



# SOLNA STAD

Stadsarkitektkontoret  
Greta Bagewitz

Antagandehandling

2003-01-22

BN/2001:93

Beslut om antagande av denna detaljplan har vunnit laga kraft den 10 juni 2003.

## Plan- och genomförandebeskrivning

### Detaljplan för kv Befästningskullen, del av kv Hilton och del av kv Signalen

inom stadsdelen Frösunda, upprättad i januari 2003

---

#### Handlingar

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser, en bullerutredning samt denna beskrivning.

#### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att i enlighet med avtal mellan Frösunda Exploaterings KB och staden planlägga fastigheten Signalen 2 med totalt 13 500 kvm BTA kommersiella lokaler och utöka bostadskvarteret Befästningskullen med ca 6 000 kvm BTA byggrätt för bostäder. Större delen av området är utbyggt eller under utbyggnad. Ett nytt område för en förskola föreslås med tillfart från Anders Lundströms gata. Den befintliga f d kasernen Kadetten föreslås få användningsbestämmelsen S (skola/förskola) samt en större tomt, i syfte att möjliggöra en lekplats, på bekostnad av den allmänna parken. På Frösunda torg föreslås en yta avsättas för en kiosk och torghandel. E-områdena föreslås justeras i enlighet med önskemål från NCC och Vattenfall Sveanät. Gränser mellan kvartermark, parkmark och gatumark föreslås justerade i enlighet med givna bygglov och för att underlätta skötsel och driftfrågor.

#### Plandata

Området är beläget i Frösunda väster om E4.

#### Markägoförhållande

Fastigheten Hilton 2 ägs av Handelsbolaget Narög 1 c/o AMF Pension Fastighet, fastigheten Hilton 3 ägs av NCC Fastigheter AB och fastigheten Hilton 4 ägs av Internationales Immobilien-Institut GMBH (förvaltare i Sverige är Newsec Förvaltnings AB). Fastigheten Befästningskullen 3 ägs av BRF Frösundet 1 och fastigheten Befästningskullen 4 ägs av BRF Frösundet 2. Fastigheterna Befästningskullen 5, 6, 7 och Järva 4:15 ägs av Frösunda Exploaterings KB, c/o NCC AB. Fastigheten Signalen 2 har som taxerad ägare Råsunda Förstads AB. Övrig mark inom planområdet är i Solna kommuns ägo.

## Tidigare ställningstaganden

### Detaljplaner

För kv Hilton och för kv Befästningskullen gäller två detaljplaner, som antogs av kommunfullmäktige den 3 augusti 1992. För kv Signalen gäller en detaljplan antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 1986.

### Fastighetsplaner

Inom området finns inga fastighetsplaner.

## Förutsättningar och förändringar

### Befintliga förhållanden

Kontorshusen i kvarteret Hilton är utbyggda. Bostadskvarteren längs Gustav III:s boulevard är utbyggda och under uppförande. På fastigheten Signalen 2 uppfördes ett kontorshus för kommunens tekniska kontor år 1987. På fastigheten finns även flera äldre, enkla förråds- och verkstadshus, som avses rivas. I en av verkstadsbyggnaderna finns idag en skola tillfälligt inrymd.

I f d kasernen Kadetten är ett daghem inrymt i en mindre del. Kommunen avser bygga om hela byggnaden för att kunna inrymma fler platser här. Den i gällande detaljplan avsatta marken för allmän park i anslutning till kasernen används idag delvis som daghemmets lekplats.

### Planerad bebyggelse och förändring, kommersiella lokaler

På fastigheten Signalen 2 föreslås att det befintliga kontorshuset på ca 3 500 kvm BTA i fyra våningar byggs till med huslängor i fyra våningar runt en inre, bullerskyddad gård. Gården öppnar sig mot det sammanhängande grönstråket genom Frösundaområdet. Fastigheten föreslås begränsas och den östra delen föreslås bli parkmark. Användningsbestämmelsen för byggnaden föreslås vara kontor/-bostadshotell, där kraven på bostadshotell blir styrande. Lägenheterna/rummen i bostadshotellet skall ha ljudnivåer på maximalt 30 dB(A). De flesta lägenheter/rum orienterar sig mot den bullerskyddade gården. Tillfart till kontoret/hotellet föreslås från Kolonnvägen, på samma sätt som idag. Parkeringsbehovet beräknas bli ca 240 platser, som föreslås dels som markparkering i anslutning till Kolonnvägen, dels som garage under byggnaden. Total byggrätt på fastigheten Signalen 2 föreslås vara max 13 500 kvm BTA ovan mark.

