



SOLNA KOMMUN

Bestämmelser tillhörande förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för OMRÅDE KRING BERGSHAMRA ALLÉ - varvid beröres kv BLADET, FRÖET och KOLONIEN, samt tillkommer kv GRÄSET, KLÖVERN, KORNET, RÅGEN, STRÅET och VETET inom stadsdelen Bergshamra, upprättat i maj 1985 och reviderat i september 1985

§ 1

Planområdets användning

Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt för sådant allmänt, socialt och kulturellt ändamål, som utgör servicekomplement för omgivande bebyggelse.

Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål och därmed samhörigt ändamål.

Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

Med Tt betecknat område får användas endast för tunnelbana och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

Mark som inte eller i endast mindre omfattning får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.

Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt, som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik och för allmänna ledningar

Inom med a betecknat område skall lämnas utrymme för transformatorstation.

Inom med b betecknat område får anordnas gångbro med en minsta fri höjd ovan mark av 3,0 meter.

På med e1 betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av högspänningsledning.

Inom med siffra i cirkelsegment betecknat område, som är skyddszon för tunnelbana, får icke företagas schaktning, sprängning, borring eller andra ingrepp i undergrunden under den nivå siffran anger.

Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4

Markhöjd

Inom med plus i cirkel jämte siffra betecknad del av område får marken fyllas upp till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

§ 5

Exploatering av bebyggelseområde

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea för våning ovan mark i kvadratmeter, som siffran anger.

§ 6

Byggnads utformning

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar, som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

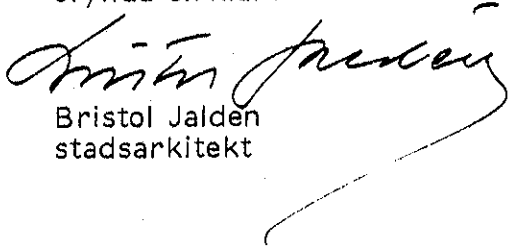
På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

Inom med q betecknat område får sådan förändring av befintlig byggnad ej vidtas, som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse, som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig.

§ 7

Utfartsförbud

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.



Kristin Jaldén
Bristol Jaldén
stadsarkitekt



Per Linder
Per Linder
stadsplanearkitekt



SOLNA KOMMUN

Beskrivning tillhörande förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för OMRÅDE KRING BERGSHAMRA ALLÉ - varvid beröres kv BLADET, FRÖET och KOLONIEN, samt tillkommer kv GRÄSET, KLÖVERN, KORNET, RÅGEN, STRÅET och VETET inom stadsdelen Bergshamra, upprättat i maj 1985 och reviderat i september 1985

Förslaget redovisas på plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser samt på illustrationskarta 1:1000 och med denna beskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget i Bergshamra vid Brunnsvikens norra del. Det omfattar området kring den allé, som leder från Gamla vägen i öster till trädningen och platsen för förutvarande Bergshamra gård i väster. I norr gränsar området till tillkommande flerbostadshus i kv Bladet samt den ekbevuxna kullen med villa Ekénsberg. I nordost avgränsar Gamla vägen och befintliga punkthus i kv Reliefen och Låveringen. I söder finns nyanlagt kolonistugeområde och i väster Södra Bergshamra-områdets centrala parkstråk.

Genom området går två kraftledningar om 200 kilovolt. Den ena kommer från Järva krog i väster och den andra från Danderyd i norr. De går i området ihop på gemensamt fackverkstorn och vidare mot Ålkistan i sydost och in till Stockholm. Ledningarna, som medför restriktioner i form av byggnadsfria zoner och begränsad markanvändning, saknar koncession sedan den 20 november 1982.

I planområdets norra del finns förberett den södra uppgången från Bergshamra tunnelbanestation. Intill denna kompliceras områdets användning av de två tunnelbanekropparna alldeles under markytan. De medför begränsning av markuppfyllnad och konstruktionskrav på eventuella överbyggnader.

I nordvästra och sydöstra delen av planområdet har till hösten 1983 funnits kolonistugor, som till största delen återuppförts på ängen i söder. I kv Kolonien närmast Gamla vägen finns tre envånings skolbyggnader från början av 1960-talet, nu använda som fritidslokaler (motionsgård, mopedverkstad m m). Husen avses rivas och lokalerna ersättas på andra ställen i Södra Bergshamra-området. Marken på ömse sidor om allén har i övrigt använts för provodlingar av säd m m.

