



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av
Kv NORDAN m m
inom stadsdelen Hagalund i Solna, upprättad i november 1997

HANDLINGAR

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser, illustration, samrådsbroschyr, samrådsredogörelse, fastighetsägarförteckning, genomförandebeskrivning samt denna beskrivning.

PLANENS SYFTE

Enligt gällande detaljplan från 1930 finns utnyttjade bygggrätter för både Nordan 27 och Nordan 28. Detaljplanens syfte är att utöka befintlig bygggrätt på ca 9 meter för fastigheten Nordan 27 till ca 11 meter, för att möjliggöra en tillbyggnad av befintligt hus. Tillbyggnaden föreslås innehålla ca 520 m² BTA lägenhetsyta, ca 300 m² BTA kontor och garage för 7 bilar.

Detaljplanen föreslår även att gångbanan på Forngränds västra sida, som idag ligger på kvartersmark, överförs till allmän plats, L-gata.

PLANDATA

Läge

Fastigheterna Nordan 27 och Nordan 28 är belägna söder om Råsundavägen mellan Forngränd och Nordstjärnegatan.

Areal

Planområdets areal är ca 0,5 ha, varav ca 0,2 ha är allmän plats och utgör mark för gator och gångväg.

Markägoförhållanden

Fastigheten Nordan 27 har nyligen förvärvats av Wählin Förvaltnings AB. Fastigheten Nordan 28 ägs av Bostadsrättsföreningen Nordan 28 (bildad 1994). Planförslaget genomförande förutsätter en markreglering från fastigheten Nordan 23, som ägs av Solna kommun men upplåtes med tomträtt till Bostadsaktiebolaget Hemstaden. Fastigheten Nordan 12, där en fastighetsreglering av trottoaren föreslås, ägs av två privatpersoner, Eva Håkansson och Eva Johansson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1991, redovisas området inom "befintlig utbyggnad med mindre kompletteringsmöjligheter."

Detaljplaner

För kvarteret gäller idag en detaljplan fastställd den 7 november 1930. För området söder om fastigheterna Nordan 27 och 28 gäller en detaljplan från den 3 juli 1969. För Forngränd gäller en detaljplan från den 15 juni 1939 och för Nordstjärnegatan gäller en detaljplan från den 19 december 1963.

Fastighetsplaner

Inom planområdet finns flera gällande fastighetsplaner, från 1933, från 1955, från 1969 och från 1972.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

"Kåkstaden", det gamla Hagalund, byggdes vid 1800-talets slut uppe på Hagalundsbergets krön och på dess södra sida, medan bergets norra sida i stort lämnades obebyggd. Norra stambanan invigdes år 1865 i det gamla ytläget öster om Hagalund och år 1912 var tunneln genom Hagalundsberget klar. I början av seklet växte några småindustrier upp här t ex den ännu idag befintliga galvaniseringsfabriken i kvarteret Fjorden, som är den äldsta byggnaden utefter Råsundavägen. Durgoverkstaden, som den nu heter, har ett sågtandat tak och är exteriört mycket ursprunglig och har ett stort kulturhistoriskt värde.

År 1909-10 drogs spårvägen fram norr om Hagalund och en väg, som då kallades Stockholmsvägen, anlades. Vid denna tid uppfördes de första två bostadshusen utefter vägen, nuvarande Nordan 27 och 28. Inte förrän vid 30-talets slut och början av 40-talet tillkom flera bostadshus längs vägen. Vid Nordstjärnegatans östra sida byggdes år 1939 Fjorden 1 och 2 med ett femvåningshus med butiker i bottenvåningen mot Råsundavägen och däröver fyra våningar bostäder. Det senaste huset, Forngränds västra sidan, uppfördes år 1954. Dessa flerfamiljshus väster om planområdet byggdes i funkisstil med gavlar vända mot gatan för att ljus och luft skulle släppas in i lägenheterna. Mot Råsundavägen är husen 5 våningar höga och trappar sedan upp en våning mot söder. På andra sidan Råsundavägen byggdes de tidstypiska 50-talshusen längs Förvaltarvägen under åren 1951 - 53.

År 1965 påbörjades rivningar i det gamla Hagalund och under början av 1970-talet flyttade de första hyresgästerna in i det nya Blåkulla, ett av "miljonprogramsområdena". Åtta stycken 14 våningar höga och 100 meter långa bostadhus grupperar sig här kring en central huvudgata uppe på Hagalundsberget.

I samband med ombyggnaden av trafikplatsen Haga Norra vid E4 i början av 1990-talet utbyggdes även Frösundaleden med 4 körfält i anslutning till detta planområde. En bulleravskärmning byggdes på norra sidan av leden. På den södra sidan ordnades Råsundavägen som en smalare lokalgata med parkeringsplatser och en del träd planterades.

