



Granskningshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Arenastaden

inom stadsdelarna Järva och Råsunda, upprättad februari 2014

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser
- miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning har upprättats

Gestaltningssprogram och illustrationer utgör bilagor till detaljplanen. Ett flertal utredningar har tagits fram som underlag till miljökonsekvensbeskrivningen.

Synpunkter på planförslaget finns redovisade i en samrådsredogörelse daterad 2013-08-21

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra huvudsakligen bostäder och ett begränsat inslag kommersiella lokaler samt säkerställa behovet av förskolor och annan kommunal service. Syftet är vidare att länka samman Arenastaden med omgivningen samt säkerställa och utveckla tillgängligheten till rekreationsområdet vid Råstasjön.

Bakgrund

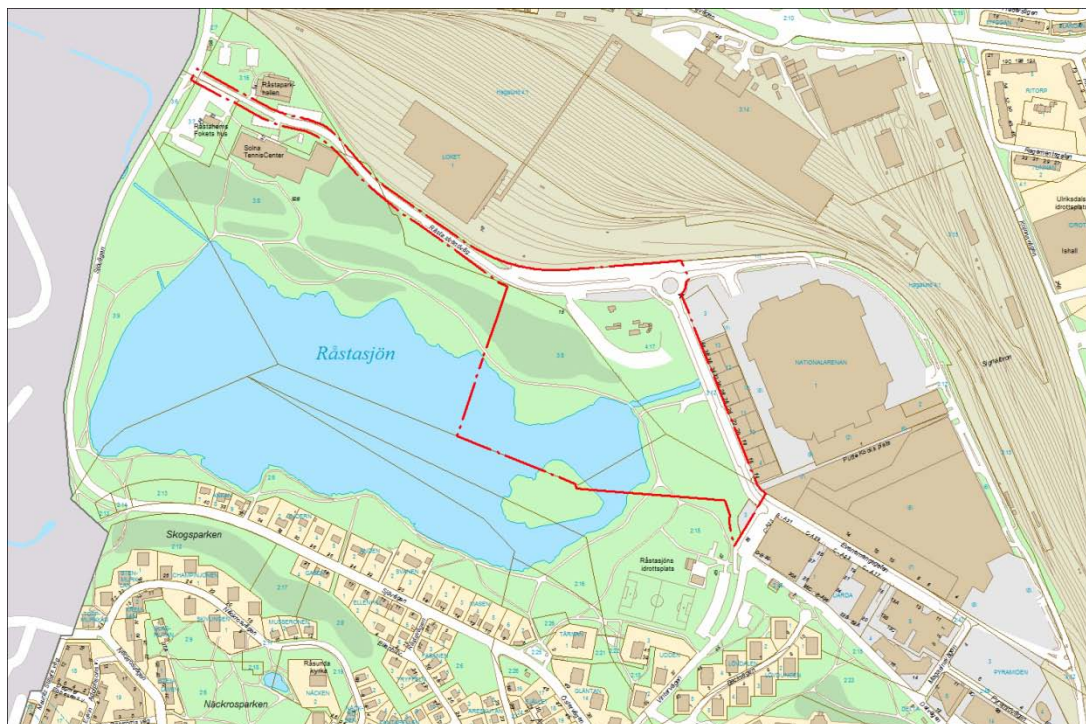
I oktober 2007 antog kommunfullmäktige en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Solna stationsområde. Syftet var att skapa förutsättningar för en attraktiv stadsdel med en blandning av bostäder och verksamheter som tillsammans utgör ett centrum för idrott och kultur i regionen. En viktig intention i denna är att den nya stadsdelen ska länka samman omgivande stadsdelar och överbrygga trafikbarriärer. Två detaljplaner har tagits fram och vunnit laga kraft i området: detaljplanen för kv Nationalarenan med den nya nationalarenan, bostäder, handel, kontor och ny infrastruktur samt detaljplanen för kv Uarda som medger kontor och bostäder.

Samråd genomfördes i januari och februari 2013 om ett planförslag som innehöll cirka 1800 lägenheter. Planförslaget väckte ett stort intresse och det inkom många

synpunkter under samrådstitiden. De flesta synpunkter var kritiska till förslaget och mot att den naturvärdesinventering som hade gjorts inför samrådet inte var heltäckande. Calluna har därefter genomfört fågelinventering, groddjursinventering, fladdermusinventering, insektsinventering samt inventering av lundflora.

Planområde

Området är beläget väster om Evenemangsgatan innefattar även Råsta strandväg. Planområdet gränsar i väster mot Ör inom Sundbybergs stad. I planområdet ingår del av fastigheterna Järva 4:17, Råsunda 2:15, Järva 2:7, Järva 3:6, Järva 3:7, Järva 3:8, Järva 3:16 och Loket 1. Området är ca 11,7 ha stort.



Planområdet

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.

Sammanfattningsvis bedöms att detaljplanen kan komma att innebära betydande miljöpåverkan i enlighet med bestämmelserna i 6 kap. 11 § miljöbalken. Inom och i anslutning till planområdet berörs natur- och rekreationsvärden samt befintligt strandskydd. Härutöver finns komplexa markmiljö- och bullerfrågor som behöver hanteras. Flera miljökonsekvenser till följd av exploateringen har dock delvis utretts tidigare både inom ramen för MKB-arbetet till den fördjupade översiktsplanen och till detaljplan för kv. Nationalarenan.

Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar stadens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i 6 kap. 12 § miljöbalken har därför upprättats till planen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Solnas översiktsplan ÖP 2006, antagen i maj 2006, så ingår den nordöstra delen av planområdet i ett större förändringsområde som ska utvecklas mot blandad stadsbebyggelse. Området utgör ett större park- och naturområde. De allmänna intressen som berör planområdet är främst kopplade till Råstasjön med dess stränder. Råstasjön är upptagen som naturvårdsobjekt i länsstyrelsens naturkatalog där det centrala objektet är själva sjön med dess stränder. Tillsammans med Lötsjön är området kring Råstasjön också av mellankommunalt intresse för rekreation. I översiktsplanen är området utpekad som ett grönt stråk för rekreation och som spridningskorridor med kopplingar mot både Lötsjön och Ör. Kring Råstasjöns östra och norra sida gäller strandskydd inom 100 m från strandlinjen.

Råstasjön är en av Solnas ytvattenrecipienter för dagvatten med utlopp till Brunnsviken. I översiktsplanen anges det som ett mål att vattenkvaliteten i Råstasjön och Brunnsviken ska förbättras.

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde, vilket är av riksintresse för luftfarten, där höjdbegränsning för byggnader och andra föremål gäller. I direkt anslutning till planområdet ligger Hagalunds bangård som är av riksintresse vilket innebär att ny bostadsbebyggelse inte får motverka verksamheten inom bangårdsområdet eller att förhindra att den kan utvecklas. Råstasjön tillsammans med Lötsjön är av regionalt intresse.

