



Samrådshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Stallmästaregården

inom stadsdelen Haga, upprättad i april 2017

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning med illustrationer hör till förslaget:

- plankarta med bestämmelser
- miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Till samrådet har det tagits fram utredningsunderlag i form av riskbedömning, PM geoteknik, trafikbullerutredning, beskrivning av markmiljö, dagvattenutredning, kulturmiljöanalys och antikvarisk konsekvensbeskrivning. Illustrationer finns samlade i en separat bilaga till detaljplanen.

Bakgrund

Stallmästaregården har sedan 1600-talet utan avbrott haft funktionen som värdshus, något som gör det unikt i Stockholmstrakten. Den är därför av stort kulturhistoriskt värde och förklarades som byggnadsminne år 1985. Byggnaderna har tillkommit under olika epoker men har ett väl sammanhållet byggnadssätt i fråga om material och kulörer. Deras fasader är till största delen av gulmålad träpanel med svarta sadeltak i plåt.

Stallmästaregården har behov av att utveckla verksamheten för att kunna trygga dess fortlevnad i framtiden. År 2013 köpte Anders Bodin Fastigheter AB företaget Fastighets AB Stallmästaregården och precis som tidigare ägare är de intresserade av att utveckla verksamheten och vill bygga till för att skapa fler hotellrum och konferenslokaler samt att förbättra varu- och avfallshanteringen. Vilket är en förutsättning för verksamhetens fortlevnad.

Området är en del av Kungliga Nationalstadsparken och därmed finns speciella krav på bevarande av natur- och kulturmiljövärden samt allmänhetens tillgång till området.

Ett tidigare detaljplaneförslag togs fram mellan åren 2010 – 2015 vilken antogs i kommunfullmäktige mars 2015, men överklagades och sedermera upphävde mark- och miljödomstolen förslaget.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för hotell och konferens inom Stallmästaregården. Förändringarna syftar till att skapa fler hotellrum och konferenslokaler samt att förbättra varu- och avfallshanteringen. Fastigheten i sin helhet skall försörjas med fjärrvärme efter byggnationen. Planen ska också reglera och säkerställa allmänhetens tillgång till området.

Planområde



Planområdet består till största delen av Stallmästaregården, Haga 2:7, som ägs av Fastighets AB Stallmästaregården. I detaljplanen ingår även en mindre del av fastigheten Haga 3:6 som ägs av Solna stad.

Behov av miljöbedömning

När ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen alltid göra en så kallad behovsbedömning, d.v.s. ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte. Behovsbedömningen ska göras utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. En miljöbedömning ska göras om detaljplanens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Planområdet ingår i riksintresset Nationalstadsparken och i området Ulriksdal/Haga som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, Solna (AB37), samt att Stallmästargården utgör byggnadsminne och är utpekad av kommunen som särskilt värdefull, bedöms planförslaget innebära risk för betydande påverkan på kulturmiljön. Planområdet angränsar till Värtabanan och Uppsalavägen E4/E20, som är primära transportleder för farligt gods. Med anledning av detta bedöms påverkan från planförslaget medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska framförallt belysa planens påverkan på natur- och kulturmiljö, risk och dagvatten. Övriga miljöfrågor som strandskydd, buller och luftföroreningar vilka inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan, men som har viss betydelse för projektet, föreslås utredas och beskrivas översiktligt i kommande miljökonsekvensbeskrivning för att ge en samlad bild av planförslagets miljöpåverkan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2030, antagen i mars 2016, ingår planområdet i riksintresseområde för kulturmiljövården och för Nationalstadsparken. E4/E20 liksom Värtabanan i anslutning till planområdet är av riksintresse. Stallmästaregården är en del i viktigt socialt stråk inom Nationalstadsparken. Ett annat socialt stråk, som behöver stärkas, passerar området. Cykeltrafiken har ett regionalt stråk som löper längs Annerovägen och Brunnsviksvägen.

Området Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården är enligt 4 kap 7 § Miljöbalken utsett till nationalstadspark som i sin helhet är klassat som riksintresse.

Stallmästaregården är utpekad som ett enskilt byggnadsminne.

Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Nationalstadsparken, Solnadeln, anger att förutsättningar för fortsatt värdshusrörelse inom Stallmästaregården ska upprätthållas. Nya byggnader för kultur- och friluftssändamål och för områdets drift får byggas. Vidare anger den fördjupade översiktsplanen riktlinjer för byggande inom redan bebyggda områden. Det finns möjlighet att inom redan bebyggda områden i mycket begränsad omfattning komplettera med nya byggnader. Detta för att befintliga verksamheter ska ges rimliga möjligheter att utvecklas.

Gällande detaljplaner

För största delen av planområdet gäller detaljplan för Stallmästaregården antagen 1998, P98/1021. Planen syftade till att uppföra en tillbyggnad för hotellverksamhet i västra delen av Stallmästaregården. Hotellet har sedan byggts. I gällande plan finns också en underbyggnadsrätt i sydöstra delen under uteserveringen. Planen reglerar även en lokalgata parallellt med Värtabanan mellan Annerovägen och Brunnsviksvägen förbi Stallmästaregården.

Planområdet berör även en liten del i norra delen av detaljplan P93/0927. Här anger planen gång- och cykeltrafik för det aktuella utsnittet norr om Värtabanan.

Byggnadsminne

Stallmästaregården har sedan 1600-talet utan avbrott haft funktionen som värdshus, något som gör den unik i Stockholmstrakten. Den är därför av stort kulturhistoriskt värde och sedan 1985 är Stallmästaregården byggnadsminne. Skyddsföreskrifterna innebär förbud mot rivning och förvanskning av byggnadernas yttre och för vissa byggnader inre kulturhistoriskt värdefulla kvaliteter samt krav på vård och underhåll. Om ändring av byggnadsminnet i strid med dessa skyddsföreskrifter anses nödvändiga för att byggnaderna ska vara till nytta kan avsteg göras. Byggnadsminnesförklaringen innebär att förändringar i den byggda miljön, förutom prövning enligt plan- och bygglagen, även skall prövas mot Kulturminneslagen (KML) där Läns-styrelsen är beslutande myndighet.

Miljöpolicy och strategi för Solna stad

Strategin för Solna stads miljöarbete är ett styrdokument för stadens miljöarbete, som utgår från miljöpolicy, som i sin tur utgår från den vision och de övergripande mål som finns formulerade i Solna stads verksamhetsplan och budget. Strategin är ett styrande dokument upprättat utan lagkrav. Den omfattar Solna som geografiskt område och staden som organisation där varje nämnd och bolag har eget ansvar för att arbeta i enlighet med de redovisade strategierna för att uppfylla målen. Strategin ska uppdateras varje mandatperiod och denna strategi gäller under perioden 2016-2019.

Strandskyddsförordnande

Strandskydd gäller 100 m från Brunnsvikens strandlinje. När nya detaljplaner upprättas ska frågan om strandskydd utredas. 100 m strandskydd på land och i vatten gäller automatiskt när nya detaljplaner tas fram.

Kommunerna får från och med den 1 juli 2009 bestämma att strandskyddet hävs för ett område, om det finns särskilda skäl. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i 7 kap. miljöbalken. Se vidare under *Förutsättningar och förändringar/Strandskydd*.

Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse

Stallmästaregården är av högt kulturhistoriskt värde. Vårdshuset präglas av byggnader och tillbyggnader från olika tidsperioder. Idag rymmer det restaurang, konferenslokaler och 49 hotellrum i olika byggnader. Byggnaderna, som tillkommit under olika epoker, har till stora delar ett sammanhållet byggnadssätt och uttryck i fråga om material och kulörer. Fasaderna består till största delen av gulmålad träpanel och svarta sadeltak i plåt.

Stallmästaregårdens byggnader är ordnade kring, och utgår ifrån, den äldsta bebyggelsen; Vårdshuset, Tingshuset och Lusthuset. Linneförrådet/Röda stugan och Fiskarstugan är rekonstruerade men tillför ett formspråk från historiska funktionsbyggnader. Anläggningen bildar en sammanhållen och enhetlig miljö där den historiska funktionen av värdshus på landet är tydligt avläsbar trots det moderna samhällets avtryck i närmiljön.

Vårdshusets fasader är främst klädda med ljusgul stående träpanel, med vitmålade detaljer. Hotelldelen från år 2000 har något ljusare gul nyans på fasaderna.

Matsalsdelen från 1924 har souterrängvåning med fönster mot norr. Mot nordöst har matsalsdelen en veranda. Innergården har också en veranda. Vårdshusdelens tak är papptäckt. De andra byggnadsdelarnas tak samt alla takdetaljer är täckta med svartmålad plåt.

Lusthuset är åttkantigt där fasaden, med fönster och dörrar, är målad med ljusockra linoljefärg. Taket är klätt med ärggröna dubbelfalsade kopparplåtar.

Tingshusets fasader är klädda med ljusgul stående träpanel, med vitmålade detaljer. Personalmatsalens väggar är klädda med slammat lättegel som är målat i ljusgult. Mot öster är personalbyggnadens övriga fasader slätputsade och målade ljusgula. Tak och takdetaljer är klädda med svartmålad plåt. Personalbyggnadens tak utgörs av en pergola, allt putsat och gulmålat. Konstruktionen täcks av ett plasttak.

Öster om Tingshusets byggnadskroppar leder ett asfalterat lastintag in mot Linneförrådet/Röda stugans källarvåning. Lastintaget kantas av soptunnor och ansluter till en sluttande tillfartsväg i sydöst. Här finns också en personalbyggnad från 1950-tal, en anläggning för inlastning och avfallshantering mot Brunnsviken och en servering under en pergola som däremot inte omfattas av skyddsföreskrifterna

Det f.d. linneförrådets exteriör med sitt tälttak anknyter till Norrtulls tullstugor och förstärker Stallmästaregårdens 1700-talsprägel. Byggnadens utveckling från bryggerhus och brännvinsbränneri till linneförråd, personalbostad och kontor återspeglar Stallmästaregårdens resa genom århundradena.

Fiskarstugan fungerar som ett minne av den rödfärgade uthusbebyggelse som fanns kvar på Stallmästaregården mot stranden och österut ända fram till 1960-talet. Fiskarstugan har övertagit funktionen som centrum för uteservering från Vårdshuset och utgör nu en länk mellan Stallmästaregårdens verksamhet och den allmänna strandpromenaden.



Det f.d. linneförrådet som föreslås och förutsätts flyttas vid genomförandet av planen.

Planerad bebyggelse

Planen medger en ny flygelbyggnad innehållande en konferensanläggning och ca 30 hotellrum i Stallmästaregårdens sydöstra del. Den nya flygelbyggnaden kompletterar Stallmästaregårdens hotell- och konferensverksamhet med nya lokaler. En skärm skapas mot Norrtull och den höga järnvägsviadukten, på motsvarande sätt som Vårdshusets hotellflygel bildar rygg mot Norrtull. Bebyggelsen bildar skärm mot trafikmiljön vilken i dagsläget påtagligt påverkar upplevelsen av Stallmästaregården. Med denna komplettering blir Stallmästaregården som helhet mer samlad. Mötet mellan området trädgård och Brunnsviken förbättras när den nuvarande terrassens höga sockel försvinner. Stallmästaregården får möjlighet att utveckla sin verksamhet, samtidigt som dess identitet i södra Brunnsvikens landskap förstärks. Till skillnad mot den västra gården, öppnar sig den nya östra mot vattnet vilket ger en öppen inbjudande karaktär för förbipasserande vid Brunnsviken liksom förutsättningar för goda hotell- och konferenslokaler med utsikt mot Brunnsviken.

Stallmästaregårdens sydöstra del har en historia som områdets mest bebyggda. Detta har topografiska orsaker; det har fallit sig naturligt att bygga i den slänt där bebyggelsen inte konkurrerat med det tidigare jordbruket, och där den inte inkräktat på solljuset. Den nya byggnaden speglar liksom bebyggelsen i övrigt arvet från sjuttonhundratalet. Fasadernas gestaltning faller tillbaka på Hagaparkens kanske främsta byggnadsverk, Desprez' Koppärtält vid Pelousen. 'Tältens' konkava väggar och tak i mjuk bågform är del i ett textilt illusionstrick, men ger också spänst och lätthet. Nybyggnaden är i sin helhet klädd i stålplåt som platsmålas. Fönstren ligger i fasadliv för ett intryck av slät enkelhet. Mot innergården förses hotellrummen med franska fönster med transparent glasräcke. Det finns ett färgsättningsprogram som omfattar hela anläggningen, både befintliga byggnader och tillkommande.

Det f.d. linneförrådet, en rekonstruktion av ett brygghus från 1734, föreslås i aktuell detaljplan flyttas till dess tidigare plats invid strandkanten. I detta framtida läge ersätter linneförrådet en befintlig åttakantig kiosk från 1980-tal. Kiosken har inte bedömts ha något kulturhistoriskt värde. En flytt av f.d. linneförrådet till strandkanten skulle i princip återställa den placering de äldre husen hade vid 1800-talets mitt och skulle därmed återupprätta ett historiskt mer korrekt utseende. Detaljplanen ger möjlighet att flytta linneförrådet till tidigare placering vid Brunnsviken. En byggrätt markerad (2) för detta finns intill Brunnsviken. Flytten är en förutsättning för att kunna bygga den planerade flygelbyggnaden. Bygglov får inte ges till den nya flygelbyggnaden innan befintlig byggnad, markerad med (1), flyttas. En administrativ bestämmelse a₁ reglerar detta. Bestämmelse q₁ omfattar linneförrådet på framtida plats. Bestämmelsen q₁ har formulerats så att byggnaden får flyttas till angiven plats.

Detaljplanen medger även transportkulvert under mark genom underbyggnadsrätt.

Detaljplanen innebär också att inlastning och avfallshantering flyttas från strandområdet till att angöra via Annerovägen. Här föreslås den södra längan på det hotell som uppfördes under början av 2000-talet inrymma varu- och avfallshanteringen.

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att långsiktigt säkerställa verksamheten inom Stallmästaregården genom den nya hotell- och konferensbyggnaden som bedöms nödvändig för en bibehållen konkurrenskraft. Detaljplanen är delvis förenlig och delvis inte förenlig med den fördjupade översiktsplanen. I den fördjupade översiktsplanen anges att förutsättningar ska ges för en fortsatt vårdshusverksamhet

inom Stallmästaregården. Samtidigt anges att komplettering med ny bebyggelse i redan bebyggda områden får ske i mycket begränsad omfattning. I den delen får detaljplanen anses strida mot den fördjupade översiktsplanen med avseende på byggnadens storlek.



Fotomontage. Vy från Brunnsviken. Föreslagen ny byggnad till vänster i bilden.



Fotomontage. Vy vid entrén från Annerovägen. Föreslagen ny byggnad till höger.

