riktlinjer för buller påverkar projektet.

Text som berör detta samt mindre justeringar av redaktionell karaktär har utförts i planbeskrivningen.