



Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv Nationalarenan (Arena Gate)

inom stadsdelen Arenastaden, upprättad april 2018

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

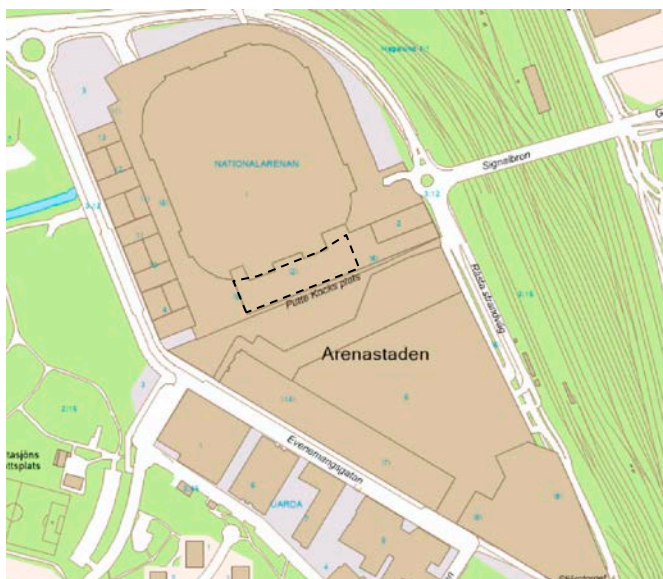
- plankarta med bestämmelser
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Under detaljplanearbetet har följande utredningar och underlag tagits fram; PM avseende ökat personantal, Brandskyddsbeskrivning, Byggbeskrivning, PM parkering, PM dagvatten, Utredning av dagvattenhantering, PM solstudie, PM stomljud och vibrationer, Gestaltnings-PM samt projektbeskrivning, situationsplan och illustrationer.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en påbyggnad av befintlig fastighet med tre nya våningsplan för hotellverksamhet.

Planområde



Planområdet är beläget i Arenastaden mellan Friends Arena och Mall of Scandinavia.

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. Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan eller FÖP. Planförslaget bedöms inte innebära risk för människors hälsa och säkerhet. Den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till bedöms som begränsad. De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras och beskrivs under planarbetet. Planens genomförande bedöms inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken upprättas därför inte.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Solnas översiktsplan ÖP 2030 antagen i mars 2016, är området utpekad som framtida stadsbebyggelse.

Fördjupad översiktsplan

År 2007 antogs den fördjupade översiktsplanen för Solna stationsområde (Arenastaden). Syftet med planen är att ange förutsättningar för en ny stadsdel med plats för en ny nationalarena för fotboll, ett köpcentrum inklusive en blandning av bostäder, kontor och verksamheter. Planen anger också att Solna station ska utvecklas till en modern regional trafikknutpunkt med goda förutsättningar för en utökad kollektivtrafik.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för kv Nationalarenan m fl (SBN 2007:1224) med genomförandetid till 2019-10-14.

Det finns en stor efterfrågan på konferensmöjligheter i Arenastaden där flera stora organisationer har etablerat sina huvudkontor. Quality Hotel Friends och Friends arenas ägare har nu gemensamt en ambition att utöka hotellverksamheten. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att en påbyggnad av Arena Gate inte innebär skada på enskilt eller allmänt intresse. Med ovanstående som grund har förvaltningen gjort bedömningen att en ny detaljplan för aktuell del av Arenastaden kan antas trots att gällande detaljplan har genomförandetid kvar.

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.

Dagvattenstrategi

Solna stad antog en ny dagvattenstrategi i december 2017: Strategi för en hållbar dagvattenhantering i Solna stad. Målen i dagvattenstrategin ska så långt möjligt implementeras. Som verktyg och styrmedel för en hållbar dagvattenhantering i detaljplaner nämns bl.a. dagvattenutredningar med åtgärder. Ett PM gällande dagvatten har tagits fram för denna detaljplan och åtgärderna ska kopplas till kommande exploateringsavtal.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för luftfarten genom Bromma flygplats och dess höjdbegränsande område, som i dagsläget är +59,56 m. Planområdet ligger inom influensområdet för riksintresset för Ostkustbanan och Hagalunds bangård. Planförslaget bedöms inte innebära negativ inverkan på dessa riksintressen.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Planområdet ingår i den första antagna detaljplanen inom Arenastaden och utgörs av den befintliga byggnaden Arena Gate. Arena Gate ansluter direkt till arenan i norr, Quality Hotel Friends i öster, Putte Kocks plats och Mall of Scandinavia i söder samt befintliga flerbostadshus i väster. Quality Hotel Friends i Arenastaden är ett konferenshotell med 399 hotellrum, 10 större konferenssalar samt bankettsal (som drivs av Choice och ägs av Råsta Hotell AB). Arkitektoniskt består hotellet av två byggnadsdelar. En högdelen innefattande hotellets reception, restaurang, administration samt konferensdel och den lägre delen Arena Gate som är sammanbyggd med Friends Arena och innehåller kök, konferenssal och en 2000 m² stor bankettsal med plats för 1800 gäster. Arena Gate inrymmer även ytor tillhörande arenan, bland annat den stora huvudentrén. De två byggnadskropparna binds samman med en glasad länk i två våningar. Under denna länk finns en utomhuspassage mellan hotellets huvudentré och platsen framför arenans huvudentré, Putte Kocks plats.

