



Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv Sparrisen mm

inom stadsdelen Huvudsta, upprättad i september 2011

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till förslaget:

- plankarta med bestämmelser
- genomförandebeskrivning

Illustrationer och en situationsplan utgör bilaga till planbeskrivningen som bifogas till handlingarna. Som underlag för planen har en bullerutredning tagits fram av ACAD-International AB.

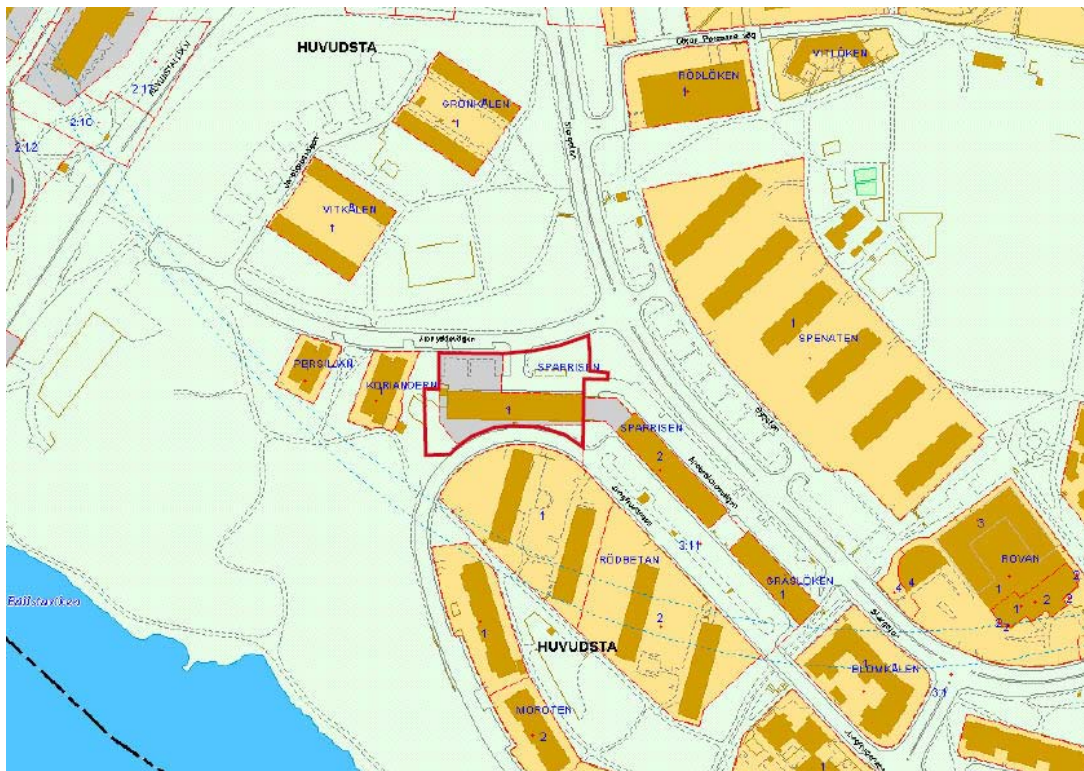
Bakgrund

Fastigheten Sparrisen 1 ligger längs Anderstorpsvägen i Huvudsta. Sparrisen 1 uppfördes på 1970-talet för kontorsändamål. Sedan 2004 då WM-data lämnade fastigheten har den under längre tidsperioder varit vakant. Den senaste hyresgästen, Skatteverket, som hyrde lokaler under en evakueringsperiod om 2 år flyttade ut sista januari 2010. Byggnaden är i behov av upprustning och lokalutformningen passar inte dagens krav på moderna kontorslokaler.

Planens syfte

Planen syftar till att förändra den befintliga kontorsbyggnaden så att den kan innehålla bostäder, kontor och lager, samt butik- och kontorslokaler i bottenvåningen. Husets fasader måste omgestaltas för att passa byggnadens nya ändamål.

Planområde



Planområdets läge

Området är beläget mellan Anderstorpssvägen och Jungfrudansen och utgörs av fastigheten Sparrisen 1 samt del av Huvudsta 3:1, och är ca 0,6 ha stort.

