

Beslut om antagande av denna detaljplan har vunnit laga kraft den 21 december 2000.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Kv Skogskarlen inom stadsdelen Bergshamra i Solna,
upprättad i augusti - reviderad i oktober 1999

HANDLINGAR

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

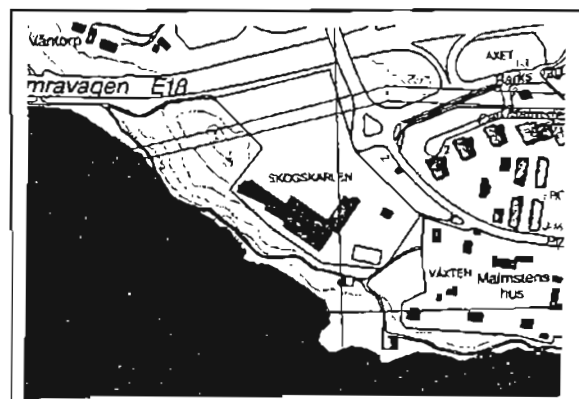
PLANENS SYFTE

Enligt gällande detaljplan finns på fastigheten Skogskarlen 1 i Bergshamra en kvarvarande icke utnyttjad byggrätt för kontorsändamål om ca 13.400 m² BTA samt garage i två vån på befintlig p-plats. Planens syfte är att möjliggöra en kontorsbyggnad av samma storlek men i nytt läge på fastigheten. En byggnad i enlighet med planen skulle medföra intrång i parklandskapet vid Brunnsviken och inverka skadligt på kulturmiljön i Bergshamra by. En kontorsexploatering på befintlig parkeringsplats invid Bergshamravägen skulle innebära att de negativa effekterna minskar. En bebyggelse där möjliggörs när befintlig kraftledning förläggs i tunnel.

PLANDATA

Läge

Fastigheten Skogskarlen ligger mellan Bergshamravägen och Brunnsviken omedelbart väster om Bergshamra by. Marken med klipporna mot vattnet är parkmark och ingår inte i fastigheten. Planområdet som sammanfaller med den gällande detaljplanen omfattar även parkmarken intill fastigheten huvudsakligen belägen utmed Brunnsviken samt del av vattnet.



Areal

Fastigheten omfattar ca 3 har. Sammanlagt omfattar planområdet ca 5,5 har mark samt vatten.

Markägoförhållanden

Fastigheten Skogskarlen 1 ägs av JM Bygg & Fastighets AB. Parkmarken och vattnet ägs av Solna kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

Befintligt kontorshus uppfördes av staten år 1970 utan detaljplan, vilket var möjligt innan Plan- och bygglagen infördes. Den stora tillbyggnadsrätten tilltvingades av staten med avtal 1980 och senare detaljplaneläggning vid försäljningen av Södra Bergshamraområdet till kommunen. Planläggningen fick ske snabbt och "på minst dåliga sätt" enligt vad som tidigare framhållits av Stadsarkitektkontoret.

Planen redovisar tillbyggnadslägen till befintligt trevåningshus med en sexvåningsbyggnad utefter Pipers väg i norr och en trevåningsbyggnad söder om denna. Båda byggnaderna skulle på ett olyckligt sätt tränga fram mot den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Bergshamra by öster om fastigheten, samt förstärka bebyggelsens påträngande karaktär mot Brunnsviken. Det skulle vidare bli nödvändigt att avverka många värdefulla och vackra träd till skada för parklandskapet. Avverkning och byggnation skulle dessutom medföra en försvagning av den i detta område svaga spridningslänken för växter och djur mellan Djurgårdens och Ulriksdalsområdenas s k biologiska kärnområden.

