

Planbeskrivning

Tillägg till detaljplaner för del av Råsunda

inom stadsdelen Råsunda, upprättad i april 2009

Handlingar

Planen består av en plankarta med bestämmelser samt denna planbeskrivning.

Bakgrund och syfte

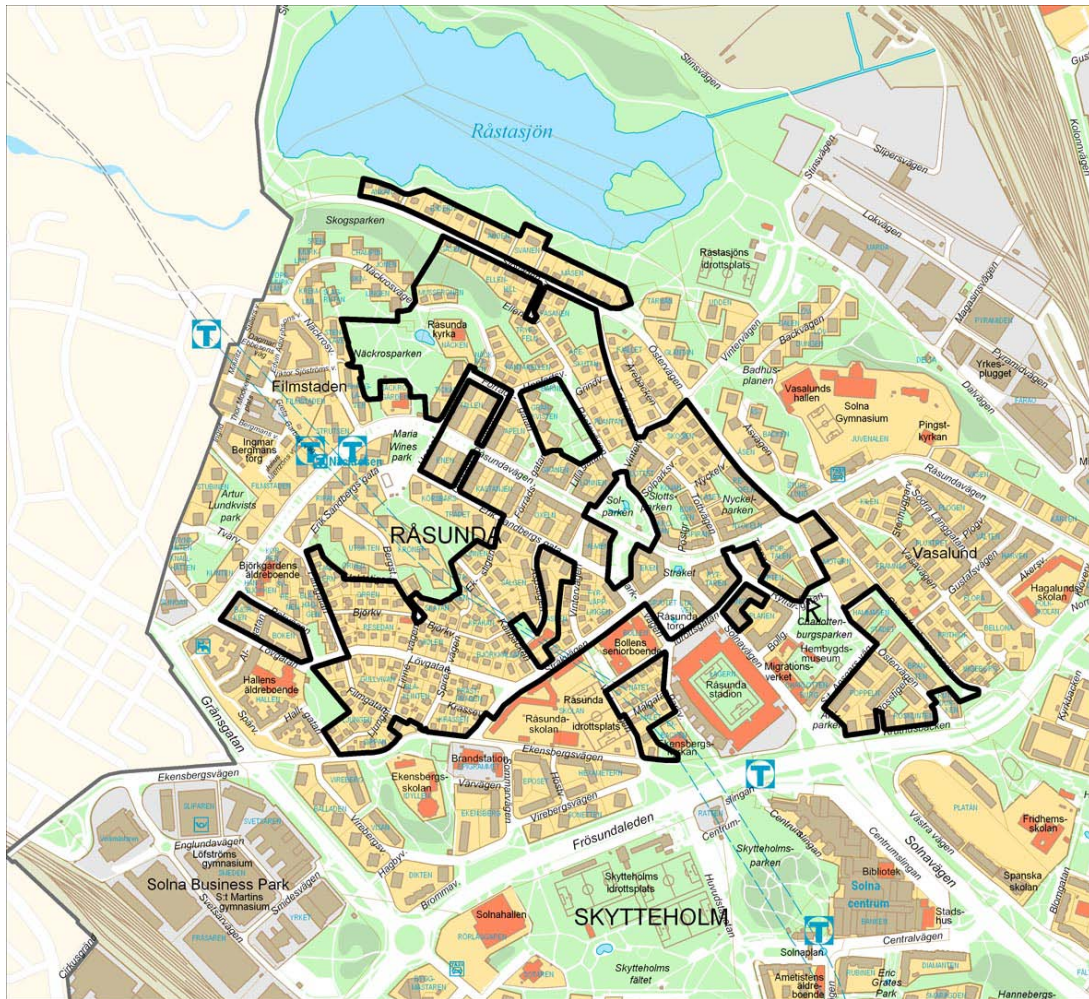
Dispensgivningen har under årens lopp varit mycket omfattande i Råsunda. Dispens kan sedan PBL trädde i kraft 1987 inte längre beviljas. Syftet med denna planändring/tillägg är dels att vind under vissa omständigheter ska få inredas där denna möjlighet enligt gällande plan saknas, dels att bostad ska kunna inredas i souterrängvåning (sluttningsvåning), som ursprungligen uppförts som lokal i enlighet med gällande detaljplan.

