



Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv Charlottenburg

inom stadsdelen Råsunda, reviderad mars 2014.

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser

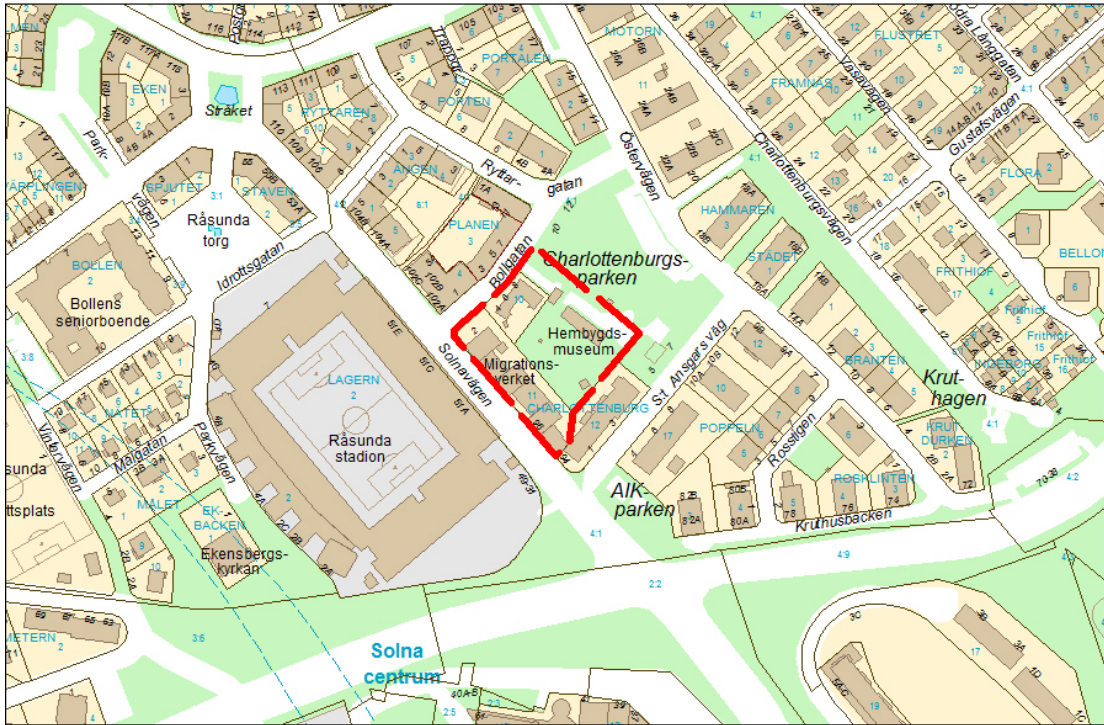
Illustrationer utgör bilagor till planförslaget. I planarbetet har tagits fram en trafikbulerutredning (ACAD 2013-07-01), en studie av förorenad mark (Hifab 2013-05-30) samt fastighetsförteckning.

Synpunkter på planförslaget finns redovisade i ett utlåtande.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostadshus med verksamheter i bottenvåningen längs med en del av Solnavägen och att ge skyddsbestämmelser för Charlottenburgs gård och trädgård.

Planområde



Planområdet ligger nordost om Solnavägen i Råsunda, vid Charlottensborgsparken i centrala Solna. Det utgörs av fastigheterna Charlottensborg 10 och 11 samt del av Råsunda 4:1 och är ca 8700 kvm stort.

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.

De för projektet relevanta miljöfrågorna är relativt begränsade. Möjliga negativa miljökonsekvenser bedöms kunna hanteras och förebyggas med åtgärder (t ex lägenhetslösningar för att åstadkomma en mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen) samt anpassad utformning och placering av bebyggelsen.

Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Solnas översiktsplan ÖP 2006 antagen i maj 2006, är området utpekad som ett område med blandad stadsbebyggelse. Området gränsar i sydväst mot programområdet för Solna city som antogs 2007.

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för luftfarten genom Bromma flygplats och dess höjdbegränsande område.

Inom planområdet finns den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Charlottenburg.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan P97/0827 samt P0405/1967. Användningen för husen mot Solnavägen är satta till kontor och handel. Charlottenburg med tillhörande tomtplats är planlagd som kulturresevat.

