



Särskild sammanställning

Detaljplan för Stallmästaregården m.m.

inom stadsdelen Haga, upprättad i november 2021

Innehåll

Inledning	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Bakgrund.....	2
Miljöbedömning och hur miljöaspekterna integrerats i planen	3
Hur hänsyn tagits till MKB och inkomna synpunkter	5
Skälen att planen antas i stället för alternativ som övervägts	9
Planerade åtgärder för övervakning och uppföljning.....	14

Inledning

Detta dokument är en särskild sammanställning enligt 6 kap. 16 § miljöbalken för rubricerad detaljplan. Syftet med sammanställningen är att göra resultatet av miljöbedömningen och samråden (samråd och granskning) tillgängligt för allmänheten och för dem som deltagit i planprocessen. I sammanställningen ska redovisas:

- hur miljöaspekterna integrerats i detaljplanen
- hur hänsyn har tagits till miljökonsekvensbeskrivningen och inkomna synpunkter
- skälen för att planen har antagits i stället för de alternativ som övervägts
- vilka åtgärder som planeras för att övervaka och följa upp den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen riskerar att medföra

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att, med hänsyn till platsens höga natur- och kulturmiljövärden, möjliggöra uppförandet av en ny byggnad om cirka 1400 m² bruttoarea (BTA) för hotell och konferens inom Stallmästaregården. Genom tillskapandet av nya konferenslokaler och fler hotellrum, samt genom en bättre varu- och avfallshantering, ges förutsättningar för fortsatt och utvecklad värdshusverksamhet på platsen. Planen ska även säkerställa allmänhetens tillgång till området.

Planerad ny byggnad ger moderna konferensytor samt cirka 10 nya hotellrum. Dagens varuintag mot Brunnsviken ska samtidigt flyttas upp mot Annerovägen. Den nya byggnaden syftar även till att rama in anläggningen. Innanför byggnaden skapas

en grönskande gård. Den nya byggnaden skärmar Stallmästaregårdens äldre bebyggelse från Värtabanan. Av planerade cirka 1400 m² BTA föreslås närmare 800 m² av den nya byggnaden utgöras av mörk BTA. Under mark kopplas också den nya byggnaden ihop med befintlig källarvåning till Stallmästaregården (Tingshuset). Längs den nya grönskande gård som öppnar sig mot Brunnsviken tillkommer ett nytt gångstråk, som utformas som ytterligare ett öppet promenadstråk genom Stallmästaregårdens anläggning.

För att den nya byggnaden ska kunna uppföras, behöver en byggnad från 1950-talet, med ovanliggande terrass och pergola, rivas. Vidare ska en äldre byggnad kallad Linneförrådet/Röda stugan flyttas till en plats nära stranden, och där ersätta en kiosk från 1980-talet som avses rivas. Linneförrådet/Röda stugan bedöms i detta läge få en historiskt mer korrekt placering.

Den nya byggnaden syftar till att skapa en tydligt urskiljbar, samtida årsring med arkitektoniskt hög dignitet. Som fasadmateriäl föreslås plåt, som platsmålas med gröna och bruna ränder, och som övergår i tättliknande tak med inspiration från koppartälten i Haga. Färgsättningen ska få den nya byggnaden att på håll smälta in i omgivande grönska i stället för att läsas samman med den historiska bebyggelsen.

Två unga träd, en lönn och en lind, behöver fällas för att möjliggöra ny byggnad. Dessa träd är enligt gällande planbestämmelser (i *Tillägg till detaljplaner för skydd av träd inom Kungliga nationalstadsparken*) skyddsvärda träd. Enligt naturvärdesinventeringen har träden endast ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4), vilket är den lägsta naturvärdesklassen. Återplantering av minst åtta nya träd, med arter som har historisk anknytning till platsen, ska ske för att kompensera för de fällda träden.

Bakgrund

Sedan 2009 har planarbete pågått på platsen, där olika förslag till tillbyggnad, ombyggnad och nybyggnad har studerats. Detta i syfte att upprätthålla och utveckla verksamheten med större och bättre anpassade ytor för konferens samt fler hotellrum. Det tidigare planärendet (SBN 2009:189) som antogs 2015 överklagades, och upphävdes av mark- och miljödomstolen samma år. Avvikelsen i den nya byggnadens storlek från den fördjupade översiktsplanens riktlinjer hade inte behandlats korrekt i planärendet, ansåg domstolen. Ett ytterligare skäl till upphävandet var att en miljökonsekvensbeskrivning, enligt domstolen, borde ha upprättats i planärendet.

Aktuellt planärende (BND 2016:419) påbörjades den 16 maj 2016 i och med att kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag (§ 71). Byggnadsnämnden gav i sin tur miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbete den 8 juni 2016 (§ 63). Byggnadsnämnden beslutade den 3 maj 2017 (§ 51) att ett planförslag med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skulle ligga till grund för samråd. Planförslaget var föremål för samråd under tiden 22 maj – 30 juni 2017.