För kontoren mot E4 planeras inga förändringar. Detaljplanen föreslår justeringar av fastighetsgränserna i enlighet med givna bygglov. Smärre justeringar föreslås t ex vid Frösunda torg och i gränsen mot E4-området.

### Planerad bebyggelse och förändring, bostäder

Enligt gällande detaljplan finns byggrätter för bostäder i kv Befästningskullen på ca 36 800 kvm BTA. Detaljplanen föreslår att bostadskvarteret utökas med ca 6 000 kvm BTA genom att ytterligare fyra punkthus, (ett i sex våningar och tre i fem våningar) placeras väster om de tidigare planerade. Bostadskvarteret utökas på det som idag enligt plan utgör parkmark, dock är marken ej ianspråktagen utan använd idag som byggarbetsplats. Det befintliga kontorshuset och den planerade tillbyggnaden av kontor/bostadshotell på fastigheten Signalen 2 utgör bullerskydd för bostäderna i kv Befästningskullen.

### **Planerad offentlig service**

Inom planområdet finns ett område avsatt för en skola. I den före detta kasernen Kadetten finns idag en förskola inrymd i en mindre del. Kasernen har i gällande detaljplan användningsbestämmelsen KR (kontor/kulturellt ändamål). Då kasernen planeras användas i sin helhet för skol-/eller förskoleverksamhet föreslås den nu få användningsbestämmelsen S = skola. För att tillskapa större lekutrymmen kring dessa byggnader föreslås att skolområdet utökas på bekostnad av den tidigare avsatta parkmarken och friområdet runt bostäderna.

En ny förskoletomt föreslås i områdets nordvästra del i anslutning till parkområdena. Barnstugan föreslås få sin biltillfart via Anders Lundströms gata. Byggnaden föreslås orienteras så att en bullerskyddad lekplats skapas på den östra sidan. Byggnaden utgör även bullerskydd för bostadsområdets grönyta.

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö**

Den f d kasernen Kadetten uppfördes på 1940-talet. Den är den enda av de fyra kasernerna som är kvar från den militära tiden. Den har i gällande detaljplan från 1992 skyddsbestämmelsen q, vilket innebär att byggnaden inte får rivas och att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Skyddsbestämmelsen skall kvarstå med tillägget att även färgsättningen skall bevaras.

Den parkmiljö som gränsar till stadsdelsparken kring Lilla Frösundas är kulturhistorisk värdefull. Parkmiljön skall bevaras och underhållas.

### **Naturmiljö, friytor, grönstråk, lek och rekreation**

De två skogsklädda höjdpartierna Ballongberget och Befästningskullen redovisas i detaljplanen som kommunal naturmark, d v s ej anlagda parker. Dessa två grönområden skall bindas ihop med en ny anlagd kommunal park, där även en mindre bollplan (20 x 40 meter) skall anläggas. Centralt i bostadsområdet, mellan de föreslagna punkthusen i fem våningar, planeras en parkanläggning för bostäderna. Inom denna park skall dagvattnet från bostadshusens tak m m omhändertas lokalt i en dammanläggning. Närlekplatser för de boende planeras inom varje bostads-kvarter.

De två skoltomterna får egna lektytor, som till vissa delar, där så anses nödvändigt, (vid förskolan) kan inhägnas.

### **Gator och trafik**

Inga förändringar föreslås i gatunätet. De tillkommande bostäderna nås genom att Signe Tillischgatan och Anders Lundströms gata förlängs västerut. Signe Tillischgatan föreslås få samma status som de övriga på kvartersmark liggande gatorna i Frösunda, d v s bestämmelserna x och z, vilket innebär att gatan skall vara tillgänglig för allmän gång-, cykel- och körtrafik.

### **Frösunda torg, kiosk, torgstånd**

Vid Frösunda torg föreslås en gränsjustering mellan kvartersmark och allmän plats i enlighet med givet bygglov. På torgytan föreslås en yta avsättas för en mindre kiosk, som för närvarande är under uppförande.

Intill kioskområdet föreslås ett område avsättas för torghandel. Utformningsbestämmelser och bygglovplikt för torgstånden är införda i detaljplanen. Riktlinjer för utformning av torgstånd:

- Utformning av torgstånd skall anpassas till omgivningen.
- Stånd, vagn, bord och liknande skall ha prydligt utseende.
- Fristående ställningar skall vara målade mörkgröna.
- Tillfälliga tak och sidoväggar skall ha enhetligt utseende med tydlig färg, alternativt med vita ränder i.
- Belysning får inte blända omgivningen.

