



## Antagandehandling

### Planbeskrivning

#### Detaljplan för del av Huvudsta 4:17 m.fl.

inom stadsdelen Huvudsta, upprättad januari 2020



Inom svartstreckade linjer: ungefärligt planområde beläget norr om Ekelundsvägen

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett nytt kontorshus med cirka 20 000 kvm ljus BTA, inklusive möjlighet till centrumändamål i bottenvåningen. Detta beräknas ge cirka 1000 nya arbetsplatser i området. Minst en lokal för café eller restaurang ska placeras med entré mot det torg som föreslås söder om kontorsbyggnaden, i syfte att skapa en mer offentlig och aktiverad torgmiljö. Det grönskande torget och den tillbakadragna kontorsbyggnaden skapar en ny stadsfront mot Ekelundsvägen, Ekelundsbron och dess entré till Solna stad. En ny gata planläggs öster om det nya kontorshuset. Dels för att kunna angöra byggnaden utan att behöva använda torget, som därmed kan fredas från biltrafik (förutom en angöringsficka för buss integrerad i torgets södra del). Dels för att på lång sikt möjliggöra en fortsatt gatuutbyggnad mot nordväst och därmed möjliggöra en mer stadsmässig koppling mellan Stockholms innerstad och det framtida stadsutvecklingsområdet Ekelund. Parkering anordnas i garage under mark, i två plan varav det nedre garageplanet

utförs indraget österut som en anpassning till den intilliggande tunnelbanetunneln i väst.

Med hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden, omgivande stadssiluetter samt entrén till Solna stad, ska mycket höga krav ställas på bebyggelsens gestaltning och materialens kvalitet. Även torget framför byggnaden och den föreslagna gatan i öster ska gestaltas omsorgsfullt med rikliga inslag av grönska som både bidrar estetiskt till stadsmiljön, till rening och fördröjning av dagvatten och så långt möjligt även till andra ekosystemtjänster. En gestaltning som både markerar entrén till Solna stad och förstärker kopplingen till omgivande vatten-, park- och naturområden.

Byggnaden är i huvudsak tänkt att fungera som huvudkontor för JM. Restaurang och café kan komma att drivas av externa operatörer. På längre sikt bör huset vara flexibelt och anpassat för olika verksamheter samt för att understödja stadsliv. Mot torget i söder och mot den nya gatan bör bottenvåningen därför så långt möjligt utformas med genomsiktliga glaspartier och så att entréer för verksamhetslokaler kan ordnas vid framtida behov. Bottenvåning mot allmän plats bör vara tillgänglig, med generös takhöjd och en öppen, flexibel struktur. Bestämmelser har införts på plankartan som anger att arkaden som ska uppföras mot torget ska ha minst 4 meters fri höjd. Arkaden blir en fortsättning på torget, ett väderskydd för såväl nederbörd som sol. Glaspartierna mot arkaden ska vara minst 4 meter höga. Minst ett café eller restaurang ska placeras i bottenvåningen med entré mot torget. Syftet är att bidra till torgets karaktär av öppenhet, funktionsblandning och urbanitet.



*Föreslagen byggnad med entrétorg mot söder och ny gata in från Ekelundsbron (bild: Wingårdhs)*

## Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen en plankarta med bestämmelser samt en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Följande underlag har tagits fram:

- Miljökonsekvensbeskrivning (Structor, oktober 2019)
- Redovisning i fråga om miljökonsekvenserna (Structor, oktober 2019)
- Gestaltungsprogram (Wingårdhs, november 2019)
- Kulturmiljöutredning och konsekvensanalys (Nyréns, oktober 2018)
- Naturvärden i västra Karlberg (Friman Ekologikonsult, april 2019)
- Dagvattenutredning (Structor, april 2019)



- Miljöteknisk markundersökning (Structor, maj 2018)
- Bullerutredning (Sweco, maj 2018)
- Stomljudsutredning (Sweco, oktober 2018)
- Luftkvalitetsutredning (SLB analys, september 2018)
- Riskbedömning (Brandkonsulten, februari 2019)
- Risk-PM massexplosiva ämnen på Essingeleden (Brandkonsulten, oktober 2019)
- Geotekniska utredningar (ELU Konsult, augusti 2019)
- Grundläggningsutredning (Tyréns, april 2019)
- Grundläggningsritningar mot t-banan (Sören Lundgren Byggkonsult, oktober 2019)
- Riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten (Nitro Consult, april 2019)
- Parkeringsutredning (Koucky & Partners, april 2019)

## Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 19 oktober 2015 (§ 175) att anvisa mark inom aktuellt område till JM AB och godkände ett markanvisningsavtal avseende utveckling av detta markområde samt gav byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planarbete. Planarbetet betraktas som påbörjat detta datum.

Den 11 november 2015 (§ 132) gav byggnadsnämnden i sin tur miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt område.

Den 19 februari 2018 (§ 9) beslutade kommunstyrelsen om ett nytt markanvisningsavtal eftersom det tidigare avtalet förfallit. Planarbetet fortsätter enligt tidigare beslut om planuppdrag.

I och med att miljöbedömning och MKB görs för detaljplanen, har planprocessen skett med så kallat utökad förfarande enligt plan- och bygglagen. Det har bl.a. medfört att planförslaget kungjorts i samrådet.

## Planområde



Ungefärligt planområde inom heldragna vita linjer på ortofoto från 2017

Planområdet omfattar cirka 0,8 hektar och utgörs av en del av fastigheten Huvudsta 4:17 inom kvarteret Nytomta. Fastigheten ägs av Solna stad. Området gränsar i söder mot Ekelundsvägen, i nordväst mot fastigheten Nytomta 1:1 (den diagonala gränsen mot nordväst), österut främst i en bågformad fastighetsgräns mot Huvudsta 4:15 som ägs av Fortifikationsverket. Hänsyn har tagits i sydost till att det ska gå att passera väster om befintlig garagebyggnad tillhörande Fortifikationsverket. Västerut begränsas byggrätten i planen, lägsta schaktningsnivåer och även planområdet, av tunnelbanans sträckning under mark.

## Behovsbedömning och avgränsning av MKB

När detaljplaner upprättas ska en behovsbedömning göras (för planer påbörjade från 2018 benämns behovsbedömning ”undersökning om betydande miljöpåverkan”), där kommunen tar ställning till om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I så fall ska en miljöbedömning göras enligt bestämmelserna i miljöbalken. Då upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen.

Solna stad lät i juni 2016 upprätta en behovsbedömning, i syfte att klargöra om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I behovsbedömningen konstaterades att detaljplanen preliminärt inte riskerade att ge upphov till betydande miljöpåverkan men att ett antal miljöaspekter behövde utredas närmare och redovisas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen yttrade sig över behovsbedömningen (dnr 4021-38584-2016) och höll med om att detaljplanen i sig inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Samtidigt konstaterade länsstyrelsen att flera miljöfrågor behöver utredas under planarbetet för att visa på lämpligheten. Länsstyrelsen ansåg därför ”att det finns anledning att överväga om detaljplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan med hänsyn till dess läge och omfattning, och att det är lämpligt med en miljöbedömning.”

Staden ändrade på länsstyrelsens inrådan sitt initiala ställningstagande (inför planarbetet) till att detaljplanens genomförande *kunde* riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning genomförs därför som underlag för planeringen, vilket bl.a. innebär att en MKB tas fram. Ett avgränsningssamråd har i december 2016 hållits med länsstyrelsen avseende saklig, tidsmässig och geografisk avgränsning för denna MKB. Länsstyrelsen har instämt i föreslagen avgränsning av detaljplanens MKB. Sammanfattningsvis innebar det att följande miljöaspekter utreddes.

- Kulturmiljö
- Naturmiljö
- Rekreation
- Buller
- Risk
- Förorenad mark
- Vattenmiljö

## Miljöbedömning och MKB

Enligt upprättad MKB bedöms planförslaget inte ge upphov till några betydande negativa konsekvenser för människors hälsa eller för miljön. Med facit i hand så att

säga, med de ställningstaganden och åtgärder som säkrats i planarbetet, bedöms detaljplanens genomförande *inte* medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ur kulturmiljösynpunkt bedöms planförslaget inte riskera att medföra någon påtaglig skada på de två angränsande riksintressena Karlberg [AB 78] samt Stockholms innerstad med Djurgården [AB 115]. En kulturmiljöutredning (inklusive konsekvensanalys) har tagits fram som underlag för detaljplan och MKB (Nyréns, okt 2018). Enligt denna utredning är den påverkan som den planerade byggnaden kommer att ha på riksintressena begränsad. Bedömningen görs under förutsättning att de förslag till tillvaratagande och utveckling, som formulerats i kulturmiljöutredningen, beaktas (se rubrik Kulturmiljö).

Den *lokala* kulturmiljöns kulturhistoriska värde kommer enligt kulturmiljöutredningen att minska avsevärt, även om de potentiella parkkvaliteter som finns i planområdet idag är underutnyttjade. Planområdets kulturhistoriska värde bygger på att det var en del av Karlbergs djurgård och därmed ingick i en större helhet. Läsbarheten idag är dock fragmentarisk och otydlig. Planområdet ligger som närmast cirka 250 meter väster om det område som utpekats som Karlbergs byggnadsminne och riksintresse. Mot bakgrund av storstadsregionens tillväxt, det fortsatta behovet av kollektivtrafiknära arbetsplatser och verksamheter, samt behovet att rusta upp och iordningställa denna entré till Solna stad, bedöms planens utformning vara acceptabel, avvägt mot platsens lokala kulturhistoriska värde.

Konsekvenserna för naturmiljön och den biologiska mångfalden bedöms lokalt inom området bli måttliga. Planområdet i sig har begränsade rekreativa värden och genom planförslaget ökar vistelsevärdena och tillgängligheten till delar av planområdet, som inte längre kommer att vara stängslat. Att arbetsplatser anläggs i området gör att fler människor vistas i området och kan ta del av närområdets rekreativa värden. Allmän plats föreslås i planområdets södra och östra delar i form av ett grönskande torg samt en gata, med möjlighet till framtida förlängning för att knyta samman Västra Kungsholmen med stadsutvecklingsområdet Pampas/Ekelund. Planförslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för rekreationsvärdena.

