



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Bellona 5

inom stadsdelen Vasalund, upprättad i november 2016

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen en plankarta med bestämmelser. En trafikbullerutredning (2014-12-19), miljöteknisk utredning och undersökning (2016-01-12), riskbedömning (2015-09-29) samt luftkvalité uteluft (2015-02-03) har tagits fram som underlag för detaljplanen.

Planens syfte

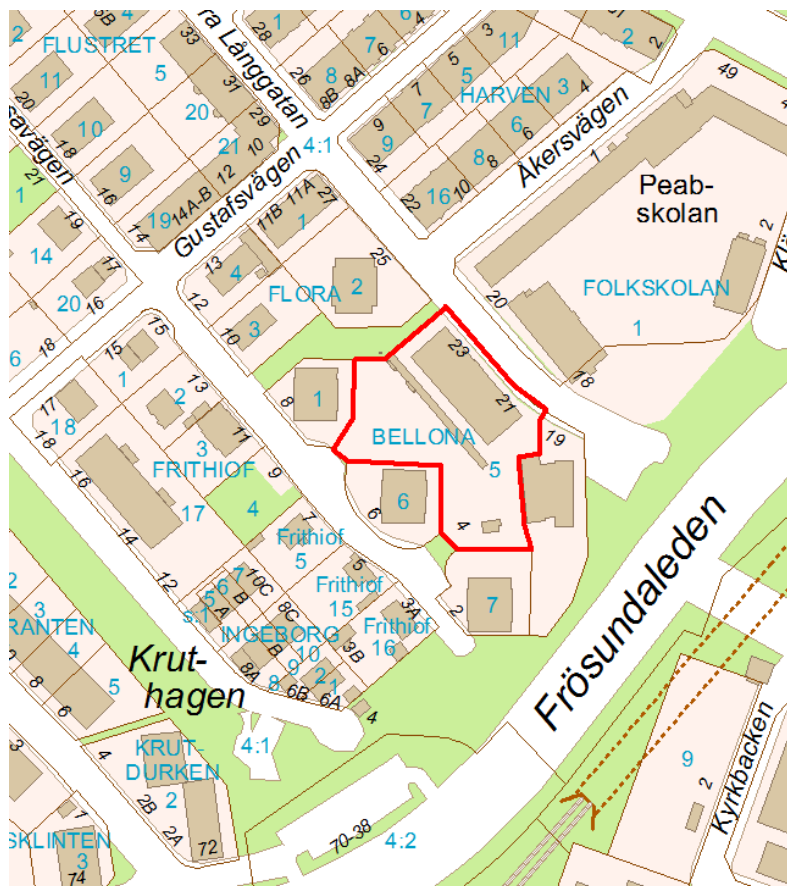
Detaljplanens syfte är att ändra användningen av en befintlig kontorsbyggnad till bland annat bostäder samt tillåta en påbyggnad av nämnd byggnad. Den nya byggnadskroppen ska innehålla bostäder, centrumändamål mot gatan, samt möjlighet till förskola mot innergården.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2012-10-05 i uppdrag till stadsbyggnadsnämnden att ta fram en detaljplan för området. Stadsbyggnadsnämnden gav 2012-12-05, förvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för aktuellt område. Detaljplanen var ute på granskning mellan den 4 april till och med den 25 april 2016.

Planområde

Planområdet ligger i de centrala delarna av Solna, intill Frösundaleden. Området ligger mellan Södra Långgatan och Vasavägen och består utav del av fastigheten Bellona 5. Fastigheten ägs av Wählin fastigheter AB.



Planområdet avgränsat i rött

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.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet bedöms vara framför allt trafikbuller från Frösunda leden och markföroreningar från tidigare användning. Den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till bedöms dock som begränsad.

Miljö- och byggnadsförvaltningens planenhet gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och bedömer att en särskild miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ inte behöver göras för denna detaljplan.

Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning.

