



Planbeskrivning

Detaljplan för Planen 4

inom stadsdelen Råsunda, upprättad i oktober 2014

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser

Inför granskningen har en kompletterande bullerutredning tagits fram.

Planens syfte

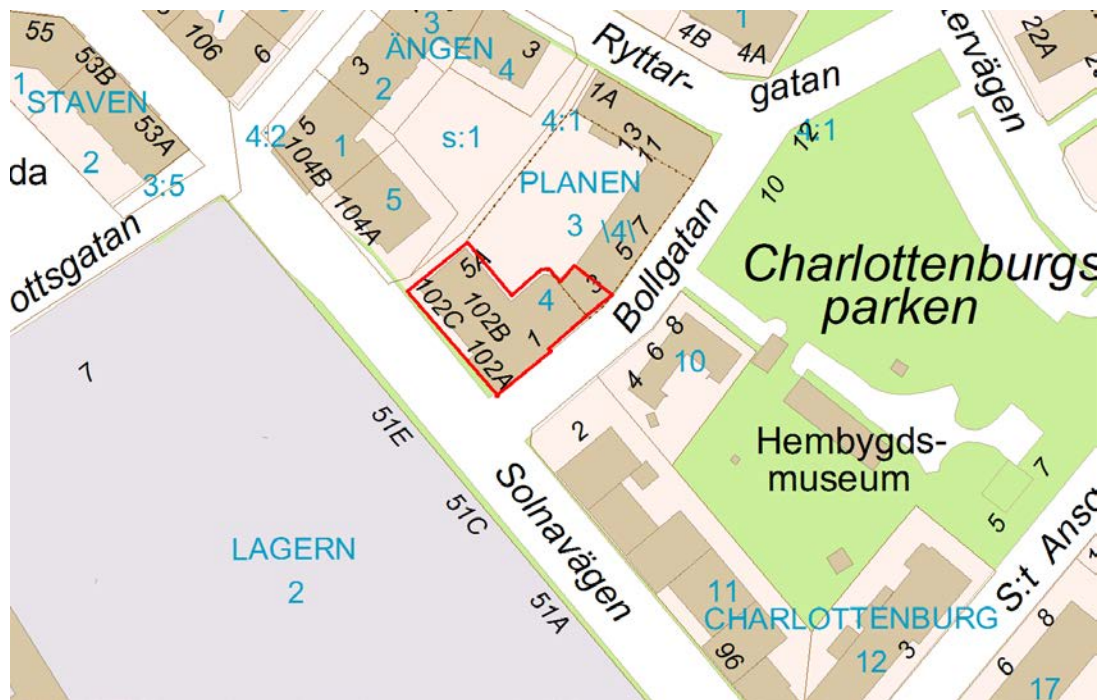
Detaljplanens syfte är att inom fastigheten skapa planmässiga förutsättningar för en ombyggnad av befintliga kontorslokaler så att de i framtiden kan användas för vård- och omsorgsboende.

Bakgrund

Fabege AB äger fastigheten Planen 4 genom det fastighetsägande dotterbolaget Fastighets AB Planen. Fastigheten är belägen vid korsningen Solnavägen/ Bollgatan i Råsunda. Fabege vill få möjligheten att omvandla den nuvarande kontorsfastigheten till ett vård- och omsorgsboende. Totalt rör det sig om ca 70 lägenheter, samt därtill hörande gemensamma utrymmen.

I Solna stad råder det i dagsläget en efterfrågan på vård- och omsorgsboenden, gärna i centrala lägen. Det centrala läget ger en ökad tillgänglighet för både boende/brukare, närstående och anställda. Kommunen är mån om att få till fler vård- och omsorgsboenden i centrala lägen och Planen 4 representerar ett sådant läge.

Planområde



Planområdet

Området är beläget vid korsningen Solnavägen/ Bollgatan och utgörs av fastigheten Planen 4.

2006 genomfördes en 3D-fastighetsbildning av Planen 4. 3D-fastighetsbildningen innebar att det underjordiska garaget som ligger under innergården tillhör Planen 4, samt del av bottenvåningen i byggnaden som ligger bredvid. Garaget delas mellan Planen 4 och Planen 3, infarten till garaget sker från Solnavägen.

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 kommer att studeras under planarbetet. Dessa bedöms vara framför allt buller. Den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till bedöms dock som begränsad.

Stadsbyggnadsförvaltningen 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, så ingår planområdet i ett område för blandad stadsbebyggelse. Området ligger i anslutning till utvecklingsområdet Solna City.

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

Detaljplaner

För fastigheten Planen 4 gäller Dp P90/0131 som anger att kvarteret får bebyggas med kontor samt att det ska finnas handel i bottenvåningen.

