



Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv. Startboxen m fl.

inom stadsdelen Järva, upprättad i oktober 2016

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser

Inför antagandeskedet har dagvattenutredningen fördjupats, den fördjupade riskanalysen kompletterats, PM Trafik och Trafikbulerutredningen har justerats. Ett gestaltungsprogram där intensionerna kring gestaltning av byggnader och miljöer redogörs. Tidigare under samråd och granskning har utredningsunderlag i form av översiktlig geotekniskutredning, luftkvalitetsutredning, översiktlig markmiljöundersökning och en i konsekvensbedömning – kulturmiljö som behandlar projektets påverkan på Nationalstadsparken tagits fram.

Synpunkter på planförslaget och svar på dessa finns redovisade i en samrådsredogörelse, daterad 2016-03-29 och ett utlåtande efter granskning, daterat 2016-10-11.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av tre nya bebyggelsekvarter omfattande cirka 90 000 kvm jämt fördelat mellan centrumändamål (kontor, lokaler mm.), bostäder och förskola. Det planeras sammantaget cirka 500 bostäder, inkl. boendeformen LSS, i de tre kvarteren. Placeringen av den nya bebyggelsen inriktar sig på att stärka och tydliggöra gaturummet intill Järva krog. En framtida hållplats längs en tänkt vidaredragning av tvärbanan från Solna station, säkerställs mellan Enköpingsvägen och den nya bebyggelsen.

Bakgrund

NCC AB har genom sitt dotterbolag NCC Property Development AB kommit in med en begäran om planändring för fastigheten Startboxen 1. En del av syftet med planändringen är att inom fastigheten skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt huvudkontor för NCC AB.

Den 3 december 2012, § 140, tog Kommunstyrelsen i Solna beslutet att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av kvarteret Startboxen. Stadsbyggnadsnämnden gav den 28 augusti 2013, § 80, i sin tur stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbetet. På kommunstyrelsens sammanträden den 13 april 2015, § 65, togs beslut om en principöverenskommelse mellan Solna stad och NCC AB avseende utvecklingen inom aktuellt planområde. Granskning genomfördes under perioden 13 april – 4 maj 2016 och föregicks av ett beslut i byggnadsnämnden den 6 april 2016, § 33.

Förslaget innebär att området planeras bli tre kvarter med bostäder, kontor och lokaler. En ny kontorsbyggnad planeras uppföras i den södra delen av planområdet längs med Enköpingsvägen, mellan Vallgatan och Galoppvägen. I det kvarterets nordvästra hörn planeras även bostäder. I de nordligaste kvarteren planeras i huvudsak bostäder, med undantag för det sydvästra hörnet där centrumändamål och nätstation får uppföras.

Planområde



Ungefärligt planområdet

Planområdet ligger mellan Galoppvägen, Enköpingsvägen, E 18 och Vallgatan. Det utgörs av fastigheten Startboxen 1, del av fastigheterna Järva 2:2 och Startboxen 3 med en total yta av cirka 3 hektar.

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.

Denna detaljplans genomförande har inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan. Solna stad har bedömt att trafik-, buller-, luft-, risk-, mark- och vattenfrågor som viktiga frågor att titta närmare på. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning. Länsstyrelsen påpekar att förhållanden på platsen, i omgivningen och det som skapas genom planförslaget och som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

Under samrådet väcktes även frågan om projektets påverkan på Kungliga nationalstadsparken upp och den frågan har i planen belysts med en konsekvensbedömning – kulturmiljö.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Solnas översiktsplan 2030, antagen i mars 2016, så ingår planområdet i ett område med framtida huvudsakligen stadsbebyggelse.

Europaväg 4 (E4) passerar området på ett avstånd av cirka 130 meter. Europaväg 18 (E18) passerar också planområdet och Bromma flygplats, riksintresset luftfart, hinderbe-gränsade område för byggnader mellan 80 – 90 meter omfattar området. Nationalstadsparken, belägen på andra sidan E4:an, påverkas visuellt inom vissa delar och vyer/utblickar av den planerade bebyggelsen inom området.

Planområdet berörs av allmänna intressen för trafik, en ny kommunal huvudväg, Enköpingsvägen, och det finns planer på en förlängning av tvärbanan från Solna station som kan passera området med en hållplats vid Enköpingsvägen. Det regionala och kommunala cykelvägnätet passerar och tangerar planområdet.

Enligt mål och inriktning för *Stadsmiljö och byggande* bör hänsyn tas till den i Järvakilen inkluderade parkmarken och grönområdena, samt att byggnationen ska utformas utifrån mål om ekologisk anpassning och energieffektivitet inom området.

Fördjupad översiktsplan

Enligt fördjupad översiktsplan för Västerjärva och Ulriksdalsfältet, antagen av Solna kommunfullmäktige i juni 2004, är området en del av den befintliga kontorsbebyggelsen.

I den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken, antagen i kommunfullmäktige 2008-10-17, framförs att aktuell plats kan påverka upplevelsen inom Nationalstadsparken.

Detaljplaner

Området täcks idag främst av detaljplan P98/0212 inom vilket det är avsett för kontorsverksamhet. Galoppvägen och en mindre del ett parkområde ingår i detaljplan P08/0626 och omfattas av planområdet. En del av detaljplanen 1965/0418, *Enköpingsvägen (del IV) och del av Banvallsleden*, tas med för att släcka ut en av få kvarvarande delar av den inaktuella planen, som är en kvarleva från den dåtida trafikplaneringen, med en planbestämmelse Gata.

Miljöpolicy och strategi för Solna stad

Strategin för Solna stads miljöarbete är ett styrdokument för stadens miljöarbete, som utgår från miljöpolicy, som i sin tur utgår från den vision och de övergripande mål som finns formulerade i Solna stads verksamhetsplan och budget. Strategin är ett styrande dokument upprättat utan lagkrav. Den omfattar Solna som geografiskt område och staden som organisation där varje nämnd och bolag har eget ansvar för att arbeta i enlighet med de redovisade strategierna för att uppfylla målen. Strategin ska uppdateras varje mandatperiod och denna strategi gäller under perioden 2016-2019.

Gestaltningprogram för Solna stads offentliga miljöer

Gestaltningprogrammet för Solna stads offentliga miljöer ska fungera som standard vid utformning av allmän platsmark men även ge riktlinjer för utformning av kvartersmark.

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Planområdet ligger i ett område där den omgivande miljön ger ett storskaligt intryck och är till stora delar kringskuren av vägar. Den nuvarande stora öppna parkeringsplatsen, som ligger ut mot Vallgatan och Enköpingsvägen inom fastigheten Startboxen 1, ger en öppen och öde stadsbild under de delar av dygnet då det inte bedrivs fullskalig verksamhet inom befintlig kontorsbyggnad. Den nuvarande byggnaden är relativt låg i relation till omgivande bebyggelsen och har en smal utdragen form.

Området ligger strategiskt placerad intill tre tydliga kommunikationsaxlar: E4:an, Enköpingsvägen och järnvägen, i direkt närhet till natursköna Kungliga nationalstadsparken och Järvakilen. Den nya planen utgår ifrån dessa faktorer genom att förtydliga kopplingar till kommunikation, skapa levande stadsgator och väva samman den nya bebyggelsen med områdena omkring där hänsyn tas till dess inverkan på upplevelsen sett från Nationalstadsparken. Att placera den nya bebyggelsen nära gatorna är ett led i att annonsera att det är ett nytt mer stadslikt området som växer fram.

Befintlig bebyggelse

Nuvarande kontorshuset är uppfört i 5 – 7 våningar av mestadels tegel med trä- och glasinslag i de översta våningarna. Det är en smal, lång och utsträckt byggnadskropp som i norr är sammankopplad med den samtida byggnaden på den intilliggande fastigheten Startboxen 3 via en spång. Planområdet har ett attraktivt läge med möjlighet att utvecklas med ett, ur stadsbyggnadsperspektiv, mer effektivt marknyttjande och på så sätt skapa en annan upplevelse av det idag mycket trafikdominerande området.



Nuvarande kontorsbyggnad, vy från Vallgatan



Nuvarande kontorsbyggnad, vy från Galoppvägen

Planerad bebyggelse

Övergripande

Förutsättningen att bygga ett nytt kontorshus på befintlig parkerings- och kontorsmark i södra delen av planområdet öppnar för möjligheten att skapa en stadsbebyggelsen inom det bakomliggande området. Det befintliga området förvandlas till tre tydliga kvarter av blandstad med effektivare markanvändning. Kvarteren inrymmer bostäder, förskola, handel och kontor. Kvartersstrukturen binder ihop det i dagsläget fragmenterade området. Genom att med dessa planerade blandstadskvarter tillföra funktioner, stadskaraktär och stråk kan man koppla samman flera enklaver av såväl byggnader som grönområden i dess absoluta närhet och därmed tydligt bidra till bättre kvaliteter för hela omgivningen. De nya stadsrummen, i och utanför byggnaderna, syftar till att skapa mötesplatser och rörelser för grannskap, nya boenden i stadsdelen och för de som arbetar inom stadsdelens kontor och handel. Bottenvåningar och angränsande platser förses med funktioner som vänder sig till alla. Kvarteren aktiveras med möjligheter till lokaler för ett utökat utbud verksamheter för att levandegöra gaturummet. En förskola planeras uppföras för att tillgodose tillkommande behov av barnomsorg för den nya boendeskan. Miljöaspekten är viktig i planeringen av området och målet är att miljöcertifiera byggnaderna vilket är en inriktning som ska genomsyra projektet.

