

PLANBESKRIVNING
tillhörande detaljplan
för kv BALLONGBERGET,
Frösunda, inom stads-
delen Järva i Solna
kommun, upprättad i
maj 1990

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser, illustrationer, modell, genomförandebeskrivning samt denna beskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet att bebygga sydvästsluttningen av Ballongberget med bostäder. Mot Södra Kolonnvägen föreslås ett kontorshus och bostadshotell, som ger en bullerskyddad utemiljö för bostadsområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget cirka 300 meter nordost om Solna station. I öster gränsar området mot den park som omger Lilla Frösunda, i norr mot Ballongberget samt i söder och väster mot Södra Kolonnvägen.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 2,9 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom området ägs av Solna kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Solna kommun avser bygga ut det f d militärområdet mellan Stora Frösunda och Ritorp/Järvakrog med cirka 2.000 lägenheter och cirka 80.000 m² arbetsplatser. Som underlag för planeringen gjorde kommunen 1985-86 en skiss till områdesplan. Tre arkitektkontor inbjöds att utarbeta idéförslag till den nya stadsdelens fysiska utformning, organisation och gestaltning. Efter utvärdering av förslagen har en områdesplan varit föremål för samråd, och planen skall ställas ut för granskning under maj - juni 1990.

Detaljplaneläggningen av Frösundaområdet skall ske etappvis med områdesplanen som underlag. Ballongbergets sydvästsluttning föreslås som en första etapp, med infart från Södra Kolonnvägen. Närheten till Solna station samt områdets avgränsning i öster med parkområdet kring Lilla Frösunda innebär att området kan utarbetas relativt oberoende av detaljutformningen av senare utbyggnadsetapper i Frösunda.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt KBP 1989-1991 skall 200 lägenheter byggas i Frösundaområdet varje år under en 10-årsperiod.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan.

Södra Kolonnvägen väster och söder om planområdet är utbyggd enligt detaljplaner fastställda 1985 och 1986.

Markanvisningstävling

En markanvisningstävling utlystes av kommunen våren 1989 där detaljplanens samrådshandlingar ingick i tävlingsprogrammet. Föreliggande planförslag är utformat i enlighet med det vinnande förslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden - målsättning

Inom planområdet föreslås cirka 240 lägenheter uppföras. Då området är utsatt för störningar från i första hand järnvägsområdet, planeras en skyddande bebyggelse med kontor och bostadshotell på max 12.000 m² BTA längs Södra Kolonnvägen.

Målsättningen med bebyggelsen är att skapa ett attraktivt område med variation och intimitet. Gestaltningen av byggnader såväl som gaturum, gårdar, torg och platsbildningar skall omsorgsfullt studeras, så att den första utbyggnadsetappen i Frösunda blir ett eftertraktat område både för boende och arbetande.

Frösundaområdets ryggrad, den breda boulevarden får en fortsättning inom detaljplaneområdet väster om Lilla Frösunda i gatan mellan bostäderna och kontorshuset. Gaturummet skall ha rik plantering med alléträd.

Vinkelrätt mot den bågformade bebyggelsen går områdets "centralaxel", en sammanbindande länk, med en koncentration av aktiviteter; torget, restaurang, barnstuga, kvarterslokal och bostadsparkering. De två punkthusen annonserar torget från söder.

Boulevardens gångstråk skall ansluta till planområdet via befintlig allé söder om Lilla Frösunda. Därifrån skall den anknyta på ett trivsamt sätt mot Solna station.

Bostäder

Lägenhetsfördelningen för de 240 lägenheterna skall vara ungefär

35 % = 1 1/2 - 2 rok
35 % = 2 1/2 - 3 rok
25 % = 3 1/2 - 4 rok
5 % = 4 1/2 rok och större

Lägenheterna skall vara yteffektiva, och ha goda boendekvaliteter.

Två hustyper föreslås i området; dels smalhus parallellt med höjdkurvorna, dels sex terrasserade punkthus.