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

Solna stad antog en dagvattenstrategi i oktober 2002. De mål som anges är att dagvatten som avleds till recipient eller infiltreras ska vara så rent att det inte ger negativ påverkan på levande organismer, dagvatten ska tas omhand nära källan, grundvattennivåerna ska inte förändras på grund av stadens expansion och dagvattnet ska användas som en resurs vid stadens utbyggnad.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget centralt i Solna och Stockholmsregionen, i direkt anslutning till tunnelbanestation och den planerade tvärbanan mellan Alvik och Solna station.

Närområdet har tidigare präglats starkt av Råsundastadion. Denna rivs för att ge plats åt bostäder och kontor. Detta betyder att planområdet mot sydväst kommer att möta ett bostadskvarter i åtta till nio våningar.

Planområdet gränsar mot en del av Solnavägen som utgör stadsgata och kommunal huvudväg.

Planområdet kragar mot nordöst över i Charlottenburgsparken, en av Solnas närparker. Parken är en knapp hektar stor och består av en höjdrygg med vegetation, mestadels i form av resliga ädellövträd.

Planförslaget innebär att bebyggelsen utmed Solnavägen rivs och ersätts med nya. En viktig förutsättning i gestaltningen av de planerade byggnaderna är att öka stadsmässigheten genom slutna fasader mot gata med verksamheter i bottenvåning men samtidigt åstadkomma siktlinjer mellan Solnavägen och Charlottenburgs trädgård genom släpp mellan husen. Den föreslagna, relativt likartade byggnadsstrukturen innebär att stadsbilden inte förändras på något dramatiskt vis. Området får en något ändrad karaktär genom en tätare bebyggelse och gaturummet mot Bollgatan kommer att stramas upp då bebyggelsen placeras närmare gatan än den befintliga.

Befintlig och planerad bebyggelse

Innan 1950-talet var fastigheten Charlottenburg 11 en del av Charlottenburgs trädgård. 1954 byggdes ett kommunalt förvaltningshus. Byggnaderna är desamma som idag, med undantag för ett kontorshus som byggts till 1960. Det har bl a funnits polisstation och postkontor i byggnaderna. Under 1960-talet byggdes Postens lokaler om till undervisningslokaler. På 1990-talet genomgick lokalerna en invändig ombyggnad. Längs Solnavägen finns idag tre identiska punkthus med kontor. Husen är placerade på en sammanhållande sockelvåning.



Befintliga byggnader mot Solnavägen, vy söderifrån



Befintliga byggnader mot Solnavägen, vy norrifrån



Charlottenburgs gård



Charlottenburgs trädgård

I planområdets nordvästra del, mot Bollgatan, finns en förskola och innanför denna ligger den kulturhistoriskt värdefulla anläggningen Charlottenburg som har gett kvarteret sitt namn. Charlottenburg var ursprungligen ett torp under Stora Frösunda, uppfört på 1600-talet. I början av 1800-talet lät den dåvarande ägaren till godset Adolph Fredrik Wijnblad omdana det forna torpet till en liten herrgård, som fick sitt namn efter Wijnblads hustru Charlotta. Charlottenburg såldes 1908 till Råsunda

Förstads AB. Numera ägs gården av Solna stad som upplåter delar av lokalerna till Solna hembygdsförening. En del av den ursprungliga trädgården med fruktträd, grusgångar, perennrabatter och kryddland finns bevarad. Här återfinns också Hagalunds gamla pumphus. Trädgården utgör en oas i området men upplevs som relativt privat och delvis otillgänglig.



Föreslagen bebyggelse, vy från Solnavägen. Illustration: ÅWL arkitekter



Föreslagen bebyggelse med Charlottenburgsparken i förgrunden. Illustration: ÅWL arkitekter

Den befintliga kontorsbebyggelsen mot Solnavägen är i stort behov av modernisering och uppfyller inte dagens krav på energieffektivitet m.m. Utgångspunkten är att den rivs för att ge plats åt fyra nya punkthus om 7+2 våningar (dvs. de två översta våningarna är indragna). Punkthusen uppförs två och två på en

gemensam sockelväning. Ovanpå vardera sockelväningen anläggs en gemensam gård som mot nordöst ansluter till befintlig marknivå vid Charlottenburgs trädgård. Gårdarna ska ges privat karaktär och ska ha plats för lek, umgänge och avkoppling för de boende.

