



## Antagandehandling

# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av kv Styckjunkaren 3

inom stadsdelen Huvudsta, upprättad i december 2014.

---

### Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser

Gestaltningssprogram och illustrationer utgör bilagor till detaljplanen.

Inför samråd för detaljplan SBN/2011:237 (där detta planområde då var en del) har bullerutredning daterad 2012-07-05 tagits fram.

I planarbetet har Antikvarisk förundersökning & konsekvensanalys, 2013-08-26 tagits fram.

### Planens syfte

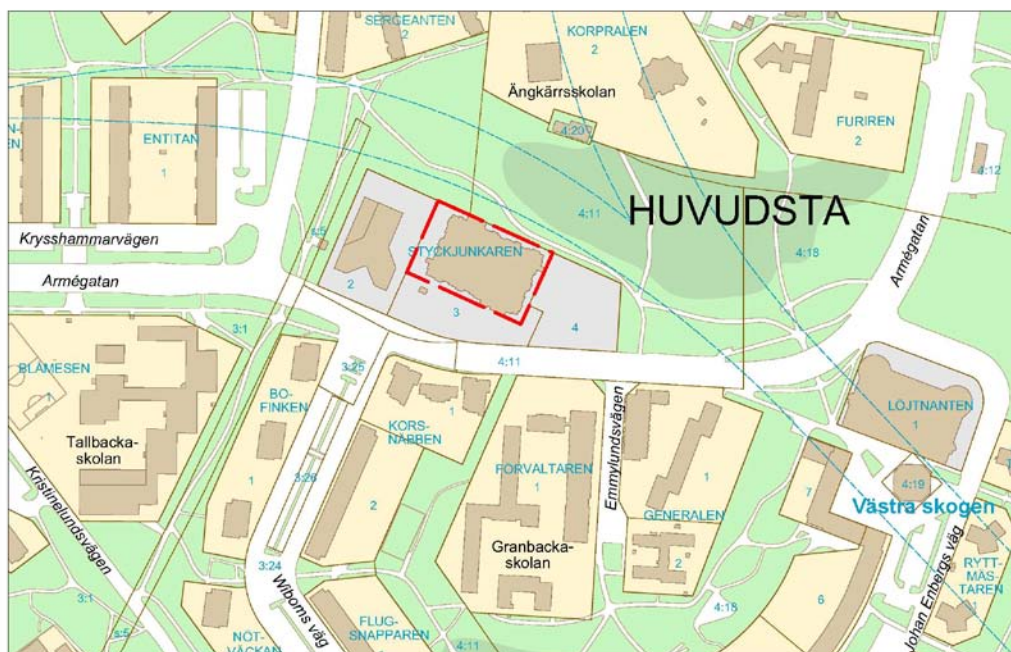
Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad av bostäder, c:a 12 lägenheter, i en till två våningar på befintligt kontorshus tak. Samtidigt ges ett planskydd för kontorshuset.

### Bakgrund

Denna detaljplan ingick tidigare som del av detaljplan SBN/2011:237 med det huvudsakliga syftet att möjliggöra nya bostäder på kv Styckjunkaren 4. Efter samrådsskedet lyftes denna del av planområdet ut ur pågående planarbete då förslag till bostäder på kontorshusets tak väckts.

I tidigare planförslag föreslogs möjlighet till påbyggnad med en indragen kontorsvåning samt planskydd för befintligt kontorshus. Beslut om uppdelning av ursprunglig plan i två detaljplaner togs 2013-06-19 av stadsbyggnadsnämnden för att inte fördröja huvudsyftet att möjliggöra nya bostadshus inom kv Styckjunkaren 4.

## Planområde



*Planområdet är beläget norr om Armégatan och utgörs av del av fastighet Styckjunkaren 3, och är ca 0,5 ha stort. Södra delen av Styckjunkaren 3, närmast Armégatan, ingår i detaljplan SBN 2011:237*

## Behovsbedömning

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i Miljöbalken.

Vid bedömning av planen SBN 2011:237, då detta planområde ingick, ansågs de för projektet relevanta miljöfrågorna som relativt begränsade och att genomförandet därmed inte kommer innebära betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har samrådats med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning.

