



Antagandehandling

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv Styckjunkaren

inom stadsdelen Huvudsta, upprättad mars 2013, reviderad juni 2013

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser

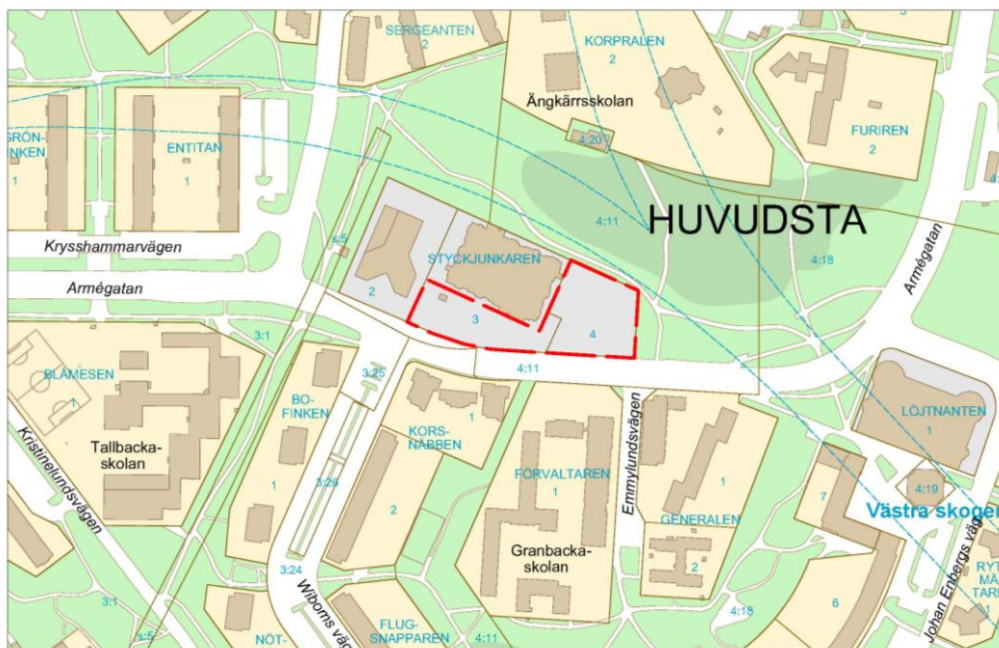
Illustrationer utgör bilagor till detaljplanen. I planarbetet har tagits fram ett program, en bullerutredning, 2012-07-05, ett PM angående bergtekniska förhållanden, 2012-09-12 samt fastighetsförteckning.

Synpunkter på planförslaget finns redovisade i en programsamrådsredogörelse, i en samrådsredogörelse samt i ett granskningsutlåtande.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder genom en förtätning längs med en del av Armégatan i Huvudsta.

Planområde



Planområdet ligger norr om Armégatan i Huvudsta, ca 200 m väster om Västra skogens tunnelbanestation och är ca 1,1 hektar stort.

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.

De för projektet relevanta miljöfrågorna är relativt begränsade. Möjliga negativa miljökonsekvenser bedöms kunna hanteras och förebyggas med åtgärder (t ex lägenhetslösningar för att åstadkomma en mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen) samt anpassad utformning och placering av bebyggelsen.

Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Solnas översiktsplan ÖP 2006 antagen i maj 2006, redovisas området som större förändringsområde för blandad stadsbebyggelse.

Programområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för luftfarten genom Bromma flygplats och dess höjdbegränsande område (+59,4 m).

Programområdet angränsar i norr till grönområde viktigt för rekreation och biologisk mångfald. Det utgör även ett grönt stråk och spridningskorridor för växter och djur.

Huvudsta utpekats i översiktsplanen som ett utvecklingsområde, ett område lämpat att utveckla i riktning mot förändrad markanvändning och där stora förändringar planeras äga rum fram till år 2025. Förutsättningarna är goda att utveckla en framtida samlad attraktiv stadsmiljö med varierat innehåll och goda kommunikationer.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan P90/0314 som vann laga kraft 1990-04-17. Marken är planlagd som kvartersmark för kontor med tillhörande parkering.

