



## Planbeskrivning

### Detaljplan för Fröet 1

inom stadsdelen Bergshamra, upprättad i november 2016

---

#### Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen en plankarta med bestämmelser. Som underlag till detaljplanen finns följande:

- En antikvarisk förundersökning (2015-06-23)
- En översiktlig miljöteknisk undersökning (2015-09-23)
- Provtagning av byggnadsmaterial

Ett gestaltungsprogram, daterat 2016-10-14, utgör bilaga till planbeskrivningen.

#### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ytterligare användning av fastigheten. I dagsläget tillåts kontor, planen möjliggör även bostadsändamål samt skola. Befintliga byggnader skyddas i detaljplanen och beläggs med rivningsförbud och eventuellt tillkommande byggnader skall anpassas efter befintliga byggnaders höga kulturhistoriska värde.

#### Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2015-02-16, §23, i uppdrag till Byggnadsnämnden att ta fram en detaljplan för området. Byggnadsnämnden gav 2015-03-18, §30, förvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för aktuellt område.

Detaljplanen var ute på samråd 4 november till och med 30 november 2015. Granskning genomfördes 19 september till och med den 10 oktober 2016.

## Planområde



*Planområdets avgränsning i rött.*

Planområdet är beläget i Bergshamra vid Brunnsvikens norra del. Området utgörs av fastigheten Fröet 1 som ägs av Brunnsviken Fröet 1 Fastighets AB.

## Behovsbedömning

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i Miljöbalken.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet, kulturmiljö och markföreningar har undersökts under planarbetet. Den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till bedöms som begränsad.

Miljö- och byggnadsförvaltningens planenhet gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och bedömer att en särskild miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ inte behöver göras för denna detaljplan.

Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt Solnas översiktsplan (ÖP 2030), ingår planområdet i ett område för huvudsakligen bostäder. Byggnaderna är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla i ÖP 2030 och i den fördjupade översiktplanen för Nationalstadsparken.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Fröet – området kring Bergshamra gård, P83/0322*. Området är utpekade för kontor i gällande detaljplan och innehåller bestämmelse om att särskild miljöhänsyn skall tas till befintlig bebyggelse.

För området gäller *Tillägg till detaljplan för skydd av träd inom Kungliga nationalstadsparken inom Bergshamra, delar av Frösundavik, Ulriksdal, och kring Stallmästargården i Solna stad, P15/1*.

### Miljöprogram för Solna stad

Solna Stads gällande miljöprogram ska ligga till grund för både extern och intern verksamhet. De uppsatta målen ska så långt som möjligt implementeras i plan- och byggprojekt.

### Dagvattenstrategi

Solna stad antog en dagvattenstrategi i oktober 2002. De mål som anges är att dagvatten som avleds till recipient eller infiltreras ska vara så rent att det inte ger negativ påverkan på levande organismer. Dagvatten ska tas omhand nära källan, grundvattennivåerna ska inte förändras på grund av stadens expansion och dagvattnet ska användas som en resurs vid stadens utbyggnad.

## Förutsättningar och förändringar

### Landskapsbild

Planområdet ligger vid Pipers väg och karaktäriseras som hus i park. Fastigheten och dess omgivning har en grön och lummig karaktär.

### Befintlig bebyggelse

Fastigheten består av ett kontorshus och ett mindre bostadshus. Byggnaderna uppfördes för Statens centrala frökontrollanstalt 1931 och innehöll laboratorier, undersökningsrum, förvaringsrum och administrativa lokaler, bostadshuset var avsett för föreståndaren. Här pågick verksamheten fram till 1980-talet, därefter såldes fastigheten. Efter det omvandlades huvudbyggnaden till ett renodlat kontorshus. Huvudbyggnaden i puts är uppförd i enkel och stram 20-talsklassicism medan föreståndarvillan är 1700-talsinspirerad med brutet tak och träpanel.