Planerad bebyggelse

Hotellanläggningen föreslås utökas med ca 290 nya rum samt med en utökning av matsal och konferensyta. För att göra detta planeras en tillbyggnad ovanpå den befintliga låga delen, Arena Gate, för de tillkommande rummen. Matsal och pausytor för konferens tillförs i en breddning av länkdelen, vilket medges inom gällande detaljplan.

Arena Gate, med sin fasad i svarta betongelement av terrazzo och fönster i svart glas lämnas orörd. Påbyggnaden får en helglasad fasad av svart glas, samma som befintliga fönster och med utförande som nuvarande länkbyggnad. Den nya fasaden får en veckning för att bryta ner skalan, skapa ett vågmönster och anknyta till arenans veckade yta. Tanken är att arenans yta ska återspeglas i glasfasaden för att där brytas upp ytterligare i den nya fasadens rörelse och att byggnaderna på så sätt relaterar till varandra på ett tilltalande sätt.

Påbyggnaden ska hålla ett fysiskt avstånd från arenan i ovankant, så att byggnaderna tydligt separeras visuellt. Den översta raden av arenans fasadmaterial (cirka 1,5 meter) frigörs (reglerat med totalhöjd på plankartan). Avståndet mellan arenan och påbyggnaden blir här varierande (cirka 1-3 meter) på grund av att utstickande delar behövs för att möjliggöra trapphus för utrymning.

På plankartan finns tre olika totalhöjder för olika delar av byggnaden. Tanken är att byggnadens takfot ska ligga i nivå med arenans takfot (totalhöjd +39,5). För att rymma tekniska anordningar och uppstickande hisschakt på taket är totalhöjden högre för byggnadens inre delar (totalhöjd +43,0). Närmast arenan är totalhöjden

lägre än arenans höjd för att påbyggnaden ska separeras visuellt från arenan, även beskrivet ovan (totalhöjd +38,0).

För att visuellt åtskilja påbyggnaden från befintlig byggnad (Arena Gate) ska påbyggnadens nedersta våning vara indragen från underliggande, befintlig byggnads fasadliv (reglerat med f_1 på plankartan).



Vy från sydväst. Tillbyggnad med 290 hotellrum ovanpå den befintliga byggnaden Arena Gate. (Illustration framtagen av Wingårdh Arkitektkontor AB)



Vy från sydost med påbyggnad av Arena Gate och utbyggnad av länkbyggnaden. (Illustration framtagen av Wingårdh Arkitektkontor AB)

Arena Gates fasader mot Putte Kocks plats upplevs idag som slutna och mörka, särskilt under kvällstid om inga evenemang pågår. Både påbyggnaden med hotellrum och breddningen av länken föreslås ha uppglasade fasader. Även om hotellverksamheten inte kommer att hållas i markplan är intentionen att påbyggnaden ska rama in platsen, lysa upp och vara välkomnande. Särskilt mot väster där den ligger i blickfånget från intilliggande bostäder och den stora huvudtrappan upp från Evenemangsgatan. Fasaden är också tänkt att belysas i gatuplan, under det överhäng som terrazzofasaden bildar ovan arenans entré, för att markera hotellverksamheten och för att belysa Putte Kocks plats.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget centralt i Solna och Stockholmsregionen och omges av hög bebyggelse på alla håll. Den tillkommande volymen kommer att synas från en begränsad del av omgivningen, bostäder utmed Evenemangsgatan, från del av kontorshuset i korsningen Evenemangsgatan och Vintervägen, Mall of Scandinavia och anslutande byggnadskroppar. Vyn mot arenan kommer även att förändras inifrån Mall of Scandinavia. Putte Kocks plats får en tydligare inramning med den tillkommande volymen. Takmiljön upplevs främst från de högre belägna våningarna i hotellbyggnaden bredvid och bostadshuset utmed Evenemangsgatan.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Arenastaden och omges av service i form av handelsanläggningen Mall of Scandinavia samt övrig service i omgivande bebyggelse.

