



Planbeskrivning

Detaljplan för kv Motorn

inom stadsdelen Råsunda, upprättad oktober 2017

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser

Bullerutredning, solstudie, dagvattenutredning, luftkvalitetsutredning, miljöteknisk markunderökning, illustrationer utgör underlag till detaljplanen.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse som placeras i kvartersform runt en innergård och i gatulinjen mot Råsundavägen, Östervägen och Charlottenburgsvägen. Kvarteret är medvetet utformat med olika karaktär på byggnadskropparna, för att skapa en variation och bryta upp skalan och formen på kvarteret. Gångbanor samt trappgränd anläggs längs kvarteret, och lokaler för centrumändamål säkerställs i bottenvåning mot Råsundavägen och Östervägen.

Planområde



Planområdet ligger i korsningen Råsundavägen/Östervägen. Området är ca 2160 kvm.

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.

De för projektet relevanta miljöfrågorna är relativt begränsade. Möjliga negativa miljökonsekvenser bedöms kunna hanteras och förebyggas med åtgärder (t ex lägenhetslösningar för att åstadkomma en mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen) samt anpassad utformning och placering av bebyggelsen. Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Solnas översiktsplan ÖP 2030 antagen i mars 2016, är området utpekad som ett område med huvudsakligen bostäder.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 0401/1934 med användning kvartersmark för industriändamål samt P09/3, tilläggsplan för vindsinredning.

För området gäller tomtindelingsplan 0184K-0509/1946 avseende kvarteret Motorn.

Miljöpolicy och strategi för Solna stad

Strategin för Solna stads miljöarbete är ett styrdokument för stadens miljöarbete, som utgår från miljöpolicy, som i sin tur utgår från den vision och de övergripande mål som finns formulerade i Solna stads verksamhetsplan och budget. Strategin är ett styrande dokument upprättat utan lagkrav. Den omfattar Solna som geografiskt område och staden som organisation där varje nämnd och bolag har eget ansvar för att arbeta i enlighet med de redovisade strategierna för att uppfylla målen. Strategin ska uppdateras varje mandatperiod och denna strategi gäller under perioden 2016–2019.

De övergripande målen för Solna stads miljöarbete är uppdelad i tre tematiska mål:

- Hållbar stadsutveckling
- Effektiv resursanvändning
- God livsmiljö

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.

Riksintressen

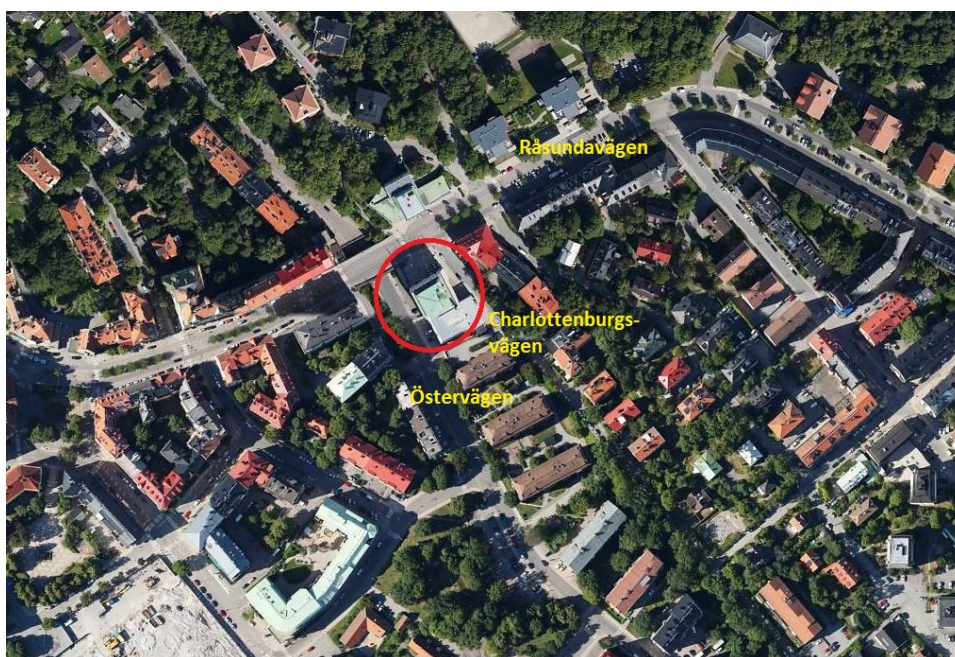
Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för luftfarten genom Bromma flygplats och dess höjdbegränsande område.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget centralt i Solna och Stockholmsregionen, i nära anslutning till tunnelbana. Närområdet präglas av småskalighet och en variation av olika tid-epoker och innehåll. I bottenvåning mot Råsundavägen och Östervägen ska lokaler för centrumändamål för mindre verksamheter inrymmas, som till exempel caféer, kontor, butik etc.