Efter samråd har den föreslagna nya byggnadsvolymen genomgående minskats med 2 meter i höjd och 1,5 meter i bredd jämfört med samrådsförslaget. Färgsättningen har ändrats till huvudsakligen grön för att harmoniera med områdets grönska. Med modifierat förslag har fastighetsägaren ansökt om ändring av byggnadsminnet. Länsstyrelsen Stockholm (Länsstyrelsen) har beslutat att ge tillstånd för detta.

Byggnadsnämnden beslutade den 10 mars 2021 (§ 17) att granskning skulle ske för rubricerad detaljplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Granskning har skett under tiden 17 mars – 16 april 2021.

Miljöbedömning och hur miljöaspekterna integrerats i planen

Aspekter med betydande miljöpåverkan som bedömdes vara viktiga att utreda och bedöma i MKB:n var:

- Naturmiljö
- Kulturmiljö och landskapsbild
- Olycksrisk
- Ytvatten
- Översvämningsrisk

I planprocessen har även ett antal övriga miljöaspekter utretts och redovisats inom ramen för MKB. Dessa antas inte kunna medföra betydande miljöpåverkan, men redovisas ändå för att ge en helhetsbild av planförslagets effekter och konsekvenser:

- Buller och vibrationer
- Luftföroreningar
- Rekreation och friluftsliv
- Grundvatten

Detaljplanen har successivt anpassats efter resultaten av ovanstående utredningar. Nedan ges exempel på de anpassningar som genomförts och åtgärder som planerar att genomföras.

Naturmiljö

- Den föreslagna nya byggnaden föreslås nästan helt uppföras på redan hårdgjord och ianspråktagen mark (såsom parkeringsyta, lastintag) och något intrång i parklandskap eller naturmiljö kan inte sägas ske.
- Grönytan ökar med planförslaget, i och med nya grönskande gården, en gård som även etablerar en ny passage mot vattnet.
- De två befintliga unga träd (en lönn och en lind) som behöver fällas ska ersättas med nya träd av samma art på annan lämplig plats inom planområdet. Minst 8 nya träd ska planteras. Fyra av de nya träden ska utgöras av lind och lönn och eventuellt någon ytterligare art med historisk anknytning. Ytterligare fyra nya träd med historisk anknytning till världshuset ska planteras, såsom äppelträd eller annan fruktträdart för att gynna pollinatörer.

Kulturmiljö och landskapsbild

- Efter den kulturmiljöanalys som togs fram 2016, har föreslagen ny byggnad placerats i det område som bedömts vara ”tåligt”, vilket innebär att området är av föränderlig karaktär eller har givits en gestalt som saknar tydlig koppling till Stallmästaregårdens kulturhistoriska värden. Ett ”tåligt” område kan, enligt kulturmiljöanalysen, med fördel utvecklas så att dess upplevelsevärden stärks.

- Följande synpunkt från Länsstyrelsen i samrådet har hörsammats: att föreslagna åtgärder kräver ett beslut om ändring av byggnadsminnet, samt att en sådan ansökan bör göras innan granskningshandlingar tas fram.
- Inför fastighetsägarens ansökan om ändring av byggnadsminnet har diskussioner förts med Länsstyrelsen, vilket resulterat i förändringar av förslaget.
- Byggnadsvolymen minskades inför ansökan enligt ovan, och inför detaljplanens granskning, med 2 meter i höjd, för hela volymen. Detta medförde att ett helt våningsplan med hotellrum försvann mellan samråd och granskning – som en anpassning till den historiska bebyggelsen och dess siluett.
- Även bredden på det föreslagna nya huset minskades i samma skede (mellan samråd och granskning) med 1,5 meter (vilket motsvarar en hotellkorridorbredd, vilket gör att hotellrummen behöver omdisponeras och bli färre även på den kvarvarande våningen med hotellrum).

Olycksrisk

- Skyddsriäl har uppförts längs aktuell sträcka av Värtabanan, vilket förhindrar urspårning. Det har skett i samarbete med Trafikverket och Stockholms stad.
- Avseende olycksrisk har också utförande- och skyddsbestämmelser samt reglering av placering införts i plankartan. Exempelvis bestämmelserna b_1 , m_1 , e_j stadigvarande₁, samt placering av ny byggnad 15 meter från Värtabanan.
- Följande synpunkt från Länsstyrelsen i samrådet har också hörsammats: I planen regleras att även den nya byggnadens tak som vetter mot Värtabanan ska utföras obrännbart.

Ytvatten

- Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor minskar till fördel för grönytor. Även utan åtgärder minskar därför halten av många av de föroreningar som finns i områdets dagvatten.
- I och med de dagvattenåtgärder som ska genomföras, bland annat växtbäddar, beräknas såväl föroreningshalterna som den totala mängden föroreningar som tillförs Brunnsviken från planområdet att minska jämfört med idag.

Översvämningsrisk

- Plankartan innehåller bestämmelser (m_2) som reglerar Linneförrådets/Röda stugans höjdsättning och utformning. I och med dessa åtgärder bedöms inte Linneförrådet/Röda stugan riskera att skadas vid en eventuell översvämning till följd av höjda havsvattennivåer i Brunnsviken.
- Översvämningsrisken hänförlig till skyfall som redan idag finns i planområdet kan minskas genom åtgärder i projekteringskedet, exempelvis ändrad höjdsättning och förbättrad avledning av vatten från Vårdshusets innergård.