Behovsbedömning

När detaljplaner upprättas ska kommunen ta ställning till om en miljöbedömning krävs eller inte, en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning har upprättats, 2010-09-09. I bedömningen konstateras att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan. Det bedöms inte heller innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet. Dessa bedöms vara buller. Den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till bedöms som begränsad. Staden bedömer att planens genomförande därmed inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen har samrått med Länsstyrelsen som delar stadens uppfattning. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Solnas Översiktsplan från 2006 är Huvudsta ett av kommunens fem utvecklingsområden. Där anges att områden med bäst kollektivtrafikläge ska exploateras i första hand. Det står även att en förtätning kan bidra till att bevara och utveckla när servicen i området, något som kan öka livskvaliteten i området som helhet. Genomfartstrafik genom området framhålls som ett möjligt hinder för utbyggnad. Det finns i Huvudsta god tillgänglighet till rekreativstråk av hög kvalitet.

Detaljplaner

Området omfattas dels av detaljplanen 0404/1970, där marken utgörs av kontors- och handelsändamål, gata och parkmark, detaljplanen 0419/1966 som medger kontorsändamål och detaljplanen 0431/1965 som anger parkering.

Fastighetsplaner

Inom detaljplaneområdet finns en gällande fastighetsplan från 0506/1971.

Miljöprogram

Solna stads miljöprogram, 2010-2013, anger strategier för hur Solna stad ska arbeta med miljöfrågor. Det finns i programmet fyra fokusområden; kretsloppsanpassad avfallshantering, hållbar energi- och transportsanvändning, hållbart stadsbyggande samt sunda inomhusmiljöer.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2010-06-07, § 43, i uppdrag åt stadsbyggnadsnämnden att ta fram en ny detaljplan för del av kv Sparrisen mm. Stadsbyggnadsnämnden vidarebefordrade uppdraget 2010-08-18, § 90, till stadsbyggnadsförvaltningen.

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild

Stadsbilden runt området präglas av storskalig bebyggelse, breda vägar och grönstråk med uppvuxen vegetation. Storgatan utgör ett tydligt stråk och en barriär. De breda stråk som finns i området förstärker upplevelsen av de olika bebyggelsenklaverna som ofta saknar kopplingar till varandra. Anderstorpsvägen ligger delvis parallellt med Storgatan och förstärker bredden av Storgatan. Platsen norr om byggnaden består idag av asfalterade kör- och parkeringsytor och mellan Anderstorpsvägen och Alphyddevägen av höga träd och täta buskage. Den täta vegetationen och otillräcklig belysning ger området en otrygg känsla.

Befintlig bebyggelse

Väster om planområdet ligger två nybyggda kvarter, Persiljan och Koriandern med totalt 111 lägenheter. Koriandern har sex och nio våningar och Persiljan har sex våningar. I kvarteren Vitkålen och Grönkålen norr om Alphyddevägen ligger fyra sexvåningslameller med totalt cirka 200 lägenheter. De tvärställda skivhusen uppe på Jungfrudansen är åtta våningar höga och lamellerna längs gatan är i sex våningar. Totalt innehåller Jungfrudansen cirka 900 lägenheter. Öster om planområdet ligger sex tvärställda skivhus längs med Bygatan som är parallell med Storgatan, uppförda i sex våningar.

Sparrisen 1 utgörs av ett storskaligt, ca 90m långt, kontorshus från 1970-talet. Huset ligger längs en brant sluttning som ger en kraftig nivåskillnad mellan husets nord- och sydsida. Åt söder, mot Jungfrudansen är huset fyra våningar högt, mot Anderstorpsvägen i norr åtta våningar med indragen, glasad bottenvåning. På taket finns en indragen fläktrumsvåning. Kontorshusets fasader är mörka med en repetitiv verkan. Fasadbeklädnaden utgörs av plåtkassetter och natursten. Den indragna fläktrumsvåningens är klädd med grov, korrugerad plåt vars ursprungliga, troligtvis röda färg kraftigt blekts med tiden.

Planerad bebyggelse

I förslaget byggs huset om för att inrymma ca 116 lägenheter. I bottenvåningen används ca 800 m² för kontorsändamål. Delar av våningsplan i souterräng utnyttjas som bostadskomplement, kontor och lager/förråd.