Det finns inget strandskydd på platsen idag, men vid planläggning återinträder strandskydd ifall det inte upphävs. Strandskyddet föreslås därför upphävas för att möjliggöra denna detaljplan. Ekelundsvägen, som ligger mellan stranden och planområdet, gör att området där strandskydd föreslås upphävas är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Dessutom upplevs planområdet i dagsläget som ianspråktaget genom att Fortifikationsverket stängslat in större delen av området, som bl.a. används till en större grusad markparkering. Stadens parkeringsyta mot Ekelundsvägen samt vägslänten mellan taggrådsstängslet och Ekelundsvägen upplevs också som redan ianspråktagen mark idag.

Genomförd bullerutredning visar att det planerade kontorshuset utsätts för buller från vägtrafik på Essingeleden men även från Ekelundsvägen. Med noggrann dimensionering av fasadisolering kan god ljudmiljö inomhus erhållas. När det gäller risker avseende transporter av farligt gods på Essingeleden är Solna stads bedömning att risknivån för planområdet är acceptabel utan åtgärder. Detta baseras på de konservativa antaganden och beräkningar som tagits fram i en riskbedömning (Brandkonsulten, feb 2019). Resonemanget om explosionsrisk utvecklas i ett risk-PM (Brandkonsulten, okt 2019) och föranleder samma bedömning från Solna stad: att risknivån inom planområdet är acceptabel utan åtgärder.



Inom planområdet förekommer förorenad fyllning som behöver avlägsnas i samband med exploateringen. Planförslaget medför därmed att förorenade massor kommer att behöva tas omhand vilket minskar risken för exponering av föroreningar inom planområdet och för spridning till omgivningen.

För att inte påverka vattenmiljön negativt är det viktigt att dagvattenutredningens föreslagna åtgärder för dagvattenhantering genomförs, varför utredningen avses knytas till kommande exploateringsavtal.



*Del av planområdet söderifrån, vy mot nordost (sep 2018). Boendeparkering och slänt föreslås främst bli allmän plats i form av ett torg samt längst i öst en ny gata i Ekelundsbrons förlängning.*

## Tidigare ställningstaganden

### **Regionplan och mellankommunal samordning**

Regionplanen RUFS 2050 vann laga kraft i oktober 2018. År 2050 beräknas befolkningen i länet ha ökat från dagens 2,3 miljoner invånare till 3,4 miljoner. RUFS 2050 förespråkar stadsutveckling i de bästa kollektivtrafiklägena. Att bygga och förtäta i lägen med hög kollektivtrafiktillgänglighet skapar närhet och ger underlag för service och god kollektivtrafik. Planområdet är en del av länets centrala regionkärna. Detaljplanen bedöms vara förenlig med många av regionplanens intentioner.

Stockholms stad har i samrådet givits möjlighet att lämna synpunkter på detaljplan med tillhörande MKB, och har uppgett att man inte har några synpunkter.

## Översiktsplan

Solna stads gällande *Översiktsplan 2030*, antagen i mars 2016, anger för aktuellt planområde ”huvudsakligen större institutioner” (se karta över mark- och vattenanvändning, s. 80 – 81). Tunnelbanan löper i tunnel i västra kanten av planområdet.

Karlbergs slott med slottspark är en kulturhistoriskt värdefull miljö som skyddas som statligt byggnadsminne (riksintresse, se även rubrik nedan), en miljö som ska bevaras enligt översiktsplanen. Området för det statliga byggnadsminnet ligger cirka 250 meter öster om planområdet. Sikten mellan slottspark och planområde begränsas till stor del av Dianas kulle, ett höjdparti med bl.a. gamla värdefulla ekar.

Enligt översiktsplanen är de obrutna stråken längs med vattnet utmed Huvudsta strand och Karlbergs slottspark värdefulla grönstråk för solnaborna.

Stadsdelen Huvudsta bedöms enligt översiktsplanen vara väl lämpad att utveckla med viss kompletterande bebyggelse, i första hand bostäder, men även arbetsplatser. I en tätare stadsstruktur i Huvudsta kommer, enligt översiktsplanen, gröna ytor av lägre kvalitet att behöva tas i anspråk för bebyggelse. Inriktningen är att ny stadsbebyggelse ska placeras nära tunnelbanestationer och samspeja med parker. Överstora gaturum ska på sikt omvandlas till stadsgator.

### *Överensstämmelse med översiktsplanen*

Detaljplanen bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen. Markanvändningen mellan Essingeleden och Solnas sydöstra hörn kommer även fortsättningsvis till övervägande del att domineras av större institutioner. Strandpromenaden söder om Ekelundsvägen påverkas inte av planen. Planområdet utgörs idag till stor del av grusade ytor för parkering, upplag och liknande. Stängsel minskar i nuläget tillgängligheten till stora delar av planområdet. Förutom parkerade bilar och stängsel, påverkar också Essingeledens trafikbuller platsens värde för rekreation negativt. Enligt utförd naturvärdesklassning finns områden av visst naturvärde (klass 4) i planområdet som påverkas, men några höga naturvärden tas inte i anspråk.

Planområdet bedöms vara lämpligt att utveckla med kompletterande bebyggelse. Området ligger strategiskt till mellan stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen och Solnas kommande stadsutvecklingsområde Ekelund. Det finns därmed goda förutsättningar för aktuell plats att i framtiden ingå i ett attraktivt stadsstråk. Avståndet till närmaste tunnelbaneuppgång i Stadshagen är drygt 300 meter.

### *Avvikelse från översiktsplanen*

Översiktsplanen är inte bindande, men om en detaljplan avviker från översiktsplanen, ska det beskrivas på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.

Detaljplanen kan delvis anses avvika från översiktsplanen, vars angivna markanvändning ”huvudsakligen större institutioner” inte fullt överensstämmer med det som föreslås: ett huvudkontor för byggföretaget JM med inslag av centrumverksamhet i bottenvåningen, ny gatusträckning i Ekelundsbrons förlängning samt ett torg. ”Framtida blandad stadsbebyggelse” skulle ha varit en lämpligare benämning i översiktsplanen på föreslagen markanvändning i denna detaljplan.

Planområdet ligger dock mycket nära ett område angivet som ”framtida blandad stadsbebyggelse”. Detta stadsutvecklingsområde kallas Ekelund och ansluter mot

Essingeleden nordväst om planområdet. Planområdet bedöms lämpligt att utveckla, som början på en mer stadsmässig länk mellan Stockholms innerstad och Ekelund.

### Riksintressen

Enligt miljöbalken ska områden av riksintresse för kulturmiljövården skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Området för det statliga byggnadsminnet Karlbergs slott med slottspark ligger cirka 250 meter öster om detaljplaneområdet. Karlberg [AB 78] är ett riksintresse (se RAÄ:s *Områden av riksintresse för kulturmiljövården i Stockholms län (AB län) enligt 3 kap 6 § miljöbalken*). Hela Stockholms innerstad med Djurgården [AB 115] utgör också ett riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet har en visuell betydelse för dessa riksintressen. Därför har tillåten höjd begränsats i denna plan. Inget högt "landmärke" är tänkt på platsen, exempelvis i likhet med tvillingtornen i kv. Brovakten på stockholmssidan mittemot med sina 20 våningar över mark, utan en betydligt lägre skala har eftersträvat med 6 + 1 våningar. Som underlag till detaljplan och MKB har en kulturmiljöutredning och konsekvensanalys har tagits fram, med ett flertal analyserade vyer av den föreslagna bebyggelsens inverkan på stadsbilden. Enligt denna utredning är den påverkan som den planerade byggnaden kommer att ha på riksintressena begränsad.

Ett riksintresse för luftfarten, hinderytorna för Bromma Stockholm Airport, ger höjdrestraktioner för nästan hela Solna stad. I denna detaljplan ligger dock detaljplanens högsta totalhöjd (+47 m) långt under flygplatsens hinderyta för detta område (drygt +70 m). Totalhöjden kan utnyttjas för master, såsom åskledare och dylikt, medan högsta nockhöjd har satts långt under detta till +39 m förutom ett mindre område för en hisstopp med +41 m. Högsta byggnadshöjd, inklusive räcken m.m. är +34 m.

E4/E20 eller Essingeledens viadukt väster om planområdet är en väg av riksintresse. Vägen bedöms inte påverkas av aktuell plan enligt det geotekniska utredningsmaterial som tagits fram för planen. Planområdet ligger relativt långt (50 till 65 meter, tänkt byggnad 57 till 73 meter) från Essingeleden vars närmaste stöd är grundlagda direkt på berg, förutom stödet närmast Karlbergskanalen tillhörande den västra bron. Detta stöd är pålat. Essingeledens konstruktioner bedöms inte påverkas av en eventuell tillfällig sänkning av grundvattennivåer i samband med schakt. Bergschakten kommer utföras på så sätt att den intilliggande tunnelbanan inte påverkas. Påverkan på tunnelbanan bedöms därmed vara styrande för sprängningsarbeten och vibrationsalstrande arbeten (såsom pålning och sponting). Alla andra kringliggande konstruktioner inklusive Essingeleden (och slänterna till Karlbergskanalen) kommer därmed inte att påverkas nämnvärt av vibrationer.

Utförda beräkningar visar att planerad bebyggelse inte påverkar stabiliteten för slänten ned mot Karlbergskanalen. Detaljplanen medför således ingen risk för skred.

### Detaljplaner

För den sydvästra delen av aktuellt planområde anges användningen PARK ("parkområde", se gulfärgat område i kartutsnittet nedan) i gällande detaljplan för Kv. Nytomta m.m. (P98/0604-1), lagakraftvunnen 1998. Planens genomförandetid har gått ut. För fastigheten Nytomta 1, som gränsar till aktuellt planområde, gäller användningen "omklädningsbyggnad" (grönfärgat). I anslutning till aktuellt planområde finns dels bestämmelsen "Marken får inte bebyggas" (punktprickad mark), dels "Marken får endast bebyggas med uthus" (plusprickad mark). Den nordöstra delen



av aktuellt planområde saknar detaljplan (område med upphävd detaljplan är skraf-ferad i plankartan för P98/0604-1. Se utsnitt nedan).



