

Laga kraft 2007-05-24

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv Farao m m

inom stadsdelen Råsunda, upprättad i april 2007

Handlingar

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning.

Planens syfte och bakgrund

Detaljplanens syfte är att reglera markägförhållandena inom planområdet samt att bekräfta rådande förhållanden inom fastigheten Farao 8.

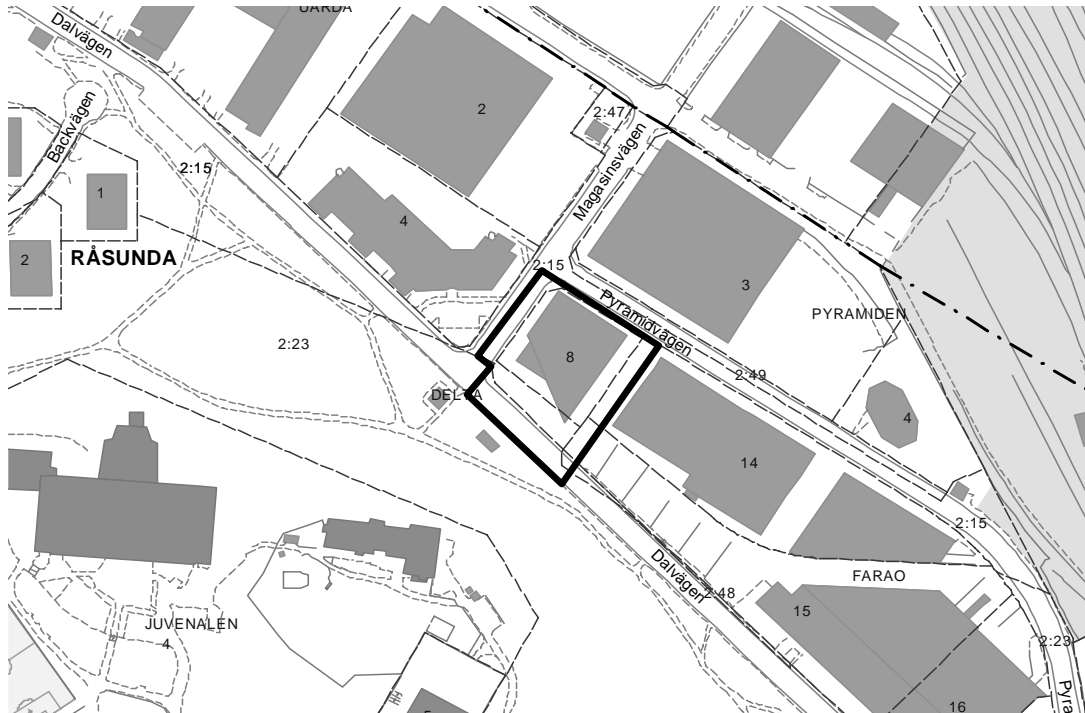
Planområdet ligger i Dalvägens arbetsområde och omfattas idag av en detaljplan från 1971. Fastigheten Farao 8 är i denna plan avsedd för industriändamål. År 1999 beviljades bygglov för en ny byggnad i huvudsak på fastigheten Farao 8. Byggnaden inrymmer till största delen kontor. Bygglov gavs även för mindre delar av byggnaden som ligger på fastigheten Råsunda 2:15. Denna fastighet ägs av Solna stad. En överenskommelse har gjorts mellan staden och fastighetsägaren för att reglera markägförhållandena på platsen. Detta kräver en ny detaljplan. I samband med detta planläggs också fastigheten för ett ändamål som stämmer överens med hur den utnyttjas idag. Den omvandling av fastigheten Farao 8 som skett och som nu avses bekräftas i detaljplan ligger i linje med en förändring av arbetsområdet i stort som staden anser vara lämplig.

Planförfarande

Planförslaget är av begränsad omfattning, saknar betydelse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Det hanteras därför med enkelt planförfarande.

Planområde

Planområdet omfattar fastigheten Farao 8 samt delar av fastigheterna Råsunda 2:15 och Råsunda 2:23. Det omges på tre sidor av Dalvägen, Magasinsvägen och Pyramidvägen. Området angränsar också till fastigheterna Farao 14 och Farao 15.