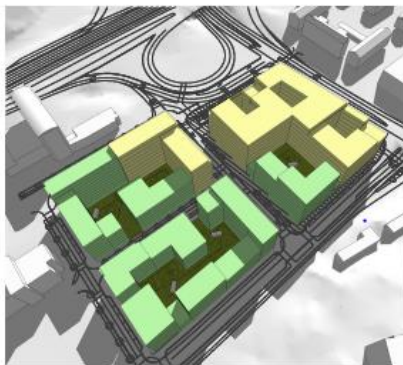
Bostäder

Kvarteren med bostäder varieras i höjd, uttryck och material för att skapa en uppbruten struktur och dynamisk stadssiluett med inslag av grönska i gatumiljön. Fasaderna placeras i gatuliv med tydliga och tillgängliga entréer mot gatan. Genom att sluta kvarteren mot bullerkällorna skapas tysta gårdar och uterum. Ut mot de kraftigt trafikerade gatorna placeras kvarterens högsta delar för att innanför skapa en lugnare och behagligare miljö. In mot mitten av bostadskvarteren hålls skalan ner med målet att längs gatan mellan kvarteren Vågrummet och Femöringen, i nord – sydlig riktning, skapa en känsla av småstadsgata i en omgivning som annars påminner om den levande staden. Kvarteren aktiveras genom lokaler i bottenvåningarna för ett utökat utbud av kultur och handel och hjälpa till att levandegöra gaturummet. En mångfald i funktioner skapar variation och trygghet över dygnet. I delar av de västra bostadskvarteren görs även plats för en förskola med tillhörande gård i ett skyddat läge med direktanslutning till intilliggande grönområde i väster.

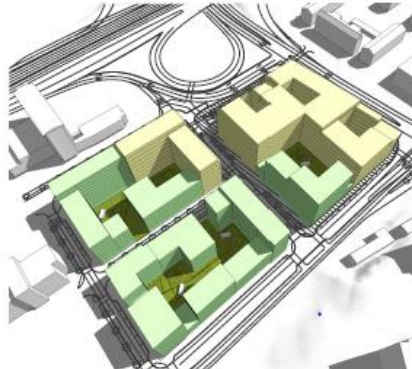
Solstudie

En solstudie redovisar byggnadernas påverkan under vår och höst (se mars) samt sommaren (se juni).

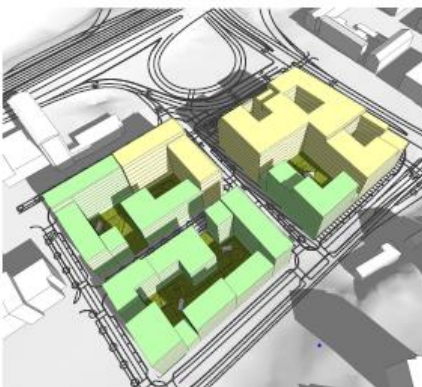
Mars månad (solens läge är det den samma på vår som höst)



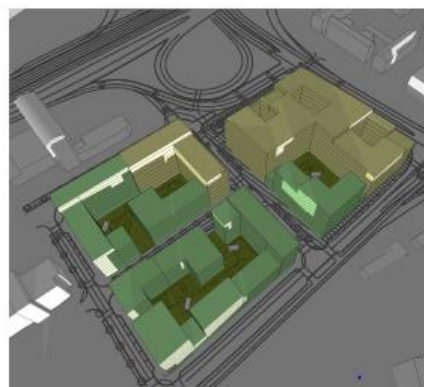
21 mars - 09:00



21 mars - 12:00

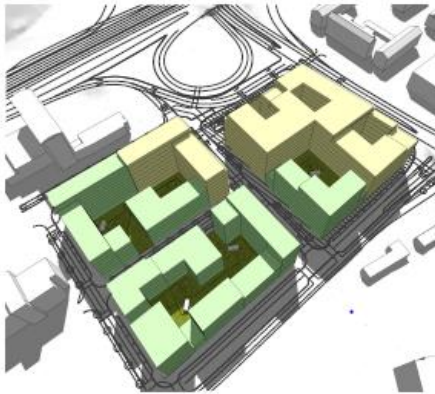


21 mars - 15:00



21 mars - 18:00

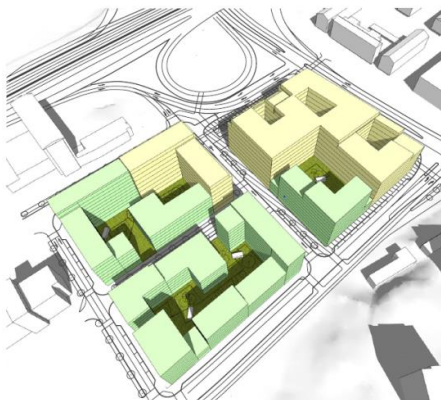
Juni månad



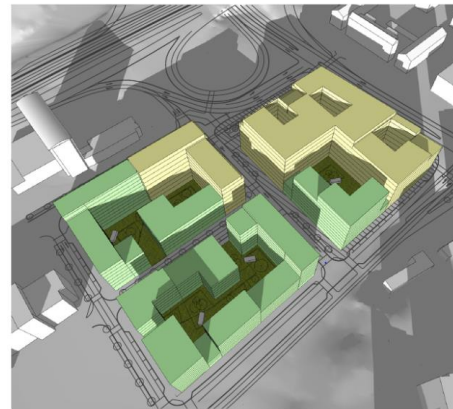
21 juni - 09:00



21 juni - 12:00



21 juni - 15:00



21 juni - 18:00

Offentlig och kommersiell service

I detaljplanen möjliggörs uppförande av förskoleverksamhet i de västra delarna av planområdet, dels i nordvästra hörnet av det södra kvarteret och dels större delen av det nordvästra kvarteret. Det är viktigt att säkerställa att behovet av barnomsorg i nya framväxande bebyggelseområden. I närområdet ligger den nybyggda Ulriksdalskolan för årskurserna F – 9.

Det finns redan idag ett antal verksamheter inom flera olika branscher i de omkringliggande byggnaderna, allt från kontor, bensinmack och bilhandlare till hotellverksamhet. När det nya området är utbyggt kommer det att finnas dels service till kontoren inom byggnaderna och även verksamheter i bottenvåningarna på bostadshusen. Syftet är att skapa en bra service och en levande gatumiljö i kvarteren.

Tillgänglighet

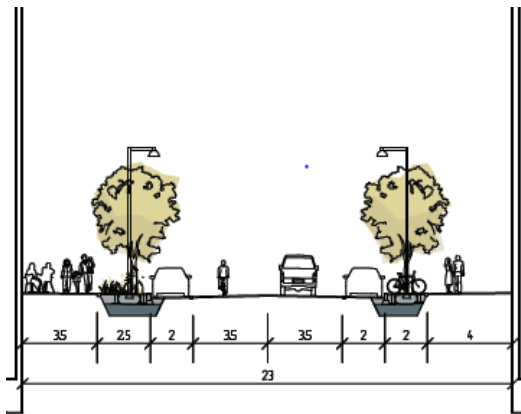
De nya byggnaderna ska uppfylla krav på tillgänglighet enligt gällande lagstiftning. Förutsättningar ges i detaljplanen och frågan hanteras i samband med bygglovs-prövningen.

Trygghet

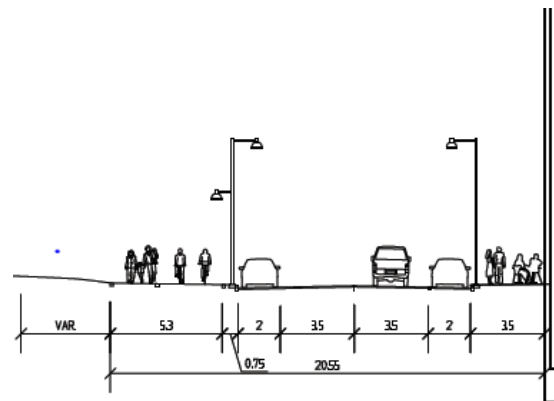
Planområdet utgörs i nuläget av markparkering tillhörande kontoret och antalet människor som rör sig i området kvälls- och nattetid är därför låg. Området har genom sitt läge och innehåll låg genomströmning av människor. Förslaget tillför en blandning av kontor, bostäder, förskola och nya lokaler i bottenvåningarna vilket skapar en tätare mer levande stadsmiljö med mer liv och rörelse under större delen av dygnet.