Parklandskap och vegetation

Markytorna inom området består idag främst av asfalterade, stensatta och grusade ytor. Även anlagda gräsytor förekommer. Vid entrén från Norrtull återfinns en allé med stora lindar av stort kulturellt och ekologiskt värde. Ett par större lönnar samt en stor alm återfinns i läge för ny hotellbyggnad. Befintlig parkeringsyta är delvis omgärdad av en äldre bred häck. Grönytor längs Annerovägen består av anlagda gräsytor, en avenbokshäck samt tre större träd. Innergården till den befintliga hotellbyggnaden består av en trädgårdsanläggning med gräs och planteringsytor och stenlagda gångar. Vid entrén till hotellet och utmed Tingshuset finns smalare rabatter med perenn- och buskplanteringar. Platsen har goda förutsättningar för en mycket attraktiv trädgårdsanläggning.

Stallmästaregårdens park- och trädgårdsanläggningar har alltid haft stor betydelse för värdshusverksamheten. Besökare till Haga och Bellevue rör sig fritt inom Stallmästaregårdens område och allmänhetens tillgång till ytorna är av stor betydelse för platsens kulturvärden. Strandzonen ingår i strövområdet utmed Brunnsviken och är en viktig del av Nationalstadsparken. Än idag binder strandzonen samman Stallmästaregården med omgivande parklandskap och befäster anläggningens ställning som en betydelsefull del av området. Fri sikt och allmänhetens tillgång till området är av stor vikt.

Bebyggelsens utformning bildar tydliga rum inom området. Lusthusets lindar och omgivande mark har funnits med som en viktig del av gårdens publika trädgårdar ända sedan 1700-talet. Lustusträdgården binder samman strandzonen med den högre belägna gårdsmiljön. Lindarna har ett betydande kulturvärde.

Som karaktäriserande för dessa områden anges stora fritt placerade träd på öppna gräsytor och strukturerande element som buskage och gångvägar. De högväxta träden inom området bildar en grön fond mot Brunnsviken. Träden råder idag över bebyggelsen och trots den enkla parkstrukturen uppnås en stark grön front mot vattnet. Denna fond bidrar till att Stallmästaregården visuellt läses ihop med de angränsande landskapsrummen - en pedagogisk och även estetiskt mycket viktig funktion för vattenrummet. Detta uttryck bör bevaras i en framtida utveckling av området.

Trädraderna vid anläggningens södra gräns utgör Stallmästaregårdens huvudentré. De har ett väsentligt miljöskapande värde och bidrar med en värdig inramning till det annars ostrukturerade entréområdet. En allé har lång historisk hävd på platsen och utgör en av anläggningens värdebärande landskapselement. Allén mot söder bör bevaras men kan få en tydligare roll som anläggningens primära entré. De äldre träden i den västra trädraden har ett högre bevarandevärde än de yngre mot öster.

Stallmästaregården är en del av det historiska parklandskapet runt Brunnsviken och ingår i Nationalstadsparken. Platsen ingår i ett populärt sammanhållet stråk utmed Brunnsviken där utblickarna mot vattnet har stort värde. På fastigheten finns många stora och värdefulla träd. Planförslaget är avvägt för att göra så liten inverkan som möjligt på befintlig vegetation. Detaljplanen innebär dock att tre träd behöver fällas, en skogslind, en lönn och en alm. Övriga värdefulla träd skyddas med planbestämmelser, se vidare nedan under *Skydd av träd*.

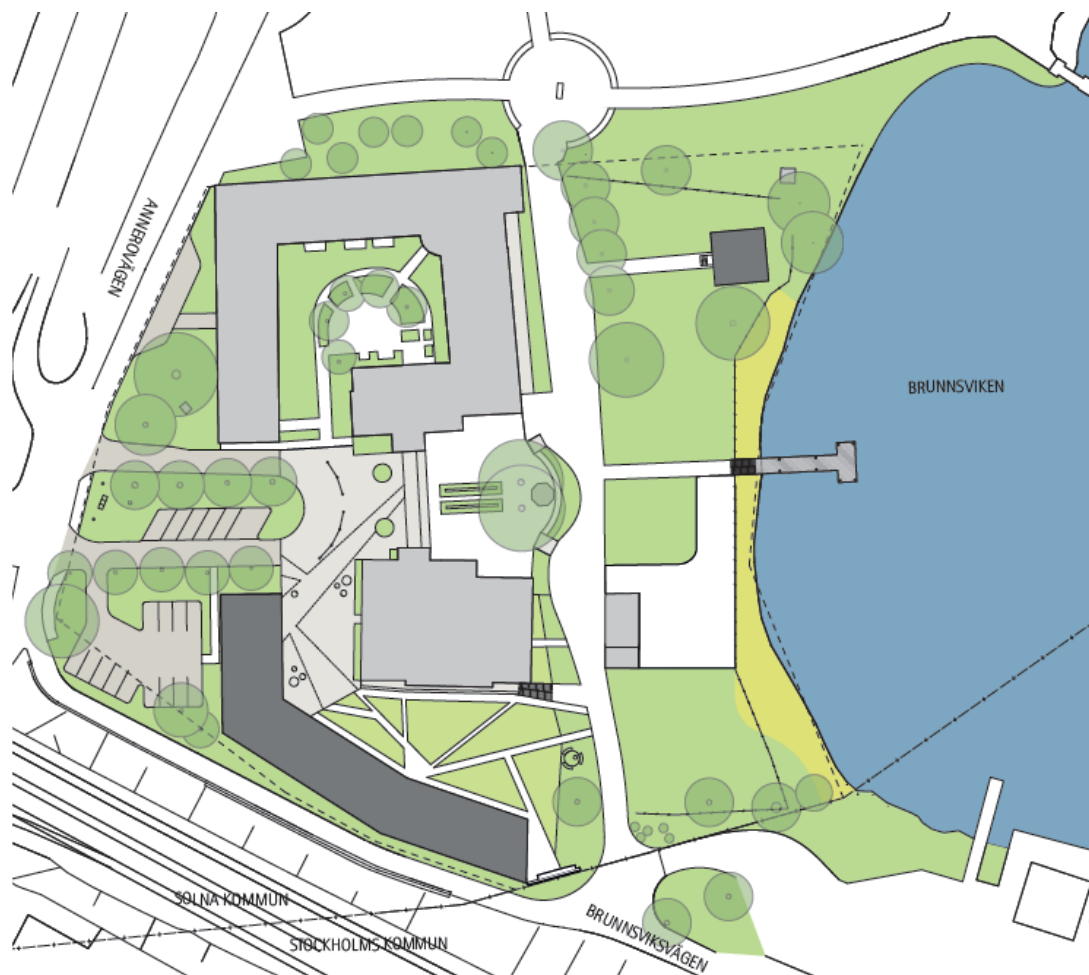
Parallellt med framtagandet av bebyggelseförslaget har en övergripande plan för utvecklingen av utemiljön runt Stallmästaregården tagits fram för att sammantaget,

trots att tre träd fälls, skapa en mer utvecklad, historiskt förankrad och mer kvalitativ utemiljö värdig den Kungliga nationalstadsparken.

Ytterligare mark bör inte tas i anspråk för parkeringsyta. Lindarna framför Lusthuset har ett särskilt högt bevarandevärde, deras fortsatta skötsel och vård bör säkerställas. Det fanns tidigare fyra lindar framför Lusthuset. Istället för de båda som fälldes på 1960-talet kan två nya lindar planteras, som en förberedelse för förnyelse och för att på sikt återställa gårdsplanens ursprungliga karaktär.