Tidigare ställningstaganden

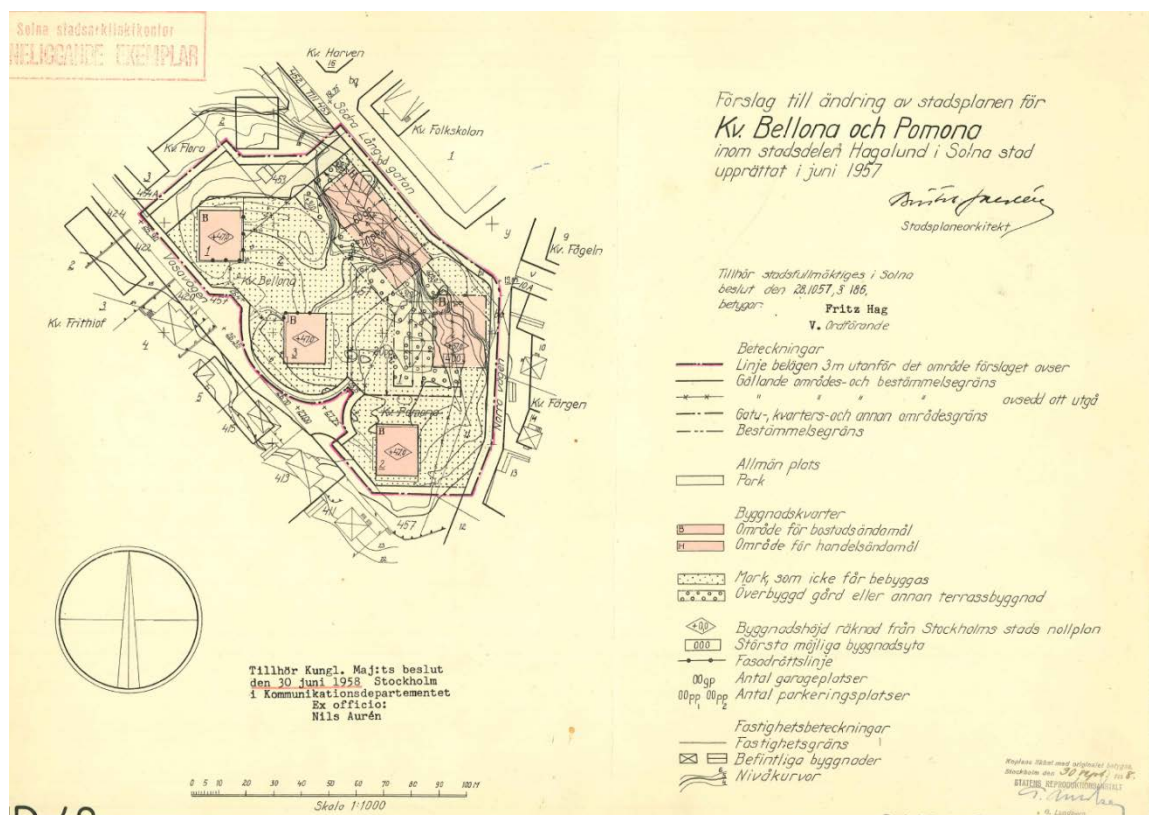
Översiktsplan

Enligt Solnas översiktsplan ÖP 2030, antagen 2016, så ingår planområdet i delen Råsunda. Området skall i huvudsak bevaras till sin karaktär. Vid eventuell kompletterande bebyggelse ska hänsyn tas till den sammanhängande kulturhistorisktintressanta miljön.

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

Detaljplaner

För fastigheten Bellona 5 gäller Dp P0410-1958 som anger att fastigheten får användas för bostads- och handeländamål.



Gällande detaljplan Dp P0410-1958

Miljöprogram för Solna stad

Solna Stads gällande miljöprogram ska ligga till grund för både extern och intern verksamhet. De uppsatta målen ska så långt som möjligt implementeras i plan- och byggprojekt.

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 om hand nära källan, grundvattennivåerna ska inte förändras på grund av stadens expansion och dagvattnet ska användas som en resurs vid stadens utbyggnad.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