Aktuellt ungefärligt planområde som svartstreckad linje på utsnitt ur gällande plan för området

### Gestaltningssprogram för Solna stads offentliga miljöer

*Gestaltningssprogram för Solna stads offentliga miljöer*, godkänt av dåvarande stadsbyggnadsnämnden i januari 2008, ska fungera som standard vid utformning av allmän platsmark men även ge riktlinjer för utformning av kvartersmark.

### Miljöpolicy och strategi för stadens miljöarbete

*Miljöpolicy för Solna stad* samt *Strategi för Solna stads miljöarbete 2016-2019* ska ligga till grund för både intern och extern verksamhet. De uppsatta målen ska så långt möjligt implementeras i plan- och byggprojekt. De övergripande målen för Solna stads miljöarbete är uppdelade i tre tematiska mål:

- Hållbar stadsutveckling
- Effektiv resursanvändning
- God livsmiljö

### Dagvattenstrategi

Målen i *Strategi för en hållbar dagvattenhantering i Solna stad* (antagen i december 2017) ska så långt möjligt implementeras i denna detaljplan. Som styrmedel för en hållbar dagvattenhantering i detaljplaner nämns bl.a. dagvattenutredningar med åtgärder. En dagvattenutredning har tagits fram för denna detaljplan och åtgärderna ska kopplas till kommande exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet.

Det bedöms inte finnas några möjliga planbestämmelser för att reglera krav på fördröjande eller renande dagvattenåtgärder, särskilt i stadsmiljöer där ytor för ”naturlig” infiltration är begränsad. Därför säkerställs föreslagna dagvattenåtgärder genom exploateringsavtal, samt genom att Solna stad ansvarar för att bygga ut allmän platsmark med renande och fördröjande skelettjordar, växtbäddar m.m. som redovisas i gestaltningsprogram och dagvattenutredning.

## Grönplan

Grönplan för Solna stad (antagen av kommunstyrelsen i juni 2016) är ett strategiskt planeringsunderlag med syfte att tillvarata och utveckla Solnas park-, natur- och kulturmiljöer. I planområdets södra del anger grönplanen ett socialt viktigt stråk (figur 3 på sid 12: visionskarta för Solnas gröna ytor). Det är därför positivt att den södra delen av planområdet planeras som TORG, med stora inslag av grönska.

I grönplanens visionskarta, en kartbild som även finns med i översiktsplanen, löper söder om planområdet ett socialt viktigt stråk (se kartutsnitt nedan).



Ungefärligt planområde inom svart linje på utsnitt ur grönplanens ”visionskarta”

De strategier som nämns i grönplanen ska så långt möjligt integreras i planen:

- Strategi för parker, natur & gröna stråk som en självklar del av den hållbara staden
  - En sammanhängande grönstruktur för biologisk mångfald och rekreation i stadsmiljön
  - Bevaka gröna värden vid exploatering
  - Planera så att alla solnabor har nära till park och natur
  - Bibehålla de obrutna stråken längs vatten
- Strategi för optimering av grönstrukturens ekosystemtjänster
  - Möjliggör fördröjning och infiltration av dagvatten
  - Planera för mer grönska längs gator och trafikleder
- Strategi för rörelse och vila
  - Utveckla vardagsstråk som underlättar promenader, jogging och annan rörelse
  - Ge utrymme för aktiviteter för alla åldrar och förmågor
  - Utveckla gaturummen för ett mer aktivt stadsliv
  - Värna och utveckla platser för vila
  - Planera för tillgänglighet
- Strategi för biologisk mångfald
  - Säkerställ livsmiljöer och spridningsvägar för djur och växter
  - Sköt och underhåll parker och natur
- Strategi för skönhetsupplevelser
  - Gestalta fler gröna ytor och platser
  - Utveckla blomsterutsmyckningen i staden

## Cykelplan

Solna stads cykelplan antogs av kommunstyrelsen i maj 2016. I anslutning till planområdet löper ”Sundbybergsstråket”, ett regionalt cykelstråk som ansluter till Stockholms cykelvägnät vid Ekelundsbron och som sträcker sig via Pampas marina, Huvudsta gård, Huvudsta centrum och Grängsgatan till cykelvägnätet i Sundbyberg. Stråket är en viktig förbindelse mellan de centrala delarna av Sundbyberg och Stockholms innerstad. Stråkets ena del startar vid Ekelundsbron. Här behöver, enligt genomförandeprogrammet för cykelplanen, bron och utformning av passager längs med bron förbättras. Idag utgör de hinder och har snäva radier. Utformningen bör ses över tillsammans med Stockholms stad som har påbörjat ny utformning på sin sida.

Huvudcykelstråk 3 (Ekelund – Solna centrum) löper också förbi planområdet. Stråket startar på Ekelundsbron och har gemensam sträckning med Sundbybergsstråket mellan Ekelundsbron och Karlbergs strand. Sträckan mellan Ekelundsbron och Karlbergs strand är den cykelvägssträcka i Solna, som har det största cykeltrafikflödet. Den är också relativt smal och det finns ett behov av breddning

De förbättringar av cykelstråket som föreslås i närheten av aktuellt planområdet bedöms vara möjliga att genomföra utan någon förändring av gällande detaljplan där.

Torgetets storlek medger en framtida avsmalning av Ekelundsvägen till 7 meters körbana samtidigt som gång- och cykelbanor kan utökas till totalt 6,5 meter i framtiden. (En sådan ombyggnad med omfördelning körbana/gc-bana längs Ekelundsvägen ingår inte i genomförandet av denna detaljplan, men utrymme finns som sagt i gällande detaljplan).

## Bebyggelse: förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Stads- och landskapsbild



Planområdet sett söderifrån, från Ekelundsbron. Idag till stor del en parkeringsplats. Till höger, bakom bilar och garagebyggnad, ses Dianas kulle (utanför planområdet) med flera grova ekar.



Planområdet ligger vid gränsen mot Stockholm. Det avgränsas söderut av Ekelunds-vägen. Ekelundsbron är en viktig länk över Karlbergskanalen. Nästa möjlighet att korsa Karlbergssjön är Sankt Eriksbron, 1,3 km österut. Ekelundsbron har därför stor betydelse för de lokala kommunikationerna. I öster ligger slottet Karlberg med sin militärhögskola (MHS K) och slottspark. Parken är vanligtvis öppen för allmänheten mellan kl. 06 – 22, såvida det inte inverkar på militärhögskolans verksamhet.

Direkt öster om planområdet finns en bergsknalle som kallas Dianas kulle, där ett flertal äldre, grova ekar framträder i landskapet. Större delen av planområdet är idag inhägnat och arrenderas av staten, genom Fortifikationsverket, med ändamål att använda som övningsområde och uppställning av fordon enligt arrendeavtalet.

Kringliggande stränder och slottsparken är populära och attraktiva strövområden för boende i närheten. Planområdet domineras samtidigt både visuellt och ljudmässigt av Essingeledens viadukt. Norr om planområdet ligger en träningslokal tillhörande AIK, som får nyttja fotbollsplanen i Karlbergs slottspark. Ytorna i östra delen av planområdet är hårdgjorda och används främst som markparkering. I anslutning till sydöstra delen av planområdet finns en garagelänga tillhörande MHS K samt slotts-områdets södra entré som kontrolleras med trafikbom. Planområdet har länge varit inhägnat och därmed relativt otillgängligt för allmänheten då det ligger i anslutning till Karlbergs militärhögskola. Utöver ett fåtal äldre lövträd är planområdet täckt av sly och självsådd växtlighet.



*Analys av nuvarande stadsbild (bild: Nyréns, se sid. 25 i kulturmiljöutredning)*

I den kulturmiljöutredning som tagits fram definieras angränsande landskapsrum och bebyggelse utifrån ett flertal olika perspektiv, se t.ex. analysen av stadsbild i kartbilden ovan, där planområdet bedömts ligga inom delområdet ”Karlbergs strand”. Detta strandområde utgörs till stora delar av trädbevuxna delar av park- och naturtyp som har varit delar av Karlbergs djurgård. Karlbergskanalens strandzon utgörs av en trädbevuxen grön slänt.

Planområdet, beläget mellan Essingeleden och Dianas kulle, består dock numera av grusade ytor och skogspartier som huvudsakligen uppkommit efter Essingeledens byggnation och området saknar den tydliga parkkaraktär som Dianas kulle har.



Rumslig analys (bild: Nyréns, se sid. 21 i kulturmiljöutredning)

Planområdet omges av såväl rumsskapande vegetationsfronter, som mer transparenta sådana. Dianas kulle i öst och vegetationen i väst, såväl som Essingeleden, har dock bedömts vara rumsskapande, liksom Kungsholmens bebyggelsefront i söder. Karlbergskanalens och Ulvsundasjöns stora öppna landskapsrum möjliggör relativt vida utblickar över och längs vattnet från och även mot planområdet från längre håll.