Program för detaljplan

Ett program för området finns upprättat. Programmet redovisar områdets möjligheter och begränsningar inför en exploatering. Programmet presenterar förutsättningar, mål och viljor med stadsutvecklingen, förslag till markanvändning och bebyggelse samt övergripande konsekvenser av ett genomförande.

Gestaltningssystem för gator i Huvudsta

Ett gestaltningssystem för gator i Huvudsta togs fram i oktober 2007. Syftet med gestaltningssystemet är att förbättra boendemiljön avseende buller och luftföroreningar, att minska trafikströmmarna genom Huvudsta samt att redovisa hur befintliga huvudgator bättre kan anpassas till stadsmiljön.

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.

Huvudstaleden

Norr om området finns förslag på ev. framtida dragning av en ny regional huvudväg i tunnel. Huvudstaleden är tänkt att hantera den ökande trafiken mellan Stockholms innerstad/E4 och de nordvästra delarna av regionen. Solna stad ser tunneln som en nödvändig förutsättning för att Stockholms västra och nordvästra delar ska kunna förtätas samt för att en bättre boende- och trafikmiljö ska kunna uppnås. Sträckningsstudier för Huvudstaleden gjordes 2005, vilken innehöll tre olika tunnellägen. Tanken på en Huvudstaled har funnits med i planeringen ända sedan utbyggnaden av Essingeleden på 1960-talet.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Närområdet speglas av en stor variation i hushöjder och byggnadsvolymer. Gaturummet längs Armégatan på den aktuella sträckan avgränsas på den norra sidan av de stora kontorsbyggnaderna, den öppna parkeringsytan och naturområdets vegetation och på den södra sidan av den låga skolbyggnaden i en våning mellan den höga bostadsbebyggelsen i 8-11 våningar.

Armégatan är planerad och utbyggd i en tid då bilismen spelade huvudrollen och är inte anpassad till den boendemiljö som Huvudsta är. Gaturummet begränsas förbi Styckjunkaren på norra sidan av lönnar. Österut avgränsas gatan norrut av blandskog. På södra sidan är planteringar sparsamma. Mot ny bostadsbebyggelse västerut finns endast ett fåtal, nyplanterade, småvuxna träd på fastighetsmark. Sammantaget ger den tunna planteringen på södra sidan ett kallt och osäkert intryck. I mitten av gatan står målade betongavskiljare. Avskiljarna är ett markant, nästan brutalt, inslag i gatumiljön och utgör en barriär i området.

Marken som föreslås tas i anspråk för tillkommande bebyggelse används idag som parkering och gårdsyta för det befintliga kontorshuset. De nya huskropparna innebär att stadsbilden förändras. Området får en ändrad karaktär genom en tätare bebyggelse. Den del av Armégatan som berörs får ett tydligare gaturum. Gatan föreslås få en mer tydlig karaktär av stadsgata genom att byggnad, entréer och trottoar planeras mot gatan.

Den högre byggnaden mot naturområdet kommer att påtagligt påverka landskapsbilden och upplevelsen från framför allt gångvägen. Genom den föreslagna byggnaden kommer området att befolkas och att passera längs gångvägen kommer att upplevas som tryggare.

Befintlig kontorsbyggnad på Styckjunkaren 3

Under början av 1970-talet byggde AB Svenska Shell sitt huvudkontor på Styckjunkaren. I Stockholmstrakten finns ett fåtal nationella huvudkontor för multinationella bolag, uppförda på 1960- och 70-talen, som är av stort arkitekturhistoriskt intresse. Det intressanta med dessa är dels att man föredrog lägen utanför stadskärnan och istället lokaliserade sig till goda kommunikationslägen utanför tullarna, dels att man satsade på en medveten arkitektur – en arkitektur som skulle manifesteras företagets framgång och image. AB Svenska Shells f d kontor i kvarteret Styckjunkaren i Huvudsta hör till denna grupp av kulturhistoriskt intressanta kontorshus.