I skärningspunkten mellan den klassiska rutnätsstaden och det öppna funktionalistiska stadsmönstret ligger kv Motorn i Råsunda. Kvarteren runt Råsunda torg och längst med Råsundavägens södra sida är slutna och kringbyggda och ger ett stadsmässigt intryck. Längs Råsundavägens norra sida är bebyggelsestrukturen öppnare och lägre, med främst punkthus i parkmiljö. Korsningen Råsundavägen och Östervägen, utgör idag, en platsbildning, genom den indragna förgårdsmark som kontorshuset i kvarteret Motorn är orienterad mot. Östervägen som passerar under Råsundavägen, är ett viktigt stråk mellan Solna centrum och Arenastaden.



Kv Motorn

Planerad bebyggelse

Förslaget innebär att dagens kontorsfastighet ersätts med ett flerbostadshus. Bebyggelsen varierar i höjd från 4 våningar mot Charlottenburgsvägen, upp till 9 våningar mot Östervägen inklusive de två suterrängvåningarna. Mot sydväst växer kvarteret en våning uppåt och två våningar nedåt för att möta Östervägens nivå. Byggnadskroppen i sydost är 7 våningar. Mot Råsundavägen växlar kvarteret upp från 5 våningar i nordost till 7 våningar närmast brofästet.

I bottenvåning mot Råsundavägen och Östervägen ska lokaler för centrumändamål för mindre verksamheter inrymmas, som till exempel caféer, kontor, butik etc. Den nya byggnaden placeras i liv med bebyggelsen vid omgivande gator vilket skapar ett väl definierat gaturum längs med omkringliggande gator. Bottenvåningarnas lokaler stärker urbaniteten ytterligare genom att skapa liv och rörelse i gaturummen samt bildar en viktig länk mellan de två olika gatunivåerna. Inom fastigheten, under kvarterets innergård, föreslås ett underbyggt parkeringsgarage i två plan. Den förhöjda bottenvåningen mot Råsundavägen reserveras för lokaler som ger plats för verksamheter så som t.ex. restauranger, café eller mindre butiker alternativt mindre kontor. Bottenvåning mot Östervägen är även den tänkt att inrymma lokaler för centrumändamål, dock inte i samma utsträckning då in- och utfart till garaget planeras från Östervägen. Nio lägenheter samt en gemensamhetslägenhet reserveras för kommunala behov i form av LSS-lägenheter.

Den slutna kvartersformen är positiv ur bullerhänseende för bostäderna i kvarteret. De flesta lägenheterna är genomgående. Vissa lägenheter är genomgående med en loftgång mot gården, för att klara bullernivån från Östervägen. Enkelsidiga lägenheter placeras mot gården eller mot sydost där bullernivåerna är lägre. Balkonger förses med ljuddämpande glasskärmar i vissa utsatta lägen. Charlottenburgsvägen och Östervägen får två gatuentréer vardera. Råsundavägen får en huvudentré som delas av två trapphus. Alla trapphus får entréer mot såväl gata som gård.

Idag finns en trappförbindelse sydost om bron mellan Östervägen och Råsundavägen och tanken är att förbättra den. Kvarteret avslutas i sydost med en ny allmän trappförbindelse mellan Östervägen och Charlottenburgsvägen. Den nya trappgränden ska utformas så att passagen genom trappgränden upplevs som trygg och säker.



Illustration: BAU arkitekter

Kvarteret är medvetet utformat med olika karaktär på byggnadskropparna, för att skapa en variation och bryta upp skalan och formen på kvarteret. Fasaderna är putsade i varma röda kulörer tillsammans med grå kulörer som varierar mellan husen.