Någon miljökonsekvensbeskrivning för plan SBN 2011:237 upprättas därför inte.

För denna plan sker ingen ny behovsbedömning med hänsyn till den mycket begränsande påverkan som planen medför.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

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

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

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

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

### Detaljplaner

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

Detaljplan SBN 2011:237, ersätter, efter att den trätt i laga kraft, planen ovan avseende Styckjunkaren 4 samt södra delen av Styckjunkaren 3

### Program för detaljplan

Ett program för området finns upprättat (SBN 2011:237). Det var utsänt på samråd 30-januari -12 mars 2012. En programsamrådsredogörelse har upprättats. Programmet redovisar områdets möjligheter och begränsningar inför en exploatering. Programmet presenterar förutsättningar, mål och viljor med stadsutvecklingen, förslag till markanvändning och bebyggelse samt övergripande konsekvenser av ett genomförande.

Påbyggnad med bostäder på kontorshusets tak ingick inte i tidigare planprogram.

### Gestaltningprogram

Gestaltningprogram finns framtaget och läggs till exploateringsavtalet.

### Miljöprogram för Solna stad

Solna Stads gällande miljöprogram ska ligga till grund för både extern och intern verksamhet. De uppsatta målen ska så långt som möjligt implementeras i plan- och byggprojekt.

### Dagvattenstrategi

Då endast befintligt tak tas i anspråk utökas inte andelen hårdgjord yta. Tvärt om kan minskning av dagvatten till kommunala nätet ske då viss del av dagvattnet tas om hand på taket genom införandet av gröna tak.

## Förutsättningar och förändringar

### Stadsbild/Landskapsbild

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

Den planerade bostadsbebyggelsen direkt öster om kontorshuset kommer tydligt förändra stadsrummet. Gaturummet kommer att bli mer definierat. Samtidigt kommer även norra sidan av Armégatan att innefatta högre bebyggelse i mellan 6 och 10 våningar. Denna bebyggelse kommer delvis skymma kontorshuset från öster.

### Befintlig kontorsbyggnad

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

För ritningarna svarade Folke Löfströms arkitektkontor och Shells eget projekteringskontor. Tillsammans skapade de en av de mest särpräglade kontorsbyggnaderna i landet. Byggnaden uppfördes 1972-74. Arkitekturen håller genomgående mycket hög kvalitet. Den friliggande byggnaden är uppförd i brutalistisk stil och är närmast besläktad med tidens kyrkobyggnader och andra offentliga byggnader som stadshus, konserthus etc. I sådana monumentalbyggnader är såväl helhet som detaljer genomarbetade och mycket konsekvent och precist utförda. Byggnaden har en stark form med skulptural framtoning och denna karaktär förstärks av fasadernas slutenhet och av att stora delar av den indragna sockel-våningen är uppglasad. Formen avviker kraftigt från de flesta samtida svenska kontorshus som var konventionellt uppbyggda med cellkontor längs korridorer. Shell valde istället att efter amerikansk förebild placera de anställda i kontorslandskap, något som gav större arkitektonisk frihet.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gjorde 2010 en antikvarisk inventering och värdering av byggnaden. Med sin särpräglade modernistiska arkitektur bedömdes Shells f d hu-

vudkontor vara en anläggning med högsta kulturhistoriskt värde. Den klassas som blå, som är den högsta klassificeringen dvs. fastighet med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminne i kulturminneslagen.

Som del av detta planarbete har Antikvarisk förundersökning & konsekvensanalys, 2013-08-26 tagits fram.

Shells f d kontorshus skyddas i detaljplanen med (q) innebärande att byggnaden inte får rivras eller förvanskas samt att byggnadens exteriör skall behållas intakt. Undantaget från det exteriöra skyddet är de från fasaden indragna teknikutrymmena på tak. Dessa delar är inte avsedda att synas och ingår inte som en gestaltad del av byggnaden.

Kontorshuset skyddas även av varsamhetsbestämmelser (k).

