

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av kv Framnäs

inom stadsdelen Råsunda, upprättad i maj 2010

Handlingar

Planen består av en plankarta med bestämmelser samt denna plan- och genomförandebeskrivning.

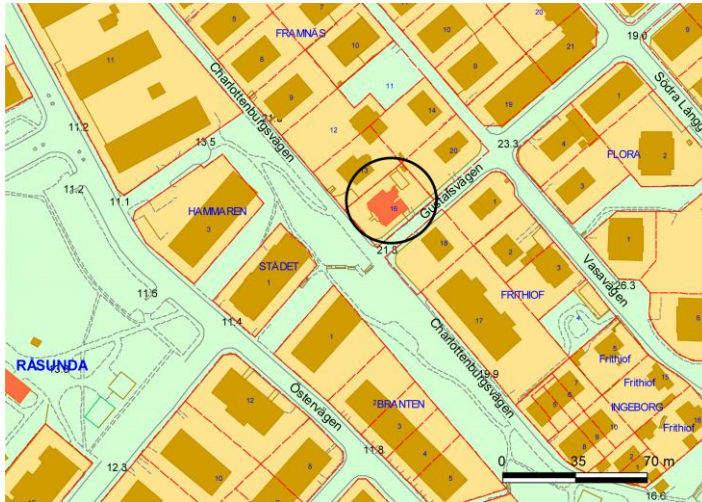
Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnad av en förskola inom fastigheten Framnäs 16. Tillkommande bebyggelse skall utformas så att den ansluter till karaktären hos omgivande bebyggelse.

Bakgrund

Solna stad äger fastigheten Framnäs 16 i Vasalund i stadsdelen Råsunda. Fastigheten är sedan 1993 planlagd för förskoleverksamhet men verksamheten har pågått sedan 1965. Den befintliga byggnaden är olämplig för förskoleverksamhet och används därför inte idag. Det finns ett behov av förskoleplatser i Råsunda och fastigheten har ur denna synpunkt ett lämpligt läge. En ny byggnad kommer inte att rymmas inom den byggrätt som finns i gällande plan. En ny detaljplan med syfte att möjliggöra nybyggnad av en förskola inom fastigheten Framnäs 16 har därför tagits fram.

Plandata



Planområdet utgörs av fastigheten Framnäs 16 som ligger i Vasalund i stadsdelen Råsunda. Området gränsar till Charlottenburgsvägen och Gustafsvägen och är ca 850 kvadratmeter stort.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Solnas översiktsplan ÖP 2006, antagen i maj 2006, ligger planområdet inom område huvudsakligen för bostäder och bostadsanknuten service och grönska.

Hela Vasalund är utpekad som sammanhängande kulturhistoriskt värdefull miljö.

Detaljplaner

Området berörs av två detaljplaner. P93/0428, detaljplan för del av kv Flustret och del av kv Framnäs anger användningen daghem. Två våningar tillåts och en taklutning på 38 grader. I detaljplanen är byggnaden märkt med lilla q, byggnad med kulturhistoriskt egenvärde.

Fastigheten berörs också av detaljplan del av kv. Frithiof 0412/1980 som anger allmän plats, gata för ett ca 1,5 meter smalt område utmed Gustafsvägen. Området används inte till allmänt ändamål utan är trädgård och tillhör fortfarande fastigheten Framnäs 16.

Miljöprogram

Solna Stads miljöprogram som antogs av kommunfullmäktige i maj 2000, ska ligga till grund för både extern och intern verksamhet. De uppsatta målen ska så långt som möjligt implementeras i plan- och byggprojekt.

Behovsbedömning

Detaljplanen omfattar ett mycket begränsat geografiskt område och ger inte någon väsentligt större bygg rätt jämfört med aktuell plan. Den befintliga byggnaden är av kulturhistoriskt egenvärde men har genom åren kraftigt växlat karaktär i och med att okända renoveringar genomförts. Byggnaden har förhöjd fukt i källaren och är i

övrigt trång och orationell för förskoleverksamhet. Planen har bedömts kunna inrymma en tillkommande byggnad som utförs med hänsyn till karaktären i området. Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan och behöver därför inte åtföljas av en miljöbedömning.