I gällande detaljplan finns bestämmelsen ”vind får inte inredas”, om än med vissa undantag, men syftet med just den bestämmelsen förefaller främst vara att skydda de boende mot brandspridning. När vissa lättnaderna beträffande vindsinredning tillkom 1939 förenades dessa med kravet att byggnadens stomme ska vara av brandsäkert material. Brandbegränsning, brandavskiljning och utrymning med hjälp av nya material och nya tekniska lösningar kan idag klaras på annat sätt än vid tiden för planens tillkomst.

Gällande bestämmelse att extra undervåning, som får inredas där marken lutar, endast får användas som lokal förefaller otidsenlig. Bostadsbristen är stor, medan efterfrågan på lokaler av detta slag där verksamheten inte stör de boende är liten. Inredning av bostäder på sådant befintligt våningsplan ökar inte byggnadens volym eller fastighetens nyttjandegrad och påverkar inte heller omgivande bostäder negativt.

Planområdet

Planområdet utgörs av det område som ursprungligen omfattades av en detaljplan för Råsunda från 1934.



Planområdets läge

Behov av miljöbedömning

Tillägget till detaljplan innebär inte att någon ytterligare byggrätt medges. Genom att ange riktlinjer vid vindsinredning påverkas inte det kulturhistoriska värdena i Råsunda negativt. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför inte att tillägget till detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

Befintliga förhållanden

Råsunda är ett äldre bostadsområde där många byggnader uppfördes i början på 1900-talet. Utbyggnaden har skett successivt vilket medfört att bebyggelsen är blandad. I de centrala delarna finns flerfamiljshus; längs Råsundavägen som regel i fem våningar och längre från Råsundavägen oftast lägre. I norr mot Råstasjön och söderut mot nuvarande Ekensbergsvägen finns villaområden. Råsunda var i stort sett färdigutbyggt på 1950-talet.

Flertalet befintliga byggnader, dock med vissa undantag, var vid planens tillkomst planenliga. Vissa byggnader som uppfördes efter planens tillkomst var redan vid uppförandet planstridiga. Under årens lopp har mycket hänt med bebyggelsen. Många dispenser från gällande plan har beviljats. Vindar har inretts i ett stort antal hus och vissa har fått vindsinredning i två plan. Souterrängvåningar avsedda som lokaler har inretts till bostäder. Många byggnader är idag planstridiga i flera avseenden.

Det råder stor brist på lägenheter i Råsunda, särskilt större lägenheter. Det är svårt för växande barnfamiljer att göra bostadskarriär inom området. Många vill införliva en del av råvinden ovanför med sin lägenhet och åstadkomma en etagevåning. Även efterfrågan på nya smålägenheter är stor.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan, 1934-02-09, betecknas 0401/1934, gällde ursprungligen för hela planområdet. Den föreskriver på ett mycket detaljerat sätt byggrätten för varje kvarter och fastighet. Såväl byggnadssätt som höjder och antalet våningar varierar. Som regel får vind inte inredas, men vissa undantag finns angivna i planbestämmelserna. Lokaler i souterrängvåning får inredas till lokaler eller garage om det inte är till olägenhet för omgivningen.

Under åren har sedan ett antal nya detaljplaner med olika syften tagits fram inom det område som ursprungligen omfattades av detaljplanen från 1934.

Upphävda bestämmelser i gällande stadsplaner

Förbudet mot att inreda vind upphävs för samtliga fastigheter inom planområdet. Därigenom är det möjligt att efter bygglovsprövning inreda fastigheternas vindsutrymmen för bostadsändamål. Innan bygglov kan ges skall krav på varsamhet uppfyllas. Vid bygganmälan ska redovisas att tillgänglighet och brandskydd kan uppfyllas.