Enligt mål och inriktning för *Stadsmiljö och byggande* bör Solnas goda läge i regionen utnyttjas för byggande av bostäder och arbetsplatser samtidigt som parkmark och grönområden ska värnas. Den fysiska miljön ska utformas så att arkitektonisk kvalitet, trygghet, integration, social trygghet och folkhälsa främjas. Staden ska vidta åtgärder för att minska bullernivåer från vägar och järnvägar i bullerstörda områden. Det offentliga rummet ska ges en omsorgsfull gestaltning och främja möten mellan människor. Kommundelarnas skilda karaktärer ska värnas.

Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för Solna stationsområde antogs av Solna kommunfullmäktige i oktober 2007. Enligt denna ska hela området utvecklas till en tät blandstad med arbetsplatser, bostäder, en ny evenemangs- och fotbollsarena och service. Det aktuella planområdet är i FÖP:en redovisat som "blandad stadsbebyggelse". Hörnet Evenemangsgatan/Råsta strandväg är redovisad som "blandad stadsbebyggelse, bostäder bedöms ej lämpliga". Därutöver redovisas området som "rekreationsområde". I FÖP:en konstateras att bebyggelsen kommer att kräva dispens från strandskyddet i de delar som ligger mellan arenan och Råstasjön.

Gällande detaljplaner

Den största delen av planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. För delen vid Råstasjöns idrottsplats gäller stadsplan 0401/1972 som anger område för idrottsändamål, park, gata och vattenområde. För del av Vintervägen gäller stadsplan 0405/1980 och för del av Evenemangsgatan gäller detaljplan P09/6 och detaljplan P90/1217 berörs till viss del.

Program för detaljplan

Den fördjupade översiktsplanen för Solna stationsområde ska enligt densamma gälla som program för kommande detaljplaner. I detaljplanen prövas ett område som avviker från den fördjupade översiktsplanen. Bebyggelse föreslås delvis på den tidigare hushållsdeponin.

Gestaltningssystem för Solna stads offentliga miljöer

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

Miljöprogram för Solna stad

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

Strandskyddsförordnande

Strandskydd gäller 100 m från Råstasjöns strandlinje inom planområdet, med undantag för den sydöstra delen där strandskyddet är upphävt i gällande plan. När en ny detaljplan görs återinträder dock strandskydd automatiskt på nytt med 100 m på land och i vatten.

Kommunerna får från och med den 1 juli 2009 bestämma att strandskyddet hävs för ett område, om det finns särskilda skäl och intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i 7 kap. miljöbalken. Se vidare under *Strandskydd*.

Pågående planering i Sundbyberg

Sundbybergs stad har tagit fram en fördjupad översiktsplan för Rissne-Hallonbergen-Ör. Ett planprogram för Hallonbergen och Ör har tagits fram. Sundbybergs stad planerar för förtätning med främst bostäder i dessa områden. Det befintliga sportfältet i Ör planeras att utvecklas till ett idrottscentrum i kommunen.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Planförslagets bebyggelse ligger öster och nordöst om Råstasjön. Öster och sydost om planområdet växer Arenastaden fram med Friends arena, Mall of Scandinavia, hotell, storskalig kontorsbebyggelse och fem höga bostadshus; allt ingår i tidigare detaljplaner för området. I norr gränsar planområdet till Hagalunds inhägnade bangård med spår och verkstadsbyggnader.

Området kring Råstasjön är ett rekreationsområde som karaktäriseras av uppvuxen och bitvis tät skog och promenadstråk längs stranden. Sjön utgör ett landskapsrum som till stor del inramas av grönska utom i väster vid Sjövägen där marken är mer öppen och låglänt. På sjöns södra sida finns villabebyggelse från 1930- och 40-tal relativt nära strandlinjen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Största delen av planområdet saknar bebyggelse. Under senare år har den dock inrymt byggetablering med bodar och en tillfällig betongstation på ytor som tidigare varit ianspråkta för industriverksamhet.

I öster gränsar planområdet till den nya nationalarenan för fotboll och de kommersiella delarna av Arenastaden. Norr om planområdet finns Hagalunds verkstadsbangård med ett stort spårområde och verkstadsbyggnader.

Planerad bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen är organiserad längst de befintliga gatorna Evenemangsgatan och Råsta strandväg. Från dessa föreslås ett sekundärt gatunät med tvärgator som strålar ut mot Råstasjön. Tvärgatorna får på så sätt sjön och naturen som fond. Gatorna bildar en kvartersstruktur som den nya bostadsbebyggelsen inordnas i. Mellan kvarter och naturområde anläggs ett nytt promenadstråk parallellt med det befintliga och ca 50-70 meter längre från sjön. Stråket ger möjlighet till naturupplevelser i trygg bostadsmiljö, det kanaliserar rörelser och skyddar därigenom naturområdet från slitage.

De planerade kvarteren utgår från en grundprincip med täta kvarter med trapphusvis varierande höjder, generellt 3-7 våningar men med inslag av högre hus i upp till 11 våningar. Höga grundvattennivåer i området begränsar möjligheten till underbyggnad med garage, de flesta gårdar kan därigenom förses med riklig plantering. Den föreslagna bebyggelsen innehåller byggrätt för ca 82 000 kvm BTA.

Offentlig och kommersiell service

Idag finns offentlig och kommersiell service huvudsakligen i Solna centrum 1-2 km från planområdet. Längs Dalvägen finns en del service i byggnadernas bottenvåningar. Skolor finns i de intilliggande stadsdelarna Råsunda och Frösunda.

När Arenastaden är utbyggd kommer området att ha god tillgänglighet till service. Förutom nationalarenan kommer stadsdelen att innehålla ett större hotell och en handelsanläggning, Mall of Scandinavia, med 250 butiker som öppnar år 2015. Service kommer även att finnas i byggnadernas bottenvåningar i stadsdelens centrala delar, framför allt längs Evenemangsgatan och Dalvägen. Förskolor planeras inom planområdet för det behov som de nya bostäderna beräknas ge upphov till. Befintliga skolor bedöms ha tillräcklig kapacitet för de nya bostäderna.

Tillgänglighet

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

Trygghet

Planområdet utgör idag ett rekreationsområde och delvis ett verksamhetsområde som är befolkat dagtid men i princip tomt kvällstid. Särskilt vissa delar utmed Råsta strandväg och bangårdsområdet har sämre förutsättningar att erbjuda en trygg miljö för dem som vistas där. Med bostäderna som är under uppförande i anslutning till nationalarenan ökar nattbefolkningen vilket ger en känsla av ökad trygghet i den östra delen av planområdet. Vid evenemang i arenan fylls delar av området med människor och trafik vilket av vissa upplevs som en ökad trygghet och av andra en försämrad trygghet. Genom den föreslagna stadsbebyggelsen kommer fler människor att uppehålla sig i området vilket ger en mer levande miljö och ökad känsla av trygghet.

Tillgång till park

Råstasjöns östra och södra stränder fungerar idag som stadsdelspark för boende i Råsunda. Denna park utvecklas och tillförs fler aktiviteter och upplevelser för att klara ett ökat besöksstryck och den kommer även att fungera som närpark för delar av den nya bebyggelsen. Enligt ÖP2006 bör det finnas närparker som ger utrymme för både lek och lugna platser inom ett avstånd på högst 300 m från bostaden. En hög kvalitet på parkmarken med tillgång till plana gräsytor för sällskapslek och bollsport bedöms minska risken för slitage i den naturmark som ska bevaras.