Bebyggelsens ålder i närområdet (bild: Nyréns, se sid. 23 i kulturmiljöutredning)

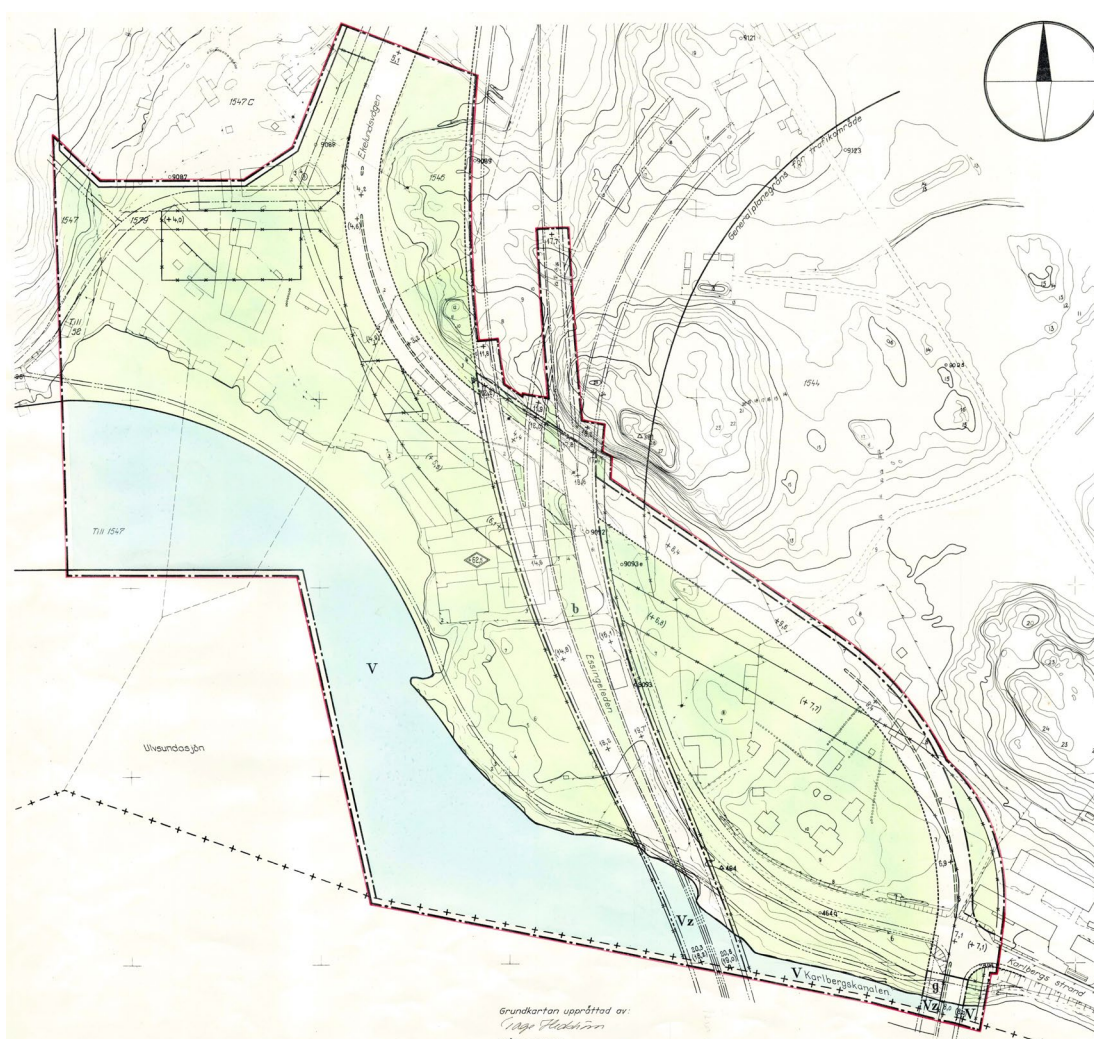
Den tillkommande byggnaden ska ges en omsorgsfull gestaltning, för att bidra till områdets arkitektoniska upplevelsevärden och bidra till en attraktiv stadsbild lokalt på nära håll, såväl som upplevt på medeldistans och på längre avstånd. Även torgets och gatans gestaltning måste vid denna viktiga entréplats till Solna ges en särskilt omsorgsfull gestaltning. Också omkringliggande närmiljöer, t.ex. strandpromenaden närmast på andra sidan Ekelundsvägen och det kvarvarande skogspartiet mot Essingeleden, väster om planområdet, bör ges en varsam upprustning.





*Utemiljöns karaktär (bild: Nyréns, se sid. 22 i kulturmiljöutredning)*

I planförslaget föreslås en gata längs den östra fastighetsgränsen. Planer har tidigare funnits på en fortsättning av Ekelundsbron, mot Ekelund i nordväst. En version av en sådan gatudragning kan exempelvis ses i den detaljplan som gällde för planområdet mellan 1968 och 1998 samt på en karta från 1970 (se bilder nedan).



*Utsnitt ur tidigare detaljplan för området (fastställt 1968, upphävd 1998)*



Att gatan nu föreslås i denna detaljplan, i form av en återvändsgata som kan komma att förlängas i en framtid, gör att en fortsatt gatuutbyggnad, enligt de tankar som länge funnits inom Solna stad, inte omöjliggörs. Därmed kan en tryggare, mer attraktiv och stadsmässig koppling fås mellan Stockholms innerstad och det framtida stadsutvecklingsområdet vid Ekelund (där Pampas marina ligger idag, där Arbetsmiljöverket eller f.d. Arbetarskyddsstyrelsen låg och vidare upp mot PostNords eller f.d. Postens huvudkontor).

Den föreslagna gatan gör också så att angöring för bilar underlättas samtidigt som torget kan hållas nästan helt fritt från parkering. Det behövs dock en angöringsplats för buss i den södra delen av torget, invid Ekelundsvägens körbana. Torget kan utformas större, friare samt med bättre vyer mot vattnet, samt rymma mer grönska, rekreation och dagvattenhantering tack vare den föreslagna gatan och att all angöring inte behöver ske ifrån Ekelundsvägen.

En ny stor byggnad på denna viktiga plats får en relativt stor påverkan på stads- och landskapsbilden (se illustrationsbilaga). Byggnadens höjd har medvetet hållits ner för att den nya byggnaden inte ska få ett alltför dominerande intryck. Takterrassens uppstickande delar ska placeras indragna från fasadliv. Planens bestämmelse om byggnadshöjd förtydligar att alla byggnadsdelar, även räcken, ska rymmas inom angiven byggnadshöjd, som satts till +34 meter. Exempelvis ska alltså ett 1,10 meter högt räcke dras in minst 1,10 meter från fasadlivet ifall takfoten blir +34 meter hög, detta för att byggnadens takfot från närområdets marknivå sett inte ska upplevas som högre än angiven byggnadshöjd.

Det offentliga torget, som blir en del av entrén till såväl Solna stad som till den nya bebyggelsen, gör också att den föreslagna byggnaden får ta ett steg tillbaka och underordna sig platsens funktion som kommunikations-, entré- och mötespunkt.



Turistkarta från 1970, där bl.a. den tänkta nya dragningen av Ekelundsvägen finns med. Den gamla torpbebyggelsen Nytomta fanns fortfarande vid denna tidpunkt, delvis inom nu aktuellt planområde, men revs en kort tid senare.

Torget gestaltas som ett välkomnande och grönt torg, en offentlig plats längs Karlbergskanalen. Grönytorna ger vistelsemöjligheter, biologisk mångfald och blickfång samt fungerar som regnträdgårdar som fördröjer och renar dagvatten.

I den sydöstra delen av torget planteras ett vårdträd, en skogsek som med tiden blir en viktig, större volym. Träden och grönskan på torget bäddar in kontorshuset och bidrar till att ta ned byggnadens skala samt koppla ihop grönskan på Dianas kulle i öst med det grönområde som, i och med detaljplanens genomförande, kommer att öppnas i väst, mot Essingeleden till.

### **Befintlig och planerad bebyggelse**

Planområdet saknar i nuläget befintlig bebyggelse. Grusade ytor och stängsel, liksom parkerade fordon, förekommer på platsen idag.

Ett utförligt gestaltningsprogram för både byggnad med tillhörande kvartersmark och för allmän plats har tagits fram och kommer att knytas till det kommande exploateringsavtalet. I gestaltningsprogrammet redovisas hur kontorshuset och övrig kvartersmark, såväl som allmän platsmark i detaljplanen, är tänkt att gestaltas.

Detaljplanen anger att ett café eller restaurang ska placeras mot torget och ha minst en direktentré mot detsamma (via byggnadens arkad som blir en liten förlängning av torget). Detta ger möjlighet att aktivera torget under sommarhalvåret, då också en del av torget (liksom en del av arkaden) kan användas för uteservering.

### **Kulturmiljö**

En kulturmiljöutredning inklusive en konsekvensanalys har tagits fram. Enligt denna kommer den föreslagna byggnaden att ha en tydlig påverkan på den lokala kulturmiljön. Det resulterar i att dess kulturhistoriska värde minskar avsevärt även om de potentiella parkkvaliteter som finns i planområdets omedelbara närhet idag är underutnyttjade.

Solna stad bedömer att denna påverkan på den *lokala* kulturmiljön är acceptabel. Detta mot bakgrund av att:

- Den troligaste framtida markanvändningen inom planområdet, ifall planen inte genomförs, är samma användning som idag, dvs. att fungera som övningsområde och som parkeringsplats för bilar.
- En mer attraktiv stadsbild och entré till Solna stad på denna plats bedöms vara önskvärd. Platsen är också utpekad som socialt stråk, vilket bl.a. det föreslagna torget skulle kunna fånga upp.
- En möjlig gatukoppling till framtida stadsomvandlingsområdet i Ekelund har potential att binda samman Kungsholmen med denna del av Solna via ett stadsstråk, som delvis kan skapas med stöd av denna plan.
- Stockholmsregionens tillväxt ger ett behov av nya, kollektivtrafiknära arbetsplatser och verksamheter. Stadshagens T-bana ligger drygt 300 meter från planområdet (med gångavstånd under 400 meter), vilket ger goda förutsättningar för hållbart resande.

Enligt den framtagna kulturmiljöutredningen är den påverkan som den planerade bebyggelsen kommer att ha på *riksintressena* trots allt begränsad. Bedömningen är därmed att nybyggnadsförslaget inte riskerar att påtagligt skada varken riksintresset Karlberg eller riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Denna bedömning görs i kulturmiljöutredningen givet att de förslag till tillvaratagande och utveckling som formulerats i densamma beaktas. Dessa förslag sammanfattas nedan (numrerade, kursivt), följt av en beskrivning av hur dessa förslag har inarbetats i planförslaget eller skulle kunna inarbetas i planens genomförande:

1) *Hänsyn ska tas till bebyggelsens karaktär på Karlberg.* Hierarkin bör vara tydlig där slottet även fortsättningsvis ska råda över omgivningen. Följaktligen bör formgivningsambitionerna bakom JM:s nya huvudkontor snarare sträva mot att låta byggnaden höra till Solnas stadsbyggande väster om Essingeleden och inte till Karlberg.