För ritningarna svarade Folke Löfströms arkitektkontor och Shells eget projekteringskontor. Tillsammans skapade de en av de mest särpräglade kontorsbyggnaderna i landet. Byggnaden uppfördes 1972-74. Arkitekturen håller genomgående mycket hög kvalitet. Den friliggande byggnaden är uppförd i brutalistisk stil och är närmast besläktad med tidens kyrkobyggnader och andra offentliga byggnader som stadshus, konserthus etc. I sådana monumentalbyggnader är såväl helhet som detaljer genomarbetade och mycket konsekvent och precist utförda. Byggnaden har en stark form med skulptural framtoning och denna karaktär förstärks av fasadernas slutenhet och av att stora delar av den indragna sockelvåningen är uppglasad. Formen avviker kraftigt från de flesta samtida svenska

kontorshus som var konventionellt uppbyggda med cellkontor längs korridorer. Shell valde istället att efter amerikansk förebild placera de anställda i kontorslandskap, något som gav större arkitektonisk frihet.

Fasadmaterialen är typiska för 1970-talet och bjuder på effektfulla kontraster; ljusa vitbetongelement med frilagd ballast står mot utfackningsväggar klädda med mörkt bruneloxerat aluminium. En viktig förändring av arkitekturen genomfördes kring år 2000 när byggnadens slutenhet mildrades genom upptagande av nya fönsterslitsar i aluminiumfasaderna. Ändringsarbetet gjordes emellertid med stor känsla för byggnadens form och uttryck. Tack vare att man ersatte plåtkassetter med glas i aluminiumprofiler ändrades inte fasadernas rytmisering eller linjespel. I övrigt är exteriören välbevarad - endast mindre ändringar på taket har gjorts under 1980-talet. Parkeringsytorna på fastigheten utökades i slutet av 1970-talet. Entrén är placerad i det sydöstra hörnet och vetter mot den parkeringsyta som fogades till byggnaden vid uppförandet.

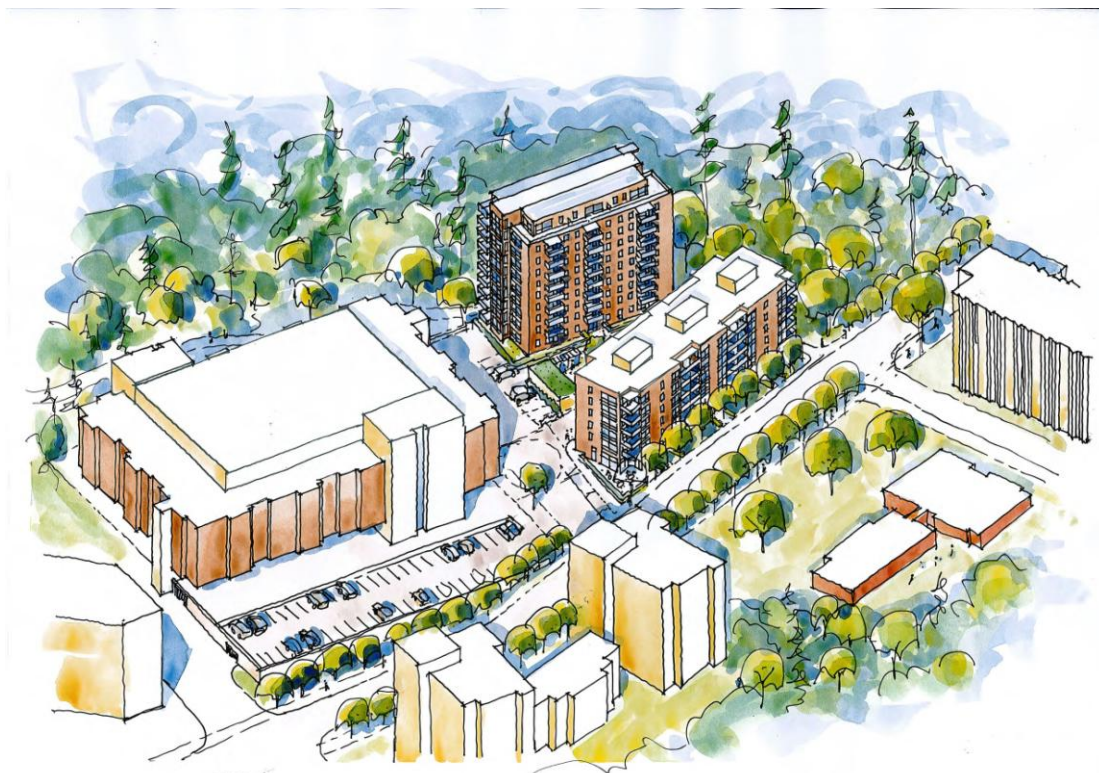
Stadsbyggnadsförvaltningen gjorde 2010 en antikvarisk inventering och värdering byggnaden. Med sin särpräglade modernistiska arkitektur bedömdes Shells f d huvudkontor vara en anläggning med högsta kulturhistoriskt värde. Den klassas som blå, som är den högsta klassificeringen dvs. fastighet med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminne i kulturminneslagen.

