

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för kv
Gelbgjutaren m m inom stadsdelen
Hagalund i Solna kommun
upprättad i mars 1992

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, denna planbeskrivning, illustrationskarta i skala 1:1000 samt genomförande-
beskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till ny byggnad för industri-
och kontorsändamål inom Gelbgjutaren 10, säkerställa bevarandet av de
kulturhistoriskt intressanta skolbyggnaderna i kv Äldermannen samt
reglera parkmark och parkeringsytor och därigenom kunna förbättra
gatu- och arbetsmiljön inom planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Hagalunds industriområde
och avgränsas av Gelbgjutarevägen, Industrivägen, Solnavägen och järn-
vägsområdet.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 3 ha

Markägoförhållanden

AP-fastigheter äger fastigheten Gelbgjutaren 17 och innehar tomträtt
på Gelbgjutaren 3, 10 och 14. Gelbgjutaren 4 är upplåten med tomträtt
till Byggnads AB Å. Sundvall medan Barkman&Co är tomträttsinnehavare
på Gelbgjutaren 13. Banvakten 1 ägs av HSB och Kassaskåpet 1 upplåts
med tomträtt till Herman Wolf medan Gösta Ahlin och Ragnar Ternvall är
tomträttsinnehavare på Kassaskåpet 2. Kv Äldermannen och övrig mark
inom planområdet ägs av Solna kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan anges området som "befintlig utbyggnad med mindre kompletteringsmöjligheter".

Detaljplaner

Ett flertal detaljplaner gäller inom planområdet. För kv Äldermannen gäller en detaljplan, fastställd 1969, som i huvudsak anger garageändamål som markanvändning. Större delen av området i övrigt täcks av en detaljplan från 1961 som främst anger industriändamål medan för den sydöstra delen vid infarten från Solnavägen gäller en detaljplan från 1959.

Fastighetsplaner

För kv Banvakten finns en gällande fastighetsplan fastställd 1954 och för kv Gelbgjutaren 5 st gällande fastighetsplaner fastställda åren 1938-1958.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är tättbebyggt, men på några ställen finns höga lövträd, både planterade och spontana. Det gäller framförallt avsnittet runt de gamla skolbyggnaderna, slutningen söder om Kassaskåpet 1 samt den gamla banvallen som avgränsar området mot begravningsplatsen. Gatumiljön är mestadels tämligen steril, men några företag har genomfört en del planteringar vid sina entréer med välgörande resultat. Vid kommande bygglovärenden eller andra lämpliga tillfällen bör träd och andra planteringar på förgårdsmark eftersträvas.

Bebyggelseområden

- Arbetsplatser

Hagalunds industriområde var ursprungligen avsett för lättare industriproduktion men på senare år har en stor del av områdets lokaler övergått till kontor. Inom planområdet är idag drygt hälften av lokalytan kontor, en tredjedel är lager och knappt en sjättedel används för produktion. I kvarteret Äldermannen finns också en transformatorstation.

De verksamma företagen är många och relativt små, över hälften med färre än tio anställda. Uppskattningsvis arbetar idag ca 350 personer inom planområdet.

Inom Gelbgjutaren 10 fanns några mindre envåningsbyggnader vilka nu har rivits för att ge plats åt en ny byggnad omfattande fyra våningar + indragen vind på ca 75% av tomtytan, samt två garageplan under mark på hela tomtytan. Byggrätten för lokaler utökas från ca 1 200 enligt

gällande plan till ca 3600 kvm BTA ovan mark, uppdelad på lika delar kontor, lager och produktion.

För övriga delar av kv Gelbgjutaren och för kv Banvakten sker inga förändringar av gällande byggrätter.

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom kv Äldermannen finns två av Solnas äldsta skolbyggnader, f d Centralskolorna, den gamla och den nya, idag gemensamt kallade Björkbackaskolan. De besitter var och en för sig, men speciellt tillsammans som en enhetlig kulturmiljö, ett högt kulturhistoriskt värde. I detaljplanen anges därför att skolbyggnaderna skall bevaras och få särskilda skyddsbestämmelser.

Det äldre skolhuset, byggt 1874, är exteriört renoverat och färgsatt på ett tillfredssällande sätt. Det nyare huset, som uppfördes 1901, är i stort välbevarat men förvanskades till viss del vid renoveringar på 1960-talet. Man bör därför vid första renoveringstillfälle återställa byggnadens exteriör till så nära ursprungligt skick som möjligt är, d v s byta nuvarande fönster till spröjsad fönstertyp, återinsätta entréport av äldre typ samt återställa hela entrén. Dessutom bör skolhuset omfärgas i enlighet med ursprunglig färgsättning.

