



Planbeskrivning

Detaljplan för kv Totalisatorn m fl, inom Nya Ulriksdal.

inom stadsdelen Järva, upprättad i maj 2011, reviderad i mars 2012.

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser
- genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- bullerutredning

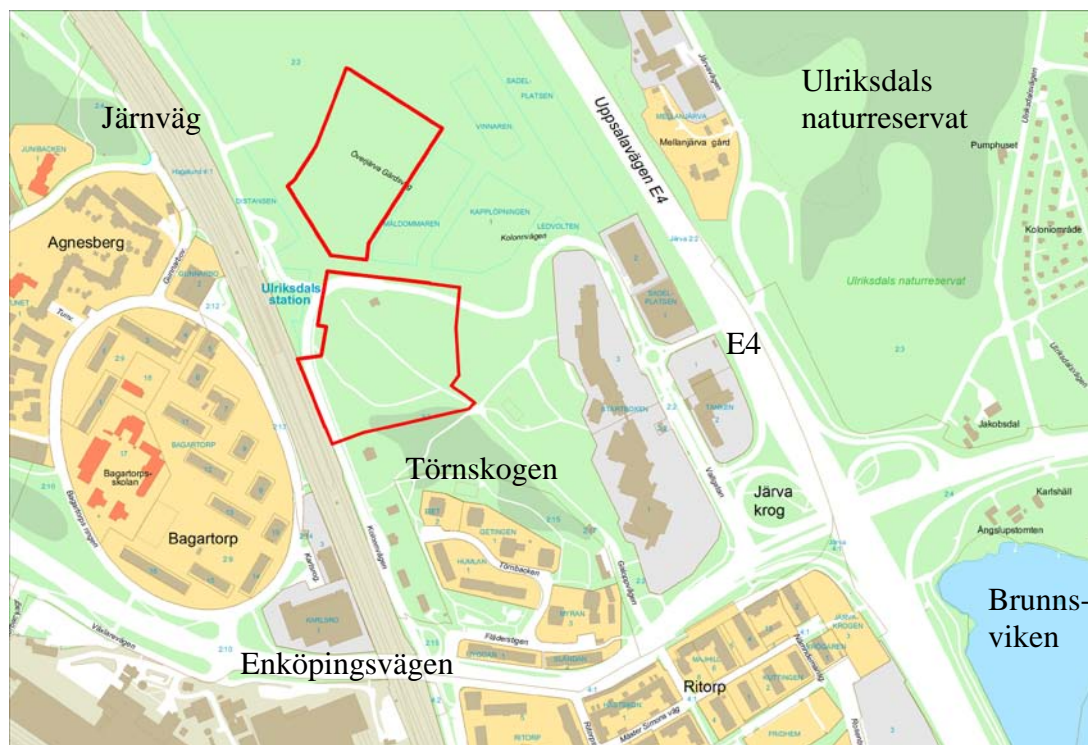
Bakgrund

Bakgrunden till planarbetet är planeringen för en ny stadsdel på Ulriksdalsfältet vid Ulriksdals pendeltågsstation. Planarbetet baseras på en fördjupad översiktsplan för Ulriksdalsfältet och Västerjärva som antogs av kommunfullmäktige i juni 2004. Ett programsamråd för hela den nya stadsdelen genomfördes under första kvartalet 2007. Inom Nya Ulriksdal har två detaljplaner antagits. Den första etappen, detaljplan för del av kv Kapplöpningen m fl vann laga kraft i augusti 2008 och den andra detaljplanen för kv Distansen m m vann laga kraft i juli 2009.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ca 85 radhus, ca 180 lägenheter i flerbostadshus samt lokaler för centrumverksamhet, kontor och vård. Planförslaget omfattar även en skola, en anläggning för sopsug, ett mindre torg samt kringliggande gator i den sydvästra delen av den nya stadsdelen Ulriksdal i Solna.

Plandata



Planområdet, markerat med rött, är beläget på Ulriksdalsfältet i den norra delen av Solna, norr om Enköpingsvägen och öster om järnvägen. Planområdet utgörs av del av fastigheten Järva 2:2 och omfattar två områden på ca 1,6 ha och ca 3 ha, det vill säga totalt ca 4,6 ha.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Solnas översiktsplan ÖP 2006, antagen i maj 2006, så ingår planområdet i ett utvecklingsområde för blandad stadsbebyggelse. Översiktsplanen redovisar också områden av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas vid exploatering eller annan förändring så att åtgärder som kan skada de riksintressanta värdena förhindras. Planområdet berörs till en mindre del av höjdbegränsningen för riksintresset för luftfarten avseende Bromma flygplats. E18, E4 och järnvägen är också av riksintresse. Inom planområdet finns ett grönområde vid namn Törnaskogen som anges som viktigt för rekreation och biologisk mångfald.

Fördjupad översiktsplan

Enlig fördjupad översiktsplan för Västerjärva och Ulriksdalsfältet, antagen av Solna kommunfullmäktige i juni 2004, så är området avsett för bostäder i 4-6 våningar. Det anges att en skoltomt ska avsättas i närheten av Ulriksdals station och med anslutning till grönstråket. Utrymme för service planeras i närheten av Ulriksdals station samt i bottenvåningar på bostadshus samt kontorshus längs huvudstråken där bussförbindelse finns.