Större delen av planområdet saknar fastställd plan. För angränsande område i väster gäller stadsplan för kv Fröet - område kring Bergshamra Gård - fastställd av länsstyrelsen (Ls) den 22 mars 1983 och för angränsande i norr stadsplan för Bergshamra Bro - kv Axet, Bladet m m fastställd av Ls den 28 juni 1983. För båda dessa stadsplaner föreslås i föreliggande plan mindre justeringar, som framstår som önskvärda under fortsatt projektering och fastighetsbildning.

För Bergshamravägen i norr med ny anslutning till Gamla vägen - Björnstigen gäller stadsplan för Norrtäljevägen del II m m - fastställd av länsstyrelsen den 5 december 1984. För östra delen av planområdet med angränsande kvarter gäller stadsplaner för: kv Akvarellen m m fastställd av Kungl Maj:t den 22 februari 1957, kv Laveringen fastställd av Kungl Maj:t den 30 juni 1958, kv Kolonien fastställd av Kungl Maj:t den 13 juni 1962 samt kv Reliefen fastställd av Ls den 7 oktober 1966.

Kommunala beslut

Solna kommun har den 12 maj 1980 av staten förvärvat det stora markområdet söder om Bergshamravägen. Staten har behållit tre delområden (i kv Fröet, Växten och Skogskarlen) för kontors- och institutionslokaler. I övrigt avses större delen av området bebyggas med bostäder. Vid Bergshamra centrum bygges, som en länk över Bergshamravägen, Bergshamra Bro med kontorsbyggnader.

Södra Bergshamra avses enligt det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet inrymma ca 1 000 lägenheter. 200-300 lägenheter påbörjas årligen 1983-1987. Det föreliggande stadsplaneförslaget utgör den tredje utbyggnadsetappen.

För bostäderna inom planområdet beslöt fastighetsnämnden den 20 juni 1984 följande lägenhetsfördelning: 2 rok - 35 %, 3 rok - 45 % och 4 rok och större - 20 %.

Övergripande plan

Förslag till områdesplan för södra Bergshamra daterad oktober 1981 har av kommunfullmäktige den 23 november 1981 godkänts som underlag för fortsatt arbete.

Av områdesplanen framgår delområdenas läge i förhållande till övrig bebyggelse samt trafikmatning och huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Vidare framgår att området närmast stranden utgör en del av det gröna och rekreationsområde som på sikt avses inrama hela Brunnsviken. Bebyggelseområden och hushöjder har angivits översiktligt på områdesplanekarta skala 1:2000 och ritats mer detaljerat på illustrationskarta skala 1:1000. Dessutom redovisas i beskrivning de principer som byggnadsnämnden - efter utställning hösten 1980 och diskussioner under våren 1981 - bedömt viktiga vid områdets utformning. Planförslaget följer områdesplanens intentioner.

PLANFÖRSLAGET

Intentioner beträffande bebyggelsens utformning

För Södra Bergshamra som helhet gäller att områdets topografi och kringliggande bebyggelse anvisar en "skålform", en sluttning mot söder, som skall tas till vara och betonas i stadsbilden. Husen bör vara högst längst upp och avta i höjd nedåt vattnet. Detta kombinerat med ny bebyggelse som medger genomblickar skall bidra till att så många lägenheter som möjligt - inbegripet de befintliga utanför planområdet - får utblick ner mot rymden och grönområdena kring Brunnsviken och i bästa fall en glimt av vatten.

Bebyggelsen inom planområdet avses därför utformas med 6-9-våningshus i norr och nordost, med 2-8-våningshus i mitten samt 2-5-våningshus mot parkstråket i väster och söder om allén. Avtrappningen i våningsantal från 9 våningar i norr till 2 i söder förstärks av den vackra söderslutningen där marknivån sänker sig från ca + 15 m vid kullens fot i norr till ca + 3 m på ången och koloniområdet i söder.

De befintliga kraftledningarna i luften medför krav på byggnadsfri mark 10-20 m på ömse sidor om yttersta lina. Genom området bildas därför en zon 35-55 m bred, som inte kan användas för bostadshus. Marken kan delvis användas för gator och parkering, men risk finns att denna zon blir ett "hål" i stadsbilden. Detta måste motverkas genom att husen på ömse sidor utseendemässigt fås att höra ihop, genom modellering av terrängen, vegetation m m.