Upprustningen av skolfastigheten innefattar också att gårdsplanerna kring husen mjukas upp med planteringar och asfaltbeläggnings byts ut mot grus.

- Övrig bebyggelse

Kiosken på Industrivägen vid infarten till Hagalunds industriområde ligger idag på allmän platsmark. Detaljplanen innebär att den överförs till kvartersmark, vilket gör det möjligt att bilda en ny fastighet för kiosken och dess närmaste omgivning.

Skyddsrum

Inom planområdet råder underskott på skyddsrumspatser. I kv Gelbgjutaren finns fem äldre skyddsrum med sammanlagt ca 300 platser och i kv Banvakten finns ett äldre skyddsrum med ca 100 platser. I kv Äldermannen saknas skyddsrum.

I den föreslagna nya byggnaden inom Gelbgjutaren 10 skall ett skyddsrum byggas med kapacitet för 180 personer.

Friytor

Inom planområdet finns inga friytor eller rekreationsanläggningar. I områdets närhet ligger Norra begravningsplatsen med gångvägar till Hagaparken.

I enlighet med detaljplanens syfte avses en viss upprustning av stadsmiljön inom planområdet ske. I kv Äldermannen minskas p-ytan och i stället görs en del av den gamla skolgården, med stora uppvuxna träd, till parkmark. Runt p-ytan föreslås nyplantering av träd utefter Industrivägen och Äldermansvägen för att tillsammans med den lilla parken ge ett grönt intryck vid industriområdets infart.

I kv Banvaktens sydöstra del skall plantering utföras mot Industrivägen.

Vid infarten till Hagalunds industriområde säkerställs befintlig grönska genom att gatumark ändras till parkmark.

Gator och trafik

- Gatunät, gång- och cykeltrafik

Infarten till Hagalunds industriområde sker endast från Solnavägen via Industrivägen som är områdets huvudstråk. Arbetsplatserna nås i övrigt via Åldermansvägen och Gelbgjutarevägen. Inom området finns ingen genomfartstrafik. Detaljplanen medför inte någon förändring av gatunätet.

Parkeringsytan i kv Åldermannens nordöstra del utformas så att kravet på god sikt i korsningen Industrivägen/Åldermansvägen kan tillgodoses.

Gång- och cykelvägen från Solna Centrum föreslås i detaljplanen ledas ut till Industrivägen genom det lilla parkområdet söder om kv Åldermannen vilket ger en gen och naturlig anslutning till området.

- Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation är Solna Centrum på en dryg kilometers avstånd. Till Solna pendeltågsstation är det ca 1 400 m. På Solnavägen går buss 515 med anslutning till bl a Odenplan och buss 506 med anslutning till Solna Centrum.

- Parkering, angöring och utfart

Kommunens norm för parkeringsbehov är för kontor 18 bilplatser/1000 kvm BTA, för industri 12 platser/1000 kvm och för lager 5 platser/1000 kvm. För det nya huset i Gelbgjutaren 10 beräknas behovet enligt normen uppgå till drygt 40 platser. Byggnaden rymmer ca 135 platser i garage vilket medför ett tillskott till området om drygt 90 parkeringsplatser. Senare kommer ytterligare 20 platser att tillskapas i Gelbgjutaren 14 i källare som idag är verkstad.

Parkeringssituationen i hela Hagalunds industriområde är ansträngd, inte minst i den sydvästra delen, som utgör planområdet. Tillskottet om drygt 90 +senare 20 p-platser avlastar gatu- och kvartersmark och utjämnar det underskott som idag finns inom planområdet.

Detaljplanens genomförande innebär att några p-platser försvinner i kv Åldermannen. Detta kompenseras genom möjligheten att bygga ett parkeringsdäck i två plan, direkt söder om transformatorstationen.

Parkering i anslutning till kv Banvakten "legaliseras" genom att gatumark överföres till kvartersmark. Härigenom ges förutsättningar för tilltalande och permanenta parkeringsanordningar inramade av vegetation, låga murar m m.

Infarten upp till restaurang Solnahöjd, Kassaskåpet 1, går idag över allmän platsmark. Detaljplanen innebär att denna överföres till kvartersmark.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Inom området finns vattenledningar vilka matar genom ringmatning. Leveranssäkerheten blir mycket stor då matningen sker från tre håll.

Dag- och spillvatten avleds till Solna kommuns nät. Nätet har kapacitet för den planerade utbyggnaden.

- Värme

Fastigheten Gelbgjutaren 10 är ansluten till Solna kommuns nät för fjärrvärme. Tillräcklig kapacitet finns för att klara den planerade nya byggnaden.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

För övriga administrativa frågor hänvisas till genomförandebeskrivningen.



Per Linder
stadsarkitekt



Henrik Graf
planingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
tillhörande detaljplan för
kv Gelbgjutaren m m inom
stadsdelen Hagalund i
Solna kommun, upprättad i
mars 1992.