Naturmiljö

Flera olika artinventeringar har gjorts av Calluna AB (fåglar, fladdermöss, insekter, lundflora och groddjur). Dessa har också ingått som underlag i en naturvärdesbedömning som gjorts för området. Samtliga utredningar och inventeringar har utgjort underlag till bedömningar och fakta i MKB:n.

De viktigaste biotoperna är fuktlövskogar med grova alar och åldrande sälgar, vattensamlingar som håller vatten året om, lövskogar med inslag av ädellövträd och rik lundflora samt de grova barrträden och strandmiljön. Även övergångar mellan olika biotoper och mosaiken av olika biotop typer har stor ekologisk betydelse.

Naturen runt Råstasjön fyller en mycket viktig funktion då Solna stad med omgivningar är tätbebyggt och har ett högt exploateringsstryck. Spårområdet och tätbebyggda områden norr och nordväst om Råstasjön påverkar sambandet till Järvakilen. För markbundna arter och även för vissa flygande arter som upplever motorvägar som barriärer, utgör Enköpingsvägen en barriär.

I skogen norr om Råstasjön finns en relativt artrik och individrik häckfågelfauna, dominerad av insektsätande småfåglar. Tätheten av näktergal, som finns i skogen norr om Råstasjön med 6-8 revir på cirka 10 hektar skog, ligger på samma nivå som de tätaste dokumenterade förekomsterna av näktergal i Sverige. I naturområdet och vid sjön finns även rödlistade arter som mindre hackspett, brunand och silltrut. Skrattnåskolonin har ett högt värde och utgörs av 300 häckande par. Sju fladdermusarter har påträffats i samband med fladdermusinventeringar (ingen rödlistad art) och Råstasjön utgör en nyckelbiotop för fladdermöss på våren. Även insektsarter och groddjur finns i skogen norr om sjön.

Fasader som vetter mot park- och naturområde i planen får ej uppföras i glas eller transparent material. Detta för att förhindra kollision med fåglar.

Rekreation och friluftsliv

Råstasjöns och dess omgivning är mycket välbesökta och ett av kommunens viktigaste och mest lättillgängliga natur och rekreationsområden. Råstasjöns natur används för promenader, motion, rastning av hundar, fågelskådning, skridskoåkning m.m. Gångvägen runt sjön är 2,1 km lång och utgör, tillsammans med stråket runt Lötsjön, hälsans stig. Råstasjöns norra strand är skogsklädd. Under vintern plogas en skridskobana upp på sjön. Motionsstigar leder genom skogen till en motionsgård, Råsta gård, med bland annat tennisbanor och styrketräningshall. De tidigare sankängarna i nordöst har fyllts igen. Idag växer här björk- och sälgly. Bollplanen och bangolfbanan öster om sjön omges av planteringar och en naturlig park. I parkens västra del finns geologiskt intressanta isräfflor. Vassbälten och sankapartier gör Råstasjön till en värdefull fågelmiljö.

Sjövägen utgör till viss del en barriär i det viktiga rekreationsstråket mellan Råstasjön och Lötsjön. Flera ytor kring Sjövägen har idag lägre rekreativt värde på grund av närheten till bilvägen. Ytor i naturområdets utkanter och som idag är grusade eller används för upplag och byggetableringar etc. utgjorde en gång i tiden en del av skogsmarken kring sjön men saknar idag ett värde för friluftslivet.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av lös lera och organiska jordar samt partier med fast mark. Sättningsbenägenheten är relativt stor och det finns uppgifter om att skred kan ha inträffat vid Råstasjön när soptippen var verksam. Delar av området är utfyllt med fyllnadsmassor bestående av sand, grus, lera och sten, ställvis med inblandning av avfall som byggrester, skrot och hushållsavfall. Fyllnadslagrets mäktighet är ca 2-3 m. I anslutning till planområdets södra del finns en utlöpare från den f.d. soptippen inom vilken det kan förekomma avfallsrester i marken. Soptippen lades ner på 1950-talet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram till detaljplanen (Vectura). Dagvatten från planområdet avvattnas idag i huvudsak till Råstasjön genom diken eller diffusa utsläpp till de blöta partierna av skogsmark som ligger nord och nordväst om sjön. Råstasjöns utlopp i öst når slutligen Brunnsviken. Grundvattennivån är hög i området och marken utgörs av täta lerjordar som i vissa delar av planområdet är förorenade.

Biltrafik

Bedömningar har gjorts av det framtida trafikflödet på gatunätet inom detaljplanen. Beräkningarna inkluderar trafik som alstras från befintliga verksamheter och framtida bebyggelsestillskott i Arenastaden. Därutöver antas även viss extern genomfartstrafik förekomma på Råsta strandväg. Trafikflödena på det aktuella vägnätet bedöms bli något lägre än vad som tidigare antagits. Till största delen beror detta på att nya bedömningar har gjorts av trafikstringen från handelsområdet och från planerad kontorsbebyggelse i Arenastaden. Vintervägen bedöms få ett trafikflöde på ca 1900 fordon söder om Dalvägen. Flödet på Evenemangsgatan blir ca 3500 fordon. Råsta strandväg väster om Evenemangsgatan väntas få trafikflöden på ca 7800 fordon per dygn.

Råsta strandväg har byggts utan planstöd och ingår därför i denna detaljplan. Råsta strandväg och Evenemangsgatan utgör huvudgator. Från dessa går skaftegator in mellan kvarteren som utgör lokalgator.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett befintligt gångvägssystem runt sjön som bevaras. I nordöstra delen kommer en grusad gång- och cykelväg att anläggas för att tydliggöra gränsen mellan offentligt och privat (Se figur 2, sid 13). En ny gång- och cykelbana anläggs längs Råsta strandväg. Denna ansluter till det övergripande gång- och cykelnätet (GC) i öst-västlig riktning.

Kollektivtrafik

De nya bostäderna inom planområdet får ca 500 m – 1 km gångavstånd till pendeltågsstationen och ca 1 km till tvärbanans hållplats vid Solna station.

Vid Solna station norra uppgång finns ett stort antal busslinjer, pendeltåg och fr o m 2014 tvärbana. Tunnelbana finns i Solna centrum och Näckrosen. Avståndet är beroende på var i området man befinner sig ca 1-2 km. Två busslinjer kommer att gå på Råsta strandväg och Evenemangsgatan mot Solna centrum. En busslinje som ansluter mot Hallonbergens tunnelbanestation har diskuterats och finns med i Sundbybergs planer för Hallonbergen och Ör. Det förutsätter en ny bussgata och planläggning i Sundbyberg.

Parkering

Besöksparkering till bostäderna får ske som kantstensparkering längs i första hand Råsta strandväg och Evenemangsgatan. Bostadsparkering förläggs för det sydligaste av kvarteren i garage under gården. I områdets nordöstra del, mot spårområdet, byggs ett parkeringshus med ca 500 parkeringsplatser. I markplanet på parkeringshuset inryms bussterminal för SLs evenemangsbussar och möjlighet till framtida plattform för tåg för evenemangsbesökare till Friends arena. Sammantaget genereras ca 0,7 platser per lägenhet, för besökare finns 0,1 platser på gatumark. Genom att införa bilpool kan behovet av parkeringsplatser minska liksom att ordna samutnyttjande av parkeringsplatserna.