### **Kollektivtrafik, tvärspårväg**

I detaljplanen från 1992 finns ett reservat utmed kontorshusens fastighetsgräns på den östra sidan (mot E4) för ”en högbana för automatisk spårtrafik”. Då diskussioner åter finns om en sträckning av tvärspårvägen igenom Frösunda föreslås att reservatet kvarstår, men bestämmelsen föreslås vara ”marken skall vara tillgänglig för allmän spårtrafik”.

Gustav III:s boulevard kommer att trafikeras med buss.

### **Störningar**

Området är utsatt för bullerstörningar från främst tågtrafiken på Norra stambanan, men också från trafiken på Kolonnvägen. Den tidigare gjorda bullerutredningen från år 1992 har kompletterats av Bernström akustik. I bullerutredningen redovisas att det planerade kontorshuset/bostadshotellet i fyra våningar på fastigheten Signalen 2 och det planerade kontorshuset i fem våningar på fastigheten Signalen 1 (norr om planområdet) utgör ett bra bullerskydd. Endast ett av de planerade bostadshusen beräknas få ekvivalent bullernivå på mellan 55–59 dB(A) på en höjd av 10 – 20 meter över mark vid dess västra fasad. Lägenheterna i detta hus skall planeras så att minst hälften av boningsrummen skall veta mot de sidor, där den ekvivalenta bullernivån ligger under 55 dB(A), alternativt skall dessa lägenheter förses med utskjutande fassaddetaljer, burspråk eller delvis glasade balkonger som skärmar ljudet.

Utan den skärmande bebyggelsen kommer den ekvivalenta ljudnivån att ligga på mellan 55-59 dB(A) vid både de västra, södra och norra fasaderna på de tre punkthusen i väster. Beräkningarna gäller 10–20 meter över mark, d v s vid bostadshusens fjärde och femte våningar. Om byggnation av skärmande bostadshotell eller kontor ej på börjats vid bygglovgivning av de innanförliggande bostäderna skall minst hälften av lägenheterna rum orienteras från bullret och balkonger skall utformas med ljudskärmande burspråk eller delvis glasade balkonger för att uppfylla detaljplanens ljudbestämmelse. Eventuellt kan tillfälliga bullerskydd behövas för att klara ljudnivåerna.

I parkområdet mellan kv Signalen och bostäderna planeras en förskola. Byggnaden skall utgöra bullerskydd för den egna lekgården och även för det grönområde, som ligger mellan punkthusen i kv Befästningskullen.

### **Nätstationer**

De två områdena för nätstationer, Befästningskullen 1 och 2, som finns i idag gällande detaljplan, föreslås utgå och i stället läggs ett nytt E-område in i anslutning till fastigheten Befästningskullen 6. Nätstationen skall i form och fasadmateriell anpassas till kringliggande bebyggelse. Inom det planerade P-däcket vid Anders Lundströms gata reserveras plats för en nätstation.

### **Övrigt**

Vid Gustav III:s boulevard föreslås gränserna mellan kvartersmark och gatumark läggas i gränsen mellan de olika entreprenörerna, som håller rent och snöröjer.

I övrigt föreslås även mindre gränsjusteringar i enlighet med givna bygglov.

Ett nytt u-område för allmänna ledningar föreslås väster om skoltomten.

## Genomförande

Planförslaget innebär att gränserna för vissa fastigheter skall ändras.

Från fastigheterna Befästningskullen 3 och 4 skall mindre områden längs Gustav III:s boulevard överföras till stadens fastighet Järva 4:11.

Mindre områden skall överföras till fastigheterna Hilton 2 och 4 från stadens fastighet Järva 4:11 och ett mindre område skall överföras från Hilton 4 till Järva 4:11.

Den del av Järva 4:15 som utgör kvartersmark för skola/förskola skall överföras till Järva 4:11 och de delar av Järva 4:11 som utgörs av kvartersmark för bostäder skall överföras till Järva 4:15.

De delar av Signalen 2 som utgörs av allmän plats (park) och kvartersmark för skola/förskola skall överföras till Järva 4:11. Den del av Signalen 2 som utgör kvartersmark för bostäder skall överföras till Järva 4:15.

Befästningskullen 1 och 2 som utgör kvartersmark för bostäder skall överföras till Järva 4:15.

De ovan nämnda marköverföringarna skall regleras i avtal mellan staden och respektive fastighetsägare.

Områden som i detaljplanen betecknats med u skall upplåtas med ledningsrätt till förmån för berörda ledningshavare och x- och z-områden skall upplåtas med servitut till förmån för stadens fastighet Järva 4:11 avseende dels allmän gång- och cykeltrafik, dels allmän körtrafik.

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år.

Per Linder  
Stadsarkitekt

Greta Bagewitz  
Planarkitekt