En ny parterr skapas mellan Tingshuset och den nya flygeln. Parterrens olika ytor sluttas åt olika håll för att skapa dynamik. De olika ytorna består av stora planteringar som kommer vara synliga såväl inifrån hotellrummen som från promenadstråket nedanför. Perennplanteringarna i parterren är tänkt att kantas av låga och strama häckar. Nya markytor kring den nya byggnadens entré, och den omplanerade parkeringen, länkar ihop det nya med det gamla. Längs vattenlinjen görs inga större markförändringar än justeringar i anslutning till den flyttade röda stugan och den förbättrade bryggan.

Återplantering och förstärkning av trädbeståndet ska göras.



Illustrationsplan.

Skydd av träd

Nationalstadsparken är skyddad med anledning av sina höga natur-, kultur- och rekreativvärden. För dessa värden har träden en stor betydelse. Det kungliga inflytandet under flera hundra år har inneburit att natur-, jordbruks- och parkområden med lång kontinuitet har bevarats.

Lagskyddet för nationalstadsparken (4 kap 7 § miljöbalken) innebär förbud mot att skada det historiska landskapet natur- och kulturvärden, men gäller endast vid åtgärder som kräver vissa former av tillstånd. Skyddet för träden innefattar träd som har ekologisk och/eller kulturhistorisk betydelse.

För att stärka skyddet av träd läggs planbestämmelser in i detaljplanen. De planbestämmelser som lagts in i denna detaljplanen har samma lydelse som planbestämmelserna i *detaljplanen för tillägg till detaljplaner för skydd av träd inom Kungliga nationalstadsparken* (Dnr 2013:927). Tilläggsplanen omfattar alla, vid tidpunkten för antagandet, gällande detaljplaner inom Nationalstadsparken.

Till bestämmelsen läggs en utökad lovplikt om att trädfällning kräver marklov utanför detaljplanens angivna byggrätter. I ansökan om marklov ska en bedömning av trädets status ingå, gjord av en person med dokumenterad ekologisk och kulturhistorisk sakkunskap om trädvård, om det inte är uppenbart att trädet inte har någon större betydelse för det historiska landskapets natur- och kulturvärden eller om trädfällningen är nödvändig för att kunna nyttja byggrätter inom planområdet.

Detaljplanens genomförande innebär att tre träd behöver fällas, se beskrivning och utvecklingsförslag under rubriken *Parklandskap och vegetation* ovan.

Kulturhistoriska värden

På Stallmästaregården har det sedan 1600-talet bedrivits värdshusrörelse utan avbrott. Inget annat nu verksamt värdshus i Stockholmstrakten har så lång historisk tradition. Stallmästaregården förklarades som byggnadsminne år 1985. Under Stallmästaregårdens historia har byggnader kontinuerligt till- och ombyggt, flyttats eller rivits. De olika årsringarna har olika kulturhistoriskt värde. Sammantaget har dessa årsringar stort värde då de belyser byggnadshistoriens och rörelsens utveckling. Det unika med Stallmästaregården är att anläggningen sedan 1600-talet behållit samma funktion.

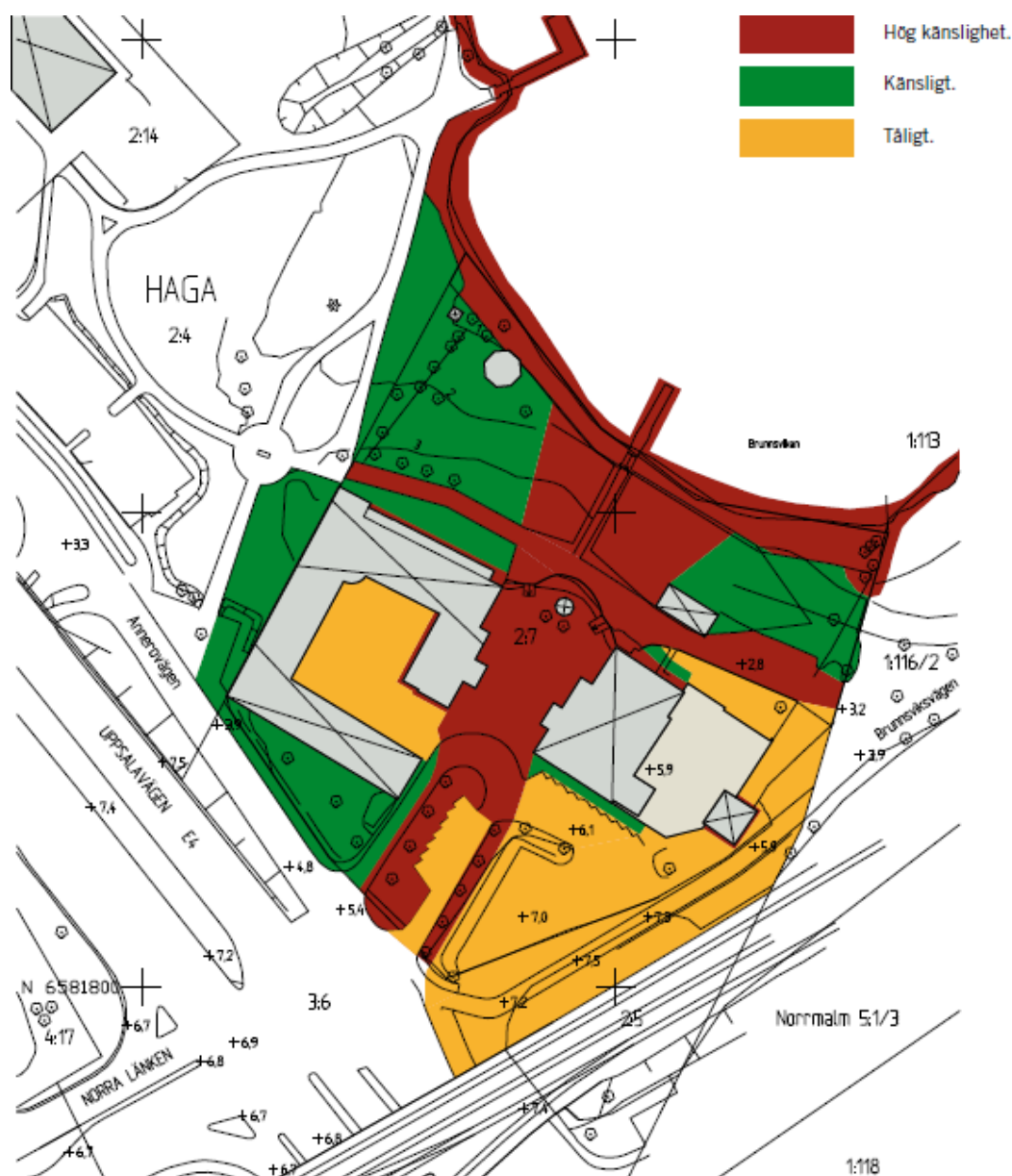
En antikvarisk konsekvensanalys (AIX 2017-01-09) har gjorts av förslaget.

Utformningen av den nya byggnaden kommer att ha stor påverkan på närmiljön och på upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på Stallmästaregården. Den nya byggnadens funktion som skärmbyggnad mot trafiklederna stödjer anläggningens kulturhistoriska värden. Flytten av Röda stugan/Linneförrådet till en plats nära den ursprungliga, vid vattnet, är också till fördel för Stallmästaregårdens kulturhistoriska värden.