Tillgänglighet

Entré till de nya hotellrummen sker via befintlig lobby och reception i hotellets högedel. Tillgängliga parkeringsplatser finns intill hotellets huvudentré. Befintliga platser byggs vid behov om till ytterligare tillgängliga platser.

Natur och vegetation

I närheten, cirka 250 meter väster om planområdet, ligger Råstasjön med promenadstråk, en del mindre skogspartier och naturområden. Råstasjön har ett rikt fågelliv och är en fågelsjö av regionalt intresse. Området runt Råstasjön är ett mycket uppskattat och välanvänt rekreativområde i denna del av Solna.

Markförhållanden

Arenastaden utgörs av ett låglänt utfyllt lerområde med mindre partier med fast mark och berg i dagen. Jordlagerförhållandena utgörs av fyllning på lera på friktionsjord ovanpå berg. Befintlig byggnad Arena Gate är grundlagd på pålar.

Dagvatten

Planområdet ingår i ett avrinningsområde där Brunnsviken är recipient. Brunnsviken är näringsrik med höga halter av fosfor och höga halter av kväve. I kommunens dagvattenstrategi och gällande detaljplan förespråkas lokalt omhändertagande av dagvatten med fördröjning och infiltration. Infiltration är inte möjligt inom detaljplaneområdet. I det befintliga dagvattensystemet samlar ett antal brunnar utmed den befintliga byggnadens fasadliv upp vattnet från taket och vattnet kopplas slutligen på befintlig dagvattenkylvert. På taket av påbyggnaden föreslås ett sedumtak för för-

dröjning av dagvatten. Det innebär en förbättring i relation till dagens förhållanden även om stadens målsättning inte uppnås.

Buller

Den största bullerkällan i närområdet antas vara arenans verksamhet. Planförslaget tillför inte mer buller än det trafikbuller som kan uppstå från den marginella trafikökning som planförslaget innebär.

Vibrationer

Befintlig byggnad Arena Gate är förstärkt med hänsyn till vibrationer från arenan, detta genom att byggnaden är avisolerad med kraftig stomme så att stomljud kan hanteras.

Luft

Enligt SLB analys översiktliga luftföroreningskartor (gjorda på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund) framgår det att inom planområdet är partikelhalterna, PM10, och kvävedioxidhalterna, NO₂, med marginal lägre än de krav som finns utifrån miljö kvalitetsnormerna. Inom planarbetet för Arenastaden genomfördes spridningsberäkningar avseende inandningsbara partiklar (PM 10). Dessa visade att halten kring arenan och utmed lokalgator beräknades ligga långt under nivån för miljö kvalitetsnormen.

Biltrafik

Tillkommande trafikmängd bedöms vara marginell. Hotellet har ingen statistik på hur många gäster som anländer med privat bil för övernattnig.

Kollektivtrafik

Planområdet har en mycket god tillgång till kollektivtrafik med hög kapacitet.

Parkering

Flertalet gäster, framförallt konferensbesökare, bedöms anlända via taxi, pendeltåg och buss. Hotellet har ett 30-tal egna bilparkeringsplatser i anslutning till huvudentrén. Parkeringsbehovet som planförslaget medför avser exploatören att lösa genom parkering i garage inom eget bestånd och genom att avtal tecknas med Arenagaraget.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

Samråd	Nov-Dec 2017
Granskning	Mars 2018
Godkännande av byggnadsnämnden	April 2018
Antagande av kommunfullmäktige	Maj 2018

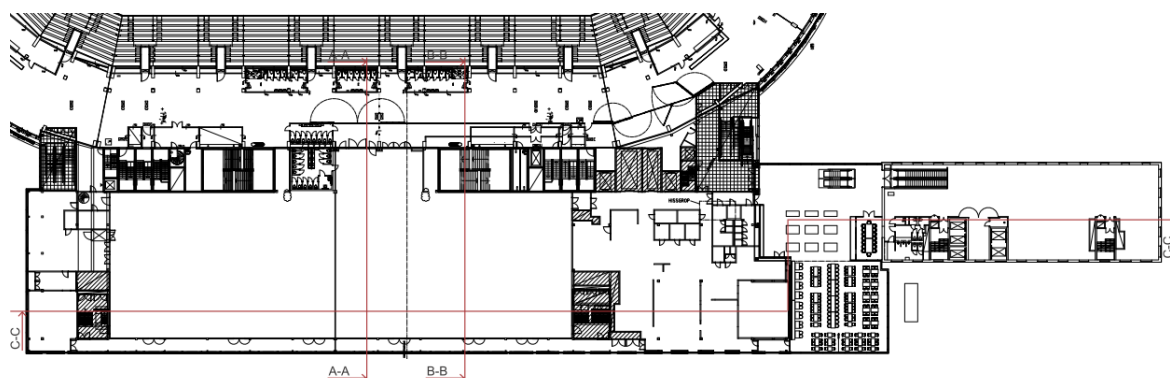
Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår delar av fastigheterna Nationalarenan 1 och Nationalarenan 2 som ägs av Arenabolaget i Solna KB samt Råsta Hotell AB.