Solnavägen föreslås få en tydlig karaktär av stadsgata genom att byggnad, entréer och trottoar planeras mot gatan. Mot Solnavägen tillåts inga utskjutande balkonger, däremot mindre burspråk i begränsad omfattning. Mellan de två enheterna finns möjlighet att ordna ett gångstråk med trappor mellan Solnavägen och en gångförbindelse i nivå med Charlottenburgs trädgård.

Den föreslagna bebyggelsen innehåller byggrätt för totalt cirka 11 000 kvm ljus BTA och utgörs av ca 110 bostadslägenheter. I bottenvåningen ska lokaler för mindre verksamheter som till exempel caféer och butiker inrymmas. Ett gestaltungsprogram ska tas fram och kopplas som en bilaga till exploateringsavtalet.

Offentlig och kommersiell service

I närheten av planområdet finns Råsunda skola (åk 1-9), Ekensbergsskolan (åk 1-5) och Skytteholmsskolan (åk 1-9). Solna Gymnasium ligger också i närheten av planområdet.

Det finns 16 förskolor i Råsunda. I den antagna planen för kv Lagern (f.d. Råsundastadion) möjliggörs 100 förskoleplatser.

Området ligger nära Solna centrum med stort utbud av både offentlig och kommersiell service. Kommersiell service finns också i Råsunda med mindre butiker, restauranger och serviceföretag. Inom planområdet ska lokaler för verksamheter inrymmas i bottenvåning mot gata.

Tillgänglighet

De föreslagna bostäderna samt trottoarer och gångvägar ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det ska vara möjligt att med bil angöra tillkommande bebyggelse nära entréer. Bostadsgårdarna på den föreslagna bebyggelsen ska vara tillgängliga.

Natur och vegetation

I anslutning till planområdet ligger Charlottenburgsparken, en närpark bestående av ädellövskog och blandad vegetation. I parken finns 10 jätteträd som är utpekade av länsstyrelsen som särskilt bevarandevärda träd. Av dessa är sju ekar och tre lindar. I Charlottenburgs trädgård finns flera uppväxta fruktträd som skyddas med planbestämmelser.

Markförhållanden

Marken består av berg i dagen och postglacial lera. Direkt öster om området finns ett område med inslag av sandig morän mellan berg i dagen. Sannolikt är moräntäcket tunt och lerlagren något mera mäktigt. Närheten till berg i samtliga vädersträck indikerar att jordlagren i området är relativt tunna. Grundvattenförekomsten i området bedöms vara liten.

Fornlämningar

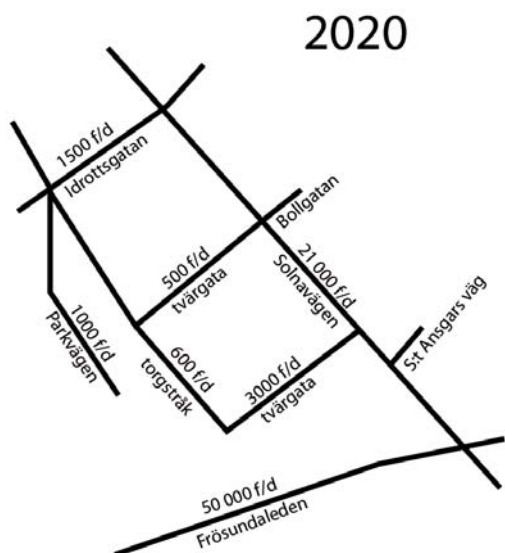
I Charlottenburgsparken, till största delen utanför planområdet finns en fast fornlämning (RAÄ Solna 3:1) skyddad av kulturminneslagen. Den utgörs av ett gravfält ca 60 x 40 m, bestående av ca 10 fornlämningar som utgörs av runda stensättningar. De är 4-8 m i diameter och alla övertorvade med stora stenar i ytan. Gravfältet är skadat genom äldre markpåverkan. Stensättningarna är nednötta och har otydliga former. En minnessten med texten "Forngravar från 800-900-talet" finns rest i området (RAÄ Solna 3:2). Enligt uppgift skulle den vara hämtad från annan plats.