### **Påbyggnad kontor**

I ursprunglig plan (SBN 2011:237) medges påbyggnad med kontor i en våning på det befintliga kontorshuset. ”Påbyggnaden kan ses som en ersättning av de befintliga tekniska utrymmen på taket som har bedömts kunna rivras. Påbyggnaden ska vara indragen från befintligt fasadliv...”

Istället för denna påbyggnad med kontor föreslås nu påbyggnad med bostäder i en respektive två våningar. En våning mot Armégatan samt två våningar mot parkstråket i norr. Liksom vid tidigare förslag med påbyggnad av en kontorsvåning kommer bostäderna vara indragna från kontorshusets fasad. Den nya bostadskroppen ska distansera sig från de två befintliga trapphustornen. Påbyggnadens fasad ska ha en stark vertikalitet. Bostädernas takfot ska vara rak och taken platta. Ej beträddbara tak ska utföras som gröna tak.

### **Offentlig och kommersiell service**

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

### **Tillgänglighet**

De föreslagna bostäderna skall vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Angöring med bil sker via husets östra sida till entrén som vetter mot Armégatan.

### **Kollektivtrafik**

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

### **Parkering**

Parkering för tillkommande bostäder kommer samnyttjas med parkering för befintligt kontorshus. Kontorshuset innefattar parkeringsgarage under mark. Parkering löses inom plan (SBN 2011:237) genom att befintlig markparkering

framför kontorshuset schaktas ner samt byggs på med ett plan för att rymma ca 110 p-platser. Ytterligare ca 25-30 p-platser i markparkering planeras mellan kontorshuset och bostäderna. Någon tillkommande parkering för bostäderna behövs sålunda inte. Cykelparkering planeras inom befintlig byggnad. P-tal för mindre lägenheter, 5 st, har räknats med 0,6, för större lägenheter, 7 st, har räknats med 0,8.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan för planarbetet*

Samråd	november 2012
Granskning	oktober 2013
Antagande	december 2014

#### *Genomförandetid*

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

#### *Ansvarsfördelning*

Exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark.

#### *Huvudmannaskap*

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

#### *Avtal*

Ett exploateringsavtal mellan Solna stad och exploatören ska föreligga innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera frågor med anledning av detaljplanens genomförande.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Markägoförhållanden*

Styckjunkaren 3 ägs av Profi Fastigheter II AB genom dotterbolag. Angränsande fastighet Styckjunkaren 4 ägs av JM.

#### *Fastighetsbildning*

Inga fastighetsregleringar krävs för planens genomförande. Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål.

#### *Servitut mm*

Servitut för in/utfart (0184-09/24) finns på de båda fastigheterna Styckjunkaren 3 och 4. Parternas rätt att använda varandras fastigheter för parkering säkras genom nyttjanderättsavtal. Likaså Styckjunkaren 3:s rätt att nyttja avfallsanläggning inom Styckjunkaren 4. I det fall tredimensionell fastighetsbildning blir aktuellt ska erforderliga servitut och gemensamhetsanläggningar bildas för exempelvis ledningar, trapphus, in- och utfart mm.

## Tekniska frågor

### *Gator*

Trafikanläggningar inom kvartersmark ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet, m.m.).

### *VA, el, värme*

Bostäderna ska kopplas på de befintliga anslutningarna för VA, el och värme inom Styckjunkaren 3. Vid en tredimensionell fastighetsbildning kan det bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning eller servitut för anslutningspunkten.

### *Avfall*

Avfall och återvinning kommer att inrymmas på grannfastigheten Styckjunkaren 4. Ett nyttjanderättsavtal ska tecknas mellan exploitören och ägaren till Styckjunkaren 4 gällande samnyttjande av anläggningen.

### *Påverkan under byggtiden*

Exploitören 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

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att marken inom planområdet tilldelas olika användningsbestämmelser. För markområden utlagda som kvartersmark uppstår därigenom förädlingsvärden motsvarande aktuellt marknadsvärde för respektive användningsområde. Dessa förädlingsvärden balanseras mot de kostnader som genomförandet av den nya bebyggelsen medför. Därtill kan eventuella fastighetsbildningsåtgärder medföra fastighetsregleringskostnader. Frågor av detta slag regleras i exploateringsavtal mellan Staden och exploitören.