Gator och trafik

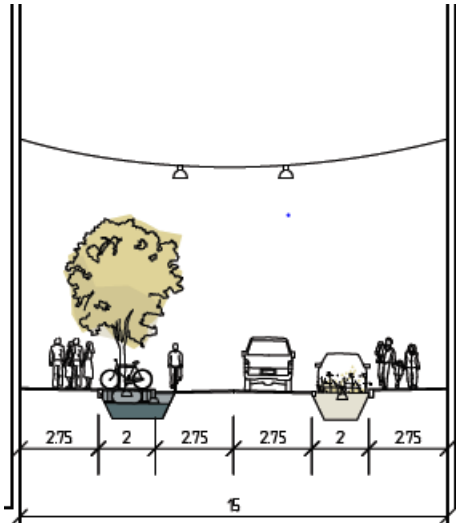
Planområdet ligger intill en trafikapparat där riksvägarna E4 och E18 passerar, Enköpingsvägen (tidigare en del av E18) har sin ena ende här och går vidare bort mot Järvastaden, Arenastaden och Sundbyberg. Vallgatan och Galoppvägen är tänkta att fungera som entrévägar till aktuellt området och även Nya Ulriksdal där bostäder och verksamheter växer fram. Inom planområdet planeras det för tre nya gator med delvis olika karaktärer, varav två kopplar samman Vallgatan och Galoppvägen. Bostadskvarterens angränsning löses också med en gata i nord – sydlig riktning. Gemensamt för dessa är att de skapar goda förutsättningar för ett stadsliv, med generösa trottoarer, cykel- och angöringsmöjligheter.



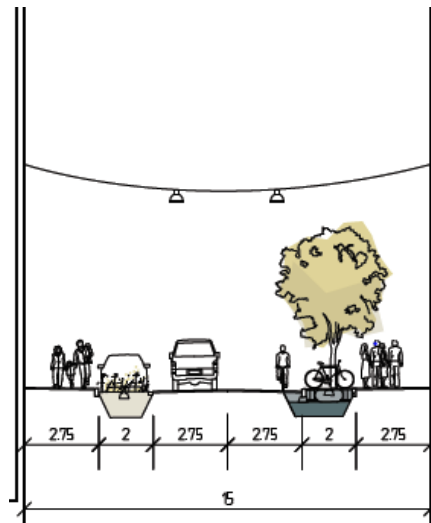
Sektion "Mellangatan"



Sektion Galoppvägen



Sektion "Nygatan"



Sektion "Tysta gatan"

Biltrafik

Planområdet är omgärdat att flertalet vägar av olika dimension. E4:an med dess stora trafikmängd, vägavsnittet som passerar är en av Sveriges mest trafikerade delar. Flera av- och påfarter till E4 och E18 gör att det är en ständig rörelse. Trafikmängderna här kommer att öka i och med byggandet av detta nya område. Den stora skillnaden jämfört med läget idag är att Galoppvägen ansluts till Enköpingsvägen. Största tillkommande trafikmängder kommer att gå på Galoppvägen som blir den huvudsakliga entrégatan in i området. Där ges gatumarken, som ansluter till Enköpingsvägen, utrymme att kunna anlägga

både körfiler för svängande höger som vänster. Idag är det Vallgatan ensam som kopplar samman Ulriksdal med trafikplatsen vid Järva krog. Även om Galoppvägen öppnas mot Enköpingsvägen kommer Vallgatan även i framtiden vara en viktig del för rörelserna i området.

Inom projektet har trafiken varit en stor fråga att utreda med målet att möjliggöra en framtida mer stadslig gatumiljö. Det finns tankar i Solna och även i grannkommunen Sundbyberg att omgestalta Enköpingsvägen från en landsvägslig väg till en mer stadslig gata.



Situationsplan med en föreslagen framtida trafiklösning

Trafikverket planerar att sätta igång arbetena med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) där bland annat trafikplats Järva krog ska ingå. Studien omfattar sträckan Kista – Järva krog – Bergshamra – Frescati. Det är viktigt att visionen för planområdet enligt den föreslagna framtida gatustrukturen, se ovan, tas med som input till den studien. För att belysa trafiksituationen, innan en ny utformning av Järva krog har landat, har en PM Trafik (Ramböll 2016-08-24) tagits fram och redogör för trafiksituationen år 2020. Belastningen i

omkringliggande korsningar blir acceptabla och det uppstår ingen köbildning under max-timmen.

Gång- och cykeltrafik

I cykelplanen för Solna stad är det berörda området en viktig del i både det kommunala och regionala cykelvägnätet. Det är längs med Galoppvägen, Vallgatan och Enköpingsvägen som de största cykelstråken passerar. Utrymme inom dessa gatuområdet hålls för att möjliggöra anläggandet av separata gång- och cykelbanor med tillfredställande bredd. I övrigt inom området är det tänkt att cyklandet ska ske i blandtrafik. Cyklandet har ökat under de senaste åren och det är av stor vikt att möjligheten att ta sig till och från området via gång- och cykelvägnätet säkerställs.

Kollektivtrafik

Den berörda platsen ligger där två europavägar, E4 och E18, passerar. Ett antal busslinjer trafikerar närområdet, med angöring både längs E4:n, E18, Enköpingsvägen och Vallgatan. Pendeltågsstationen Ulriksdal ligger cirka 500 meter nordväst från planområdet. Det tillsammans med att området utreds som en möjlig hållplats efter den tänkta utbyggnaden av tvärbanan från Solna station mot Bergshamra och Danderyd gör platsen mycket tillgänglig i kollektivtrafiksypunkt. Inom cirka en kilometer från planområdet ligger Arenastaden där tunnelbanan får en ny hållplats i och med den nya gula linjens dragning från Odenplan.

Vid en framtida förlängning av tvärbanan från Solna station är det viktigt att det ges möjlighet att anlägga en station i direkt anslutning till planområdet. För att möjliggöra detta hålls en ”korridor” mellan bebyggelsen och Enköpingsvägen (planlagt som Torg). Med tanke på den utveckling som är i antågande för detta område och hela Ulriksdal är det viktigt att möjliggöra för ett stationsläge som i framtiden kommer att ha en stort reseunderlag.

Parkering

Ett av målen med planeringen av området är att ersätta de stora öppna parkeringsytorna med effektiv markplanering i anslutning till där kontor och bostäder uppförs. Det huvudsakliga parkeringsbehovet löses med garage under de nya byggnaderna tillsammans med det befintliga parkeringshuset på fastigheten Sadelplatsen 2. Med hänsyn tagen till läget, vad som planeras och i den omfattning som avses är en rimlig genomsnittlig parkeringsnorm för bostäderna 0,7 parkeringsplatser/bostad och för kontor 12 platser/1000 BTA, varav en är besöksplats. Området får ett lyft när parkeringsplatserna anläggs under mark då förutsättningarna för skapa en annan identitet på platsen, där de gående får en mer framträdande roll. Möjligheten att använda olika mobilitetstjänster kan det vara en möjlighet att minska bilanvändandet.

Miljöfrågor

Natur och vegetation

Området är i stort omgärdat av gator och vägar men det finns inom närområdet flera större grönområden inom gångavstånd, bland annat Nationalstadsparken, del av Järvakilen, Ulriksdals och Igelbäckens naturreservat. Väster om planområdet, på andra sidan Galoppvägen, finns en del av Järvakilen vilken är ett viktigt närområde för rekreation och det är ett vitalt grönt inslag mellan järnvägen och planområdet.

Det finns idag en del träd i varierande skick som ramar in de stora parkeringsplatserna inom planområdet. Dessa tas ner i och med byggnationen men områdena ut mot de stora

omkringliggande vägarna kommer att gestaltas och ska fortsätta ge en grön känsla när man passerar.

Visionen är att det nya området ska vara präglad av gröna utemiljöer där gatuträd, grönskande taklandskap, öppna robusta dagvattensystem och inslag av gröna fasader, är några exempel. Det är viktigt att det ges förutsättningar för en hållbar och grön stadsstruktur som samspelar väl med omkringliggande landskap och gynnar spridningsvägar och bo- och födoplatser för växt- och djurliv.

Ekosystemtjänster, det vill säga de tjänster som naturen gratis kan bidra med, såsom vattenrening, bullerdämpning, plats för växter och naturupplevelser är något som eftersträvas inom området som helhet.

Kulturmiljö

Kungl. Nationalstadsparken

Planområdet ligger i nära anslutning till Kungliga Nationalstadsparken vilken är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården och berörs i detta fall framförallt av 4 kap. §§ 1 och 7 i Miljöbalken. Att ett område pekats ut som riksintresse innebär att det bedöms ha så stora kulturhistoriska värden att det är av vikt för hela landet. I det kommunala arbetet med samhällsplanering skall dessa värden prioriteras. Ny bebyggelse intill Nationalstadsparken bör uppföras på parkens villkor.