Program

Ett program för hela den nya stadsdelen togs fram under hösten 2006. Programförslaget, som baseras på den fördjupade översiktsplanen, innebär att en helt ny stadsdel byggs på Ulriksdalsfältet. Stadsdelen ska innehålla bostäder, service och verksamheter samt därtill hörande gatu- och parkstruktur. Längs E4 och längs järnvägen föreslås kontor och verksamheter, med bostäder innanför i stadsdelens kärna. Stadsdelen beräknas inrymma ca 1500 lägenheter, varav ca 500 i stadsradhus och resterande del i flerbostadshus.

Programmet sändes ut för remiss och samråd den 22 december 2006. Samrådet pågick till och med den 16 februari 2007. Programsamrådets syfte var främst att inför vidare detaljplaneläggning belysa ett antal frågor där förändringar skett efter antagandet av den fördjupade översiktsplanen. Den 21 mars 2007 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att programmet skulle ligga till grund för vidare detaljplaneläggning. De frågor som framkom under programarbetet behandlas i respektive detaljplanearbete.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. Inom Nya Ulriksdal finns två laga kraft vunna detaljplaner som angränsar till planområdet vid namnen ”del av kv Kapplöpingen m fl” samt ”Distansen m m”.

Miljöprogram

”Miljöprogram för Solna stad 2010-2013” ska ligga till grund för exploateringen. Solna stad ska i samarbete med byggbolag och fastighetsägare stimulera miljövänligt byggande. De uppsatta målen ska så långt som möjligt implementeras i plan- och byggprojekt.

Stadens fokusområden är:

- Kretsloppsanpassad avfallshantering
- Hållbar energi- och transportanvändning
- Hållbart stadsbyggande
- Sunda inomhusmiljöer

I arbetet med Nya Ulriksdal har även ett miljöprogram(2008-06-02) tagits fram som kopplats till exploateringsavtalet. Det fokuserar främst på att:

- Optimera resursanvändningen
- Skapa en attraktiv livsmiljö
- Använda sunda material

Dagvattenstrategi

Målen i Solnas dagvattenstrategi 2002 är följande:

- Dagvatten som avleds till recipient eller omhändertas lokalt genom infiltration ska vara så rent att det inte ger negativ inverkan på levande organismer
- Dagvatten tas omhand så nära källan som möjligt
- Grundvattennivåerna ska inte förändras på grund av stadens expansion
- Dagvatten ska nyttjas som en resurs vid stadens utbyggnad

Dagvatten hanteras även i miljöprogrammet för Nya Ulriksdal(2008-06-02).

Gestaltningsprogram

Bebyggelsen skall ges ett sammanhållet uttryck men ändå med variation och god arkitektonisk gestaltning. Riktlinjer för gestaltningen är redovisade i ett gestaltningsprogram(2008-01-30) som är knutet till köpe- och exploateringsavtalet. Gestaltningsprogrammet kompletteras i samband med detaljplan 3.

Behovsbedömning

När detaljplaner upprättas ska kommunen ta ställning till om en miljöbedömning krävs eller inte, en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Ett underlag till behovsbedömning togs fram för hela Ulrikdal 2008 och det ligger till grund för stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. Sammantaget bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan och att aktuella miljöfrågor kan hanteras inom ramen för planarbetet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas.

Länsstyrelsen har i samråd uttryckt att planens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan och delar därmed uppfattningen att en särskild miljöbedömning som följer planarbetet inte behövs. Men de anser att frågor kring dagvattenhantering och god boendemiljö behöver belysas inom planarbetet.

Förutsättningar

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs idag av Solna stad. Hösten 2005 slöts ett köp- och exploateringsavtal mellan Solna stad och Peab AB avseende Ulriksdal. Avtalet innebär att staden kommer att överlåta och försälja området till Peab AB. Peab har överlåtit avtalet på Ulriksdal Utveckling AB som är ett helägt dotterbolag till Peab Sverige AB för genomförandet av exploateringen.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt. En befintlig bergtunnel för kraftledning finns under mark.

Befintliga ledningar

I den södra delen finns elledningar samt ledningar för information och trafiksignaler som troligen behöver flyttas.

Stads- och landskapsbild

Ulriksdalsfältet sluttar mot sydväst och består idag till största delen av öppen mark. En öst-västlig skogsbeväxtad höjdrygg avgränsar norrut i höjd med Överjärva gård. I söder finns Törnaskogen som är en del av en höjdrygg från sydost mot nordväst med fortsättning på västra sidan om järnvägsspåret norr om Agnesberg.



Järnvägen och E 4 är mycket påtagliga element i stads- och landskapsbilden i området. Väster om järnvägen ligger bostadsbebyggelsen i stadsdelarna Agnesberg och Bagartorp. De fem karakteristiska punkthusen i Bagartorp utgör ett framträdande inslag i stadsbilden kring planområdet.

Service och handel

I Bagartorp finns viss kommersiell service i form av bl.a. livsmedelsbutik. Övrig kommersiell service finns i Frösunda. God tillgång till kommersiell service finns i Solna centrum.