Buller och vibrationer

- Den nya hotell- och konferensbyggnaden kommer att fungera som ett bullerskydd mot järnvägstrafiken på Värtabanan och delvis även mot vägtrafiken på Uppsalavägen. Störst sänkning av den ekvivalenta ljudnivån, upp mot 4 dBA, sker närmast den nya byggnadens bullerskyddande sida. Detta kan ses som en liten positiv sidoeffekt av den valda placeringen inom den kulturhistoriskt mest tåliga delen av Stallmästaregården, samt vald placering utifrån att så långt möjligt bebygga redan hårdgjorda ytor.

- Vad gäller maximalnivåerna så fungerar den nya hotell- och konferensbyggnaden främst som skydd från Värtabanans buller. Även här kan den bullerskrämmande effekten av byggnaden ses som en liten positiv sidoeffekt av den placering som främst gjorts utifrån ovan nämnda överväganden.

Luftföroreningar

- Planförslaget medför i sig ingen förändring av luftkvaliteten inom eller utanför planområdet. Då dagens partikelhalter inom planområdet med marginal underskrider MKN, bedöms MKN även klaras år 2040. Någon miljöanpassning av planförslaget har inte skett utifrån denna aspekt, då det inte funnits något behov.

Rekreation och friluftsliv

- Dagens lastintag mot Brunnsviken försvinner, ihop med tillhörande trafik. Därmed blir stråket längs vattnet förbi Stallmästaregården en trafiksäkrare och mer inbjudande miljö för fotgängare.
- Den nya gårdsbildningen tillför - förutom ny grönska/parklandskap till området – ett nytt offentligt stråk i området.

Grundvatten

- I samband med de grävarbeten som krävs för planförslaget kommer förorenade massor att schaktas och transporteras bort från området. I och med detta förväntas föroreningsnivån (PAH) i grundvattnet minska jämfört med idag

Hur hänsyn tagits till MKB och inkomna synpunkter

För beskrivning av hur hänsyn tagits till MKB, se även avsnittet direkt ovan.

I planarbetet har det varit en växelvis dialog och ett samarbete mellan författare av:

- MKB
- Detaljplan
- Tillhörande underlagsutredningar till MKB och detaljplan

Länsstyrelsen och andra remissinstanser, sakägare enligt fastighetsförteckning med flera har givits tillfälle att lämna synpunkter på planförslag och MKB under samrådet 22 maj – 30 juni 2017 och granskningen 17 mars – 16 april 2021. De yttranden i samrådet (se samrådsredogörelsen daterad 2021-03-02) som anses beröra miljöaspekter har gällt:

- Att planförslaget behöver bearbetas för att inte riskera att skada Kungliga nationalstadsparkens (Nationalstadsparkens) värden. Det kan behövas förändringar i den föreslagna byggnadens volym och/eller färg för att mildra dess intryck. (Länsstyrelsen). *Kommentar: Efter samråd har förslaget minskats i höjd och bredd samt ändrat färgsättning. Se rubrik "Kulturmiljö och landskapsbild" ovan.*
- Planen kräver ett beslut om ändring av byggnadsminnet (Länsstyrelsen). *Kommentar: Efter samråd har förslaget bearbetats och på detta underlag (som överensstämmer med detaljplanens granskningsförslag och förslag till*

antagande) har fastighetsägaren ansökt om ändring av byggnadsminnet, vilket därefter beslutats av Länsstyrelsen.

- Att en naturvärdesbedömning bör göras (Länsstyrelsen) för att utesluta att föreslagen fällning av träd ger skada på Nationalstadsparkens naturvärden. **Kommentar:** En naturvärdesinventering har gjorts efter samrådet, inför planens granskning.
- Att skyddsriäl på Värtabanan ska säkerställas (Länsstyrelsen). **Kommentar:** Skyddsriäl har, efter samråd, anlagts på Värtabanan utmed planområdet.
- Att planbestämmelserna förtydligas så att det framgår att även taket ska utföras så att det skyddar mot brandspridning. **Kommentar:** Detta har gjorts.
- Att dagvattenåtgärderna revideras för att ge större rening så att MKN för Brunnsviken kan följas (Länsstyrelsen). **Kommentar:** Efter samråd har dagvattenutredning och tillhörande åtgärdsförslag (vilka knyts till exploateringsavtal) bearbetats och förbättrats. I och med detta bedöms planförslaget inte försämra status eller möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna.
- Att beräknade gränsvärden för buller och vibrationer måste utgå från basprognoser för år 2040 (Trafikverket). **Kommentar:** Bullerutredningen har reviderats enligt denna synpunkt.
- Att ett riktvärde på 0,4 mm/s vägt RMS för vibrationer ska tillämpas vid nybyggnad (Trafikverket). **Kommentar:** Komfortvibrationerna i den nya byggnaden bedöms uppgå till cirka 0,1 mm/s vilket väl underskrider 0,4 mm/s.
- Att stomljud bör beaktas (Trafikverket). **Kommentar:** Stomljudsnivån från Värtabanan är $L_p \sim 35$ dBA (Slow), vilket är inom nivå enligt praxis.
- Att Solna stads program för Norra Hagastaden och Stockholms stads program för Östra Hagastaden bör nämnas i planhandlingarna eftersom planområdet ansluter mot programområdena (Stockholms stad). **Kommentar:** Inför granskning har regelbundna samordningsmöten hållits mellan Solna stad och Stockholms stad, för att diskutera bland annat angränsande planarbete. I granskningshandlingarna finns tydligare anpassning till pågående planarbete i närområdet. Även om detaljplanen för Stallmästaregården också ska kunna genomföras i nuläget, dvs. inte vara beroende av Stockholms detaljplan för Östra Hagastaden.
- Föreslagen ny byggnad är mycket omfattande och skadar byggnadsminnet Stallmästaregården och det historiska landskapets kulturvärden (Förbundet för Ekoparken). **Kommentar:** Efter samråd har förslaget bearbetats och på detta underlag (som överensstämmer med detaljplanens granskningsförslag och förslag till antagande) har fastighetsägaren ansökt om ändring av byggnadsminnet, vilket därefter beslutats av Länsstyrelsen.
- Den nya byggnaden är högre än befintliga hus. Bildmontage från Brunnsviken och andra siktpunkter visar att huset blir avvikande och dominerande på ett sätt som strider mot kultur- och naturhistoriska hänsyn. **Kommentar:** Ef-