Smalhusen i fyra våningar har genomgående entréer, dels mot gatan, dels mot den skyddade, gröna gården. Det smala lamellhuset med två lägenheter per trapplan ger ljusa lägenheter med fasad och utblickar åt två väderstreck. Alla badrum är ljusa. Vardagsrum med balkong ligger alltid mot sydligt väderstreck.

De fyra övre punkthusen i sluttningen redovisas i åtta våningar mot gatan och mot Ballongberget är höjden fem våningar. Båda sidor har entréer, den övre bilfri. De två punkthusen som markerar torget är sex våningar i söder och vid entréerna mot torget fem våningar.

Punkthusen har fyra lägenheter per trapplan och balkonger med utblickar mot sydligt väderstreck.

I båda hustyperna finns delar av förråden i lägenheterna. För att tillgodose önskemål från boende bör även möjlighet finnas att få hyra kallförråd för matförvaring.

Tvättstugorna för 16-20 lgh per enhet ligger i suterrängplanen och är dagsljusbelysta.

Kvarterslokaler för boende planeras enligt hyresgästföreningens norm i Stockholm = 0,3 m² per lgh, totalt ca 72 m².

Lägenheter för speciellt ändamål

Inom bostadsområdet skall fem lägenheter på 1 1/2 r o k vardera reserveras för missbrukare. Lägenheterna skall ej förläggas i bottenvåning. För en gemensamhetslokal med personaldel skall en lägenhet på 3 - 4 r o k reserveras.

Tillgänglighet

Planområdet är i vissa delar starkt kuperat. Stor omsorg måste därför läggas vid tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga till både bostäder och arbetsplatser.

Parkering för bostäder

Kommunens planeringsnorm för bostäder i Frösundaområdet är 0,8 + 0,1 = 0,9 bilplatser/lägenhet (0,1 = besöksparkering).

Huvuddelen av bostadsparkeringen är förlagd i två plan under torget med entré från båda lokalgatorna. Viss del av boendeparkeringen är förlagd under kontorshuset. Besöksparkeringen till bostäderna och kontoret föreslås som kantstensparkering, som till viss del avses dubbelutnyttjas.

Bostadshotell

Ett bostadshotell på max 2.000 m² BTA ovan mark med ca 30 smålägenheter föreslås ingå i den bebyggelse som avskärmar bostadsområdet från trafikbuller. Hotellet skall innehålla rum med kokmöjligheter och avses användas för tillfälligt boende för exempelvis utbildningsverksamhet.

Parkering för bostadshotell

Antal parkeringsplatser för bostadshotellet bör planeras till en bilplats per rum och förläggas under skärmbebyggelsen.

Kontor

Kontorshuset, som får innehålla max 10.000 m² BTA ovan mark (vilket motsvarar ca 9.000 m² BRA) skall förläggas utefter Södra Kolonnvägen och utformas på ett sådant sätt, att innanförliggande bostadsområde blir skyddat från buller från järnvägsområdet.

För att anknyta till Frösundaområdets ryggrad, boulevarden, skall kontorshusens entréer vända sig mot den samlade gatan, som utgör tillfartsväg både till bostäder och kontor. För att ge liv och innehåll i denna gata, föreslås att förutom entréer med receptioner, besöksfunktioner, konferenslokaler o dyl även personalrum, lunchrum, ev motionslokaler orienteras mot gatan.

Parkering för kontor

Kommunens norm för parkeringsbehovet för kontor är 18 bilplatser/1.000 m² vy, varav 3 platser är för besökande.

Under kontorshuset redovisas garage med två infarter.

Offentlig service

Det befintliga skolhuset som ligger öster om planområdet i anslutning till parken, planeras att användas som låg- och mellanstadieskola.

Högstadié- och gymnasieelever hänvisas till befintliga skolor i kommunen.

Fritidshem och andra fritidslokaler kan även inrymmas inom det befintliga skolhuset.

