

#### **PLANBESKRIVNING**

tillhörande detaljplan för kv  
**HÄSTSKON** inom stadsdelen Järva  
i Solna kommun upprättad i  
juni och reviderad i augusti  
1992.

Detaljplanen berör även delar av kvarteret Sprundet.

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser, illustration, utredning om trafikbuller, avgaser och partiklar, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, fastighetsägarförteckning samt denna beskrivning.

#### **PLANENS SYFTE**

Detaljplanens syfte är att komplettera befintligt bostadsområde med två kvarter innehållande totalt 117 lägenheter.

#### **PLANDATA**

##### **Läge**

Planområdets norra del, kvarteret Hästskon, är beläget söder om Enköpingsvägen mellan Ritorpsvägen, Mäster Simons väg och Galoppvägen.

Det södra området är en del av kvarteret Sprundet, och är beläget mellan Mäster Simons väg, Regementsgatan och Galoppvägen.

##### **Areal**

Planområdets areal är ca 1,3 hektar.

##### **Markägoförhållanden**

Fastigheterna Järva 4:1, 4:3, 4:4, 4:5, 4:6, 4:7, 4:8, 4:9, 4:11, Majhill 11 och 12 och Sprundet 4 ägs av Solna kommun. Fastigheten Majhill 10 ägs av JM Byggnads- och Fastighets AB. Detaljplanen berör även fastigheterna Sprundet 2, Sprundet 3 och Sprundet 5 som är i privat ägo.

#### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

##### **Översiktliga planer**

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

##### **Bostadsförsörjningsprogram**

Enligt KBP 1991-1993 skall området bebyggas med ca 100 lägenheter under perioden.

## **Detaljplaner**

För kvarteren gäller ett antal olika detaljplaner, varav den äldsta är från 1937. Användningsbestämmelsen för kvartersmarken är dels bostadsändamål, dels vägreservat.

## **Fastighetsplan**

För Sprundet 2 och 3 finns en fastighetsplan från år 1954.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Befintlig bebyggelse**

På fastigheten Majhill 10 är ett bostadshus i 3 våningar uppfört i slutet av 1940-talet. Huset, som innehåller 15 lägenheter, har två entréer mot Enköpingsvägen. Lägenheterna har kök, matrum och en del sovrum mot Enköpingsvägen. I planförslaget föreslås att bostadshuset rivs för att ge en bättre helhetslösning. Innan rivning genomförs skall huset fotodokumenteras.

På fastigheten Järva 4:3 finns en äldre trävilla, Fridhem, från år 1900. Villan föreslås rivas. Även detta hus skall fotodokumenteras innan rivning genomföres.

På samma fastighet uppfördes år 1928 det s k Hästskostallet, ritat av arkitekt Cyrillus Johansson. Stallet, som har en karaktäristisk form med högt tak utsvängt vid takfoten, har anknötning till kapplöpningsbanan på Ulriksdalsfältet. Hästkapplöpningar hölls här mellan åren 1919 till 1960, då banan flyttades till Täby.

Hästskostallet är kulturhistoriskt mycket värdefullt. Att behålla och rusta upp stallet i sitt befintliga läge bedöms dock ej vara lämpligt. Förslag finns att eventuellt behålla delar av befintlig byggnad och låta nyuppföra/flytta stallet till en ny plats där det kan bli integrerat med passande verksamhet, exempelvis vid Överjärvagård där en naturskola, 4 H-gård eller liknande har diskuterats.

### **Planerad bebyggelse**

Det norra kvarteret föreslås bebyggas med ett bostadshus i fyra - fem våningar med 86 lägenheter. Huset planeras med ett större avstånd till körbanan än befintligt hus. I bottenvåningen mot Enköpingsvägen föreslås kontor eller annan kommersiell verksamhet till en area av 650 m<sup>2</sup>. Bostäderna har entréer både från Enköpingsvägen och från den lugna, skyddade gårdssidan.

Norr om bostadshuset föreslås ett parkeringsdäck under mark för 68 bilar med tillfart öster om huset från Mäster Simons väg, via en ramp som går parallellt med Galoppvägen.

Det södra kvarteret föreslås bebyggas med ett bostadshus i fyra våningar med 31 lägenheter som anpassas till befintliga bostadshus på fastigheterna Sprundet 2 och 5.

