



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av
Kv Stora Frösunda
inom stadsdelen Hagalund i Solna, upprättad i augusti 1997

HANDLINGAR

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser, illustrationer, genomförandebeskrivning, samt denna beskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ange den möjliga nytilkommande bebyggelsens omfattning, säkra allmänhetens tillgång till den kulturhistoriska miljön i parken samt utfärda skyddsföreskrifter för de kulturhistoriskt värdefulla delarna i bebyggelse och park. Området saknar idag detaljplan. Anläggningen avses användas för kontors- och utbildningsändamål.

AVVÄGNING ENLIGT NRL

Planområdet gräns i öster vid E4 ligger i anslutning till Nationalstadsparken. Då bebyggelseförslaget till stor del innebär bevarande och varsam upprustning av den kulturhistoriskt värdefulla anläggningen, bedöms förslaget förenligt med NRL, lagen om hushållning med naturresurser.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget väster om E4 och norr om Biliäs anläggning vid Haga Norra. Strax norr om Stora Frösunda gård håller det nya bostadsområdet i Frösunda på att byggas.

Areal

Planområdets areal är ca 6,9 hektar, varav ca 0,3 hektar utgör allmän plats.

Markägoförhållanden

Största delen av marken är i privat ägo. SAS Institute AB har i december 1996 förvärvat fastigheten Hagalund 2:1. Planområdet omfattar mindre delar av fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2, som ägs av Frösunda Motor AB. I norra delen av planområdet föreslås att en del av marken inom fastigheten Järva 4:11, som ägs av Solna kommun, skall överföras till fastigheten Hagalund 2:1. I östra delen av planområdet ingår även en mindre del av fastigheten Hagalund 2:3, som ägs av Frösunda Motor AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Områdesplan för Frösunda - Järvakrog, antagen av kommunfullmäktige i oktober 1990, anges att Stora Frösunda gård med parkmiljön skall bevaras samt att bostäder kan byggas i områdets sydvästra del.

Detaljplaner

Största delen av planområdet är ej tidigare detaljplanelagt. I östra delen av planområdet ändras en mindre del av gällande detaljplan för ombyggnaden av Haga Norra trafikplats.

Fastighetsplaner

En mindre del av planområdet berörs av en fastighetsplan från 1975.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Byn Frösunda anlades under yngre järnåldern. Under medeltiden var byn med sina fem gårdar den största av Solnas byar. Från 1600-talets mitt och över 100 år framåt ägdes Övre Frösunda av släkten Brahe. År 1782 köpte löjtnant Wijnblad egendomen Övre Frösunda. Dåvarande huvudbyggnad, Brahelund, låg nere vid Brunnsviken. Då Gustav III vid denna tid intresserade sig för hela Brunnsviksområdet, fick han köpa den del av egendomen Övre Frösunda som låg öster om Uppsalavägen, där han lät anlägga Hagaparken. Wijnblad lät därefter uppföra en ny huvudbyggnad, en herrgård i två våningar med flyglar, mitt i bondbyn. Efter kungligt föredöme lät han också anlägga en engelsk park, som hade utsikt över Råstasjön. Troligtvis var Hagaparkens skapare, arkitekten Fredrik Magnus Piper inblandad även i denna parkplaneringen.

En 210 alnar lång ladugård byggdes sydväst om herrgården, en för sin tid märklig byggnad, som innehöll stall, utrymme för kreatur, vagnshus, foder- och redskapsutrymmen, m m. Denna långa byggnad brann dock ner 1793 och den nya ladugården uppfördes på ett mer traditionellt sätt. Till gården hörde även en rad andra byggnader; stall, ladugård, iskällare, bränneri, orangeri, väderkvarn m m.

Under 1800-talets första hälft bytte gården ägare femton gånger. Under åren 1818 - 1825 var Stora Frösunda en medelpunkt i Stockholms musikaliska och vittra värld med Esaias Tegnér, Geijer och kronprins Oscar som ofta sedda gäster. År 1889 köpte byggmästaren och kaptenen Albert Amundson gården och lät bygga till huvudbyggnaden till det utseende den har idag. Den tidigare gula gustavianska herrgården blev förvandlad till ett renässansslott genom en i norr tornprydd tillbyggnad i tre våningar, höga renässansgavlar, burspråk m m samt en enklare tillbyggnad i söder.

De båda flyglarna är långa envånings slåtputsade byggnader med låga valmade tak. Sydväst om huvudbyggnaden, sammanbyggda i vinkel, ligger tre uthus. Det är ett rött, långsmalt hus från 1800-talets senare hälft, ett vitt, slåtputsat stall från 1700-talets slut samt en enklare bodlänga från sekelskiftet 1900. Vid infarten i sydost finns den lilla putsade grindstugan i klassicerad stil, som uppfördes vid 1870-talet. Musikpaviljongen på höjden norr om huvudbyggnaden uppfördes ca år 1800.