Fastighetsbildning

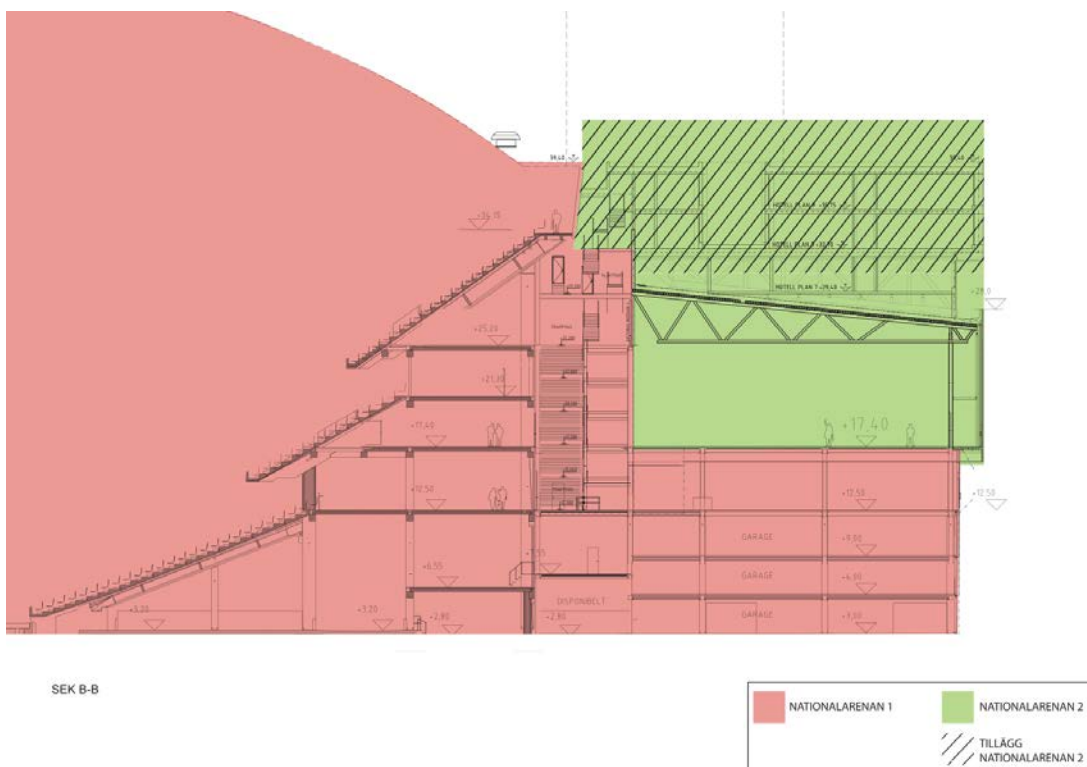
Vid genomförandet av detaljplanen ska nytt 3D-utrymme bildas ovan befintligt 3D-utrymme hörande till fastigheten Nationalarenan 2. Tillkommande 3D-utrymme regleras över från Nationalarenan 1 till Nationalarenan 2 genom fastighetsreglering, i huvudsaklig överensstämmelse med nedan redovisade illustrationsbilder. Tillkommande 3D-utrymme ska användas för påbyggnad av befintlig hotellbyggnad inom fastigheten Nationalarenan 2. Fastighetsbildningsförrättning initieras av exploitören. Ansökan om fastighetsbildning sker till Lantmäteriet i Stockholms län. Ersättning för överföring av tredimensionellt utrymme regleras genom överenskommelser mellan fastighetsägarna.