Lägenhetsfördelningen inom de två kvarteren föreslås vara 45 % = 1 - 2 rum och kök/kokvrå, 49 % = 3 rum och kök och 6 % = 4 rum och kök.

## **Trafik, parkering**

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

Tillfart till kvarteret Hästskon föreslås via Mäster Simons väg och garageinfarten planeras öster om bostadshuset. Från Ritorpsvägen föreslås en tillfart norr om bebyggelsen, där parkeringsplatser med en carport, som även utgör bullerplank, inryms mellan Enköpingsvägen och bostadshuset.

Tillfart till kvarteret Sprundet föreslås via Ritorpsvägen - Regementsgatan. Delar av Regementsgatan är idag i gällande detaljplan kvartersmark (A-område för skolan). Fastigheterna Sprundet 2, 3 och 5 är ej reglerade enligt gällande detaljplaner.

Föreliggande detaljplan innehåller förslag till justeringar av kvartersgränser och gatumark både på norra och södra sidan av fastigheterna Sprundet 2, 3 och 5.

Parkeringsnormen för bostäder är 0,9 bilplatser/lägenhet, varav 0,1 för besöksparkering. För kontor är kommunens parkeringsnorm 18 bilplatser / 1000 m<sup>2</sup> vy, varav 3 för besökare.

Förslaget innehåller 68 garageplatser och 48 parkeringsplatser på kvartersmark. Dessutom föreslås 17 platser som kantstensparkering på gatumark. Totalt redovisas alltså 133 platser. Enligt kommunens parkeringsnorm erfodras 117 platser. "Överskottet" på 16 platser avses erbjudas kringboende i befintliga hus, då området har brist på parkeringsplatser.

## **Gång- och cykeltrafik**

En gångväg planeras norr om kvarteret längs Enköpingsvägen, då buss-hållplatserna är belägna här. Gångvägen får även en trappförbindelse med huvudgångstråket längs Galoppvägen.

Cykeltrafiken föreslås ledas ner till Regementsgatan, för att där knyts ihop med andra cykelstråk.

## **Lek- och rekreation**

De skyddade gårdsmiljöerna skall ha en rik plantering med en attraktiv utemiljö för såväl barn som vuxna. En kvarterslekplats finns inom kvarteret Ritorp, söder om Ritorps gård. Sydväst om planområdet finns en idrottsplats med bollplaner och ishockeyrink.

## **Skyddsrum**

Området planeras med skyddsrum för eget behov, ca 230 platser.

## **Emissioner**

Planområdets norra kvarter är utsatt för störningar från trafik på i första hand Enköpingsvägen. K-konsult har i PM 1991-12-06, 1992-04-28 och 1992-08-25 redovisat beräkningar av trafikbuller, avgaser och partiklar i området.

## Buller

För bostäder gäller att inomhus får högsta ekvivalentnivå vara 30 dB(A). Maximala ljudnivån bör inte överstiga 45 dB(A) inomhus mellan kl. 19 - 07. Uteplatser/balkonger vid bostäder får ha högst 55 dB(A). I Stockholmsområdet gäller vid ny bebyggelse i befintliga områden, att ljudnivån utanför högst hälften av boningsrummen ej skall överstiga 65 dB(A).

För kontor får högsta ekvivalentbullernivån vara 40 dB(A).

Med den bullerskärm/carportsvägg som föreslås erhålles bullernivåer under 65 dB(A) i de nedre våningarna i fasaden mot Enköpingsvägen. På plan 3 beräknas bullernivån utanför fasad bli ca 65,5 dB(A) och på plan fyra ca 67,0 dB(A). En vanlig 3-glas isolerruta reducerar ca 30 dB(A) och speciella ljudrutor reducerar 35 - 40 dB(A).

För att uppfylla riktvärdena skall fönster i sov- och vardagsrum med fasad mot Enköpingsvägen, Ritorpsvägen och Galoppvägen ha  $R_w$ -värdet lägst 40 dB. Minst hälften av boningsrummen (köket oräknat) skall vetter mot den "lugna" sidan. Fönster i de boningsrum som vetter mot Enköpingsvägen skall förses med extra bullerdämpande åtgärder. Alla balkonger skall förläggas mot gårdssidan. I samråd med länsstyrelsen och bullerexpert skall under bygglovsskedet möjligheter provas för att ytterligare dämpa bullernivån inomhus vid öppet fönster i de boningsrum som vetter mot trafiken.