Buller

Bakgrundsbuller förekommer i stora delar av planområdet och områden utanför. Det är bland annat trafiken på de större trafiklederna (Enköpingsvägen och E4:an), spårtrafiken på stambanan samt pågående verksamheten inom bangårdsområdet som ger upphov till buller. Planförslaget innebär att avsteg måste göras för att klara riktvärden för trafikbuller. Bedömningen görs mot bakgrund av att området kommer att bli ett urbant stadsområde med ett varierat utbud och förhållandevis bra avstånd till kollektivtrafik (tvärbana, buss, pendeltåg).

Vid bostädernas fasader mot Evenemangsgatan och Råsta strandväg kommer bullernivåerna att vara förhållandevis höga. Vid de fasader som vetter mot bostadsgårdarna samt naturområdet klaras dock riktvärdena om tyst sida. Aktuella riktvärden för trafikbuller enligt avstegsfall B innehålls inom hela planområdet. Industribuller klaras vid samtliga bostadsfasader genom att ett högt parkeringshus placeras mellan bostadshuset och spårområdet. Höjden på parkeringshuset har anpassats så att industribuller klaras helt. Sammantaget bedöms att de boende inom området ges bra boendemiljöer med avseende på buller.

I samband med Evenemang på Arenan kommer bullernivåerna tillfälligt att öka på grund av fler fordonsrörelser utmed angränsande vägnät. En bullerutredning har tagits fram av ÅF.

Trafikbuller

Området kommer främst att påverkas av trafikbuller från Råsta strandväg och Evenemangsgatan. För att de nya bostädernas fasader mot Råsta strandväg, Evenemangsgatan och Vintervägen ska klara riktvärdet högst 55 dBA vid alla fasader skulle krävas mycket höga bullerskydd mot angränsande gator och/eller kraftig begränsning av trafikmängden. Därför görs bedömningen av bullersituationen för dessa bostäder utgående från avstegsfall. Med föreslagen bostadsutformning och lämplig lägenhetsplanlösning kan mål enligt lägst avstegsfall B innehållas för dessa bostäder. Samtliga av planområdets lägenheter har härmed utformats så att hälften av boningsrummen inkl. uteplats vetter mot en mindre bullrig sida om högst 55 dBA i ekvivalent nivå respektive 70 dBA maximal nivå. Samtliga bostadshus som har fasader mot spårområdet och Råsta strandväg har bullernivåer om ca 60-65 dBA. Fasader mot Evenemangsgatan får ljudnivåer om 55-60 dBA. Samtliga bostadshus har fasader som vetter mot tyst sida om max 50 dB

Motiv för avsteg från riktvärdena för trafikbuller

Planområdet ligger i ett relativt bra kollektivtrafikläge med tillgång till befintlig infrastruktur vid Solna station. Det ligger relativt centralt, ca 1,5 km från Solna centrum och ca 500 m från den nya norra uppgången vid Solna station. En del av planområdet är i översiktsplanen utpekad som ett förändringsområde och i den regionala utvecklingsplanen, RUF 2010, ligger området på gränsen till den regionala stadskärnan.

Externt industribuller

Verksamheten inom Hagalunds bangård alstrar buller som klassas som externt industribuller och längs Råsta strandväg överstiger bullernivåerna de riktvärden som ska innehållas nattetid. Samtliga kvarter längs Råsta strandväg kommer att skyddas mot industribuller av planerat parkeringshus och bussterminal, en ca 20 meter hög längsträckt byggnad.

Luftföroreningar

Enligt prognos från Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund sker idag inga överskridanden av miljökvalitetsnormen för vare sig kvävedioxid eller partiklar (PM10). Mot bakgrund av relativt låga trafikmängder och gaturummens utformning inom planområdet bedöms miljökvalitetsnormerna innehållas även efter utbyggnad.

Förorenad mark

Miljötekniska och geotekniska markundersökningar har genomförts inom planområdet av Golder Associates (2004) och Vectura (2011). Planområdet består till stor del av utfylld mark från 1960- till 1970-talet när verksamhetsområdet i anslutning till järnvägen och bangården etablerades. Förorenade fyllnadsmassor och verksamheten inom området har gett upphov till olika grad av föroreningar i marken och grundvattnet.

Det är sedan tidigare känt att det funnits en hushållsdeponi i anslutning till planområdets sydöstra del som lades ner under 1950-talet. Det finns inga säkra uppgifter om vad som deponerats på platsen, men de observationer som gjorts vid provtagningar tyder på att avfallet utgörs av hushållsopor, skrot, byggavfall och jordmassor. Det

organiska avfallet bryts successivt ned och i nedbrytningsprocessen bildas bl.a. metan, koldioxid och svavelväte. Golder Associates har under 2012/2013 genomfört kompletterande miljötekniska undersökningar och porgasmätningar och har redovisats i utredning "Miljöteknisk undersökning av deponigas från äldre soptipp inom Arenastaden 2013-10-02" Undersökningarna omfattar mätning av halter och flöden av deponigaser, geofysiska undersökningar för att bestämma deponins utbredning och avfallets sammansättning, provtagning av jord, grundvatten och avfall, m.m.

Det finns olika åtgärdslösningar för att eliminera risker med deponigas i framtida byggnader. Normalt byggs gastäta membran in i grundkonstruktionen för att förhindra att gas kan tränga in i byggnaden från under- eller närliggande marklager. Under byggnadens bottenplatta anläggs ett tomrum, vilket ventileras med ett passivt ventilationssystem. Gaser som tränger fram under byggnaden avleds med detta system till atmosfären. Vidare ställs krav på att fogar och skarvar i bottenplattan är gastäta och att inkommande ledningar och rör till byggnader passerar ett ventilerat utrymme innan dessa ansluter till byggnaden.

Radon

Planområdet utgörs huvudsakligen av lågriskområde för radon men det finns också några högriskområden. I den nordvästra delen av området och i området väster om Evenemangsgatan/Vintervägen är det högre risk. Vid utformning av byggnader måste detta beaktas.

Elsäkerhet

Enligt elsäkerhetsverkets föreskrifter ska det vara minst 5 m mellan byggnad eller väg och del av järnvägsanläggning som kan föra högspänning. Vid högre byggnader kan det krävas ett större avstånd eller särskilda skyddsåtgärder. Avståndet mellan närmaste spårmittpunkt och gång- och cykelbanans kant vid Råsta strandväg är som minst 9 m. Även parkeringshuset placeras ca 9 m från närmaste spårmittpunkt, eventuellt behov av särskilda skyddsåtgärder med avseende på elsäkerheten har utretts och bedöms inte utgöra något hinder för byggnadens placering. Byggnaden kommer att utformas utan fönster mot bangården.

Riskfrågor

Inom ramen för tidigare MKB-arbete har upprättats både en översiktlig och detaljerad riskanalys. I båda dessa har konstaterats att det inte hanteras något farligt gods inom Hagalunds bangård. Riskerna från bangården har bedömts bli försumbara. Riskerna av transporter med farligt gods på järnvägen bedöms även de vara relativt små. Den låga risknivån beror huvudsakligen på det stora avståndet mellan Ostkustbanan och planerad bebyggelse.