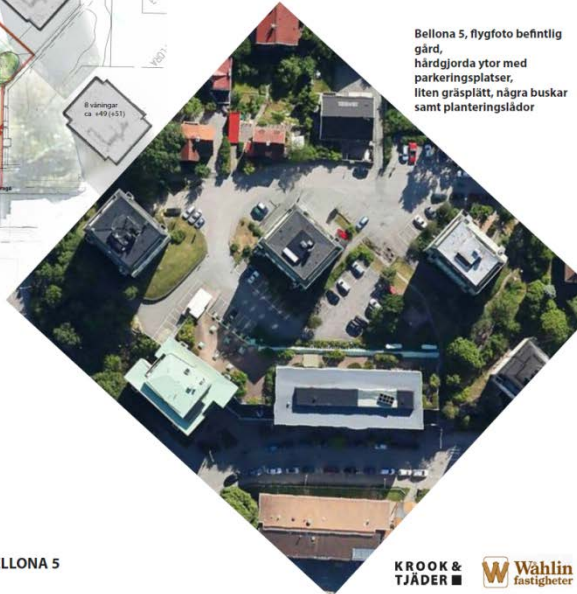
På fastigheten Bellona 5 ligger det två befintliga byggnader. Längst åt öster ligger det ett bostadshus och längs med Södra Långgatan ligger en kontorsbyggnad. Fastigheten består till största delen av hårdgjorda ytor. Inngården domineras av parkeringsplatser. Nordöst om fastigheten ligger Hagalundsskolan och söder om fastigheten ligger Frösundaleden. Närområdet domineras av bostadshus.



Flygfoto över området från 2014

Planerad bebyggelse

Kontorshuset längs med Södra Långgatan byggs på från 5 till 9 våningar. Förslaget innehåller sju våningar bostäder, två möjliga våningar garage och ett våningsplan för förskola. Två av våningsplanen med bostäder kommer att vara enkelsidiga och endast ha fönster ut mot Södra Långgatan. Förskolan beräknas kunna ha 4-6 avdelningar med en lekgård mot Vasavägen. Entré till förskolan kommer finnas både från Södra långgatan och från Vasavägen.



Bellona 5, flygfoto befintlig gård, hårdgjorda ytor med parkeringsplatser, liten gräsplätt, några buskar samt planteringsåador

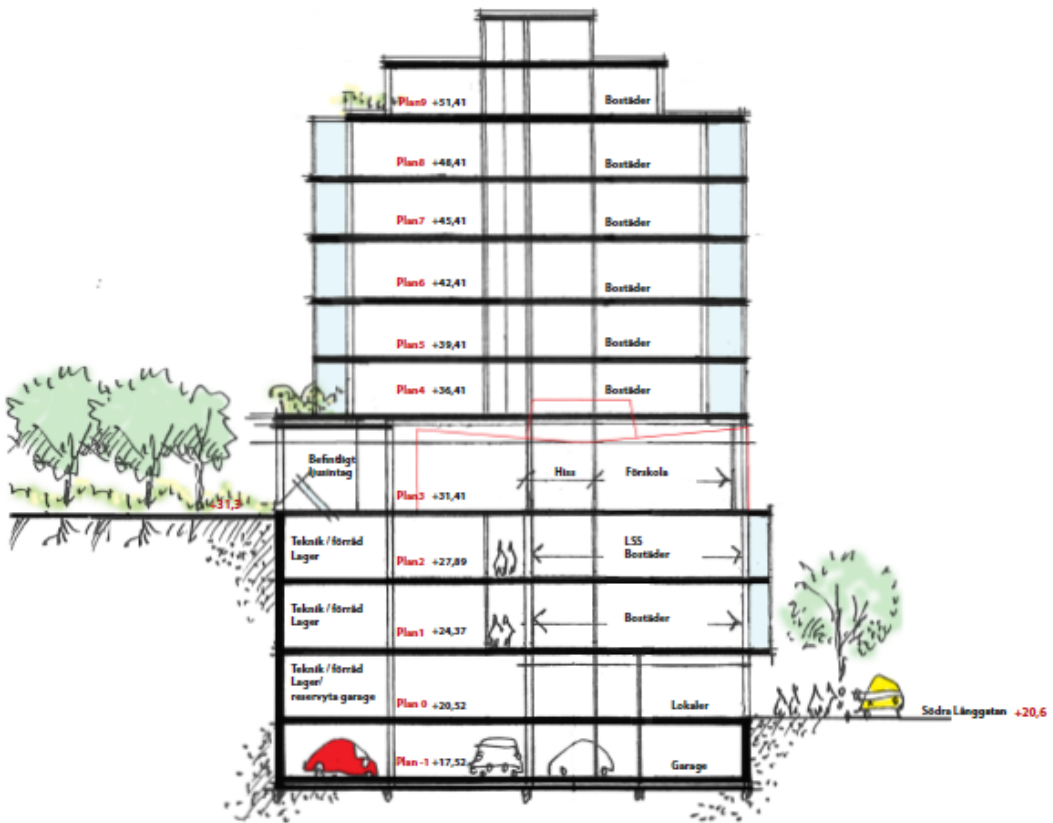
Bellona 5
Illustration av den nya grönskande gården, gräsytor, buskar och träd samt sand/grus!
36 parkeringsplatser utgår till förmån för större, generös lekgård för förskola samt ny bostadsgård för de boende



