

Antagandehandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Bladet 3

inom stadsdelen Bergshamra upprättad i januari 2025

Sammanfattning

Fastigheten Bladet 3 ligger i Södra Bergshamra, strax söder om Bergshamravägen. På fastigheten ligger det så kallade IF-huset som uppfördes under slutet på 1980-talet och utgörs av fyra sammanlänkade kontorsbyggnader, varav tre är placerade längs med Bergshamravägen. Den fjärde byggnaden är placerad över Bergshamravägen och bidrar till byggnadens status som ett landmärke i stadsdelen. I denna detaljplan ingår de två västra byggnadskropparna.

Gällande detaljplan anger användningen kontor för hela fastigheten. Fastighetsägaren har dock sett att efterfrågan på lokaler för andra typer av verksamheter än kontor har ökat, bland annat sådan typ av vård som kan bedrivas i kontorsliknande lokaler och som är en kombination av kontor och vårdmottagning.

Detaljplanen innebär en större flexibilitet då användningen ändras från kontor till centrum. Planen möjliggör därmed utöver kontor även lättare former av vård och mindre centrumlokaler utan övernattande verksamhet.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för vård- och centrumanvändning som ett komplement till dagens kontor. Vidare är syftet att fastställa bestämmelser i tidigare detaljplan, med hänsyn till dagens krav på riskhänsyn.

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen en plankarta med bestämmelser. Dessutom har som underlag till detaljplanen följande handlingar tagits fram:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (Solna stad, 2023-08-29)
- Kompletterande undersökning om betydande miljöpåverkan (Solna stad, 2024-03-06)
- Riskutredning (Brandskyddslaget, 2024-03-01)
- PM Buller (Åkerlöf Hallin Akustik, 2023-10-24)

- Dagvatten- och skyfallsutredning (Structor, 2024-04-08)
- PM Mobilitet (Iterio, 2024-12-11)
- Luftkvalitetsutredning (Tyréns, 2023-11-30)
- PM geoteknik (Broder jord, 2024-03-04)
- Grundkarta (Solna stad, 2025-01-15)
- Fastighetsförteckning (Vesterlins, 2025-01-08)

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Planens syfte	1
Handlingar.....	1
Bakgrund.....	5
Planområde	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Fördjupad översiktsplan.....	7
Detaljplaner.....	7
Gestaltningsprogram för Solna stads offentliga miljöer	8
Solna Arkitekturprogram	8
Miljöpolicy och strategi för stadens miljöarbete	8
Dagvattenstrategi	9
Cykelplan	9
Planeringsförutsättningar	9
Bebyggelse.....	9
Stads- och landskapsbild.....	9
Riksintressen	9
Offentlig och kommersiell service.....	10
Natur/miljö.....	10
Natur och vegetation	10
Förorenad mark.....	10
Dagvatten och skyfall	10
Radon	11
Störning/risk.....	11
Buller.....	11
Vibrationer	11
Luftföroreningar.....	11
Risk	11
Trafik.....	12
Kollektivtrafik.....	12
Parkering	12
Konsekvenser.....	12
Bebyggelse.....	12
Riksintressen	12
Tillgänglighet.....	12
Trygghet.....	12
Natur/miljö.....	12
Dagvatten och skyfall	12
Geotekniska förhållanden	14
Störning/risk.....	14
Luftföroreningar.....	14
Risk	14
Trafik.....	15
Parkering	15

Trafikalstring.....	15
Förbättringsförslag av trafiksituation.....	16
Kvalitativ, levande och hållbar stadsmiljö.....	17
Motivering till planbestämmelser	17
Användning av mark och vatten	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	17
Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark	18
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.....	18
Planbestämmelser som regleras med sekundär egenskapsgräns.....	19
Genomförande.....	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor.....	21
Medverkande.....	21

Bakgrund

Solnaberg Bladet 3 PropCo AB som är lagfaren ägare till fastigheten ansökte den 27 oktober 2022 om planbesked för att utöka användningssättet inom fastigheten med vård. Gällande detaljplan anger användningen kontor för hela fastigheten.

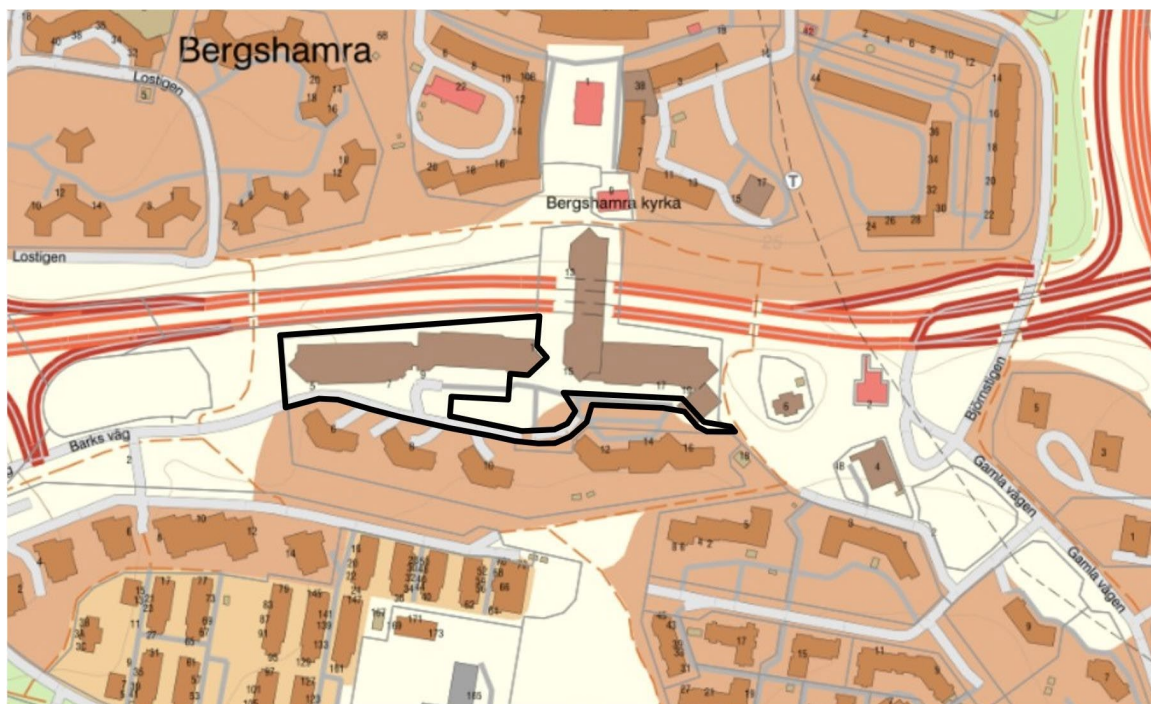
Behovet av kontorslokaler har förändrats som en följd av pandemin och ändrade arbetssätt. Med sitt strategiska läge nära tunnelbana, motorväg och två sjukhus har Solnaberg upplevt en ökad efterfrågan på lokaler för framför allt av vårdverksamhet som kan bedrivas i kontorsliknande lokaler och som är en kombination av kontor och vårdmottagning.