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

Stadsbild/Landskapsbild

Planområdet är beläget centralt i Solna och Stockholmsregionen.

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.



Fastigheten Planen 4

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom kvarteret Planen 4, består av en kontorsbyggnad. Byggnaden har ett enkelt och tydligt formspråk och uttrycker en stark rationalitet och funktionalitet. I den föreslagna planen föreslås en ändrad användning av byggnaden på Planen 4 från kontor till att även tillåta vårdboende. Det kommer fortfarande att vara handel i delar av bottenvåningen mot Solnavägen.

Fastigheten Planen 4 innefattar även del av bottenvåningen av byggnaden som ligger i anslutning till fastigheten längs med Bollgatan (adress Bollgatan 3). Gällande detaljplan tillåter bostäder och handel i gatuplan. Här föreslås en ändring så att förutom handel i gatuplan så kommer det även vara möjligt att anlägga kontor i gatuplan.

Resterande delar av kvarteret Planen består av bostäder, förskola och en gemensam innegård. Dessa berörs inte av detaljplanen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är välförsörjt med service. Solna centrum ligger på andra sidan Frösundaleden, där finns ett brett utbud av offentlig och kommersiell service. Detaljplanen kommer även i fortsättning att kräva handel mot gatan.

Tillgänglighet

Det kommer att det anläggas handikapparkering i anslutning till entrén till vårdboendet.

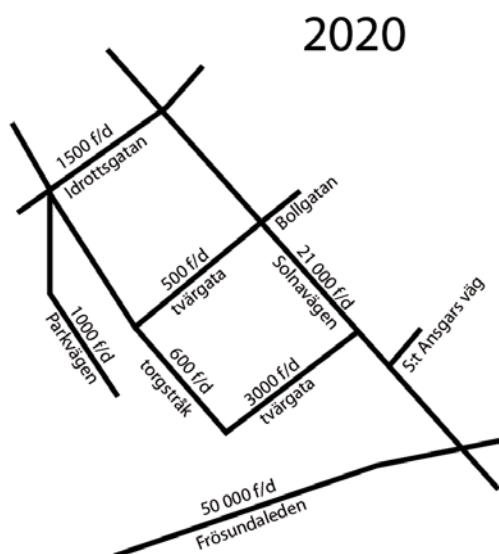
Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning, daterad 1987-06-11, utfördes i samband med att den förra detaljplanen antogs. Där i konstateras att marken består av fyllning på berg och på lera. Högsta grundvattenytan bedöms ligga på ca +8.

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 som ligger under Planen 4 går ut vid Solnavägen. Idag finns kantstensparkering på Solnavägen framför planområdet. Denna förutsätts finnas kvar.



Bedömda trafikmängder 2020

Gång- och cykeltrafik

Längs med Solnavägen går regionalt viktiga gång- och cykelstråk. 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. Frösundaledens och Solnavägens gång- och cykelstråk möts i en knutpunkt i höjd med S:t Ansgars väg.

Kollektivtrafik

Tvärbanan går 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, på ledens södra sida mot Solna station.

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Avståndet till tunnelbanestation Solna centrum och tvärbanans hållplats är ca 350 m. Avståndet till tunnlar för tunnelbanan överstiger 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.

Parker och torg

Norr om planområdet finns Råsunda torg, med trädplanteringar, sittplatser och en mindre lekplats. Öster om planområdet finns Charlottenburgsparken vid den mindre herrgårdsbyggnaden, Charlottenburg. I parken finns större träd, ett gravfält från yngre järnåldern samt en lekplats närmast S:t Ansgars väg.

Parkering

Det finns ett underjordiskt garage som ingår i fastigheten Planen 4 med ca 80 platser. Infart till garaget ligger vid Solnavägen. Den tilltänka verksamheten har inga stora behov av parkering då brukarna på vårdboenden oftast saknar bil.

Buller

Fabege har låtit ta fram en trafikbullerutredning, framtagen av *Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB*. Där fastställs att de planerade lokalerna utsätts för buller från främst trafiken på Solnavägen. Vid fasaden mot Solnavägen blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Det anses dock möjligt att uppnå goda ljudnivåer inomhus genom att en del tekniska åtgärder genomförs.

För att möjliggöra god ljudmiljö i vårdboendet genomförs följande åtgärder.

- Fönster och eventuella uteluftsdon dimensioneras och åtgärdas så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B för bostäder.
- Fasaden mot Bollgatan förses med fem burspråk per plan.
- Fasaden mot Solnavägen förses med fyra specialfönster per plan, se sid 8.