För att belysa planförslagets inverkan på Nationalstadsparken har en konsekvensbedömning ur kulturmiljöhänsyn (Tyrens 2016-03-01) tagits fram. Utgångspunkterna är sex stycken olika vypunkter längs den östra sidan av Brunnsviken. Det framgår dock klart att vypunkterna har olika nivåer av signifikans för bedömningen. Punkternas tillgänglighet för allmänheten, dess betydelse som besöksmål och de kulturhistoriska värdena på platsen påverkar detta.

Det tidigare samrådsförslaget har analyserat på samma sätt som det nu föreslagna. I bedömningen av samrådsförslaget blev slutsatsen att det ger negativa konsekvenser på riksintresset och Kungliga Nationalstadsparken i sådan utsträckning att de riskerar att påtagligt skadas. Planförslaget har därefter bearbetats med hänsyn till bedömningen av det tidigare samrådsförslaget.

Ny bebyggelse relaterar till befintlig i skala och bebyggelsemönster vilket inte innebär något uppseendeväckande nytt inslag i miljön. Landskapsrummet minskas dock och den naturliga topografin blir något mindre tydlig genom att bebyggelsemassan utökas.

Nationalstadsparken påverkas också genom att nya byggnader syns från punkter längs Brunnsvikens östra strand, varav vissa bedöms vara historiskt betydelsefulla och känsliga utsiktspunkter. Vyerna mellan olika gestaltade delar i parklandskapet runt Brunnsviken påverkas inte, däremot påverkas vyer mot naturscenerier. Påverkan på siluetten bedöms dock vara liten.

Riksintresset för kulturmiljövården Solna påverkas indirekt av tillkommande storskalig bebyggelse men de negativa konsekvenserna för kulturmiljön bedöms i detta fall vara små. Riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården påverkas negativt eftersom vissa vyer från värdekärnan Brunnsviken får ett ökat inslag av bebyggelse. De negativa konsekvenserna för riksintresset bedöms sammantaget vara små.

Geotekniska förhållanden

Topografiskt utgörs området av en lerfylld lågpunkt mellan förlängningen av Järnafältet och Brunnsviken. Öster om undersökt område finns; Vallgatan, E4:an samt ett höjdparti av vattenförande friktionsjord (läs: Stockholmsåsen). Det sistnämnda sträcker sig in under undersökt område. Väster om området finns Galoppvägen och ett höjdparti i form av berg i dagen. Berget stupar in under aktuellt område. De geotekniska förutsättningarna är belysta i en översiktlig geoteknisk undersökning (NCC 2016-03-19)

Översiktlig jordlagerföljd inom området utgörs av fyllnadsmassor på lera, friktionsjord och berg. Lerans mäktighet varierar över området och dess egenskaper likaså. Del av området med mäktigast lerlager finns i parti närmast fastigheten *Startboxen 3* (cirka 8-10 m). Minst mäktighet av lera finns i områdets södra del, dvs. parkeringsplats närmast Enköpingsvägen (ca 3 m). Lerans egenskaper varierar över området. Bergnivå varierar över området. Bergets egenskaper har inte undersökts närmare. Grundast till berg i partier mot Enköpingsvägen (cirka nivå -5 till -8) och djupast till berg i norra delen av undersökt område (cirka nivå -20 á -25). Berg grundar upp väster om Galoppvägen och ligger i undersökta punkter på ca nivå +1.

Marksättning är i dagsläget pågående, symptom på detta finns runt befintliga byggnader. Krypsättning är inte utredd men bedöms vara betydande med hänsyn till observationer i anslutning till befintlig byggnad. Bedömning är att behov av markförstärkning av leran föreligger, vilket kan utföras med k/c-förstärkning. I det fortsatta arbetet bör möjliga byggnadstekniska åtgärder utredas och hänsyn tas till differentialsättningar.

Markföroreningar

Det har tagits fram en översiktlig markmiljöundersökning (NCC 2014-11-21) där analysvaren anger att medelhalten av PAH med hög molekylvikt (PAH H) ligger över Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad jord vid känslig markanvändning. Analyserna visade att flera metaller hade värden över Naturvårdsverkets riktvärden; barium, bly, kadmium, koppar och zink.

Med undantag av metallerna var det endast ett ämne, TPH 30-35 (motsvarar oljekolväten med kolkedjelängd 30-35) som hade en halt över rapporteringsgränsen. Halten är dock låg.

Det ska under alla planerade byggnader anläggas garage vilket innebär att all befintlig mark kommer att grävas ur för att möjliggöra underbyggda hus. Bedömningen är att hantering av den förorenade marken kan göras i samband med den kommande projekteringen. Det viktiga är att det har genomförts en markmiljöundersökning som belyser de föroreningar som finns idag och att hur det ska tas omhand och behandlas tas med i förberedelserna inför byggnation. I och med att marken betraktas som förorenad ska det innan schakt påbörjas göras en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till kommunens förvaltning för miljöfrågor (Miljö- och byggnadsförvaltningen i Solna). Det bör även inför detaljprojektering av området genomföras kompletterande provtagningar på fyllningsjord och analysera dessa med avseende på metaller och PAH.

Dagvatten

Det aktuella området ligger inom Brunnsvikens avrinningsområde. Vattenområdet uppnår inte kravet för god ekologisk status utan är klassificerad som otillfredsställande ekologisk status. Förslag till uppfyllandet av ny miljö kvalitetsnorm är framflyttad till år 2027 för tributyltennföreningar, bly och blyföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt antracen.

I den framtagna dagvattenutredningen (Tyrens 2016-10-04) planeras och utformas dagvattenhanteringen i kvarteret så att utsläppen av gödande ämnen och föroreningar till Brunnsviken ska minska. Fastigheten kommer efter ombyggnaden bestå av en betydande andel tak- och gårdsytor. Takvatten ska i huvudsak tas om hand inom kvarteret. Avrinning från lokalgator i området kan med fördel ledas ner i skelettjord under trädplanteringar längs med gatorna, vilka höjdsätts så att dagvattnet leds ner genom skelettjorden. Träden tillförs då vatten samtidigt som flödet och föroreningarna samt föroreningsbelastningen minskar.

Fastläggning av föroreningar och fördröjning av dagvattnet kan åstadkommas genom att gröna tak används i så stor utsträckning som möjligt där detta är tekniskt möjligt. Minst 50 % av den totala takytan ska utgöras av gröna tak. För att ge fullgott resultat bör sedummattorna ha en tjocklek på cirka 10 cm.

Andelen gröna ytor inom kvarteren, på gårdar och övrig mark, bör vara så stor som möjligt då de i största möjliga utsträckning ska ta hand om sitt eget dagvatten. Dessutom leder detta till fastläggning av föroreningar och mindre avrinning ut från området. De LOD-åtgärder som planeras är gröna tak, gröna gårdar och infiltration i trädplanteringar med skelettjord för avrinning från lokalgator samt filterbrunnar för rening av takvatten för varje kvarter. Förslagen kan kombineras på olika sätt. Generellt bör en så stor andel som möjligt av marken bestå av gröna ytor för att i möjligaste mån minska avrinningen från kvartersmarken.

De föreslagna LOD-åtgärderna har förutom fördröjning/reduktion av dagvatten även reningseffekter avseende de flesta av föroreningarna. Med LOD- och reningsåtgärder vidtagna minskar flödet ut från området och dagvatten som avrinner mot det allmänna ledningsnätet renas avseende samtliga ämnen.

Omläggningar av större allmänna ledningar (även spilledningar) måste genomföras innan projektet kan genomföras. Arbetet med det löper parallellt med planarbetet och i dialog med Solna Vatten.

Översvämning

Det finns en lågpunkt i området öster om kvarteret Herrjärva, ungefär vid korsningen E4-E18. Huruvida denna lågpunkt påverkas av extremregn borde utredas i ett större sammanhang där hela avrinningsområdet till lågpunkten måste studeras. Större delen av grönområdet väster om befintligt huvudkontor för NCC förväntas översvämmas vid ett 100 års regn. Även Galoppvägen kan komma att drabbas av upptryckande vatten från dagvattenledning och svämma över vägbanan mot grönyta vid huskroppens sydvästra delar. Vid omdaning inom planområdet kommer marken därför att höjdsättas och dimensioneras på ett relevant sätt så att översvämningsrisken elimineras.

Grundvatten

Grundvattenytans medelnivå i underliggande friktionsjord ligger på cirka $\pm 0,0$ som är i nivå med recipient Brunnsviken. Grundvattenyta har mätts, dels i underliggande friktionsjord och överliggande lera, månadsvis under ca 1,5 år. En slutsats som drogs i den geotekniska undersökningen (NCC 2016-03-18) är att grundvattnet troligen har en viss hydraulisk koppling till Brunnsviken, men detta har inte närmare utretts. Bedömningen är att grundvattnet torde röra sig genom planområdet från Järvafältets topografiskt högre belägenhet mot den topografiskt lägre Brunnsviken.