ter samråd har förslaget bearbetats. Den nya byggnaden blir inte längre högre än befintliga hus, och inte lika dominerande i och med sin i huvudsak gröna färgsättning som gör att huset bättre smälter in i omgivande grönska.

- Tre privatpersoner ansåg i samrådet att den nya byggnaden bör anpassas till den äldre bebyggelsen på platsen. **Kommentar:** *Denna synpunkt har inte tillgodosetts fullt ut. Höjden och bredden har visserligen minskats mellan samråd och granskning, så det kan ses som en anpassning till befintlig bebyggelse. Men samtidigt har den i huvudsak gula färgsättningen ändrats till i huvudsak grön. Detta har dock skett medvetet i samråd med antikvarisk expertis, och i samråd med Länsstyrelsen (där ändring av byggnadsminnet enligt det nya förslaget beslutats), eftersom den gröna färgsättningen minskar risken för sammanläsning av äldre och ny bebyggelse. Den nya byggnadens utformning bedöms ha hög arkitektonisk och estetisk kvalitet; ett värdigt tillägg som en ny årsring i kulturmiljön. En modern utformning har länge varit en utgångspunkt för en ny byggnad på platsen. Länsstyrelsen skrev exempelvis detta redan den 16 januari 2012 (inom ramen för det tidigare detaljplaneärendet) i ett yttrande. Eftersom Stallmästaregården har så höga kulturhistoriska värden och det under åren har tillkommit nya om- och tillbyggnader samt även nya byggnader i historiserande stil har det bedömts att det inte är lämpligt att uppföra ytterligare en historiserande byggnad på platsen utan att en ny byggnad bör ges en samtida utformning.*

Med anledning av samrådssynpunkterna initierades ett antal reviderade utredningar och åtgärder. En revidering av själva arkitektförslaget behövde först göras i samråd med berörda parter, och ett beslut om ändring av byggnadsminnet först ansökas om och därefter tas. Det senaste beslutet fattades av Länsstyrelsen den 11 juni 2020, varefter planarbetet kunde återupptas mer aktivt under hösten 2020 med upprättandet av granskningshandlingar och utredningar.

- **Plankartan** uppdaterades mellan samråd och granskning för att ansluta till framtida kommungräns mot Stockholms stad, samt till Stockholms pågående detaljplan för Östra Hagastaden. Plankartan uppdaterades, förutom med den minskade volymen för den föreslagna nya byggnaden, även med skyddsbestämmelser med hänsyn till bland annat farligt gods på Värtabanan och översvämningrisk på grund av framtida havsnivåhöjning. Plankartan uppdaterades enligt Boverkets planbestämmelsekatalog version 2018-08-01.
- **Planbeskrivningen** uppdaterades.
- **MKB** uppdaterades.
- En **samrådsredogörelse** togs fram.
- En **naturvärdesinventering** togs fram.
- **Riskutredningen** uppdaterades.
- **Gestaltningprogrammet** uppdaterades utifrån det nya förslaget.
- Den **antikvariska konsekvensanalysen** uppdaterades.
- **Trafikbullerutredningen** uppdaterades.
- **Dagvattenutredningen** uppdaterades.
- **PM Geoteknik** uppdaterades.