Stora Frösunda omfattade på Wijnblads tid ca 140 hektar och var ett mönsterjordbruk. Under 1800-talet blev den stora jordbruksdomänen succesivt decime-

rad. De stora trädgårdsanläggningarna i söder såldes av och Stora Frösunda omfattar idag endast herrgården med närmast angränsande park. Totalt innehåller befintliga byggnader, inklusive alla uthus, ca 3 000 m².

Stora Frösunda gård med sina parkanläggningar har omistligt kulturhistoriskt värde och är en viktig del av det rika kulturhistoriska arv som ryms inom Solna.

Parkanläggningen

På en karta från 1789 kan man ana den ursprungliga utformningen av trädgården kring herrgården. Delvis överensstämmer denna med dagens situation. Gångsystemet verkar vara mer oregelbundet och mer omfattande än idag. Naturliga samband med omgivningarna fanns, t ex kunde man skymta Råstasjön från västra delen av parken. Stora marker söder om herrgården användes för odlingar och ingick som en del av trädgården. På en karta från 1843 kan man se att allén och dammen väster om huvudbyggnaden tillkommit.

Den vackra parken präglas idag av att omgivande verksamheter har naggat området i kanterna och träger sig på visuellt. Bullret från E4 är påtagligt i stora delar av parken. Ursprungliga samband har skurits av.

Inne i området har dock parkanläggningen behållit sin prägel av en romantisk engelsk park. De höga träden och alléerna bildar tydliga rum som harmonierar med byggnaderna. Planteringar och gångsystem antyder hur den tidigare trädgården sett ut.

Skyddsföreskrifter för parkanläggningen

Målsättningen med upprustningen av parken är att återknyta till historien, samtidigt som parken måste anpassas efter ny användning. De historiska traditionerna med odling, park och natur bildade olika delar i parken och bör visas tydligt och ges olika karaktär. Inom området får inte sådana åtgärder vidtas med mark, topografi och vegetation att parkens karaktär förvanskas. Detaljplanen föreslår följande skyddsbestämmelse:

q₁ = Karaktären av engelsk park bör återskapas genom en försiktig restaurering. Parkens avgränsning mot de nya omgivningarna skall göras tydlig, med byggnader eller/och växtlighet. Nya funktioner skall inordnas så att parkens karaktär bevaras eller förstärks. Parkeringsplatser får ej anläggas utom på angiven plats. Beläggning på gångvägar och parkeringsplatser skall vara grus. Staket får ej uppföras, utom där så erfordras av säkerhetsskäl. Belysningsstolpar skall utformas anpassade till den kulturhistoriska miljön.

Allmänheten skall beredas tillträde till parken, dels på gångvägar, dels även i allmänna delar av parken. Området närmast byggnaderna och de centrala delarna av parken får dock avgränsas för allmänheten, om det går att utföra på ett sätt som ej innebär påtaglig skada på den historiska parkmiljön.

En parkeringsplats föreslås anordnas intill nuvarande entréväg i sydöstra delen av parken. I ett tidigare skede har här funnits en ridvolt och parkeringsplatsen bör i möjligaste mån anpassas till den ursprungliga ridanläggningen och befintliga, värdefulla träd får ej fällas. Vid entrézonen till den föreslagna nya byggnaden i sydväst föreslås parkeringsplatser, som skall anpassas så att så få befintliga fruktträd som möjligt behöver fällas.

Befintlig bebyggelse, upprustning

Detaljplanen föreslår att området som helhet får användningsbestämmelsen Q, befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Befintliga byggnader avses ges en varsam upprustning med hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena. En dokumentation genom inventeringar, fotograferingar och vissa uppmätningar skall utföras. Dokumentationen skall omfatta interiörer, vägguppställningar, inredningsdetaljer, kakelugnar m m.

I detaljplanen föreslås bestämmelser med generella skyddsföreskrifter för alla befintliga byggnaders exteriörer, samt även för interiörer i huvudbyggnaden, flygelbyggnaderna, musikpaviljongen och grindstugan. Dokumentationen skall därefter utgöra underlag för preciseringar av de skyddsvärda interiörerna och hur dessa skall skyddas. Detaljplanens skyddsbestämmelse för huvudbyggnad, flyglar, musikpaviljong och grindstuga föreslås vara:

q₂ = Särskilt värdefull miljö som avses i 3 kap 12 § PBL. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Värdefulla interiörer skall bevaras och får inte förvanskas. Underhållsarbeten skall utföras med traditionella byggnadsmaterial och metoder på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Magasinet, som idag har en helt undermålig grundläggning, avses monteras ner för att efter en ny grundläggning återuppföras. I den nya grunden föreslås en ny källarvåning under den östra delen av huset, där en undercentral för anläggningen planeras.

