



Planbeskrivning

Detaljplan för kv Falkeneraren

inom stadsdelen Hagastaden, upprättad i november 2014

Handlingar

Planen består av en plankarta samt denna planbeskrivning. En bullerutredning samt en antikvarisk förundersökning har tagits fram som underlag för planen.

Planens syfte

I gällande detaljplan, 0404-1943 Prästgården, finns beskrivet att fastigheten får byggas med "hyreshusbyggnader till högst tre våningars höjd och utan inredd vind". Planens syfte är att möjliggöra inredning av vind samt möjliggöra bostäder inom del av källarvåningen.

Bakgrund

Brf Falkeneraren i Solna bildades 1990 och är belägen på Prostvågen 1-13 i Solna. Föreningens fastighet förvärvades genom ombildningen 1996. Fastigheten är byggd med två flerbostadshus om 3 våningar med 45 lägenheter och 9 lokaler. Fastighetens byggnader är uppförda 1944. En bullermur uppfördes av Solna kommun utmed Solnavågen i fastighetsgräns i början av 2000-talet.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2009-01-28 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbetet för nya radhus i Solna Kyrkby och pröva möjligheten att flytta Solnadals vårdshus till Solna Kyrkby. Programsamråd genomfördes under våren 2009. Förvaltningen fick i uppdrag av nämnden 2012-01-18 att utöka planområdet till att även omfatta kvarteren Klockaren, Kapellånen, Kyrkvården och Falkeneraren. Utökningen av planområdet gjordes då det bedömdes att de frågor som rör kulturmiljön och de arkitektoniska värdena i området skulle tas i ett större helhetsgrepp. 2014-02-19 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet endast för kv Falkeneraren.

Planområde



Planområdets avgränsning i rött.

Behovsbedömning

Detaljplanen innebär inte att någon ytterligare byggrätt medges. Genom att ange riktlinjer vid vindsinredning påverkas inte de kulturhistoriska värdena i området negativt. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen har samrättats med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, 0405/1944, möjliggör bostadsändamål samt handel i den låga byggnadsvolymen inom fastighetens östra del.

Översiktsplan

Pekar ut området som huvudsakligen bostäder, samt bostadsanknuten service och grönska.

Riksintresse

Fastigheten ligger inom ett större riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset innefattar delar av Nationalstadsparken, Solna kyrkby, Norra begravningsplatsen och delar av Ulriksdal.

Kulturmiljö

Byggnaderna inom fastigheten uppfördes efter ritningar av arkitekt Dag Ribbing 1984. Byggnaderna har ett högt arkitekturhistoriskt och byggnadshistoriskt värde och är goda representanter för sin tids lågmälda hantverksmässiga tegelarkitektur. Byggnaderna har ett miljöskapande värde i stadsbilden med sin skala, och som del i områdets sammanhållande bebyggelseårsring. Gatufasaden mot Prostgatan är välbevarad med ursprungliga fönster och portar med individuellt utformade entréer. På fasaderna mot gården och Solnavägen har nyligen balkonger byggts, med orginalsmidesräcken som förebild. Byggnaderna på Falkeneraren 1, besitter hantverksmässiga värden och kvaliteter i sin konstruktion och i sitt fasaduttryck med enkla detaljer och vackra proportioner.



Befintlig fasad

Föreslagna förändringar

Vindsinredningsförbudet inom fastigheten upphävs. Därigenom är det möjligt att efter bygglovsprövning inreda fastighetens vind samt delar av källarplan för bostadsändamål. Vid bygganmälan ska tillgänglighet och brandskydd redovisas. Takterrasser får inte utföras vid vindsinredning.

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad vara höst 55 dB(A).