I Bagartorp ligger närmsta skola. Förskolor finns i Agnesberg och i Ritorp. Mellan Ritorp och Frösunda finns en idrottsanläggning. En ny idrottsplats planeras att anläggas norr om Agnesberg. I Bagartorp och Ritorp finns öppen dagverksamhet för äldre. Fritidsverksamhet för barn och ungdomar finns i Ritorp samt vid Bagartorpskolan. Solna kulturskola har verksamhet i Bagartorp. Norr om planområdet finns Överjärva gård med bland annat naturskola.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till spårbunden kollektivtrafik. Omedelbart väster om planområdet ligger Ulriksdals pendeltågstation. I Bagartorps centrum finns omstigningsmöjlighet mellan buss och pendeltåg. Kolonnvägen, E4 och Enköpingsvägen trafikeras idag av bussar. Vid Järva krog stannar även flygbuss som går till Arlanda.

Grönstruktur

Den norra delen av planområdet används idag som golfbana och består därmed till stor del av öppna hårt tuktade gräsytor. I väst mot Ulriksdals station finns trädgångar som bedöms vara av mindre värde. I planområdets södra del ligger Törnskogen som är viktig för rekreation och biologisk mångfald. Det är en värdefull bostadsnära natur för de boende vid Törnbacken som bör värnas och göras mer tillgänglig.



Exempel på olika karaktärer av värdefull växtlighet inom Törnskogen.

Planområdet ligger nära stora, sammanhängande grönområden både i Igelbäckens naturreservat med koppling vidare upp genom Järvakilen och i den anslutande Nationalstadsparken. Tillgängligheten till dessa grönområden är idag begränsad på grund av barriäreffekterna av järnvägen och E4. Naturmiljön kring Överjärva Gård är lätt åtkomlig från planområdet. Vid Överjärva Gård finns en gångbro över E4 till Nationalstadsparken och på andra sidan gården finns en gång- och cykelbro över järnvägen som kopplar till den västra delen av naturreservatet.

Kulturhistoriska värden

Planområdet omfattar inga kända kulturhistoriska värden. Söder om planområdet finns dock de så kallade Rödningarna som byggdes som bostäder till SJ's personal år 1912. De är ritade av SJ's chefarkitekt Folke Zettervall i nationalromantisk stil och är kulturhistoriskt värdefulla enligt Solnas översiktsplan(2006). De ägs idag av kommunen och hyrs ut som bostäder.



Chefsbostaden, den Rödning som ligger närmast planområdet.

Trafik

Planområdet omfattar del av Kolonnvägen. Kolonnvägen har idag en trafikmängd på ca 6000 fordon per dygn. Öster om planområdet passerar E4 med en trafikmängd på ca 120 000 fordon per dygn. I norra änden av Kolonnvägen finns en biltunnel som kopplar området västerut mot Järvastaden. Söder om planområdet löper Enköpingsvägen (E18). Vägen har i dag en trafikmängd på omkring 40 000 fordon per dygn. I planområdets sydvästra del finns en gång- och cykelväg söderifrån genom grönområdet Törnskogen till Kolonnvägen.



Entrén till gc-vägen söderut.

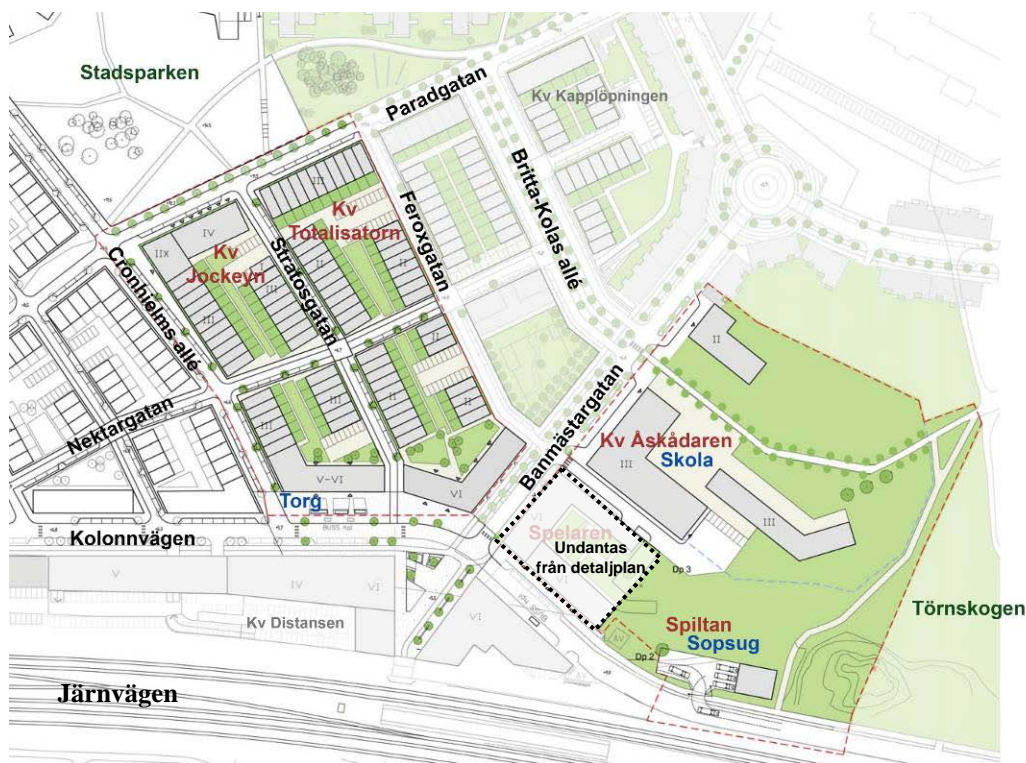


Kolonnvägen sedd ifrån norr.