Kommunstyrelsen gav den 20 mars 2023 (§ 31) byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planarbete för Bladet 3 för att lägga till användningen vård. Planarbetet betraktas som påbörjat vid tidpunkten för kommunstyrelsens beslut om planuppdrag. Byggnadsnämnden gav i sin tur förvaltningen i uppdrag att påbörja planarbetet den 5 april 2023 (§ 27).

Byggnadsnämnden beslutade den 11 december 2023, (§ 109), att detaljplanen skulle ligga till grund för samråd. Samråd genomfördes 18 december 2023 – 22 januari 2024. Ett digitalt samrådsmöte hölls den 10 januari 2024 via Teams.

Byggnadsnämnden beslutade den 22 april 2024 (§ 37) att detaljplanen skulle ligga till grund för granskning. Länsstyrelsen, kommunens förvaltningar, sakägare och andra berörda har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslaget under granskningstiden 15 maj 2024 – 5 juni 2024. Handlingarna har visats på biblioteket i Solna centrum och vid Solna forum i Solna stadshus samt på Bergshamra bibliotek i Bergshamra centrum under lokalernas ordinarie öppettider. Handlingarna har även funnits tillgängliga på stadens hemsida.

Planområde



Figur 1: Ungefärligt planområde inom svart linje

Planområdet uppgår till cirka 9 hektar och utgörs av del av fastigheten Bladet 3 som ägs av Solnaberg Bladet 3 PropCo AB. Den västra delen av det så kallade IF-huset utgörs av två sammanbyggda huskroppar vars huvudanvändning i dagsläget är kontor. Planområdet ligger strax söder om Bergshamra centrum och Bergshamravägen/E18. I söder gränsar planområdet till flerbostadsbebyggelse på fastigheten Bladet 2 och i väst till ett mindre grönområde på allmän plats. I öst gränsar planområdet till den östra delen av IF-huset, som delvis ligger ovanför Bergshamravägen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När ett förslag till detaljplan upprättas ska planen genomgå en undersökning (i praxis tidigare kallat behovsbedömning) enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808). Syftet med undersökningen är att se om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Omständigheter ska identifieras vilka talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget avviker inte från gällande översiktsplan. Att kontorsanvändningen kompletteras med vård bedöms inte innebära någon påverkan på befintlig bebyggelse, varken exteriört eller interiört. Planen bedöms därför inte påverka möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Planen bedöms preliminärt inte heller innebära några övriga risker, för människors hälsa och säkerhet, som inte kan hanteras med lämpliga åtgärder. De miljöfrågor som har betydelse för planen kommer att studeras och beskrivas under planarbetet. Dessa bedöms vara risk, dagvatten och skyfall, buller, luftkvalitet samt mobilitet. Den negativa miljöpåverkan som planen kan ge upphov till bedöms sammantaget vara begränsad.

Den positiva miljöpåverkan som planen skulle kunna ge upphov till grundar sig främst i en markanvändning som utnyttjar befintliga strukturer för en ny typ av användning, samt tillför nya

kvaliteter till stadsmiljön. Verksamheter som innebär ökade gångflöden i området har också en positiv effekt på kopplingen mellan Bergshamra centrum och södra Bergshamra.

Detaljplanens genomförande har inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning. Någon strategisk miljöbedömning görs därför inte. Någon MKB upprättas inte för planen.

En kompletterande undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram inför granskningen av detaljplanen, för att säkerställa att bedömningen är densamma givet de lagändringar som skett under planarbetets gång. Samråd har skett med Länsstyrelsen som fortsatt delar stadens bedömning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Solna stads gällande Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016 och aktualitetsförklarad 2020, anger aktuellt planområde som huvudsakligen bostäder och framtida huvudsakligen bostäder. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Framtidsbilden för Bergshamra är att det ska vara en grön, livskraftig och promenadvänlig stadsdel mitt i Nationalstadsparken. Inriktningen är att skapa förutsättningar för kompletterande bostadsbebyggelse och utveckling av närservicen inom de befintliga bebyggelseområdena i enlighet med den fördjupade översiktsplanen. Även förbättringar av stadsmiljön och nya stråk mellan norra och södra Bergshamra är viktiga inslag i utvecklingen. I översiktsplanen beskrivs en ambition att binda ihop stadsdelen genom en överdäckning av Bergshamravägen, något som i senare utredningar dock visat sig vara tekniskt svårt. I aktualitetsförklaringen från 2020 beskrivs att planeringen i stället inriktas på att hitta andra lösningar för att binda samman norra och södra Bergshamra.

Fördjupad översiktsplan

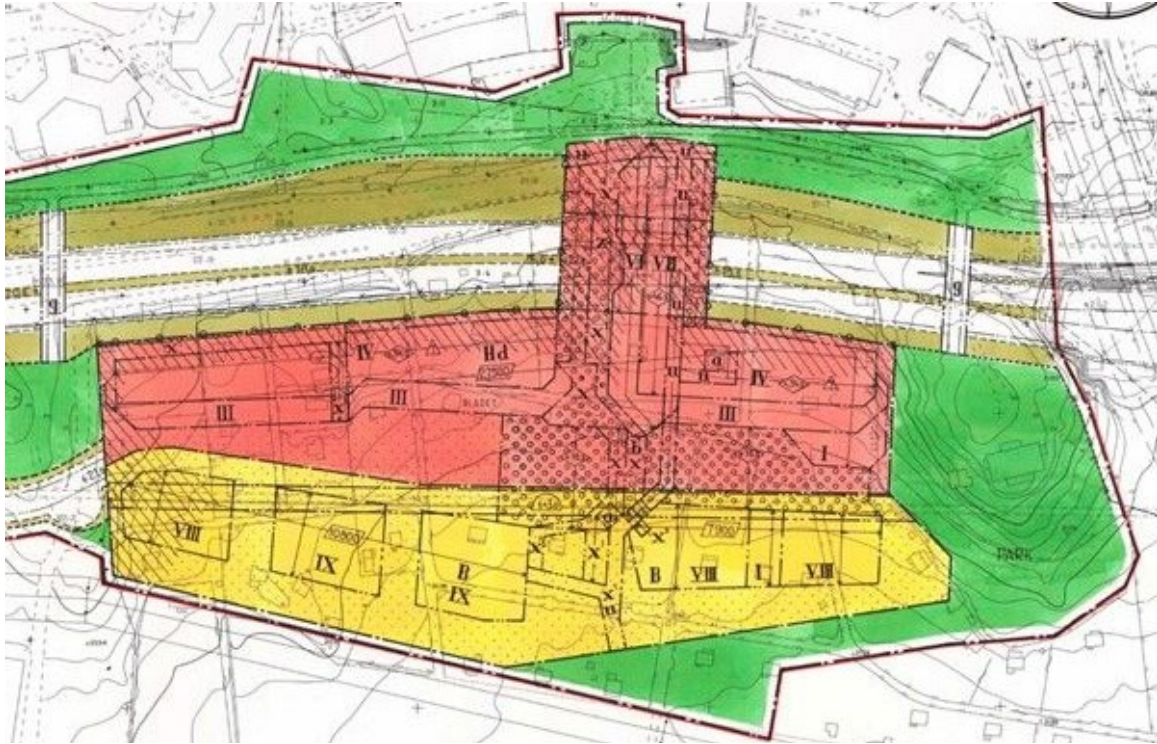
Fördjupad översiktsplan för Nationalstadsparken, *Solnadelen* antogs av kommunfullmäktige i oktober 2008 och aktualitetsförklarades i mars 2016. Den fördjupade översiktsplanen anger att Bergshamra inom sina gränser ska kunna fungera som en stadsdel med bostäder, bostadskomplement, arbetsplatser och service samt bostadsnära park- och naturområden.