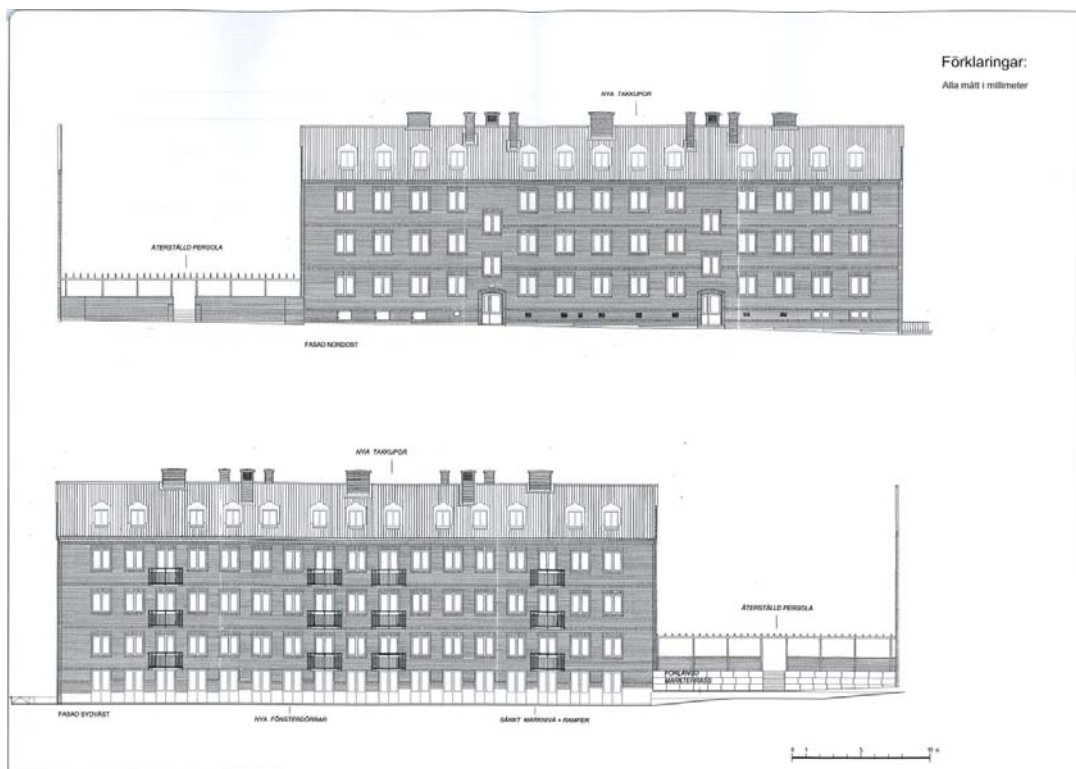
Byggnaden förses med rivningsförbud samt skyddsbestämmelse för fasader.

Dessutom införs en varsamhetsbestämmelse för byggnader inom fastigheten:

- Taktäckning skall vara rött lertegel
- Fönster och dörrar i fasad ska till form, material, indelning och proportioner vara lika original.

Rätten att uppföra uthus/bodar till en total sammanlagd yta om 50 kvm, med totalhöjd 3 meter, införs längs med bullermuren.

Förslaget innebär även att källarvåningen kan inredas som bostäder, dock begränsas området där schaktning tillåts.



Fasad med föreslagna ändringar

Riktlinjer vid inredning av vind

Varje åtgärd måste bedömas med hänsyn till de omständigheter som råder i det enskilda fallet. Åtgärden måste uppfylla utformningskraven i PBL 2010:900.

Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och får inte förvanskas, därför finns en antikvarisk förundersökning med värdebeskrivning och konsekvensbeskrivning framtagen. Utformningskraven gäller såväl omgivningspåverkan som anpassning till befintlig byggnads karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.

- Varje kupa ska inrymmas mellan två takstolar. Takkupor ska utformas och samordnas med byggnadens arkitektur. Placeringen i takfallet är betydelsefullt och måste studeras noga. Kupor placerade i liv med fasaden medges ej.
- Takterrasser medges ej.
- Plåtarbeten ska utföras med hög kvalitet, med smäckra dimensioner och med för byggnaden lämplig kulör.
- All detaljutformning, som fönsterbågar med mera, är av vikt för att uppnå ett bra slutresultat.

Buller

Mätningarna visar på ljudnivåer över 55 dBA på de övre våningarna vilket gör att eventuella vindslägenheter måste utformas med hälften av boningsrummen mot entrésidan av husen.

Ljudnivåerna i källarplanet ligger dock under 55 dBA vilket gör det möjligt att bygga om lokalerna till bostäder utan krav på planlösningen.

Nuvarande inomhusnivåer är mycket låga. Dels pga den avskärmande tegelväggen, dels pga att fönster har tilläggsisolerats.

Föroreningar

Inom planområdet har det funnits en mekanisk verkstad, branchklass 2 enligt översiktsplanen. Detta kan medföra att delar av marken inom fastigheten har förorenats. Innan schaktning undersöks marken för eventuella föroreningar. Resultatet från undersökningen får sedan ligga till grund för bedömningen hur schaktmassorna ska hanteras.

Luftkvalitet

Solnavägen är i dagsläget kraftigt trafikerad vilket medför att luftkvaliteten längs vägen tidvis är dålig. Tillkommande luftintag bör därför placeras mot Prostvågen.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Brf Falkeneraren äger fastigheten.

Fastighetsbildning

Inga fastighetsregleringar krävs för planens genomförande.

Servitut

Inga nya servitut krävs för planens genomförande.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggschef

Jonas Ellenfors
Planarkitekt