En ny fasad med putsad yta byggs utanpå den befintliga stommen. Det storskaliga huset omvandlas visuellt till ett bostadskvarter genom att fasaden delas in i sex trapphusenheter där enheterna ges egna kulörer. Balkonger placeras i ett "saxat" mönster på fasaden vilket minskar skalan genom att staplar av balkonger på höjden undviks. Balkongerna får fronter av halvtransparent material som ger en känsla av lätthet.

Den befintliga fläktrumsvåningen rivs och ersätts av en indragen takvåning med terrasser åt söder. Takvåningen karakteriseras av öppenhet med större glasytor och transparenta räcken.

Den indragna bottenvåningen åt norr har idag en materialmässigt hög kvalitet med stora glaspartier och täta delar i svart natursten. Fasaden behålls i mesta möjliga mån. Ytbeklädnaden under husets utkrängning byts ut och förses med ny belysning för att åstadkomma trygghet och trivsel.

Den befintliga in- och utfarten ersätts av två nya: en i anslutning till parkeringshuset i fastigheten Sparrisen 2, den andra i anslutning till befintlig inlastning i Sparrisen 1. Mellan de två nya infarterna kompletteras Alphyddevägens södra sida med gatuparkering.

Mot Anderstorpsvägen i norr omgestaltas parkeringsytan för att åstadkomma en yta som är trygg, varierad, grön och samtidigt rymmer tillräckligt antal parkeringsplatser. Nya träd planteras, ett fåtal träd avverkas för att möjliggöra de nya in- och utfarterna. Markbeläggning utförs i förslaget som ett "lapptäcke" av skiftande material som asfalt, betongplattor i olika färg och natursten. Nya och befintliga träd utgör gröna inslag tillsammans med vegetationsrutor i "lapptäcket". Låga murar av natursten med belysning byggs. Det täta buskaget tas bort för att åstadkomma en öppen och trygg parkmiljö.

Mot Jungfrudansen i söder tillkommer två nya entréer, lägenheterna i bottenplanet ges egna uteplatser. Växtlighet planteras som skydd för dessa, längs gatan byggs en låg stödmur. En lek- och uteplats anläggs bakom en avskärmning som dämpar trafikbuller från Jungfrudansen, eventuellt i form av lekstuga. En ny trappa i branten väster om huset förbinder kvarterensmarken i norr och uteplatsen i söder. Trappan, uteplatsen och entréerna på södra sidan förses med belysning för ökad trygghet och trivsel.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger nära Huvudsta centrum där det finns ett utbud av både offentlig och kommersiell service. Ombyggnad som innebär att centrum byggs om och görs effektivare pågår. Huvudentrén kommer att markeras tydligare, och torget mot Storgatan görs mer inbjudande.

Tillgänglighet

Bostadshuset utformas så att god tillgänglighet för alla uppnås. Angöring och parkering till bostäderna och lokaler ordnas mot Anderstorpsvägen så att kraven på tillgänglighet uppfylls.

Trygghet

Den planerade bebyggelsen ökar antalet bostäder och därmed antalet människor som rör sig i området, vilket torde öka tryggheten. Runt kontorshuset finns idag täta buskage och dålig belysning vilket skapar en otrygg omgivning. Förslaget strävar efter att skapa trygga miljöer i anslutning till byggnaden i form av exempelvis belysning och en mer bostadsanknuten användning av platserna omkring huset.

Natur och vegetation

Området framför kontorshuset upptas idag främst av hårdgjorda parkeringsytor. Mellan gatorna finns idag trädbevuxen naturmark som ger en lummig upplevelse. Omkring kontorshuset finns också slybeväxt naturmark med tätt buskage som kommer att gallras det i samband med ombyggnationen.

Skyddsrum

I det befintliga kontorshuset finns ett skyddsrum.

Biltrafik

Planområdet ligger i anslutning till Storgatan, som är en kommunal huvudgata. Alphyddevägen är en kommunal lokalgata som leder till bostadsbebyggelse nordväst om planområdet. Anderstorpsvägen är en kommunal lokalgata.

Befintlig koppling mellan Alphyddevägen och Anderstorpsvägen stängs och ersätts med en ny koppling i östra delen av planområdet. I västra delen av planområdet ordnas en separat in-/utfart till fastigheten.