Planerad bebyggelse

Omfattning

Planförslaget möjliggör byggandet av ca 85 st radhus och 180 lägenheter i flerbostadshus. I flerbostadshusen planeras delvis lokaler för handel, service och vård. Planförslaget omfattar även en skola, en anläggning för sopsug, ett mindre torg samt kringliggande gator i den sydvästra delen av den nya stadsdelen Ulriksdal i Solna. Byggnadshöjden anpassas efter marknivån som sluttar mot söder. Flerbostadshus placeras med en meters förgårdsmark och radhusen placeras med en till tre meters förgårdsmark.



Kvarteret Jockeyn

Det åtta våningar höga punkthuset i det norra hörnet markerar korsningen mellan Paradgatan och Cronhielms allé. Mot Paradgatan planeras ett fyra våningar högt flerbostadshus som är sammanbyggt med punkthuset. Under och söder om flerbostadshuset planeras ett underbyggt garage. Ovanpå garaget ska bostadsgård anordnas med lekplats för yngre barn.

Bebyggelsen mot de två lokalgatorna Cronhielms allé och Stratosgatan utformas som radhus med entréer mot gata och varierande fasadkaraktär för att skapa ett spännande och levande gaturum. Radhusen planeras ha tre våningsplan.

Flerbostadshuset mot Kolonnvägen är placerat indraget från gatan för att ge utrymme åt en mindre torgyta. I byggnadens bottenvåning ska det finnas lokaler för centrum användning. Byggnaden planeras ha fem våningar och genomgående entréer till bostäderna. Bostadsgården ska inrymma lekplats för yngre barn.

Torget ligger vänt mot väst och har därmed ett bra solläge, genom utökad förgårdsmark underlättar man för anordnande av uteserveringar. I anslutning mot torget planeras även busshållplatser placeras.

Kvarteret Totalisatorn

Bebyggelsen mot de tre lokalgatorna Paradgatan, Stratosgatan och Feroxgatan utformas som radhus med entréer mot gata och varierande fasadkaraktär för att skapa ett spännande och levande gaturum. Kvarterets bebyggelse är i huvudsak två våningar hög men mot Paradgatan tillåts tre våningar och därmed får radhusen en mer högsml karaktär. Tvåvåningsradhusen tillåts även ha en takvåning som utgör halva horisontella fasaden mot gata(v_1), se bildexempel nedan.



Inspirationsbild från Rausvång i Helsingborg som visar möjlig takvåning.

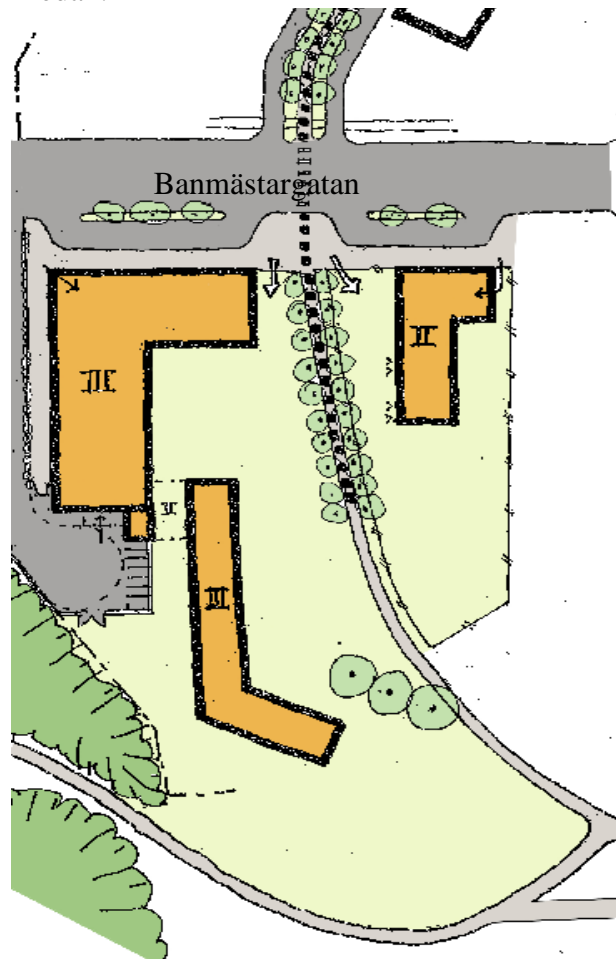
Flerbostadshuset i väst viker sig runt hörnet Kolonnvägen/Banmästargatan och ramar på så vis in kvarteret. Utformningen av fasaden mot väst och det närliggande torget är speciellt viktig då den är det första man ser vid tunnelmynningen från pendeltågsstationen och Bagartorpssidan. I byggnadens bottenvåning ska det finnas lokaler för centrum användning. Byggnaden planeras ha sex våningar och genomgående entréer till bostäderna. Bostadsgården ska inrymma lekplats för yngre barn. I södra delen av kvarteret finns en befintlig ek som är värdefull och ska bevaras(n_1).