Övriga kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden gav 2009-09-23, § 89, i uppdrag åt stadsbyggnadsförvaltningen att ta fram en ny detaljplan för del av kv Framnäs. Stadsbyggnadsnämnden gav sedan, 2009-11-18 § 120, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra samråd av detaljplaneförslaget.

Förutsättningar och förändringar

Stadsmiljö

Fastigheten ligger centralt i Råsunda och i Solnas centrala delar i stort. Gustafsvägen är en välanvänd gångväg mellan Solnavägen och Råsundavägen.

De första husen i Vasalund uppfördes strax efter sekelskiftet. Huvuddelen av bebyggelsen är uppförd under 1920 och 1930-talen. Bebyggelsen består av en blandning av villor, mindre flerfamiljshus av villakaraktär och 3-4 våningar höga flerfamiljshus. Byggnaderna ligger omgivna av mindre trädgårdar, och ibland finns även gårdshus på tomten. De flesta husen i kv Framnäs och i Vasalund i stort har putsfasad. Villorna runt Framnäs 16 har sadeltak eller valmat tak.

Utformningen av den nya byggnaden skall präglas av hänsyn till omgivande byggnader, volymer och områdets karaktär i stort.

Bebyggelse

Befintlig byggnad

På fastigheten finns i dagsläget en byggnad, Höjers villa, ursprungligen uppförd under 1920-talet som bostadshus. Byggnaden inrymde också läkarmottagning samt bibliotek och studielokaler åt ABF-föreningen. 1936 såldes fastigheten till kommunen. Köpekontraktet anger att köparen skall upplåta fastigheten för biblioteks- och bildningsverksamhet. Till en början inrymde kommunen bibliotek i huset och sedan 1965 har villan använts som förskola. Den planlades 1993 för förskoleverksamhet. Byggnaden är i gällande detaljplan markerad med q (byggnad med kulturhistoriskt egenvärde). Byggnaden har byggts om och till vid olika tillfällen. En okänt genomförd tilläggsisolering och förändring av fasadmateriäl samt tillbyggnad av trappor, entréer och kapprum har förändrat byggnadens uttryck avsevärt. Byggnadens framsida vetter mot Charlottenburgsvägen. Fasaden är symmetrisk hitåt med två burspråk och en trappa upp till en altan.

Miljökontoret genomförde 2002-10-18 en inspektion av förskolan. Den fann förhöjd fukt i källarvåningen. Inspektören anmärkte även på det icke fungerande tilluftssystemet samt det dåligt fungerande frånluftssystemet i källaren. Detta i kombination med att huset i övrigt är orationellt och trångt innebär att byggnaden för närvarande står oanvänd då verksamheten inte kunnat drivas vidare i lokalerna.



Höjers villa. Fasad mot Charlottenburgsvägen.

Planerad byggnad

Planen medger att en ny byggnad ersätter den befintliga. Byggnaden föreslås i två plan. Den skall rymma mellan 40 och 50 barn i ändamålsenliga lokaler.

Det är viktigt att denna anknyter till omgivande byggnader, volymer och områdets karaktär i stort. En planbestämmelse f2, *Utformning, placering och volymbehandling av ny byggnad skall ansluta till omgivande bebyggelses karaktär*, finns på plankartan. Sannolikt behöver en ny förskolebyggnad bli större än den befintliga byggnaden för att kunna bli effektiv för verksamheten. Byggnaden behöver inte i alla detaljer efterlikna omgivande bebyggelse men skall anknyta till och spela med den. Därför är volymbehandling, komposition och proportioner viktiga.

Fasaden mot Charlottenburgsvägen är viktig och bör ges extra uppmärksamhet. Charlottenburgsvägen är och har sedan tidigare varit både den aktuella fastighetens och grannfastigheternas framsida. Fasaden bör hitåt utformas med viss symmetri och vertikala axlar. Byggnaden skall utföras med putsad fasad och med en taklutning av mellan 20-40 grader för att ansluta till omgivande bebyggelse.

Byggnadens skall placeras med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Mot Charlottenburgsvägen har avståndet avvägts för att stämma med grannfastigheternas förgårdsmarker. Avståndet mot Framnäs 13 är oförändrat från dagens situation. Planen reglerar också ett område mot fastigheten Framnäs 20 där komplementbyggnader/förråd med en sammanlagd byggnadsarea av högst 15 kvadratmeter får uppföras. Behov av förråd på gården brukar ofta uppkomma för förskolor.