Översvämningsrisk

Råstasjön är en grund lerslättsjö med ett medeldjup på 2 m. Sjöns vattennivå regleras genom ett skibord (dammregleringslucka) och ligger på mellan +1,00 och +1,20 vid normala förhållanden. Vid starka regn ökar dock vattennivån med flera decimeter och kan ligga där i flera dygn. Vid mycket extrema regn motsvarande en återkomstid på 100 år uppskattas sjöns vattennivå öka till +2,50 möh.

All bebyggelse runt sjön skall därför utföras så att byggnaderna klarar av denna vattennivå utan skador. Tröskeln för garagedrifter får ej ligga lägre än +2,50 möh. Husgrunder och väggar som ligger lägre än +2,50 möh måste tåla grundvatten.

Vägar skall ligga över +2,50 möh eller utformas så att tillfällig översvämning inte orsakar skador.

Strandskydd

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark huvudsakligen för ny bostadsbebyggelse samt på allmän plats markerat LOKALGATA. Området är skrafferat på plankartan.

Grönområdet runt sjön som inte berörs av bostadsbebyggelse detaljpaneläggs som allmän plats markerat NATUR och PARK. Inom dessa områden är strandskyddet kvar. På så sätt sparas och säkras viktiga naturmiljöer för växt- och djurliv och allmänhetens tillgång till vattnet säkerställs.

Motiv för upphävande

De enda särskilda skäl som kan ligga till grund för upphävande av strandskydd regleras i 7 kap. 18 c § miljöbalken. De skäl som blir tillämpliga i detta fall är i huvudsak nr 5 som ger möjlighet att upphäva strandskyddet om området behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområde. Till viss del blir också det särskilda skälet nr 1 tillämpligt då delar av området tagits i anspråk på ett sätt som gör att det idag saknar betydelse för strandskyddets syften. Bakgrunden och motiven till de särskilda skäl som återopas anges nedan.

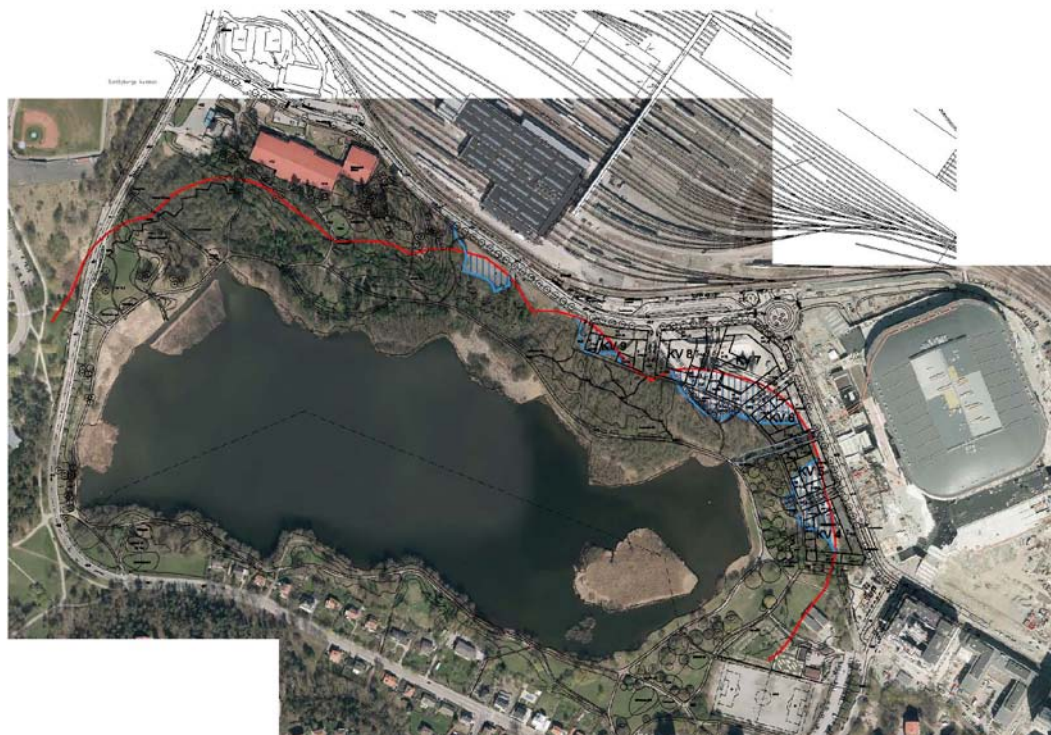
Det angelägna intresse som Solna stad hävdar är ett viktigt skäl till att upphäva en del av Råstasjöns strandskydd är behovet av bostäder i regionen och kommunen i allmänhet och i stadsdelen Arenastaden i synnerhet. Invånarantalet i Storstockholm ökar för varje år som går och fler och fler önskar att bosätta sig i regionen. Detta gäller Solna stad i hög grad eftersom att kommunen ligger centralt och nära Stockholms city. För att kommunen ska kunna bidra till att främja inflyttning i regionen måste nya bostäder byggas. De föreslagna bebyggelseplanerna bedöms ligga i linje med en utveckling av tätorten Solna och i linje med de allmänna ambitionerna att öka bostadsproduktionen i stockholmsregionen.

Planerna på bostadsbyggande i denna del av Solna påbörjades i samband med den fördjupade översiktsplan som finns för Solna stationsområde och som antogs 2007. I detta läge intill Friends arena, kontorsbebyggelse och kommersiellt utbud och service var avsikten tidigt att komplettera med bostäder. Intentionerna med FÖPen är att tillskapa en blandad stadsbebyggelse med levande stadsliv under dygnets alla timmar. Även om omfattningen av bostadsbebyggelsen förändrats något sedan 2007 prövades tanken att bygga i delar av strandskyddet redan i FÖP-arbetet. Fortsatt tillgänglighet till strandzonen var redan 2007, liksom nu, viktigt att säkerställa.

På rimligt avstånd från planerade bostäder finns redan en fungerande infrastruktur och bra kollektivtrafikförbindelser både till Stockholm, norrkommuner och till Arlanda. Planförslaget förväntas inte minska tillgängligheten för allmänheten eftersom upphävandet endast föreslås i yttre randzonen till strandskyddet och i mindre omfattning. Befintlig strandpromenad runt sjön ligger kvar och i norr har bebyggelsen

dragits längre bort från strandlinjen sedan samrådet, för att minska ingrepp i känsliga naturmiljöer och för att upplevelsen av att vistas i naturen ska dominera upplevelsen när man promenerar kring sjön. Föreslagna hus placeras som närmast ca 60-65 m från strandlinjen.

Merparten av marken där strandskyddet förslås upphävas saknar idag vegetation och utgörs till stor del av grusade ytor för upplag, en tillfällig betongstation, parkering med mera. (Se figur 1 nedan). I den sydöstra delen av planområdet finns en deponi för hushållsavfall från första halvan av 1900-talet med pågående nedbrytningsprocesser. Den lades ner på 1950-talet.

