



Planbeskrivning

Detaljplan för Palsternackan 2 m.fl.

inom stadsdelen Huvudsta, upprättad i februari 2016, rev maj 2017

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen plankarta med bestämmelser. Som underlag för planen har en trädinventering, solstudie, dagvattenutredning samt en bullerutredning tagits fram.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av två byggnader inom Palsternackan 2. Byggnaderna är tänkta att inrymma trygghetsboende med ca 70 bostäder.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2014-05-12 i uppdrag till stadsbyggnadsnämnden att ta fram en detaljplan för området. Stadsbyggnadsnämnden gav 2014-05-21 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för aktuellt område. Detaljplanen var ute på samråd från 2015-04-29 till och med 2015-06-01. Granskning genomfördes 4-30 november 2016.

Planområde



Planområdet avgränsat i rött

Planområdet ligger i den södra delen av Solna i närheten av Ulvsundasjön inom stadsdelen Huvudsta. Området är beläget längs med Jungfrudansen och består av Palsternackan 2 samt del av Huvudsta 3:1. Båda fastigheterna ägs av Solna stad.

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.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet bedöms vara framför allt trafikbuller samt intrång i naturmark. Den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till bedöms dock som mycket begränsad.

Miljö- och byggnadsförvaltningen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och bedömer att en särskild miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ inte behöver göras för denna detaljplan.

Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Solnas översiktsplan ÖP 2006, antagen i maj 2006, ingår planområdet i ett område för blandad stadsbebyggelse. Området utgör del av utvecklingsområdet för Huvudsta.

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för luftfarten.

Detaljplaner

För fastigheten Palsternackan 2 gäller Dp P0401-1971 som anger att fastigheten får användas för allmänt ändamål. Den berörda delen av Huvudsta 3:1 är planlagd som park.

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

Planförslagets tillkommande bebyggelse ligger längst österut vid Jungfrudansen, norr om Huvudsta utomhusbad. Området kring Jungfrudansen karaktäriseras som hus i park, marken är kuperad med en brant bergskant ned mot Ulvsundasjön.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Palsternackan 2 ligger Skoga äldreboende, byggnaden är ritad av Webbjörn & Co och uppfördes 1971. Stora delar av omkringliggande bebyggelse vid Jungfrudansen uppfördes ungefär samtidigt.

Planerad bebyggelse

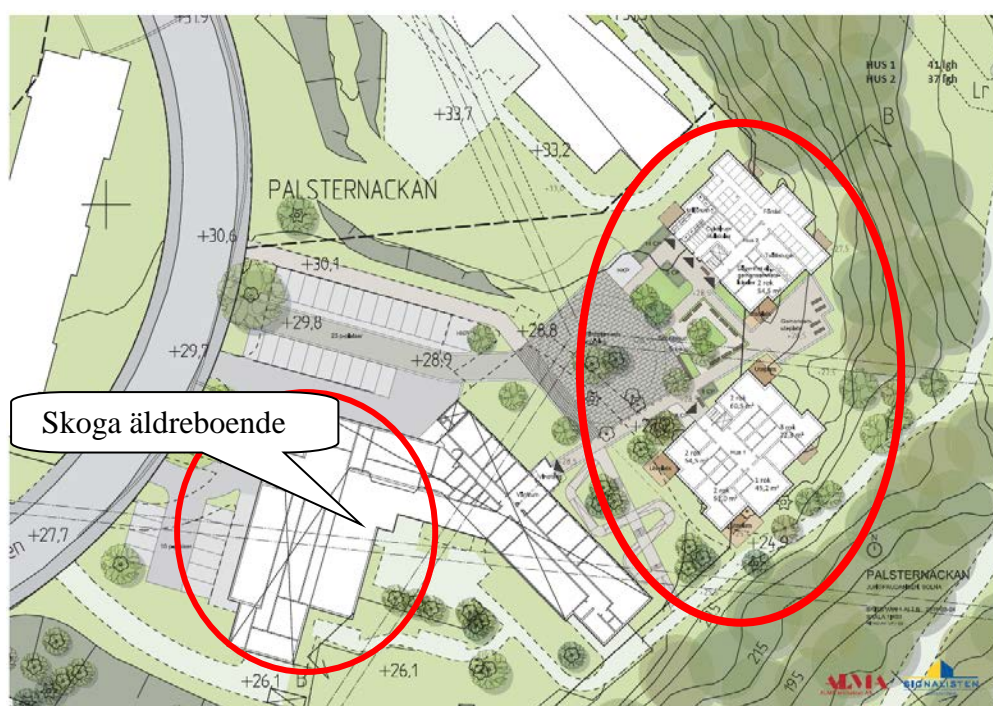
Två nya bostadshus planeras för ett trygghetsboende som vänder sig till personer från 70 år och uppåt. De två husen placeras i vinkel och bildar en gård för utevistelse, angöring och parkering. Husen inrymmer ca 70 lägenheter. I entréväningen på en av de tillkommande byggnaderna planeras en gemensam avdelning för dagverksamhet.