Då byggnaderna skall användas för kontors- och undervisningsändamål måste anläggningen anpassas till vissa nutida krav. I huvudbyggnaden skall t ex en hiss installeras. Då byggnaden använts som flera bostäder kommer sent tillkomna köksutrustningar, befintliga badrum m m att rivras. Nya toalettenheter med handikapptoiletter kommer att installeras. Allt rivnings- och ombyggnadsarbete skall utföras under kulturhistoriskt sakkunnig ledning.

Föreslagen ny bebyggelse

Alla befintliga byggnader, utom vagnslidret och förbindelselänken mellan stallet och magasinet avses behållas. Vagnslidret, som är i mycket dåligt skick och ej bedöms som omistlig, planeras att rivras och detaljplanen föreslår att en ny byggnad får tillkomma som ersättning för den idag befintliga. Den nya byggnaden skall till placering, karaktär och volym överensstämma med den ersatta.

Idag befintlig länga mellan magasinet och stallet/trädgårdsmästarbostaden avses rivras och ersättas med en ny och till ytan större byggnad, som till utformning, placering, fasadmaterial, färg, m m skall anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

På höjdpartiet i nordväst fanns tidigare en kvarn, vars bottenvåning under 1900-talet innehållit en bostad. Byggnaden brann ner för ett antal år sedan. I detaljplanen föreslås en byggrätt för att möjliggöra uppbyggnad av huset, som till placering, karaktär, m m skall överensstämma med det ursprungliga utseendet.

En nybyggnadsrätt föreslås i anläggningens sydvästra del, ungefär där den tidigare långa ladugården låg. Nybyggnadsrätten föreslås vara en byggnad i maximalt två våningar och med en bruttoarea ovan mark på maximalt 2 500 m² BTA, exklusive garage. Byggnaden skall till sin karaktär ansluta till den tidigare ladu-

gårdsbyggnaden, en enkel huskropp med sadeltak, slutet med entréer mot norr och mera uppglasad, eventuellt med orangerikaraktär mot söder. För att undvika alltför stora parkeringsytor i parkanläggningen föreslås att byggnaden innehåller ett garage i en suterrängvåning.

Trafik

Tillfart till Stora Frösunda gård är genom servitut säkrad över Biliäs fastighet, Stora Frösunda 2. Denna tillfart avses behållas.

Vid Kolonnvägen, vid infarten till Frösundaområdet, skall en rondell byggas. För att klara sikten i rondellen behövs ett mindre intrång göras på fastigheten Hagalund 2:1. Detaljplanen redovisar här gatumark för den del av korsningen som behövs. Fastighetsgränsen mot Kolonnvägen föreslås i befintligt staket.

Gångvägar

Ett gångstråk leder från Hagaparken via den nya gångbron över E4 vidare över Stora Frösundas parkanläggning och ner mot grönstråket genom Frösunda stadspark vid Lilla Frösunda. Allmänhetens tillgång till denna gångväg avses säkerställas genom ett x-område inom parkanläggningen. Cykeltrafik avses ledas via den befintliga, gamla tillfartsvägen till Lilla Frösunda norr om planområdet.

Parkering

Solnas parkeringstal för kontor är 18 platser/1 000 m² varav 3 platser är för besökande. Befintlig bebyggelse, som avses användas som kontor och utbildning, har en sammanlagd yta på ca 3 000 m² och nytillkommen byggrätt föreslås till 2 200 m², totalt alltså ca 5 200 m². Parkeringsbehovet beräknas till 94 platser. I det föreslagna garaget kan ca 60 platser inrymmas och övriga parkeringsplatser föreslås dels norr om det nya huset, dels vid entrévägen (f d ridvolten) och ett fåtal platser kan även inrymmas mellan huvudbyggnaden och den norra flygeln.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning för planerad bebyggelse har idag ej framtagits. En grundundersökning skall göras, där även grundvattennivån skall utredas då mätningar i anslutning till området visat på varierande grundvattennivåer.

Radon

Beträffande markradon klassas sydöstra delen av området, där bl a huvudbyggnaden är belägen, som ett högriskområde där marken består av sand och morän med förhöjd radiumhalt, enligt kommunens inventeringar, utförda år 1994. Norra och västra delen av planområdet klassas som ett normalriskområde.