Angöring till fastigheten för besökare och leveranser görs via Anderstorpsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gångvägnätet är väl utbyggt i området. Längs lokalgatorna löper gångbanor. I övrigt är det separerade gångvägar i området. Planskilda passager med Storgatan finns i form av gångtunnlar 80 m norr om och 250 m söder om korsningen med Alphyddevägen. Planskild passage finns även med Alphyddevägen väster om planområdet. Den signalreglerade korsningen mellan Storgatan och Alphyddevägen är försedd med övergångsställen. Belysning finns på alla gångvägar och gator i området.

Cykelparkering för boende anordnas i cykelrum i byggnaden. Besöksparkering anordnas längs gångbanan i den indragna delen av byggnaden, vilket ger parkering i bra läge nära entréerna.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning. Gångavståndet till Huvudsta tunnelbanestation är cirka 250 meter. Längs Storgatan finns en busslinje som trafikerar sträckan Solna C – Vreten.

Parkering

Parkeringsnormen för Solna stad (2007) anger att 1,1 platser ska anordnas per lägenhet. Av dessa är 0,1 p-platser besöksparkering. Solna stads parkeringsnorm för kontor är 18 p-platser/1000 BTA, varav 3 platser är avsedda för besökare. Markparkering anordnas inom egen fastighet, 51 platser. I angränsande fastighet, Sparrisen 2, utnyttjas 90 platser i befintligt parkeringshus. Detta ger lägenheterna parkeringstal 1,1 och kontoret 18 p-platser per 1000 m².

Miljöfrågor

Buller och vibrationer

Planområdet påverkas av trafikbuller från Huvudstaleden, Storgatan och av buller från busstrafiken på Jungfrudansen. En beräkning av förväntade ljudnivåer från vägtrafik har tagits fram av ACAD-International AB.

Då planområdet är beläget i ett centralt läge i Stockholmsregionen kan avstegsfall från riktvärdena tillämpas. Avstegsfall B innebär att högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet och högst 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats ska innehållas.

Husen får en sida som utsätts för höga ekvivalenta ljudnivåer och en sida som får lägre ekvivalenta nivåer men höga maximala ljudtrycksnivåer, på grund av kort avstånd till busstrafikerad gata. Åtgärder är nödvändiga för att uppfylla riktvärden för trafikbuller, vid en byggnation av enkelsidiga lägenheter. Med skärmar på balkonger eller utanför fasad kan kraven för avstegsfall B för lägenheterna mot Storgatan uppfyllas. Skärmarna kommer inte att utgöra mer än 50 procent av balkonger eller fasadnischer, och placeras helst utanför sovrum. Även andra lösningar kan eventuellt användas för att uppfylla ljudkraven. Dessa redovisas i bullerutredningen.

En tyst gemensam uteplats och lekplats kan ordnas vid det sydvästra hörnet med hjälp av en bullerskärm eller av skärmande byggnad. Dessa specialstuderas under vidare projektering.

För att erhålla en god ljudmiljö för de föreslagna bostäderna så ska följande ljudkrav uppnås, vilka regleras som planbestämmelser på plankartan:

- För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ej överstiga 55 dB(A) (frifältsvärde).
- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall utföras eller placeras så att de utsätts för högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

- Bostäder ska utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dB(A) (slow) vid tågpassage eller att vibrationerna inte överstiger 0,3 mm/s vid tågpassage.

Bostäderna skall utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger gällande krav för ljudklass B enligt SS 25267:2004.

Planområdet ligger utanför Luftfartsverkets uppmätta iso-dB-linjer för 55 dB flygbullernivå, FBN, enligt (*Flygtrafik och flygvägar, 2009, LFV*).

Luftföroreningar

De tillåtna gränsvärdena för kvävedioxid och partiklar (PM10) i utomhusluft överskrids inte inom planområdet vilket inte förändras genom planens genomförande.

Förorenad mark

I översiktsplanen finns markerat två misstänkt förorenade områden där det har funnits ett tryckeri och sannolikt kontorsdelen till en verksamhet som tillverkat kemiska råvaror. Bygglov får inte ges innan eventuella markföroreningar inom kvarteretsmark avhjälpes.

Radon

I en inventering av förekomsten av markradon anges planområdet vara ett s k normalriskområde.