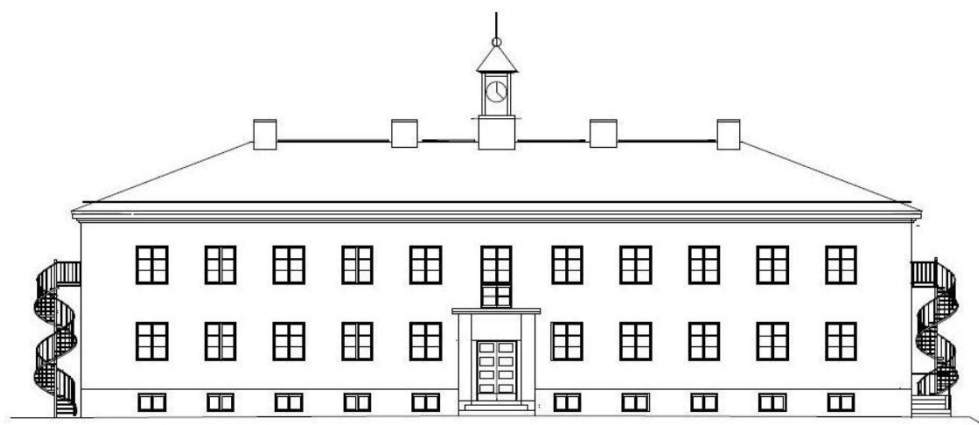
Fastigheten har ett uttalat kulturhistoriskt värde och gränsar till en kulturhistoriskt betydelsefull miljö – Tivoliområdet. Byggnaderna är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla i ÖP 2030 och i den fördjupade översiktplanen för Nationalstadsparken. Befintliga byggnader har ett bevarandeskydd i gällande detaljplan.

I huvudbyggnaden finns idag kontor för tre mindre företag. Annexbyggnaden har byggts om och inrymmer fem lägenheter. Omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av bostäder byggda under 1980-talet.

Detaljplanen innebär att det är tillåtet att inreda bostäder och skola utöver kontorsverksamhet.

Planbestämmelser reglerar att det endast tillåts balkonger på byggnadens västra fasad, mot gården. Inga utstickande balkonger tillåts på övriga fasader för att byggnadens strama 20-talsklassicism sett från byggnadens framsida ska bevaras.

Marklov krävs för att fälla skyddsvärda träd.



FASAD MOT ÖSTER

*Nuvarande fasad sedd från öster. Illustration: Reichman antikvarier AB*

### **Offentlig och kommersiell service**

Offentlig och kommersiell service finns i Bergshamra centrum drygt 400 meter från planområdet.

### **Tillgänglighet**

Planerade bostäder samt trottoarer/gångvägar skall vara tillgängliga för personer med funktionshinder.

### **Biltrafik**

Fastigheten ligger vid vändplanen vid Pipers väg och det är begränsat med trafik. Befintlig verksamhet har parkeringsplatser som kan utnyttjas av boende. Fastigheten ligger kollektivtrafikhärla och p-talet sätts därför till 0,8.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Det är drygt 400 meter till Bergshamra tunnelbanestation och drygt 400 meter till närmaste busshållplats.

## Natur

Planområdet ingår i nationalstadsparken. Det är förbjudet att fälla eller skada skyddsvärda träd, vilket regleras genom planbestämmelse. Som skyddsvärda träd definieras följande:

Trädslag	Omkrets	Motsvarande ungefärlig diameter
Ek, alm, bok, avenbok, fågelbär, vildapel, rönn, oxel, hägg	60 cm	20 cm
Ask, lind, sälg, gran, pil, al	95 cm	30 cm
Alla övriga träd	125 cm	40 cm
Hasselknippen	300 cm	100 cm

Trädens omkrets mäts i midjehöjd, en meter över marken, med måttband. För hassel mäts omkretsen istället vid roten på hela knippen. I omkretsen inräknas inte svulster på stammen. Trädet mäts i sådana fall istället på smalaste stället, över midjan, under brösthöjd. Om trädet har två eller fler stammar som börjar under en meters höjd mäts varje stam för sig.

## Förorenad mark

Den utförda markundersökningen visar att marken inom det undersökta området innehåller låga halter av bekämpningsmedel från den tidigare verksamheten. För bly har platsspecifika riktvärden beräknats med hjälp av Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Detta då förutsättningarna skiljer sig från det generella känslig mark-användning (KM) scenariot genom att det inte sker något intag av dricksvatten från fastigheten. Blyhalterna ligger i nivå med platsspecifikt riktvärde.

Den naturliga jordarten i området består enligt SGUs jordartskarta av lera. Detta begränsar spridningsrisken. Bedömningen är att uppmätta halter inte utgör någon miljö- och hälsorisk för människor som kommer att vistas inom området.