Bergtunnel

I södra planområdet passerar en underjordisk tunnel för kraftledning. Vid västra delen av kvarteret Åskådaren finns en infart till denna. Vid byggandet av bostadshuset i kvarteret Åskådaren bör schaktet vid tunnelmynningen övertäckas. För att möjliggöra framtida tredimensionell fastighetsdelning för bergtunneln finns även användningen teknisk anläggning (E) där tunneln passerar.

Kv Åskådaren- Skoltomt

På kvarteret Åskådaren skapas en skoltomt för ca 600- 900 elever. Detaljplanen styr inte byggnadernas placering mer än att de ska ha en fasad mot Banmästargatan för att stadga upp gaturummet. I samråd med Barn- och utbildningsförvaltningen har Visby arkitekter tagit fram ett förslag på hur en framtida skolbyggnad kan komma att se ut, se skissen nedan.



Förslaget är uppbyggt av en tre våningars huvudbyggnad, en långsmal tre våningar hög byggnad inne på skolgården och en två våningars förskolebyggnad i anslutning mot Banmästargatan. Huvudbyggnaden föreslås ha en entré på hörnet Banmästargatan/ Feroxgatan så att den vänder sig mot stadsdelen. En annan mer skyddad entré för de yngre barnen finns via esplanaden där man även kommer in direkt på skolgården. För att skapa säkra skolvägar åtskiljs entréerna från varuhanteringen. Inlastningen sker bakom gaveln i huvudbyggnadens västra del och därmed döljs den även från gatan. Avlämning av barn sker från Banmästargatan, där finns utrymme för ca elva parkeringsplatser för ändamålet. Personalparkeringen utgörs av ca sju parkeringsplatser längst in på Feroxgatan. Det är viktigt att satsa på hög kvalitet vid utformning av skolgården då ytan är relativt liten och därmed kommer slitas hårt och intensivt, vid 900 elever och föreslagen utformning ger det ca 12 kvm skolgårdsyta/barn.

Grönstråket passerar genom skoltomten och där planteras alléträd(n_2) för att förtydliga den viktiga kopplingen och skapa en buffertzonen mellan gångstråket(x) och skolgården.

En bergsrygg avgränsar skolgården mot väster och fungerar därmed som en naturlig bullerbarriär. Skolgården ska ha en högsta ekvivalent ljudnivå på 70 dB(A) och i skolans inomhusmiljö ska ljudnivån maximalt vara 45 dB(A). På del av skolgården ska en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) uppnås.

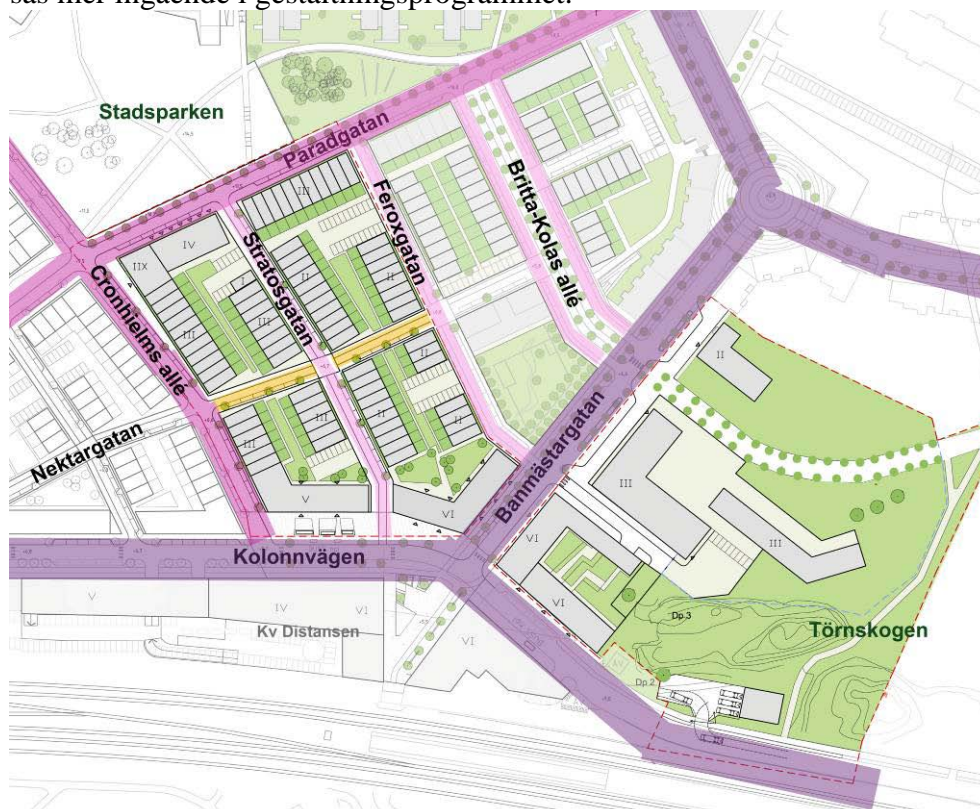
Parkering och angöring

Den parkeringsnorm som gäller vid tidpunkt för bygglov. I planarbetet har man räknat med 1,1 bilplatser per lägenhet i flerbostadshus varav 0,1 plats är besöksparkering. För enbostadshus 2,0 bilplatser varav 1,0 platser är avsedda för besökare. För radhus och kedjehus i tät stadsmiljö har man bedömt att parkeringstalet kan reduceras till 1,5 platser per bostad varav 0,5 platser avses för besökare, om utredning visar att detta är motiverat. För flerbostadshusen bedöms hela behovet av parkering kunna tillgodoses i garage under byggnader och gård samt i närliggande fastigheter. Radhusens parkeringsbehov avses tillgodoses inom kvartersmark i form av öppna parkeringsytor på innergårdarna samt som parkeringsfickor i gränsen mot den allmänna gatumarken. Möjlighet till ett samnyttjande av parkeringsplatserna vid kontoren i kvarteret Distansen för bostäder och verksamheter skall utredas i samband med bygglovskedet.