De yttranden som inkom under granskningen (se granskningsutlåtandet daterat 2021-09-20) gällde bland annat följande frågor:

- Planområdet berörs inte av farligt gods på väg såsom nämns i granskningshandlingarna, vilket innebär att vissa skyddsbestämmelser ej är nödvändiga. Planhandlingarna bör uppdateras avseende riskfrågorna (Stockholms stad). **Kommentar:** Detta har gjorts.
- Omkring tio olika organisationer och cirka 100 privatpersoner har inkommit med synpunkter, främst rörande gestaltningen av den föreslagna nya byggnaden. Synpunkterna handlar om att byggnaden anses bli för modern, för stor, för avvikande och inte passa in på platsen ihop med Stallmästaregårdens äldre bebyggelse. **Kommentar:** Dessa synpunkter har inte kunnat tillgodoses. Se kommentar ovan till de tre privatpersoner som yttrade sig i samrådet. Se även kommentarer i granskningsutlåtandet.
- Vissa organisationer och privatpersoner har synpunkter på fällandet av de två träden samt den, i deras mening, minskade tillgängligheten till Nationalstadsparken som planförslaget orsakar. **Kommentar:** Två unga träd, en lönn och en lind med visst naturvärde (naturvärdesklass 4), behöver tas bort men återplantering av åtta nya träd, med arter som har historisk anknytning till platsen, ska ske. Ur ett naturmiljöperspektiv bedöms de ekologiska funktioner som dagens planområde fyller kvarstå även efter planens genomförande, exempelvis områdets funktion som spridningskorridor. Planförslaget bedöms inte heller medföra några negativa konsekvenser för de skyddade arter som potentiellt finns i området eller den biologiska mångfalden i övrigt. Allmänhetens tillträde och trygghet bedöms stärkas med detaljplanen. Grönytorna ökar med planförslagets nya gård där ett tillgängligt stråk mot vattnet etableras.

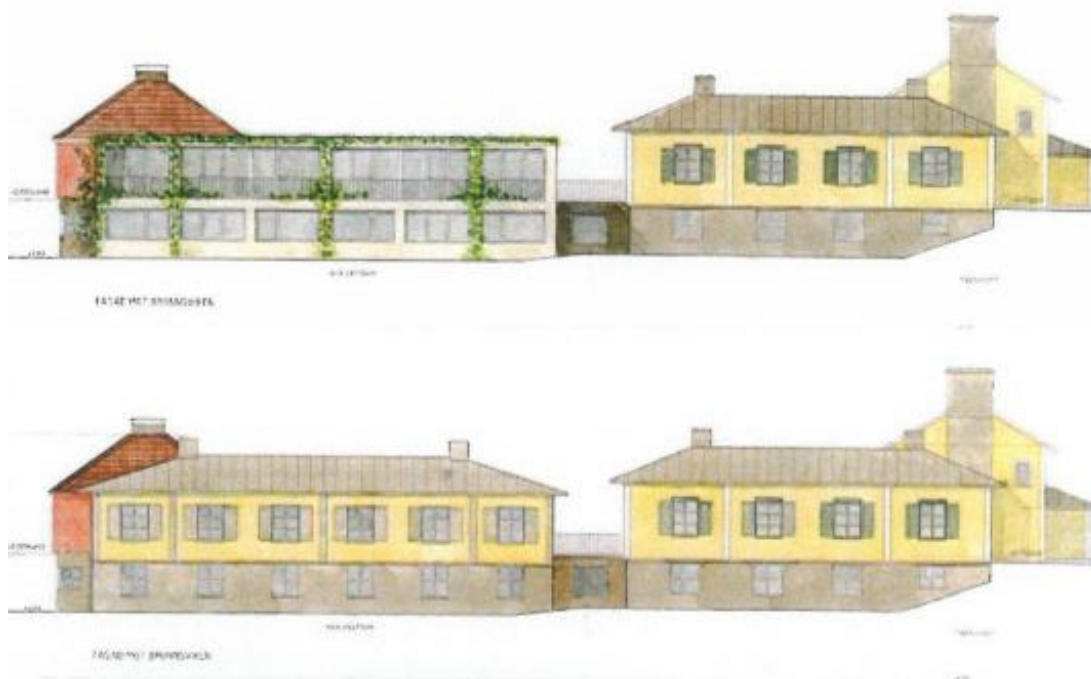
De viktigaste förändringarna eller tilläggen som skett efter granskningen är följande (se även granskningsutlåtandet för mer detaljerad information).

- Riskutredningen har reviderats utifrån synpunkter dels från Storstockholms brandförsvaret, dels utifrån de uppgifter som Stockholms stad upplyste om i granskningen, nämligen att det inte sker några farligt godstransporter på Uppsalavägen längs den sträcka som berör planområdet. Detta har lett till en mindre revidering av plankartan: skyddsbestämmelse m₂ ifrån granskningsversionen har tagits bort och granskningsversionens m₃ bytt beteckning till m₂ inför planens godkännande och antagande.
- Fyra nya vyer från olika vyer från nära håll sommartid har tagits fram och redovisas i gestaltningsprogrammet. Även planbeskrivningen och granskningsutlåtandet uppdaterades med dessa vyer som på nära håll ger en bättre bild av den föreslagna nya byggnaden, ihop med omgivande grönska och bebyggelse, under sommarhalvåret.
- Ett miljöprogram har tagits fram och knyts till exploateringsavtalet.
- Planbeskrivningen har reviderats och förtydligats i vissa avseenden.

Skälen att planen antas i stället för alternativ som övervägts

Under åren har det utretts en rad olika alternativ till nuvarande planförslag. Här följer en redovisning av dessa tillsammans med motiv till varför de avfärdats.

Vid samrådet av föregående planärende (SBN/2009:189) år 2010 presenterades två alternativ till utformning av om- och tillbyggnaden av nuvarande personallokal och pergola. Ett var historiserande (Alternativ A) och ett ”modernt” till utseendet (alternativ B), se Figur 33. Planform och innehåll var desamma i de båda alternativen.