Vy längs Råsundavägen. Illustration: BAU arkitekter

Den föreslagna bebyggelsen innehåller byggrätt för totalt cirka 9 000 kvm ljus BTA och utgörs av ca 110 bostäder.



Vy längs Östervägen. Illustration: BAU arkitekter



Vy längs Charlottenburgsvägen. Illustration: BAU arkitekter

Offentlig och kommersiell service

I närheten av planområdet finns Råsunda skola (åk 1-9), Ekensbergsskolan (åk 1-5) och Skytteholmsskolan (åk 1-9) samt Solna Gymnasium. Det finns omkring 16 förskolor i Råsunda.

Området ligger nära Solna centrum med stort utbud av både offentlig och kommersiell service samt Arenastaden med Mall of scandinavia. Kommersiell service finns också i Råsunda med mindre butiker, restauranger och serviceföretag. Inom planområdet ska även lokaler för centrumändamål inrymmas i bottenvåning mot gata.

Tillgänglighet

De föreslagna bostäderna samt trottoarer ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Samtliga entréer är möjliga att angöra med bil.

Natur och vegetation

I närheten av planområdet ligger Charlottenburgsparken, en närpark bestående av ädellövskog och blandad vegetation.

Markförhållanden

Huvuddelen av marklagret underlagras av berg. På västra delen av fastigheten överlagras berget av fyllnadsmassor.

Dagvatten

Det aktuella området ligger inom Brunnsvikens avrinningsområde. Vattenområdet uppnår inte kravet för god ekologisk status utan är klassificerad som otillfredsställande ekologisk status. Förslag till uppfyllandet av ny miljö kvalitetsnorm är framflyttad till år 2027 för tributyltenniföreningar, bly och blyföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt antracen.

Vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status 2027. I miljö kvalitetsnormen för Brunnsviken anges att det finns ett förbättringsbehov gällande minskad tillförsel av totalfosfor med 50 %. För fosfor skall tillförseln minska med 35 %. I och med de föreslagna reningsåtgärderna blir det en förbättring jämfört med idag.

Miljö- och byggnadsförvaltningen gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna i planförslaget, bidrar till att förbättra förutsättningen för recipienterna Råstasjön och Brunnsviken, att uppnå god ekologisk status.

Markföroreningar

På fastigheten ligger idag bland annat en däckfirma. En översiktlig miljöteknisk utredning har tagits fram av WSP (daterad 2017-03-03). Undersökningen visar att det finns förorenade fyllnadsmassor med föroreningshalter över nivån för känslig markanvändning samt halter av klorerade lösningsmedel inkl. nedbrytningsprodukter, och oljekolväten (BTEX och aromater) i porluften. Det kan därför finnas en potentiell risk för människors hälsa och miljön i området. Föroreningsmängden bedöms dock som liten eftersom undersökning påvisat liten jordvolym under byggnaden.

WSP rekommenderar kompletterande undersökning av jord för avgränsning av påträffade föroreningar samt provtagning av grundvattnet för bedömning av ev förorenings spridning och ett bättre underlag för riskbedömning. De kompletterande undersökningarna bör göras då byggnaden är riven och området är åtkomligt. WSP rekommenderar även att området efterbehandlas (saneras) i samband med planerad exploatering.

I samband med att byggnaden rivs ska kompletterande markmiljöundersökningar samt provtagningar göras, i samråd med Miljö- och byggnadsförvaltningen, miljöskydds enheten, som är tillsynsmyndighet.

För att säkerställa markens lämplighet ur ett föroreningsperspektiv, kompletteras plankartan med en planbestämmelse om att, ”startbesked ej får ges innan markens lämplighet för bostadsändamål är säkerställt ut ett föroreningsperspektiv”.

Buller

Fasad mot Råsundavägen utsätts som mest för dygnsekvivalent ljudnivå 64 dB(A) och maximal ljudnivå uppgår som mest till 84 dB(A). Fasad mot Östervägen uppgår till 62 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och 84 dB(A) maximal ljudnivå. Fasader mot Charlottenburgsvägen och trappgränd utsätts för lägre nivåer. Detta innebär att riktvärden för trafikbuller vid fasad, Förordningen 2015:216, får tillämpas med undantagen att minst hälften av bostadsrummen i bostaden är vända mot sida med dygnsekvivalent ljudnivå under 55 dB(A) samt maximala ljudnivåer under 70 dB(A) vid fasad. För maximala ljudnivåer gäller att de inte överskrider mellan kl 22-06.