Gator och parker

Banmästargatan och Kolonnvägen är vid planområdet avsedda att få en stadskarakter med trädplantering och gatuparkering samt trottoarer på båda sidor och separat cykelbana. Norr om planområdet kopplar Cronhielms allé ihop Kolonnvägen i väst och Paradgatan i öst.

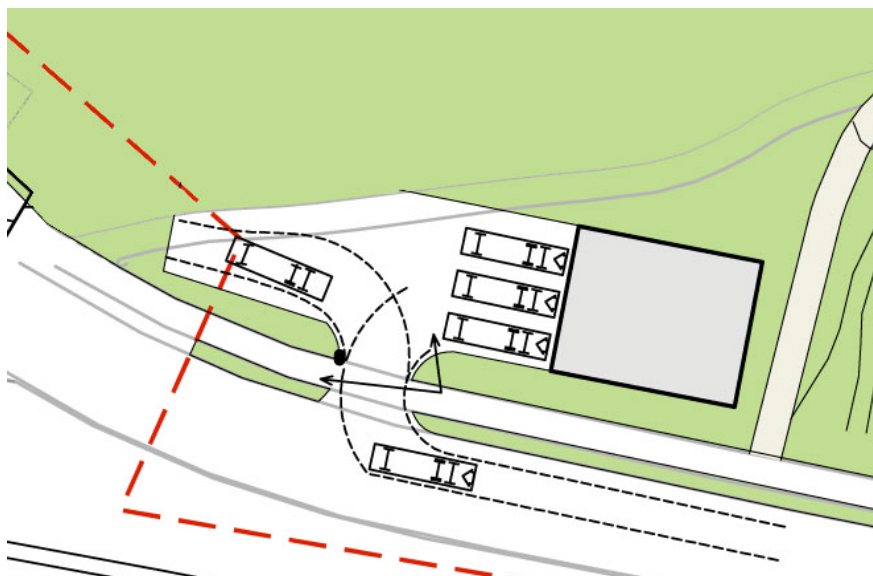
Planområdet omfattar också två mindre gator i anslutning till radhusen vid namn Feroxgatan och Stratosgatan. Dessa mindre gator är avsedda för angöring till bostäderna och därmed för trafik i mycket låga hastigheter. De olika gatutyperna redovisas mer ingående i gestaltungsprogrammet.



Gatunätets hierarki illustrerat i nyanser. De gula gatorna är kvartersgator.

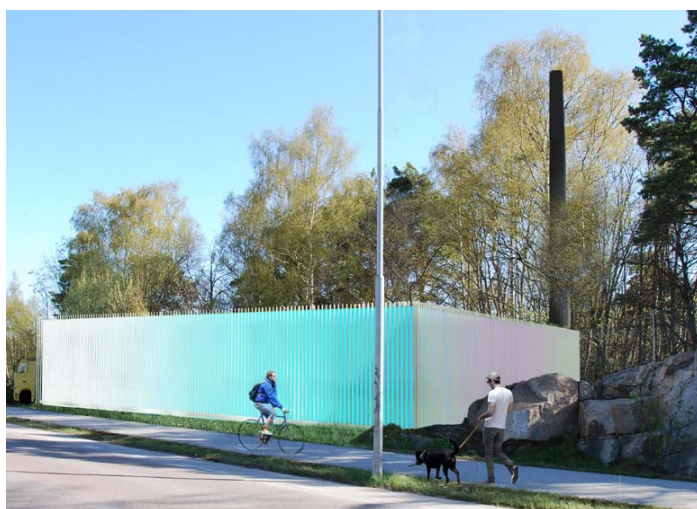
Förlängningen av Britta-Kolas allé utgör en del av det grönstråk som löper genom stadsdelen och knyter samman grönområdena Stadsparken och Törnaskogen som ligger på varsin sida om bebyggelsen. Stadsparken är tänkt att vara en anlagd park och Törnaskogen är en befintlig naturmark.

Avfallshantering



Sopsugens placeras anpassat till den befintliga miljön.

I planområdets sydvästra del finns ett område reserverat för sopsugsanläggning. Det är placerat med hänsyn till befintlig värdefull vegetation samt platsens topografi för att göra ett så litet ingrepp som möjligt i den befintliga miljön. Den befintliga gång- och cykelvägen får dock flyttas till ett läge söder om sopsugsterminalen för att skapa en tillräckligt stor yta för fordonsrörelserna. Byggnaden ska utformas med omsorg enligt gestaltungsprogram.



Föreslagen gestaltning av sopsugsterminalen.