Infarten sker från den intilliggande gatan, Jungfrudansen. Byggnaderna är högt belägna i en sluttande terräng med uppvuxen skog/park i öster och söder. Bevarande av träd på den framtida gården eftersträvas. Entréer och trapphus angörs från gården.

På grund av tomtens förutsättningar är det svårt att utrymma husen med brandförsvarets stegbil på alla sidor, vilket påverkar byggnadens brandskydd. Det kommer att krävas brandsäkra trapphus. Parkeringsbehovet löses genom att en ny parkering anläggs väster om Skoga äldreboende samt att man samutnyttjar äldreboendets parkeringsplatser.

En ny elnätstation möjliggörs inom planområdet genom användningsbestämmelsen E, teknisk anläggning, för att säkra elförsörjningen i området.

Väster om den föreslagna bebyggelsen ligger Skoga äldreboende. Med tiden kommer den tillkommande bebyggelsen kunna ta del av den service som finns vid Skoga äldreboende. För att underlätta samverkan föreslås Skoga få ytterligare en entré mot öster för att möjliggöra en god gångförbindelse till den föreslagna bebyggelsen.



Planförslag, två nya huskroppar och parkering. Illustration: Alma arkitekter



Skoga äldreboende

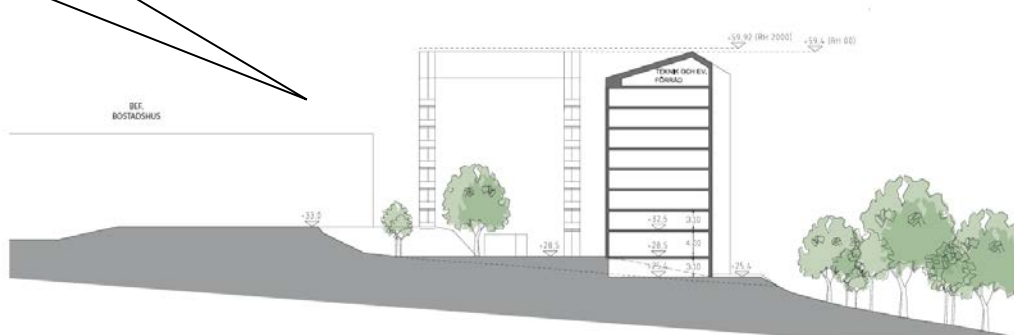


PALSTERNACKAN, FÖRSLAG TILL NYTT TRYGGHETSBOENDE. ILLUSTRATION, ALMA ARKITEKTER, 2015 03 30. BILD 1

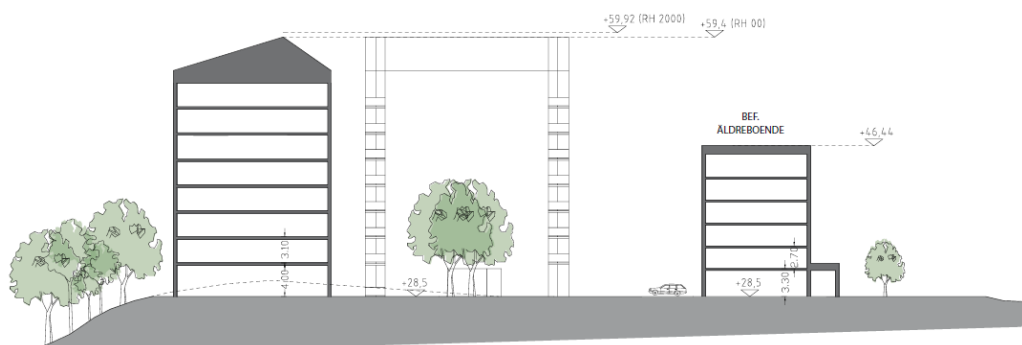


Illustration: Alma arkitekter

Jungfrudansen 7-15



Sektion genom föreslagen bebyggelse. Illustration: Alma arkitekter



Sektion genom föreslagen bebyggelse. Illustration: Alma arkitekter

Offentlig och kommersiell service

Det föreslagna trygghetsboendet kommer att kunna samutnyttja den service som finns på Skoga ålderdomshem. Ytterligare offentlig och kommersiell service finns i Huvudsta centrum ca 400 meter från planområdet.