Uteplatser med ljudnivåer under 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå kan anordnas på innergård.

Bullerskyddande åtgärder

De flesta lägenheter har en planlösning som gör att hälften av boningsrummen är vända mot tyst sida, med ekvivalent ljudnivån under 55 dB(A) och maximal ljudnivå under 70 dB(A). Ett antal lägenheter ligger dock så till att riktvärden inte uppfylls utan någon form av åtgärd. Lösningen i projektet består i ett lågt sittande vädringsfönster med tät glasskärm på insidan av balkongracket. Glasets skärmverkan dämpar

bullret så att riktvärdena uppfylls. I taket på balkonger med denna lösning monteras absorbenter. Det är cirka tio procent av lägenheterna som behöver denna åtgärd.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för partiklar, PM10 klaras år 2030

För partiklar, PM10, finns två olika normvärden definierade i lagstiftningen om miljö kvalitetsnormer (SFS 2010:477). Det som normalt sett är svårast att klara gäller för dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärdet av PM10 får inte överstiga halten 50 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter) mer än 35 gånger under ett kalenderår.

Miljö kvalitetsnormen för PM10 beräknas att klaras i nuläget år 2015 samt för nollalternativet år 2030. I utbyggnadsalternativet beräknas högsta halterna av PM10 förekomma längs med den planerade fasaden mot Östervägen samt direkt norr om denna där Råsundavägen går över Östervägen. Här beräknas halterna till 30-35 µg/m³ för det 36:e värsta dygnet. Halterna understiger därmed miljö kvalitetsnormens gräns på 50 µg/m³ med god marginal i utbyggnadsalternativet år 2030.

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid klaras år 2030

För kvävedioxid, NO₂ finns tre olika normvärden definierade i lagstiftningen om miljö kvalitetsnormer (SFS 2010:477). Det som normalt sett är svårast att klara gäller för dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärdet av NO₂ får inte överstiga halten 60 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter) mer än 7 gånger under ett kalenderår.

I nuläget klaras miljö kvalitetsnormen till skydd för hälsan för kvävedioxid, NO₂, med högsta beräknade halter vid viadukten där Råsundavägen går över Östervägen. Här beräknas halterna ligga i det övre utvärderingsintervallet på 48-60 µg/m³. Till år 2030 förväntas utsläppen av kväveoxider från trafiken minska till följd av skärpta avgaskrav. Detta gör att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid beräknas att klaras år 2030 trots den sämre luftblandningen som den planerade bebyggelsen ger upphov till. De högsta halterna inom planområdet för det 8:e värsta dygnet beräknas till 36-48 µg/m³ längs med fasaden mot Östervägen.

Miljö kvalitetsmål

Miljö kvalitetsmålet Frisk luft har beslutats av Sveriges riksdag och definierar luftföroreningshalter som ska nås senast till år 2020. Målvärden för partiklar, PM10 och kvävedioxid är strängare än motsvarande miljö kvalitetsnorm. År 2030 beräknas miljö kvalitetsmålet vara svårast att nå vid planerad bebyggelse med halter en bit över målet längs fasaden som vetter mot Östervägen. Miljö kvalitetsmålet för NO₂ beräknas klaras år 2030 tack vare den förbättrade fordonsparken som väntas ge avsevärt lägre utsläpp jämfört med dagsläget.

Skyddsrum

I det befintliga kontorshuset som är tänkt att rivas, finns idag ett skyddsrum. Fastighetsägaren behöver därmed ansöka om avveckling av skyddsrum hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Biltrafik

In- och utfart till parkeringsgaraget, beläget under bostadsbebyggelsen, planeras från Östervägen. In- och utfart till fastigheten får ej anordnas mot Råsundavägen samt mot intilliggande fastighet, Motorn 11. Enligt ÖP:n 2016 är Råsundavägen utpekad som ett regionalt huvudstråk med upp till 12000 fordon/vardagsmedeldygn.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor anläggs längs omkringliggande gator och cykeltrafik sker i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Ett flertal bussar trafikerar Råsundavägen. Inom cirka 500 meter från planområdet ligger Solna centrum. Inom cirka 600 meter ligger tvärbane-station och pendeltågsstation, Solna station.