En biblioteksfilial planeras även inom skolhuset.

Daghem

Ett daghem på 4 avdelningar inryms i områdets centrala del öster om "mittaxeln".

Daghemmet har bilangöring från boulevarden. I punkthusets bottenvåning föreslås personalutrymmena vara förlagda. De fyra avdelningarna med sina gemensamma utrymmen och köket föreslås i ett plan, dels i punkthusets första våning, dels i en flygelbyggnad med entré från det övre torget. Flygelbyggnaden har markkontakt och lekutrymmen vid den östra gården och vidare mot Frösundaparken.

Kommersiell service

Inom planområdet föreslås inga butiker. I nästa utbyggnadsetapp planeras en livsmedelsbutik längs boulevarden, öster om Lilla Frösunda.

Eventuellt kan en tillfällig livsmedelsbutik anordnas i någon av de befintliga byggnaderna öster om området. Befintlig livsmedelsbutik ligger vid Solna station, cirka 400 meter från planområdet.

Befintlig bebyggelse i och i anslutning till planområdet

Byggnaderna inom planområdet uppfördes för militärt ändamål omkring år 1940. Vid denna tid hade man frångått de monumentala kasernetablisserna som ideal, och i stället uppfördes ett antal mindre byggnader som anpassades till terrängen. Inom Frösundaområdet uppfördes fyra kompanikaserner av vilka två ligger inom planområdet. Enligt kommunens förslag till kulturminnesvårdsprogram och i kulturförvaltningens yttrande över idéförslagen för Frösunda, anses kasernbyggnaderna vara av kulturhistoriskt intresse och åtminstone någon eller några av de fyra byggnaderna bör bevaras. För aktuellt planområde har bedömningen gjorts att de två kasernerna som ligger inom planområdet ej är de som är lämpliga att bevara. Områdesplanen har utformats så att de två kasernbyggnaderna som ligger nordost om Ballongberget kan bibehållas.

De övriga byggnaderna inom planområdet är en- och tvåvåningshus (bostäder, kontor m m) och bedöms ej ha kulturhistoriskt värde.

I planförslaget föreslås, att alla byggnader inom planområdet rives för att ge utrymme åt de nya bostäderna.

Lilla Frösunda herrgård, öster om planområdet uppfördes på mitten av 1700-talet. Byggnaderna med parkanläggningen runt omkring har ett stort kulturhistoriskt värde och skall upprustas och bevaras.

Kanslihuset, som inramar parkanläggningen i nordväst, uppfördes på 1940-talet i karaktäristisk funktistil. Byggnaden skall bevaras, är upprustad och används som kontor. Skolhuset öster om parken, är en tvåvåningsbyggnad från 1940 och skall bevaras.

Vid Gårdsvägen, ca 100 meter söder om planområdet, finns i gällande detaljplan en byggrätt för ett kontorshus på 19 våningar.

Natur

Ballongberget, där tidigare fälttelegrafkåren bedrivit utbildning i ballongflygning, är det högsta av de två bergspartierna inom Frösundaområdet. Planområdet utgörs av Ballongbergets sydvästsluttning samt de planare partier som övergår i parkanläggningen runt Lilla Frösunda.

Inom området finns högresta tallar och annan växtlighet. I öster ingår en del av den f d handelsträdgården, med fruktträd och annan odlad mark.

Mellan de övre punkthusen kan befintlig växtlighet bevaras och ge kontakt med skogen på Ballongberget.

Friytan mellan smalhusen i öster, där befintliga fruktträd skall sparas ansluter till den lummiga trädgården runt Lilla Frösunda, Frösundaområdets stadspark. Trädgården har stor artrikedom av buskar och trädslag.

Allén längs gångvägen söder om Lilla Frösunda fortsätter mot och delvis in i den befintliga gångvägen inom planområdet. Denna gångväg utgör en del av hela Frösundaområdets ryggrad, den s k boulevarden. Norra uppgången vid Solna station utgör för gående en av de viktigaste målpunkterna i denna boulevard.