## Konsekvenser av planens genomförande

### **Buller**

#### *Trafikbuller*

Trafikbullerutredning 2012-07-05 har gjorts till detaljplan SBN 2011:237. Området påverkas av buller från Armégatan, Essingeleden och Mälarbanan.

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

Bostäder mot naturområdet i norr klarar gällande riktvärden. Bostäder mot gatan i söder exponeras för ljudnivåer över riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå. Genom att planera lägenheter genomgående innehålls avstegsfall B.

Då bostäderna bildar en skyddad gård kommer denna miljö ha bullernivåer under 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Detta innebär att planområdets alla lägenheter bedöms kunna utformas så att gemensam gårdsmiljö samt hälften av boningsrummen vetter mot en mindre bullrig sida om max 55 dB(A) enligt avstegsfall från riktvärdena.

### *Industribuller*

Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller får ej överskridas. Bedömningsgrunden för industribuller gäller vid fasad, enligt de riktlinjer som Naturvårdsverket upprättat. Ekvivalent ljudnivå vid fasad får ej överskrida 50 dBA under dagtid (kl 07-18), 45 dBA kväll (kl 18-22) samt lörd – sön och helgdag (kl 07-18), 40 dBA nattetid (kl 22-07) och maximal ljudnivå får ej överskrida 55 dBA utanför sovrumsfönster nattetid.

Om befintliga fläktar för kontorshuset ger bullerstörning till föreslagna bostäder får dessa fläktar skärmas eller på annat sätt åtgärdas för att störning skall undvikas.

### **Luftkvalitet**

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

### **Stadsbild/Landskapsbild**

Området kring Styckjunkaren har en stor variation avseende hushöjd, byggnadsvolymer och arkitektur. I samband med nybyggnationen av Styckjunkaren 4 kommer ytterligare en byggnadstypologi att adderas till området. Påbyggnaden av Styckjunkaren 3 kommer att svara mot den nya årsringen av förtätning och högre byggnadshöjder längs Armégatan. Bostadsfunktionen levandegör Armégatan och skapar trygghet mot skogen genom samverkan med parkstråket och fler som rör sig i området.

### **Kulturmiljö**

Antikvarisk förundersökning & konsekvensanalys beskriver befintlig byggnads kvalitet och hur tillägg av bostäder på taket bör hanteras. Det står bland annat:

”Påbyggnaderna på taket bör ha fasadmaterial som stämmer överens och knyter an till befintliga material. Påbyggnad ska vara indragen från befintligt fasadliv samt ska underordnas byggnaden i placering skala och arkitektoniskt uttryck.”

I sammanfattningen konstateras att ” Förslaget om påbyggnader på taket innebär små negativa konsekvenser för kulturvärdena. Detta på grund av det succesivt påbyggda taklandskapet under åren. Från antikvarisk synvinkel är förslaget väl gestaltat och genomtänkt med hänsyn till befintlig byggnad. Utförs påbyggnaden med denna ambition kan åtgärden i förlängningen innebära positiva konsekvenser för kulturvärdet.

### **Riskfrågor och säkerhet**

Den upplevda känslan av säkerhet och trygghet för gående i området skall öka. Den föreslagna bostadsbebyggelsen med entré på kontorshusets nordostfasad, mot parken, kommer innebära att fler människor kommer röra sig här under hela dygnet. Detta bidrar till ökad trygghet utmed promenadstråket i parken.

Armégatan utgör inte en utpekad transportväg för farligt gods varför riskfrågor inte bedöms aktuella.



## Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Equator Stockholm AB genom Jacob Wesström och Ola Jaensson, i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och stadsledningsförvaltningen/exploateringsenheten. Bebyggelseförslag genom Jana Becker m fl, Equator Stockholm AB. Antikvarisk förundersökning & konsekvensanalys, Boel Melin, Tyréns AB

Ann-Christine Källeskog  
Plan- och byggchef

Linda Schaedl  
Planarkitekt