Parkering

Parkeringsnormen för Solna stad (2014) anger att för flerbostadshus ska det anordnas mellan 0,5-1,1 p-platser per lägenhet. Storleken på bostäderna påverkar efterfrågan på parkeringsplatser. Parkering ska lösas inom kvarteretsmark i parkeringsgarage i två plan med cirka 65 p-platser. Besöksparkering kan ske till viss del på gatumark.

Parkering för cyklar sker på kvarteretsmark samt i cykelförråd i bottenvåning vid Östervägen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Preliminär tidplan

Samråd	nov/dec 2016
Granskning	maj/jun 2017
Godkännande av byggnadsnämnden	okt 2017
Antagande av kommunfullmäktige	nov 2017

Fastighetsrättsliga frågor

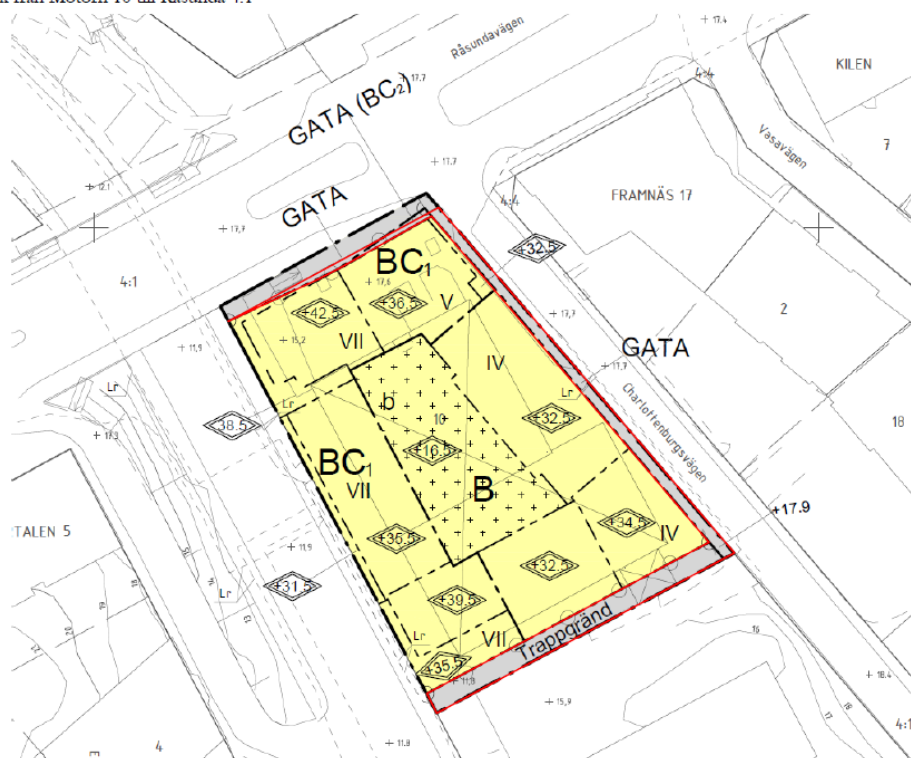
Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Motorn 10 som ägs av JM AB samt fastigheten Råsunda 4:1 som ägs av Solna stad.

Fastighetsbildning

Vid genomförandet av detaljplanen ska den del av Motorn 10, som i plankartan är utlagd som allmän plats med ändamål GATA och Trappgränd, genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Råsunda 4:1. Vid fastighetsbildning ska ett tredimensionellt fastighetsutrymme bildas, vilket möjliggör överbyggnad av allmän plats, för att tillhöra Motorn 10. Det tredimensionella fastighetsutrymmet ska bildas genom överföring, via fastighetsreglering, av utrymme från Råsunda 4:1 till Motorn 10 vilket tillsammans med redan befintligt utrymme inom Motorn 10 ska användas för överbyggnad av allmän plats med bostäder. De fastighetsrättsliga förändringsåtgärder som krävs och tänkt fastighetsbildning illustreras nedan. Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning.