## Avgaser

Det finns i Sverige för närvarande inga officiellt antagna gränsvärden för bilavgashalter i luften. Vägtrafiken medför framför allt höga halter av koloxid (CO) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>). Statens Naturvårdsverks förslag till riktvärden för dessa ämnen är uttryckta i 98-percentilvärden: CO = 6 mg/m<sup>3</sup> och NO<sub>2</sub> = 110 ug/m<sup>3</sup>

Enligt K-konsults utredning 1992-08-25 överskrids ej de av Naturvårdsverket föreslagna riktvärdena varken år 1995 eller år 2000.

Uteluftsintagen till bostäder och kontor inom kvarteret Hästskon får ej placeras i fasaden mot trafiken. Ej heller får luftintaget placeras på tak som vetter mot trafiken. Luftintagen skall placeras där intagen luft kan förväntas vara renast och hålla lägsta temperatur under sommaren. Placering av avluftsskorstenar och andra föroreningskällor skall även beaktas.

## Partiklar

Det finns i Sverige för närvarande inga gränsvärden för partikelhalten i luften. Vägtrafiken orsakar dock ett avsevärt bidrag. Statens Naturvårdsverks förslag till bedömningsgrunder för partikelhalt i luft är som dygnsmedelvärde högst 110 ug/m<sup>3</sup>.

Vid Enköpingsvägen är partikelhalten hög. Luftintagen som skall placeras på gårdssidan skall vara försedda med filter, som reducerar partikelhalten.

## Radon

Radondotterhalten i boendetrymmen får enligt Socialstyrelsens normer ej överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup>. I nybyggda hus får radondotterhaltens årsmedelvärde inte överstiga 70 Bq/m<sup>3</sup>.

Byggnadskonstruktionerna skall utformas så att tillåtna radonvärden ej överskrides.

## Teknisk försörjning

Kvarteren skall anslutas till kommunens va-nät. Ledningar finns idag i Mäster Simons väg där kompletteringar av ledningarna kommer att krävas.

Dagvattnet skall i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt.

Kvarteren skall även anslutas till kommunens fjärrvärmenät, där anslutningspunkt finns i Mäster Simons väg. I kvarteret Hästskons sydöstra del (vid transformatorstationen) finns en fjärrvärmeledning på kvartersmark, som skall flyttas ut till gatumark.

Befintlig transformatorstation vid Mäster Simons väg skall rivas. Elförsörjning planeras via Mäster Simons väg och via Regementsgatan.

## Avfall

Utrymmen skall finnas för källsortering av sopor, dels inom lägenheten, dels i utrymme i anslutning till Mäster Simons väg och vid Regementsgatan. Sophuset är dimensionerade för att kunna inrymma en veckas sopmängd. Trapphusen föreslås ej inrymma sopnedkast. Soputrymmena skall vara lättåtkomliga både för hyresgäster och för hämtning. Soppbil får ej köras inne på gårdarna.

## Administrativa frågor

Kommunen skall vara huvudman på allmän plats inom området.

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

För övriga administrativa frågor hänvisas till genomförandebeskrivningen.

## ÄNDRINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Planbeskrivningen har efter utställningen ändrats under rubriken "Emissioner". På grund av reviderade beräkningsförutsättningar med nya trafikmängder har bullernivåerna minskat ca 1 dB(A). Avgasnivåerna överstiger ej riktvärdena enligt beräkning utförd 1992-08-25. Åtgärder skall under fortsatt projektering prövas, för att minska bullerstörningarna i bostäder som vetter mot trafiksidan.



Per Linder  
stadsarkitekt



Greta Bagewitz  
planarkitekt

#### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för kv HÄSTSKON inom stadsdelen Järva i Solna kommun, upprättad i juni och reviderad i augusti 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 komplettera befintligt bostadsområde med två kvarter innehållande totalt 117 lägenheter.

##### Huvudmannaskap

Solna kommun skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

##### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft. Detta innebär att bygglov, rivningslov och marklov skall sökas inom fem år. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov mm.

##### Tidplan

Kommunfullmäktige beräknas anta förslaget i september eller oktober -92. Överklagas ej kommunfullmäktiges antagandebeslut vinner planförslaget laga kraft och byggstart i kv Hästskon och kv Sprundet kan ske under senhösten -92.