Gångvägar planeras både från entrégatan i norr och från övre lekområdet västerut mot skogspartierna och vidare mot den planerade gångbron över järnvägsområdet.

Friytor

Lekplatser föreslås på grönytorna mellan smalhusen. En kvarterslekplats redovisas på den plana ytan norr om punkthusen.

Markområden för motion och rekreation utanför planområdet redovisas i områdesplanen, där sammanhängande grönstråk planeras från Ulriksdalsfältet, genom Frösundaområdet och vidare mot parkanläggningarna runt Brunnsviken.

En idrottsplats finns vid Ritorpsområdet, cirka 500 meter norr om planområdet.

Boende och arbetande inom aktuellt planområde får utmärkt förbindelse med den blivande stadsparken vid Lilla Frösunda.

Geotekniska förhållanden

I en översiktlig grundundersökning för området utförd av Bo Orre Markråd AB redovisas att terrängen till mycket stor del utgörs av s k fastmark med berg-i-dagen och morän. Lös jord förekommer endast i kvarterets nordvästra och sydöstra hörn.

I nordvästra hörnet finns fyllningsmassor på naturligt avlagrade sediment av lera. I sydöstra hörnet finns det närmast fastmarken ett randområde med torrskorpelera på morän och där utanför lersediment med upp till ca 5 m tjocklek.

För grundläggning av planerad bebyggelse förutsättes normal ytgrundläggning på berg och morän. Undantag är nämnda två partier där det kommer att aktualiseras fyllning och packning av sprängsten efter utgrävning av lera, plintar på fast botten av morän samt pålar.

Enligt preliminär grundundersökning behöver inga extra åtgärder vidtagas för att dämpa vibrationer från järnvägstrafiken.

Radon

Enligt en översiktlig markradonundersökning från 1984 bedöms områden med sand, grus och morän som högriskområden i denna del av Frösunda.

Vid bygglovsprövningen skall detaljerade markradonundersökningar redovisas i de delar där morän förekommer.

Fornlämningar

Inom området finns inga registrerade fornlämningar.

Skyddsrum

Området skall förses med skyddsrum.

Trafik

Området föreslås få sin trafikmatning från Södra Kolonnvägen ca 45 meter norr om den utbyggda infarten.

Kommunen skall ej vara huvudman för vägarna inom planområdet. Gator, gång- och cykelförbindelser skall ha "god standard" enligt ARGUS.

Framkomlighet för exempelvis snöröjningsfordon skall beaktas. Utrymme för snöupplag skall finnas i lämplig omfattning.

Den gata som samlar entréer till kontorshus och bostadshus, skall anknyta till den boulevard som planeras i övriga Frösundaområdet. Den skall vara trädplanterad och ha generösa utrymmen för gående.

Kollektivtrafik

Avståndet till Solna station är cirka 300 meter.

Vid utbyggnad av denna första etapp i Frösunda kommer ej någon busslinje att trafikera Södra Kolonnvägen. I framtiden kommer buss eller skyway att gå längs boulevarden samt Södra Kolonnvägen. En busshållplats finns utbyggd i anslutning till den planskiljda korsningen i sydöstra hörnet av planområdet.

Störningar

Planområdet är utsatt för störningar från tågtrafiken i första hand. För bedömning av tågbuller har det vid nyprojektering av byggnader längs järnvägar blivit praxis att använda samma riktvärden som för vägtrafikbuller. Ekvivalentnivån orsakad av järnvägstrafiken är vid planområdets gräns mot järnvägen ca 70 dB(A).

För bostäder gäller att inomhus skall högsta ekvivalentnivå vara 30 dB(A) och hälften av rummen, köket oräknat, skall utanför fasad ha högst 55 dB(A). Uteplatser vid bostäder skall ha högst 55 dB(A).

För kontor gäller att ekvivalentnivån inomhus får vara högst 40 dB(A).