Planerad bebyggelse

Två parallella huskroppar planeras som avgränsar en bostadsgård. En byggnad ansluter till gatulivet vid Armégatan medan den andra byggnaden placeras längre bak på tomten. Bebyggelsen mot gatan föreslås i sex våningar och den högre byggnaden bakom i tio våningar. Den föreslagna bebyggelsen innehåller byggrätt för ca 9000 m² BTA och utgörs av ca 90 bostadslägenheter. Bebyggelsen föreslås placeras och utformas på ett sätt som bidrar till att förstärka gaturummet. Stadsdelen förtätas med ny bebyggelse som ska länka samman bebyggelsen på den norra och södra sidan av Armégatan. Fasad och gavlar mot gata ska utföras med material som ger en tydlighet i gaturummet. Entréer ska finnas ut mot gatan.

Lokaler för verksamheter får inrymmas i markplan mot Armégatan. En lokal för verksamheter planeras i gatuhusets markplan där golvbjälklag ska utföras i marknivå. Bostäder i markplan ska vara upphöjda med sockel för att förhindra direkt insyn från gata alternativt innehålla bostadskomplement eller verksamheter. Med bostadskomplement avses förråd, cykelrum, tvättstuga, torkrum, fläktrum och dylikt. Eventuella verksamheter får inte vara störande för intilliggande bostäder.

Utformning av planerad bebyggelsen ska förhålla sig till det befintliga kontorshuset. Viktigt är respektavstånd till kontorshuset samt siktlinjer från framför allt Armégatan. De tillkommande byggnaderna ska relatera till den omgivande befintliga bebyggelsen. Ett gestaltungsprogram har tagits fram och kopplas som en bilaga till exploateringsavtalet.



Planerad bebyggelse

Offentlig och kommersiell service

Livsmedelsbutik finns vid Västra skogens tunnelbanestation ca 200 m öster om planområdet. Där finns även några restauranger och verksamheter. Viss verksamhet, butiker och restauranger finns även längs Huvudstagatan. Övrig kommersiell service finns i Huvudsta Centrum ca 700 m västerut och i Solna Centrum ca 1200 m norrut. Området är välförsörjt med förskolor och grundskolor. Ängkärrskolan, Tallbackaskolan och Granbackaskolan finns alla på ca 200 m avstånd.

I den östra delen av bottenvåningen i bostadshuset mot gatan planeras en lokal. Den ska placeras i gatunivå vilket gör att man kan få en generös takhöjd i den. Utomhus kan man få till en större uteplats mot gatan. Lokalen kan fungera både som en gemensamhetslokal men även som t.ex. café, affärs- eller kontorslokal.

Friytor

Gården ska vara sammanhållen och ges en privat karaktär. Den ska ha plats för lek, umgänge och avkoppling för de boende. I material och utformning ska det vara tydligt vad som är privat och allmäntillgängligt.

Det intilliggande alkärret föreslås röjas från sly, stenskräp och bråte och göras mer tillgängligt för allmänheten genom t.ex. spänger över kärret. Parkbelysning längs gångbanan kan behöva rustas upp och kompletteras. Gångbanan kan behöva kompletteras med sittbänkar.

Tillgänglighet

De föreslagna bostäderna samt trottoarer och gångvägar ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det ska vara möjligt att med bil angöra tillkommande bebyggelse nära entréer.