Luftföroreningar

I nuläget klaras miljö kvalitetsnormen för partiklar, PM10. Trots att trafiken bedöms öka kommer ändrade krav m.m. göra att de beräknade halterna minskar inom området. Miljö kvalitetsnormen för PM10 för år 2020 klaras därmed inom området. Utredningen visar också att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid, NO₂, klaras med god marginal för både nuläget och i framtiden.

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

Förorenad mark

Finns inga kända markföroreningar inom området

Radon

Större delen av planområdet är lågriskområde för markradon.

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	Januari 2014
Granskning	Juni 2014
Godkännande av stadsbyggnadsnämnden	Oktober 2014
Antagande av kommunfullmäktige	November 2014
Laga kraft (om den inte överklagas)	December 2014

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fabege AB äger fastigheten Planen 4 genom det fastighetsägande dotterbolaget Fastighets AB Planen

Fastighetsbildning

Om en fastighetsreglering blir aktuell är det exploatörens ansvar att skicka in en ansökan till Lantmäteriet. Kostnaden tas av exploatören enligt Lantmäteriets gällande förrättningstaxa.

Servitut

Inga nya servitut krävs för planens genomförande.

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.

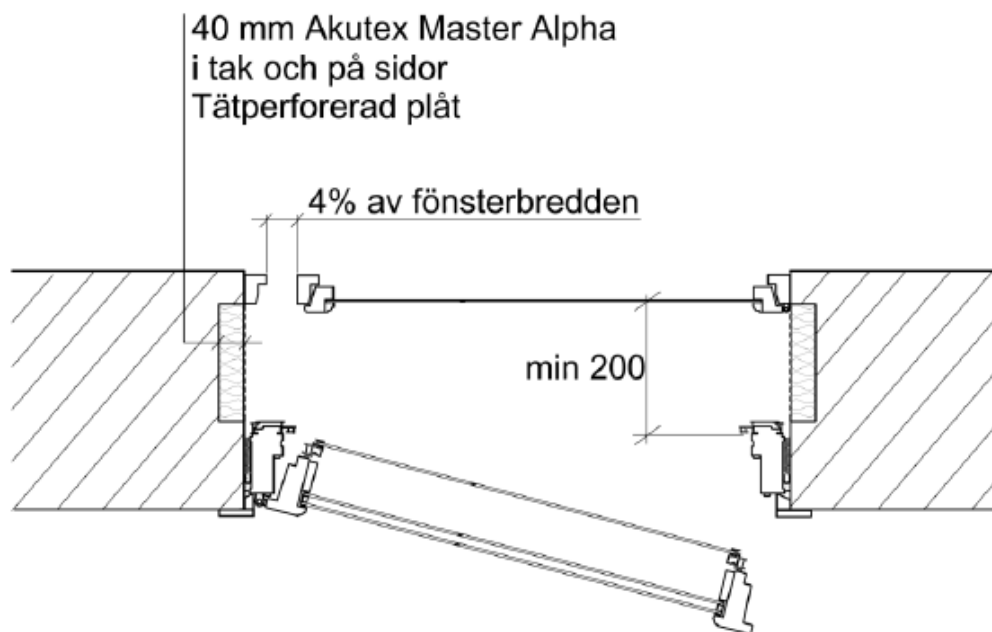
Konsekvenser av planens genomförande

Buller

Området påverkas av buller från Solnavägen och Bollgatan 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, RUFSS 2010 är området kring Solna centrum utpekade som stadskärna. Sammantaget motiverar detta att göra avsteg från de nationella riktvärdena för buller.

Då projektet är ett ombyggnadsprojekt med en mycket djup byggnadsform är det svårt att få en bra planlösning i kombination med dessa ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Därför har byggnaden försetts med fem burspråk och fyra specialfönster per plan för att i största möjliga omfattning uppnå samma effekter som om ekvivalentnivå är 55 dB(A) utomhus. Med dessa åtgärder och föreslagen planlösning kan aktuella riktvärden för trafikbullernivåer innehållas och god ljudmiljö kan skapas.

Specialfönster



Ljuddämpningen hos denna typ av specialfönster har uppmätts och mätningarna visar att vid exempelvis 65 dB(A) utanför fönster blir nivån inne, med vädringsöppet fönster, högst 45 dB(A). Denna typ av fönster används i flera andra vårdbyggnader, exempelvis i Sollentuna och Lidingö. Utöver en bullerdämpande effekt kan den boende själv säkert öppna fönster för vädring.

Möjlighet till gemensamma uteplatser med ekvivalent ljudnivå under 55 dBA och maximal ljudnivå under 70 dBA finns på innegården.

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 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.

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.

Ann-Christine Källeskog
Stadsarkitekt

Jonas Ellenfors
Planarkitekt