Bebyggelsen på fastigheterna Nordan 27 och 28 är de äldsta i området. Nordan 27 uppfördes omkring 1910 och är ett flerbostadshus i sex våningar med lokaler i bottenvåningen och fem bostadsplan. Mot söder och Hagalundsberget har byggnaden en fönsterlös brandgavel. Huset är slätputsat med burspråk och tre dekorativa gesims-

band som löper längs fasaden. Affärslokalerna mot Råsundavägen har innehållit både café, mjölk- och matvarubutik. Under många år fanns även biografen Thule inrymd här. I de f d biograflokalerna har sedan olika verksamheter funnits, bl a Kosmos svampindustri, och numera används den stora hallen av en bilverkstad. I hörnet, i den f d cafélokalen, finns idag ett tryckeri. Mot Forngränd finns en pizzeria.

Nordan 28 byggdes ungefär samtidigt som grannhuset, men är lägre. Det är ett fyra-våningshus med en sockel i grovhuggen granit mot Råsundavägen. Fasaden har artikulering genom att reliefliknande gavelpartier i spritputs ställts mot i övrigt slätputsade väggar. Byggnaden har avrundade hörn, ett drag som inte var ovanligt vid denna tid. Huset har inte några butiksloker mot gatan som grannhuset. Första våningen innehåller idag kontor. Övriga tre plan innehåller bostäder. Mot söder och Hagalundsberget har byggnaden, liksom grannhuset, en brandgavel.

Tillsammans bildar de två husen ett för den tiden typiskt kvarter i en rutnätsstad. De vänder sina representativa huvudfasader med vackra entréer mot Råsundavägen. Byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde och är även värdefulla ur stadsbildssynpunkt, framför allt mot Råsundavägen.

Fastigheternas mark mot söder och Hagalundsberget har lämnats orörd. En stadsplan från 1930 redovisar en tillbyggnadsrätt på ca 9 meter för dessa två hus. En stadsplan från 1939, som togs fram för husen väster om Forngränd, tillåter där hus som är ca 19 meter längre än de tidigast byggda i kv Nordan.

Planerad bebyggelse, Nordan 27

Detaljplanen innebär att befintligt hus kan tillbyggas ca 11 meter söderut. Befintligt trapphus i Forngränd 1, som skall kompletteras med en hiss, föreslås utnyttjas för den tillbyggda delen. Fasadmässigt skall tillbyggnaden utformas likt det ursprungliga huset med samma våningshöjder, takutformning, fönstertyper, burspråk m m. De tre nedersta våningarna i tillbyggnaden, som delvis är skuggade av Hagalundsberget, innehåller inga lägenheter. I gatuplanet föreslås garage och på andra och tredje våningen föreslås kontor. De tre våningarna däröver innehåller två trerumslägenheter per plan med balkong på gaveln i söder. Vindsvåningen föreslås, i likhet med befintligt hus, innehålla bostäder.

Kontoret, som föreslås på plan 1 och 2 och motsvarar ca 450 m² BTA (varav ca 300 m² i tillbyggnaden), planeras för den nye ägaren, Wåhlin Förvaltnings AB. Fem stycken smålägenheter på plan 1 och 2 i befintligt hus (varav 2 st med dåligt bostadsläge) avses omvandlas till kontor.

För att klara de stora nivåskillnaderna mot söder föreslås terrasser både på gårds- och gatusida som för ner växtlighet längs berget och knyter ihop de högre och lägre delarna.

För befintligt hus på fastigheten Nordan 27 planeras en varsam ombyggnad med tyngdpunkt på byte av de sanitära installationerna samt komplettering med hissar i trapphusen. På vinden planeras 4 stycken nya vindslägenheter med upptagande av takkupor.

Möjlig framtida bebyggelse, Nordan 28

För fastigheten Nordan 28 föreslås att den idag befintliga byggrätten behålles. Detta innebär att huset kan förlängas ca 9 meter i brandgaveln mot söder och få samma längd som huset på andra sidan Nordstjärnegatan.

Parkering, tillfart, Forngränd

Solnas parkeringstal för bostäder är 0,8 bilplatser/lägenhet, varav 0,1 är för besökande. För kontor är parkeringstalet 18 platser/1000 m² varav 3 är för besökande.

Råsundavägen har för ett antal år sedan fått ett antal parkeringsplatser i samband med ombyggnaden till lokalgata. På Forngränd finns idag 5 markerade p-platser, 2 mot refugen vid Råsundavägen och 3 mot berget i söder. Gatan föreslås nu förlängas och en vänd- och angöringsyta planeras i söder. Entrén till Forngränd 2B kommer att förändras något av ombyggnaden. I bergsslutningen planeras en terrass ta upp den nya nivåskillnaden. Vid förlängningen och ombyggnaden av gatan kan ytterligare en parkeringsplats anordnas.