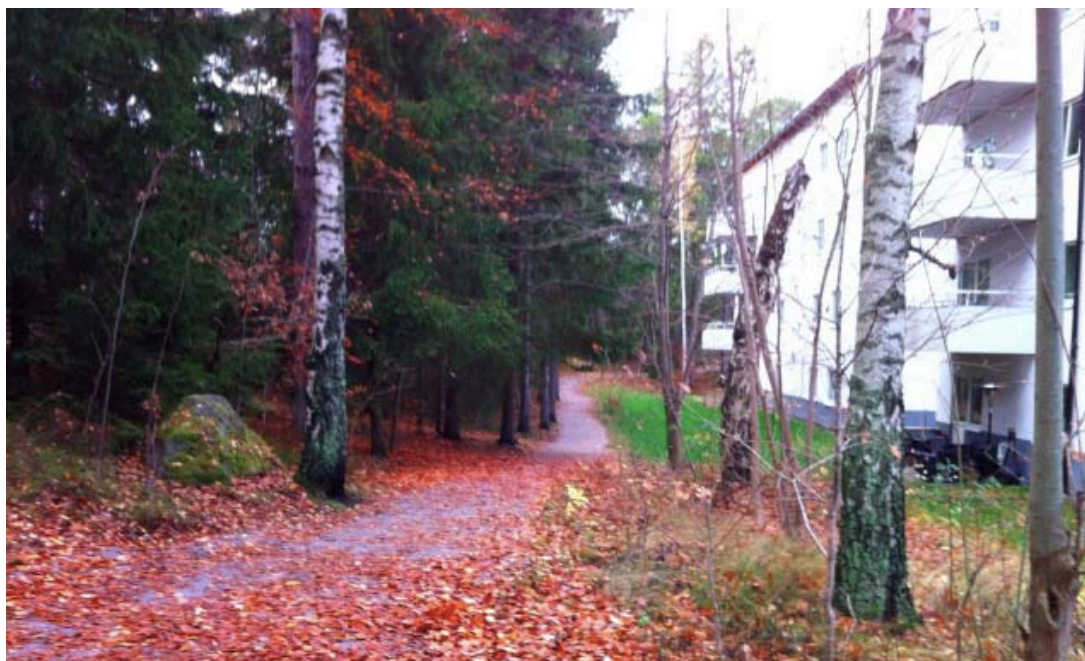


Figur 1: Den röda linjen visar var strandskyddslinjen går och här ser var inom vilka delar bebyggelsen går innanför strandskyddet. De blåskrafferade områdena visar vart bebyggelsekvarteren förlagts till grusad/ianspråktagen mark. Källa: AIX Arkitekter 2014.

De grusade ytorna är alltså inte ianspråkta i den mening att det står en byggnad där. Härmed skulle man kunna tänka sig att istället för bostadsbebyggelse låter man vegetation återetablera sig. Långsiktigt bedöms karaktären på naturmarken bli snarlik den som ligger i anslutning till områdena, dvs. vegetation som etableras på ruderatmarker med fyllnadsmassor och som på sikt blir relativt tät och snårig. Värdet på själva vegetationen kommer troligtvis inte vara hög ur ekologiskt perspektiv. Värdet ligger i så fall i att Råstasjöns naturområde blir större och på så sätt skapas en större buffert kring dagens ekologiska funktioner. Detta skulle troligtvis gynna vissa fågelarter, t.ex. näktergal, som trivs i täta skogar. Rekreativvärdena i att låta områdena återetableras bedöms främst vara knutna till områdets kvantitet som rekreativområde och till upplevelser knutet till bland annat fågellivet kring sjön. I övrigt bedöms dessa delar av rekreativområdet vara mindre attraktiva genom att de är påverkade av buller från intilliggande infrastruktur och pågående verksamheter.

Småstigar som redan finns på olika håll i skogen kommer också att ligga kvar men kan på sina håll ersättas med spänger för att på så sätt skydda känslig vegetation som periodvis håller stora vattensamlingar. I de västra och östra delarna kring sjön är

strandzonen av mer parkartad karaktär och här planeras för nya aktivitetsytor för bollspel, lek och vistelse. Gränsen mellan bostadskvarter och allmän plats ska göras tydlig så att allmänheten inte avhålls från att vistas eller röra sig i naturmarken nedanför bostadskvarteren. I de norra och ostliga kvarteren utgörs denna gräns av en grusad mindre gångväg. Se exempel på hur en sådan skulle kunna upplevas i bilden nedan.



Figur 2: Bilden illustrerar ett exempel från Grimstaskogen där gränsen mellan offentligt och mer privat avgränsas av liknande grusväg.

Att skapa bostäder i en central del av Solna där nuvarande och framtida kollektivtrafikförbindelser är goda (pendeltåg, buss, framtida tunnelbana, tvärsparväg, Arlanda Express), där stadsomvandlingen redan är ett faktum och där delar av markytorna idag saknar stor betydelse för rekreation och växt- och djurlivet, står här i konflikt med gällande strandskydd. Kommunen prioriterar bostadsbyggande i enlighet med detaljplanens intentioner och bedömer inte att bebyggelseplanerna står i strid med strandskyddsbestämmelserna. Strandzonen och vattenbrynet berörs inte direkt av bebyggelsen. Utformningen och placeringen av bebyggelsen har också anpassats utifrån ett helhetstänk kring Råstasjöns naturvärden, vilka kartlagts genom flertalet artinventeringar som genomförts under våren och sommaren 2013. Naturvårdskonsulten har även bidragit med kunskap om naturvärdena under projektets gång. Genom detta bedöms att upphävandet av delar av strandskyddet till förmån för bebyggelse inte påverkar naturområdets sammantagna växt- och djurliv i sådan omfattning att exploateringen strider mot strandskyddets syften. Bedömningen är också att allmänhetens möjligheter till motion, rekreation och naturupplevelser i skog eller med vattennära kontakt och utblickar över vattnet, kan tillförsäkras.

Genomförande

Fastigheter som får avstå mark är Råsunda 2:15, Järva 3:6, Järva 3:8 (Solna stad), Järva 4:17 (Råsta mark AB), Järva 3:16 (Sporthallen i Solna AB), Järva 3:7 (Valle W Fastighets AB) samt Järva 2:7 (Vasakronan AB).

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

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

Tidplan för planarbetet

Samråd	dec-jan 2013
Granskning	mar 2014
Godkännande av stadsbyggnadsnämnden	maj 2014
Antagande av kommunfullmäktige	juni 2014

Etappindelning

Utbyggnaden kommer att ske etappvis och området beräknas vara fullt utbyggt ca år 2020. Nedan redovisas planerad etappindelning.

Etapp1

Första utbyggnaden kommer att ske i den sydöstra delen av planområdet, väster om Evenemangsgatan,

Etapp2

Därpå följande etapp som omfattar parkeringsgaraget ovanför befintlig bussterminal.

Parkeringsgaraget fungerar som ett bullerskydd mot industribullret från bangårdsområdet och är en förutsättning för att kunna bygga bostäder i den nordöstra delen.

Etapp3

När parkeringsgaraget är byggt vidtar utbyggnaden av bostäderna i den nordöstra delen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planen berör följande fastigheter: Järva 4:17 ägd av Råsta Mark AB, Järva 3:6, 3:8, 3:12, Råsunda 2:15 och Uarda 3 ägda av Solna stad, Järva 3:7 ägd av Valle W Fastighets AB, Järva 3:16 ägd av Sporthallen i Solna AB, Loket 1 ägd av Jernhusen Verkstäder AB samt Järva 2:7 ägd av Vasakronan AB.