Skisser (fasad mot Brunnsviken) som visar alternativ A och B från år 2010.
Överst: Alternativ B. Nederst: Alternativ A. (vid samråd för tidigare planärende)

- Föreslagen konferensavdelning ansågs dock efter samrådet i det tidigare planärendet vara för liten (gäller både alternativ A och B).
- I sitt yttrande 2012-01-13 skrev Länsstyrelsen att det inte är lämpligt att uppföra ytterligare en historiserande byggnad på platsen (gäller främst B). Om den nya byggnaden har en utformning som till stil och färgsättning liknar den ursprungliga, finns det en risk för att den nya byggnaden läses samman med de befintliga byggnaderna. Detta kan göra att den ursprungliga värdshusanläggningen uppfattas som större än vad den har varit, vilket ger en felaktig tolkning av den kulturhistoriskt viktiga bebyggelsemiljön.
- Gårdsmiljön som skapades bedömdes inte ha tillräckligt höga kvaliteter (A och B).
- Den nya bebyggelsen bedömdes inte ha tillräcklig arkitektonisk dignitet (främst A, men även B).
- Konferensavdelningen saknade i sin helhet utblick (annat än lanterniner).



Vy från Brunnsviken vintertid som visar alternativ C år 2015 (vid antagande av tidigare planärende)

Utställningen av föregående planärende (SBN/2009:189) ägde rum våren 2013. Det alternativ som då gick ut för granskning kallas alternativ C. I detta alternativ hade den nya hotell- och konferensbyggnaden en gul/blå/vit-randig fasadkulör med en viss kopperton/glans för att förmedla samma känsla som Hagaparkens koppartält. Byggnaden var utformad med två våningar ovan mark och två våningar under. På gården utanför fanns en terrasserad vattenspegel. När planen (i det tidigare planärendet) antogs 2015 hade planen justerats, men liknade till stor del fortfarande alternativ C.



Visionsbild som visar alternativ C år 2015 (tidigare planärende) med vattenspegel och lanternin.

Tidigare detaljplan (SBN 2009:189) överklagades dock och upphävdes av mark- och miljödomstolen samma år som den antogs, bland annat eftersom det saknades en MKB. 2016 påbörjades nuvarande planärende för Stallmästaregården. I det inledande skedet av den planprocessen fanns vattenspegeln från det tidigare planärendet fortfarande kvar. Vattenspegeln har sedermera avfärdats eftersom den inte ansågs vara lämplig ur ett kulturhistoriskt perspektiv samt bedömdes kostsam att underhålla och innebära risker för bebyggelsen, såsom läckage till konferensavdelningen under.

Utöver vattenspegeln avfärdades, när nuvarande planärende (BND 2016:419) påbörjades, även delar av byggnadens utformning. De två våningar under mark som byggnaden delvis hade i alternativ C minskades till som mest en (suterräng-) våning av kostnadsskäl. Färgsättningen ändrades också.

Vid samrådet 2017 för nuvarande plan presenterades ett delvis uppdaterat alternativ, som vi kan kalla alternativ D. Den nya hotell- och konferensbyggnaden hade fortfarande en gul/blå/vit färg men den kopperton/glans som fanns i alternativ C hade tagits bort för att färgerna på fasaden mer skulle efterlikna Stallmästaregårdens befintliga bebyggelse. Nu föreslogs byggnaden som sagt ha två våningar ovan mark och som mest en (suterräng-)våning under mark. Den terrasserade vattenspegeln ersattes av en "parterr", vinklade planteringsytor, som formmässigt knöt an till den föreslagna nya byggnaden och även till de omgivande slottsmiljöerna runt Brunnsviken.



Kulörer i alternativ D togs från Tingshusets färgpalett. Här färg- och materialprov lutat mot Tingshusets fasad. Alternativ C:s färger skulle "förmedla samma känsla som Hagaparkens koppärtält".



Triangulära vinklade planteringsytor, en "parterr" (kring siffran 2 i situationsplanen ovan), hade vid samrådet 2017 (här kallat alternativ D) ersatt den terrasserade vattenspegeln.

Efter samrådet 2017 avfärdades byggnadens i huvudsak gula färgsättning och ersattes med en i huvudsak grön färgsättning. Detta bland annat eftersom den gula färgsättningen anspelade för mycket på befintliga byggnader. Det fanns därmed en risk för att den nya byggnaden skulle läsas samman med de befintliga byggnaderna, vilket i sin tur medför en risk för en felaktig tolkning av den kulturhistoriskt viktiga bebyggelsemiljön. Färgsättningen bedömdes vidare göra den nya byggnaden mer visuellt synlig betraktad från Nationalstadsparken. Det bedömdes därför vara bättre att välja en färgsättning som gör att byggnaden smälter in i omkringliggande miljö, vilket är anledningen till att byggnaden i nuvarande planförslag har en grön färgsättning.



Nuvarande förslag. Vy från stranden vid Brunnsviken. Tingshuset till höger i bild. Färgsättningen är nu i huvudsak grön. Den nya gården med ett gångstråk placeras mellan ny byggnad och Tingshuset.