Tillgänglighet

Fastigheten och tillkommande byggnad skall utformas för att möta kraven på tillgänglighet.

Friytor

Lek och rekreation

Förskolan planeras att inrymma mellan 40 och 50 barn. Det innebär mellan 10 och 15 kvadratmeter friyta per barn beroende på antalet elever och på hur förskolan utformas i detalj. Detaljplanen tillåter en största byggnadsarea av 35 % av fastighetsarean. Detta för att säkra att en tillräckligt stor gård bevaras. Fastigheten är en liten förskolefastighet. Det är därför extra viktigt att den planeras på ett bra sätt och att

utemiljön håller hög kvalitet. I närheten av planområdet finns allmänna parker och lekplatser som tidigare har använts av förskolan.

Eftersom det finns ett samband mellan att bränna sig många gånger som barn och att senare i livet utveckla malignt melanom, eller hudcancer, är det viktigt att förskolegården planeras så att barnen har möjlighet att vistas i skugga. De befintliga träd som är friska och kan bevaras bör därför sparas. Nyplanteringar är också ett bra alternativ.

Gator och trafik

Trafik, angöring och parkering

Fastigheten gränsar till och kan angöras från Gustafsvägen och Charlottenburgsvägen, båda med koppling till Råsundavägen.

I Solnas parkeringsnorm anges för förskola 1,5 platser/avdelning. Detta innebär 3 platser för den aktuella verksamheten. Ingen parkering kommer att anordnas på fastighetsmark utan gatumark kommer att användas.

Kollektivtrafiken är väl utbyggd med ungefär 500 meter till tunnelbanestation Solna centrum, bussar i Solna centrum och på Råsundavägen samt pendeltåg vid Solna station. Detta innebär goda valmöjligheter ur transportsynpunkt för föräldrar och personal. I kombination med förskolans läge centralt i ett bostadsområde är bedömningen därför att trafiken till förskolan inte skall bli så stor. Den största trafikmängden är under morgontimmarna, utspridd trafik under eftermiddagen och i stort sett ingen trafik alls på kvällar och helger.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten har en fördelaktig placering och kan nås till fots eller med cykel. Gustafsvägen är en välanvänd gångväg mellan Solnavägen och Råsundavägen.

Möjlighet finns att anlägga entrén till förskolan både från Gustafsvägen och från Charlottenburgsvägen vilket ger goda möjligheter att skapa en trafiksäker angöring.

Miljöfrågor

Radon

Enligt översiktlig radonriskinventering som utförts 1994 av MRM konsult AB ligger det aktuella planområdet inom högriskområde för radon. Byggnader skall grundläggas och konstrueras så att gällande gränsvärden för radon ej överskrids.

Buller

Enligt översiktlig bullerkarta för väg-, flyg- och järnvägstrafik i Solna gjord av Tyréns 2008-09-25 ligger ekvivalenta bullernivåerna från dessa ljudkällor på mellan 45 och 55 dB(A) inom planområdet. Detta bedöms inte innebära problem för att skapa en god ljudmiljö inomhus och på gården. Störningar från verksamheten gentemot grannar skall försöka förebyggas vid projektering av förskolan och dess gård.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Intilliggande gator, Gustafsvägen och Charlottenburgsvägen, har kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet, fastigheten Framnäs 16, ägs av Solna stad.

Fastighetsbildning

Den del av Framnäs 16 som enligt detaljplan hamnar utanför planområdet, kvartersmark, och därmed ingår i allmän platsmark på Charlottenburgsvägen skall genom fastighetsreglering överföras från Framnäs 16 till Råsunda 4:1.

Tekniska frågor

Påverkan under byggtiden

Byggarbetet ska planeras så att riktvärdena i Naturvårdsverket allmänna råd om buller från byggarbetsplatser uppfylls (NFS 2004:15).

Ekonomiska frågor

Ledningar

I östra delen av fastigheten har Fortum en gasledning som i tidigare plan säkerställts med u-område. Ledningen används inte och kan avskaffas efter att Fortum fått beställning om detta.

Medverkande tjänstemän

Beskrivningen är upprättad av Per Anders Olsson.



Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggschef



Per Anders Olsson
Planarkitekt