##### Markägoförhållanden

De fastigheter som berörs av planförslaget är Järva 4:1, 4:3-9 och 4:11, Majhill 10-12 samt Sprundet 2-5.

Fastigheterna Järva 4:1, 4:3-9 och 4:11, Majhill 11 och 12 samt Sprundet 4 ägs av Solna kommun. Fastigheten Majhill 10 ägs av JM Byggnads- och Fastighets AB. Fastigheterna Sprundet 2, 3 och 5 är i privat ägo.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

De delar av Järva 4:1, 4:3-5, Majhill 11 och 12 som i planförslaget är utlagda som kvartersmark skall genom fastighetsreglering överföras till Majhill 10. Resterande delar av Järva 4:3-5 och Majhill 11-12 skall överföras till Järva 4:1.

De delar av Majhill 10 som är utlagda som allmän plats skall genom fastighetsreglering överföras till Järva 4:1.

Från Järva 4:7 skall avstyckning för bostadsbebyggelse göras. Till styckningslotten skall genom fastighetsreglering överföras mark från Järva 4:6 och 4:8. Resterande delar av Järva 4:6-8 skall överföras till Järva 4:1 respektive 4:9 och 4:11.

De delar av Sprundet 3 och 5 som i planförslaget utlagts som allmän plats (lokalgata) skall genom fastighetsreglering överföras till Järva 4:1. En mindre del av kommunens fastighet Järva 4:1 som är utlagd som kvartersmark skall lämpligen överföras till Sprundet 2.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnät samt fjärrvärmenät har med vissa kompletteringar tillräcklig kapacitet för att klara nybebyggelsen i kv Hästskon och kv Sprundet. Den huvudledning för fjärrvärme som är belägen inom kv Hästskon måste flyttas pga bebyggelsen.

Befintlig transformatorstation vid Mäster Simons väg skall rivas. Elförsörjning planeras ske via Mäster Simons väg och via Regementsgatan.

### Gator, gång- och cykelvägar

En allmän upprustning av gatorna inom planområdet skall ske med anläggande av trottoarer och kantstensparkeringar. Fartdämpande åtgärder skall utföras i korsningen Mäster Simons väg - Galoppvägen. Regementsgatan görs till återvändsgata för motorfordonstrafik. En trappa skall anläggas för gångtrafik från Enköpingsvägen till Galoppvägen.

### Befintlig bebyggelse

På fastigheten Majhill 10 finns ett flerbostadshus med 15 lägenheter som skall rivas för att ge plats för den nya bebyggelsen. Fastighetsägaren JM Byggnads- och Fastighets AB skall ansvara för evakuering av husets hyresgäster.

På fastigheten Järva 4:3 finns en äldre villa och det sk Hästskostallet som är kulturhistoriskt mycket värdefullt. För att ge plats åt nybebyggelsen skall villan rivas och stallet flyttas till annan lämpligt plats. En elev på den bebyggelseantikvariska linjen vid Göteborgs universitet har som examensarbete studerat stallet och bl a dokumenterat det och bedömt dess skick. Kommunen såsom fastighetsägare för förhandlingar med fastighetens hyresgäst om avflyttning.

Samtliga dessa byggnader skall fotodokumenteras enligt stadsarkitektkontorets anvisningar innan rivning sker.

Den del av Sprundet 3 som tas i anspråk som lokalgata (Regementsgatan-Ritorpsvägen) är bebyggd med ett äldre uthus som används som garage. Denna byggnad måste rivas eller flyttas längre in på tomten. De övriga byggnaderna på den södra delen av Sprundet 3 skall bevaras.


## EKONOMISKA FRÅGOR

### Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan Solna kommun och JM Byggnads- och Fastighets AB. I avtalet skall regleras markförsäljning, exploatörens åtaganden för åtgärder på allmän plats, flyttning av Hästskostallet mm. Detta avtal skall antas av kommunfullmäktige innan eller i samband med att planförslaget antas.

Överenskommelser om fastighetsreglering (överföring av mark) skall träffas mellan Solna kommun och ägarna till Sprundet 2, 3 och 5.

  
Christer Leuf  
Exploateringschef

  
Lars Gustafsson  
Exploateringsingenjör