Byggnaden avses med sitt samtida formspråk signalera ett nytt stadsbyggande, inte tillhörighet till Karlberg. Den nya gatan är en tydlig signal om en önskad stadsmässig koppling till Ekelund. Med Västra Kungsholmens förtätning under senare år och Ekelunds kommande stadsutveckling, finns goda skäl att möjliggöra början till en mer stadsmässig koppling än idag. Därför bör inte detaljplanens byggnad ses som en solitär, utan som startskottet på en framtida sammankopplande länk i stadsväven.

2) *Utveckla parken:* Dianas kulle, tomten kring nybyggnaden och skogspartiet norrut kan utvecklas. Kullen kan exponeras mer genom hur ny bebyggelse placeras och därmed bli den självklara och framskjutna landskapsform som den förtjänar att vara. Genom landskapsarkitektoniska medel som exponering av mur, selektiv röjning, anläggande av gångar och stjärnplatser kan kullen återigen bli det självklara djurgårds- och senare parkelement den en gång var. Motsvarande åtgärder kan göras med övriga delar som var en del av djurgården: skogspartiet och landskapet under bron mellan den nya byggnaden och Karlbergs strand.

Marken väster och söder om planområdet har Solna stad rådighet över, och dessa grönområden bör upprustas varsamt. Dianas kulle ligger inom statens, Fortifikationsverkets fastighet. Solna stad ser positivt på varsam röjning och skötsel av Dianas kulle enligt dess kulturhistoriska värden, samt i enlighet med dess naturvärden.

3) *En inventering kring tomten av kulturhistoriska spår* skulle vara värdefullt. Finns exempelvis grundstenar eller bärbuskar kvar från torpet Nytomta? Sådana fynd skulle i viss utsträckning kunna bevaras men framförallt ge inspiration till anläggningar i mark, t.ex. en trädgårdsanläggning kring den nya byggnaden som ansluter till slottsparken. Befintligt utredningsmaterial tas som utgångspunkt för en sådan utveckling.

Inga kända fornlämningar finns i området, men idén att eventuella framtida fynd kan ge inspiration till utformning av grönytor är god.

4) *Den menliga påverkan som det breda "vägområdet" kommer att medföra* bör studeras för att om möjligt mildra dess effekter på Karlbergs parkmiljö.

Frågan hur anslutningen ska se ut, mellan allmän plats och Fortifikationsverkets fastighet, har sedan dess studerats vidare. En attraktiv gräns, exempelvis i form av ett mer klassiskt utformat smidesstaket är önskvärt mot denna historiska plats (Dia-



nas kulle och Karlbergs slottspark i övrigt) i staden. En grönskande gatusektion, såsom den utformats i gestaltningsprogrammet med den bevarade ”dubbeleken”, trädplanteringar m.m. bör också mildra gaturummets upplevda bredd.

5) *Av skäl som har både med funktion, arkitektur och trygghet att göra bör bottenvåningens fasad kring huset vara upplyst efter mörkrets inbrott. Även ur kulturmiljösynpunkt är det önskvärt eftersom det kan bidra till en attraktiv parkmiljö.*

Att bottenvåningens fasad enligt gestaltningsprogrammet blir uppglasad mot allmän plats bör bidra till att den också blir upplyst kvällstid. Det anses dock inte lämpligt att reglera i detaljplanen. I gestaltningsprogrammet nämns under rubriken Genomsiktighet: ”Insidan har mycket kontakt med den omgivande naturen och närmiljön, och förbipasserande har god kontakt med vad som sker inne i byggnaden.”

6) *Att bearbeta nybyggnadens arkitektur.* Den föreslagna byggnadens stora skala och dess ljusa reflekterande fasadmateriäl åt öster är två problem vars oönskade påverkan på kulturmiljön kan mildras något genom bearbetning av byggnadens arkitektur. Genom att fånga upp kulörer i parkens vegetation och landformer kan den föreslagna byggnadens gestalt mot Karlberg bättre harmoniera med slottsmiljön. Risken för ljusläckage från byggnaden in i parken bör minimeras.

Frågan hur ljus och reflekterande fasaden mot öster ska tillåtas vara, samt risken för ljusläckage in i parken, kan studeras vidare. Redan idag förekommer det relativt rik artificiell belysning i och mot parken, något som också kan bidra till ökad trygghet.



*Kvällsbild från Karlberg (okt 2018) söderut. Ljuset från Kungsholmen reflekteras i Karlbergssjön.*

7) *Det vore fördelaktigt att presentera byggnaden på ett sätt som gör det tydligt att den hör till ett sammanhang och inte upplevs som en solitär. Det av Solna stad planerade stadsbyggandet i Huvudsta skulle kunna vara det sammanhang där byggnaden kan ingå.*

När stadsbyggnadsplanerna i Ekelund hunnit längre bör det arkitektoniska samspelet mellan ”delområdena” (väster resp. öster om leden) kunna studeras vidare. Det planerade stadsbyggandet i Ekelund bör vara det sammanhang där byggnaden kan ingå.

8) *Byggnaden kan genom sin längd och höjd fungera som en skärm och därmed bidra till att skydda parkmiljön mot buller från Essingeleden.*

Så är det tänkt och kommer åtminstone lokalt att fungera så, främst längs den föreslagna nya gatan (se bullerutredning).



*Kvällsbild från Karlberg (okt 2018) västerut. Kv. Brovaktens två höghus syns till vänster i bild.*

## Gestaltning



*Föreslagen byggnad med entrétorg, vy från Essingeleden (bild: Wingårdhs)*

Särskilt höga krav ställs på arkitektonisk gestaltning på en så viktig och synlig (entré-)plats för Solna stad samt med hänsyn till närliggande riksintressen för kulturmiljövården: Karlbergs slott med slottspark och Stockholms innerstad med Djurgården. Avseende föreslagen gestaltning, hänvisas till planens gestaltningsprogram, där Wingårdhs med egna ord beskriver sitt arkitektförslag.





Föreslagen byggnad från nordost med den nya gatan i Ekelundsbrons förlängning (bild: Wingårdhs)

För att hålla nere den upplevda höjden på kontorshuset, har såväl strikt byggnadshöjd (inklusive allt såsom räcken), nockhöjd, våningsantal och BTA för översta våningsplanet reglerats i planen. Även totalhöjd, för master och dylikt, regleras. Syftet med BTA-begränsningen för den övre takvåningen är att den inte sammanlagt ska utgöra nästan ännu ett helt våningsplan, utan ska upplevas som mindre volymer i ett större taklandskap. Taklandskapet och dess volymer kan dock variera i höjd och färdigt golvnivåer och behöva förbindas med trappor och ramper. Någon begränsning, förutom byggnadshöjd och nockhöjd, är *inte* tänkt vad gäller de tekniska anläggningar som *ej* utgör BTA på den översta våningen (t.ex. växtbäddar eller magasin för dagvattenhantering, pergola med solceller, uppstickande glastak ovan ljusgård etc.)

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet har en omedelbar närhet till den offentliga och kommersiella servicen i Stockholms innerstad. Stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen omfattar stadsdelarna Kristineberg, Hornsberg och Stadshagen och genomgår en förändring från tidigare industriområde till ett bostads- och kontorsområde. En tät och stadsmässig bebyggelse växer fram med tillgång till service, parker, vatten, strandpromenader och kollektivtrafik. Stadsutvecklingsområdet Ekelund, cirka 300 meter nordväst om planområdet, kan ge goda förutsättningar för en framtida tät och stadsmässig bebyggelse med högt serviceutbud på nära avstånd i Solna stad. Planområdet ligger strategiskt till mellan dessa stadsutvecklingsområden och kan bidra till att stärka såväl kopplingarna som serviceutbudet i närområdet. Bottenvåningen bör planeras för att vid behov kunna öppnas upp med entréer ut mot torget och gatan.



## Tillgänglighet

De nya byggnaderna ska uppfylla krav på tillgänglighet enligt gällande lagstiftning. Förutsättningar för detta ges i detaljplanen; marken som omger kontorsbyggnaden kommer att utformas relativt plant. Frågan hanteras närmare i bygglovsprövningen.

## Trygghet

Idag utgörs planområdet, och även delar av närområdet, av mindre omhändertagna ytor med en fragmenterad, stundtals övergiven karaktär. Detaljplanen ger förutsättningar för en stadsmässig bebyggelse, med ett publikt torg med minst ett café eller restaurang i bottenvåningen, vilket gör att platsen blir befolkad större delar av dygnet. Detta kan bidra till en känsla av ökad trygghet i området.

## Natur/miljö: förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Natur och vegetation



Ungefärligt planområde inom röstreckade linjer inlagt på ett ortofoto med träd ur naturvärdesinventeringen (av Friman Ekologikonsult). Dubbeleken i öster ligger i fastighetsgräns/plangräns.

En inventering av planområdets naturvärden, med tillhörande konsekvensbeskrivning av föreslagna exploatering (Friman Ekologikonsult), har tagits fram som ett underlag för detaljplanen.

En biotop med ett visst naturvärde (klass 4) påverkas: en yta med tre grova ädellövträd, bärande träd o buskar. Denna växtlighet försvinner. Den ”dubbeleken” som har ett påtagligt naturvärde (klass 3) bedöms kunna sparas med skyddsåtgärder under byggskedet. Detta har säkerställts i exploateringsavtalet. Eken har två grova stammar som vardera är nästan 90 cm i diameter. Den står fritt och ljusst men kronan har beskrivits så den är ändå relativt smal.



*Bild söderifrån av den tvåstammiga och beskurna grova "dubbeleken" (Friman Ekologikonsult)*

Exploateringen innebär att det lilla lövskogsområdet öster om Essingeleden på ca 7000 kvm blir ungefär hälften så stort. I själva planområdet minskar grönytan från 4580 kvm till ca 3050 kvm förutsatt att de föreslagna gröna taken, växtbäddarna anläggs och nya träd planteras. De värden som försvinner är bl.a. tre grova ädellövträd och ett antal bärande träd som har en viss betydelse för den biologiska mångfalden. De grova trädens naturvärden kan inte ersättas på de nya grönytorna men de det är ändå viktigt att utnyttja de möjligheter som finns för att gynna biologisk mångfald även om det är helt andra arter som gynnas av de nya grönytorna jämfört med de som försvinner tillsammans med de gamla grova träden.