Vid eventuella kompletteringar inom stadsdelen Bergshamra bör byggnaders höjd begränsas så att de inte inverkar negativt på landskapsbilden. Nuvarande växtlighet bör inte reduceras genom ny bebyggelse. Mark som frilagts vid tunnelförläggning av kraftledningen får i första hand användas för park- och grönytor eller kompletterande bostadsbebyggelse. Förändringar av bebyggelse, grönytor, annan mark, gator och vägar får ske om det anses lämpligt för att åstadkomma en god boendemiljö.

Detaljplaner

För planområdet gäller *Detaljplan för Bergshamra bro*, P83/0628, lagakraftvunnen 1983. Fastigheten är planlagd för kontorsändamål (Hd), och bostäder (B). Genomförandetiden har gått ut.

För planområdet gäller även *Tillägg till detaljplaner för skydd av träd inom nationalstadsparken*, 0184-P15/1, lagakraftvunnen 2015. Genomförandetiden har gått ut. Innehållet i tilläggspanen har förts in i denna detaljplan.



Figur 2: Utdrag ur befintlig detaljplan (Detaljplan för Bergshamra bro, P83/0628). Ungefärligt planområde inom svart linje.

Gestaltningsprogram för Solna stads offentliga miljöer

Gestaltningsprogram för Solna stads offentliga miljöer, godkänt av dåvarande stadsbyggnadsnämnden i januari 2008, ska fungera som standard vid utformning av allmän platsmark men även ge riktlinjer för utformning av kvartersmark.

Solna Arkitekturprogram

Solna Arkitekturprogram som antogs i april 2022 beskriver Solnas hållning i arkitektur- och gestaltungsfrågor och ger vägledning för hur staden bör utvecklas för att säkerställa god arkitektur, tilltalande rumsbildningar och en varierad livsmiljö för stadens invånare.

Programmet ska ge inspiration och stöd i såväl tidiga skeden som vid framtagande av detaljplaner och bygglovsprövning. Genom att hålla gestaltningen levande genom hela stadsbyggnadsprocessen stärks utvecklingsdialogen och det blir även lättare att hålla kvar vid tidiga visioner när projekt ska förverkligas.

Miljöpolicy och strategi för stadens miljöarbete

Miljöpolicy för Solna stad samt *Strategi för Solna stads miljöarbete 2016–2019* ska ligga till grund för både intern och extern verksamhet. De uppsatta målen ska så långt möjligt implementeras i plan- och byggprojekt. De övergripande målen för Solna stads miljöarbete är uppdelade i tre tematiska mål:

- Hållbar stadsutveckling
- Effektiv resursanvändning
- God livsmiljö

Dagvattenstrategi

Målen i *Strategi för en hållbar dagvattenhantering i Solna stad* (antagen i december 2017) ska så långt möjligt implementeras i denna detaljplan. Som verktyg och styrmedel för en hållbar dagvattenhantering i detaljplaner nämns bland annat dagvattenutredningar med åtgärder. En dagvattenutredning har tagits fram för denna detaljplan och åtgärderna ska kopplas till kommande exploateringsavtal.

Cykelplan

Solna stads cykelplan antogs av kommunstyrelsen i maj 2016. I anslutning till planområdet löper det regionala cykelstråket Hjulsta- Bergshamrastråket som är en viktig öst-västlig förbindelse och binder samman Täbystråket med Järvafältet.

Planeringsförutsättningar

Bebyggelse

Stads- och landskapsbild

Bergshamra består till stor del av bebyggelse uppförd under senare delen av 1900-talet. Startskottet för utbyggnaden av Bergshamra gick i början av 50-talet, och området byggdes sedan ut med bostäder och service. Det senaste större bostadsområdet uppfördes på 90-talet, och sedan dess har flera nya tillkommande bostadsprojekt stannat i planeringsstadiet. Några projekt är dock under uppförande i området. 2022 påbörjades byggandet av ett nytt trygghetsboende i Bergshamra centrum och projektering pågår för att uppföra bostadsrätter intill Ålkistan i södra Bergshamra.

Fastigheten Bladet 3 består av kontorsbebyggelse med tillhörande parkeringsytor, vilket innebär att kvarteret idag är i stort sett helt hårdgjort. Planteringar och träd finns mellan parkeringsytorna. IF-huset uppfördes under slutet på 1980-talet och utgörs av fyra sammanlänkade kontorsbyggnader, varav tre är placerade längs med Bergshamravägen. Byggnaden som är placerad över vägen är särskilt utmärkande och bidrar till IF-husets status som ett landmärke i stadsdelen.

Bergshamravägen kopplar samman Roslagsvägen i öst och Uppsalavägen i väst, men utgör samtidigt en kraftig barriär mellan norra och södra Bergshamra. Söder om planområdet finns flera bostadskvarter, och kontorsbebyggelsen på Bladet 3 bidrar till att skapa en skyddsbarriär mellan bostäderna och vägen.

Riksintressen

Området angränsar till riksintresset Bergshamravägen/E18, och ligger inom hinderytan för Bromma flygplats som är utpekad som riksintresse för kommunikationsanläggning enligt 3 kap. 8 § miljöbalken (1998:808). Hinderytan innebär att bebyggelsen inom ytan inte får vara högre än hinderytans begränsning.

Under planområdet ligger en kraftledning i tunnel som också utgör ett riksintresse.