Yt- och grundvattenförhållanden i området innehåller två grundvattenmagasin, ett *övre* magasin i fyllnadsmassor på leran samt ett *undre* magasin i friktionsjord under leran. Det övre grundvattenmagasinets nivå, som sannolikt uppkommit av ansamling av ytvatten i fyllning, är inte undersökt men styrs och varierar med faktorer såsom; årstid, nederbörd, öppna diken, dräneringsnivå samt lerans övre nivå. Fyllning är förmodligen från tidigare anläggningar. Bedömning är att övre magasin ligger på ca nivå +1,5 till +2,0. Det undre grundvattenmagasinets trycknivå i underliggande friktionsjord är undersökt med öppna grundvattentrör. Nivån varierar över området mellan ca nivå ± 0 till -1,0. Friktingsjord bedöms ha hydraulisk kontakt med Brunnsviken och grundvattennivå skall i så fall korrelera med Brunnsvikens nivå.

Grundvattenförekomsten Stockholmsåsen (SE658699-162554) riskerar att inte uppnå god kemisk status till år 2021. Bedömningen i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) grundas på att sulfathalten i grundvattnet uppnått ett visst gränsvärde, där en uppåtgående trend ska vändas. En fördjupad grundvattenutredning kan belysa denna fråga och ge vägledning till ifall vissa åtgärder krävs i samband med de planerade arbetena.

Länshållning/ temporär grundvattensänkning vid schakt kan komma erfordras. Grundvatten kan komma att behöva bortledas i byggskedet vilket är en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt kap 11 i Miljöbalken såvida det inte är uppenbart att varken enskilda eller allmänna intressen skadas (MB 11 kap, § 12). En fördjupad grundvattenutredning tas fram under projekteringen, då utformning och schaktnivåer landat, vilket kartlägger grundvattennivån och dess naturliga dynamik innan ombyggnationen.

Buller och vibrationer

Den framtagna trafikbullerutredningen (Ramböll 2016-08-26) visar att det aktuella planområdet är utsatt för höga trafikbullernivåer på grund av närliggande större trafikleder såsom E4, E18 och Enköpingsvägen samt genomfartsgator som Galoppvägen och Vallgatan, men även på grund av trafik på nya gator genom planområdet.

Nybyggnadsriktvärden för bostadshus är 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå, frifältsvärde utanför fasad. Där riktvärdena överskrids kan i vissa fall avsteg medges om bullerdämpade sidor med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå kan erhållas, mot vilka minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet kan placeras. Regeringen har beslutat om en förordning som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller. Ett höjt riktvärde för lägenheter upp till 35 kvadratmeter gör det enklare att bygga små lägenheter. Från den 1 juni 2015 är riktvärdet för små lägenheter 60 dBA vid den exponerade sidan.

I planeringen av detta område säkerställs även att bebyggelsen klarar uppsatta bullernivåer även när Trafikverkets planerade ”fly-over” är byggd. Den föreslagna nya trafiklösningen (”Fly-over”) är tänkt att bli en ny del av E18 och är planerad att gå på ramp direkt från E4/E18 i nordlig riktning på bro ner på Bergshamraleden på den östra sidan av E4/E18.

Bebyggelseförslaget är anpassats för att möjliggöra tysta eller bullerdämpade sidor för bostäder och skyddade miljöer för innergårdar. Det finns förutsättningar för att värna och ytterligare förbättra ljudmiljön i området med hjälp av olika bullerdämpande och skyddande åtgärder. Den ekvivalenta ljudnivån ligger för de yttre fasaderna mellan 55 – 70 dB(A). Om man ser till kontorsbyggnaderna kan fasadåtgärder vidtas som att en godkänd invändig kontorsmiljö uppfylls, vilket är minst ljudklass C, högst 35 dB.

Planerade bostadsfasader som ligger närmast Galoppvägen och ”Mellangatan” kan få maximala ljudnivåer över drygt 80 dB(A) från vägtrafik. Delar av bostadsfasader mot Vallgatan beräknas få ljudnivåer över 75 dB(A). Mot ”Nygatan” och ”Tysta gatan”, där ingen tung trafik antas förekomma (mer än enstaka fordon) får delar av fasaderna ljudnivåer över 70 dB(A). Även mot gavlar och fasader inne i kvarteret som är oskärmade kan ljudnivåer över 70 dB(A) förekomma. För dessa hus behöver uteplatser anordnas på bullerskyddad sida av husen.

Generell, med några enstaka undantag, erhålls ekvivalentnivåerna under 55 dB(A) på fasaderna mot innergårdarna inom samtliga bostadskvarter. Framförallt byggnaden i det nordvästra hörnet som är särskilt utsatt för buller och där är speciella åtgärder nödvändiga. Det krävs omsorgsfull planering och detaljutformning av bebyggelsen och lägenhetsplanlösningar för att klara uppsatta bullerkrav enligt avstegsfall. Bland annat har det lokaliserats mindre känslig bebyggelse/verksamhet närmast större trafikleder och gator som även fungerar som bullerskärmade bebyggelse och bostäder och förskolor är i huvudsak planerade i tystare delar av planområdet. Se nedan för principlösning på våningsplan inom byggnad i det nordvästra hörnet.



Möjlig lösning ur bullersynpunkt inom byggnad i nordvästra hörnet av planområdet

Två generella planbestämmelser har lagts in som ska säkerställa att bullerkraven uppnås och de reglerar:

Att minst hälften av boningsrummen i bostäderna ska ha max 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönstren.

Att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att frifältsvärdet inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och/eller 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Risk för vibrationer från tung trafik på Enköpingsvägen i anslutning till området och den eventuella framtida dragningen av tvärbanan genom området ska beaktas vid grundläggning och ur bullersynpunkt.

Luftföroreningar

En luftkvalitetsutredning har tagits fram (SLB-analys, 2016-03-17) vilket belyser nuvarande och framtida halter av partiklar i luften (PM10) och kvävedioxid (NO2) vilka är de miljökvalitetsnormer som är svårast att klara i Stockholmsområdet.

Detaljplanen har utformas så att människor inte ska uppmuntras att vistas i områden med höga halter av luftföroreningar. Det är främst trafiken på E4/Uppsalavägen samt på E18/Enköpingsvägen som bidrar till de förhöjda halterna i området. Därför bör aktivitetsytor, lekparkar eller dylikt, placeras på innegårdar och på så stort avstånd från dessa vägar som möjligt. Det är också viktigt att tilluften för ventilation i berörda fastigheter inte tas från gatusidan utan istället från taknivå eller från gårdssidan av byggnaderna. Eftersom det inte finns någon tröskelnivå under vilken negativa hälsoeffekter uteblir är det viktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt där människor bor och vistas.

Jämfört med ett eventuellt nollalternativ utan ny bebyggelse innebär planförslaget ingen signifikant försämring av luftkvaliteten i området. Den förändring av gaturummet längs Vallgatan som den nya bebyggelsen innebär ger en ökning av PM10-halterna relativt det befintliga gaturummet på $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$, men ökningen kommer inte leda till att miljö kvalitetsnormen överskrids och inte heller signifikant försämma luftkvaliteten relativt omgivande områden. Förtätningen inom området och påverkan på gaturummet har inte bedömts tillräcklig för att påverka utvädringen av luftföroreningar längs E18/Enköpingsvägen. De nya gaturummen inom området bidrar inte till att försämma luftkvaliteten relativt spridningsberäkningen utförd utan ny bebyggelse.

De beräknade värdena för framtiden avseende kvävedioxid, NO_2 , klarar miljö kvalitetsnormen inom hela planområdet, men det kan påträffas något förhöjda halter längs med E18/Enköpingsvägen samt längs Vallgatan och den planerade nya gatan ”Mellangatan”. Trots en ökad trafikmängd i framtiden är halterna inom planområdet lägre relativt nuläget på grund av det införs skärpta avgaskrav på nyproducerade fordon.

Miljö kvalitetsnormen klaras i hela planområdet men förhöjda halter av PM10 och NO_2 riskerar påträffas i planområdet och miljö kvalitetsmålet för PM10, satt för år 2020 ($30 \mu\text{g}/\text{m}^3$), övertreds längs Vallgatan och längs E18/Enköpingsvägen. Det är därför viktigt att planen utformas så att människor inte uppmuntras att vistas i området mellan dessa vägar och planerad bebyggelse där det finns risk för höga halter av luftföroreningar.

Radon

Enligt översiktlig radoninventering som genomfördes 1994 ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Riskfrågor

Med hänsyn till områdets läge har en riskanalys tagits fram till detaljplanen (Brandskyddslaget 2016-09-05). De påvisar att den nya bebyggelsen kan uppföras enligt förslaget, men att krav på säkerhetshöjande åtgärder är nödvändiga i form av skyddsavstånd och/eller byggnadstekniska och riskreducerande åtgärder. Detta bedöms vara möjligt med hänsyn till den uppskattningsvis begränsade trafiken med farligt gods både på E4/Uppsalavägens och E18:s avfart. Hastigheten på dessa vägar är dessutom låg och vägarna är ljusreglerade i höjd med planområdet.