Efter samrådet avfärdades även byggnadens storlek. Detta eftersom den bedömdes vara för stor och dominerande sett till platsens historiska bebyggelsesiluet. Av kulturhistoriska skäl är därför den nya hotell- och konferensbyggnaden betydligt mindre i nuvarande planförslag än den var under samrådet.



Streckade linjer visar 2 m minskad höjd- och 1,5 m i bredd från samråd till nuvarande förslag.

Mellan Tingshuset och den nya hotell- och konferensbyggnaden fanns under samrådet en terrasserad gård, en så kallad parterr, uppdelad i oregelbundna, vinklade ytor. Ordet parterr anspelar på barockens trädgårdskonst med låga, formbundna planteringar. Parterrens olika ytor skulle sluttas åt olika håll för att skapa dynamik och fyllas med perennplanteringar kantade av låga och strama häckar. Parterren avfärdades efter samrådet då den, likt vattenspeglarna, inte bedömdes vara lämplig ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Stallmästaregården har som värdshus traditionellt haft enklare trädgårdsmiljöer, medan formklippta häckar snarare associerades med herrgårdsmiljöer.

I nollalternativet för aktuell detaljplan antas marken inom planområdet nyttjas som idag, det vill säga den befintliga detaljplanen upprättad augusti år 1998 fortsätter att gälla och aktuell detaljplan vinner inte laga kraft. Det innebär att planområdet fortsatt nyttjas av verksamheten för restaurang och hotell och att marken längs med Brunnsviken är tillgänglig för allmänheten i samma utsträckning som idag. Det sker inga om-, till- eller nybyggnader jämfört med idag, varken ovan eller under mark.

Oavsett om den nya detaljplanen träder i kraft eller inte, är området runt Stallmästaregården under stor förändring. I och med det stora antalet nya bostäder och arbetsplatser som byggs och planeras inom Hagastaden, kan det antas att ännu fler människor än idag kommer att passera över Stallmästaregårdens gårdsytor samt över omgivande allmän plats. Stallmästaregårdens karaktär och miljöer kommer skilja sig från den moderna bebyggelsen i Hagastaden. I nollalternativet bedöms Stallmästaregårdens konkurrenskraft minska och verksamheten få begränsade möjligheter att utvecklas. Det finns därmed en risk att värdshusverksamheten inte kommer att vara lönsam och i så fall kan komma att avvecklas.

Byggnadsminnesförklaringen ger en garanti att byggnaderna inom planområdet bevaras och underhålls. Befintlig detaljplan skapar dock inget särskilt skydd för den värdefulla och i landskapet viktiga trädgårdsanläggningen.

Nuvarande varuintag/inlastning, som kan upplevas stökig, kvarstår i nollalternativet. Det faktum att varuintaget är beläget invid den äldre bebyggelsen, mot Brunnsviken och promenadstråket, kan upplevas som störande i landskapet, kulturmiljön och för områdets rekreativvärden.

Det finns risk att värdshusverksamheten inte kommer att vara lönsam i framtiden, varför den kan komma att avvecklas. Ett sådant avbrott i bebyggelsens kontinuitet som värdshus skulle få negativa konsekvenser för de kulturhistoriska värdena.

Någon alternativ lokalisering bedöms inte vara möjlig, bland annat utifrån den kulturhistoriska känslighetsanalys som gjorts.

Vidare har fastighetsägaren utifrån föreliggande förslag ansökt om ändring av byggnadsminnet. Länsstyrelsen har beslutat att ge tillstånd för detta.

Av ovanstående skäl föreslås detaljplanen antas i stället för de alternativ som övervägts genom åren. Detaljplaneförslaget bedöms också leda till ett mer positivt resultat än nollalternativet, dvs. att Stallmästaregårdens omgivning (Hagastaden) förändras och utvecklas men att ingen förändring sker inom planområdet.

Planerade åtgärder för övervakning och uppföljning

I miljöbalken finns krav på redogörelse av de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför. Ett första steg i en uppföljning av den betydande miljöpåverkan bör vara att kontrollera huruvida de åtgärder som man tagit höjd för i bedömningarna i MKB:n (dvs åtgärder som fastställs i plankarta eller regleras i exploateringsavtalet) faktiskt genomförts. Det kan också vara relevant att utvärdera om dessa åtgärder varit tillräckliga för att minimera negativ miljöpåverkan eller om ytterligare åtgärder krävs. Inför antagande har ett miljöprogram tagits fram för detaljplanen.

I kommande bygglov- och genomförandeskede kommer det tas fram en mer detaljerad dagvattenutredning och landskaps-/markplanering.