IDÉSKISS TILL BOSTADSBEBYGGELSE I SOLNA - KV. BELLONA 5
2014-09-12/ Just. 2014-12-08

KROOK & TJÄDER ■ W Wählin fastigheter

Illustration av ny bebyggelse samt av den nya föreslagna innergården (Krook & Tjäder)



Sektion skala 1:200 (A3)
0 5 10m

Illustration, sektion av föreslagna byggnad (Krook & Tjäder)

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Solna centrum och Arenastaden, båda ligger ca 500 meter från planområdet.

En förskola planeras inom planområdet. Befintliga skolor inom närområdet bedöms ha tillräcklig kapacitet för de tillkommande bostäderna.

Tillgänglighet och trygghet

De planerade bostäderna samt trottoarer/gångvägar ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det kommer att vara möjligt att med bil angöra bebyggelsen nära entréerna.

Tillskottet av bostäder kommer att förse området med mer liv och rörelse, även kvällstid.

Tillgång till park

Närmaste park är Charlottenburgs parken som ligger 400 meter väster om planområdet. Den idag asfalterade gården på Bellona 5 kommer planeras att bli grönnare i samband med detaljplanens genomförande.

Dagvatten

Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt fördröjas och tas om hand lokalt på fastigheten. I och med att innegården omvandlas från hårdgjord yta till grön yta så kommer dagvattnets fördröjning och kvalitet att förbättras.

Geoteknik och förorenad mark

Marken inom planområdet består av berg med ett tunt jordlager och berg i dagen på flertalet platser. Genomförda undersökningar har inte påvisat någon risk för ras inom planområdet.

Det har tidigare legat en bensinstation inom fastigheten Bellona 5.

Drivmedelsverksamheten är nedlagd sedan 1979. Porgasmätningarna i fält påvisade inga halter av flyktiga kolväten i någon av provtagningspunkterna. Laboratorieanalyserna påvisade inte någon förekomst av petroleumföreningar som översteg riktvärdet. Inga föreningar som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning har identifierats vid provanalyserna.

Även om markundersökning med metalldetektor indikerar att cisterner har avlägsnats så förekommer en mindre osäkerhet kring denna fråga. Rekommendationen är att säkerställa att cisternerna är avlägsnade genom ett mindre schakt på platsen för de tidigare cisternerna.

Parkering

Projektet innehåller många små lägenheter, ca 70 %, och fastigheten har ett centralt läge. Det är kollektivtrafiknära med flera alternativ (spårvagn, pendeltåg, buss och kommande tunnelbanestation). Parkeringstalet ligger därför på 0,5.

Parkering kommer att lösas på fastigheten i ett parkeringsgarage under befintlig kontorsbyggnad. Infarten till garaget kommer ske från Södra Långgatan. Garaget ska försörja både tillkommande bostäder och befintliga bostäder på fastigheten.

Buller

Bullret domineras av trafikbuller från Frösundaleden vilket ger ett infall från sydöst. Det tillkommande husets sydöstra fasad är därför mer utsatt än huset i övrigt. De intilliggande gatorna är generellt återvändsgränder och bidrar lite till den totala bullernivån.

Enkelsidiga lägenheter mot Södra Långgatan får 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. Med delvis inglasning av balkongerna kan riktlinjerna för lägenheterna klaras.

Förskolan har endast bullerkrav inomhus och på skolgården/lekplatsen. Ljudnivån vid förskolans uteplats innehåller riktlinjerna 70 dB(A) maximal nivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid överskrids inte i rapporterade värden från år 2010. Om Solna stads mål med trafikutvecklingen på Frösundaleden uppnås så kommer miljö kvalitetsnormerna inte heller överskridas i framtiden på berörd del av fastigheten Bellona 5.

Radon

Det råder högrisk för radon inom planområdet. Vid utformningen av byggnaderna måste detta beaktas. I bostäder samt i skolor och lokaler för barnomsorg får radonhaltens årsmedelvärde inte överstiga 200 Bq/m³. Tätheten mot mark kommer att beaktas inför bygganmälan.