Genomförandebeskrivningen beskriver de ekonomiska, tekniska och administrativa konsekvenser som detaljplanen medför samt de åtgärder som måste vidtas för att den föreslagna byggnationen och andra förändringar i området skall komma till stånd.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till ny byggnad för industri- och kontorsändamål inom Gelbgjutaren 10, säkerställa bevarandet av de kulturhistoriskt intressanta skolbyggnaderna i kv Åldermannen (som är en del av Hagalund 4:26) samt reglera parkmark och parkeringsytor och därigenom kunna förbättra gatu- och arbetsmiljön inom planområdet.

Detaljplanen innebär att byggrätten för lokaler på Gelbgjutaren 10 utökas från ca 1200 till ca 3600 m² BTA ovan mark.

Huvudmannaskap

Solna kommun skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Detta innebär att bygglov, rivningslov och marklov skall sökas inom tio år. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m m.

Tidplan

Utställning av detaljplanen beräknas ske under mars-april -92. Kommunfullmäktige beräknas anta förslaget under våren -92. Överklagas ej kommunfullmäktiges antagandebeslut vinner planförslaget laga kraft och byggstart på Gelbgjutaren 10 skall kunna ske hösten -92.

Markägoförhållanden

De fastigheter som berörs av planförslaget är Banvakten 1, Gelbgjutaren 3, 4, 10, 13, 14 och 17, Kassaskåpet 1 och 2 samt Hagalund 2:4, 4:23, 4:25-26, 4:30-32 och 4:35-36.

Banvakten 1 ägs av Fastighets AB Ådra Kvarn i Stockholm (HSB). Gelbgjutaren 3 och 14 ägs av Solna församling och innehas med tomträtt av Fastighetsbolaget Gelbgjutaren (AP-Fastigheter). Gelbgjutaren 10 ägs av Solna församling och innehas med tomträtt av AP-Fonden (AP-Fastigheter). Gelbgjutaren 4 och 13 ägs av Solna församling och innehas med tomträtt av Byggnads AB Åke Sundvall respektive Barkman & Co AB. Gelbgjutaren 17 ägs av Fastighetsbolaget Gelbgjutaren (AP-Fastigheter). Kassaskåpet 1 och 2 ägs av Solna församling och innehas med tomträtt av Herman Wolf respektive Gösta Ahlin och Ragnar Ternvall. Kv Åldermannen och övrig mark inom planområdet (Hagalund 2:4, 4:23, 25-26, 30-32, 35-36) ägs av Solna kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

De delar av Hagalund 4:26, 4:30 och 4:31 som ligger i anslutning till Banvakten 1 och som i detaljplanen lagts ut som kvartersmark skall genom fastighetsreglering överföras till Banvakten 1.

Genom fastighetsreglering skall även mark överföras från Hagalund 4:25, 4:30 och 4:35 till Kassaskåpet 1 (kvartersmark) samt en mindre del från Kassaskåpet 1 till Hagalund 4:35 (parkmark).

Avstyckning

Vid en eventuell försäljning av något av de f d skolhusen i kv Åldermannen (Hagalund 4:26) skall avstyckning av tomtplats ske.

Servitut

Rätten att ta i anspråk mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u-område) kommer att säkerställas genom servitut eller ledningsrätt.

Rätten att använda z-området för utfart från de f d skolhusen i kv Åldermannen säkerställs med servitut i samband med eventuell försäljning och avstyckning.

Rätten att använda x-området i kv Banvakten för allmän gångtrafik säkerställs genom servitut i samband med fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan Solna kommun och AP-Fastigheter. I avtalet skall regleras exploateringsersättning, miljöförbättrande åtgärder på allmän plats m m. Detta avtal skall antas av kommunfullmäktige innan eller i samband med att planförslaget antas.

Överenskommelse om fastighetsreglering (överföring av mark) skall träffas mellan Solna kommun och tomträtthavaren till fastigheten Kassaskåpet 1 och Solna församling såsom fastighetens ägare.

Avtal som reglerar överföring av mark och miljöförbättrande åtgärder skall träffas mellan Solna kommun och Fastighets AB Ådra Kvarn i Stockholm såsom ägare av Banvakten 1.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avloppsnät samt fjärrvärmenät har tillräcklig kapacitet för att klara nybebyggelsen på Gelbgjutaren 10.

En mindre park skall iordningställas i kv Äldermannen. Parkområdet vid infarten från Solnavägen skall iordningställas. Gång- och cykelvägen från Solnavägen norr om kv Banvakten skall ges en ny sträckning över till Industrivägen.


Christer Leuf
Exploateringschef


Lars Gustafsson
Exploateringsingenjör