För det nya huset i anslutning till fastigheten Nordan 27 skulle ca 9 platser behövas för boende och arbetande samt 1 besöksplats. I bottenplanet i det föreslagna nya huset planeras ett garage med 7 bilplatser. I befintlig bilverkstad, den gamla biograflokalen, avser fastighetsägaren ha egna servicebilar nattetid, medan dagtid ca 6 platser för kontoret kan tillgodoses här. På Forngränd kan en ny plats anordnas. I övrigt hänvisas till befintliga parkeringsplatser på gatumark, upplåtna som boendeparkering.

Nordstjärnegatan har nyligen rustats upp och 14 parkeringsplatser har anlagts. Om/när en tillbyggnad blir aktuell för Nordan 28 bör en garagelösning redovisas för de tillkommande lägenheterna.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats med ett flertal linjer finns vid Råsundavägen strax nordost om fastigheten. Solna station med pendeltåg m m finns ca 200 meter från området.

Spårväg

Snabbspårväg norr, som enligt förslag skall fortsätta från Alvik mot Solna station, planeras i olika alternativ fortsätta österut. I det idag mest troliga alternativet föreslås en tunnelförläggning under Solna station och vidare i tunnel längs Råsundavägen och under Brunnsviken mot Universitetet.

Skyddsrum

De nya husen bör förses med skyddsrum. Om möjligt, skall skyddsrummen även dimensioneras för befintliga hus på fastigheterna Nordan 27 och Nordan 28. Ett skyddsrumskesked skall sökas hos kommunen.

Lek- och rekreation

En uteplats för rekreation och småbarnslek m m skall anordnas på gården. Gårdsmiljön skall samordnas med angränsande fastigheter och särskilt skall sprängningsarbetena utföras på ett sådant sätt, att en tilltalande hehetslösning skapas vid gårdsmiljön. Terrasser skall anläggas som för ner växtlighet och knyter ihop de högre och lägre delarna.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning för planerad bebyggelse har idag ej framtagits. En hel del sprängningsarbeten kommer att behöva utföras. En grundundersökning skall göras, där även grundvattennivån skall anges.

Radon

Enligt kommunens inventeringar, utförda av MRM Konsult AB år 1994, redovisas planområdet som ett normalriskområde. Radongashalten i bostäder får enligt normer ej överstiga 400 Bq/m³.

STÖRNINGAR

Trafikbuller, avgaser

På Frösundaleden passerar idag ca 30 000 fordon/vardagsmedeldygn. Då föreslagna hus ej vetter mot trafiken och är placerade ca 50 meter från leden, beräknas bullervärdena inte överstiga gränsvärdena.

De av Naturvårdsverket föreslagna riktvärdena för bilavgashalter beräknas ej heller överskridas inom kvarteret.

MILJÖKONSEKVENSER

Kulturhistoriska värden

De två befintliga byggnaderna Nordan 27 och Nordan 28 från början av 1900-talet bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla. De vänder sina representativa huvudfasader med vackra entréer mot Råsundavägen.

Ett genomförande av planförslagets intentioner bedöms ej påverka det kulturhistoriska värdet, då tillbyggnadsmöjligheterna vetter mot söder och föreslås anpassas i höjd till befintliga hus. Bostäder föreslås kunna inredas på vindarna i de befintliga husen. Utformning av fönster och vindskupor skall anpassas till de kulturhistoriskt intressanta fasaderna.

Landskapsbild/stadsbild

Stadsbilden förändras genom utbyggnadsförslaget så att de båda gaturummen, Forngränd och Nordstjärnegatan påverkas. Förslaget innebär att byggnaderna på båda sidor om Nordstjärnegatan föreslås bli lika långa, vilket borde ge ett harmoniskt intryck. Solbelysningen i gaturummet blir dock mindre, framför allt kvällstid under sommarhalvåret. Gaturummet vid Forngränd får en västersida som är längre än östersidan. Solbelysningen påverkas under förmiddagstimmarna.

Rekreation

Befintligt berg utgör idag i första hand ett blickfång, men kan ha ett visst värde även för rekreation. Utblickar från framför allt de inre, lågt liggande lägenheterna kommer att reduceras, genom att befintliga husfasader förlängs.

Naturmiljö/vegetation

Befintlig vegetation i bergsslutningen kommer att påverkas av byggnationen. Vid Forngränd kommer ett eller två träd att behöva fällas då gatan förlängs. En redovisning av hur många och vilka träd som försvinner skall utföras. Nya träd och annan växtlighet skall planteras som ersättning.