Den grova "dubbeleken", som bedömts vara ett skyddsvärt träd och nu står i ett parkeringsområde, sparas men blir något beskuggad från väster. Enligt aktuellt förslag blir merparten av kontorshuset 25 meter högt. Avståndet från eken till fasaden blir ca 20 meter västerut och 60 meter söderut. Som jämförelse kan nämnas att man

hugger rent fem meter utanför kronan när man friställer gamla ekar som skuggas av andra träd. Ekens vitalitet torde inte påverkas av den begränsade skuggningen från huset. Även utan den föreslagna exploateringen är det dock risk att eken av säkerhetsskäl beskärs ytterligare i framtiden eller fälls ifall grenar eller stam blir rötskadade. I gestaltungsprogrammet redovisas särskild utformning kring eken, där befintlig mark så långt möjligt sparas för att ge eken bästa möjliga livsförutsättningar.

De planerade nya grönyrtorna i form av gröna tak, växtbäddar och trädplanteringar kan ersätta en del av grönområdets ekosystemtjänster. De nya grönyrtornas främsta funktion är att fördröja och rena dagvattnet men de är även positiva för biologisk mångfald, pollinering, luftrening samt för att dämpa vind och buller. För att gynna biologisk mångfald är det bra om man vid valet av växter till de nya grönyrtorna kan välja inhemska arter och sådana som ger pollen/nektar och/eller frukt som insekter och fåglar har nytta av.

Lövskogsområdets västra del med en grov lönn, en grupp gamla tallar och den rödlistade taltickan påverkas ej. Det kvarvarande grönområdet blir också mer tillgängligt för rekreation då Fortifikationsverkets staket mot Ekelundsvägen försvinner.

Trädridåer bildar även bakgrund till Karlbergs slottsanläggning och flätar samman stränderna utmed Karlbergskanalen. Träd utgör en visuell brygga mellan Solnas och Stockholms stadslandskap, en mjuk övergång från Kungsholmens utbredda bebyggelse till ett grönområde präglat av äldre lövträd och öppna gräsytor mellan landskapets höjdparter. Högväxta och äldre träd har med andra ord ett bevarandevärde som landskapselement, viktiga för upplevelsen av kulturmiljön. Därför är det en negativ konsekvens av planen att högväxta träd försvinner och att det grönområde som omger Karlbergs slott reduceras.

Dubbeleken bedöms kunna bevaras i byggskedet. Så långt möjligt bör den även framgent bevaras, men om den i framtiden inte kan sparas bör dess döda ved placeras ut i angränsande natur för att gynna biologisk mångfald. Delar av ett lövskogsparti av visst naturvärde (klass 4) försvinner, och därmed två grövre lönnar, en ask och en hästkastanj.

De negativa konsekvenserna av den naturmiljö som försvinner bedöms ändå vara acceptabla ur såväl natur- som kulturmiljöhänseende, vägda mot de olika skäl som finns för att förädla och utveckla platsen i enlighet med planförslaget.

### **Strandskydd**

Strandskydd finns inte inom planområdet idag, men återinträder när området planläggs, ifall det inte upphävs. Om man då vill upphäva strandskyddet måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna. Det skyddade området skulle, utan upphävande, ha blivit 100 meter från strandkanten, vilket är den vanligaste utsträckningen. Strandskydd innebär bl.a. ett generellt förbud mot att bebygga stränderna, både vid kusten och i inlandet. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

En kommun kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, men bara om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att kunna upphäva strandskyddet finns i 7 kap. 18 c § miljöbalken.





*Foto från planområdet blickande söderut, mot Ekelundsbron och Stockholms stad (mars 2018)*

I denna detaljplan föreslås strandskyddet upphävas inom berörd del av planområdet. Detta område (100 meter från strandkanten) är skrafferat på en illustration på plankartan.



*Foto längs Ekelundsvägen med planområdet på vänster sida/norr om vägen (sep 2018).*

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet i denna detaljplan är främst att planområdet i enlighet med 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken ”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området



närmast strandlinjen”. Ekelundsvägen gör, tillsammans med taggtrådsstängsel, slän-  
ter, gc-väg och vägräcke, att planområdet tydligt avskurits från strandområdet.

Dessutom bidrar stängslet, dagens militära markanvändning innanför, samt markan-  
vändningen utanför i form av boendeparkering samt en släntad yta mellan stängslet  
och körbanan, att planområdet i dagsläget upplevs ”redan har tagits i anspråk på ett  
sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” (i enlighet med 7  
kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken).

Vardagstrafiken för aktuellt vägvagnsnitt är idag cirka 5200 fordon per dygn. Invid  
körbanan sker cykeltrafik på separat gc-bana, ett regionalt cykelstråk. Ekelundsvä-  
gen anges i gällande detaljplan som HUVUDGATA: ”Trafik mellan områden”.  
Strandområdet mot Karlbergskanalen ligger lägre än gatan i höjd med planområdet.



*Fortifikationsverkets arrenderade yta för bl.a. parkering inom planområdet (sep 2018).*

Intresset av att planlägga området enligt detta planförslag bedöms väga tyngre än  
strandskyddets båda syften. Den troligaste framtida markanvändningen inom plan-  
området, ifall denna detaljplan inte skulle komma till stånd, bedöms vara en fortsatt  
användning som idag, där området i huvudsak används för militära ändamål, men  
delvis kan användas även för boendeparkering, låncyklar eller liknande.

Vad gäller *allmänhetens tillgång* till planområdets mest strandnära delar, bedöms  
tillgängligheten öka med föreslagen plan. En plats som idag fungerar som parke-  
ringsplats och som till stora delar är stängslad, föreslås förvandlas till ett grönskande  
entrétorg till Solna stad. Platsen har inte några höga rekreativvärden idag, men  
föreslås få en förädling som höjer upplevelsen av platsen.

Intresset av att planlägga området bedöms också väga tyngre än syftet *att bevara  
goda livsvillkor för djur- och växtlivet*. Två områden med visst naturvärde (klass 4)  
påverkas av detaljplanen. Inga höga naturvärden och inga stora naturområden tas i  
anspråk. Att åstadkomma den stadsutveckling som detaljplanen föreslår, bedöms



som strategiskt viktigt, inte bara för planområdet i sig. Detaljplanens föreslagna gata skapar en framtida handlingsfrihet att bättre koppla Solnas kommande stadsutvecklingsområde Ekelund till Kungsholmen med ett stadsstråk.

Planområdets kollektivtrafiknära läge och dess entré till Solna stad föreslås utvecklas och nyttjas bättre än idag, i samklang med platsens kulturhistoriska, miljömässiga och estetiska värden.



*Foto från Ekelundsvägens gångbana mot strandpromenaden precis väster om/under Essingeleden.*

Ofta avråder man ifrån att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark, exempelvis inom parkmark. I denna detaljplan föreslås dock all allmän platsmark (GATA och TORG) efter planens genomförande bestå av anläggningar, utan några ”natur-





Marken inom planområdet är idag förorenad, vilket kan bidra till föroreningstransport till recipienten om jorden lakas ur. Marken inom planområdet kommer att saneras i samband med realiseringen av planen vilket bedöms leda till en minskad risk för urlakning av föroreningar.

Med rekommenderade åtgärder för den planerade exploateringen bedöms planen inte riskera att försvåra möjligheten att uppnå recipientens miljö kvalitetsnormer. Föreslagna åtgärder beräknas uppfylla aktuella fördröjnings- och reningskrav genom öppna dagvattenlösningar inom kvartersmark såväl som inom gata och torg.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Dagvattnet från området leds direkt ut till recipienten Mälaren-Ulvsundasjön, som är en vattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten. Mälaren-Ulvsundasjön har statusklassningen *Måttlig* ekologisk status samt *Uppnår ej god* kemisk status. Det är främst problem med övergödning och syrefattiga förhållanden p.g.a. av hög belastning av näringsämnen. Miljögifter är också ett problem.

Tidsfristen för att uppnå god ekologisk status har förlängts till 2021 på grund av orimliga kostnader samt mycket tids- och resurskrävande åtgärder. Gällande övergödning av sjöar är det utsläpp av näringsämnen såsom kväve och fosfor som är av stor betydelse, vilket bland annat kan ha ursprung i dagvatten från urbana miljöer. För antracen, bly och TBT har tidsfristen för att uppnå god status förlängts till 2027 eftersom påverkansbilden är mycket komplex för dessa föroreningar och det kommer ta lång tid för att sänka halterna. För att uppnå god kemisk ytvattenstatus har undantag getts i form av mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) på grund av att det anses omöjligt att sänka dessa halter till de nivåer som motsvarar god status.

Med dagvattenutredningens utpekade åtgärder för den planerade exploateringen bedöms möjligheterna att uppnå recipientens miljö kvalitetsnormer inte försämrats (se under rubrik Dagvatten ovan).

### **Geoteknik, omgivningspåverkan, hänsyn till tunnelbanan m.m.**

Geotekniska utredningar och grundläggningsutredningar har gjorts (av bl.a. ELU Konsult, Tyréns, Nitro Consult, Sören Lundgren Byggkonsult). För en mer utförlig redovisning av geoteknik och grundläggning mot tunnelbanetunneln hänvisas till dessa utredningar.

Byggnaden ska utformas så att angränsande anläggningar inte riskerar påverkas vid uppförandet eller under byggnadens livslängd. Vid stora schaktdjup inom tätbebyggda områden finns risk för omgivningspåverkan på grund av markrörelse (sättningar och massundanträngning) i samband med schaktarbeten och tillfälliga grundvattensänkningar. Massundanträngning sker även vid pålningsarbeten. För jordskakter till dessa djup kommer det krävas en tät stödkonstruktion. Stödkonstruktionen kommer behöva förankras i flera nivåer för att hålla emot jordtrycket.

De konstruktioner som ligger inom påverkningsområdet är tunnelbanans blå linje och tre byggnader som ligger norr om fastigheten. Utifrån uppgifter om jordarter och jorddjup bedöms de två byggnaderna inom Fortifikationsverkets fastighet norr om planområdet som mest känsliga för sättningar orsakade av grundvattensänkningar, då grundläggning av dessa är okänd. Detta i synnerhet då grundvattnet antas





nelbanans skyddszon i dess planform. Enligt utförd inmätning ligger den pumpgrop (en utbuktande ”nisch” från tunneln i planområdets sydvästra del) som redovisas öster om tunnelbanetunneln i grundkartan i själva verket väster om tunneln. Officialservitut finns enligt fastighetsförteckningen för tunnelbanan.