Bebyggelse

Planförslaget inrymmer ungefär 540 lägenheter varav ca 420 i 4-9-våningshus och ca 120 i 2-våningshus. Hus med varierande höjder är förlagda i grupper om 30-90 lägenheter, de flesta samlade med entréer till mer eller mindre kringbyggda gårdar. Härtill kommer gemensamma lokaler för samling, hobby m m om sammanlagt 500-800 m² (motsvarande 1-1,5 % av bruttoarean). Inom området visas också läge för ett tvåavdelningars daghem om ca 450 m² förlagt till en av bottenvåningarna. Möjlighet att i framtiden bygga två lokaler om 150-250 m² för något uppkommande behov redovisas också.

Utefter Gamla vägens västra kant finns en slänt till befintlig mark 4-5 meter nedanför. Till denna slänt förläggs två stycken två-vånings parkeringsdäck varav det norra grenslar en av T-banekropparna. De tre östligaste 7-9-våningshusen står sedan ovanpå p-däcken, vars översta bjälklag samtidigt utgör planterad terrass. P-däckens tvåvåningsfasad mot sydväst kommer till största delen att mildras genom markuppfyllnader.

Vid T-baneuppgången redovisas en liten torgbildning med cykelparkering bakom en mindre bullervall + plank som bullerskydd mot trafikapparaten i nordöst. Vid torgets södra sida redovisas Södra Berghamras enda kommersiella lokal, en närbutik om ca 400 m² butiksytta. Preliminärt planeras att befintlig livsmedelsaffär i kv Reliefen skall kunna flytta till rationellare och något större lokaler.

För att underlätta bevarande av villa Ekensberg på kullen i norr föreslås en planändring från hus i park till kvartersmark. Tillfart sker från vändplanen väster om butiken på en breddad "parkväg", som till största delen utgör x-område. Huset har q-märkts och avses användas till kontor. För att bevara parkkaraktären bör stängsel i kvartersgräns ej uppsättas.

I sydöst har den fint upprustade och kulturhistoriskt värdefulla villa Klinten q-märkts i planen.

Enligt gällande skyddsrumspan skall området förses med skyddsrum i erforderlig omfattning.

Planförslaget är utformat som en relativt flexibel plan vilket innebär att huslägen inte fastläses. Bebyggelsen regleras istället med hushöjder, exploateringsstal m m men skall dock ske i huvudsak enligt illustrationskartan. Förslaget bygger på skissarbete utfört av Riksbyggens arkitektkontor för AB Bergshamrabyggen.

Friytor och vegetation

Inom området inrymmer på kvartersmark småbarns- och kvarterslekplatser och andra friytor för de boendes närbehov. En mindre yta för bollspel visas på parkstråket i väster. I sydväst planeras fotbollsplan och andra större ytor i anslutning till den kommande byggnaden för social-fritid-skola. Strandpromenad, Brunnsvikens vatten och Tivolihalvön finns i anslutning härtill.

Marken under och intill kraftledningarna bör inte inrymma anlagda lekplatser för att inte användas kontinuerligt till lek och rekreation. För att inte bli tråkig bör marken i denna zon modelleras och förses med så hög vegetation ledningarna tillåter.

I området finns endast ett fåtal träd och då huvudsakligen äldre äppelträd från de förutvarande kolonilotterna. Dessa kan troligen endast undantagsvis bevaras. Den gamla allén, som givit planområdet dess namn, är oregelbunden med stora och små både äldre och nyplanterade träd. En del luckor bör kompletteras.

Trafik; buller

Gamla vägen får karaktären av matargata i princip ner till Bergshamra allé. Utefter gatan redovisas separat gång/cykelväg som en länk i det regionala nätet längs Norrtäljevägen.

Norra delen av området får sin tillfart från en nybyggd gata från Gamla vägen. Efter ca 60 m delar sig gatan. En nordlig återvändsgata med vändplan uppe intill butiken och kullens fot förläggs på gatumark medan en västlig del in i bostadsområdet utföres på kvartersmark.

Den södra delen av området får tillfart från gatan i allén. Till denna ansluter den befintliga Tivolivägen, som betjänar koloniområdena i söder och sydost och utgör tillfart till Tivolihalvön med bl a Kraus paviljong.

Genom området utlägges för huvudgångstråk x-områden dels i Tivolivägens förlängning norrut mot befintlig gångtunnel under Gamla vägen med anknytning upp till gatan - T-banan i norr och dels en anslutning söder om butiken upp mot kullen och gångbron i nordväst.