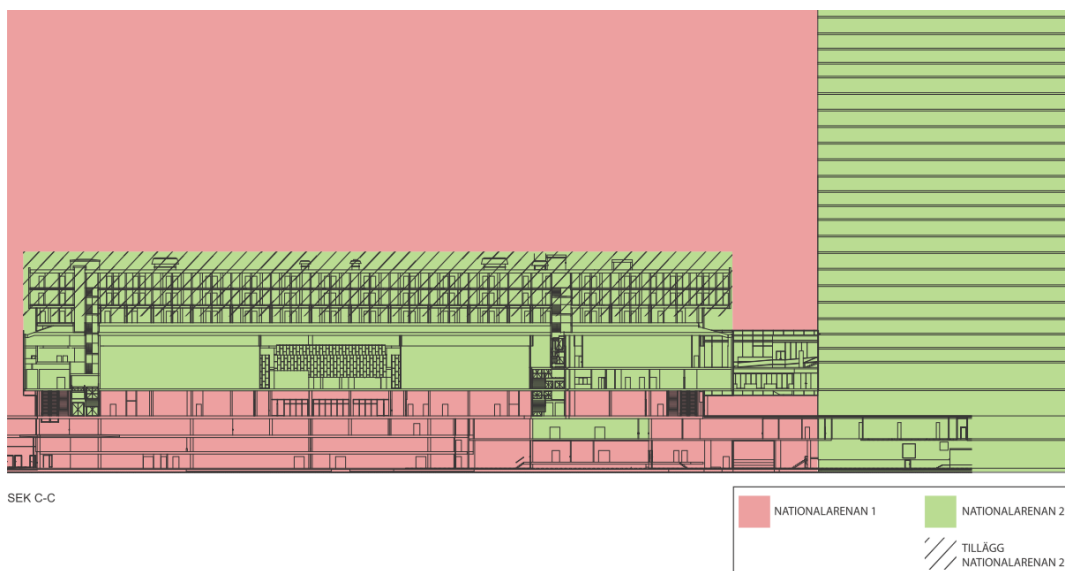
Principiell plansektion för tredimensionell fastighetsbildning, sektion A-A, B-B och C-C. (Illustration framtagen av Wingårdh Arkitektkontor AB)



Principiell tvärsektion för tredimensionell fastighetsbildning, sektion A-A. (Illustration framtagen av Wingårdh Arkitektkontor AB)



Principiell tvärsektion för tredimensionell fastighetsbildning, sektion B-B. (Illustration framtagen av Wingårdh Arkitektkontor AB)

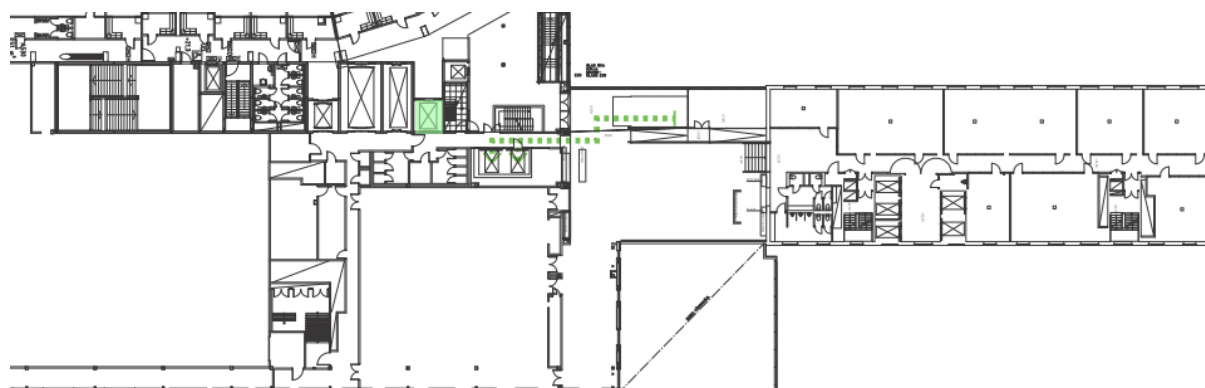


Principiell längdsektion för tredimensionell fastighetsbildning, sektion C-C. (Illustration framtagen av Wingårdh Arkitektkontor AB)

Rättigheter

Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning. För att Nationalarenan 2 ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt efter genomförd reglering av tillkommande 3D-utrymme, kommer fastigheten genom gemensamhetsanläggningar och servitut att tillförsäkras de rättigheter som erfordras.

Vid detaljplanens genomförande kommer utbyggnaden av hotellet och föreslagen fastighetsbildning medföra att befintliga rättigheter för åtkomst och utrymning behöver ses över och delvis omprövas. För åtkomst av den tillbyggda delen går hotellgästerna in genom huvudentrén till hotellet. Från entréplan tar man sig upp till plan 5 och därifrån via nya hissar/trapphus upp till plan 7-9, som ligger inom påbyggnaden i det tillkommande 3D-utrymmet. Åtkomsten sker i sin helhet inom egen fastighet, se nedan i illustrationsbild.



Transportväg inom Nationalarenan 2 enligt grönstreckad pil fram till nya hissar/trapphus som går upp till plan 7-9. Grönmarkerad hiss byggs om och förlängs upp till plan 9.