Planområdet ligger inom området för Kungliga nationalstadsparken (Nationalstadsparken). Parken är ett riksintresse vilket innebär att den har ett långsiktigt grundskydd mot exploatering och skador på parkens natur- och kulturvärden. Detta uttrycks i 4 kap. 7 § miljöbalken: *"Inom en nationalstadspark får ny bebyggelse och nya anläggningar komma till stånd och andra åtgärder vidtas endast om*

det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden i övrigt skadas”.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i nära anslutning till Bergshamra centrum där det finns både offentlig och kommersiell service. Livsmedelsbutik finns nära tunnelbaneuppgången i södra Bergshamra.

Natur/miljö

Natur och vegetation

Planområdet är till största del hårdgjort. Inom parkeringsytan finns ett fåtal växtbäddar och ett antal mindre träd. Strax söder om planområdet finns Fjärilsparken, som i översiktsplanen är utpekad för att omvandlas till stadsdelspark. Inom 500 meter från planområdet finns också Tivoliparken i söder, och inom 1 kilometer finns naturområdena kring Ulriksdals slott i nordväst.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning (Structor 2024-03-28) har tagits fram för att se över den befintliga markanvändningen och dagvattensituationen idag och i ett framtida klimat.

Utredningen ger även förslag på förbättringar av dagvattenhanteringen. De föreslagna lösningarna ska genomföras när det bedöms vara praktiskt möjligt i samband med lovpliktiga åtgärder. Vid omgestaltung av byggnader eller utomhusmiljöer ska lämpliga dagvattenåtgärder implementeras.

Utredningen utgår från Solna stads dagvattenstrategi och checklista för dagvattenutredningar, och de anvisningar som där anges. Inom ramen för utredningen beskrivs även en skyfallssituation inom området.

Dagvatten från utredningsområdet, se figur nedan, avleds naturligt och via dagvattensystemet mot recipienten Brunnsviken, som har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. För klassningen av ekologisk status har miljökonsekvenstypen övergödning styrt. Med undantag för kvicksilver och PBDE, för vilka tillåtna gränsvärden bedöms överskridas i Sveriges alla vattenförekomster, är det halterna av perfluoroktansulfon (PFOS), bly, kadmium, antracen, tributyltenn, kvicksilver och PBDE som gör att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Utredningsområdet består till största delen av sandig morän med inslag av berg. Detta medför att infiltrationsmöjligheterna generellt bedöms vara goda i moränen, men inte i berget.

Utan fördröjande åtgärder beräknas det dimensionerande flödet från utredningsområdet uppgå till cirka 320 liter/sekund för ett dimensionerande 10-årsregn respektive 460 liter/sekund för ett dimensionerande 30-årsregn, utan klimatfaktor. Med klimatfaktor beräknas det dimensionerande flödet från utredningsområdet i planerad situation uppgå till cirka 400 liter/sekund för ett dimensionerande 10-årsregn och 577 liter/sekund för ett dimensionerande 30-årsregn.

Utredningsområdets totala erforderliga fördröjningsvolym beräknas till 281 m³ utifrån stadens åtgärdsnivå om fördröjning av 20 mm nederbörd.

Radon

Radonmätning måste utföras i samband med eventuella grundläggningsarbeten. Ansvar för att bedöma radonrisken på varje byggplats och vidta skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Störning/risk

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Åkerlöf Hallin Akustik 2023-10-24). Utredningen visar att den nuvarande kontorsbyggnaden utsätts för höga bullernivåer från vägtrafik. De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna närmast Bergshamravägen blir upp mot 75 dB(A) och maximalnivåerna upp mot 80 dB(A) både för dagens situation och den framtida.

Vibrationer

Inget stomburet buller, stomljud, och inga kraftiga vibrationer från trafiken har noterats i byggnaden.

Luftföroreningar

Luftkvaliteten vid Bergshamravägen är delvis dålig, och ett utredningsbehov har identifierats. En luftutredning (Tyréns 2023-10-17) har därför tagits fram för att besvara hur luftintaget ser ut idag och vid behov ge förslag på åtgärder.

Resultat av beräknade luftföroreningshalter

I nuläget klaras miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO₂) vid planområdet. Det nationella miljömålet för NO₂ uppnås också vid Barks väg men inte vid Bergshamravägen.

Miljö kvalitetsnormen (MKN) avseende dygnsmedelvärde för partiklar (PM₁₀) överskrider vid Bergshamravägen. Vid Barks väg klaras MKN, men dygnsmedelvärdet för PM₁₀ överskrider den så kallade utvärderingströskeln. Utsläppen av kväveoxider från vägtrafiken beräknas generellt att minska på sikt till följd av en renare fordonsflotta. Den nationella trafikprognosen från Trafikverket (2023) visar samtidigt att trafikflöden förväntas öka framöver, vilket kan innebära att partikelhalter också riskerar att öka.

Risk

I anslutning till planområdet går E18/Bergshamravägen som är klassad som en primär transportled för farligt gods. En riskutredning (Brandskyddslaget, 2024-03-01) har därför tagits fram för att undersöka lämpligheten med aktuellt planförslag genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås.

Totalt uppskattas ca 40 transporter med farligt gods passera planområdet dagligen år 2040. Merparten av transporterna (ca 50 %) utgörs av brännbara vätskor (ex. bensin och diesel). Utifrån genomförd kartläggning har ett antal möjliga olycksscenarier identifierats. För olycksrisker som bedöms kunna påverka risknivån inom planområdet har en fördjupad analys med hänsyn tagen till en prognostiserad trafiksituation år 2040 genomförts. Resultatet av riskanalysen har värderats utifrån Länsstyrelsens i Stockholms län riktlinjer gällande riskhänsyn vid ny bebyggelse. Analysen visar att olycksrisker förknippade med Bergshamravägen har en stor påverkan på risknivån inom planområdet.

Individrisken ligger i den övre delen av ALARP inom 30 meter från Bergshamravägen och är acceptabel på större avstånd från vägen. För få antal omkomna (<10–12) ligger även

samhällsrisk i den övre delen av ALARP. Varken individrisk eller samhällsrisk är dock oacceptabel i någon del. Det är framför allt olycka med brännbara vätskor som bidrar till att höja risknivån.

Samhällsrisk har beräknats för det aktuella planförslaget samt ett nollalternativ (nuvarande markanvändning). Skillnaden i risknivå mellan planförslaget och nollalternativ är mycket liten eftersom markanvändningen i stort är densamma.

Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet har ett gott kollektivtrafikläge nära Bergshamra centrum. Tunnelbaneuppgångar finns i norra såväl som södra Bergshamra, inom 250 meter från planområdet. Restiden till Stockholm City är ungefär 10 minuter. På Bergshamravägen strax norr om planområdet ligger busshållplatsen Bergshamra bro, med linjerna 156,157,176,177,178,508 och 613. Vid Bergshamra centrum finns en Busshållplats för linjerna 503, 509 och 540, och vid Bergshamra södra finns en hållplats för linjerna 690 och 691. Samtliga hållplatser har god turtäthet.