Invändigt har prover tagits på damm, trä- och betong. Det finns inga jämförelsevärden som syftar till att bedöma miljö- och hälsorisken vid exponering för förorenat byggnadsmaterial eller damm. Uppmätta halter jämförs därför med riktvärden för jord för att ge en indikation om huruvida halter är höga eller låga. Riktvärdena för jord beaktar dock flera exponeringsvägar och spridningssätt som inte bedöms som relevanta när det gäller byggnadsmaterial. Dessa riktvärden ska ses som jämförelsevärden och inte som haltgränser. I utförda analyser på trägolv och på damm har lindan, DDT dess nedbrytningsprodukter DDD och DDE, samt halter av flertalet metaller påträffats i halter över rapporteringsgränsen för mindre känslig mark-användning (MKM).

Trots att halterna som påträffats i dammet kan anses som relativt höga är totalmängden av lindan och metaller liten. Vid ombyggnation till bostäder kommer det krävas en sanering. Avstädning av damm på golv och mellan springor samt flytspackling av förorenade ytor kommer att vara nödvändigt.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### *Huvudmannaskap*

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

#### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

#### *Tidplan för planarbetet*

Samråd	Oktober 2015
Granskning	September 2016
Godkännande av Byggnadsnämnden	December 2016
Antagande av kommunfullmäktige	Januari 2017
Laga kraft (om den inte överklagas)	Februari 2017

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Markägoförhållanden*

Brunnsviken Fröet 1 Fastighets AB äger fastigheten Fröet 1.

#### *Fastighetsbildning*

Inga fastighetsregleringar krävs för planens genomförande.

#### *Ledningar*

Erforderlig flytt av ledningar ska bekostas av exploatören som också svarar för avtal och samordning med ledningsägare och Solna stad.

### Tekniska frågor

#### *Gator*

Trafikanläggningar ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet, m.m.).

#### *Gårdar/närmiljö*

Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvartersmark.

#### *Vatten och avlopp, el, värme*

Bebyggelsen ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras och fördröjas inom tomtmark. Dagvattenmängden eller dess status bedöms inte påverkas av planförslaget. Då fastigheten består till största delen av grönyta så bedöms det finnas goda möjligheter att infiltrera dagvattnet lokalt.

#### *Påverkan under byggtiden*

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 kommunens miljö- och byggnadsförvaltning och ska vara fastställt av miljö- och hälsoskyddsnämnden senast två månader före byggstart.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Kulturmiljö

Befintliga byggnader på fastigheten Fröet 1 är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i flera utredningar och byggnaderna har skydd i gällande detaljplan. I denna detaljplan utvecklas och utökas skyddet. Detaljplanen säkerställer att byggnaden kommer upplevas som en institutionsbyggnad även fortsättningsvis från öster och Bergshamra allé. En viss anpassning till bostadsändamål tillåts mot innergården då uppförande av balkonger tillåts. Tillkommande bebyggelse, carports och uthus, skall anpassas till befintlig byggnads höga kulturhistoriska värde. Detaljplanen bedöms inte medföra några påtagliga negativa konsekvenser på kulturmiljön.

### Vattenkvalitet

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Brunnsviken. Enligt Vatteninformationssystem Sverige är den ekologiska statusen i Brunnsviken otillfredsställande på grund av problem med övergödning. Miljökvalitetsnormen innebär att god ekologisk status skall uppnås till år 2021. Tidsfristen har dock föreslagits att förlängas till år 2027. Tidsfristen för att miljökvalitetsnormen för god kemisk status ska uppnås är satt till år 2027.

I nuläget består området av en parkeringsyta, två byggnadskroppar samt tillhörande grönytor. Planen tillåter att det uppförs carports på den befintliga parkeringsytan. Andelen hårdgjord yta bedöms inte öka. Under förutsättning att lämpliga materialval görs för tak och byggnadskonstruktioner tillkommande carports/tilläggsbyggnad och anslutande grönytor bedöms dagvattnet inte som förorenat. Exploateringen bedöms inte utgöra ett hinder för att nå uppsatta miljömål för recipienten Ulvsundasjön.

Ann-Christine Källeskog  
Plan- och byggchef

Jonas Ellenfors  
Planarkitekt