Risk

Fastigheten ligger i närheten av Frösundaleden som utgör sekundär transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsen riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods ska potentiella olycksrisker beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från transportled av farligt gods. Vidare rekommenderas skyddsavstånd om 75 meter för sammanhållen bostadsbebyggelse och verksamheter med personer som kan ha svårt att genomföra en utrymning. Byggnaden är belägen ca 70 meter från Frösundaleden.

Utöver Frösundaleden är Ostkustbanan belägen ca 240 meter från den aktuella byggnaden och uppfyller därmed skyddsavstånden enligt ovan. Riskbidraget från Ostkustbanan är dock inte försumbart och det kunde inte på förhand konstateras att summan av riskbidragen från Frösundaleden och Ostkustbanan inte ger en väsentlig ökad riskbild jämfört med om endast Frösundaleden beaktas.

Riskanalysen visar att detaljplanen kan genomföras utan riskreducerande åtgärder.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

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

Tidplan för planarbetet

Samråd	Maj 2015
Granskning	Mars 2016
Godkännande av byggnadsnämnden	November 2016
Antagande av kommunfullmäktige	December 2016
Laga kraft (om den inte överklagas)	Januari 2017

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Bellona 5 som ägs av Wåhlin fastigheter AB samt fastigheten Råsunda 4:1 vilken ägs av Solna kommun.

Fastighetsbildning

Vid genomförandet av detaljplanen ska del av fastigheten Bellona 5, utmed Södra Långgatan, överföras till fastigheten Råsunda 4:1 genom fastighetsreglering. Befintligt officialservitut ska upphävas för den del av planområdet som planläggs för allmän plats GATA.

Detaljplanen ska även möjliggöra 3D-fastighetsbildning. Rättigheter till gemensamma utrymmen säkras genom gemensamhetsanläggningar alternativt servitut.

Fastighetsbildningen initieras av och bekostas av exploitören. Ansökan om fastighetsbildning sker till Lantmäteriet.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns idag flera servitut och nyttjanderätter:

Typ	Fastigheter	Ändamål	Framtida åtgärd
Officialservitut 0184-94/6.1	Bellona 5 och Råsunda 4:1	Rätt för allmän gångtrafik att använda befintlig gångbana inom Bellona 5	Servitutet upphävs
Avtalsservitut 59/101	Bellona 5 och Råsunda 4:1	Skyddsrum mm	Oförändrat
Nyttjanderätt 59/721	Bellona 5	Lägenhet	Sägs upp
Nyttjanderätt 60/462	Bellona 5	Bostadslägenheter	Sägs upp
Avtalsservitut 61/621	Bellona 5 och Råsunda 4:1	Lekplats m.m	Servitutet upphävs

Ledningar

Erforderlig flytt av ledningar ska bekostas av exploitören som också svarar för avtal och samordning med ledningsägare och Solna stad.

Tekniska frågor

Gator

Trafikanläggningar ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet, m.m.).

Gårdar/närmiljö

Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvartersmark.

Vatten och avlopp, el, värme

Bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet och till befintligt elnät och ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras och fördröjas inom tomtmark.

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 miljö- och byggnadsförvaltning och ska vara fastställt av miljö- och hälsoskyddsnämnden senast två månader före byggstart.

Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark samt anslutning mot allmän platsmark. Staden ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och anläggningar inom planområdet.

Förrättningskostnader för 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. Avtalet ska reglera fastighetsbildning och upplåtelse av mark samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Ett gestaltungsprogram och ett miljöprogram ska kopplas till exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Konsekvenser av planens genomförande

Vattenkvalitet/dagvatten

Recipienten Brunnsviken är redan idag känslig eftersom den är påverkad av höga näringshalter samt tungmetaller i sedimenten. Eftersom andelen hårdgjord yta kommer att minska i planområdet beräknas medelflödena från planområdet att minska i och med planens genomförande. Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt fördröjas, den grönnare innergården kommer att bidra till detta.

Under förutsättning att lämpliga materialval görs för tak och byggnadskonstruktioner hos de planerade byggnaderna bedöms dagvattnet från de planerade byggnaderna och anslutande grönytor inte som förorenat.

En förbättring av recipienternas status med avseende på vattenkvalitet kan dock inte förväntas, då aktuellt planområde endast utgör en mycket liten del av sjöns totala avrinningsområde.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggchef

Jonas Ellenfors
Planarkitekt