Parkering

Parkering för vård- och centrumverksamheter föreslås lösas i befintligt garage, på befintlig markparkering på fastigheten samt på närliggande fastighet som enligt uppgifter nyttjas av dagens hyresgäster.

Totalt finns det idag 419 parkeringsplatser, förlagda som markparkering och i garage på fastighet Bladet 3, samt som markparkering på fastighet Bladet 4. Bladet 3 har via avtal med fastighetsägaren JM rätt att nyttja parkering på Bladet 4. Skulle marken på Bladet 4 bebyggas anger avtalet att dessa platser i stället ska tillhandahållas i garage

Konsekvenser

Bebyggelse

Riksintressen

Berörda riksintressen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Tillgänglighet

Byggnaderna ska uppfylla krav på tillgänglighet enligt gällande lagstiftning. Förutsättningar för detta ges i detaljplanen. Frågan hanteras i bygglovsprövningen.

Trygghet

Detaljplanen ger förutsättningar för en blandad stadsbebyggelse, med mer utåtriktad vård- och centrumverksamhet. Detta bedöms bidra till en ökad trygghet i området som blir befolkat en större del av dygnet.

Natur/miljö

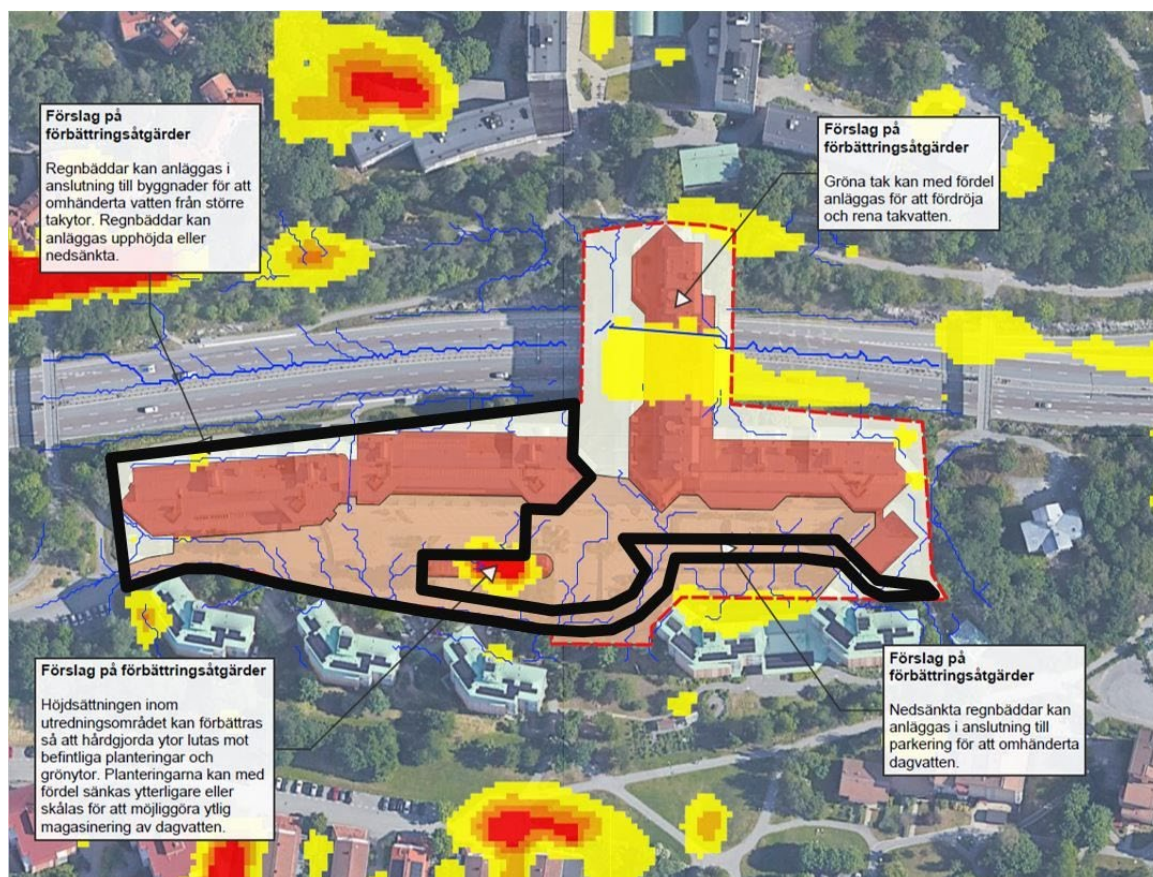
Dagvatten och skyfall

Förslag på förbättringar av dagvattenhanteringen inom utredningsområdet presenteras i dagvattenutredningen och tillhörande bilaga. Förslagen innefattar skålade grönytor, gröna tak och

regnbäddar, men framför allt att se över så att dagvatten obehindrat kan rinna från hårdlagda ytor till gröna ytor. Hantering av dagvatten från körbara ytor (parkering) bör prioriteras vid eventuell framtida förbättring av dagvattenhanteringen. Vid framtagande av dagvattenlösningar är det viktigt att skötselplaner tas fram för de nya anläggningarna. Vilken slags skötsel som behövs beror på anläggningstyp. Det är lämpligt att de som projekterar en anläggning också tar fram driftinstruktionerna. Instruktionerna ska tydliggöra vilka aktiviteter och insatser som krävs för att upprätthålla anläggningens funktion på kort och lång sikt.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte äventyra recipientens möjligheter att uppnå dess miljö kvalitetsnormer, då inga yttre förändringar på fastigheten planeras. Inom ramen för dagvattenutredningen har befintliga översvämningssrisker och avvattningssvågar vid ett 100-årsregn visualiserats. Planen bedöms inte öka översvämningssrisken inom eller omkring utredningsområdet.

Inom utredningsområdet finns det hårdgjorda ytor som ger upphov till relativt höga föroreningshalter i dagvattnet. Dagvatten antas avledas orenat till dagvattenrecipienten i befintlig situation. Detaljplanearbetet innebär en möjlighet att förbättra dagvattenhanteringen inom området och därmed bidra till att skapa bättre förutsättningar för att uppfylla recipientens miljö kvalitetsnormer. Reningsåtgärder inom utredningsområdet föreslås dimensioneras för omhändertagande av 20 mm nederbörd, vilket skulle innebära att cirka 90 % av årsnederbörden genomgår rening.



Figur 3: Illustration som visar förslag till förbättringsåtgärder för rening av dagvatten. Utredningsområdet inom rödstreckad linje. Planområdet inom svart linje. (Bild: Structor)

Ekosystemtjänster

De förslag till enklare förbättringar av dagvattenhanteringen som föreslås ovan är de åtgärder som bedömts vara möjliga för att främja ekosystemtjänster inom projektet.