Trygghet

Genom att placera fönster och entréer mot gatorna skapas förutsättningar för en social kontroll som ger en tryggare gatumiljö. Blandning av kontor och bostäder ger förutsättningar för rörelse och närvaro i stadsdelen under hela dygnet. Råden och anvisningarna i Bo Tryggt 05 bör följas för att uppnå en trygg och säker miljö.

Brand

Området ska förses med brandposter i gata med ett längsta avstånd om 150 meter mellan varje brandpost. Dock får avståndet mellan byggnad och brandpost inte överskrida 75 meter.

Ledningar

Befintliga el- och teleledningar som berör planområdet måste flyttas.

Miljöfrågor

Risk och säkerhet

De stora riskkällorna i närområdet utgörs av järnvägen samt E4. Avståndet mellan järnväg och bostäder inom planområdet är ca 60 meter vilket uppfyller Länsstyrelsens rekommendationer vad gäller risk. Avståndet samt det skydd som framförliggande bebyggelse utgör innebär att några åtgärder inte bedöms vara nödvändiga för bostäderna.

Buller

Den tidigare planerade bebyggelsen i detaljplan för kv Distansen, fungerar som ett bullerskydd mot järnvägen. Om denna mot all förmodan inte skulle byggas innan denna detaljplan genomförs finns det i avtal krav på att föra upp erforderliga bullerskydd. Detta styrs även med bestämmelse i detaljplanen. För de planerade radhusen fungerar flerbostadshusen som bullerskärmar mot de mer trafikerade gatorna inom området. En ny bullerutredning har tagits fram med den senaste utformningen av byggnaderna som visar att det går att bygga bostäder med god boendemiljö. Sopsugen ska utformas så att Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller uppfylls vid närmaste bostäderna.

Dagvatten

Recipient för dagvatten från området Nya Ulriksdal är Brunnsviken. Höjdskillnaderna i terrängen och i dagvattennätet är små. Detta innebär en begränsad avledningsförmåga för dagvatten, särskilt vid höga vattennivåer i Brunnsviken. För att minska risken för marköversvämningar inom Nya Ulriksdal är det därför oundgängligt att begränsa avrinningen till dagvattennätet. Detta kan åstadkommas genom att minimera storleken på de hårdgjorda ytorna och genom att ta hand om dagvatten lokalt.

Dagvatten skall infiltreras i störst möjlig omfattning. Genom att fördröja avrinningen kan andelen dagvatten som infiltreras ökas. Tillåter marken inte att med rimliga åtgärder infiltrera dagvatten så skall dagvatten samlas i fördröjningsmagasin.

Dagvatten som tillförs den allmänna anläggningen skall endast bestå av avtappningsflöden från fördröjningsmagasin eller av dagvatten som vid kraftig nederbörd bräddar från anläggningar för infiltration och fördröjning. Förorenat dagvatten får ej blandas med rent dagvatten innan rening skett. Utfartsförbud gäller mot Banmästargatan och Kolonnvägen för att undvika risk för översvämning.

Övriga miljöaspekter

En spridningsberäkning är genomförd som visar att exponeringen för trafikrelaterade luftföroreningar blir relativt måttlig på lokalgatorna.

De radhus som placeras längst västerut och därmed närmast järnvägsspåren kan behöva pålning för att klara riktvärdet för kännbara vibrationer, detta ska studeras vidare innan genomförandet.

De södra kvarteren har anpassats till den angränsande naturmarken i Törnaskogen för att skapa ett bra möte mellan bebyggelse och natur. Andelen grönyta minskar i och med planförslaget men ingen utpekad värdefull naturmark tas i anspråk.

Risken för markföroreningar bedöms vara liten inom planområdet. Effekterna på befintlig bebyggelse i Ritorp, Törnbacken och Startboxen bedöms vara små.

Genomförande

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

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen genom Helena Persson, Tomas Andersson och i samarbete med Ulriksdal Utveckling AB och Berg Arkitekter.

Revidering mars 2012

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen i sin helhet den 8 juni 2011. Kommunfullmäktige antog sedan planen den 20 juni 2011, §90.

Länsstyrelsen beslutade den 4 juli 2011 att pröva kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen med anledning av bullerproblematik vid bostäder (12 kap, 1§ PBL 1987:10).

För att komma vidare med de delar av detaljplanen som inte berördes av prövningen beslutade kommunfullmäktige 2012-03-26, § 24, att kv Spelaren skulle undantas ur detaljplanen. Kommunfullmäktige beslutade också att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att komplettera tillägget till gestaltungsprogram för den del som berör punkthuset inom kv Jockeyn. Revideringen innebär därmed att Kv. Spelaren har undantagits från plankartan och det stycke i planbeskrivningen som enbart behandlade kvarteret Spelaren har tagits bort.

Eva Darolf Linnros
Stadsarkitekt

Helena Persson
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för kv Totalisatorn m fl, inom Nya Ulriksdal.

inom stadsdelen Järva, upprättad i maj 2011, reviderad i mars 2012.

Handlingar

Utöver denna genomförandebeskrivning hör till förslaget:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- Illustrationer
- bullerutredning

Organisatoriska frågor

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ca 15000 m² BTA radhus, ca 30000 m² BTA flerbostadshus med lokaler för centrumverksamhet, kontor och vård. Planförslaget omfattar även en skola, en anläggning för sopsug, ett mindre torg samt kringliggande gator i den sydvästra delen av den nya stadsdelen Ulriksdal i Solna.