Natur och vegetation

Direkt norr om förändringsområdet finns ett naturområde viktigt för rekreation och som spridningskorridor för växter och djur. Naturområdet har hög ekologisk känslighet med bl a gammal barrskog (>100 år) och en våtmark. I det sydöstra hörnet av området står en praktfull ek. Även inom förändringsområdet finns en del större träd.

Ulvsundasjön och strandpromenaden som ligger 500 m söderut utgör en stor resurs och ett värdefullt rekreativstråk.

Markförhållanden

Marken i förändringsområdet är flack. Jorden består där överst av fyllning (befintlig parkeringsplats). Under fyllningen finns i områdets norra del lera som underlagras av morän på berg. I områdets södra del är fyllningen utlagd direkt på morän eller berg. Fyllningen består främst av lera, silt, sand och grus. Grundvattenytans läge kan förväntas ligga 1-2 m under markytan beroende på årstid och väderlek.

Provtagning och analys av fyllningsjord har gjorts. Resultaten visar att det finns höga halter av PAH (polycykliska aromatiska kolväten) i asfalten på befintlig parkeringsplats, vilket tyder på förekomst av tjärasfalt. Halterna ligger över riktvärdena för känslig markanvändning. Halterna av metaller, alifater och aromater i fyllningsmaterialet under asfalten ligger däremot under riktvärdena för känslig markanvändning. Marken klassas som normalradonmark. Byggnaderna ska således ha ett radonskyddande utförande med byggnadstekniska åtgärder.

Bergtekniska förhållanden

Byggnationen kommer att befinna sig intill och över den befintliga tunnelbanan och förslag på dragning av en vägtunnel, Huvudstaleden. I en tidigare utredning för Huvudstaleden har antagits en nivå på tunneltaket till ca +12 inom det berörda området. För bebyggelsen planeras en lägsta schaktnivå på +26. För huset mot gatan kommer det att bli bergschakt ner till grundläggningsnivån medan det för huset mot naturområdet blir pålning.

Tunnelbanan befinner sig på nivå +2 inom det berörda området. Skyddszon är det område kring en bergtunnel eller bergrum som erfordras som bärande konstruktion och där ingrepp inte får göras. Den sträcker sig normalt ca 9-10 m över och vid sida av tunneln. Bebyggelsen befinner sig utanför skyddszonen. Riskområde innefattar ett vidare område ut till 50 m över och i sida från tunneln. Inom riskområdet kan anläggningsarbeten tillåtas efter att man i samråd med SL förvissat sig om att ställda krav säkerställs så att inga risker föreligger för tunnelns bestånd och drift genom den planerade konstruktionen och arbetsättet.

I samband med projekteringen av bebyggelsen bör en riskanalys för sprängningsarbetenas påverkan på befintliga anläggningar och konstruktioner samt en teknisk beskrivning för bergarbetenas utförande göras.

Stockholmsområdet karaktäriseras av relativt höga horisontalspänningar i förhållande till vertikalspänningar. Spänningarna hjälper till att skapa broverkan i berget över tunnlarna. Den framtida påverkan av bebyggelsen på tunnlarna bedöms vara försumbar i förhållande till horisontalspänningarna.

Biltrafik

Då det saknas en trafikled för trafik från de västra och nordvästra förorterna till Essingeleden har Huvudsta genomfartstrafik på bostadsgatorna. De stora trafikflödena innebär att kapaciteten i större korsningar är nära fullt utnyttjad. Detta ger svårigheter att fullfölja utbyggnad av bostäder i Huvudsta. Det är därför önskvärt att minska genomfartstrafiken.

Trafiken försämrar boendemiljön genom buller och luftföroreningar och ger upphov till trafiksäkerhetsrisker och otrygghet. De breda gatorna med stora korsningar är också ett negativt, alltför storskaligt inslag i stadsbilden. Dessutom utgör de kraftiga barriärer i stadsdelen.

Genom gatuåtgärder bör befintliga huvudgator bättre anpassas till stadsmiljön. Armégatan är en kommunal huvudväg som ska omgestaltas till stadsgata. Trafikmängden är ca 10 000 fordon/årsmedeldygn. Med en utbyggd Huvudstaled samt åtgärder på Armégatan och Storgatan kan trafikströmmarna, framför allt genomfartstrafiken, genom Huvudsta minskas.