Vid ombyggnad av huvudbyggnaden med flyglar bör mätningar utföras och speciell uppmärksamhet ägnas åt ventilationen.

STÖRNINGAR

Trafikbuller och avgaser

Parkområdet är utsatt för störningar från trafiken på E4. Dock beräknas bullernivåerna inomhus i kontorslokalerna ej överstiga 40 dB(A).

De av Naturvårdsverket föreslagna riktvärdena för bilavgashalter beräknas ej överskridas inom området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten via en befintlig vattenledning med mätarkammare väster om Bilia. Hur avloppet är anslutet är idag oklart - troligtvis är det kopplat på Bilias interna spillvattennät. En utredning skall redovisa befintliga förhållanden.

En ny undercentral planeras i källarvåningen på magasinsbyggnadens östra del, där en ny vattenmätare skall installeras. Förbindelsepunkten skall flyttas till tomtgräns.

Dagvatten

Dagvattnet skall omhändertas lokalt. En utredning skall, senast i samband med bygglov, redovisa hur detta skall ske. Dagvattnet bör ledas till befintliga dammar i parkens västra del för att öka vattentillgången här, om det är lämpligt.

Värme

Om den befintliga och nya bebyggelsen skall anslutas till fjärrvärmenätet finns ledningar framdragna väster om Biliaanläggningen.

Tele

Kanalisation och kablar för telenätet finns i planområdets östra gräns.

El

Fastigheten är idag försörjd med el från lågspänningsnätet. Befintliga ledningar kan eventuellt behöva förstärkas. Alla arbeten med elnätet skall ske i samråd med Huvudsta Elnät AB.

Avfall

Utrymmen skall finns för källsortering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Detaljplanens genomförandetid skall vara 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

För övriga administrativa frågor hänvisas till genomförandebeskrivningen.



Per Linder
stadsarkitekt



Greta Bagewitz
planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av
Kv Stora Frösunda
inom stadsdelen Hagalund i Solna, upprättad i augusti 1997.

Genomförandebeskrivningen beskriver de ekonomiska, tekniska och administrativa konsekvenserna som detaljplanen medför samt de åtgärder som måste vidtas för att den föreslagna bebyggelsen och andra förändringar i området skall komma till stånd.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att ange den möjliga nytillkommande bebyggelsens omfattning, säkra allmänhetens tillgång till den kulturhistoriska miljön i parken samt utfärda skyddsföreskrifter för de kulturhistoriskt värdefulla delarna i bebyggelse och park. Anläggningen avses användas för kontors- och utbildningsändamål.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid skall vara 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detta innebär att bygglov, rivningslov och marklov skall sökas inom 15 år. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m.m.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten 1997.

Markägförhållanden

De fastigheter som ingår i planområdet är Haga 3:6, Hagalund 2:1, 2:2 och 2:3, Järva 4:11 samt Stora Frösunda 2.

Haga 3:6 och Järva 4:11 ägs av Solna kommun, Hagalund 2:1 ägs av SAS Institute AB och Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 och 2:3 ägs av Frösunda Motor AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och SAS Institute AB. Avtalet skall reglera villkoren för ett genomförande av detaljplanen och bl.a innehålla överenskommelse om fastighetsreglering avseende byte av mark mellan Järva 4:11 och Hagalund 2:1 (kvartersmark i norra delarna av planområdet) och överföring av mark från Hagalund 2:1 till Hagalund 2:4 (mark för ombyggnad av infart till Frösundaområdet). Avtalet skall vidare innehålla servitutsupplåtelse för säkerställandet av allmänhetens tillträde till vissa delar av Hagalund 2:1.

Avtal skall även träffas mellan SAS Institute AB och Frösunda Motor AB vad gäller överföring av mark till Hagalund 2:1 från Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 och 2:3.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det allmänna vatten- och avloppsnätet. I vissa delar dock oklart hur. Dagvattnet skall omhändertas lokalt. Befintlig och planerad bebyggelse avses anslutas till fjärrvärmenätet.

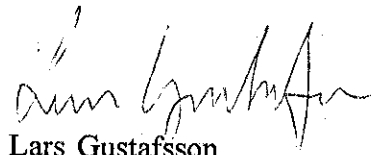
EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Exploateringsavtal mellan kommunen och SAS Institute AB skall föreligga inför kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen. Avtalet skall bl.a. reglera de ekonomiska villkoren vid överföring av mark och upplåtelse av servitut samt SAS Institute ABs övriga åtaganden vid genomförandet av detaljplanen.



Christer Leuf
Exploateringschef



Lars Gustafsson
Exploateringsingenjör