Bebyggelsen inom planområdet skall utformas på ett sådant sätt att dessa gränsvärden ej överstiges.

Avgashalterna inom planområdet beräknas ej komma att överstiga gränsvärdena.

Byggnaderna skall utformas så att vibrationsstörningar från järnvägstrafiken ej uppstår.

Teknisk försörjning

Området skall energiförsörjas på ett sätt som begränsar energibehovet, men syftar till förbättrad boendemiljö. Bl a planeras att överskottsvärme från kontorshuset skall föras över till bostäderna.

Området skall anslutas till kommunens va-nät. Dagvatten skall om möjligt omhändertas lokalt inom området.

Området skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Ledningar finns utbyggda längs Södra Kolonnvägen. Anslutningspunkten anges på grundkartan. En undercentral planeras i kontorshusets östra del.

En eller två friliggande nätstationer, föreslås norr om övre angöringsgatan. Utformningen skall ske i samråd med energiavdelningen och anpassas till övrig bebyggelse. Vid kontorshusets östra garagedfart planeras även en mindre nätstation.

Utrymmen skall finnas för källsortering av sopor, dels inom lägenheten, dels i området. Utrymmen för grovsopor skall vara lättåtkomliga.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

För övriga administrativa frågor hänvisas till genomförandebeskrivningen.



Per Linder
stadsarkitekt



Greta Bagewitz
planarkitekt

Genomförandebeskrivning
tillhörande detaljplan för
KV BALLONGBERGET, Frösunda
inom stadsdelen Järva i
Solna kommun upprättat i
maj 1990.

Allmänt

Planförslaget syftar till att möjliggöra nybebyggelse av ca 240 bostadslägenheter, 10 000 m² BTA kontor, 2 000 m² BTA bostadshotell samt barnstuga,

Kontorshuset möjliggör bullerskyddad utemiljö för bostadsområdet.

Tidplan

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden fem år har valts för att det är angeläget med ett snabbt genomförande av planen.

Markägoförhållanden

Kommunen har genom exploateringsavtal som godkänts av kommunfullmäktige den 26 mars 1990 överlåtit all kvartersmark på exploatören Brandberg & Rosenlind Byggnads- och Fastighetsaktiebolag. Tillträde har skett den 2 april 1990.

Genomförandefrågor

Efter genomförd markanvisningstävling har således kommunen träffat exploateringsavtal med exploatören. Detta avtal, som reglerar genomförandet, innebär att exploatören svarar för i huvudsak alla kostnader inom området.

Bostadslägenheterna skall finansieras med statliga lån och upplåtas med hyresrätt.

Kommunen skall hyra lokal för barnstuga.

Källsortering av sopor skall ske enligt kommunens anvisningar.

Befintliga byggnader skall rivas. Exploatören har tagit över drift- och skötselansvaret gentemot kvarvarande hyresgäster. Markarbetena beräknas påbörjade under hösten 1990. Bostäderna är färdigställda under 1992 medan kontor och bostadshotell beräknas vara inflyttade under 1993.

Fastighetsrättsliga frågor

Avsikten är att kontors- och bostadsdelarna skall utgöra en fastighet. Mark för allmän gångtrafik skall säkerställas genom servitut. Även kommunens rätt att med bil trafikera viss del av gångvägssystemet till bergrummets ingång i Ballongberget måste säkerställas genom servitut.

Ledningar för el, va, tele, fjärrvärme på kvartersmark skall säkerställas genom servitut eller ledningsrätt.

Ekonomi

Exploatören har erlagt köpeskillning och övrig ersättning enligt exploateringsavtal. Kommunen har inga ytterligare kostnader för exploateringen förutom vissa eventuella evakueringskostnader samt utbyggnad av el- och fjärrvärmeledningar. Mot dessa ledningskostnader, svarar anslutningsavgifter enligt gällande taxor och bestämmelser.


Christer Leuf