Planområdets läge

Behov av miljöbedömning

När staden upprättar en ny detaljplan ska en miljöbedömning av planen göras i det fall dess genomförande kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning som blir ett ställningstagande till om planens genomförande kan antas betyda en sådan betydande miljöpåverkan eller inte ska göras i ett tidigt skede av planprocessen. Behovsbedömningen ska göras utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Stadsarkitektkontoret har gjort en bedömning av projektet med avseende på de ovan nämnda kriterierna. Planförslaget är av administrativ karaktär och syftet är att bekräfta rådande förhållanden. Planförslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten och hanteras därför med enkelt förfarande. Dess genomförande bedöms därigenom inte leda till någon sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning med efterföljande miljökonsekvensbeskrivning behöver utföras.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Solnas översiktsplan som antogs i maj 2006 ingår planområdet i ett förändringsområde som föreslås få en markanvändning med blandad stadsbebyggelse innehållande bostäder, arbetsplatser, service, handel, parker, bostadsanknuten grönska med mera. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan 0402/71, antagen år 1971. Planen anger ändamålet industri för fastigheten Farao 8. Delar av planområdet som idag hör till fastigheten Råsunda 2:15 är i planen avsedda att ingå i industrifastigheten. Fastighetsbildning enligt den gällande planen är därmed inte i alla delar genomförd.

För det intilliggande kvarteret Pyramiden på andra sidan Pyramidvägen finns en detaljplan, 2000/1011 som antogs år 2002. Planens syfte var att möjliggöra nybyggnad inom kvarteret Pyramiden. Planen har ännu inte genomförts.

Fastighetsplaner

För området finns en gällande fastighetsplan från år 1971 med aktnummer 0504/1971.

Bygglov

Bygglov för nuvarande byggnad inom planområdet gavs år 1999. Kompletterande bygglov avseende inredning av restaurang respektive inbyggnad av lastkaj gavs år 2004.

Grönplan

Planområdet berörs inte i grönplan för Solna från år 1991.

Övriga kommunala beslut

Kommunfullmäktige fattade 2006-03-27 beslut om överenskommelse om fastighetsreglering med mera som ett led i att reglera markägoförhållandena kring fastigheten Farao 8.

Förutsättningar och förändringar

Markägoförhållanden

Fastigheten Farao 8 är i privat ägo. Fastigheterna Råsunda 2:15 och 2:23 ägs av Solna stad.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Farao 8 finns en drygt fem år gammal kontorsbyggnad. Byggnaden har något mer slutna fasader mot Pyramidvägen och intilliggande fastigheter, medan den mot korsningen mellan Dalvägen och Magasinsvägen har två karaktäristiska utskjutande hörn. I byggnadens bottenvåning finns en restaurang. Mot Dalvägen och mot fastigheterna Farao 14 och 15 är marken underbyggd med garage. Bjälklagets ovansida ligger ca 1,5 - 2 meter högre än Dalvägen och Magasinsvägen. Byggnaden har mot gatorna fyra våningar plus sockel. På lite avstånd då även de två övre våningarna syns ger den ett betydligt högre intryck.



Byggnaden på fastigheten Farao 8 sedd från Dalvägen

Planerad bebyggelse

Detaljplanen ger inte utrymme för någon ytterligare bebyggelse inom planområdet.

Natur och vegetation

Mellan parkeringsplatserna mot Magasinsvägen finns ett fåtal träd. Inom planområdet finns i övrigt ingen möjlighet till några större planteringar. På andra sidan Dalvägen finns dock ett större grönstråk som gör att fastigheten ändå har god tillgång till natur och vegetation.

Stadsbild

Omgivningarna består av industri- och kontorsbebyggelse av skiftande ålder och karaktär. På motstående sida av Dalvägen löper ett grönstråk. Byggnaden på Farao 8 ansluter i huvudsak till Dalvägens gaturum där byggnaderna är fritt placerade på tomterna men håller en skala av runt fyra våningar mot gatan. Innanför Dalvägen längs Pyramidvägen och Magasinsvägen är bebyggelsen lägre och har mer karaktär av lager och industri.

Gator och trafik

Parkering

Dalvägen och Magasinsvägen kan komma att användas som infart till omvandlingsområdet norr om Dalvägens arbetsområde (tidigare projektet Råstablick, nu projektet kring nationalarenan). För att säkra förutsättningarna för en framtida bra gatustruktur i detta fall avser staden att ta över en del av fastigheten Farao 8 som ligger vid Magasinsvägen. Denna mark avsätts som kvartersmark för parkeringsändamål. Tillsvidare kommer området vid Magasinsvägen att upplåtas med nyttjanderätt till fastighetsägaren av Farao 8 för parkering. Fastighetsägaren ska vid nyttjanderättens utgång riva den trappa som förbinder entrén till byggnaden med nyttjanderättsområdet.

Längs Pyramidvägen finns idag parkering för Farao 8 på stadens mark. Denna mark avses överföras till fastigheten.

Kollektivtrafik

Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge ca 500 meter från pendeltågstationen Solna station. Pendeltågstationen trafikeras också av bussar. Bussar trafikerar även Dalvägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs Dalvägen finns gångbanor. Cykeltrafik sker blandat med fordonstrafik.

Miljöfrågor

Detaljplanen reglerar befintliga förhållanden och ger inte någon ny byggrätt eller något förändrat användningssätt jämfört med hur fastigheten utnyttjas idag. Planförslaget innebär därmed inga förändringar som påverkar miljön i området.