För följande miljöaspekter bedöms det finnas ett behov av uppföljning:

- **Kulturmiljö och översvämningssrisk:** Efter färdigställande bör det göras en kontroll av Linnehusets/Röda stugans höjdsättning för att säkerställa att byggnaden är översvämningssäkrad.
- **Naturmiljö:** Efter färdigställande bör det göras en kontroll av planområdets trädbestånd för att undersöka om åtgärderna i form av återplantering av träd är tillräckliga.
- **Ytvatten:** Efter färdigställande bör det göras en uppföljning för att säkerställa att planerade dagvattenåtgärder i form av exempelvis växtbäddar genomförts på ett korrekt sätt.
- **Markföroreningar:** Arbeta i förorenade områden kräver enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd en anmälan om avhjälpandeåtgärd till miljö- och hälsoskyddsnämnden, innan sanering påbörjas. Mer utförliga provtagningar och analyser bör utföras i kommande skeden för att få en mer heltäckande bild av föroreningssituationen inom hela planområdet. Utförda provtagningar kompletteras lämpligen med parametrarna klorerade alifater och PFAS i grundvattnet. Provtagningsplanen ska inför provtagning stämmas av med miljö- och byggnadsförvaltningens miljöskyddsenshet.

- **Klimatpåverkan:** Klimatpåverkan bör följas upp genom en klimatdeklaration. (Krav på klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader träder i kraft den 1 januari 2022 och gäller de byggaktörer som söker bygglov från och med den 1 januari 2022. Det innebär att exploatörer ska redovisa vilken påverkan på klimatet en ny byggnad har).

Angående kulturmiljö och åtgärder för övervakning och uppföljning, så är även Länsstyrelsens tillstånd till uppförande av ny byggnad inom Stallmästaregården behäftat med villkor (enligt beslut daterat 2020-06-11), och dessa är följande:

- Arbetet ska genomföras under antikvarisk medverkan av antikvarie som ska godkännas av Länsstyrelsen.
- Arbetet ska i huvudsak följa de handlingar som lämnats in i samband med ansökan. Flytt av f.d. Linneförrådet (Röda stugan), byggnad nr 10, ska ske i samråd med antikvarien för att säkerställa att byggnaden inte rivs eller till sitt yttre byggs om eller på annat sätt förändras i strid mot skyddsbestämmelserna. Större avvikelser ska godkännas av Länsstyrelsen.
- Sökanden ska i god tid underrätta antikvarien om arbetets igångsättande. Antikvarien ska ges möjlighet till dokumentation och undersökningar före, under och efter samtliga arbeten.
- Antikvarien ska sammanställa de genomförda arbetena i en rapport. Avseende den nya byggnaden kan redogörelsen begränsas till fotodokumentation av platsen före och efter uppförande. Rapporten ska i övrigt innehålla administrativa uppgifter för objektet och ärendet, en redogörelse för utförda åtgärder, redogörelse för kulturhistoriska, byggnadstekniska / byggnadshistoriska iakttagelser som framkommit under arbetet, en motivering och beskrivning av eventuella antikvariska överväganden och avsteg från beslutade åtgärder och dess påverkan på det kulturhistoriska värdet samt relevant bildmaterial före, under och efter arbetet med bildtext som anger vad bilden beskriver/visar. Rapporten skickas digitalt till Länsstyrelsen senast tre månader efter avslutat arbete.
- Tillståndet gäller under nu kända förutsättningar. Om nya omständigheter framkommer ska frågan överlämnas till Länsstyrelsen för ny prövning.

Till detaljplanens exploateringsavtal ska följande handlingar knytas: gestaltningsprogram, antikvarisk konsekvensanalys, dagvattenutredning och miljöprogram.

- **Gestaltningsprogrammet** har tagits fram, och knyts till exploateringsavtalet, för att säkerställa en hög nivå för gestaltning av arkitektur och landskap.
- **Dagvattenutredningen** kopplas till exploateringsavtalet för att säkerställa genomförandet av utredningens föreslagna åtgärder.
- **En antikvarisk konsekvensanalys** har tagits fram. Dess syfte är att beskriva och analysera den påverkan som planförslaget har på Stallmästaregårdens kulturhistoriska värde och för kulturmiljön, främst med avseende på Nation-

alstadsparken och riksintresset Solna [AB 37] samt bestämmelserna i plan- och bygglagen. Villkoren för bedömningen är viktiga att säkerställa, varför den antikvariska konsekvensanalysen knyts till exploateringsavtalet:

1. Den byggnad som presenteras i planförslaget och gestaltungsprogrammet uppförs. Höjd och omfattning utökas inte.
 2. Mark och gångvägar kring den nya byggnaden och det flyttade Linneförrådet/Röda stugan anläggs och utformas så att området inte upplevs som privatiserat.
 3. Linneförrådet/Röda stugan får kulturhistoriskt relevant utformning och material avseende sockel, tak, dörr, räcken m.m.
 4. Området kring det nya lastintaget mot Annerovägen hålls snyggt och fritt från utplacerade kärl eller annan skrymmande utrustning.
 5. Ny och kompletterande plantering av träd och annan växtlighet utförs enligt förslaget, så att Stallmästaregårdens gröna värden och anknytning till Nationalstadsparken stärks och lyfts fram.
- **Miljöprogrammet** innefattar projektspecifika miljökrav och är ett viktigt verktyg för att säkerställa och följa upp beaktandet av miljö och hälsa i det fortsatta arbetet. De krav som följer av miljöprogrammet ska tillämpas under projektering och produktion och ska vara styrande för projektörers och entreprenörers miljöarbete.

Alexander Fagerlund
Plan- och geodatachef

Erik Nordenstam
Planarkitekt