Gångstråk

Gångstråket mellan Jungfrudansen och ned mot Huvudsta allé säkerställs i planen genom ett x-område (område öppet för allmän gångtrafik) mellan den förslagna bebyggelsen och Skoga äldreboende. En liten del av befintlig gångväg söder om Skoga ligger idag på kvartersmark, den överförs i detaljplanen till allmän plats PARK.

Tillgänglighet

De planerade bostäderna samt trottoarer/gångvägar ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det kommer att vara möjligt att med bil angöra den tillkommande bebyggelsen nära entréerna.

Tillgång till park

Söder och öster om planområdet ligger park- och rekreationsområden. Det finns flera gångvägar som leder ned till strandpromenaden vid Ulvsundasjön. Det finns närparker inom 300 meter från bostaden.

Dagvatten

Fastigheten består i dagsläget till största delen av berg vilket försvårar lokalt omhändertagande av dagvattnet. Dagvatten kommer att föras till den dagvattenkylvert som går under planområdet genom en ny dagvattenledning.

Naturmiljö

Träden inom planområdet är genomgående ganska unga och består till största delen av ädla lövträd så som ek och lönn. I den trädinventering som tagits fram bedöms 9 av träden i planområdet som särskilt värdefulla. Det finns inga dokumenterade rödlistade arter inom planområdet.

Utanför planområdet finns lövskog med förekomst av mycket värdefulla lövträd, bland annat jätteträd, samt förekomster av gamla tallar.

Parkering

Boende i trygghetsboende bedöms ha lågt bilinnehav. Erfarenheter från motsvarande projekt runtom i Solna visar på ett lågt parkeringsbehov.

Projekt	Antal lgh	Antal hyrda p-platser	Motsvara p-norm
Hallen	67	5	0,1
Turkosen	44	5	0,1
Bollen	64	1	0,02

Parkeringsplatserna på fastigheten utnyttjas inte till fullo av Skoga äldreboende och ett samutnyttjande av parkeringsplatserna kommer att vara möjlig. På så sätt kan man täcka det tillkommande parkeringsbehovet inom befintlig fastighet. Utöver de befintliga platserna möjliggörs 10 parkeringsplatser framför Skoga, samt 2 handikapplatser i anslutning till entrén till de tillkommande byggnaderna. Skoga äldreboende anses ha behov av 10 parkeringsplatser. De 70 tillkommande lägenheterna kommer då få ett p-tal på 0,35 (24 parkeringsplatser).

Bebyggelsen har god närhet till kollektivtrafik. Busshållplats till linje 113 finns inom 60 meter, och Huvudsta tunnelbanestation ligger inom 250 meter från tillkommande byggnader.

Buller

Det har tagits fram en bullerutredning, Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB 2014-12-04. Slutsatserna av utredningen visar att med föreslagen byggnadsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet erhållas.

De planerade bostadshusen utsätts för låga bullernivåer från trafiken på Jungfrudansen, Vid samtliga fasader blir den ekvivalenta ljudnivån högst 55 dB(A). Även maximalnivåerna är låga, samtliga fasader får lägre än 70 dB(A). Alla lägenheter kan få tillgång till egen uteplats och större gård med lägre än 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Radon

Det råder normalrisk för radon inom planområdet. Vid utformningen av byggnaderna måste detta beaktas.

Solstudie

Det har tagits fram en solstudie för projektet.