Riskfrågor

Planområdet berörs inte av riskfyllda verksamheter eller av riskavstånd från leder med farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till allmänna VA-anläggningar.

Dagvatten

Dagvatten ska i största möjliga mån tas om hand lokalt i enlighet med Solna stads dagvattenstrategi och hanteras via fördröjning. Den planerade förändringen kommer inte att belasta dagvattensystemet mer än befintlig situation. Genomsläppliga material skall användas på gårdsmark för att möjliggöra fördröjning av dagvatten.

Värme

Byggnaden är idag anslutet till fjärrvärmenätet.

Avfall

Möjlighet finns att ansluta de nya bostadshusen till befintlig sopsuganläggning från Jungfrudansen.

Genomförande

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

Eva Darolf Linnros
Stadsarkitekt

Karolina Gustavsson
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av kv Sparrisen mm

inom stadsdelen Huvudsta, upprättad i september 2011

Handlingar

Utöver denna genomförandebeskrivning hör till förslaget:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning

Illustrationer och en situationsplan utgör bilaga till planbeskrivningen som bifogas till handlingarna. Som underlag för planen har en bullerutredning tagits fram av ACAD-International AB.

Organisatoriska frågor

Planens syfte

Planen syftar till att förändra den befintliga kontorsbyggnaden så att den kan innehålla bostäder, kontor och lager, samt butik- och kontorslokaler i bottenvåningen. Husets fasader måste omgestaltas för att passa byggnadens nya ändamål.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande skall vara 5 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Tidplan för planarbetet

Samråd	4:e kvartalet 2010
Utställning	2:a kvartalet 2011
Godkännande av stadsbyggnadsnämnden	3:e kvartalet 2011

Antagande av kommunfullmäktige
Laga kraft (om den inte överklagas)

3:e kvartalet 2011
3:e kvartalet 2011

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Sparrisen 1, ägt av Naraden Grön KB, och Huvudsta 3:1 som ägs av Solna stad.

Fastighetsbildning

Del av Huvudsta 3:1 som genom planändringen blir kvartersmark förutsätts regleras in i exploateringsfastigheten. I exploateringsavtal avtalas om fastighetsöverlåtelse och fastighetsreglering.

Planen hindrar inte en uppdelning av fastigheten för olika ändamål, exempelvis tredimensionella fastigheter, ägarlägenheter etc.

Tekniska frågor

Gator

Planens genomförande förutsätter att Anderstorpsvägens koppling till Alphyddevägen flyttas österut.

Värme

Befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärme och fjärrkyla.

Vatten och avlopp mfl ledningar

Inom kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas.

Påverkan under byggtiden

”Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser” skall tillämpas. Råden ger vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störningar av buller. Exploatören ska i samråd med kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltning ta fram förslag till kontrollprogram för miljöpåverkan under byggskedet. I kontrollprogrammet anges de detaljerade miljökrav som gäller både under projektering och byggprocess. I det ställs krav på att bland annat riktvärden för buller under byggtid, sprängning m.m. uppfylls.

Höjdbegränsningen från Stockholm-Bromma Airport för det aktuella området är +59,4 m ö h (RH70). Tillfälliga hinder under byggtiden, såsom exempelvis byggkranar, omfattas av hinderfrihetskraven.

Miljö

Inom planområdet finns risk för markföroreningar. Om jordmassor med avvikande lukt eller utseende skulle påträffas vid exempelvis gräv-, schakt- eller anläggningsarbeten, ska miljö- och hälsoskyddsförvaltningen omgående underrättas innan arbetet fortsätter. Fastighetsägaren svarar för att marken uppfyller lagar och myndighetskrav för nyttjande av marken enligt detaljplanen.

Planområdet påverkas av trafikbuller. Bebyggelse och uteplatser ska utformas så att länsstyrelsens kvalitetsmål, avstegsfall B för trafikbuller uppfylls.

Ekonomiska frågor

Avtal

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas. Avtalet ska reglera marköverlåtelse och kostnader, samt ansvar för byggande och anläggningsarbeten mm.. Gestaltningprogram och Miljöprogram ska upprättas och läggas som bilagor till exploateringsavtalet.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med exploateringsingenjör Birgit Merecki.

Eva Darolf Linnros
Stadsarkitekt

Karolina Gustavsson
Planarkitekt