

Planbeskrivning

Beslut om antagande av denna detaljplan har vunnit laga kraft den 7 april 2005.

Detaljplan för kv Fräsaren mm

Inom stadsdelen Skytteholm, upprättad i juni 2004

Handlingar

Till planen hör plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, samt denna beskrivning.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att byggnadens bottenvåning kan användas för handel.

Plandata

Området är beläget i arbetsområdet Vireberg, mellan Svetsarvägen och spårområdet där bland annat Mälarbanan går.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Solna översiktsplan ÖP90 som antogs 1992 anges Vireberg som ett befintligt utbyggt område med mindre kompletteringsmöjligheter.

Detaljplaner

Gällande detaljplan SK21 fastställdes 2001. Enligt planen får Fräsaren 12 användas för kontors- och industriändamål.

Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse

Det befintliga huset byggdes 1962 som ett industri- och kontorshus. De två första våningsplanen över mark byggdes för industriändamål och har cirka fem meters våningshöjd medan de tre övre våningsplanen är byggda som kontor. Husets fasader består av tegel på den nedre delen och profilerad kopparplåt, som med tiden ärgat, på husets övre halva. Kontorsvåningarna har tidstypiska långa och relativt smala fönsterband. De nedre våningsplanen är helt slutna med anonyma entréer och ramper upp till lastkaj på plan 1.

Planerad förändring

Huset byggs om för en större livsmedelsbutik i bottenvåningen. Befintliga ramper tas bort och de två nedre våningsplanen byggs ut några meter mot Svetsarvägen. Fasaderna mot Svetsarvägen öppnas och får stora och tydliga entréer till kontoren och butiken. In- och utlastning sker på baksidan av huset.

Kulturhistoriska värden

Huset har en uppbyggnad som är mycket karaktäristisk för sin tid. De båda höga våningsplanen i botten har fasader av tegel medan kontorsvåningarna med sina fönsterband har en beklädnad med kopparplåt. Både utförande och materialval är gjorda med omsorg och hög kvalitet. Den befintliga förpatinerade kopparplåten har under åren, bland annat, fått fula spår av skyltar. En del plåtar har också fästs in med spik i fel material vilket gett skador på plåtarna. Under kopparplåten sitter någon form av asbestskivor, byggherren avser att asbestsanera huset för att få det miljöcertifierat. Det bedöms som mycket svårt att återmontera den mjuka kopparplåten med bra resultat och därför kommer kopparplåten att tas bort. Vid ombyggnaden bör byggnadens nuvarande karaktär ändå beaktas så långt det är möjligt.

Gator och trafik

Trafik

Den förändring som hela arbetsområdet Vireberg för närvarande genomgår kommer på sikt att medföra minst en fördubbling av antalet arbetande i området. Det kommer att ge en ökad trafikmängd till och från området. En etablering av en större livsmedelsbutik medför också en ökning av antalet trafikanten, både i fordon och oskyddade, inom området. I en tidigare trafikutredning för hela området föreslås en ny till- och avfart från Gränsgatan till Smidesvägen något som skulle fördela trafiken på fler gator i området och avlasta korsningen Svetsarvägen-Ekensbergsvägen. Möjligheterna att genomföra detta utreds för närvarande. Kapacitetsberäkningar av vissa korsningar kan behöva göras.

Parkering

Kundparkeringen till butiken kommer huvudsakligen att ligga i källarplanet medan kontorsparkeringen huvudsakligen är förlagd till våningsplanet ovanför livsmedelsbutiken. Parkeringsplatserna kommer att dubbelnyttjas av kontoren och butiken och uppfyller på så sätt kommunens riktvärden för parkeringstal. Parkeringsplanen nås via utvändiga ramper som är förlagda till husets baksida, mot spårområdet.

Uppställning av bilar nära järnväg kan medföra att skador uppstår i lacken på grund av gnistregn när tågen bromsar. Om parkeringsplatser ska anläggas intill spårområdet måste någon form av avskärmning ordnas för att förhindra skador på bilarna.

Det finns en ambition hos Solna Business Park att ordna ytterligare ett antal parkeringsplatser inom området, bland annat uppförs för närvarande ett parkeringsdäck på Fräsaren 11 som innehåller 100 p-platser. De avser även att förvärva mark från kommunen för ytterligare p-platser.

Kollektivtrafik

Området har goda kollektivtrafikförbindelser. Inom 600 meter nås Sundbyberg med station för Mäljarbanan, pendeltåg och tunnelbana. Dessutom finns hållplatser för 13 busslinjer inklusive flygbussar till Arlanda och Bromma. En fortsättning av tvärbanan från Alvik till Solna station är planerad och skulle komma att passera på Ekensbergsvägen och Grängsgatan. Det skulle ytterligare förstärka områdets goda kollektivtrafikförbindelser.

Risicanalys

Fräsaren 12 gränsar till ett spårområde där Mäljarbanan passerar. Enligt länsstyrelsens rekommendation bör byggnader för kontor och liknande inte lokaliseras närmare än 25 från järnvägen. Eftersom den föreslagna envånings utbyggnaden för lastkajer mm kommer endast cirka 12 meter från spårområdet har en riskanalys gjorts där behovet av åtgärder för att minska konsekvenserna av en olycka framgår. Resultatet av riskanalysen visar en relativt låg risknivå men att säkerhetshöjande åtgärder måste tillämpas för att sänka risknivån så långt som möjligt.

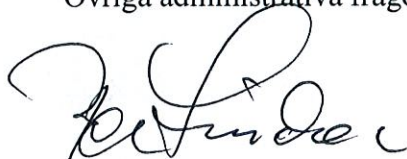
Inläckage av giftig gas i byggnaden ska försvåras. Om ventilationssystemet byggs om ska möjlighet till central nödavstängning göras för att på så sätt förhindras att giftig gas eller rök sprids in i byggnaden. Nödavstängningen bör skötas av räddningstjänst eller fastighetsskötare. Om befintligt luftintag flyttas ska det placeras så att inte frisk luft tas från järnvägssidan.

Fasader mot järnvägssidan ska utföras i obrännbart material för att försvåra att en yttre brand får fäste och sprids i byggnaden.

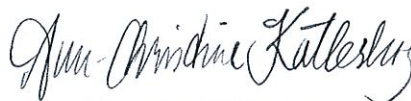
Genomförande

Planens genomförandetid är 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Övriga administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.



Per Linder
Stadsarkitekt



Ann-Christine Källeskog
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för kv Fräsaren

Inom stadsdelen Skytteholm, upprättad i juni 2004

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

Planens syfte är att möjliggöra att byggnadens bottenvåning kan användas för handel.

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 m.m.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av Byggnadsnämnden i juni 2004 genom enkelt planförfarande.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Fräsaren 12 som ägs av Fastighets AB Alrun, dotterbolag till Solna Business Park AB, samt del av fastigheten Skytteholm 2:8 (järnvägsområde) som ägs av Banverket.

Fastighetsrättsliga frågor

Någon förändring av fastighetsindelningen erfordras inte för genomförandet av detaljplanen.


Ekonomiska frågor

Avtal m.m.

En överenskommelse finns tecknad mellan Solna stad, Fastighets AB Alrun och Solna Business Park avseende detaljplaneändring samt etablering av en livsmedelsbutik i kv Fräsaren 12. Exploateringsavtal har tecknats mellan staden och Fastighets AB Alrun / Solna Business Park AB som bland annat reglerar genomförandefrågor som infart och parkering.



Ulf Brandt
Exploateringschef



Ulrika Öberg
Exploateringsingenjör