



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för kv. Marielund

inom stadsdelen Järva, upprättad i januari 2011

Handlingar

Utöver denna plan- och genomförandebeskrivning hör plankarta med bestämmelser till planhandlingarna.

Som bilaga till handlingarna finns samlade illustrationer för Marielund 2 från Lindberg Stenberg arkitekter.

Bakgrund

JM AB har inkommit med förslag till ny bebyggelse inom fastigheten Marielund 2 i Norra Frösunda. Förslaget stämmer med den gällande detaljplanens intentioner men det avviker på några punkter från dess byggrätt. Den största skillnaden gäller gårdshusets placering och utformning. Förändringarna innebär att en rationell lösning för underliggande parkeringsgarage liksom att bra gårdar med fina utblickar kan möjliggöras. Avvikelserna kräver att detaljplanen ändras. Förutom förändringar av gårdshuset justeras bestämmelserna för indragna våningar och antalet våningar så att de anpassas till det aktuella projektet. Stadsbyggnadsnämnden beviljade 2010-02-10, § 21, bygglov för flerbostadshus inom Marielund 1 med några mindre avvikelser från detaljplanen. På grund av dessa mindre avvikelser ändras nu detaljplanen för hela kvarteret Marielund.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att justera byggrätterna inom kvarteret Marielund. Byggrätterna skall möjliggöra ett effektivare utnyttjande av kvarteret jämfört med gällande plan.

Plandata



Området är beläget vid Gustav III:s boulevard och Rosenbergsgatan. Det utgörs av fastigheterna Marielund 1 och 2. Planområdet är ca 7400 kvadratmeter stort.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Solnas översiktsplan ÖP 2006, antagen i maj 2006, ingår planområdet i ett större förändringsområde för blandad stadsbebyggelse.

Detaljplaner

Gällande plan är P06/0828, detaljplan för Kv Marielund m fl i Norra Frösunda.

Miljöprogram

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.

Förutsättningar och förändringar

Stadsmiljö – stadsstruktur

Frösunda består av stadsbebyggelse där arbetsplatser, bostäder, service och parker blandas. Genom hela Frösunda löper Gustav III:s boulevard som är det samlande stråket för området. Bebyggelsen är till stor del grupperade i hästskoformade kvarter, slutna mot Gustav III:s boulevard och öppna mot de inre grönytorna. Bebyggelsen är ofta fem till sex våningar hög. Vissa platser och gathörn har markerats med högre bebyggelse.

Bebyggelse

Planerad bebyggelse

Detaljplanen medger bostäder. Mot Rosenborgsgatan och Gustav III:s boulevard tillåts även handel och kontor i byggnadernas bottenvåningar.

Inom planområdet finns tre byggrätter. En byggrätt inom Marielund 1, i enlighet med det bygglov som stadsbyggnadsnämnden beviljade 2010-02-10, och två byggrätter, ett gårdshus och en byggnadskropp mot gatorna, inom Marielund 2.

Inom varje byggrätt har en gemensam största bruttoarea angivits. Byggrätternas utbredning på marken är ganska generös. Begränsningen av byggnadernas storlek regleras istället med en största bruttoarea samt antal våningar.

För byggnader mot gator har en placeringsbestämmelse införts. Bestämmelsen, som innebär att fasadliv mot gator i huvudsak ska placeras mot egenskapsgränsen, syftar till att säkerställa kvarterets anpassning till den övergripande idén och stadsbilden i Frösunda.

Kvarteret planeras att helt underbyggas för garage. Ringmarkerade ytor på detaljplanen möjliggör detta. De underbyggda ytorna mellan huskropparna ska fungera som bostadsgårdar och de ska planteras.

Olika hushöjder ger kvarteret ett varierat uttryck. För att skapa ytterligare variation och bryta ned de delvis långa fasaderna i mindre volymer har en utformningsbestämmelse, v2, införts i detaljplanen. Bestämmelsen innebär att fasadlivet ska förskjutras mellan olika våningsplan utmed fasaden. Detaljplanen föreskriver att tre förskjutningar skall finnas mot Rosenborgsgatan och två stycken mot Gustav III:s boulevard.

Tillgänglighet

Byggnaderna skall uppfylla kraven på tillgänglighet enligt gällande lagstiftning.

Park, natur och vegetation

Parker

En park där den idag kulverterade Råstaån tas fram i ytläge planeras norr om planområdet. Öster om E4, ca 500 meter från planområdet, ligger Nationalstadsparken med höga natur- och kulturvärden.

Naturmiljö

Strax söder om planområdet ligger Befästningskullen, en närpark med naturkaraktär.

Gator och trafik

Angöring och parkering

Angöring till fastigheterna sker från Gustav III:s boulevard mellan Marielund 1 och Marielund 2. Här finns vändmöjligheter och angöring till underjordiska garage.

Cykelparkering ska utföras attraktiv med närhet till entréer.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till spårbunden kollektivtrafik. Det ligger mellan pendeltågsstationerna Ulriksdal och Solna station. Det är ca 1000 meter från planområdet till respektive station.

Kolonnvägen trafikeras i dagsläget med buss 509 som går mellan Brommaplan och Danderyd. Busshållplats finns vid Ulriksdals idrottsplats. Längre österut vid E4 och söderut vid Solna station finns flera bussar mot bl.a. Danderyd och Karolinska sjukhuset. SL planerar att börja trafikera även Gustav III:s boulevard med buss.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Goda möjligheter till anslutning av spill-, dag- och vattenledningar liksom fjärrvärme och fjärrkyla finns vid planområdet.

Miljöfrågor

Behovsbedömning

Planens genomförande bedöms inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken upprättas därför inte.

Trafikbuller

Till gällande detaljplan P06/0828, gjordes en bullerutredning av Bernström akustik 2005-06-17. Nivåer vid uteplatser och fasader finns redovisade. Värdena ligger generellt mellan 50 och 60 dB(A). Högre värden utmed Gustav III:s boulevard och Rosenborgsgatan och lägre värden in mot gården. Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Radon

Enligt översiktlig radonriskinventering som utförts 1994 av MRM konsult AB ligger det aktuella planområdet inom lågriskområde för radon.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Intilliggande gator, Gustav III:s boulevard och Rosenborgsgatan, har kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar när planen vunnit laga kraft och slutar 2021-09-22, vilket är samma slutdatum som för gällande detaljplan.

Avtal avseende bullerdämpande åtgärder

Mellan dåvarande Vägverket och Solna stad finns för detaljplan Norra Frösunda, Kv Rosenborg m fl avtal avseende uppförande av tillfälligt bullerskydd. Mellan staden och exploatören finns sedan tidigare ett exploateringsavtal som reglerar ansvar för bullerdämpande åtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor**Markägoförhållanden**

Planområdet, fastigheterna Marielund 1 och 2, ägs av JM AB.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen möjliggör gemensamhetsanläggning för underjordiskt garage liksom angöring till fastigheterna och garagen.

Tekniska frågor*Påverkan under byggtiden*

Exploatören skall upprätta ett kontrollprogram enligt miljöbalken, för miljö- och omgivningspåverkan som kan uppkomma under byggtiden. Programmet ska även innehålla åtgärder för att minimera dessa störningar. Kontrollprogrammet skall tas fram i samråd med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och ska vara fastställt av miljö och hälsoskyddsnämnden senast två månader före byggstart.

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Per Anders Olsson.

Sune Ericsson
Tf stadsbyggnadschef

Per Anders Olsson
Planarkitekt