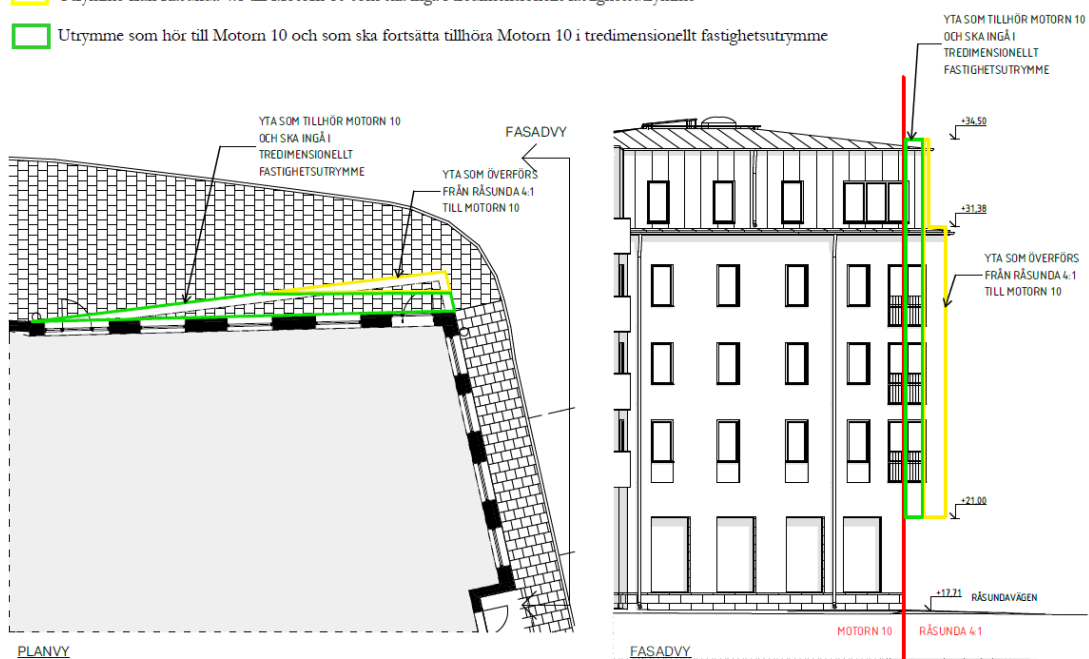
Mark från Motorn 10 till Råsunda 4:1



Illustrationsbild över mark som ska överföras från Motorn 10 till Råsunda 4:1 för allmän plats gata/trappgränd.



Utrymme från Råsunda 4:1 till Motorn 10 som ska ingå i tredimensionellt fastighetsutrymme

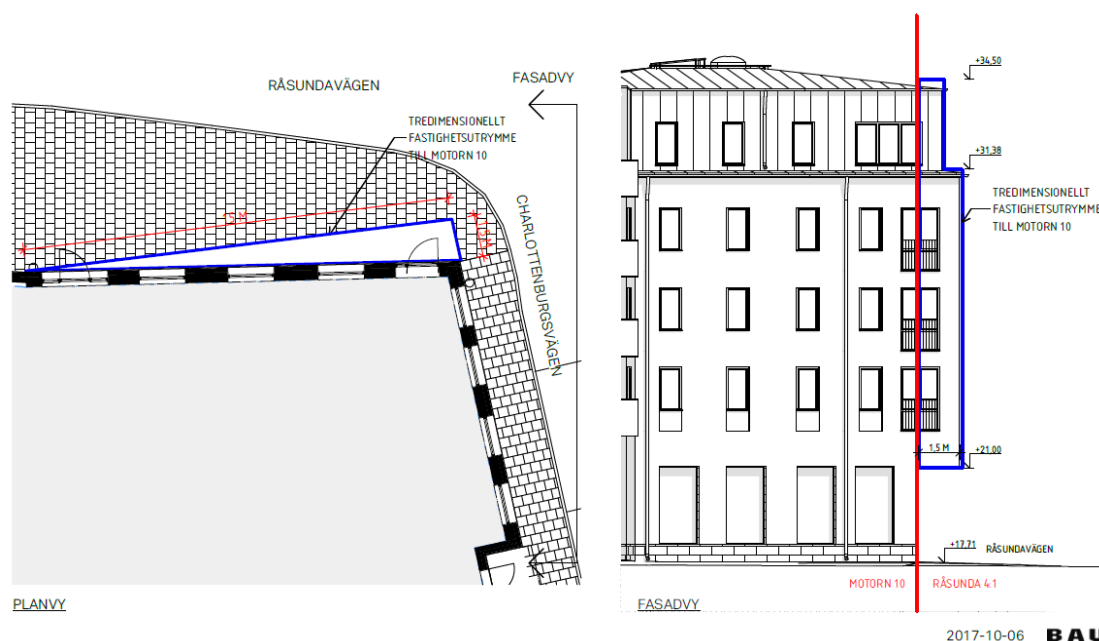
Utrymme som hör till Motorn 10 och som ska fortsätta tillhöra Motorn 10 i tredimensionellt fastighetsutrymme



2017-10-06 BAU

Illustrationsbild över erforderlig fastighetsbildning för tredimensionellt fastighetsutrymme som ska höra till Motorn 10 (illustration framtagen av BAU).

-  Tredimensionellt fastighetsutrymme som ska höra till Motorn 10 efter genomförd lantmäteri-förrättning
-  Fastighetsgräns mellan Motorn 10 och Råsunda 4:1 efter genomförd lantmäteri-förrättning



Illustrationsbild över planerat tredimensionellt fastighetsutrymme hörandes till Motorn 10, efter genomförd fastighetsbildning (illustration framtagen av BAU).

De konsekvenser som erforderlig fastighetsbildning medför är att Råsunda 4:1 tillförs mark för allmän plats och blir arealmässigt större, samt avstår utrymme för bildande av tredimensionellt fastighetsutrymme. Motorn 10 avstår mark för allmän plats och blir arealmässigt mindre samt tillförs utrymme för bildande av tredimensionellt utrymme. Motorn 10 kommer efter genomförd fastighetsbildning bestå av en traditionell fastighet med tillhörande tredimensionellt fastighetsutrymme. Fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören. Ansökan om fastighetsbildningsförrättning sker till Lantmäteriet.

Överlåtelse av mark, ersättningar för marköverföringar samt de fastighetsrättsliga förändringsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i exploateringsavtal mellan Solna stad och Exploatören inför detaljplanens antagande.

Kvarteret Motorn är berörd av tomtindelning 0184K-0509/1946, vilken ska upphöra att gälla inom planområdet, för att fastighetsbildning enligt detaljplan ska kunna genomföras.

Ledningar

Inom och i anslutning till planområdet lokaliseras ett antal ledningar med olika ledningsägare. Bland annat har Norrenergi fjärrvärmeledningar, Skanova teleanläggningar och Vattenfall elanläggningar m.fl. Direkt angränsande till planområdet ligger ledningar upplåtna med ledningsrätt (0184-04/81). Ledningsrätterna bedöms ej påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Erforderlig flytt av ledningar ska bekostas av exploatören som också svarar för avtal och samordning med ledningsägare och Solna stad. Eventuell omprövning av ledningsrätterna initieras och bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Gårdar/närmiljö

Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvarteretsmark. En del mark behöver schaktas ur och sprängas för att möjliggöra garage och tillkommande bebyggelse.

Parkering

Parkeringsgarage ska torrsopas alternativt anslutas till spillvattennätet via oljeavskiljare. Parkering ska tillskapas genom garage på kvarteretsmark inom planområdet.

VA, el, värme

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet och befintligt elnät och ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas.

Dagvatten

Av Solna stads framtagna dagvattenstrategi framgår det att dagvattnet så långt som möjligt fördröjas, renas och infiltreras inom kvarteretsmarken. Vid genomförandet av denna detaljplanen är infiltration av dagvatten i marken ej möjlig. För hantering av dagvatten erfordras det istället rening och fördröjning, vilket tillgodoses genom Rain gardens/biofilter samt ett fördröjningsmagasin på kvarteretsmark. Föreslagna åtgärder minskar belastningen på recipienter och dagvattennät.

Avfall

Brännbart restavfall och matavfall planeras inrymmas i soprum inom byggnaden på kvarteretsmark. Hämtning sker vid gata. Förutsättningar för källsortering ska finnas i byggnaden inom fastigheten.

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 enhet för miljöskydd och ska vara fastställt av miljö- och hälsoskyddsnämnden senast två månader före byggstart.