Identifierade riskkällor och konsekvenser

I anslutning till planområdet finns ett antal riskkällor. Både väg E4 och E18 är utpekade som primär transportled för farligt gods. Enköpingsvägen är numera oklassad efter beslut av länsstyrelsen 2015-11-06. Risken att drabbas av någon av de tänkbara konsekvenser som en olycka kan medföra är vad gäller E4:an små med tanke på att avståndet är cirka

115 meter från huvudkörbanan. Mer direkt inpå passerar E18 där särskild hänsyn behöver tas till fasadmateriel och fönster samt att det vidtas andra riskreducerande åtgärder för att kunna stå emot en olycka. I anslutning till området finns även en bensinstation (Circle K) vilken också måste tas hänsyn till när det gäller möjliga olycksrisker med hanteringen av brandfarlig vara.

E18 går tillsammans med E4/Uppsalavägen från Kymlinge till Järva krog där den viker av och fortsätter upp mot Bergshamra. Avståndet mellan avfartsrampen och planområdet är som minst några meter i och med att avfarten ansluter till Vallgatan. I huvudsak är det styckegods och tanktransporter med drivmedel till bensinstationer som går på vägen.

Enköpingsvägen är en trafikled som förbinder E4 (Uppsalavägen) och Bergshamraleden (E18) med Ulvsundavägen (väg 279). Vägen utgjorde tidigare en del av E 18 och var då en rekommenderad primär transportled för farligt gods, men sedan 2015 är Enköpingsvägen oklassad. Både Solna och Sundbybergs kommuner strävar efter att göra Enköpingsvägen mer lik en stadsgata och åtgärder planeras för att minska antalet genomfartstransporter.

Vid bensinstationen vid Järva krog säljs drivmedel i form av bensin, diesel och etanol. Det finns även spolarvätska på pump och gasolflaskor. Avståndet mellan stationen och planerade byggnader är som minst cirka 60 meter till lossningsplats och cirka 40 meter till mätarskåp och skåp för förvaring av gasol.

Övergripande

Tankbilar med brännbara vätskor utgör den största andelen av transporter med farligt gods på aktuella vägsträckor. Sannolikheten för olycka bedöms vara relativt hög.

På avfarten längs E18 kan transporter som kommer norrifrån och ska till verksamheter utmed Enköpingsvägen eller som ska via Bergshamraleden och vidare norrut till exempelvis Danderyd och Täby förväntas köra. Utmed aktuella vägsträckor finns få större industrier och verksamheter. Uppskattningsvis rör det sig om ett mycket begränsat antal transporter med farligt gods som kör på avfarten. De få verksamheter utmed Enköpingsvägen som ger upphov till transporter med farligt gods får sannolikt sina transporter söderifrån (från oljedepåer). Dessa kör i sådant fall inte på aktuell avfart. Transporter som kommer norrifrån och ska till norra delen av Storstockholm kör sannolikt via Häggviksleden och Norrortsleden och passerar därmed ej området.

Med dagens trafiklösning innebär det att bebyggelse hamnar inom, det rekommenderade skyddsavståndet för kontor, 25 meter från södra delen av Vallgatan. Planering för en omdaning av trafikplatsen Järva krog planeras att starta hos Trafikverket. Så länge dagens trafiklösning kvarstår är en möjlig åtgärd att skilja av den fil som ansluter till Enköpingsvägen från de filer som ansluter E4 och E18 från södra delen av Vallgatan. Utmed en del av sträckan kan exempelvis betongsuggor placeras ut som barriär. Avståndet blir med barriär 26 meter till transportled för farligt gods. Det är dock inte möjligt att göra detta utmed hela det aktuella området eftersom trafik från E4/Uppsalavägen ska vävas in i det aktuella körfältet. Åtgärden kan kompletteras med en skyddsbarriär längs kanten av kvartermarken ut mot Vallgatan i det södra kvarteret. Uppförandet av skyddsbarriären säkerställs med en planbestämmelse. Syftet med barriären är att förhindra att utrunnen vätska och avåkande fordon kommer i kontakt med byggnaden. Barriären ska vara tätslutande mot mark.

Vad gäller påfarten till E4:n söderut anses konsekvenserna av en olycka vara begränsade eftersom denna ligger 45 meter eller mer från planerad bebyggelse. Trafik med farligt gods på påfarten omfattar sannolikt transporter från Bergshamraleden som exempelvis kommer från Danderyd och Täby och som ska söderut på E4/E18. Antalet transporter bedöms liksom för avfarten huvudsakligen röra sig om transporter av styckegods eller tankbilar. Brandspridning till byggnader utmed avfarten kan dock inte uteslutas.

I och med att Enköpingsvägen inte längre är klassad som en transportled för farligt gods rekommenderas sådana transporter att köra andra vägar. Det finns några verksamheter utmed vägen som genererar transporter av farligt gods. Dessa transporter ska då köra den kortaste vägen på mellan klassad väg och verksamheter. Dock anses sannolikheten för en olycka längs med Enköpingsvägen låg och konsekvenserna vid en olycka är relativt begränsade.

På andra sidan Vallgatan från området sett finns bensinstation där det säljs drivmedel i form av bensin, diesel och etanol (E85). Försäljning av spolarvätska på pump samt gasolflaskor förekommer också. Avståndet mellan stationen och byggnader inom planområdet är som minst cirka 60 meter till lossningsplats och cirka 40 meter till mätarskåp. Skåp för förvaring av gasolflaskor och behållare med brandfarlig vätska finns utomhus och avståndet mellan skåpen och närmaste planerad byggnad är cirka 40 meter.

Individrisk

Delsträcka 1 – Vallgatan, södra delen (transportled för farligt gods):

Individrisknivån för områden utomhus ligger i den nedre delen av ALARP fram till ca 30 meter från vägen, därefter är risknivån acceptabel.

Delsträcka 2 – Enköpingsvägen (ej transportled för farligt gods):

Risknivån utomhus ligger under den nedre acceptansgränsen och är därmed acceptabel inom planområdet. Den låga risknivån beror till mycket stor del på den begränsade mängden transporter på aktuell vägsträcka.

Delsträcka 3 – Vallgatan, norra delen (ej transportled för farligt gods):

Risknivån utomhus ligger under den nedre acceptansgränsen och är därmed acceptabel inom planområdet. Den låga risknivån beror till mycket stor del på den begränsade mängden transporter på aktuell vägsträcka.

När det gäller individrisk inomhus så ligger området inom 70 meter från södra delen av Vallgatan inom nedre delen av ALARP. I övriga delar är nivåerna acceptabla inom planområdet.

Samhällsrisk

Samhällsrisk beskriver den totala risknivån i området och inkluderar olycksscenarioer på de tre delsträckor, samma sträckor som redovisas ovan under rubriken

Individrisk.

Risknivån avseende samhällsrisk är relativt hög i området. Risknivån för den planerade utbyggnaden är högre än risknivån för nollalternativet. Störst bidrag till risknivån bedöms scenarier med brännbar vätska och explosivämnen ge upphov till. Risknivån ligger inom ALARP och är därför varken acceptabel eller oacceptabel. Antalet farligt godstransporter har beräknats utifrån nationell statistik vilket, enligt tidigare, sannolikt ger en stor överskattning när det gäller antalet transporter med explosivämnen på den aktuella sträckan.

Riskreducerande åtgärder

Åtgärder avseende bebyggelse utmed södra delen av Vallgatan (rekommenderad transportled för farligt gods)

- Obebyggda ytor inom 25 meter från södra delen av Vallgatan ska utföras så att de ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Så länge befintlig trafiklösning kvarstår bör en barriär placeras, där det är möjligt, mellan filer på E18 och fil som ansluter till Enköpingsvägen.
- Skyddsbarriär som är tätslutande mot mark bör uppföras för att förhindra att fordon hamnar nära byggnaden samt förhindra utrunnen vätska att spridas inom planområdet.
- Utrymningsvägar placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på vägen. Entréer bör placeras mot annan sida.
- Friskluftsintag placeras mot trygg sida, antingen bort från aktuella vägar eller på tak.
- Ventilationssystemet utformas så att det på ett enkelt sätt kan stängas av, exempelvis genom central nödavstängning.
- Fasader utförs i obrännbart material.
- Fönster och glaspartier utförs i brandteknisk klass EW 30.

Åtgärder avseende byggnader i direkt anslutning till Enköpingsvägen och norra Vallgatan (oklassade vägar)

- Utrymningsvägar placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på vägen.
- Friskluftsintag placeras mot trygg sida, antingen bort från aktuella vägar eller på tak.
- Ventilationssystemet utformas så att det på ett enkelt sätt kan stängas av, exempelvis genom central nödavstängning.
- Svårutrymda verksamheter ska undvikas inom 50 meter från gasolförvaring utomhus vid Statoil.

Med svårutrymd verksamhet avses sådan verksamhet som omfattar personer som behöver assistans vid utrymning, exempelvis barn och personer med funktionsnedsättning, eller verksamhet som kan förväntas ta lång tid att utrymma, exempelvis stora publika verksamheter. Exempel på svårutrymda verksamheter är förskolor, skolor, sjukhus, lss – boenden och samlingslokaler.