Inne i Charlottenburgs trädgård finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av runstensfragment av granit (RAÄ Solna 69:1). Stenen stod ursprungligen vid banvaktarstugan, Överjärva. I trädgården står även en 3 m hög rest sten (RAÄ Solna 64:1), ursprungligen en grav markerad av sten/block. Fornlämningarna är markerade med R i grundkartan.

Biltrafik

Bedömningar av framtida trafikmängder för år 2020 har gjorts utifrån trafikanalyser i samband med utbyggnaden av tvärbanan. Trafikmängden på Solnavägen är idag ca 18 000 fordon/årsmedeldygn och den förväntas ytterligare öka till ca 21 000 fordon/årsmedeldygn år 2020.

In- och utfart till parkeringsgaraget, beläget under bostadsbebyggelsen, planeras från Bollgatan. Idag finns kantstensparkering på Solnavägen framför planområdet. Denna förutsätts finnas kvar.



Bedömda trafikmängder 2020

Gång- och cykeltrafik

På Solnavägen planeras på sikt separata cykelkörfält enkelriktade på båda sidor. I ett första skede byggs en separat cykelbana ut på den västra sidan av Solnavägen, intill kv Lagern. Frösundaledens och Solnavägens gång- och cykelstråk möts i en knutpunkt i höjd med S:t Ansgars väg.

Kollektivtrafik

Tvårbanan kommer att gå i markplan längs Frösundaleden och leds efter hållplatsen vid Solna centrum ned i ett tråg för att gå under Solnavägen i tunnel och vidare under Frösundaleden.

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Avståndet till tunnelbanestation Solna centrum och tvårbansans hållplats är ca 150 m. Avståndet till tunnlarna för tunnelbanan överstiger dock 200 m. Dessutom finns ett flertal busslinjer som trafikerar Frösundaleden och Solnavägen mot bl a Stockholms innerstad, Mörby, Brommaplan, Ekerö och Ulriksdal. På Solnavägen finns busshållplatser för två busslinjer.

Parkering

Parkeringsnormen för Solna stad (2007) anger att 1,1 platser ska anordnas per lägenhet. Av dessa är 0,1 p-platser besöksparkering. På grund av det centrala och kollektivtrafiknära läget samt att ungefär hälften av de planerade bostäderna utgörs av mindre lägenheter, föreslås p-normen för bostäderna vara 0,8 p-platser per lägenhet varav 0,1 p-platser sker på allmän gata. Parkeringsdäcket under byggnaderna beräknas rymma 78 parkeringsplatser. Cykelparkering planeras i lättillgängligt utrymme i gatuplan.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (PARK och LOKALGATA).

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Preliminär tidplan

Godkännande av stadsbyggnadsnämnden	mars 2014
Antagande av kommunfullmäktige	maj-juni 2014

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Charlottenburg 11 ägs av NIAM och fastigheterna Charlottenburg 10 och Råsunda 4:1 av Solna stad.

Fastighetsbildning

Inga fastighetsregleringar krävs för planens genomförande.

Servitut

Servitut för att använda område för väg (in- och utfart) till parkeringsgarage under befintlig förskola på Charlottenburg 10 ska finnas på Charlottenburg 11. Att marken ska vara tillgänglig för utfart från garage i angränsande fastighet säkras i planbestämmelse (y).

Tekniska frågor

Trafikanläggningar

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

Gårdar/närmiljö

Exploatören svarar för den tillkommande bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvartersmark. En del berg kan komma att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra garage och tillkommande bebyggelse.

Parkering

Parkeringsgarage ska torrsopas alternativt anslutas till spillvattennätet via oljeavskiljare.

VA, el, värme

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet och befintligt elnät och det ska också anslutas till befintligt fjärrvärmenät om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas. Befintlig dagvattenledning samt eventuellt även andra ledningar i Bollgatan utanför planområdet som ligger nära fastighetsgränsen, föreslås flyttas för att säkra åtkomst till dem.