Fastighetsbildning

Allmän plats ska ägas av Solna stad. Allmän plats ska regleras och överförs till stadens fastighet Järva 3:12. Kvartersmark som ägs av Solna stad ska regleras och överförs till Järva 4:17. Markregleringar kan komma att krävas mellan övriga fastigheter för att uppnå en ändamålsenlig fastighetsbildning.

Område som utgör kvartersmark ska avstyckas till egna fastigheter. Flera fastigheter per bostadskvarter kan bli aktuellt. Detaljplanen medger tredimensionell fastighetsbildning för olika ändamål.

Inom kvarter som delas i flera fastigheter ska erforderliga servitut eller gemensamhetsanläggningar bildas för gårdsanläggningar, garage, infarter etc.

Ledningar

Erforderlig flytt av ledningar ska bekostas av exploatören som också svarar för avtal och samordning med ledningsägare och Solna stad. De ledningar som Vattenfall avser lägga i området ska inte kollidera med exploateringen av området.

Parkering

Detaljplanen möjliggör att en eller flera parkeringsfastigheter bildas. Som alternativ till att bilda parkeringsfastighet ger detaljplanen även möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar för parkeringsändamål.

Tekniska frågor

Gator

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

Gårdar/närmiljö

Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvartersmark. En del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra garage och tillkommande bebyggelse. De befintliga träden ska i största möjliga mån bibehållas.

Vatten och avlopp, el, värme

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet och befintligt elnät och ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras inom tomtmark. Möjligheterna till det är dock begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena.

Avfall

För avfallshanteringen planeras sopsug med terminal som planläggs norr om Råstasjön i parkeringshuset.

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

Ekonomiska frågor

Ett avtal mellan Solna stad och fastighetsägaren angående exploatering ska föreligga innan detaljplanen antas. Avtalet ska bland annat reglera upplåtelse av mark, fastighetsbildning samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Gestaltningssprogram och miljöprogram ska knytas till detta exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Förrättningskostnader för lantmäteriförrättningar som krävs för genomförande av planen debiteras av Lantmäteriet enligt gällande förrättningstaxa.

Konsekvenser av planens genomförande

Naturmiljö

Naturen runt Råstasjön fyller en mycket viktig funktion då Solna stad med Omgivningar är tätbebyggt och har ett högst exploateringsstryck. Spårområdet och tät bebyggda områden norr och nordväst om Råstasjön påverkar sambandet till Järvakilen. För markbundna arter och även för vissa flygande arter som upplever motorvägar som barriärer, utgör Enköpingsvägen en barriär.

I skogen norr om Råstasjön finns en relativt artrik och individrik häckfågel fauna, dominerad av insektsätande småfåglar. Tätheten av näktergal, som finns i skogen norr om Råstasjön med 6-8 revir på cirka 10 hektar skog, ligger på samma nivå som de tätaste dokumenterade förekomster av näktergal i Sverige. I naturområdet och vid sjön finns även rödlistade arter som mindre hackspett, brunand och silltrut. Skrattmåskolonin har ett högtvärde och utgörs av 300 häckande par. Sju fladdermusarter har påträffats i samband med fladdermusinventeringar (ingen rödlistad art) och Råstasjön utgör en nyckelbiotop för fladdermöss på våren. Även insektsarter och groddjur finns i skogen norr om sjön.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen medför små negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden i naturområdet vid Råstasjön. Bebyggelsens placering har så långt som är möjligt anpassats till nu kända arter och naturvärden. Väldigt lite naturmark tas i anspråk med förslaget. Den största risken är att skrattmåskolonin kan minska i omfattning och med den förekomsten av arter som häckar i dess närhet exempelvis brunand. Även förutsättningarna för groddjur, mindre hackspett och vedlevande skalbaggar blir något sämre jämfört med ett nollalternativ.

Planförslaget bedöms inte heller skada eller förstöra fortplantningsområden eller viloplats för de förekommande arterna av fladdermöss eller fågelarter som är upptagna på artskyddsförordningen, varför dispens inte behövs. Ingen art bedöms påverkas i sådan omfattning att exploateringen skulle kunna innebära en risk för artens fortlevnad (på populationsnivå).

Under etableringsfasen kan pålning, grävning och andra åtgärder störa skrattmåskolonin och andra häckande fågelarter runt sjön. Störning på platsen under byggskedet kan riskera att leda till att fortplantningsområdet för skrattmå överges tillfälligt eller permanent. Även fortplantningsområdet för brunand försämras då betydligt. För att begränsa risken föreslås ett antal åtgärder, vilka presenteras närmare i MKB:n.

Rekreation

Planförslaget innebär både positiva och negativa konsekvenser beträffande rekreation och friluftsliv. De negativa konsekvenserna är knutna till att en mindre del naturmark tas i anspråk och att bebyggelsefonten kommer närmare naturområdet vilket sammantaget kan påverka de upplevda rekreationsvärdena i området. Upplevelsen av lugn och ro kan förväntas minska som ett resultat av utbyggnad och av att ett större antal människor kommer vistas i området. En risk finns att skrattmåskolonin i Råstasjön påverkas negativt av kommande anläggningsarbeten och att antalet individer minskar. Detta kan långsiktigt leda till minskade rekreationsvärden med avseende på fågelskådning. Samtidigt innebär planförslaget att många befintliga natur- och rekreationsvärden till stor del bevaras och stärks. För barn och unga bedöms

konsekvenserna bli mestadels positiva eftersom att man tillskapar nya aktivitets- och besökspunkter för denna målgrupp på flera platser kring sjön.

Strandskydd

Utformningen och placeringen av bebyggelsen har utgått utifrån de artinventeringar som genomförts under våren och sommaren 2013. Naturvårdskonsulten har även bidragit med kunskap om områdets arter och naturvärdena under projektets gång och varit med i diskussioner kring var det är lämpligt att placera bebyggelsen med hänsyn till lokala och övergripande naturvärden och förekomst av arter. Detta har sedan vägts mot andra intressen såsom attraktiva bostadsmiljöer och avskärmning mot arenan med flera byggnader. Rekreations- och naturvårdsintressena fått väga tungt. Närmaste bebyggelse hamnar ca 60-65 meter från strandlinjen och inga andra större åtgärder planeras i strandzonens direkta närhet. Bebyggelse inom strandskydd placeras till stor del på ytor som idag har låga naturvärden. Långsiktigt skulle dock några av dessa ytor kunna etablera högre naturvärden och tydligare än idag ingå som en del av dagens naturområde. Den samlade bedömningen är att allmänhetens möjligheter till motion, rekreation och naturupplevelser i skog eller med vattennära kontakt och utblickar över vattnet, kan tillförsäkras så att strandskyddets syften med avseende på friluftsliv och allmänhetens tillgång till stränderna inte påverkas negativt.

Livsvillkor för växter och djur knutna till sjön, stränderna och till dessa ekologiskt betydelsefulla biotoper som t.ex. strandalskogor, bedöms dock kunna bevaras med en utbyggnad.