Vid omgestaltningen av Armégatan förbi Styckjunkaren som sker inom ramen för aktuell detaljplan kommer en detaljerad studie och projektering av gatuavsnittet att göras.

Gång- och cykeltrafik

Längs södra sidan Armégatan går en cykelbana. Trottoarer finns på båda sidor Armégatan. Från Armégatan går en gångväg genom naturområdet intill det aktuella förändringsområdet. Gångförbindelser finns mot både Västra skogens tunnelbanestation, Ängkärrskolan och Huvudstagatan.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Avståndet till tunnelbanestation Västra skogen är ca 200 m och busshållplats finns på intilliggande Armégatan. Dagtid trafikerar busslinje 123, närtrafiken busslinje 952 och nattetid busslinje 196, området.

Parkering

Mellan det befintliga kontorshuset och Armégatan finns en parkeringsyta med ca 45 bilplatser. På det aktuella förändringsområdet finns två parkeringsytor med totalt ca 55 bilplatser. Gatuparkering på allmän plats finns på båda sidor Armégatan.

Markparkeringen framför det befintliga kontorshuset är planerad att schaktas ner samt byggas på med ett plan för att rymma ca 110 p-platser. Muren mot gatan ska utföras i enlighet med befintlig anläggning. Ytterligare ca 25-30 p-platser i markparkering planeras mellan kontorshuset och bostäderna. Ett garage för ca 40 p-platser planeras under gården. Möjlighet till samutnyttjande av markparkeringen mellan kontorshuset och bostäderna finns. Cykelparkering planeras i förrådsutrymme på gården samt i garage.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats. Kommunen är dock huvudman för intilliggande gata och naturmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Granskning	april 2013
Godkännande av stadsbyggnadsnämnden	augusti 2013
Antagande av kommunfullmäktige	september 2013

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Styckjunkaren 3 som ägs av Profi och Styckjunkaren 4 som ägs av JM.

Fastighetsbildning

Inga fastighetsregleringar krävs för planens genomförande.

Servitut

Servitut för att använda område för väg (in- och utfart) finns på de båda fastigheterna. Parternas rätt att använda varandras fastigheter för parkering, utfart, etc. ska säkras genom servitut alternativt gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Trafikanläggningar

Trafikanläggningar inom kvartersmark ska uppfylla kraven så att uttryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet, m.m.). Armégatan är en kommunal huvudväg som ska omgestaltas till stadsgata.

Gårdar/närmiljö

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvartersmark. En del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra garage och tillkommande bebyggelse. De befintliga träden längs Armégatan ska i största möjliga mån bibehållas. Om de inte kan sparas ska de ersättas.

Parkering

Parkeringsgarage ska efter oljeavskiljning kopplas till spillvattennätet.

VA, el, värme

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet och befintligt elnät och ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas.

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras inom tomtmark. Möjligheterna till det är dock begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena. Dagvatten från tak, gård och parkering planeras att avledas mot naturmarken i norr för infiltration.

Avfall

För brännbart restavfall och matavfall planeras nedgrävda sopkasuner på kvartersmark. Hämtning sker vid gata. Förutsättningar för källsortering ska finnas inom fastigheten.

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

Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska bland annat innehålla reglering av anläggningsarbeten samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Gestaltningprogram och miljöprogram ska kopplas till exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Förrättningskostnader för lantmäteriförrättningar som krävs för genomförande av planen debiteras av Lantmäteriet enligt gällande förrättningstaxa.

Konsekvenser av planens genomförande

Buller

Området påverkas av buller från Armégatan, Essingeleden och Mälarbanan. Vid nybyggnation av bostäder ska de planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås. Dvs. minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska utformas så att de får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fasad, s.k. mindre bullrig sida. Boende ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Huset mot gatan exponeras för ljudnivåer över riktvärdet för dygnsekvivalent och maximal ljudnivå. Ljudnivån vid fasad mot gården är ca 50 dBA ekvivalentnivå. Genom att planera genomgående lägenheter kan avstegsfall B innehållas. Balkonger och uteplatser placeras mot gården i norr och då innehålls riktvärdet för maxnivån.