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras inom tomtmark. Möjligheterna till det är dock begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena. Viss fördröjning av dagvatten kan ske på terrassbjälklag.

Om någon ledning behöver flyttas skall detta ske i samråd med ledningsägaren och bekostas av exploatören.

Avfall

För brännbart restavfall och matavfall planeras nedgrävda sopkassuner på kvartersmark. Hämtning sker vid gata. Förutsättningar för källsortering ska finnas inom fastigheten.

Påverkan under byggtiden

Exploatören ska upprätta ett kontrollprogram, 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

Exploatören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska bland annat innehålla reglering av anläggningsarbeten samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Gestaltningprogram och miljöprogram ska kopplas till exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Eventuell ansökan om förrättning skickas till lantmäteriet. Förrättningskostnader för lantmåteriförrättningar debiteras av lantmäteriet enligt gällande förrättningstaxa.

Konsekvenser av planens genomförande

Buller

Området påverkas av buller från Solnavägen, Bollgatan och Frösundaleden varför de nationella riktvärdena för trafikbuller inte i sin helhet går att uppfylla. Planområdet ligger i ett läge med god kollektivtrafik och tillgång till befintlig infrastruktur. Planområdet gränsar till Solna stads utvecklingsområde Solna City där målet är att skapa en mer stadsmässig struktur i området kring kommunens centrala delar. I den regionala utvecklingsplanen, RUF 2010 är området kring Solna centrum utpekat som stadskärna. Sammantaget motiverar detta att göra avsteg från de nationella riktvärdena för buller.

En trafikbullerutredning finns framtagen (ACAD 2013-07-01). Beräkningarna utgår från hastigheten 30 km/h på Solnavägen norr om Frösundaleden, enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2013-04-17, § 43. Den ekvivalenta ljudnivån vid stora delar av de planerade byggnaderna ligger över 55 dBA. Samtliga föreslagna byggnader har nivåer under 55 dBA vid delar av fasader som vetter mot trädgården i nordost. För stora delar av fasader mot Solnavägen är den ekvivalenta ljudnivån över 65 dBA. Som högst beräknas den ekvivalenta ljudnivån till 67 dBA.

Den maximala ljudnivån har som högst beräknats till 85 dBA mot Bollgatan, dock endast för en liten del av fasaden. För fasad mot Solnavägen har den maximala ljudnivån som högst beräknats till 81 dBA vid plan 1. För övriga delar av de planerade byggnaderna är den maximala ljudnivån under 80 dBA.

Bostäderna ska planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås. 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. Boende ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Lägenheterna ska planeras så att ljudklass B kan innehållas inomhus.

Med föreslagen lösning kan avstegsfall B innehållas genom att balkonger skärmas. Förslagsvis används täta glaspartier som skärmar. Av totalt 111 planerade lägenheter behöver balkonger till 28 lägenheter glasas in till 50 %. Balkonger till 12 lägenheter behöver glasas in till 75 %.

Möjlighet till gemensamma uteplatser med ekvivalent ljudnivå under 55 dBA och maximal ljudnivå under 70 dBA finns mellan hus 1 och 2, mellan hus 3 och 4 samt vid förskolan. Förutsättningen är att en tät skärm med en höjd på 1,1 m uppförs mellan byggnaderna.

Den ekvivalenta ljudnivån på bostadsgårdarna beräknas till 48-58 dBA och den maximala ljudnivån till 61-70 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån på förskolans gård beräknas till 44-45 dBA och den maximala ljudnivån till 55-63 dBA.

Ekvivalenta ljudnivåer på upp till 67 dBA och maximala ljudnivåer på 85 dBA innebär en mycket kraftigt ljudisolerad fasad. Stommen bör vara tung och fönster/fönsterdörrar kan kräva ljudisolering.