Riksintressen

Planområdet ligger inom flygplatsens influensområde och flygplatsen (Bromma Stockholm Airport) har i egenskap av sakägare och utpekat riksintresse granskat underlaget och meddelat att flygplatsen tillstyrker byggnationen då underlaget delger totalhöjd +45,5 m ö h. Höjdbegränsningen inom planområdet är +59,4 m ö h (RH70).

Tillfälliga hinder så som exempelvis byggkranar, omfattas av hinderfrihetskraven vilket ställer krav på noggrann planering av den framtida byggnationen. Detta innebär att flygplatsen inte kommer att ge sitt godkännande till att t.ex. byggkranar tränger igenom flygplatsens hinderbegränsade ytor. Exploatören, kan göra en särskild ansökan om tillfälliga undantag för genomträngning av hinderyta under byggnationen. Ansökan skall göras till flygplatsen i god tid innan produktionsstart. Flygplatsen är dock ytterst restriktiva till att ge medgivande om undantag i dessa fall.

Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för och bekostar utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvarteretsmark. Solna stad ska ansvara för utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän plats. Exploatören ska ersätta Solna stad fullt ut för projektering och genomförande av anläggningar på allmän plats, genom att erlægga exploateringsbidrag.

Förrättningskostnader för de lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av planen debiteras av Lantmäteriet enligt gällande förrättningstaxa.

Avtal

Ett exploateringsavtal mellan Solna stad och exploatören ska föreligga innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska bland annat reglera fastighetsbildning, anläggningsarbeten, markregleringar, överlåtelse av mark, ersättningar, upplåtelse av mark, storlek på och former för exploateringsbidrag samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Gestaltningprogram och miljöprogram ska kopplas till exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Konsekvenser av planens genomförande

Buller

Området påverkas av buller från Råsundavägen och Östervägen varför de nationella riktvärdena för trafikbuller inte i sin helhet går att uppfylla. Området utgör ett bra bostadsläge beläget nära befintlig tunnelbana och kollektivtrafik, service och parker. Att förtäta områden och på så sätt kunna utnyttja befintlig infrastruktur i form av gator, ledningar och samhällsnyttiga funktioner innebär högre resurseffektivitet och bidrar till en mer hållbar utveckling, sett ur ett samhällsbyggnadsperspektiv. I den regionala utvecklingsplanen, RUF 2010 är området kring Solna centrum utpekade som stadskärna. Sammantaget motiverar detta att göra avsteg från de nationella riktvärdena för buller.

Luftkvalitet

Enligt utförd utredning av luftkvalitet kommer den föreslagna bebyggelsen innebära att normvärdet för NO₂ och PM₁₀ klaras inom området efter utbyggnad. År 2030 beräknas miljö kvalitetsmålet vara svårast att nå vid planerad bebyggelse med halter en bit över målet längs fasaden som vetter mot Östervägen. Miljö kvalitetsmålet för NO₂ beräknas klaras år 2030 tack vare den förbättrade fordonsparken som väntas ge avsevärt lägre utsläpp jämfört med dagsläget.

Lokalklimat

Bebyggelsen ska placeras och utformas så att goda solförhållanden klaras både ute och inomhus under större delen av året.

Dagvatten

Planområdet ingår i ett avrinningsområde där Brunnsviken är recipient. Brunnsviken är näringsrik med höga halter av fosfor och höga halter av kväve. Lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt.

Trygghet

Den föreslagna utformningen ansluter väl till den äldre omkringliggande kvartersbebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen kan förväntas innebära att området kommer att upplevas som tryggare genom att området befolkas ytterligare även helger och efter kontorstid. Med den planerade nya utformningen kommer gaturummet få en mer stadsmässigt slutna karaktär. Byggnaden som ingår i detaljplanen förstärker detta ytterligare då den genom fönster och entré mot gatan ger möjlighet till en social kontroll och närvaro.

Markföreningar

Om föreningar påträffas ska miljö- och byggnadsförvaltningen, miljöskyddsensheten omgående underrättas innan grävarbete fortsätter. Det åligger exploatören att se till att marken saneras innan byggnation påbörjas.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Linda Schaedl, miljö- och byggnadsförvaltningen, Niklas Holmén, exploatering (konsult). Bebyggelseförslag och illustrationer har tagits fram av BAU genom Eskil Olsson samt Anton Rathsman.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggchef

Linda Schaedl
Planarkitekt