Geotekniska förhållanden

Genomförandet av detaljplanen kommer inte förändra den nu rådande spänningssituationen. Vid platsbesök kunde det inte identifieras tecken på erosion, primärt i slänt som finns söder om befintlig byggnad. Då höjdvariationerna är små och de förväntade jordarterna inte bedöms som skred- eller sättningsskänsliga rekommenderas inga kompletterande undersökningar. Om en framtida projektering skulle visa på att stora ingrepp inom huset krävs, exempelvis en eller flera större avvaxlingar, rekommenderas kompletterande undersökningar att utföras för att säkerställa att inga skadliga deformationer uppstår vid arbeten.

Störning/risk

Luftföroreningar

Exponering för luftföroreningar vid befintlig bebyggelse

Miljökvalitetsnormer eller det nationella miljömålet Frisk luft utgör inte någon nedre gräns för när luftföroreningar ger hälsoeffekter. För att skapa en så bra miljö som möjligt inom ett planområde bör man sträva efter att sänka halten av luftföroreningar. Det bör därför tas i beaktande att planera placering av gårdsmark, entréer och liknande för att undvika att människor utsätts för onödiga mängder luftföroreningar.

Rekommendationer:

- Entréer, gårdsmark, angöring och liknande bör bibehålla sin placering där halterna av luftföroreningar är som lägst inom planområdet.
- För att hantera de höga halterna av luftföroreningar i form av partiklar bör tilluft för ventilation tas från taknivå eller från fasad som ej angränsar till Bergshamravägen.
- Halterna av partiklar är höga vid gaveln där luftintag sker idag. Kvarstår luftintaget när verksamheten övergår till mer vård behöver filter sättas in för att minska partikelhalten i inomhusluften. I det fall att kompletteringar ska ske med nya luftintag ska dessa placeras på tak eller mot Barks väg.

Risk

Riskenivån inom området är så hög att säkerhetshöjande åtgärder ska tillämpas, men är inte oacceptabel i någon del. Omfattningen av åtgärder är inte självklar särskilt med hänsyn till den begränsade förändringen som planförslaget innebär på platsen. En avvägning ska göras mellan respektive åtgärds riskreducerande effekt och dess påverkan på projektet avseende bland annat begränsning av funktion och utförande samt kostnad. I och med att befintlig bebyggelse kommer bevaras begränsas möjligheten att tillämpa vissa åtgärder.

Med syfte att hantera identifierade risker och sänka riskenivån inom området har ett antal riskreducerande åtgärder studerats. De åtgärder som har ansetts vara rimliga och nödvändiga att genomföra regleras med bestämmelser i plankartan och redovisas nedan. Åtgärderna bedöms inte rimliga att vidta för befintlig markanvändning där ingen om- eller nybyggnation genomförs. De gäller därmed inte retroaktivt för befintlig bebyggelse utan kraven ställs först i samband med bygglovspliktig förändring i byggnaden.

Avstånden gäller från närmaste vägkant på Bergshamravägen och avser oskyddade markområden.

- Ny bebyggelse för kontor, vård eller mindre handelslokaler ska placeras så att avstånden till närmaste vägkant på Bergshamravägen är minst 25 meter.
- Ytor mellan bebyggelse och Bergshamravägen, inom 25 meter från vägen, bör utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Busshållplats anses inte vara stadigvarande vistelse.

För ny bebyggelse eller vid bygglovspliktiga åtgärder gäller följande:

Inom 40 meter från Bergshamravägen ska byggnadsdelar som vetter direkt mot Bergshamravägen utan framförliggande bebyggelse utföras med följande åtgärder:

- Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse ska det finnas åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från vägen.
- Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras bort från vägen alternativt på byggnadernas tak.
- Fasader som vetter direkt mot vägen ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.
- Fönster i fasader som vetter direkt mot vägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster tillåts vara öppningsbara.
- Vårdverksamhet ska inte omfatta sovande människor nattetid.

Rekommendationerna enligt riskutredningen är att fönster i vårdlokaler byts till brandklassade fönster i lägst EW 30 omgående, utan att invänta bygglov. Förutsatt att redovisade åtgärder genomförs är bedömningen att risknivån inom området blir tolerabel.

Trafik

Parkering

Det nya totala parkeringsbehovet efter förändrad användning bedöms vara 356–377 platser. Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas bland befintliga parkeringsplatser. Detaljplanen bedöms inte förändra parkeringsbehovet, eller förutsättningarna för att hantera dagens och framtidens behov av parkering.

Behovet av cykelparkering bedöms vara 265 cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringen bör placeras i cykelrum utomhus i nära anslutning till entréer. Vägen dit ska vara lättillgänglig och väl skyltad. Cykelparkeringen ska utformas med god standard och erbjuda fastlåsning i ram samt väderskyddas utomhus för att personer ska välja cykeln som sitt primära transportmedel. Cykelparkeringsplatserna kan med fördel byggas ut etappvis beroende på hur efterfrågan utvecklar sig över tid. Detta för att undvika att ytor maximeras med cykelparkering som sedan kommer få dålig beläggning. Fastighetsägaren ska succesivt se över behovet och tillgodose fler platser upp till det angivna behovet.

Trafikalstring

Det bedömda parkeringsbehovet för fastigheten Bladet 3 är 356–377 platser, varav 106–127 platser behövs för vård- och centrumverksamhet. Varje parkeringsplats antas nyttjas två gånger om dagen för kontor samt 2,5 gånger om dagen för vård- och centrum. Därmed antas 765–817 fordonsrörelseralstras per dag om man enbart ser till fastighetens behov. Om man i stället ser till

det faktiska antalet parkeringsplatser inom fastigheten blir den antagna trafikallsträngen **891–902 fordonsrörelser** per dag.

Detta kan jämföras med antagen trafikallsträng för byggnadens nuvarande användning, där 29 platser nyttjas av befintlig vårdverksamhet och resterande 390 platser för kontorsverksamhet. Bedömningen är att nuvarande allsträng är **853 fordonsrörelser** per dag, vilket innebär en ökning med uppemot 6 % (49 rörelser).

Jämför man med ett scenario där byggnaden endast används för kontorsverksamhet, i enlighet med tidigare gällande detaljplan från 1983, blir den uppskattade trafikallsträngen **838 fordonsrörelser** per dag. Den ökade trafikallsträngen blir då uppemot 8 % (64 rörelser).

Planens trafikallsträng bedöms inte påverka det omkringliggande gatunätet negativt.

Förbättringsförslag av trafiksituation

Under samråd och granskning framkom en oro från närboende att en ändrad användning innebär en försämrade trafiksituation på parkeringsytorna inom området. I samband med mobilitetsutredningen har det därför tagits fram ett förslag till en förbättrade trafiksituation för parkeringen.