I sydvästra hörnet av planområdet (under t-banan) korsas området av en avloppstunnel i sydost-nordvästlig riktning förlagd på ett mycket stort djup. Det läge och den ledningsrätt som redovisas i baskartan/grundkartan är dock felaktigt, varför tunneln inte bör innebära några begränsningar för planen utöver dem som tunnelbanan ger.

### **Förorenad mark**

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Structor). Undersökningen redovisar översiktligt föroreningsläget inom planområdet och är utförd som en riktad provtagning inom de delar där verksamhet uppenbart har pågått. Resultaten visar att fyllningen inom området är förorenad av i första hand metaller och även ställvis PAH. I fem av de åtta provpunkterna förekommer haltnivåer av metaller över riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning) i fyllningen. En provpunkt har haltnivå av PAH överskridande MKM.

Prov på naturliga jordlager (lera) under fyllningen i aktuell undersökning visar generellt på låga haltnivåer, alla under riktvärde för MKM. Haltnivåer av kobolt ligger i nivå med KM (känslig markanvändning) i tre provpunkter i naturligt jordlager. I en provpunkt i naturlig jord förekommer alifater (>C16-35) i haltnivå över KM.

Utifrån detaljplanens huvudsakliga syfte, att uppföra en kontorsbyggnad, bör mindre känslig markanvändning bör vara utgångspunkt för planområdet. Däremot kan grönytorerna i detaljplanen behöva åtgärds mål motsvarande känslig markanvändning. Ett annat alternativ är att platsspecifika riktvärden tas fram för området. I genomförandeskedet kommer åtgärds målet avseende markföroreningar att fastställas av stadens miljötillsynsenhet.

Projektering av dagvattenanläggningar och hantering av förorenad jord inom området bör samordnas så att föroreningar inte sprids via dagvatten från fastigheten. Åtgärds målet bör anpassas till vilka dagvattenanläggningar som kan bli aktuella och risken för att föroreningar sprids.

Förorenad fyllning ska avlägsnas så att åtgärds mål enligt ovanstående resonemang uppnås. Mer utförliga provtagningar och analyser behöver utföras i kommande projekteringskede för att få en mer heltäckande bild av föroreningssituationen inom hela planområdet. I samband med schakt ska miljökontroll utföras (kontroll i samband med schakt, okulär kontroll, kompletterande provtagning). Efter utförd schakt-sanering tas en slutredovisning fram med redovisning av genomförd sanering. En diskussion om provtagningens omfattning ska hållas med stadens miljötillsynsenhet. Vidare kräver arbete i förorenade områden en anmälan om avhjälpandeåtgärd till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Även dagvattenanläggningarna kan kräva anmälan till nämnden.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att startbesked för byggnadsverk inte får ges innan markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markföroreningar avhjälpats. Med de åtgärder som ska vidtas vid planens genomförande, blir konsekvensen av detaljplanen att föroreningssituationen förbättras i planområdet.

## Radon

Större delen av planområdet klassas som lågrisk- eller normalriskområde för markradon. Längst i nordväst, mot Nytomta 1, finns ett högriskområde. Ansvaret för att bedöma radonrisken på varje byggplats och vidta skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

## Störning/risk: förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Buller

En bullerutredning har tagits fram (Sweco, april 2018). För att uppfylla krav på trafikbullernivåer inomhus i kontorslokalerna erfordras att fasaden får en ljudisolering på cirka 43 dB, en hög ljudisolering som kräver förstärkta fönster och en kraftig yttervägg.

### Vibrationer och stomljud

När det gäller komfortvägda vibrationshastigheter ligger uppmätta värden långt under riktvärdet 0,4 mm/s och även långt under känslighetströskeln (Sweco, okt 2018).

Utifrån uppmätta värden för vibrationer i berg bedöms inte tunnelbanetrafiken orsaka stomljuds nivåer som överskrider 35 dBA i det planerade kontorshuset. I hörsalen på bottenplan finns risk för ett litet överskridande av det föreslagna riktvärdet 30 dBA men detta bör kunna lösas med ett tungt övergolv och ljudisolerande undertak. Utifrån utförd utredning bedöms därmed inga åtgärder på grundläggning i form av stomljudsisolerande gummikuddar vara nödvändiga. Detta resultat, om än positivt, är dock förvånande med tanke på det korta avståndet till tunnelbanetunneln. Om ingen teknisk orsak kan hittas, rekommenderas nya vibrationsmätningar när bergschaktet är klart, för att säkerställa låga nivåer över hela området.

### Luftföroreningar

En luftkvalitetsutredning har tagits fram (SLB analys). Miljökvalitetsnormen (MKN) för partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, bedöms klaras både i marknivå och i taknivå vid det planerade kontoret. Vid västra fasaden har dygnsmedelhalten av PM10 bedömts till 23-29 µg/m<sup>3</sup> jämfört med normvärdet 50 µg/m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärdet av NO<sub>2</sub> har bedömts till 23-31 µg/m<sup>3</sup> jämfört med normvärdet 60 µg/m<sup>3</sup>.

På takterrassen, cirka 12 till 13 m ovan Essingeledens vägbana, bedöms halterna ligga i nedre delen av intervallen. Halter i de övre intervallen bedöms förekomma i marknivå då det lokala bidraget från Ekelundsvägen påverkar de totala halterna.

### Risk

En riskutredning (Brandkonsulten, feb 2019) samt ett risk-PM (Brandkonsulten, okt 2019) har tagits fram. Dessa har upprättats för att utreda och förklara hur riskerna kopplade till transporter av farligt gods på Essingeleden samt närheten till tunnelbanan, Militärhögskolan Karlberg och andra verksamheter i närområdet som hanterar brandfarlig vara kan komma att påverka den planerade byggnaden.

Essingeleden är en primär farligt godsled, vilket innebär att antalet transporter av farligt gods samt vad som transporteras inte regleras och i framtiden kan antalet transporter komma att öka eller komma att omfatta fler ämnesklasser. Utifrån ge-



nomförda konservativa antaganden och beräkningar är Solna stads bedömning att risknivån för det nya planområdet är acceptabel, även utan riskreducerande åtgärder.

Kontorshuset föreslås kunna placeras på ett relativt långt avstånd, cirka 57 till 73 meter, från Essingeleden. Länsstyrelsens rekommenderade avstånd mellan farligt gods-led och kontor är 40 meter, vilket därmed uppfylls med god marginal. Såväl individrisk som samhällsrisk har beräknats ligga under ALARP-området. En risk som hamnar under ALARP-området kan anses vara tolerabel och kräver därför inga vidare åtgärder. Detta enligt Länsstyrelsens riktlinjer (Fakta 2016:4).

Rekommendationen för området mellan byggnad och Essingeleden är att det bör utformas så att stadigvarande vistelse undviks. Detta för att minska eventuella konsekvenser vid en omfattande farligt gods-olycka med t.ex. massexplosiva ämnen. Att nyttja området väster om planområdet till promenadstråk, park, utegym etc. bedöms dock vara lämpligt. Kontorsbyggnadens takterrass och området runt restaurang/café på torget bedöms kunna nyttjas för stadigvarande vistelse.

## Trafik: förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Kollektivtrafik

Planområdet har ett mycket gott kollektivtrafikläge med cirka 300 meters avstånd (under 400 meters verkligt gångavstånd) till tunnelbanestationen Stadshagen i Stockholms stad. I planområdets västra kant passerar tunnelbanan. Lägsta schaktningsnivåer (ihop med bestämmelsen att alla arbeten under marknivån ska ske i samråd med ägare av tunnelbanan) och användningsbestämmelsen (T) som i tunnelbana anges därför i den västra delen av planområdet (se plankarta samt ovanför under rubrik "Geotekniska förhållanden samt hänsyn till tunnelbanan m.m.").

### Gång- och cykeltrafik

Den nya gatan kan på sikt, ifall gatan i framtiden utvecklas till en genomfartsgata, utformas med dubbla gångbanor. Så länge det är en återvändsgata bör endast behov av västra gångbanan – mot torg, byggnad och entréer – finnas. Därmed kan den östra sidan av den nya gatan dels användas för längsparkering, dels kan dubbeleken, i planområdets östra gräns, sparas tills vidare. Även på sikt bör dubbeleken kunna integreras i gatubilden om trädet visar sig fortsatt livskraftigt.

### Biltrafik

Området nås idag via Ekelundsvägen, som enligt senaste trafikmätningen trafikeras av cirka 5200 fordon per vardagsdygn. En ny gata föreslås i Ekelundsbrons förlängning. Den nya gatan kommer initialt att fungera som återvändsgata, men kan i en framtida planeringsetapp förlängas mot Ekelund. All angöring och lastning kommer att ske från den nya gatan.

### Parkering

Bilparkeringsbehovet kommer att tillgodoses i garage under kvartersmark. Parkeringsnorm för Solna ska generellt sett följas. Dock är en viss minskning av bilparkeringsbehovet motiverad i detta fall, bl.a. eftersom avståndet till tunnelbana är 300–400 meter från planområdet. En parkeringsutredning har tagits fram som indikerar att cirka 200 bilplatser bör räcka för JM:s huvudkontor (9+1 bilplatser per 1000 kvm

BTA, vilket även det kan ses som ett relativt högt tal för det centrala läget). Besöks- och angöringsparkering kan ske längs den nya gatan.