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på områdets vegetation och strandzon, under förutsättning att mark och gångvägar kring den nya byggnaden och det flyttade Linneförrådet/Röda stugan anläggs så att området inte kommer att upplevas som privatiserat. Viktigt är även att det nya lastintaget mot Annerovägen kommer att hållas snyggt och fritt från utplacerade kärl.

I den antikvariska konsekvensanalysen finns en bildbilaga där förslaget analyseras från ett antal olika vyer. Den sammantagna bedömningen av konsekvenser för siktlinjer och fondmotiv blir att planförslaget kommer att innebära en svag negativ konsekvens.

Med avseende på känslighets- och tålighetsanalysen som gjorts i kulturmiljöanalysen (AIX 2016-09-27) har den föreslagna nya byggnaden fått en optimal placering i det område i sydöst på tomten som bedömts vara mest tåligt för förändringar. Byggnaden har ett avstånd till strandkanten så att gångstråket och parkkaraktären vid vattnet bevaras. Den är högre än de befintliga äldre byggnaderna men ungefär lika hög som hotelltillbyggnaden från år 2000. Utformningen är omsorgsfull och av hög arkitektonisk kvalitet. Funktionen som skärmbyggnad avser att reducera störningarna från trafiken vid Norrtull.



Känslighetsanalys (från kulturmiljöanalysen AIX 2016-09-27)

Flytten av Linneförrådet/Röda stugan till ett område på stranden, som bedömts vara känsligt för förändringar, sker med hänsyn till anläggningens övergripande karaktär. Det nya läget har historisk förankring. Linneförrådets/Röda stugans funktion som

fondmotiv i slutet av Brunnsviksvägen kommer dock att försvinna. Den nya byggnaden övertar denna funktion. Den viktiga visuella kopplingen mellan Brunnsvikens vatten och gårdsbildningen mellan Vårdshuset och Tingshuset påverkas inte av planförslaget. Den alm som avses fällas är solitär och ingår inte i det som beskrivs som en stark grön front mot vattnet vilken bör bevaras.

Tillgänglighet

De nya byggnaderna ska uppfylla tillgänglighet enligt gällande lagstiftning.

Gator och trafik

Biltrafik och varuintag

Stallmästaregården angörs via infart från Annerovägen. Planen förutsätter att Stallmästaregården flyttar varuintaget från nordöstra sidan mot Brunnsviken till att an-göra längs med Annerovägen. Här föreslås den södra fasaden på det hotell som uppfördes under början av 2000-talet inrymma varuhanteringen. Åtgärden innebär minskad trafik mot Brunnsviken och en förenklad varu- och avfallshantering.

För att möjliggöra fordonstrafik till och från båtklubben föreslås lokalgata i detaljplanen. Solna stad bör dock besluta om särskilda trafikföreskrifter som innebär att annan motortrafik än transporter till båtklubben inte tillåts. Detta för att gatan i första hand ska användas för gång- och cykeltrafik förbi Stallmästaregården.

Gång- och cykeltrafik

Gående och cyklister passerar över Stallmästaregårdens mark när de rör sig mellan Hagaparken och Bellevueparken. Detta säkerställs genom x-område och servitut över gården. Gång- och cykelvägen är grusad och trafiken ska vara av promenadkaraktär. Cykeltrafik ska ske på de gåendes villkor. Goda förutsättningar för snabb cykeltrafik mellan Annerovägen och Brunnsviksvägen ska finnas på lokalgatan söder om Stallmästaregården för att på så sätt styra undan den snabba cykeltrafiken bort från de inre delarna av Stallmästaregården.

Detaljplanen innehåller x-områden som säkerställer allmänhetens tillgång till parken och Brunnsviken. Dessa x-områden säkras med servitut. Servitutet längs med Brunnsvikens strand möjliggör en framtida strandpromenad.

Parkering

Parkering sker inom fastighetsmark i anslutning till Stallmästaregårdens entré från Annerovägen. Efter om disponering av parkeringsytorna bedöms ungefär 20 parkeringsplatser kunna anordnas, samt att samparkering kan ske på Haga forums parkeringsplats i anslutning till planområdet, vilket anses som tillräckligt för verksamheten.

Kollektivtrafik

Ett flertal bussar trafikerar Annerovägen och Norrtull. Inom en kilometer från planområdet finns också spårbunden kollektivtrafik. Vid Odenplan finns grön tunnel-banelinje och, när Citybanan är utbyggd, även pendeltåg. Det ska även öppnas en ny tunnelbanestation, Hagastaden, längs med den nya gula linjen.

Miljöfrågor

Buller

Stallmästaregården är utsatt för trafikbuller. Den ekvivalenta ljudnivån ligger mellan 55-65 dB(A) (Tyréns 2008).

Enligt BBR anges som allmänt råd att föreskrivet krav är uppfyllt om de byggnadsrelaterade kraven i ljudklass C enligt SS 2 52 68 för respektive lokaltyp uppnås. För hotellrum gäller ekvivalent ljudnivå högst 30 dBA och maximal ljudnivå högst 45 dBA inomhus. Krav på ljudnivå utomhus finns inte.

Den nya byggnaden bedöms förbättra ljudnivån lokalt. Störst sänkning av ljudnivån, 8 dB(A), sker närmast den nya byggnadens bullerdämpade sida. Ett ca 1500m² stort område bakom tillbyggnaden och ner mot Brunnsviken får en sänkt bullernivå med minst 1 dB(A).

Luftföroreningar

Uppsalavägen är i dagsläget hårt trafikerad. Spridningsberäkningar har utförts av Östra Sveriges luftvårdsförbund, med hjälp av SLB-analys, 2015 för halter inandningsbara partiklar (PM10) och Kvävedioxid (NO₂). Beräkningen redovisar att Stallmästaregården och dess närmiljö ligger inom den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att miljö kvalitetsnormen för både PM10 och NO₂ uppfylls. Värdet för PM10 ligger inom intervallet 25 – 30 µg/m³, medans miljö kvalitetsmålet är 30 µg/m³ och gränsvärdet är 50 µg/m³. Medan värdet för NO₂ ligger inom intervallet 36 – 48 µg/m³ vilket är under gränsvärdet 60 µg/m³. Genomförande av aktuell detaljplan bedöms inte nämnvärt förändra luftkvaliteten varför normerna även fortsättningsvis bedöms klaras inom Stallmästaregården.

Dagvatten

Området för utredningen består av parkeringsytor, byggnader, strand, hårdgjorda/asfalterade och gröna ytor. Avvattning sker i nuläget direkt ytledes och i privata ledningar till utlopp i Brunnsviken men också till kommunala dagvattenledningsnätet som mynnar ut i Brunnsviken. Brunnsviken är förbundet med Saltsjön. Framtagen dagvattenutredning (Tyréns 2017-03-15) visar att andelen hårdgjord yta kommer minska efter exploatering till följd av ökad andel gröna ytor och andra mer genomsläppliga ytor (t.ex. grus och smågatsten). Detta leder till att föroreningsbelastningen kommer att minska något efter exploatering.