Vattenkvalitet

Recipienterna Råstasjön och Brunnsviken är redan idag känsliga eftersom de är påverkade av höga näringshalter samt tungmetaller i sedimenten. De åtgärdsförslag som presenteras i MKB beräknas minska föroreningsbelastningen till sjön så att den totalt sett blir mindre efter exploatering än den är idag. Om åtgärderna inte genomförs kommer föroreningar som kväve, fosfor och tungmetaller i dagvattnet att öka.

Eftersom andelen hårdgjord yta kommer att öka i planområdet beräknas medelflödena från planområdet att öka i och med planens genomförande. Mer urbana förhållanden genererar både en ökad vattenföring och ökad föroreningsmängd i dagvattnet. Med föreslagna åtgärder, som lokalt omhändertagande av dagvatten, rening i nytt våtmarksområde vid Råstasjöns inlopp i väster samt naturlig dagvattenhantering (sedimentering) vid befintlig sumpskog, beräknas föroreningsbelastningen till sjön begränsas. Sammantaget kan föroreningsbelastningen bli mindre efter exploatering än idag, förutsatt att åtgärderna genomförs. En förbättring av recipienternas status med avseende på vattenkvalitet kan dock inte förväntas, då aktuellt planområde endast utgör en mycket liten del av sjöns totala avrinningsområde (1 %).

Markföroreningar

Sammanfattningsvis bedöms att borttagande av (eller andra åtgärder) avseende förorenade massor innebär positiva konsekvenser för människors hälsa och miljön genom minskad risk för exponering samt minskad risk för eventuell spridning och läckage till omgivande områden.

I södra delen av planområdet finns en mindre utlöpare från den angränsande f d deponin. Markens innehåll av avfallsrester är i inte känd och behöver därför utredas vidare.

Buller

Planförslaget innebär att avsteg krävs för att klara riktvärden för trafikbuller. Industribuller klaras vid samtliga bostadsfasader genom att ett högt parkeringshus placeras mellan bostadshusen och spårområdet. Höjden på parkeringshuset har anpassats så att industribuller klaras helt. Sammantaget bedöms att de boende inom området ges bra boendemiljöer med avseende på buller.

Konsekvenser under anläggningskedet

Under byggskedet kommer olika arbetsmoment att utföras som kan medföra påverkan på människor och miljö. Boende i planområdets närhet och boende som flyttar in i de första färdigbyggda kvarteren, kan komma att bli störda av bullrande arbetsmoment som grundförstärkningsarbeten, pålning, schaktning och sprängning. Förekomst av lokala markföroreningar kan innebära att både miljö- och hälsorisker uppkommer under byggskedet. Förutom det intrång som bebyggelsen och vägarna innebär kan själva byggverksamheten påverka naturmiljön. Träd, naturpartier, markskikt och rötter kan skadas vid mekanisk påverkan, genom föroreningar eller genom tillfällig förändrad vattenbalans. För att begränsa störningar för fågellivet i och kring sjön kan vissa arbetsmoment komma att behöva styras till den tid på året då fåglarna inte har sin häckningsperiod. Detta gäller särskilt den skrattmåskoloni som finns i sjön. Upplevelsevärden kring rekreationsområdet kan tillfälligt påverkas negativt av bullrande arbeten och att mark i anslutning till rekreationsområden tas i anspråk för etableringsytor etc. Konsekvenserna under byggskedet samt förslag på åtgärder för att minimera negativa konsekvenser, presenteras närmare i MKB:n.

Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär att byggnader och parkmiljö med dess kontraster i skala och uttryck kommer att samverka. Den nya bebyggelsen bedöms komma att synas ovanför trädtopparna främst från väster och söder, medan den under den avlödade perioden delvis bedöms framträda genom vegetationen även från andra delar av rekreationsområdet kring Råstasjön. Hur volymer och fasader utformas kommer att få betydelse för hur bebyggelsen som helhet upplevs i landskapet. Den nya bebyggelsens förmedlande roll mellan arenamiljön och naturområdet ska utgöra grund för gestaltningen.

Planen innebär fortsättning av stadsdelen Arenastaden. Dess fem punkthus, som är under byggnad vid arenan, utgör genom sin höjd ett visuellt påtagligt inslag i strandmiljön och landskapsbilden. Planförslagets bebyggelse avses som en övergång från den högexploaterade citymiljön till en mer varierad bebyggelse närmast naturmiljön vid sjön. Bebyggelsen är placerad ca 50-70 meter från det befintliga promenadstråk som går runt sjön. Sedd från väster, kring Sjövägen där landskapet är relativt öppet, kommer planförslagets bebyggelse delvis att vara synlig från strandområdet. Den kommer här dock att underordnas de fem höga bostadshusen längs Evenemangsgatans östra sida. Sedd från promenadstråkets östra del kommer befintlig vegetation att huvudsakligen skymma bebyggelsen.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms kunna innehållas inom hela Arenastaden. Den totala exponeringen för luftföroreningar kommer dock att öka med planförslaget, då fler människor kommer att visas utmed trafikerade gator och fler individer utsätts för luftföroreningar (både befintliga boende och nya). Detta bedöms sammantaget som negativt ur ett folkhälsoperspektiv eftersom att det inte finns någon kunskap om vilken som är lägsta gräns för när luftföroreningar blir skadliga.

Risk och säkerhet

Riskerna med farliga godstransporter på Ostkustbanan och verksamheter på Hagalunds bangård för boende inom planområdet bedöms bli försumbara.

Trafik

Trafiken i området kommer att öka från nuvarande förhållanden med den föreslagna exploateringen. Risk finns för störningar för framtida boende i området från trafik till och från Friends Arena vid evenemang.

Samlad bedömning

Sedan samrådet har detaljplanens bebyggelse minskat i omfattning och dragits tillbaka från sjön och naturområdet. Bebyggelsen i de nordvästra delarna har tagits bort. Omarbetningarna har till stor del gjorts med hänsyn tagen till de naturvärden som finns i området. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget skapar attraktiva och hälsosamma boendemiljöer i ett urbant område med framtida goda kollektivtrafikförbindelser samt fina natur- och rekreationsmöjligheter samtidigt som befintliga höga natur- och rekreativa värden i stort kan bibehållas. Förslaget har i hög grad anpassats till de inventerade arternas behov och förekomster och de negativa konsekvenserna med avseende på naturvärden och biologisk mångfald bedöms bli små.

Till viss del innebär dock planförslaget en målkonflikt där värdet av att skapa attraktiva boendemiljöer som ger förutsättningar för en god och hälsosam livsmiljö, vägs mot att upplevelsen av rekreationsområdets värden kan komma att förändras något. Förändringen bedöms dock vara av sådan omfattning att aktiviteter kring sjön såsom motion, naturupplevelser, fågelskådning, lek m.m. inte påverkas i någon större omfattning.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med Tyréns och Iterio. Bebyggelseförslag och illustrationer har tagits fram av AIX Arkitektkontor och Andersson Jönsson Landskapsarkitekter.

Kristin Andersson
Tf Stadsbyggnadschef

Ann-Christine Källeskog
Stadsarkitekt/ Plan- och byggchef