Hotellet inom Nationalarenan 2 har ingen förbindelse med det garage som används av hotellets gäster. När hotellets gäster parkerar i garaget transporterar de sig, från garaget till hotellet, utomhus via Arenatorget.

Utrymning från det tillkommande 3D-utrymmet tillgodoses till största delen inom egen fastighet. I viss mån påverkas befintligt utrymningsservitut, vilket måste omprövas. Den ökade belastningen för utrymningsservitutet är dock begränsad.

Varustransporter till hotellet, inom fastigheten Nationalarenan 2, tillgodoses via fyra hissar från garageplan till våningsplan 5. De fyra hissarna är inrättade i en gemensamhetsanläggning. En av varuhissarna kommer byggas om så den går hela vägen upp till plan 9 varför gemensamhetsanläggningen måste omprövas.

För att bilda en lämplig fastighet för hotelländamål krävs att installationer för mediaförsörjning hanteras och säkerställs för berörda fastigheter. Tekniken löses antingen genom nya installationer och anslutningar för tillkommande 3D-utrymme, alternativt genom att redan befintliga anläggningar nyttjas. Beroende på val av teknisk lösning måste antingen befintliga gemensamhetsanläggningar omprövas, nya gemensamhetsanläggningar bildas och/eller nya servitut bildas. Även andra fastighetsägare i området kan bli berörda av ny ledningsdragnings. Det går inte att bestämma upplåtelseform för tekniken förrän alla detaljer är färdigprojekterade. Det kan även bli aktuellt att bilda ledningsrätt inom Nationalarenan 1 och 2 om medialeverantör väljer den upplåtelseformen. Inget u-område reserveras i detaljplanen då det i detta läge inte går att avgöra om ledningsrätt kommer att behöva bildas. Om ledningsrätt blir aktuellt ska berörda parter träffa överenskommelser om detta. Utifrån dessa överenskommelser får Lantmäteriet ta ställning till om ledningsrätt går att bilda. Vid avslag tillskapas rättigheten genom avtalsservitut alternativt nyttjanderätt.

Samtliga rättigheter, förutom eventuella ledningsrätter, avser enskilda anläggningar och är upplåtna som servitut eller gemensamhetsanläggningar vilket är förenligt med detaljplanen. Omprövningar samt nybildande av rättigheter ska genomföras i överenskommelse mellan berörda fastigheters ägare (Nationalarenan 1, 2 och 6). Utbyggnaden av utökat 3D-utrymme hörande till Nationalarenan 2 bör vara utförd inom 3 år från det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

För tillskapandet av nya rättigheter, eller omprövning av befintliga rättigheter, så som bildande, upphävande eller omprövning av servitut och överenskommelser om omprövning eller nybildande av gemensamhetsanläggningar ska parterna i första hand träffa separata överenskommelser om ersättning. I det fall då överenskommelse inte kan träffas ska en officialvärdering tas fram. Om ledningsrätt behöver bildas ska överenskommelse träffas mellan exploatör, ledningshavare och belastad fastighet om detta. Ledningsrättshavare måste ansöka om bildande av ledningsrätt och exploatör, ledningshavare och belastad fastighet ska i första hand träffa överenskommelse om ersättning. Lyckas parterna inte komma överens om ersättning för ledningsrätten ska en officialvärdering tas fram.

Servitut

Inom planområdet finns nedanstående kända servitut. Några kan komma att påverkas av fastighetsbildningen.

Servitut	Ändamål	Förman	Last	Berörs
0184-10/5.4	Byggnad, brandgas ovan hisschakt	NA2**	NA1*	Ja. Berörs då den kommer behöva flyttas i och med påbyggnaden.
0184-16/7.1	Tillträde	NA2	NA1	Troligtvis inte. Tillträde genom Arenan. Möjligen ökad belastning.
0184-16/7.2	Tillträde	NA1	NA2	Nej.
0184-16/7.3	Utrymning	NA2	NA1	Ja, ändras möjligen något i val av väg.
0184-16/7.4	Toalettutrymme	NA1	NA2	Nej.
0184-16/7.5	Elskåp	NA1	NA2	Nej.
0184-16/7.6	Utrymning	NA1	NA2	Nej

*NA1: Nationalarenan 1 **NA2: Nationalarenan 2

Ett x-område är utlagt i detaljplanen för allmänhetens rätt till gångpassage. Utlagt x-område har samma bestämmelser som x₂-område i redan befintlig detaljplan P09/6. Lokaliseringen av x-området har förändrats i förhållande till gällande plan till att följa byggnadens (Arena Gate) fotavtryck. Någon förändring av pågående användning eller rättighetsbildning planeras inte att genomföras.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns följande kända ledningsrätter. Ingen ledningsflytt torde vara nödvändig, varför de inte bör påverkas.