Planbestämmelser har lagts in på plankartan för att säkerställa att nödvändiga åtgärder vidtas vid byggandet. Det finns två b-bestämmelser som dels reglerar att friskluftsintag placeras bort från riskkällor (b₁) och dels att ventilationen inom respektive byggnad ska kunna stängas av centralt (b₂). En b₃-bestämmelse säkerställer att fasader inom 30 meter från transportleder för farligt gods ska utföras med obrännbart material och fönster och glaspartier ska utföras med brandteknisk klass EW30. Svårutrymda lokaler ska placeras minst 50 meter från gasolförvaring vid bensinstation, detta regleras med hjälp av b₄-bestämmelse. Utrymningsvägar ska placeras så att det är möjligt att ta sig ut mot en säker sida. Dessutom ska obebyggda ytor inom 25 meter från rekommenderad transport led för farligt gods utformas så att de ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För att möjliggöra projektet är flera ledningsomläggningar nödvändiga och ett avtal mellan Solna Vatten och exploitören finns för att säkerställa hur detta ska lösas. Bebyggelsen planeras anslutas till befintliga eller nyanlagda ledningar via anslutningspunkter i fastighetsgräns. Anslutningspunkter diskuteras med Solna vatten.

Värme och kyla

Norrenergi har befintliga fjärrledningar i anslutning till fastigheten för anslutning till befintligt nät. Försiktighet mot ledningarna ska tas under framtida byggnation. En omläggning av befintliga ledningar kommer bli aktuellt och en dialog förs med ledningsägaren och exploitören för att komma fram till en så smidig lösning som möjligt.

Elenergi

Idag finns två nätstationer inom planområdet som står längs med Vallgatan. Den ena försörjer befintligt kontorshus och den andra försörjer dels befintligt kontorshus och dels flera av de omkringliggande fastigheterna längs med Vallgatan. Under genomförandet av projektet kommer dessa att tas bort och de ersätts med nya nätstationer som placeras inom kontorsbyggnaden med planbestämmelsen CE(P) i det nordöstra kvarteret. Energiaspekter avses väga tungt vid utformning och val av tekniska lösningar.

Planer finns att placera solceller som en extra och miljömässigt fördelaktig energikälla.

Tele och kommunikation

Ny bebyggelse ansluts till befintlig infrastruktur.

Avfall

Målet är att ansluta hela planområdet till den stationära sopsug som finns planlagd och som var med i planeringen av delar av Ulriksdal (detaljplan för kv. Totalisatorn P12/6). Den ska anläggas längs med Kolonnvägen i närheten av Ulriksdal station. Anläggningen förbereds för att klara tre olika fraktioner. Alternativet till den stationära sopsugen är att respektive kvarter löser sin avfallshantering och då med en mobil sopsug som huvudalternativ. För övriga typer av återvinning ska plats göras inom byggnaderna inom varje kvarter i lägen som är lättillgängliga för de boende och verksamma i området.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Tidplan för planarbetet

Samråd
Granskning
Godkännande av byggnadsnämnden
Antagande av kommunfullmäktige
Laga kraft (om den inte överklagas)

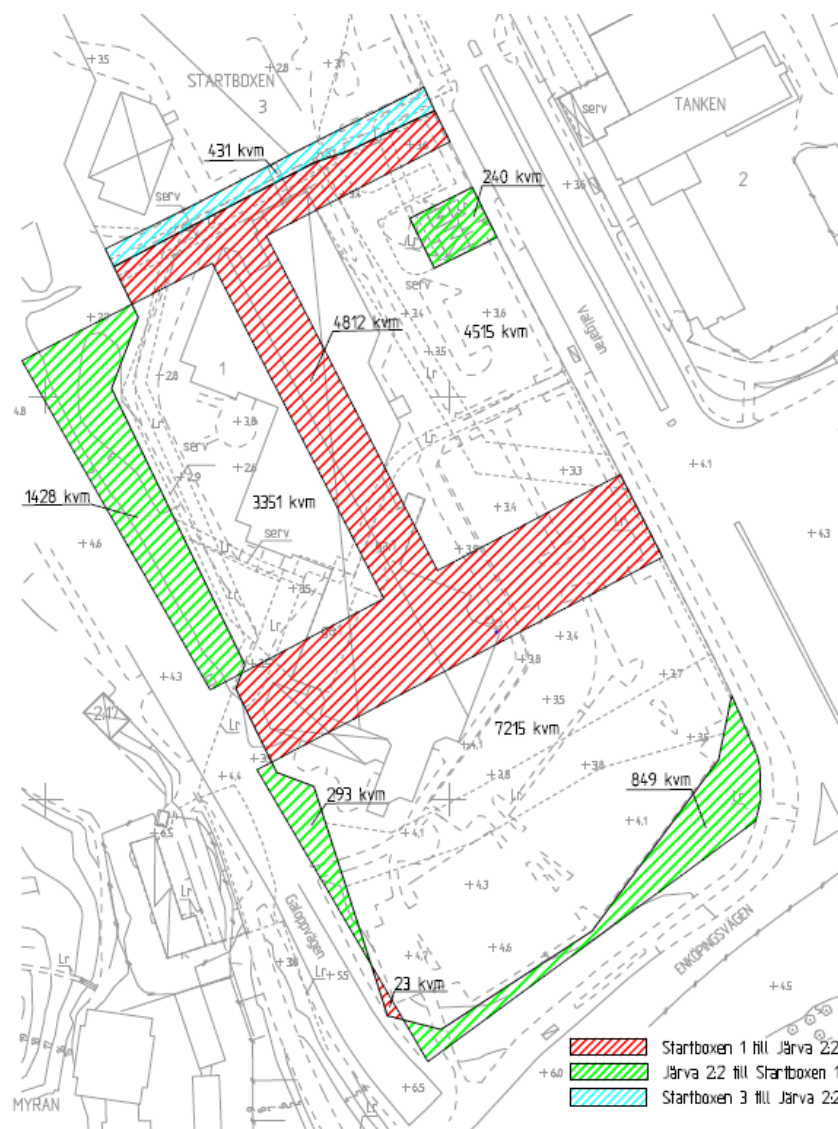
andra kvartalet 2015
andra kvartalet 2016
fjärde kvartalet 2016
fjärde kvartalet 2016
fjärde kvartalet 2016

Fastighetsrättsliga frågor*Markägoförhållanden*

NCC AB äger fastigheten Startboxen 1 och Solna stad äger Järva 2:2 och att Klöveren Startboxen AB äger Startboxen 3.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att flera nya fastigheter bildas. De tre blandade, bostäder och centrumändamål, blir egna fastigheter. Markremsan i norra delen av planområdet överläts av Klöveren Startboxen AB till Solna stad vilket säkras i ett avtal mellan parterna. Det finns möjlighet för att skapa egna fastigheter för de underliggande garagen, vilket löses med 3D-fastighetsbildning om det blir aktuellt. Fastighetsbildningen initieras av och bekostas av exploitören.

*Fastighetsregleringskarta*

Övriga fastighetsrättsliga förändringsåtgärder med anledning av planförslaget kommer att regleras i exploateringsavtal med berörda parter inför detaljplanens antagande. All utbyggnad, allmän plats, byggnader, mm. bekostas av Solna stad och exploatören i enlighet med det som är överenskommet i ovan nämnda avtal. Gemensamhetsanläggningen som finns inom planområdet kommer att upphöra i samband med att detaljplanen har vunnit laga kraft och byggnation påbörjas inom berört område. Funktionen som servar Startboxen 3 ska även fortsättningsvis bibehållas.

Tekniska frågor

Gator

Planområdet ligger intill en trafikapparat där riksvägarna E4 och E18 passerar, Enköpingsvägen (tidigare en del av E18) startar här samt att Vallgatan och Galoppvägen är tänkta att fungera som entrévägar till Nya Ulriksdal. Inom planområdet planeras nya gator som kopplar samman Vallgatan och Galoppvägen samt att bostadskvarterens angöring löses med en gata i nord – sydlig riktning. Mellan de nya kvarteren bildas tre nya gator med delvis olika karaktär och mått. Gemensamt för dessa är att de skapar goda förutsättningar för att lösa de tekniska funktioner som behövs genom att placera dem i gatuområdet.

Vatten och avlopp

För att möjliggöra projektet är flera ledningsomläggningar nödvändiga och ett avtal mellan exploatören och Solna Vatten om hur detta ska lösas finns framtaget. Området ansluts till befintligt och de, efter bebyggelsen, anpassade ledningssystemet. En ansökan om ledningsrätt kommer att göras hos Lantmäteriet och eventuella kostnader som uppstår bekostas av exploatören.

Dagvatten

Omläggningar av större allmänna ledningar (även spilledningar) måste genomföras innan projektet kan genomföras. Arbetet med det löper parallellt med planarbetet och i dialog med Solna Vatten. Filterbrunnar för rening av dagvattnet från kvarteren placeras på gatumark.