Bakgrunden till planarbetet är planeringen för en ny stadsdel på Ulriksdalsfältet vid Ulriksdals pendeltågsstation. Planarbetet baseras på en fördjupad översiktsplan för Ulriksdalsfältet och Västerjärva som antogs av kommunfullmäktige i juni 2004. Ett programsamråd för hela den nya stadsdelen genomfördes under första kvartalet 2007. Detta är den tredje detaljplanen i området.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande skall vara 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Tidplan för planarbetet

Samråd	dec-jan 2010
Utställning	april-maj 2011
Godkännande av byggnadsnämnden	juni 2011
Antagande av kommunfullmäktige	juni 2011
Laga kraft (om den inte överklagas)	juli 2011

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår del av fastigheten Järva 2:2. Mellan staden och exploatören Ulriksdal Utveckling AB finns ett köpe- och exploateringsavtal för delar av fastigheten Järva 2:2.

Parkering

För radhusen ska på kvartersmark i anslutning till bebyggelsen inrättas en gemensamhetsanläggning för parkering. För flerbostadshusen ska parkering till stor del tillgodoses genom parkering i garage under byggnader och gårdar. Exploatören har för avsikt att närmare undersöka möjligheten till ett samnyttjande av parkeringsplatserna inom området utöver det som beskrivs ovan. Hur detta skulle kunna utformas och upplåtelseform för detta ska studeras vidare.

Fastighetsbildning

De områden som utgör kvartersmark för bostäder, centrum, skola mm ska genom avstyckning eller fastighetsreglering indelas till lämpliga fastigheter. En gemensamhetsanläggning är möjlig för hela eller del av sopsugsanläggningen. Fastigheterna kan ingå i gemensamhetsanläggning för parkering under centrumbyggnaderna belägna mot järnvägen för att uppnå parkeringsnormen, vilket möjliggörs i tidigare antagen detaljplan.

Områden som enligt detaljplanen utgörs av allmän plats för gata, park mm avses att vara kvar i stadens ägo. Detaljplanen möjliggör även att det område som betecknas kvartersmark för tekniska anläggningar avstyckas till en egen fastighet.

Ledningsrätt

En ledningsrätt finns i bergtunnel för kraftledning under planområdet. Inom planområdet finns även infart till tunneln.

Tekniska frågor

Gator

Gator, gång- och cykelvägar, övriga anläggningar inom allmän plats samt skola kommer att byggas ut av staden. Exploatören ansvarar för all bebyggelse och andra anläggningar på övrig kvartermark inklusive sopsug.

Ledningar

Befintliga el- och informationsledningar som berör planområdet måste flyttas. De områden som betecknas med u och som utgör kvartermark ska upplåtas med ledningsrätt till berörda ledningshavare.

Den nya bebyggelsen kommer att kräva ett helt nytt ledningssystem. Staden kommer att upplåta utrymme för ledningar på allmän plats.

Exploatören ansvarar för att avtal med respektive ledningshavare träffas angående anslutning till ledningsnäten.

Vatten och avlopp

Se hänvisningar för omhändertagande av dagvatten i Gestaltningssprogram för Ulriksdal.

Värme

Se riktlinjer i Miljöprogram för Ulriksdal

Elenergi

Se riktlinjer i Miljöprogram för Ulriksdal

Avfall

En yta för Sopsugsanläggning finns inom detaljplanen. Se riktlinjer i Miljöprogram för Ulriksdal.

Markföroreningar

Ansvar för eventuella markföroreningar regleras mellan parterna i tidigare tecknat köpe- och exploateringsavtal.

Påverkan under byggtiden

Exploatören ska stå för alla åtgärder som erfordras för att bebyggelsen ska uppnå erforderligt skydd mot buller såväl under byggtiden som vid och efter byggnadernas färdigställande.

Ekonomiska frågor

Avtal

I enlighet med köpe- och exploateringsavtalet mellan staden och Ulriksdals Utvecklings AB ska innan detaljplanen antas ett tillägg till avtalet tecknas mellan parterna. Tillägget ska innehålla förtydliganden i exploateringshänseende. Avtalet avser att klargöra parternas åtaganden och klargöra genomförandet av föreslagen detaljplan. Tillägget ska även klargöra exploatörens åtagande när det gäller bulleråtgärder. Ett gestaltungsprogram för områdets utformning ska knytas till detta avtal.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med Brita Lindqvist och lantmäterimyndigheten.

Revidering mars 2012

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen i sin helhet den 8 juni 2011. Kommunfullmäktige antog sedan planen den 20 juni 2011, §90.

Länsstyrelsen beslutade den 4 juli 2011 att pröva kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen med anledning av bullerproblematik vid bostäder (12 kap, 1§ PBL 1987:10).

För att komma vidare med de delar av detaljplanen som inte berördes av prövningen beslutade kommunfullmäktige 2012-03-26, § 24, att kv Spelaren skulle undantas ur detaljplanen. Kommunfullmäktige beslutade också att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att komplettera tillägget till gestaltungsprogram för den del som berör punkthuset inom kv Jockeyn. Revideringen innebär därmed att Kv. Spelaren har undantagits från plankartan och det stycke i planbeskrivningen som enbart behandlade kvarteret Spelaren har tagits bort.

Eva Darolf Linnros
Stadsarkitekt

Helena Persson
Planarkitekt