Solna stads mål med dagvattenhanteringen är att situationen skall förbättras jämfört med nuläget därför föreslås rening av det mest förorenade dagvattnet, från trafikerade ytor. På detta sätt kan föroreningsbelastningen till dagvattennätet och följaktligen Brunnsviken minska. Grunda växtfiltreringsbäddar kan konstrueras i anslutning till parkeringarna. Dessa växtbäddar bör endast rena vatten från parkeringsytor samt vägar. Med en fördröjningsvolym kommer flödet till dagvattennätet att minska vid korta intensiva regn då störst belastning sker på dagvattennätet. Därmed förväntas ingen märkbar ökning av flödet ske i ett klimatkompenserat 20-års regn jämfört med nuläget.

Regelbunden slamsugning av dagvattenbrunnars sandfång bör även genomföras vilket kan bidra till en avsevärt förbättrad kvalitet på dagvattnet som avleds till recipienten, enligt Solna stads dagvattenstrategi.

Med föreslagna åtgärder är det därmed troligt att den totala belastningen på Brunnsviken efter exploatering kommer att minska, och sammantaget bedöms inte exploateringen utgöra ett hinder för att uppnå recipienten Brunnsvikens miljö kvalitetsnormer. Exploateringen bedöms inte heller medföra ökad risk för översvämning i närområdet.

Geoteknik

Marken inom fastigheten sluttar mot nordost, från ca +8,0 på befintlig parkeringsyta sydväst om nya hotellbyggnaden till fastighetens nordöstra hörn på ca +2,5.

Enligt Geologiska Kartbladet Stockholm NO ligger fastigheten i övergångszonen mellan postglacial lera och grus (svallgrus).

Resultat av genomförda undersökningar redovisas i Markteknisk undersökningsrapport daterad 2014-09-11 och i Markteknisk undersökningsrapport – Röda stugan daterad 2015-10-09.

Fyllningens mäktighet varierar mellan cirka 1,5 m och 3,5 m, matjorden inkluderad. Fyllningens mäktighet avtar i riktning mot Brunnsviken. I fyllningen har block påträffats vid sondering. Sandlagret, vilket befinner sig mellan fyllningen och den underliggande inte närmare bestämda friktionsjorden, varierar i mäktighet mellan 3,5 m till 11 m. Friktionsjorden (ibland moränjord) under detta sandlager varierar i mäktighet i undersökningspunkter mellan 9 m till minst 12 m (sondering avbruten, stopp har ej erhållits). I närheten till Brunnsviken påträffades cirka 0,5 m till 2,0 m lera under fyllningen. Lermäktighet ökar mot Brunnsviken. Leran vilar på friktionsjord. Berg har konstaterats mellan nivå -10,5 och -11,5. Sonderingspunkter där slagborr använts uppvisar bedömd berg/blocknivå mellan -7 och -12,5.

Med hänsyn till planerad färdig golvnivå (+1,6) kommer schakt ske till ungefär +1,1. Baserat på detta kan en friktionsjord (sand, allmän friktionsjord, moränjord eller stenig jord/blockjord) förväntas i schaktbotten. Huset bedöms kunna grundläggas med platta på mark på fastlagrad friktionsjord. En schaktbottenbesiktning ska utföras av en sakkunnig geotekniker för verifiering av jordarten i schaktbotten. Vid byggnation av det nya hotellet kommer schakter att behövas då källaren skall byggas. Schakter bör utföras med en släntlutning på 1:1 där utrymmet tillåter detta. Schakter skall dimensioneras, utföras och kontrolleras i lägst schaktklass 3 enligt Arbetsmiljöverkets skrift "Schakta säkert" om inte annat kan visas. När schakt med slänt inte är möjlig pga platsbrist rekommenderas spont. Vid rivningsarbete av den gamla källaren kan en spont behövas för att möjliggöra rivning utav denna på ett säkert sätt. Val av sponttyp och installationsmetod ska ske med hänsyn till omgivning så att inga skador uppstår på Tingshuset och Norra Länken. Arbetet med det nya hotellets grundplatta bedöms kunna utföras i torrhet då grundvattennivån bedöms ligga under schaktbotten.

Grundvatten

Två grundvattenmätningar har utförts inom ramen för detta projekt, den ena belägen sydväst om det nya hotellet, uppvisar en grundvattennivå på +0,92 och sonderingspunkten, belägen nordväst om det nya hotellet, uppvisar en vattennivå observerad i borrhål på +1,02. Grundvatten korresponderar med Brunnsviken och kan förutsättas följa vattennivån i Brunnsviken med mycket liten tidsfördröjning. Grundvattennivån

varierar med årstid samt med nederbörden. Brunnsviken har direktkontakt med Saltsjön via Ålkistan så vattenstånderna bör följa varandra.

Markföroreningar

Utförd miljögeoteknisk undersökning, redovisad i *Beskrivning av markmiljön* (Tyrens 2016-10-05), har påvisat att fyllning och grundvatten i det undersökta området innehåller förorenande ämnen i förhöjda halter. Primärt är det för tyngre PAH-ämnen (PAH-M och PAH-H) som förhöjda halter har påvisats. I områdets nordvästra del detekterades halter i jord under MKM, medan halter överskred MKM i områdets östra del. Haltöverskridandena påträffades i de områden som är planerade för schaktarbeten på varierande djup.

Jordmassor som schaktas upp inom området kommer att behöva transporteras till mottagningsanläggning (deponi) med tillstånd att ta emot aktuella föroreningshalter. Planerade markarbeten vid Stallmästaregården innebär därmed att massor med förhöjda halter PAH-ämnen kommer att grävas bort och ersättas av rena. Förekomsten av förorenande ämnen i jord och grundvattnet, likväl som eventuell pågående spridning av förorenade ämne till Brunnsviken, kan med det antas minska i betydande grad.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas.

Radon

Enligt översiktlig radonriskinventering som utförts 1994 av MRM konsult AB ligger det aktuella planområdet inom normal- och högriskområde för radon. Byggnader skall grundläggas och konstrueras så att gällande gränsvärden för radon ej överskrids.

Strandskydd

I detaljplanen föreslås att strandskyddet inom hela planområdet upphävs, både inom kvartersmark, på allmän plats och inom vattenområde. Planens genomförande ändrar inte allmänhetens tillgänglighet till området eller villkoren för djur- och växtliv på något avgörande sätt jämfört med nuvarande förhållanden.

De skäl som enligt lagen kan ligga till grund för upphävande av strandskydd regleras i 7 kap. 18 c § Miljöbalken. För Stallmästaregården är punkterna 1, 4 och 5 aktuella.

1: Området är redan ianspråktaget och förändringarna ändrar inte förutsättningarna att upprätthålla strandskyddets syften.

4: Stallmästaregården är en pågående verksamhet med behov att utvidga verksamheten och denna utvidgning kan inte genomföras utanför strandskyddat område.

5: Stallmästaregårdens kontinuitet i användning, krogverksamhet, utgör en viktig del av byggnadsminnets kulturhistoriska värde. Det är ett allmänt intresse att Stallmästaregårdens verksamhet kan finnas kvar på platsen. Stallmästaregården är i behov av att utveckla sin verksamhet och kan förstås inte göra det utanför strandskyddat område.

Riskfrågor

Farligt gods och urspårning

Aktuellt område angränsar till både Uppsalavägen, som utgör primär transportled för farligt gods, samt Värtabanan, som trafikeras av vagnar med gods till och från Värtahamnen och Frihamnen, däribland transporter av farligt gods. Stallmästaregården bedriver sedan tidigare sin verksamhet inom området och det finns nu planer på att bygga ut hotell- och konferensverksamheten.