De flesta lägenheter i huset mot naturområdet klarar gällande riktvärden. Vissa delar exponeras för ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent nivå. Genom att planera lägenheter genomgående innehålls avstegsfall B. I enstaka lägen (< 10 % av det totala antalet lägenheter) föreslås delvis inglasning av balkong som åtgärd för att skapa en mindre bullrig sida. Dessa är placerade överst i huset med en fasad som vetter mot sydost.

Vibrationer

Tunnelbanan passerar under de planerade bostadshusen. Risk finns för störande stomljud. En enklare vibrationsmätning har genomförts. Det finns inga fastslagna riktvärden för stomljud men ofta används riktvärdet 30 dBA (slow). Stomljudet från tunnelbanan bör utredas vidare i kommande projektering. Den åtgärd som kan vara aktuell är att byggnaderna ställs på ett vibrationsdämpande skikt. Byggnader ska grundläggas och utföras så att stomljud i boningsrum inte överskrider 30 dBA (slow) vid tågpassage samt att vibrationsnivån i bostäder inte överskrider 0,3 mm/sek.

Luftkvalitet

Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft bedöms kunna klaras inom förändringsområdet.

Lokalklimat

Bebyggelsen ska placeras och utformas så att goda solförhållanden klaras under större delen av året. Förutsättningen för detta är goda då området vetter mot söder. Vindförhållanden ska beaktas vid utformning av framför allt bostadsgårdar och entréer. För att motverka eventuella vindstörningar kan trädplanteringar användas.

Dagvatten

Dagvatten från området avleds idag huvudsakligen till recipienten Ulvsundasjön. Lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. En dagvattenutredning ska göras för att klargöra hur dagvattenfrågan ska lösas för fastigheten. Huruvida dagvatten eventuellt kan avledas mot våtmarken norrut ska utredas. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna för att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten ska uppfyllas.

Då trafikmängden på Armégatan uppskattas vara ca 10 000 fordon/årsmedeldygn kan trafikdagvattnet behöva renas, t.ex. i trädgropar. Vid anläggande av t.ex. parkeringsgarage kan grundvattennivån behöva studeras. Om det behöver ledas om under byggtiden kan tillstånd från länsstyrelsen behövas.

Kulturmiljö

Utformning av planerad bebyggelsen ska förhålla sig till det befintliga kontorshuset. Viktigt är respektavstånd till kontorshuset samt siktlinjer från framför allt Armégatan. Nya murar vid det planerade parkeringsdäcket ska utformas så att det ansluter till karaktären hos det befintliga kontorshuset.

Risk och säkerhet

Den upplevda känslan av säkerhet och trygghet för gående i området ska öka. Den föreslagna bebyggelsen kan förväntas innebära att Armégatan respektive gångvägen inom naturområdet kommer att upplevas som tryggare. Armégatan utgör inte en utpekad transportväg för farligt gods varför riskfrågor inte bedöms aktuella.

Markföroreningar

Markföroreningar ska omhändertas. Ett åtgärdsprogram för sanering ska tas fram. Den troliga åtgärden bedöms bli att de befintliga asfaltmassorna transporteras bort till särskild mottagningscentral för ett miljö säkert omhändertagande. Övriga fyllningsmassor bedöms kunna ligga kvar. Ytterligare provtagning och analyser bör ske i samband med detaljprojektering.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Landskapslaget AB genom Per Jerling. Samråd har skett med Martin Åslund, exploateringsingenjör, Solna stad. Bebyggelseförslag och illustrationer har tagits fram av JM genom Marcus Nordlund och BAU arkitekter genom Eskil Olsson.

Revidering

Efter granskning har planförslaget reviderats. Ägaren till Styckjunkaren 3 har önskat få möjlighet till bostadsanvändning i påbyggnaden på taket, därför undantas den del som omfattar det befintliga bostadshuset från antagande. Totalhöjden för bostadsgården har ändats från +30,0 till +30,5 m och planbestämmelserna om balkonger samt lägsta schaktningsnivå har justerats. Underbyggnadsrätten för parkeringsdäcket har justerats. E-området har utökats och preciserats.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggchef