



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för delar av
Kv KUTTINGEN och Kv MAJHILL
inom stadsdelen Järva i Solna, upprättad i maj 1995

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att planlägga fastigheterna Kuttingen 3 och 4 för att möjliggöra bebyggelse med ett bostadshus i fyra våningar. Fastigheterna Majhill 5, Majhill 6, Majhill 8 och Kuttingen 1 ingår även i detaljplanen, i syfte att ersätta äldre otidsenliga planer, där bebyggelsen bl a uppförts på s k dispens. På området vid Enköpingsvägen föreslås parkering samt ett bullerskydd för befintliga och kommande bostäder.

PLANDATA

Läge

Kvarteren är belägna inom Ritorpsområdet, söder om Enköpingsvägen.

Areal

Planområdets areal är ca 1,1 ha, varav ca 0,3 ha utgör park- och gatumark.

Markägoförhållanden

Fastigheten Majhill 6 ägs av HSB:s Brf Majhill nr 648. Fastigheten Majhill 8 ägs av HSB:s Brf Mäster Simon nr 256. Fastigheten Kuttingen 1 ägs av Brf Kuttingen. Övriga fastigheter är i Solna kommuns ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupning av översiktsplan

I Områdesplan för Frösunda - Järvakrog, antagen av kommunfullmäktige 1990, anges att området skall användas för bostadsändamål.

Detaljplaner

För kvarteren gäller idag en detaljplan fastställd av länsstyrelsen 17 mars 1942 och tre detaljplaner fastställda av Kungl Maj:t den 14 febr 1947, den 19 dec 1963 och den 13 aug 1964. Användningsbestämmelserna i dessa detaljplaner är för den föreslagna kvartersmarken dels bostäder, dels vägreservat.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt KBP (Kommunalt bostadsförsörjningsprogram) 1994 - 1996 skall kvarteret Kuttingen bebyggas med 24 lägenheter med byggstart 1994.

Fastighetsplaner

Inom planområdet finns en gällande fastighetsplan från år 1947 för kvarteret Kuttingen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

Den äldsta bebyggelsen inom planområdet är på fastigheten Majhill 6. Det idag renoverade bostadshuset i fyra våningar uppfördes år 1911. I bottenvåningen inryms butikslokaler. I samband med upprustningen av detta hus i slutet av 1980-talet, uppfördes även två nya bostadshus på ömse sidor om det befintliga.

Bostadshuset i tre våningar på fastigheten Kuttingen 1 uppfördes i slutet av 1940-talet. Detta och de befintliga parallellställda trevåningslängorna öster om planområdet är kulturhistoriskt värdefulla. De utgör ett relativt homogent exempel på den tidens bebyggelse, där varsamhet, småskalighet och omsorg präglar uppförandet. Husen har enkla former och sadeltak med tegel, fasader med slätputs, burspråk på södergavlarna, enkla portomfattningar m m. Runt husen finns idag lummiga trädgårdar med gräsmattor, prydnadsbuskar och ett och annat högvuxet lövträd.

Planerad bebyggelse

På fastigheterna Kuttingen 3 och 4 planeras ett bostadshus i fyra våningar. Det skall innehålla två trapphus med entré från öster. Huset planeras idag innehålla sammanlagt 26 lägenheter, fördelade på 4 lägenheter på 4 rum och kök, 16 lägenheter på 3 rum och kök, 2 lägenheter på 2 rum och kök och 4 smålägenheter på 1 rum och pentrydel. Utförandet skall anpassas till kringliggande bebyggelse vad gäller placering, fasadutförande, material och färgsättning.

Trafik, parkering

Ritorpsområdets infart från Enköpingsvägen sker idag på Ritorpsvägen och kommer att så förbli under ett antal år framöver. När hela Frösundaområdet söder om det idag bebyggda området är utbyggt, planeras en annan trafikmatning söderifrån och bl a Ritorpsvägens infart från Enköpingsvägen skall stängas av.

Tillfart till de båda kvarteren Majhill och Kuttingen sker från Mäster Simons väg. Anders Wadmans väg, som enligt gällande detaljplan *ej* är gatumark, föreslås avsmalnas och endast användas som gångväg till entrén till det nya huset.

Fastigheten Kuttingen 4 har under en övergångsperiod upplåtits för parkeringsplatser för bl a de boende i kvarteret Majhill. Detaljplanen innehåller ett förslag att anordna parkering längs Enköpingsvägen med tillfart på den entréväg som finns på kvartersmark strax öster om Majhillshuset. Inom detta område föreslås ca 22 parkeringsplatser.

Inom fastigheten Kuttingen 1 finns 8 parkeringsplatser längs Regementsgatan, vilka föreslås angöras enbart österifrån längs Regementsgatan, då f d Anders Wadmans väg stängs för trafik.

Solnas parkeringstal för bostäder är 0,8 bilplatser/lägenhet, varav 0,1 är för besökande. För det nya huset på fastigheterna Kuttingen 3 och 4 med 26 lägenheter krävs 21 parkeringsplatser, varav 3 besöksplatser. På kvarteretsmark längs Mäster Simons väg illustreras 15 platser och vid Regementsgatan illustreras 3 platser. Besöksparkeringen, 3 platser, planeras som kantstensparkerings på gatumark.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Enköpingsvägen, cirka 150 meter norr om det planerade bostadshuset. Till Ulriksdals pendeltågstation är gångavståndet cirka 500 meter.

Spårväg

Längs Galoppvägen, det sammanbindande gångstråket mellan Ulriksdalsfältet och Frösundaområdet, skall möjlighet lämnas öppen för att anordna en spårväg, som planeras binda ihop de centrala delarna av Solna med Bergshamra. I Dennisöverenskommelsen finns planer på Spårväg Norr, där diskussioner finns om ett alternativ, där spårvägen har denna sträckning. År 1996 skall beslut fattas om spårvägen skall byggas och i så fall enligt vilket alternativ, och år 2002 tror man att spårvägen skall stå klar.

Om/när spårvägen skall genomföras, skall en ny detaljplan upprättas, som redovisar spårvägens miljökonsekvenser, utformning, bullerskydd m m.

Skyddsrum

Det nya huset skall förses med skyddsrum. Det skall dimensioneras för fastighetens eget behov.

Lek- och rekreation

En uteplats för småbarnslek m m skall anordnas väster om det nya bostadshuset, i anslutning till det nord-sydliga grönstråket. En kvarterslekplats finns strax söder om kvarteret. Inom kvarteret Ritorp, söder om Ritorps gård, ca 200 meter västerut, finns även en lekplats. En idrottsplats med ishockeyrink och bollplaner finns ca 300 meter sydväst om planområdet.

De obebyggda fälten söder om Regementsgatan, vilka idag används till bollplaner m m, skall enligt kommunens planer bebyggas med bostäder. Centralt genom området planeras ett sammanbindande grönstråk, mot vilket lekplatser skall orienteras. Dock måste kraftledningen, som skär igenom området, flyttas eller förläggas i tunnel innan någon bebyggelse kan komma till stånd.

Vegetation

Det föreslagna bostadshuset innebär att en del av de befintliga träden på fastigheten kommer att fällas. På västra sidan av bostadshuset kan dock befintlig vegetation eventuellt bevaras. Enligt avtalsförslag med exploatören skall vid besiktning på platsen beslutas om vilka träd som kan bevaras. Detaljplanen anger att ett träd intill gångvägen söder om fastigheten skall bevaras.

Vid uppförandet av det nya bostadshuset i kvarteret Kuttingen skall en plantering utföras väster om fastigheten, längs det nord-sydliga gångstråket.

En skyddsbestämmelse för bevarande är införd i planförslaget för den befintliga kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla allén längs Enköpingsvägen.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning för planerad bebyggelse har idag ej framtagits. För kvarteret Sprundet, där ett nytt bostadshus planeras, öster om kvarteret Kuttingen bedöms enligt den geotekniska undersökningen, att marksättningar kan uppkomma. Utredningen för kvarteret Sprundet rekommenderar pålning. Kompletterande grundundersökning skall göras, där även grundvattennivån skall anges.

Radon

Beträffande markradon klassas enligt kommunens inventeringar Kuttingen 3 och 4 som ett lågriskområde. Majhill 8 klassas emellertid som ett högriskområde och när det gäller gränsdragningar bör man räkna med en marginal på minst 25 - 50 meter. Inför byggandet skall detaljerade markradonundersökningar göras.

Radongashalten i bostäder får enligt normer ej överstiga 400 Bq/m³.

STÖRNINGAR

Kraftledning

Söder om planområdet passerar kraftledningen på 220 kV. Avståndet mellan närmaste faslina och planerat bostadshus är 76 meter. I Översiktsplan 90 har kommunfullmäktige i Solna beslutat att nya bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas tillsvidare inte får planeras närmare än 75 meter från yttersta faslinan.

Vid ett avstånd på 76 meter från faslinan beräknas den elektromagnetiska fältstyrkan understiga 0,1 μ T. Effekter på människors hälsa påvisas vid nivåer överstigande 0,2 μ T, varför kraftledningen inte utgör något hinder för bebyggelsen.

För närvarande pågår diskussioner och kostnadsberäkningar om alternativa sätt att flytta kraftledningen.

Trafikbuller

Framför allt befintliga bostäder i planområdets norra del, kvarteret Majhill, är utsatta för störningar från trafiken på Enköpingsvägen. Vägverket har i sitt program "Åtgärder mot buller i befintlig miljö" för perioden 1994-2003 beslutat, att, i samverkan med kommun och fastighetsägare, under en tioårsperiod åtgärda ljudnivåer i de hus där ljudnivån utomhus ligger över 65 dB(A). Beräknad ekvivalentnivå utanför bostäderna i kvarteret Majhill är ca 70 dB(A).

Ett genomsiktligt bullerskydd föreslås i detaljplanen i kombination med räcket vid bron över Galoppvägen.

Planförslaget innehåller bestämmelser om fasadutformning med bullerdämpning och placering av luftintag för kvarteret Majhill, som skall beaktas vid eventuella ombyggnader.

Idag är kvarteret Hästskon obebyggt och i kvarteret Sprundet pågår bebyggelse. Trafikbuller från Enköpingsvägen slår in mot kvarteret Kuttingen. Om bebyggelsen i kvarteret Hästskon ej påbörjas enligt planerna, så snart bygget i kvarteret Sprundet är färdigt, skall en provisorisk bullerskärm uppföras längs Enköpingsvägen. Med en ca 2,3 meter hög skärm erhålles en bullernivå på ca 55 dB(A) utanför fönstren på 4:e våningen på den värst utsatta fasaden inom kvarteret Kuttingen.

Då bebyggelsen uppförts inom kvarteren Hästskon och Sprundet och ett bullerskydd anordnats på broräcket vid Enköpingsvägen beräknas bullernivåerna ligga under 55 dB(A) på uteplatserna väster om det föreslagna bostadshuset i kv Kuttingen.

Avgaser

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den nya föreslagna bebyggelsen i kvarteret Kuttingen skall anslutas till kommunens va-nät. Ledningar finns idag i Mäster Simons väg.

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

Värme

Den nya bebyggelsen skall anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningar finns både i Mäster Simons väg och längs Galoppvägen.

El

Fastigheten planeras att försörjas med el från lågspänningsnät i Regementsgatan.

Avfall

Utrymmen skall finns för källsortering, både inom lägenheten och i ett utrymme som är lättåtkomligt från Mäster Simons väg. Sopotrymmet skall dimensioneras för att kunna inrymma en veckas sopmängd och även vara lättåtkomligt för hyresgäster. Sopotrymmet planeras öster om bostadshuset i anslutning till entrén. Sopbil får ej köras inne på gårdsutrymmet.

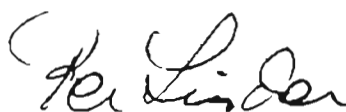
Utrymme för kompostering av köksavfall skall finnas inom- eller utomhus på lämpliga platser.

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 delar av
Kv Kuttingen och Kv Majhill
inom stadsdelen Järva i Solna, upprättad i maj 1995

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 syfte är främst att möjliggöra bebyggelse av fastigheterna Kuttingen 3 och 4 med ett bostadshus i fyra våningar. Fastigheterna Majhill 5, Majhill 6, Majhill 8 och Kuttingen 1 ingår i detaljplanen i syfte att ersätta äldre planer. Vidare föreslås bl.a. parkering på område vid Enköpingsvägen samt ett buller-skydd för befintliga och kommande bostäder.

Huvudmannaskap

Solna kommun skall ansvara för framtida drift och underhåll av gatu- och park-områden som utgör allmän plats (kommunalt huvudmannaskap).

Genomförandetid

Detaljplanen skall ha en genomförandetid på femton år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Detta innebär att bygglov, rivningslov och marklov skall sökas inom femton år. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m.m.