Luftkvalitet

I samband med planläggningen av det intilliggande kv Lagern (f.d. Råsundastadion) utfördes spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂), (SLB-analys, maj 2010). Beräkningar gjordes dels för nuläget (2010) och dels för ett utbyggnadsalternativ år 2020. Beräkningarna visar att miljö kvalitetsnormen för partiklar, PM10 klaras på och runt Solnavägen både i dag och år 2020. Trots att trafiken bedöms öka kommer ändrade krav m.m. göra att de beräknade halterna minskar något jämfört med idag. Utredningen visar också att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid, NO₂, klaras med god marginal både i dag och med genomförd plan i kv Lagern.

Det aktuella planförslaget förändrar inte stadsstrukturen i någon väsentlig utsträckning varför beräkningarna bedöms ha relevans även för denna detaljplan. Några ytterligare spridningsberäkningar bedöms inte behövas i detta skede.

Från hälsosynpunkt ska ventilationen utformas så att tilluftsdon placeras närmare taknivå eller vid fasader som inte vetter mot Solnavägen.

Lokalklimat

Bebyggelsen ska placeras och utformas så att goda solförhållanden klaras under större delen av året. Solstudier har tagits fram som visar att acceptabla ljusförhållanden åstadkoms på gårdar, i trädgården, vid förskolan och vid omgivande bebyggelse. Vindförhållanden ska beaktas vid utformning av framför allt bostadsgårdar och entréer.

Dagvatten

Dagvatten från området avleds idag huvudsakligen via kommunalt dagvattennät till recipienten Ulvsundasjön. Miljöproblemen i Ulvsundasjön är förhöjda bakteriehalter, höga halter av föroreningar i sediment och höga näringshalter i ytvattnet. Föroreningsbelastningen bedöms inte öka på sjösystemet.

Andelen hårdgjord yta kommer inte att öka. Viss fördröjning av dagvatten kan ske på terrassbjälklag. Omhändertagandet av dagvattnet ska studeras vidare. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna för att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten ska uppfyllas.

Då trafikmängden på Solnavägen, utanför planområdet, uppskattas vara ca 18 000 fordon/årsmedeldygn kommer trafikdagvattnet att behöva renas. Hur det ska renas får studeras i samband med ombyggnaden av gatan.

Kulturmiljö

Den kulturhistoriskt särskilt värdefulla Charlottenburgs gård skyddas genom planbestämmelse om rivningsförbud (q1). Vid underhåll och ändring av exteriörer ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och material väljas i överensstämmelse med originalutförande (k).

Den kulturhistoriskt värdefulla trädgårdsanläggningen skyddas genom att dess uppvuxna fruktträd, gångvägar och struktur ska bevaras och inte får förvanskas (q2).

Risk och säkerhet

Den upplevda känslan av säkerhet och trygghet för gående i området ska öka. Den föreslagna bebyggelsen kan förväntas innebära att området kommer att upplevas som tryggare genom att området befolkas ytterligare.

Den berörda delen av Solnavägen utgör inte en utpekad transportväg för farligt gods varför riskfrågor inte bedöms aktuella.

Markföroreningar

En orienterande studie av förorenad mark har tagits fram (Hifab 2013-05-30). Inom fastigheten Charlottenburg 11 kan tre möjliga föroreningskällor pekas ut, extern fyllning från omläggning av befintliga byggnader, rester och spill från tidigare uppvärmning med kol samt trädgårdsverksamhet med bekämpningsmedel. Risken för att betydande markföroreningar har skapats från dessa föroreningskällor bedöms vara små. En miljöteknisk markundersökning bedöms inte motiverad i detta skede. Uppkommer fyllning i betydande mängder vid rivning eller byggnation bör utredning utföras.

Om föroreningar påträffas ska miljö- och hälsoskyddsförvaltningen omgående underrättas innan grävvarbete fortsätter. Det åligger byggherren att se till att marken saneras innan byggnation påbörjas.

Med anledning av att fastigheten Charlottenburg 11 kommer att användas till bostadsändamål bör skyddet för markmiljön motsvara Naturvårdsverkets nivå för känslig markanvändning – KM.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Landskapslaget AB genom Per Jerling, i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen. Bebyggelseförslag och illustrationer har tagits fram av NIAM genom Hans Lisserkers och ÅWL arkitekter genom Jacob Haas och Miriam Kalix.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggchef

Jonas Ellenfors
Planarkitekt