Påverkan under byggtiden

Nybyggnationen i anslutning till Nordan 27 beräknas pågå i högst ett års tid. De för omgivningen mest störande sprängningsarbetena kommer att pågå ca 1 månad. I övrigt är bilningsarbeten vid ombyggnaden av befintligt hus relativt störande för de kringboende.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den nya föreslagna bebyggelsen i kvarteret Nordan skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningar finns idag i angränsande gator.

Dagvattnet skall, om möjligt, omhändertas lokalt. En utredning skall, senast i samband med bygglov, redovisa hur detta skall ske.

Värme

Befintliga hus och den föreslagna nya bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärmenätet, om ej något miljövänligare alternativ kan redovisas. Ledningar finns både i Nordstjärnegatan och i Fyrgränd.

El

Fastigheterna planeras att försörjas med el från lågspänningsnätet.

Avfall

Utrymmen skall finnas för källsortering, både inom lägenheten och i ett utrymme som är lättåtkomligt från Råsundavägen. Soputrymmet skall dimensioneras för att kunna inrymma en veckas sopmängd och även vara lättåtkomligt för hyresgäster.

Utrymme för kompostering av köksavfall bör finnas inom- eller utomhus på lämpliga platser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Detaljplanens genomförandetid skall vara 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

För övriga administrativa frågor hänvisas till genomförandebeskrivningen.



Per Linder
stadsarkitekt



Greta Bagewitz
planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av
Kv Nordan m.m.
inom stadsdelen Hagalund i Solna, upprättad i november 1997

Genomförandebeskrivningen beskriver de ekonomiska, tekniska och administrativa konsekvenserna som detaljplanen medför samt de åtgärder som måste vidtas för att den föreslagna bebyggelsen och andra förändringar i området skall komma till stånd.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanens syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att utöka befintlig byggrätt för fastigheten Nordan 27 för att möjliggöra en tillbyggnad av befintligt hus. Tillbyggnaden föreslås innehålla ca 520 m² BTA lägenhetsyta, ca 300 m² BTA kontor och garage för sju bilar.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid skall vara 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detta innebär att bygglov, rivningslov och marklov skall sökas inom 15 år. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m.m.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under våren 1998. Byggstart skall därmed kunna ske under sommaren 1998.

Markägförhållanden

Fastigheterna Nordan 27 och Nordan 28 ägs av Wåhlin Förvaltnings AB respektive Bostadsrättsföreningen Nordan 28, fastigheterna Fjorden 2 och Fjorden 6 ägs av Lars Thunberg respektive Solna kommun och fastigheten Nordan 12 ägs av Anita Håkansson och Margareta Johansson. Gatufastigheten Hagalund 3:3 ägs av Solna kommun. Fastigheterna Nordan 23 och Nordan 25 ägs av Solna kommun och upplåts med tomträtt till Bostadsaktiebolaget Hemstaden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För genomförandet av tillbyggnaden på Nordan 27 erfordras att en mindre del av fastigheten av Nordan 23 genom fastighetsreglering överförs till Nordan 27. Det kan dock vara lämpligt att ett område om ca 700 m² norr om gångvägen överförs. På samma sätt är det lämpligt att totalt ca 650 m² överförs från Nordan 23 och 25 till

Nordan 28, även om det inte erfordras för att utnyttja befintlig bygg rätt på Nordan 28. Enligt planförslaget utgörs ca 75 m² av Nordan 25 och ca 20 m² av Fjorden 2 av allmän plats för gång- och cykelväg. Även del av Nordan 12 om ca 100 m² utgörs av allmän plats. Dessa områden skall genom fastighetsreglering överföras till den av kommunen ägda fastigheten Hagalund 3:3.

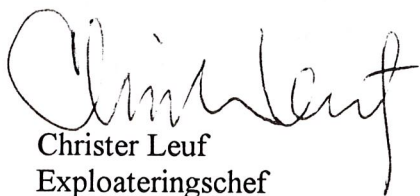
TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheten Nordan 27, inom vilken ny bebyggelse planeras uppföras, är ansluten till det allmänna va-nätet. Fastigheten bör anslutas till fjärrvärmenätet. Dagvattnet skall, om möjligt, omhändertas lokalt.


EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Exploateringsavtal mellan kommunen och Wåhlin Förvaltnings AB skall föreligga inför kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen. Avtalet skall bl.a. reglera de ekonomiska villkoren för överföring av mark.



Christer Leuf
Exploateringschef



Lars Gustafsson
Exploateringsingenjör