Gällande detaljplan vann laga kraft år 1982. Planen medger kontorsbebyggelse på totalt 24.000 m² BTA. Befintligt kontorshus har en yta på ca 10.600 m² BTA. (Enligt preliminära och något felaktiga beräkningar uppskattades det utbyggda kontoret till 12.000 m² BTA). Den kvarvarande icke utnyttjade byggrätten för kontorsändamål uppgår således till ca 13.400 m² BTA. Dessutom ger planen rätt att utföra en garagebyggnad i två plan på ca 3.800 m² på befintlig p-yta nära Bergshamravägen. I syfte att säkra den outnyttjade byggrätten ansökte fastighetsägaren, JM Bygg, om bygglov år 1992. Byggnadsnämnden beslöt 1992-12-16 att vilandeförklara bygglovsansökan i avvaktan på planändring.

Översiktsplan

I Översiktsplan '90 redovisas fastigheten tillhörande Bergshamras bebyggelseområde som i sin helhet har riktlinjebeteckningen "område med mindre kompletteringsmöjligheter".

Program för planering av området Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården

"..... möjligheterna att bygga inom området är starkt begränsade. Särskilda krav på utformning och anpassning till kulturmiljön ska gälla. Nya visuellt dominant byggnader och konstruktioner ska undvikas." - - "Den befintliga kontorsbyggnaden ligger i en viktig men svag biologisk spridningsväg och är starkt exponerad mot Brunnsviken. Gällande detaljplan medger en byggrätt för ytterligare kontorshus. Med hänsyn till dessa omständigheter bör nya byggnader om möjligt utformas så att inte det påträngande intycket mot vattnet förstärks. Konflikten med naturintresset kvarstår olöst." (Programmet antogs av KF jan 1993.)

Nationalstadsparken

Ny bebyggelse får, enligt Miljöbalken 4 kap, 7§, inte medföra intrång i parklandskap eller naturmiljö eller på annat sätt skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden. Lagregeln skall tillämpas vid beslut enligt bl a Plan- och bygglagen, exempelvis vid beslut om detaljplan. Bygglov i enlighet med lagkraftvunnen detaljplan får beviljas utan hinder av lagregeln.

Fördjupad översiktsplan för Nationalstadsparken, samrådsförslag jan 1997

Riktlinjer för ny bebyggelse på kv Skogskarlen:

Exploatering: Kontorshus får byggas omfattande högst 12.000 m² BTA.

Anpassning till landskap: Ny kontorsbyggnad ska ha en höjd som inte inverkar negativt på Brunnsvikens vattenlandskap. Påträngande reklam mot vattnet får inte anordnas. En grön zon ska lämnas obebyggd mellan väg och byggnad.

Under samrådet om förslaget till fördjupad översiktsplan framkom olika synpunkter innebärande att kontorshuset ej bör byggas i Nationalstadsparken, ej så nära stranden och ej så högt. Synpunkter framfördes även att det föreslagna läget innebär mindre negativ påverkan än om den gällande planen skulle genomföras. Stadsarkitektkontoret konstaterade att markägaren har rätt att kräva kompensation från kommunen för beslut som medför ekonomisk skada samt att beslut att påta sig sådant kostnadsansvar inte förelåg. Länsstyrelsen har utan resultat undersökt möjligheterna att med statliga medel finansiera ersättningsmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

Befintligt kontorshus uppfördes 1970 av dåvarande Kungliga Domänstyrelsens byggnadskontor för att användas som Domänverkets huvudkontor. Byggnaden har ett magnifikt läge med utsikt över Brunnsvikens vatten. Det är en trevåningsbyggnad i sluttning som avtecknar sig mot omgivande skogsvegetation och klippor. Byggnaden är lägre än de bakomvarande träden och taklinjen bryter därför inte landskapets naturliga silhuettlinje. Byggnaden har en vårdad arkitektur med en sober och diskret fasad i rödbrunt tegel. Man kan idag konstatera att byggnaden fick en alltför påträngande placering intill Brunnsvikens strand med hänsyn till upplevelsen av park- och vattenlandskapet. På den östra delen av fastigheten mot Bergshamra by finns även ett litet äldre bostadshus av trä, Godhem. Det har kulturhistoriskt värde och byggnadens yttre form, ursprungliga färg och material skall bevaras. Det avses att moderniseras och byggas om till kontorsannex. Även den lilla paviljongen Monte Carlo belägen på klipporna mot Brunnsviken har kulturhistoriskt värde och bevaras.