Ledningsrätt	Ledningsägare	Påverkan
0184-10/5.8	Fjärrvärme/fjärrkyla	Befintlig ledning inom planområde, bör inte påverkas.
0184-10/5.9	Starkström	Befintlig ledning inom planområde, bör inte påverkas.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns följande kända gemensamhetsanläggningar, några kommer behöva omprövas.

GA	Innehåll	Deltagande fastigheter	Påverkan
NA ga:1	Körtyr och last- och containerplatser, byggnadsdelar, bottenplatta, portar inklusive ridåfläktar, tappvatten, sprinklersystem, spillvatten, dagvatten, värme, komfortventilation, brandgasventilation, styr- och övervakningsutrustning, kanalisation, elrum m.m	NA1* NA2**	Möjligen, fördelning andelstal om ökad belastning.
NA ga:2	Grundläggning	NA1 NA2 NA6***	Ja. Lantmäteri-förrättning pågår, AB12770. Vilande i avvaktan på hotellpåbyggnad.
NA ga:9	Kallvatten och sprinkler	NA1 NA2 NA6	Möjligen om anläggningen belastas ytterligare av Nationalarenan 2.

NA ga:11	Putte Kocks Torg	NA1 NA2 NA6 Järva 3:12	Omprövning pågår i ärendet.
NA ga:13	Dagvatten	NA1 NA2	Ja. Kanske ska dagvattenanläggningen i sin helhet höra till NA2 efter påbyggnad.
NA ga:14	Spillvatten	NA1 NA2	Möjligen. Om spillvattenledningen belastas ytterligare av hotellet (NA2).
NA ga:18	Teknikrum inklusive golv-beläggning, yt-skikt på väggar och tak, belysning med tillhörande elkraft inom teknikrummet samt dörr inklusive låssystem.	NA1 NA2	Möjligen. Ytterligare belastning från hotellet, NA2.
NA ga:20	Hissar	NA1 NA2	Ja. En av hissarna byggs om, ga:n måste omprövas.
NA ga:21	Köksavfallsanläggning, fett-avskiljare, kylt soprum, rum för returvaror, rum för inkommande gods, toalett, utrymme för sopkärl inkl. våg och tvättutrustning, belysning, ventilation, värme och kall-, spill- och dagvatten.	NA1 NA2	Troligtvis. Om anläggningen belastas mer av NA2 efter ombyggnad/reglering bör eventuellt andelstalen omprövas.

*Nationalarenan 1 **Nationalarenan 2 ***Nationalarenan 6

Tekniska frågor

Parkering

Befintlig hotellverksamhet på fastigheten Nationalarenan 2 har ett 30-tal parkeringsplatser i anslutning till hotellets entré. Parkering för tillkommande bebyggelse tillgodoses genom hotellets redan befintliga parkeringsplatser samt genom avtal med Arenagaraget (Nationalarenan 5) som totalt disponerar 836 platser.

VA. el, värme

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

Ledningar

Inom planområdet finns ledningsrätter. Ingen ledningsflytt torde vara nödvändig, varför ledningsrätterna inte bör påverkas. Om ledningar behöver flyttas ska ledningsflytten bekostas av exploitören som också svarar för avtal och samordning med ledningsägare och Solna stad.

Dagvatten

Ett PM Dagvatten är framtaget samt en utredning av möjligheten till dagvattenhantering. Takets area blir oförändrad och kringliggande ytor är redan idag hårdgjorda. Nya stammar för dagvatten utförs som en förlängning uppåt på befintliga stammar och ansluts därmed till befintlig servis i schakt och mark. För fördröjning av dagvattnet anläggs ett sedumtak på taket av föreslagen påbyggnad.

Avfall

Brännbart restavfall och matavfall planeras att inrymmas i soprum inom byggnaden på kvartersmark. Hämtning sker vid gata. Förutsättningar för källsortering ska finnas inom fastigheten.

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 enhet för miljöskydd och ska vara fastställt av miljö- och hälsoskyddsnämnden senast två månader före byggstart.

Ekonomiska frågor

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom detaljplaneområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska bland annat innehålla och reglera fastighetsbildning, tidplan, storlek på och former för medfinansiering, reglering av anläggningsarbeten samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Gestaltnings-PM och Miljöprogram ska kopplas till exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Förrättningskostnader för de lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen debiteras av Lantmäteriet enligt gällande förrättningstaxa. Fastighetsbildningsförrättning för överföring av tredimensionellt utrymme, liksom tillskapande av nya rättigheter alternativt omprövning av befintliga rättigheter enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen initieras och bekostas av exploatören. För ledningsrätter regleras lantmäterikostnaden mellan ledningsägare och exploatör utanför förrättningen eftersom det är ledningshavare som formellt ska betala förrättningskostnaden.