Figur 4: Exempel på förslag till förbättrade angöring i området.

Området är idag reglerat med parkeringsförbud, vilket innebär att det är tillåtet att angöra på platser som inte är en dedikerad yta för angöring. För att förbättra situationen kan ett alternativ vara att reglera om till stoppförbud i området och/eller anlägga dedikerade på- och avstigningsplatser på lämpliga ställen. Förslagsvis kring den lilla vändzonen framför hus A och B genom att ta bort eller flytta parkeringsplatser (se möjligt förslag i figur nedan).

En möjlighet är också att riva de låga murarna framför hus A och flytta parkeringsplatserna för att frigöra mer yta till på- och avstigningsplatser. Borttagning av parkeringsplatser anses vara möjlig med hänsyn till att det nya totala parkeringsbehovet är lägre än befintligt antal

parkeringsplatser i området. Alternativet förutsätter att området övervakas av ett parkeringsbolag för att få en tillfredsställande efterlevnad. Detta bedöms som ett lämpligt alternativ för att tydliggöra var angöring ska ske och förbättra trafiksituationen i området, och bör i genomförandeskedet utredas vidare med hänsyn till genomförbarhet, tillgänglighet, borttagning/flytt av parkering för rörelsehindrade och övervakning.

Kvalitativ, levande och hållbar stadsmiljö

Detaljplanens genomförande bedöms bidra till en kvalitativ, levande och hållbar stadsmiljö på flera sätt. Några av planens viktigaste ingredienser, för att bidra till en mer kvalitativ, levande och hållbar stad, sammanfattas punktvis nedan:

- En större flexibilitet gällande användningen inom fastigheten tillåter blandade funktioner i form av kontor, vård och centrum och bidrar till ett större flöde av människor som rör sig i området.
- Genom en anpassning av befintliga byggnader för nya användningar utnyttjas resurser som redan finns i stället för att riva och bygga nytt.

Motivering till planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

C1-Kontor, *lättare former av vård och mindre centrumlokaler utan övernattande verksamhet.*

Motiv: Bestämmelsen medger en relativt flexibel användning inom området. På grund av risk kopplat till Bergshamravägen är det dock inte lämpligt att tillåta större centrumlokaler som möjliggör för en mer besöksintensiv användning. Riskfaktorer innebär att det inte heller är lämpligt med någon form av övernattande verksamhet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens bebyggande

Prickmark - *Marken får inte förses med byggnad. Inom prickmarken får dock skärmtak avsedda för entréer och cykelparkering om totalt högst 200 kvm uppföras.*

Motiv: Byggrätten för befintlig bebyggelse begränsas med hjälp av prickmark. Huvudbyggnads läge har varit styrande för prickmarkens utbredning. I kombination med skyddsbestämmelser kan hänsyn tas till riskavståndet från Bergshamravägen samtidigt som planens syfte att ändra områdets användning uppnås. Bestämmelsen medger skärmtak för befintliga entréer, samt uppförande av väderskyddad cykelparkering.

Ringmark – *Endast byggnadsverk under mark.*

Motiv: Bestämmelser i befintlig detaljplan befasts.

Höjd på byggnadsverk

h1 - *Högsta nockhöjd är 40 meter över angivet nollplan*

Motiv: Högsta nockhöjd är angiven för att befästa befintlig bebyggelse inom planområdet.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g1 - *Markreservat för gemensamhetsanläggning.*

Motiv:Befäster befintlig gemensamhetsanläggning inom planområdet.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 - *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Motiv:Syftar till att skydda ledningsstråk inom planområdet. Under befintlig byggnad finns ett ledningsstråk i tunnel med tillhörande ledningsrätt, som avses bevaras. U-området bedöms inte påverka byggrätten.

x1 - *Markreservat för allmännyttig gångtrafik.*

Motiv:Befäster befintligt x-område inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkra allmänhetens tillträde till befintlig passage genom byggnaden, samt till befintlig gångväg mellan byggnaden och Bergshamravägen.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

Skyddsvärda träd enligt nedan får inte fällas eller skadas utan marklov: Ek, alm, bok, avenbok, fågelbär, vildapel, rönn, oxel och hägg med en omkrets på över 60 cm på en höjd av en meter ovan mark. Ask, lind, sälg, gran, pil och al med en omkrets på över 95 cm på en höjd av en meter ovan mark. Alla övriga träd med en omkrets på över 125 cm på en höjd av en meter ovan mark. Hasselknippen med en total omkrets vid roten på över 300 cm. Bestämmelsen gäller inte träd som dokumenterat bedömts utgöra en risk för allmänheten eller en risk för spridning av epidemisk trädskjukdom.

Motiv:Bestämmelserna från Tillägg till detaljplaner för skydd av träd inom nationalstadsparken, 0184-P15/1 har förts in i denna detaljplan.

Skydd mot störningar

Ytor mellan bebyggelse och Bergshamravägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse inom 25 meter från närmaste vägkant.

Motiv:Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga åtgärder för att minimera risker kopplade till Bergshamravägen.

Ny bebyggelse får inte uppföras inom 25 meter från närmaste vägkant på Bergshamravägen.

Motiv:Bestämmelserna syftar till att säkerställa tillräckliga åtgärder för att minimera risker kopplade till Bergshamravägen.

För ny bebyggelse eller bygglöspiktiga åtgärder inom 40 meter från Bergshamravägen gäller att byggnadsdelar som vetter direkt mot Bergshamravägen utan framförläggande bebyggelse ska utföras med följande åtgärder:

(a) Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse ska det finnas åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från vägen.

(b) Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras mot en trygg sida, d.v.s. bort från vägen alternativt på byggnadernas tak.

(c) Fasader som vetter direkt mot vägen ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.

(d) Fönster i fasader som vetter direkt mot vägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster tillåts vara öppningsbara.

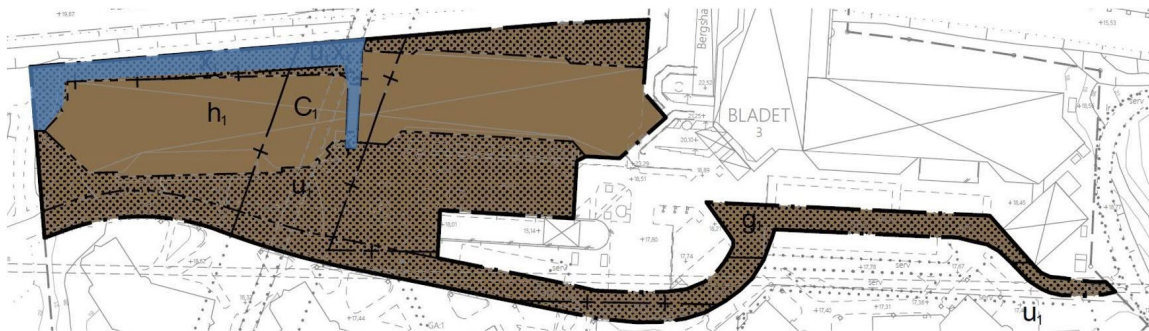
Motiv: Bestämmelserna syftar till att säkerställa tillräckliga åtgärder för att minimera risker kopplade till Bergshamravägen. Åtgärderna gäller för alla bygglovspliktiga åtgärder.