Solstudie 20 Mars KL 09.jpg

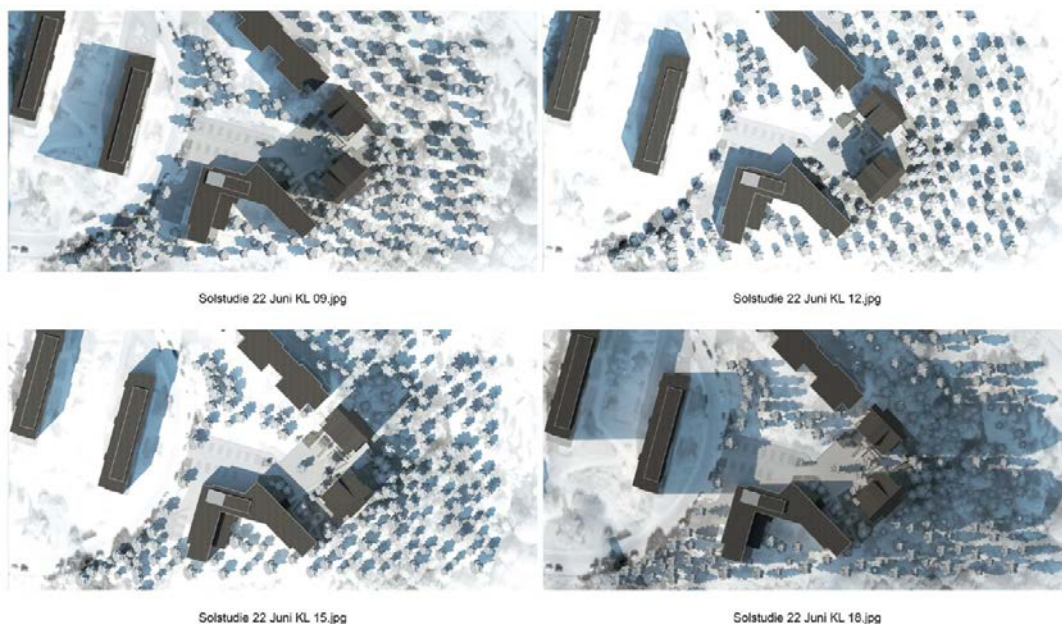
Solstudie 20 Mars KL 12.jpg



Solstudie 20 Mars KL 15.jpg

Solstudie 20 Mars KL 16_Solnedgång.jpg

20 mars Illustration: Alma arkitekter



22 juni Illustration: Alma arkitekter

Bedömningen är att den närliggande fastigheten Palsternackan 1 kommer att påverkas av skuggor från planerad bebyggelse. Dock är denna påverkan liten och bedöms som acceptabel.

Strandskydd

Strandskyddet längs Ulvsundasjön är upphävt genom beslut av länsstyrelsen på 1970-talet, när en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet. Strandskyddet måste upphävas genom planbestämmelse inom planområdet. Där strandskyddet upphävs ligger idag en del av Skoga äldreboende, uthus, en infart till Skoga äldreboende samt en mindre del av en befintlig gångväg som leder ned till Huvudsta strand. Ingen ytterligare byggrätt föreslås inom området där strandskyddet upphävs.

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för planområdet, både inom kvartersmark och på allmän plats. Planens genomförande ändrar inte allmänhetens tillgänglighet till området eller villkoren för djur- och växtliv jämfört med nuvarande förhållanden.

De skäl som enligt lagen kan ligga till grund för upphävande av strandskydd regleras i 7 kap. 18 c § Miljöbalken. För Palsternackan är punkten 1 aktuell.

1: Området är redan ianspråktaget och förändringarna ändrar inte förutsättningarna att upprätthålla strandskyddets syften.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Genomförandetid

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

Tidplan för planarbetet

Samråd	April 2015
Granskning	Oktober 2015
Godkännande av stadsbyggnadsnämnden	Mars 2016
Antagande av kommunfullmäktige	Mars 2016
Laga kraft (om den inte överklagas)	April 2016

Fastighetsrättsliga frågor*Markägförhållanden*

Planområdet omfattar fastigheterna Palsternackan 2 och del av Huvudsta 3:1, vilka ägs av Solna kommun.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att en ny fastighet kan bildas för ändamål bostäder och/eller vård. Fastigheterna som berörs är Palsternackan 2 samt del av Huvudsta 3:1. Inom x-område kan servitut bildas för ändamålet allmän gång- och cykelväg. En gemensamhetsanläggning för parkering och in- och utfart till Skoga äldreboende och de nya byggnaderna ska bildas inom g-område.

Fastighetsbildningen initieras av och bekostas av exploatören.

Ledningar

Erforderlig flytt av ledningar ska bekostas av exploatören som också svarar för avtal och samordning med ledningsägare och Solna stad.

Tekniska frågor*Gator*

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

Gårdar/närmiljö

Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvartersmark. De befintliga träden ska i största möjliga mån bibehållas och skyddas under byggtiden.

Vatten och avlopp, el, värme

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet, befintligt elnät och befintligt fjärrvärmenät om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras inom tomtmark.

Påverkan under byggtiden

Exploatören ska upprätta ett kontrollprogram enligt miljöbalken, 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

Ett exploateringsavtal mellan Solna stad och exploatören ska föreligga innan detaljplanen antas. Avtalet ska bland annat reglera upplåtelse av mark, fastighetsbildning samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande.