Konsekvenser av planens genomförande

Buller

Det finns inga rekommendationer för ljudmiljön utomhus för tillfälligt boende (bl a hotell). De nya byggnaderna ska anpassas så att ljudmiljön blir så god som möjligt och att samtliga hotellrum får en acceptabel ljudmiljö.

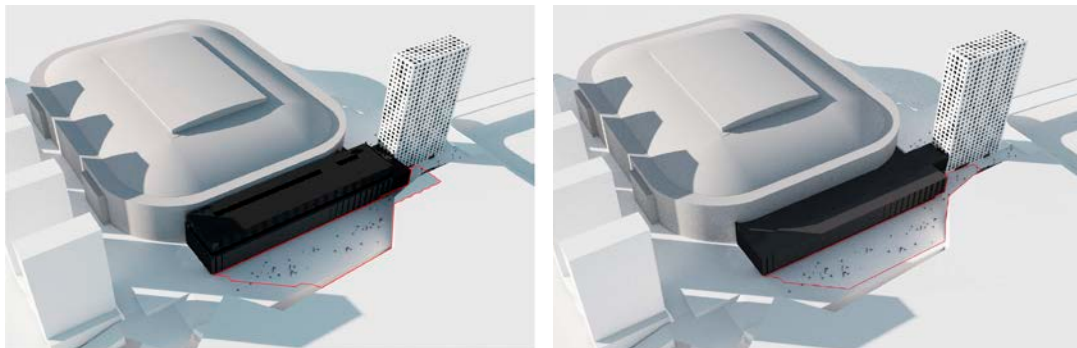
Vibrationer

En bedömning har gjorts av störningsrisker avseende vibrationer och stomljud. Vid event i Friends Arena, exempelvis fotbollsmatcher och konserter, kan stommen sättas i svängning. Risken för störande vibrationer bedöms som relativt hög vid enstaka event, till exempel konserter där stora delar av publiken kan komma att hoppa i takt till musiken med en frekvens som skulle kunna sammanfalla med stommens resonansfrekvens.

Det finns inga specifika krav avseende vibrationer i hotell, men det finns riktvärden som kan vara vägledande. Riktvärdena är enligt bedömningen inte avsedda att tillämpas vid enstaka tillfällen (exempelvis konserter). Under projekteringen av utbyggnaden ska en vibrationsutredning genomföras där vibrationsnivåer och stomljud mäts under lämpligt event.

Lokalklimat

Genomförda solstudier visar att den utökade skugga påbyggnaden bidrar med inte påverkar andra byggnader nämnvärt. Inte heller Putte Kocks plats påverkas av påbyggnaden i sådan utsträckning att det skulle störa verksamheter som exempelvis uteserveringar.



Solstudie juni kl 18, med påbyggnad (till vänster) och utan påbyggnad (till höger). Illustration framtagen av Wingårdh Arkitektkontor AB.

Dagvatten

Planförslaget förväntas inte innebära någon ökning av mängden dagvatten och därmed heller ingen ökad påverkan på recipienten Brunnsviken. För att bidra till att följa recipientens (Brunnsvikens) miljö kvalitetsnormer föreslås sedumtak på påbyggnaden. Det finns byggnadstekniska omständigheter som försvårar en optimal dagvattenlösning. En optimal lösning skulle vara ett grönt tak med minst 100 mm tjocklek. Påbyggnaden klarar dock maximalt av 50 kg/ m² laster på taket. Det möjliggör en sedummatta med en tjocklek på 55 mm som håller ca 20 liter vatten/m² på 77,6% av påbyggnadens takarea.

Utrymning

Utrymning sker mot Putte Kocks plats. Tillkommande hotellrum innebär ett ökat personantal om cirka 580 personer. Det utökade personantalet i den tillkommande hotelldelen bedöms inte innebära någon negativ konsekvens för utrymningen.

Trygghet

Den föreslagna, uppglasade, påbyggnaden och den intilliggande breddningen av länken som också föreslås vara uppglasad kan tillsammans med kompletterande belysning i markplan bidra till att få Putte Kocks plats att upplevas som tryggare under kvällstid.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Hanna Hällström (konsult Urban Minds) och Niklas Holmén (konsult Sweco). Bebyggelseförslag och illustrationer har tagits fram av Wingårdhs genom Josefin Larsson och Stefano Mangili.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och exploateringschef