Värme

Norrenergi har befintliga ledningar i anslutning till fastigheten för anslutning till befintligt nät. Försiktighet mot ledningarna ska tas under framtida byggnation. Dialog för med Norrenergi om lösningar på kommande konsekvenser avseende ledningsomläggningar.

Elenergi

För genomförandet av projektet ges möjligheten att placera de två befintliga nätstationerna inom kontorsbyggnaden med bestämmelsen CE(P) som ligger i det nordöstra kvarteret inom planområdet. Det kan behöva uppföras en tillfällig nätstation som tillgodoser energiåtgången under byggskedet. Detta utreds vidare. Kostnader för denna omläggning regleras i avtal mellan exploatören och Vattenfall. Energiaspekter avses väga tungt vid utformning och val av tekniska lösningar.

Tele och kommunikation

Ny bebyggelse ansluts till befintlig infrastruktur.

Avfall

Enligt undertecknad principöverenskommelse mellan NCC AB och Solna stad ska sophantering ske genom stationär eller mobil sopsug. Det är utrett att det finns möjlighet att ansluta området till den stationära sopsug som var med i planeringen av delar av Ulriksdal

(detaljplan för kv. Totalisatorn P12/6) och ska anläggas längs med Kolonnvägen i närheten av Ulriksdal station. Sopsugen ska upplåtas som en gemensamhetsanläggning. Nedkast till sopsugsledningarna löses inom kvarterersmark och ledningarna från byggnaderna hamnar på allmän plats. Mobil sopsugslösning är ett alternativ om inte den stationära sopsugen är i drift. Om det krävs att mobila sopsugslösningar blir nödvändiga ska de placeras inom kvarterersmark.

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 senast två månader före byggstart.

Ekonomiska frågor

Avtal

Ett avtal mellan Solna stad och exploatören angående exploatering finns framtaget och undertecknat. Avtalet ska reglera fastighetsbildning och upplåtelse av mark samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Det har till godkännandet och antagandet tagits fram gestaltungsprogram och miljöprogram som knyts till exploateringsavtalet.

Som en del av planområdet ingår fastigheten Startboxen 3 som ägs av Klöver Startboxen AB och ett avtal med dem har upprättats vilket säkerställer tillgången till marken så att den planerade gatan längst norrut i planområdet kan byggas ut i full bredd. Avtalet behandlar den markremsa om ligger i den norra delen av planområdet och som tillhör fastigheten Startboxen 3.

Exploatören har i framtaget exploateringsavtal förbundit sig att bekosta och genomföra nödvändiga förrättningar för sopsugsanläggningen.

Ett avtal är även tecknat mellan exploatören och Solna Vatten för att slå fast ansvarsfördelningen i den kommande ledningsomläggningen och omdaning av området.

För att säkerställa inrymmandet av de nya nätstationerna i den nya byggnaden ska ett avtal mellan Vattenfall och NCC upprättas.

Konsekvenser av planens genomförande

Stadsbild/Landskapsbild

Med den nya bebyggelsen blir gaturummet mer tydligt och platsen markeras mer tydligt från de omgivande miljöerna. Ett av syftena med förslaget är att sätta platsen på kartan på ett mer tilltalande sätt. Den tidigare, och även delvis fortsättningsvis, trafikdominerade platsen får nu en bebyggelse som är mer stadslig och ger tydligare gaturum. Med planerade blandstadskvarter tillförs funktioner, stadskaraktär och stråk där man kan koppla samman flera enklaver av såväl byggnader som grönområden i dess absoluta närhet och därmed tydligt bidra till bättre kvaliteter för hela omgivningen. Bebyggelsens bottenvåningar förses med funktioner som vänder sig till en allmänhet och skapar en ny naturlig centrumplats. Projektet syftar till att skapa en bebyggelse med en karaktär som tillför platsen tydlig identitet. Platsen skall på ett

tydligt sätt utgöra en målpunkt som ska bidra till en orientering av området som helhet.

Natur och vegetation

Flera större grönområden finns inom gångavstånd, Nationalstadsparken, del av Järvakilen, Ulriksdal och Igelbäckens naturreservat. Väster om planområdet finns en del av Järvakilen vilken idag ligger som ett viktigt grönt inslag mellan järnvägen och planområdet. Kopplingen till det gröna ska förstärkas och det är en förutsättning i utformningen av projektet med gröna utemiljöer där gatuträd, grönskande taklandskap och öppna robusta dagvattensystem inslag av gröna fasader är några exempel. Det är viktigt att det ges förutsättningar där hållbar och grön stadsstruktur.

Rekreation och tillgänglighet

Närheten till flera attraktiva rekreationsområden, bl. a. Nationalstadsparken, Ulriksdal och Igelbäckens naturreservat är en av många kvaliteter för de kommande boende och verksamma i området. Gårdarna ska göras tillgängliga, inbjudande och ha gröna inslag i bebyggelsemiljön. De planerade kontorshusen planeras utifrån att entréerna, ut mot Enköpingsvägen, längs Vallgatan och den nya öst – västliga gatan, ska vara inbjudande och tillgängliga för alla. Bostadsentréerna placeras ut mot gatan för att även de ska hjälpa till att få en levande gatumiljö under större delen av dagen samtidigt som de ska uppfylla alla nödvändiga tillgänglighetskrav.

Buller och vibrationer

Generellt, med några enstaka undantag, erhålls ekvivalentnivåerna under 55 dB(A) på fasaderna mot innergårdarna inom samtliga bostadskvarter. Framförallt byggnaden i det nordvästra hörnet som är särskilt utsatt för buller och där är speciella åtgärder nödvändiga. Det krävs omsorgsfull planering och detaljutformning av bebyggelsen och lägenhetsplanlösningar för att klara uppsatta bullerkrav enligt avstegsfall. Se avsnitt Buller ovan för mer information.

Risk för vibrationer från tung trafik på Enköpingsvägen i anslutning till området och den eventuella framtida dragningen av tvärbanan genom området ska beaktas vid grundläggning och ur bullersynpunkt.

Vattenkvalitet

I nuläget består området till stor del av parkeringsytor, vilka generellt ger högre föroreningsbelastning via dagvatten än bostadsområden med stor andel takytor. Att minska de hårdgjorda parkeringsytorna i området bedöms minska belastningen av föroreningar till recipienten. Med hjälp av lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) ökar den positiva effekten då dessa dels minskar flödet ut från området och dels renar det dagvatten som avrinner mot Brunnsviken.

Luftkvalitet

Detaljplanen beräknas inte ha någon negativ inverkan på möjligheterna att innehålla beslutade miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Se avsnittet Luftföroreningar.

Dagvatten

De föreslagna LOD-åtgärderna har förutom fördröjning/reduktion av dagvatten även reningseffekter avseende de flesta av föroreningarna. Med LOD-och reningståtgärder vidtagna minskar flödet ut från området och dagvatten som avrinner mot det allmänna ledningsnätet renas.

Omläggningar av större allmänna ledningar (även spilledningar) måste genomföras innan projektet kan genomföras. Arbetet med det löper parallellt med planarbetet och i dialog med Solna Vatten.

Markföroreningar

Den framtagna översiktliga markmiljöundersökningen (NCC 2014-11-21) anger att medelhalten av PAH med hög molekylvikt (PAH H) ligger över Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad jord vid känslig markanvändning. Analyserna visade att flera metaller hade värden över Naturvårdsverkets riktvärden, barium, bly, kadmium, koppar och zink. Med undantag av metallerna var det endast ett ämne, TPH 30-35 (motsvarar oljekolväten med kolkedjelängd 30-35) hade en halt över rapporteringsgränsen. Halten är dock låg.

Bedömningen är att hantering av den förorenade marken kan göras i samband med den kommande projekteringen. Det viktiga är att det har genomförts en ytterligare markmiljöundersökning inom projekteringen för att veta hur det ska tas omhand och behandlas i förberedelserna inför byggnation. I och med att marken betraktas som förorenad ska det innan schakt påbörjas göras en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till kommunens förvaltning för miljöfrågor (Miljö- och byggnadsförvaltningen i Solna).

Trygghet

Blandningen av bostäder och kontor innebär att området lever upp under flertalet av dygnets timmar jämfört med idag. Levande bottenvåningar, vilket det ställs krav på i detaljplanen, hjälper till att skapa en känsla av trygghet när man rör sig i gaturummet. Kopplingen till Ulriksdals station och placeringen av flera busshållplatser i anslutning till området leder till att det är en genomströmning av människor i området. Det är viktigt att områdets utemiljö uppfattas som en trygg plats att röra sig på. De nya byggnadernas entréområden ska kännas inbjudande och genom att skapa en transparens i, framförallt kontorens, bottenvåningarna hjälper det till och skapa en trygg känsla längs med mer upplysta gator.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna i samarbete med Stefan Eriksson, tf. exploateringschef på stadsledningsförvaltningen/exploateringsenheten. Bebyggelseförslag och illustrationer har tagits fram av White arkitekter.

Ann-Christine Källeskog
Plan och byggchef

Marcus Schramm
Planarkitekt