En riskbedömning (Brandkonsulten 2017-03-09) är upprättad för att utreda hur riskerna kopplade till transporter av farligt gods på Uppsalavägen samt Värtabanan kan påverka området. Vidare utreds risker kopplade till urspårning av ett tåg på Värtabanan. Riskbedömningen har utförts som en detaljerad analys där beräkningar och bedömningar primärt legat till grund för resultaten och bedömning av riskreducerande åtgärder. Uppsalavägen och Värtabanan är farligt godsleder 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.

Ett tåg som spårar ur på Värtabanan kan komma att påverka planområdet, oavsett om tåget transporterar farligt gods eller ej. Då antalet farligt gods transporter på järnvägen kan komma att öka i framtiden samt att en urspårning kan påverka planområdet så är bedömningen att riskreducerande åtgärder erfordras. Värtabanan ska förses med skyddsräll där den passerar planområdet för att förhindra att ett urspårat tåg lämnar banvallen. Detta säkerställs genom att ett avtal tecknas mellan Solna stad och Trafikverket i vilket detaljer kring anläggandet av skyddsrällen regleras. Genom denna åtgärd bedöms den nya byggnaden kunna placeras 15 meter från Värtabanan. Länsstyrelsen godkände placeringen år 2015 i den detaljplan som senare upphävdes av mark- och miljödomstolen.

I övrigt ska följande detaljer säkerställa att föreslagen byggnad kan uppföras enligt förslaget.

- Området mellan Värtabanan och byggnaden utformas så att det inte uppmanar till stadigvarande vistelse.
- De byggnadsdelar som vetter mot Värtabanan uppförs med obrännbar fasad.
- Eventuella fönster som inom 25 m från Värtabanan vetter mot järnvägen utförs i lägst brandteknisk klass EW 30. Brandklassade fönster får vara öppningsbara.
- Det finns möjlighet att utrymma bort från en olycka på Värtabanan.

Vissa byggnadsdelar på den befintliga bebyggelsen, längs med nuvarande sträckning av Uppsalavägen, ligger inom ALARP-området vilket innebär att skäliga riskreducerande åtgärder ska vidtas om nybyggnation ska uppföras. Det behövs inte ställas några retroaktiva krav på riskreducerande åtgärder på de befintliga byggnaderna inom området. Vid nybyggnation längs med Uppsalavägen kan riskreducerande åtgärder vara nödvändiga:

- Vid ny bebyggelse ska ett område på minst 25 m mellan Uppsalavägen och ny byggnad hållas byggnadsfritt.
- Ny bebyggelse som uppförs inom 30 m från Uppsalavägen ska utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Uppsalavägen.

- Ny bebyggelse som uppförs inom 30 m från Uppsalavägen ska utformas så att tilluftsintag riktas bort från Uppsalavägen.
- Byggnadsdelar som vid ny bebyggelse uppförs inom 30 m från Uppsalavägen utförs med obrännbar fasad alternativt i lägst brandteknisk klass EI 30. Glaspartier utförs i lägst brandteknisk klass EW 30.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till allmänna ledningar. Inom planområdet utmed fastighetsgränsen mot Haga 2:4 ligger dag- och spillvattenledningar. För dessa gäller i detaljplanen planbestämmelsen: *u, marken skall vara tillgänglig för allmänna under-jordiska ledningar.*

Norrvatten har sin huvudvattenledning i Annerovägen. Vid arbeten nära denna bör försiktighetsåtgärder vidtas för att undvika skador.

EI

Ledningarna till exploateringen kan behöva förstärkas, vilket i så fall sker från befintlig nätstation. Vid genomförandet behövs dialog mellan Vattenfall och exploatören.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

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

Tidplan för planarbetet

Samråd	maj 2017
Granskning	kvartal 4 2017
Godkännande av byggnadsnämnden	kvartal 1 2018
Antagande av kommunfullmäktige	kvartal 1 2018
Laga kraft (om den inte överklagas)	kvartal 1 2018

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Haga 2:7, Stallmästaregården, som ägs av Fastighetsaktiebolag Stallmästaregården samt en mindre del av fastigheten Haga 3:6 som ägs av Solna kommun.

Fastighetsbildning

Vid genomförandet av detaljplan ska del av fastigheten Haga 3:6, som i detaljplanen utgörs av kvartersmark för Stallmästaregårdens parkering (cirka 130 kvadratmeter i sydöstra delen av planområdet), överföras till Haga 2:7 genom fastighetsreglering. Regleringslikvid för markområdet ska erläggas av exploatören

Fastighetsbildningsförrättning initieras och bekostas av exploatören. Ansökan om fastighetsbildningsförrättning sker till Lantmäteriet.

Servitut

Befintligt officialservitut (0184-03/14.1) inom planområdet med rätt att för gång- och cykeltrafik använda det område på fastigheten Haga 2:7 som i detaljplan 0184-P98/1021 betecknas med x, ska utökas så att det överensstämmer med x-området i den nya plankartan. Officalservitutet ska i övrigt lämnas oförändrat, med belastad fastighet Haga 2:7 till förmån för Haga 3:6.

Ledningar

Inom planområdet belastar ledningsrätt (0184-03/14.2) med ändamål avlopp fastigheten Haga 2:7, till förmån för Solna Vatten AB.

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

Tekniska frågor

Gator och trafik

Stallmästaregården angörs via infart från Annerovägen. Planen förutsätter att Stallmästaregården flyttar varuintaget från nordöstra sidan mot Brunnsviken till att an-göra längs med Annerovägen. Åtgärden innebär minskad trafik mot Brunnsviken och en förenklad varu- och avfallshantering.

För att möjliggöra fordonstrafik till och från båtklubben nordöst om området föreslås lokalgata i detaljplanen. Solna stad bör dock besluta om särskilda trafikföreskrifter som innebär att annan motortrafik än transporter till båtklubben inte tillåts.

Gående och cyklister passerar över Stallmästaregårdens mark när de rör sig mellan Hagaparken och Bellevueparken. Detta säkerställs genom x-område och servitut över gården. Servitutet längs med Brunnsvikens strand möjliggör en framtida strandpromenad. En framtida gång- och cykelbro parallellt med, norr om, Värtabanan möjliggörs i detaljplanen. Bron är tänkt att binda samman Norra station och östra Karolinska med Bellevueparken/Brunnsviksvägen.

Parkering sker inom fastighetsmark i anslutning till Stallmästaregårdens entré från Annerovägen.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till allmänna ledningar. Inom planområdet utmed fastighetsgränsen mot Haga 2:4 ligger dag- och spillvattenledningar. För dessa gäller i detaljplanen planbestämmelsen: *u, marken skall vara tillgänglig för allmänna under-jordiska ledningar.*

Norrsvatten har sin huvudvattenledning i Annerovägen. Vid arbeten nära denna bör försiktighetsåtgärder vidtas för att undvika skador.

Dagvatten

Avvattning sker i nuläget direkt ytledes och i privata ledningar till utlopp i Brunnsviken men också till kommunala dagvattenledningsnätet som mynnar ut i Brunnsviken.

Värme

Anslutning till fjärrvärme ska göras om inte utredning visar på bättre miljömässiga och energieffektiva alternativ.

Elenergi

Ledningarna till exploateringen kan behöva förstärkas, vilket i så fall sker från befintlig nätstation. Vid genomförandet behövs dialog mellan Vattenfall och exploitören.

Avfall

Varuintaget och avfallsutrymmen flyttas från nordöstra sidan mot Brunnsviken till att angöra längs med Annerovägen. Åtgärden innebär en förenklad varu- och avfallshantering. Avfallsutrymmen ska vara väl tilltagna så utrymme finns för eventuella framtida krav.