Genomförande

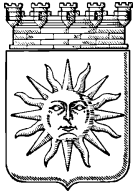
Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Övriga administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är upprättad av stadsbyggnadsförvaltningen, plan och bygg, genom Ludvig Lundgren och Kristina Gustafsson.

Elisabeth Berglund
Stadsbyggnadschef

Ludvig Lundgren
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av kv Farao m m

inom stadsdelen Råsunda, upprättad i april 2007

Handlingar

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser, planbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning.

Organisatoriska frågor

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att reglera markägoförhållandena inom planområdet samt att bekräfta rådande förhållanden inom fastigheten Farao 8.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Planen beräknas kunna vinna laga kraft i december 2006.

Ansvar för planens genomförande

Genomförandet av planen regleras i ett avtal om fastighetsreglering mellan Solna stad och fastighetsägaren till Farao 8.

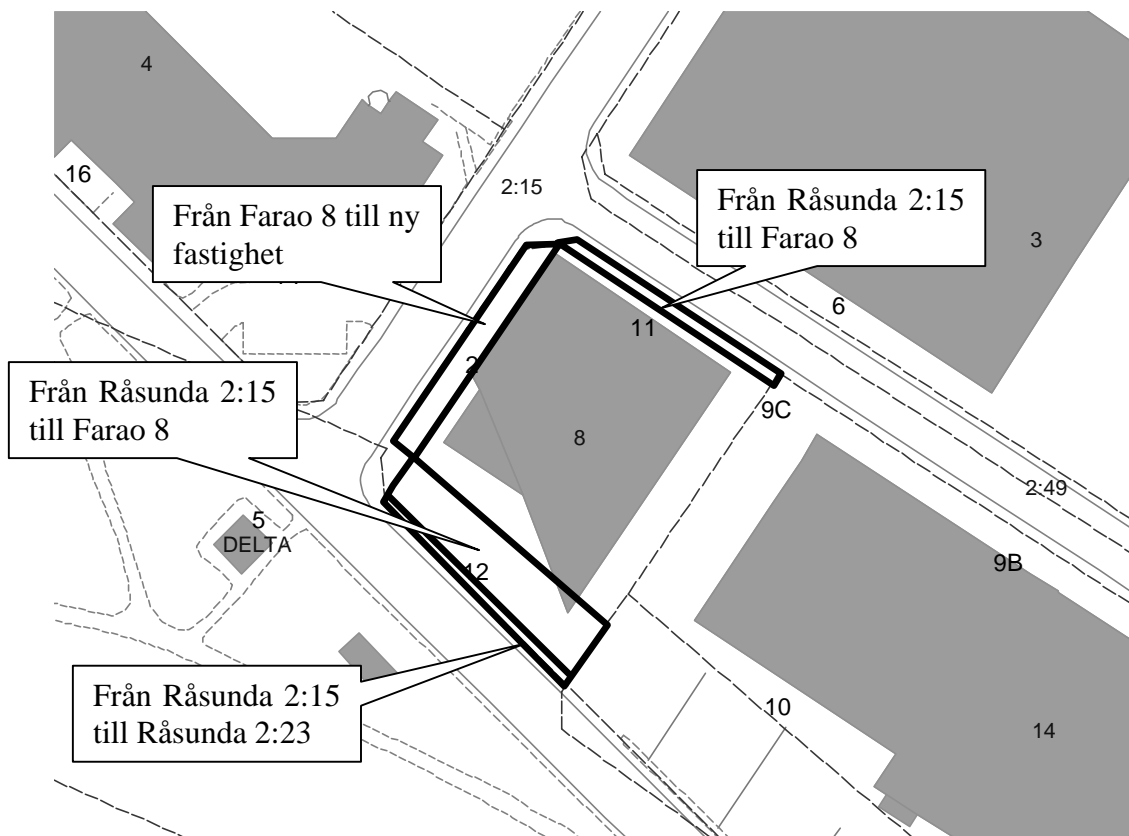
Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Farao 8, del av Råsunda 2:15 och del av Råsunda 2:23.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs del av Råsunda 2:15 till Farao 8 och del av Råsunda 2:15 till Råsunda 2:23. Området avsett för parkering på kvartersmark utefter Magasinvägen skall avstyckas till en egen fastighet i enlighet med överenskommelse mellan Solna stad och fastighetsägaren.



Principskiss över de skiften av mark som avses

Fastighetsplan

Gällande tomtindelning upphör att gälla. Upprättande av ny fastighetsplan bedöms inte vara nödvändigt.

Ekonomiska frågor

Avtal

Ekonomiska frågor avseende planens genomförande regleras i ovan nämnda avtal mellan staden och fastighetsägaren.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsbyggnadsförvaltningen, plan och bygg, i samråd med Andreas Andersson, exploatering.

Elisabeth Berglund
Stadsbyggnadschef

Ludvig Lundgren
Planarkitekt