Ändrad lovplikt

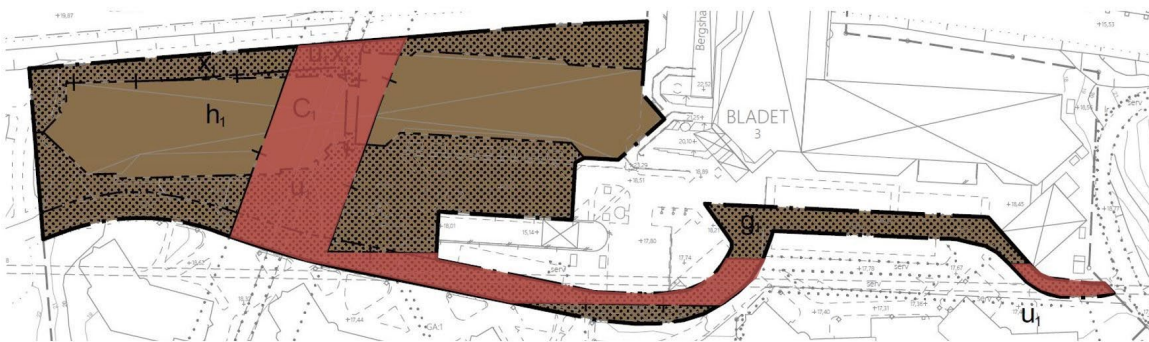
Marklov krävs även för fällning av följande träd: Ek, alm, bok, avenbok, fågelbär, vildapel, rönn, oxel och hägg med en omkrets på över 60 cm på en höjd av en meter ovan mark. Ask, lind, sälg, gran, pil och al med en omkrets på över 95 cm på en höjd av en meter ovan mark. Alla övriga träd med en omkrets på över 125 cm på en höjd av en meter ovan mark. Hasselknippen med en total omkrets vid roten på över 300 cm. Bestämmelsen gäller inte träd som dokumenterat bedömts utgöra en risk för allmänheten eller en risk för spridning av epidemisk trädsvjukdom.

Motiv: Bestämmelserna från Tillägg till detaljplaner för skydd av träd inom nationalstadsparken, 0184-P15/1 har förts in i denna detaljplan.

Planbestämmelser som regleras med sekundär egenskapsgräns



Figur 5: Blåskuggat område visar ungefärlig utsträckning av bestämmelsen x1.



Figur 6: Rödschuggat område visar ungefärlig utsträckning av bestämmelsen u1.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Ingen allmän plats omfattas av planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Detaljplanen beräknas kunna genomföras inom denna tid.

Tidplan för planarbetet

Samråd	Q4 2023
Granskning	Q2 2024
Godkännande av byggnadsnämnden	Q1 2025
Antagande av kommunfullmäktige	Q1 2025

Planen vinner laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet om den inte överklagas.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar del av fastigheten Bladet 3 som ägs av Solnaberg Bladet 3 PropCo AB.

Servitut och ledningsrätter mm

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

- 0162–10/15.3 för starkström till förmån för förmån Ellevio AB belastande Bagartorp 2 m fl.
- 0162–13/14.3 för starkström till förmån för Fortum AB belastande Bergshamra 2:3 m.fl.
- 0184–2018/14.1 för starkström till förmån för Ellevio AB belastande Bergshamra 2:3 m.fl.

Rättigheterna ska bestå oförändrade, befintliga u-områden behålls i plankarta.

Inom planområdet finns följande servitut:

- Officialservitut 0184–2018/9.1 för parkering till förmån för Bladet 2 belastande Bladet.
- Officialservitut 0184–2018/9.2 för väg till förmån för Bladet 2 belastande Bladet.
- Officialservitut 0184–84/5.1 för tillträde till förmån för Bergshamra 3:1 belastande Bladet 2 & 3.
- Avtalsservitut 01-IM6-86/1973.1 för gångtrafik m.m. till förmån för Bergshamra 3:1 belastande Bladet 3.
- Avtalsservitut D201900072262:1.1 för område till förmån för Bladet 2 belastande Bladet 3.
- Avtalsservitut 0184IM-07/51912.1 för ledningstunnel till förmån för Bladet 3:1 belastande Bladet 3.

Samtliga servitut ska vara oförändrade.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för gata med tillhörande gångbanor, kommunikationsytor, ytterbelysning, ledningar för spill-och dagvatten med tillhörande brunnar (Solna Bladet GA:1). Gemensamhetsanläggningen ska fortsätta gälla som tidigare och befästs i plankartan.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och spillnätet.

Dagvatten

Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med Solnas dagvattenstrategi. En dagvattenutredning är framtagen. Dagvattenutredningen biläggs exploateringsavtalet mellan staden och exploatör.

Värme

Fastigheten är ansluten till befintligt fjärrvärmenät.

Elenergi

Fastigheten är ansluten till befintligt elnät.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med *Lokala föreskrifter för Solna stads avfallshantering (2021)*.

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 samhällsbyggnadsförvaltningens miljöskydds-enhet och ska vara färdigt före byggstart.

Ekonomiska frågor

Avtal

En principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheten Bladet 3 har tecknats mellan Solna stad och Solnaberg Bladet 3 PropCo AB. Principöverenskommelsen innehåller avsiktsförklaring och mål samt ekonomiska frågor och ansvarsfördelning rörande projektet. I enlighet med principöverenskommelsen berörs ingen allmän plats av detaljplanen.

Exploatören bekostar utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Exploatören betalar anslutningsavgifter till el, tele, fjärrvärme och VA enligt vid tidpunkten gällande taxa. Exploatören betalar bygglovsavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Avtal samt ansökan om Lantmäteriförrättningar

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska bland annat reglera eventuella, anläggningsarbeten, ersättningar samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Dagvattenutredning- och skyfallsutredning knyts till avtalet. Exploateringsavtalet tas fram av Solna stad i dialog med exploatörerna och antas av kommunfullmäktige.

Exploatören ansvarar för att ansöka om erforderliga fastighetsregleringar hos Lantmäteriet.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av samhällsbyggnadsförvaltningen. Utredningar och övrigt underlag har tagits fram av exploatören genom Anna Reuterskiöld.

Alexander Fagerlund
Plan- och geodatachef

Miranda Boëthius
Planarkitekt