Kraftledning

Över fastigheten och strandområdet passerar en 220 kV kraftledning. På bergets högsta punkt står en väl synlig kraftledningsstolpe som påtagligt förfular landskapet. Arbetet med förläggning av kraftledningen i tunnel under Bergshamra påbörjats under år 1997. Det beräknas vara slutfört under år 1999. Vissa redan utförda arbeten har påverkat fastigheten och parkmark inom planområdet. Ytterligare förändringar kommer att ske. Främst innebär dessa att luftledningarna försvinner, vilket primärt tillgodoser de boendes i Bergshamra krav. För kv Skogskarlen innebär det att mark frigörs så att byggnation möjliggörs och för parkmiljön inom planområdet att ett störande inslag i landskapsbilden reduceras. De befintliga höga ledningsstolparna ersätts av lägre som placeras ett stycke nedanför bergets topp. På denna plats sker en nedtagning av luftledningen till tunneln. Stolparna blir synliga i landskapet men mindre påträngande än befintliga. Inom planområdet utförs en del kraftledningstunnlarna med tillfart för arbeten och service. Ledningstunneln medför begränsning av djupet för fastighetens garagevåningar.

Västerut kommer befintlig ledning att finnas kvar. Avsikten är att kvarvarande och

nya el-anläggningar ovan marken inom planområdet i ett senare skede skall avlägsnas i samband med framtida tunnelförläggning av ytterligare delar av kraftledningen västerut.

Vid ändringen av detaljplanen för kv Skogskarlen anges inhägnade områden med elanläggningar, E-områden, på mark, som enligt gällande detaljplan är parkmark.

Planerad bebyggelse

Den nya kontorsbyggnaden placeras på befintlig parkeringsplats invid Bergshamravägen. Byggnaden får innehålla 13.400 m² BTA. Det innebär att nya planens byggrätt tillsammans med befintlig byggnad blir lika stor som den gällande detaljplanens byggrätt om 24.000 m² BTA. Antalet våningar i den nya byggnaden varierar från tre till sex. En mer utbredd bebyggelse av samma omfattning skulle i och för sig möjliggöra en lägre bebyggelse med mindre inverkan på landskapsbilden. Sådant alternativ skulle emellertid medföra oacceptabla ingrepp med avverkning av värdefulla träd i de delar av tomten som har en vacker parkmiljö.

Kontorshuset avses utföras i tegel med god anpassning till befintligt kontorshus ifråga om färg och karaktär i övrigt. Under byggnaden utförs garage i tre våningar under marknivån. Byggnaden kommer att bli väl synlig över trädtopparna från flera platser kring Brunnsviken. Takformerna ska därför studeras särskilt noga och prövas i bygglovet för minimera en negativ påverkan på landskapsbilden.

Natur och vegetation

Planområdet innehåller för landskapsbilden synnerligen värdefulla skogspartier och bergsformationer. Tomtmarken invid befintligt kontorshus har närmast vårdad parkkaraktär. Området är välbesökt och uppskattat av allmänheten. Det gäller även tomten som inte är inhägnad. Naturen har betydelse som spridningslänken för växter och djur mellan Djurgårdens och Ulriksdalsområdenas s k biologiska kärnområden. Avverkning och byggnation bör inte ske som medför en försvagning av denna funktion.

Tomten ingår i ett park- och naturområde av stort värde för det rörliga friluftslivet. Den får därför inte inhägnas.