## Kvalitativ, levande och hållbar stadsmiljö

Detaljplanens genomförande bedöms bidra till en kvalitativ, levande och hållbar stadsmiljö på flera sätt. Några av planens viktigaste ingredienser, för att bidra till en mer kvalitativ, levande och hållbar stad, sammanfattas punktvis nedan:

- Ett grönskande entrétorg med allmänna sittplatser och möjlighet till uteservering.
- Ett café eller en restaurang med entré mot torget.
- Arkaden mot torget, med sina minst fyra meter höga glaspartier, vilket förlänger torget samt ger platsen och byggnaden en öppenhet, rymd och transparens.
- Öppna, publika funktioner i kontorsbyggnadens bottenvåning eftersträvas. Till-sammans med en generell arkitektonisk struktur, blir det i framtiden möjligt att öppna upp för fler (butik-)entréer mot torg och ny gata.
- En ny gata som på sikt kan koppla samman Stockholms innerstad med Ekelund.
- Gatan öppnar upp för en möjlig utveckling av omkringliggande miljö till ett attraktivt stadsstråk mellan Pampas-Ekelund och Hornsberg
- Planförslaget medför att ett tidigare stängslat naturområde öppnas upp: söder om AIK:s klubbhus, norr om Ekelundsvägen och Karlbergskanalen.
- 700 till 1000 nya arbetsplatser ihop med nya offentliga (mötes-)platser i form av entrétorg och gata skapar både nya arbetstillfällen i staden och en mer aktiverad och tryggare närmiljö, såväl på dag- som kvällstid.
- Planområdet ligger i ett gott kollektivtrafikläge, cirka 400 meters promenad från Stadshagens tunnelbana och längs viktiga cykel- och promenadstråk, vilket ger goda förutsättningar för hållbart resande.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### *Huvudmannaskap*

Solna stad ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Detaljplanen beräknas kunna genomföras inom denna tid.

#### *Preliminär tidplan för planarbetet*

Samråd	kvartal 4 2018
Granskning	kvartal 2 2019
Godkännande av byggnadsnämnden	kvartal 1 2020
Antagande av kommunfullmäktige	kvartal 1 2020

Planen vinner laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet om den inte överklagas.

#### *Etappindelning*

Kontorsbyggnaden, samt utbyggnad av allmän plats enligt detaljplanen, beräknas bli färdigställda inom loppet av cirka två år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Den nya gatan kan komma att få ett delvis annat utförande på längre sikt, med dubbla gångbanor, ifall gatan förlängs till att bli genomfartsgata.

### *Uppföljning av MKB*

En MKB ska innehålla en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför.

Inför antagandet av detaljplanen har en så kallad särskild sammanställning upprättats som redovisar hur miljöaspekterna integrerats i planen och vilka slutsatser som dragits beträffande risk för betydande miljöpåverkan. I den särskilda sammanställningen redovisas också hur synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen har beaktats och vilka åtgärder staden avser att vidta för uppföljning och övervakning av den eventuella betydande miljöpåverkan som ett genomförande av detaljplanen medför.

För att de föreslagna åtgärder som identifierats under respektive miljöaspekt ska ”följa med” från plan- till projekteringsskedet och vidare till byggskedet, har ett miljöprogram upprättats. I programmet sammanställs miljö-/hållbarhetsmålen och kraven för projektet.

För att projektörer och andra berörda ska kunna arbeta i linje med målen behöver också konkreta åtgärder preciseras i programmet. Medverkande projektörer och entreprenörer tar sedan fram egna hållbarhetsplaner där man visar på vilket sätt man arbetar för att nå det projektövergripande miljöprogrammet. Mål enligt miljöprogrammet följs sedan upp av miljöansvariga vid möten, ronder och miljörevisioner.

Vissa av de åtgärder som anges för att förebygga eller begränsa miljökonsekvenser skrivs in i det exploateringsavtal som tecknas mellan staden och exploatören så att denne förbinder sig till dessa. Gestaltungs- och miljöprogram knyts till exploateringsavtalet, liksom dagvattenutredning m.m.

### *Begränsning av insyn mot militärhögskolan*

För att få en acceptabel arbetsmiljö i den nya kontorsbyggnaden, är det inte aktuellt att begränsa fönster eller utblickar från fönster mer än vad som följer naturligt av platsens, tomtens och byggnadens förutsättningar.

Intilliggande Dianas kulle med sina stora träd begränsar i viss mån insynen till militärhögskolans område, som i regel är öppet för allmänheten alla dagar mellan kl. 06 och 22. AIK har sitt klubbhus norr om planområdet. Höga byggnader finns i omgivningen, t.ex. närliggande kvarteret Brovaktens två 20-våningshus, med insyn på Karlbergsområdet uppifrån. Föreslagen kontorsbyggnad bedöms därför inte medföra någon nämnvärd ökad risk för insyn på militärhögskolans område jämfört med hur insynen från parkbesökande allmänhet och kringliggande bebyggelse ser ut idag. Kontorsbyggnaden kan även minska insynen från höghusen i kv. Brovakten på andra sidan Karlbergskanalen.

Även om minimerandet av insyn inte bedöms vara möjligt att reglera med tydliga planbestämmelser, så bör det vid genomförandet av detaljplanen eftersträvas att insynen mot förrådsområdet begränsas uppifrån taket, samt att upplysning sker om skyddsobjekt, eventuella förbud etc. En dialog har förts med Fortifikationsverket och Försvarsmakten, angående bl.a. möjliga åtgärder för att begränsa insynen. En



åtgärd som föreslås är att solceller placeras längs takets nordöstra sida (se gestaltungsprogram) för att minska insynen från takterrassen.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Markägoförhållanden*

Fastigheten Huvudsta 4:17 ägs idag av Solna stad. Den del som enligt planförslaget avses bli kvartersmark kommer att överlåtas med äganderätt till JM AB.

### *Fastighetsbildning*

Den tänkta kontorsfastigheten (kvartersmarken inom denna detaljplan) kommer att styckas av från Huvudsta 4:17. Kontorsfastigheten kommer att ingå i kv. Nytomta.

### *Servitut*

För gällande servitut, nyttjande- och ledningsrätter, se fastighetsförteckning.

### *Arrenden*

Större delen av planområdet är inhägnat och arrenderas ut till Staten, Fortifikationsverket. Arrendeaftalet har sagts upp, för avflyttning senast den 31 december 2019.

## **Tekniska frågor**

### *Gator och torg*

Exploatören JM ska, enligt markanvisningsavtalet, ersätta Solna stad fullt ut för stadens kostnader för anläggningar på allmän plats, inom och i anslutning till planområdet, som föranleds av utveckling av kontorsfastigheten.

### *Vatten och avlopp*

Det finns inga kommunala VA-ledningar i planområdets absoluta närhet. Anslutning mot Stockholm Vatten och Avfalls ledningsnät är möjligt. Avtal ska före planens antagande tecknas mellan Solna Vatten respektive Stockholm Vatten och Avfall. Ett E-område för en pumpstation finns i planområdets norra del.

### *Dagvatten*

Dagvattnet infiltreras i så stor omfattning som möjligt. En dagvattenutredning har tagits fram. Föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder bedöms inte försämra förutsättningarna för recipienten Mälaren-Ulvsundasjön att uppnå MKN för vatten.

### *Elenergi och värme*

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintligt elnät och till befintligt fjärrvärmenät om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas. Kontorshuset är preliminärt tänkt att utrustas med solceller på taket.

### *Avfall*

Brännbart restavfall och matavfall ska inrymmas i soprum alternativt sopsug inom kvarteret. Hämtning kan ske vid gata. Förutsättningar för källsortering ska finnas inom fastigheten.

### *Påverkan under byggtiden*

Naturvårdsverkets allmänna råd (2004:15) om buller från byggplatser ska tillämpas. Råden ger vägledning och skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått.

Exploatören ska upprätta ett kontrollprogram enligt miljöbalken, för den miljö- och omgivningspåverkan som kan uppkomma under byggtiden. Programmet ska även innehålla åtgärder för att minimera dessa störningar. Kontrollprogrammet ska tas fram i samråd med miljö- och byggnadsförvaltningens miljöskydds-enhet och ska vara fastställt senast två månader före byggstart.

Om grundvattenbortledning behövs kräver detta tillstånd från mark- och miljödomstolen. En undantagsregel finns om det är uppenbart att varken enskilda eller allmänna intressen påverkas av vattenverksamheten.

## **Ekonomiska frågor**

### *Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal mellan Solna stad och JM AB ska föreligga innan detaljplanen antas. Staden ansvarar för att ta fram exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalet ska i detalj reglera bland annat:

- Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploateringen genomförande
- Fastighetsbildning
- Överlåtelse av blivande kvartersmark
- Överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser och allmänna anläggningar
- Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m.m.
- Avhjälpan av markföroreningar
- Tidplan för genomförandet av exploateringen samt samordning med stadens entreprenörer och eventuella angränsande exploateringsprojekt
- Storlek på och former för erläggande av exploateringsbidrag
- Skydds- och säkerhetsåtgärder
- Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till gestaltungsprogram
- Sophantering och annan teknisk försörjning
- Skydd av vegetation (inte minst den så kallade "dubbeleken")
- Provisorier under genomförandet
- Dagvattenhantering
- Information till allmänheten om exploateringen genomförande
- Förutsättningar för byggetablering på allmän plats
- Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram
- Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden
- Säkerheter för Exploatörens åtaganden
- Villkor för överlåtelse av avtalet

Avtalet ska med andra ord i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelning. Gestaltungsprogram, dagvattenutredning, miljöprogram m.m. kommer att knytas till detta exploateringsavtal. Ett miljöprogram tas fram av exploatören för att säkerställa bästa tillgängliga teknik för energiförbrukning, bra materialval, miljöeffektiv avfallshantering m.m.

Exploatören JM AB svarar för utbyggnaden av erforderliga gator och övriga kommunala anläggningar på allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet/exploateringsområdet.

Exploatören betalar anslutningsavgifter till el, tele, fjärrvärme och VA enligt vid tidpunkten gällande taxa. Exploatören betalar bygglovsavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Exploatören ansvarar för att ordna brandvattenförsörjningen till bebyggelsen inom kvartersmarken. Framtida fastighetsägare svarar för brandvattensystemets underhåll.

## Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av miljö- och byggnadsförvaltningen. Juan Piñones Arce deltar från stadsledningsförvaltningen, exploatering. Bebyggelse- och landskapsförslag samt illustrationer har tagits fram av Wingårdhs samt av Topia landskapsarkitekter i samarbete med JM och Solna stad. Se gestaltningsprogram.

Ann-Christine Källeskog  
Plan och exploateringschef

Erik Nordenstam  
Planarkitekt