Påverkan under byggtiden

Exploätören 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*Avtal*

Avtal ska tecknas mellan Solna stad och Trafikverket innan antagandet av detaljplanen. Avtalet ska säkerställa att vid återläggning av Värtabanan till definitivt läge ska urspårningsskydd förlängas ca 100 meter efter bron för att säkerställa en acceptabel risknivå inom Stallmästaregården.

Ett exploateringsavtal mellan Solna stad och exploitören ska föreligga innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera fastighetsbildning och upplåtelse av mark samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Gestaltungsprogrammet, miljöprogrammet och dagvattenutredningen ska knytas till detta exploateringsavtal.

Konsekvenser av planens genomförande**Stadsbild/Landskapsbild/Kulturmiljö**

Detaljplaneförslaget kan förväntas medföra såväl positiva som negativa effekter på kulturmiljö och landskapsbild. Detaljplanen medför att förutsättningarna för fortsatt drift av världshusverksamheten förbättras. Verksamheten utgör en central del av det kulturhistoriska värdet. Därför kan detaljplanen bedömas gå i linje med den verksamhet som präglar platsen och ligger till grund för utpekande och

skydd av kulturmiljön. Detaljplanen medför även ett förtydligt och förbättrat skydd för av de kulturhistoriska och landskapliga värdena vid Stallmästaregården, särskilt för trädgårds- och parkmiljön. Dock kan översvämning vid skyfall (100-års regn) riskera att skada det f.d. linneförrådet, vilket resulterar i måttligt till stora negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Planen medger en ny byggrätt som bedöms medföra negativ påverkan på bebyggelsemiljön och kulturlandskapet kring Brunnsviken. Detta resulterar i att bebyggelsemiljöns samlade karaktär ändras något. Siktlinjerna och landskapsbilden kopplade till riksintresset och nationalstadsparken påverkas negativt av den nya byggrätten. Gestaltningen av den nya byggnaden ansluter dock till kulturlandskapets bebyggelseskick, byggnaden har placerats så att den avskärmar kulturmiljön från infrastrukturen och byggnaden skymmer inte den ursprungliga bebyggelsen. Dessa omständigheter medför att den negativa påverkan bedöms som liten. Tillkommande volym vid Stallmästaregården bedöms inte vara främmande eller dominerande i landskapet. Detta särskilt med tanke på de byggrätter i Hagastaden som vunnit laga kraft och innebär att bostadsbebyggelse ska uppföras i närheten av Stallmästaregården. Hagastadens nya stadsfront mot Brunnsviken medför att volymverkan i landskapet förändras. Sammantaget bedöms den tilltänkta detaljplanen medföra liten till måttlig negativ konsekvens för kulturmiljö och landskapsbild.

Nationalstadsparken

Den föreslagna detaljplanen medför både positiva och negativa effekter för nationalstadsparken. Detaljplanen medför inget direkt intrång i nationalstadsparken. Den tillkommande byggrätten medför dock att tre träd fälls, varav två är skyddsvärda, vilket bedöms ha små negativa effekter för spridningssamband och naturvärden. Detaljplanens utökade skydd för värden i park- och trädgårdsmiljön medför ett utökat skydd och förtydligande med avseende på nationalstadsparkens värden.

Natur och vegetation

Planerad konferensanläggning påverkar till största del naturområden utan högre naturvärden, som exempelvis redan hårdgjord yta. Detaljplanen innebär dock att tre träd (en alm, en lind, samt en lönn) måste fällas som alla är skyddsvärda. Innan en slutlig bedömning kan göras av konsekvenserna av denna trädfällning, är en bedömning av trädens naturvärde nödvändig. Den preliminära bedömningen är dock att avverkningen av almen medför en måttlig till stor negativ konsekvens på naturmiljön (då almen är rödlistad och grov). Den negativa konsekvensen av avverkningen av de två andra skyddsvärda träden bedöms preliminärt som liten till måttlig. I övrigt förväntas inga ytterligare negativa konsekvenser på naturvärdena inom detaljplaneområdet.

Risk

Planområdet är beläget i nära anslutning till Uppsalavägen/E4 som är primär transportled för farligt gods samt Värtabanan (järnväg), där det sker transporter av farligt gods. Planförslaget innebär att den planerade tillbyggnaden hamnar på ett avstånd från Värtabanan (15 meter) som understiger Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd för järnväg (50 meter). Det finns en risk för att tåg på Värtabanan spårar ur, vilket innebär en förhöjd risknivå och att riskreducerande åtgärder måste vidtas. Genom att anlägga en skyddsrän på Värtabanan längst med

planområdet och att vidta riskreducerande åtgärder gällande tillbyggnadens placering och utformningen, anses risken för farligt gods på Värtabanan bli acceptabel. Inga riskreducerande åtgärder behövs för Uppsalavägen/E4.

Buller

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för ljudmiljön i ett värdefullt rekreativt område eftersom det innebär en minskning av trafikbullernivåerna med 5 dBA inom ett relativt stort område.

Vattenmiljön

Enligt en dagvattenutredning som har gjorts för detaljplaneområdet kommer föreningsbelastningen på recipienten Brunnsviken att minska något utifrån förutsättningen att föreslagna åtgärder vidtas då andelen hårdgjorda ytor överlag kommer att minska. En ökning av vattenflödet förväntas dock över tid som en följd av förväntad klimatpåverkan (denna ökning gäller dock även för nollalternativet). Dagvattenutredningen visar dock sammantaget att om föreslagna åtgärder vidtas minskar belastningen av föroreningar och näringsämnen till Brunnsviken i förhållande till nuläget, vilket därmed bidrar till att miljö kvalitetsnormer för ytvattenförekomsten Brunnsviken kan uppnås. Utifrån de uppgifter och de antaganden som gjordes i samband med utredningen bedöms inte exploateringen medföra en ökad risk för översvämning i närområdet. Dock kan översvämning vid skyfall (100-års regn) riskera att skada det f.d. linneförrådet, vilket resulterar i måttligt till stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. Detta utreds vidare.

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs. Strandskyddets syften vid berörda sjöar och vattendrag uppfylls även fortsättningsvis då allmänhetens tillgång till strandområden inte förändras på grund av planerade åtgärder. Konsekvenserna för ytvatten bedöms, invänt skadeförebyggande och föreslagna åtgärder, som små.

Luftkvalité

Partikel- och kväveoxidhalterna överskrids inte i planområdet i dagsläget. Planförslaget medför ingen förändring på partiklar och kväveoxid i planområdet.

Markföroreningar

För att säkerställa att säker framtida inomhusmiljö kan tillskapas, rekommenderas att kontrollprovtagning görs i schaktbotten efter genomförda grävarbeten. Kontrollprovtagning bör också utföras om oförutsedda misstänkt förorenade massor påträffas. Vid misstanke om föroreningsförekomst i massor genom luktindikationer eller okulär besiktning, bör sådana massor hanteras separat och vid behov provtas för klassificering. Utfyllnad ska ske med inkörda rena massor. Om läsvatten uppkommer i schaktgropar under ombyggnadsarbeten, behöver kontroll och bedömning av halter av förorenande ämnen utföras, för att säkerställa att detta vatten kan omhändertas på ett korrekt sätt.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av miljö- och byggnadsförvaltningen. Bebyggelseförslag har tagits fram av Wingårdhs arkitektkontor AB genom Gert Wingårdh.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och exploateringschef

Jonas Ellenfors
Planarkitekt