På parkeringsplatsen som avses för den planerade byggnaden finns ett antal träd. Mellan parkeringen och Bergshamravägen finns en trädridå bestående av små och medelstora lövträd. Det är viktigt att trädridån förblir kraftig mellan Bergshamravägen och kontorshuset. En del av dessa träd avverkas dock för att ge plats för den nya byggnaden och anslutande körytor och markparkering. Ny- och återplantering ska därför ske inom området mellan Bergshamravägen och körytor på tomten.

Reklamanordningar

Av hänsyn till den känsliga parkmiljön och landskapet runt Brunnsviken får endast sådana reklamanordningar mot vattenområdet utföras som inte är starkt lysande eller påträngande genom sin storlek. Skylt över nock får inte anordnas. I läget mot Bergshamravägen förutsätts normal hänsyn tas vid utförande av reklamskyltar och liknande. Reklamen får bli a med hänsyn till trafiksäkerheten inte vara bildväxlande.

Geotekniska förhållanden

Grunden består av berg.

Radon

Grundens beskaffenhet gör att risk för radon kan uteslutas.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse

Bergshamra by som gränsar till planområdet har småskaliga och särpräglade bostadshus och vackra trädgårdar i slutningen mot Brunnsviken. En påträngande kontorsbyggnad i dess närhet skulle innebära en allvarlig störning. Närheten till Bergshamra by är ett av skälen till ändringen av detaljplanen för kv Skogskarlen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Gångväg mellan Pipers väg och befintlig gång- och cykelväg parallellt med Bergshamravägen sker delvis över fastigheten skild från körtrafik. Cykelförbindelsen utnyttjar körytor på fastigheten. Då fastigheten inte får inhägnas kan dess gångvägar nyttjas för allmänt bruk, vilket även regleras genom planbestämmelse.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats på Pipers väg ligger i bekväm närhet till det nya kontorshuset. Till T-bana är gångavståndet ca 700 meter.

Trafik och parkering

Gatunätet är utbyggt. Parkering sker inom fastigheten i garage i tre våningar med 345 platser och på markparkering med 70 platser. Totalt ordnas 439 platser som ska tillgodose hela fastighetens behov. Befintlig fastighet har 12 platser i garage och på markparkering 5 platser. Totalt anordnas minst 432 platser som skall tillgodose hela fastighetens behov. Detta motsvarar kommunens parkeringstal 18 platser per 1.000 m² BTA kontor.

Transporter med farligt gods

Bergshamravägen är primär transportled för farligt gods. Ett scenario med en gas-explosion vid ett tankbilshaveri ligger till grund för en riskbedömning. Därvid erfordras normalt ett skyddsavstånd på 40 meter från vägen för kontorshus enligt Länsstyrelsens policy. Placering av byggnaden närmare vägen kräver en fasad- och fönsterutformning som kan motstå en tryckvåg vars kraft ökar med minskat avstånd till vägen. Enligt planen ligger byggnaden 20 meter från vägbanan, vilket innebär att tryckvågen beräknas kunna uppgå till 20 kilopascal.

MILJÖKONSEKVENSER

Landskapsbild: Det nya kontorshuset kommer genom sin höjd över träden att bryta landskapets naturliga silhuett. För det historiska landskapet vid Brunnsviken har detta ansetts negativt.

Buller: Närheten till Bergshamravägen medför stark exponering av kontorshusets fasad med bullemnivå utomhus på ca 70 dB(A). Inomhusbuller bör ej överstiga 40 dB(A). Kontorshuset medför visst ökat buller på motsatt sid av vägen genom reflexion mot byggnadens fasad. Byggnaden utgör bullerskydd för kvarterets inre.