Bostad ska kunna inredas i souterrängvåning, som ursprungligen uppförts som lokal i enlighet med gällande detaljplan.

Inom med Ö betecknat område i gällande plan kvarstår bestämmelse där endast två lägenheter får inredas. Inom övriga områden finns ingen begränsning beträffande antalet lägenheter inom varje fastighet.

Tillkommande bestämmelser

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot sida med högst 55dB(A) (frifältsvärde) utanför fönster.

Riktlinjer

Varje åtgärd måste bedömas med hänsyn till de omständigheter som råder i det enskilda fallet. Åtgärden måste uppfylla utformningskraven i 3 kap. PBL. Detta gäller

såväl omgivningspåverkan som anpassning till befintlig byggnads karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader får inte förvanskas. Som underlag för tilläggsplanen finns bl.a., en till planen framtagna, antikvarisk utredning, *Råsundas taklandskap*, från 2008 och ett kulturminnesvårdsprogram för Solna stad, *Kulturmiljöer i Solna*, från 1988. Att inreda en befintlig vind utan att åtgärden syns utifrån innebär ingen olägenhet alls för omgivningen. Det är däremot inte givet att befintliga tak får förses med takkupor och takfönster eller att altaner får byggas på taket. Grundregeln ska i den känsliga miljön i Råsunda vara att vindsinredning får ske endast om förslaget håller sig inom befintliga väggar och tak. Även från denna regel kan undantag medges.

Följande lista sammanfattar viktiga punkter att beakta vid vindsinredning och inrättande av bostäder i souterrängvåning.

- Om en vindsinredning bedöms som möjlig bör nya takkupor och takfönster i första hand undvikas, alternativt minimeras till antal.
- Om takkupor kan tillåtas bör de i första hand placeras mot gård och endast ges små mått, vilket innebär att varje kupa ska inrymmas mellan två takstolar.
- Takfönster ska placeras väl och kan ofta med fördel utföras med traditionella sotarluckor som förlaga
- Takkupor placeras i första hand mot gårdssidan. Placeringen i takfallet är betydelsefull och måste studeras noga i varje enskilt fall. Kupor placerade i liv med fasaden är vanligtvis olämpligt.
- Takkupor ska utformas och samordnas med fasadens komposition och byggnadens arkitektur.
- Takkupor ska utformas med höga krav på form och proportioner. Kupor utförs inte bredare än att de rymms mellan två takstolar.
- Takaltaner bör medges endast i undantagsfall och då vetta mot gård och vara nedsänkta i taket, så att endast räcktets överliggare placeras över befintlig takyta, under förutsättning att de inte är synliga i gatubilden.
- Plåtarbeten ska utföras med hög kvalitet, med smäckra dimensioner och i för byggnaden lämplig kulör.
All detaljutformning, som fönsterbågar med mera, är av vikt för att uppnå ett bra slutresultat.
- Balkonger får ej uppföras och placeras utspridda på fasad mot gata. Ska de placeras mot gata ska de vara i kompletta rader.
- Inredning av bostäder bör inte medges på källarplan. Bostäder bör endast inredas på sådant plan som, enligt 9 § 4 st plan- och byggförordningen, räknas som våning. Golvnivån i dessa bostäder ska ligga högst 1,0 meter under omgivande marknivå enligt ursprungligt bygglov. Utökad lovplikt ska gälla för markarbeten kring hus. I samband med bygganmälan ska också frågor om tillgänglighet, brandutrymning, rumshöjder, tekniska krav mm lösas på sedvanligt sätt. Likaså ska befintliga utrymmen t ex lägenhetsförråd, som är avsedda för de boende men som försvinner när ytan inreds till bostad, kunna inrymmas på annan plats i huset.

Genomförande

Genomförandetiden för de åtgärder som tilläggsplanen medger är 5 år från det att den vunnit laga kraft.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggchef

Karolina Gustavsson
Planarkitekt