Tidplan

Kommunfullmäktige beräknas anta detaljplanen under hösten 1995. Med en byggstart runt årskiftet 95/96 beräknas inflyttning kunna ske under hösten 1996.

Avtal

Stadsbyggnadsdivisionen har av kommunstyrelsen den 5 oktober 1992, fått i uppdrag att förhandla med Besqab Produktion AB, om villkoren för en överlåtelse av fastigheterna Kuttingen 3 och 4. På grund av den låga efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter har några förhandlingar ännu inte förts. Förhandlingarna beräknas påbörjas under hösten 1995.

EKONOMISKA FRÅGOR

Bostadshuset

Enligt gällande detaljplan kan Kuttingen 3 och 4 bebyggas med ett bostadshus i tre våningar. Den nya detaljplanen innebär att ett bostadshus i fyra våningar kan byggas.

Vatten och avlopp går att ansluta till de ledningar som finns i Mäster Simons väg. Kostnaden för va-anlutningen kommer att täckas av den anläggningsavgift som kommunen kommer att erhålla.

Vad gäller gatumark föreslås anläggande av vändplan på Regementsgatan, trottoar längs Mäster Simons väg vid Kuttingen 3 och 4 och ombyggnad av Galoppvägen till gång- och cykelväg.

Fjärrvärmeledningar finns både i Mäster Simons väg och längs Galoppvägen.

Planteringar

Planteringar föreslås väster om kvarteren Kuttingen och Majhill. Planteringarna ligger dels på parkmark och dels på kvartersmark. En trappa föreslås på kvartersmark norr om Majhill 8.

Bullerskydd

Detaljplanen innebär att utrymme för ett bullerplank på bron över Galoppvägen utmed Enköpingsvägen reserveras. Diskussioner pågår mellan bl.a. kommunen och Vägverket om vilka bullerbegränsande åtgärder som skall utföras utmed Vägverkets trafikleder. Kommunen anser att Järva krog-området har ett mycket utsatt läge och att åtgärder för att förbättra områdets utomhusmiljö måste vidtas senast i samband med ombyggnaden av Ulriksdals trafikplats 1997-98.

Parkering

I detaljplanen föreslås en parkering utmed Enköpingsvägen. Det finns ännu ingenting bestämt om vem som skall iordningställa parkeringen och svara för drift och underhåll.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggning

I kvarteret Majhill finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Majhill ga:1, i vilken fastigheterna Majhill 6 och 8 deltar. De områden som enligt detaljplanen utgörs av kvartersmark för plantering, gångväg, trappa, parkering och utfart (delar av Järva 2:2 och 4:1 samt Majhill 5) och som ansluter till kvarteret Majhill skall förslagsvis överföras till fastigheterna Majhill 6 och 8 och ingå i gemensamhetsanläggningen. Detta regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Markregleringar

Den del av Kuttingen 3 som enligt detaljplanen utgörs av allmän plats, skall genom fastighetsreglering överföras till Järva 4:1.

Kuttingen 3 och 4 skall efter fastighetsbildning utgöra en fastighet. Den del av fastigheten Järva 4:1 som enligt detaljplanen utgörs av kvartersmark, skall genom fastighetsreglering överföras till denna fastighet.

Den befintliga parkeringen på Kuttingen 1 ligger delvis på kommunens fastighet Järva 4:1. För att reglera detta skall ett område längs Regementsgatan överföras till Kuttingen 1.

Servitut

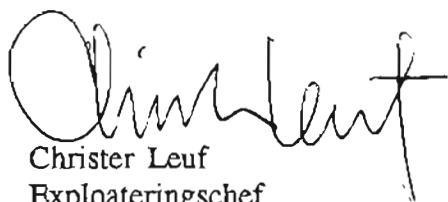
Rätten att ta i anspråk mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u-område), allmän gång- och cykeltrafik (x-område) och utfart från angränsande fastighet (y-område) kan vid behov säkerställas genom servitut (ledningsrätt).

TEKNISKA FRÅGOR


Undersökningar

Dagvattnet skall omhändertas lokalt. Möjligheten att infiltrera i befintliga grönytor skall undersökas så snart som möjligt.

I en kompletterande grundundersökning som skall göras, skall även grundvattennivån anges.



Christer Leuf
Exploateringschef



Lars Gustafsson
Exploateringsingenjör