Träd och annan vegetation: Ett antal träd på befintlig p-plats och utmed

Bergshamravägen avverkas. Ny plantering utmed Bergshamravägen ska ske.
Störningar under byggtiden: Stora bergmassor måste schaktas och transporteras bort vid utförande av byggnadens garagevåningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp samt el och tele

Fastigheten är anslutning till allmänna ledningar. Befintliga ledningar på fastigheten ligger i omedelbar närhet av planerad nybyggnads västra sida. Det är inte klarlagt om dessa ska ligga kvar eller flyttas. Planbestämmelse, "u-område", för dessa ledningar har inte införts i avvaktan på utredning. Enligt uppgift från Tekniska kontoret har befintlig allmän ledning inte kapacitet för sprinkling. Detta skall beaktas vid ordnade av kontorsbyggnadens brandskydd.

Dagvatten och grundvatten

Där så är möjligt skall dagvatten omhänderts lokalt. Särskild utredning om detta skall utföras innan projektet påbörjas. Alla arbeten måste utföras så att skadliga ämnen ej förs ned till grundvattnet och påverkar vattentäkterna inom Ulriksdal, vilka är mycket viktiga som dricksvattenresever.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme

Avfall

Kommunal sophämtning

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

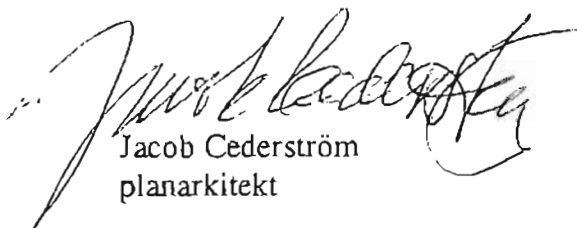
Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Detaljplanens genomförandetid skall vara 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

För övriga administrativa frågor hänvisas till genomförandebeskrivningen.



Per Linder
stadsarkitekt



Jacob Cederström
planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för

Kv SKOGSKARLEN

inom stadsdelen Bergshamra i Solna, upprättad i augusti - reviderad i oktober 1999

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en kontorsbyggnad med ca 13.400 kvm BTA i nytt läge på fastigheten Skogskarlen 1.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten 1999. Bygglov och igångsättning av byggande av kontorshuset kan ske först då befintliga kraftledningar över fastigheten tagits ned. Detta beräknas ske under hösten 1999.

Markägförhållanden

Fastigheten Skogskarlen 1 ägs av JM Bygg & Fastighets AB. Övriga berörda fastigheter ägs av Solna kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Skogskarlen 1 förändras endast i liten omfattning till sina gränser. Genom fastighetsreglering skall mindre områden av kommunens fastigheter Bergshamra 3:1 och Bergshamra 3:2 överföras till Skogskarlen 1 såsom utökad tomtmark. I övrigt förändras vissa servitut. Servitut för gång- och cykelväg förändras för att följa den sträckning som markerats med x₁ i detaljplaneförslaget. Vidare utökas servitutsområdet för värmekulvert enligt den sträckning som i planförslaget markerats med u.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

JM skall, såsom ägare till Skogskarlen 1, svara för samtliga anläggningskostnader inom och i anslutning till detaljplaneområdet som uppkommer med anledning av bebyggelsens genomförande. Här ingår erforderlig nybyggnad eller ombyggnad av angränsande gator och nybyggnad av ledningar för anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Vidare ingår anpassning av anslutande grönområden mm.

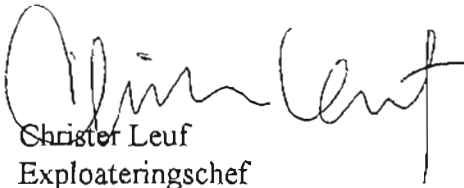
Kraftledningar

Skogskarlen 1 berörs idag av 220 kV friledningar. För närvarande pågår byggande under mark av den tunnel där kraftledningskabeln skall förläggas. I terminalområdet, som markerats med E₁, kommer kabeln att sammankopplas med befintlig friledning västerut. Projektet beräknas vara färdigställt under hösten 1999, då befintliga friledningar över fastigheten kan rivas.

Ekonomiska frågor

Avtal

Avtal om markreglering, förändringar av servitut mm skall träffas mellan JM och staden.



Christer Leuf
Exploateringschef