Bergshamra allé kommer att ingå som del i ett övergripande gång/cykelvägnät och förses - på de avsnitt där biltrafik är nödvändig - med separat gång/cykelbana. Detta erfordras också då utrymmet mellan befintliga trädreder endast är ca 7 m.

Parkering norr om allén sker delvis som markparkering utefter norra angöringsgatan och delvis i de två p-däcken i nordost. Vidare redovisas ett särskilt parkeringsområde där planområdets framtida parkeringsreserv kan täckas genom byggande av p-däck. Söder om allén redovisas ett tvåvåningsdäck samt markparkering.

De övre våningarna i det norra huset närmast butiken kan utsättas för buller över 55 dB (A) på norr- och nordostfasaden. Redovisade loftgångar samt tung fasad och ljudisolerande fönster klarar tillåtna 30 dB (A) inomhus. Lägenheterna får också lösas så att minst hälften av rummen utom köket får fönster mot söder. Området har markerats på plankartan.

Området får utmärkt kontakt med allmänna kommunikationer då hela bebyggelsen ligger inom ca 300 m gångavstånd till planerad T-baneuppgång samt busshållplatser vid Björnstigen/Gamla vägen. Här ges möjlighet att anlägga en bussvändslinga i första hand tänkt för södergående nattbussar på Norrtäljevägen, om hållplatsen inte kan utföras invid denna.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till huvudledningar för vatten, spill- och dagvatten som utbyggts i allén. Befintliga vatten- och avloppsledningar intill Gamla vägen kommer delvis under det större p-däckets östra hörn. Ledningarnas höjdläge medför troligen att de måste flyttas på en sträcka av ca 50 m.

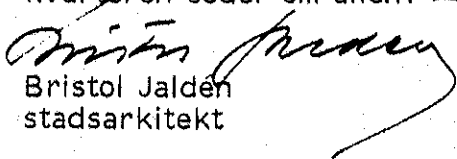
Området kommer att uppvärmas med fjärrvärme. Fjärrvärmeledning utbyggs från väster intill kraftledningen och vidare igenom området för ringkoppling med befintlig ledning vid Gamla vägen. För att på sikt möjliggöra inkoppling av lokala värmepumpar o dyl krävs att fjärrvärmen med hög vattentemperatur växlas till låg temperatur. Byggnaderna förses därför med uppvärmningsanordningar för lågtemperatursystem. Möjligheten att tillvarata passiv solvärme bör utnyttjas.

Elförsörjning sker huvudsakligen från planerad transformator strax söder om allén men kan också till viss del ske från den i kvarteret Bladets östra hörn.

Soppantering för bostäderna planeras ske med konventionell hämtning vid soprum i varje hus. För tvåningshusen utförs friliggande soprum i anslutning till förråd eller garage.

Genomförande

Solna kommun har tecknat ett preliminärt markavtal om exploateringen inom planområdet med AB Bergshamrabyggen. Första byggstart planeras ske andra kvartalet 1986 varefter området utbyggs under en period av 2-2,5 år. Byggandet är tänkt att påbörjas i norr och avslutas med kvarteren söder om allén.


Bristol Jaldén
stadsarkitekt


Per Linder
stadsplanearkitekt

Revidering

Efter utställningstiden har några mindre redaktionella ändringar och kompletteringar gjorts enligt nedanstående:

Plankartan

Lägsta schaktdjup vid tunnelbanan har ändrats så att sydöstra bestämmelsegränsen för + 11,0 flyttats ca 10 m åt sydöst och motsvarande för + 9,0 ca 20 m åt sydöst. Högsta tillåtna markhöjd i kv Grässets västra hörn har sänkts till 13,0.

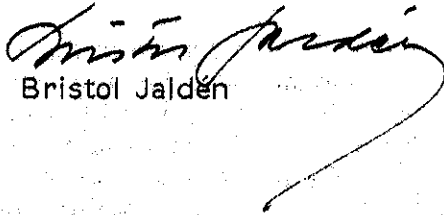
Illustrationskartan

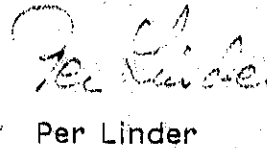
Lekområdet vid daghemmet i kv Fröet har justerats. Läget för framtida lokal norr om allén justeras till 10 m från kraftledning. Siffran inom ring för antalet lägenheter i kv Vetet, östra delen har korrigerats till 40.

Beskrivningen

Under sista rubriken "genomförande" har året för första byggstart korrigerats till 1986.

Solna i september 1985


Arvid Jaldén


Per Linder