Konsekvenser av planens genomförande

Vattenkvalitet

Ulvsundasjön, belägen ca 500 m söder om detaljplaneområdet, är den recipient som tar emot dagvatten från aktuellt område. Ulvsundasjön tillhör huvudavrinningsområdet Norrström och tillhör den preliminära vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön (VISS, 2015), den har måttlig ekologisk status.

Slutsatsen av den dagvattenutredning som gjorts är att efter exploatering kommer det lokala flödet att öka, främst på grund av tillkomna takytor. Det är dock troligt att den totala ytavrinningen till intilliggande områden kommer att minska, dels för att delar av ytavrinningen kommer att tas om hand lokalt, samt genom att ett nytt lokalt dagvattensystem anläggs som tar hand om dagvattnet och leder detta till kommunens dagvattentunnel. Det är troligt att dessa åtgärder medför en minskad påverkan från dagvattenavrinning till intilliggande områden. Med föreslagna åtgärder är det därmed troligt att den totala belastningen på Ulvsundasjön efter exploatering kommer att minska, och sammantaget bedöms inte exploateringen utgöra ett hinder för att nå uppsatta miljömål för recipienten Ulvsundasjön.

Naturmiljö

Planförslaget innebär ett ingrepp i delar av den unga lövskog (under 80 år) som idag dominerar planområdets östra delar. Inom planområdet finns nio träd som har pekats ut i en trädinventering. Majoriteten av dessa träd kommer att sparas. Om skyddsåtgärder genomförs under byggtiden bedöms den negativa påverkan marginell.

Stads- och landskapsbild

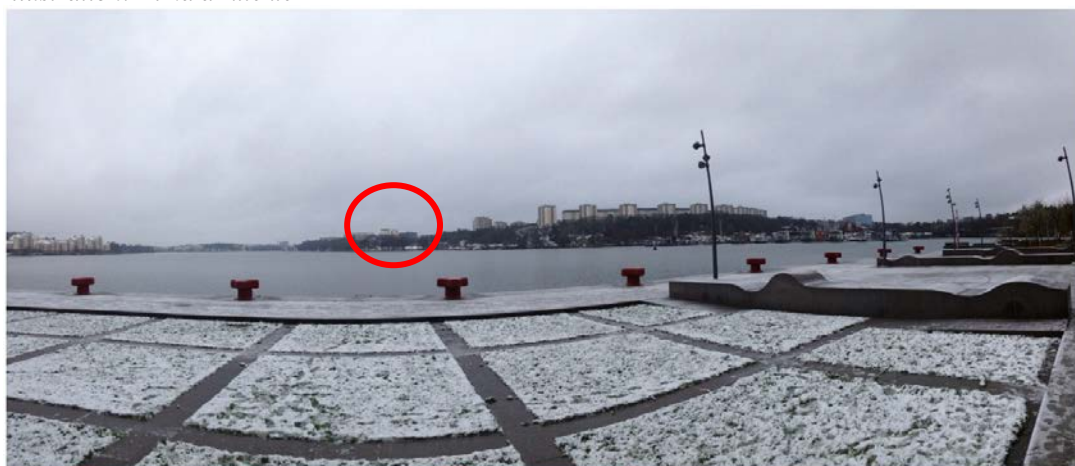
Den nya bebyggelsen bedöms synas ovanför trädtopparna, främst från öster och söder, under den avlödade perioden bedöms tillkommande byggnader framträda genom vegetationen även från andra områden. Tillkommande byggnader kommer att bli högre än befintlig bebyggelse. Hur volymer och fasader utformas kommer att få betydelse för hur bebyggelsen som helhet upplevs i landskapet. Byggnaderna bedöms inte påverka omgivningarna på ett negativt sätt.



PALSTERNACKAN, FÖRSLAG TILL NYTT TRYGGHETSBOENDE. ILLUSTRATION, ALMA ARKITEKTER. 2015 03 30. BILD 2



Illustration: Alma arkitekter



Fotomontage, bild från Kungsholmen. Alma arkitekter

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Anders Berg och Jonas Ellenfors, miljö- och byggnadsförvaltningen, Josefine Idbrant, stadsledningsförvaltningen. Bebyggelseförslag och illustrationer har tagits fram av Alma arkitekter genom Lena Pålson

Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggchef

Jonas Ellenfors
Planarkitekt

REVIDERING MAJ 2017:

En rättning har gjorts på plankartan. I antagandehandlingen redovisades att tomtindelningen 0401-1971 skall upphöra. Rätta aktnummret är 0503-1971.

Jonas Ellenfors