

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv Idrottsplatsen

inom stadsdelen Järva, upprättad i januari 2010

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till förslaget:

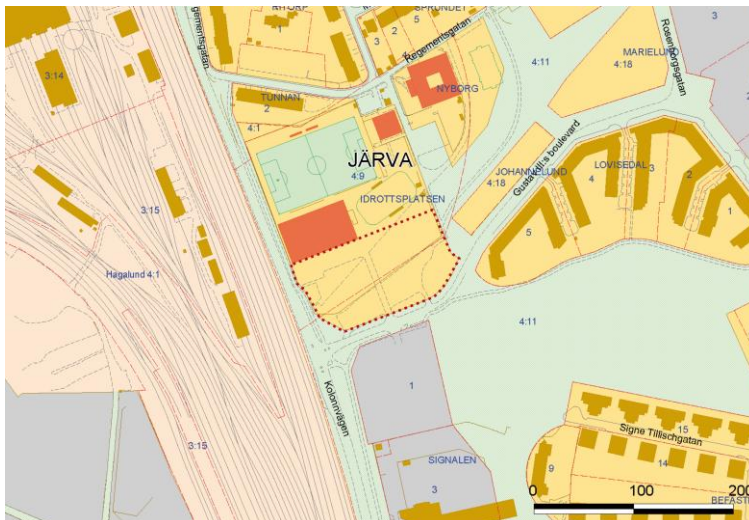
- plankarta med bestämmelser
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en ny simhall, andra lokaler för idrottsändamål samt till verksamheten kopplade kontors-, kansli-, handels- och serviceverksamheter. Planen skall också ge möjlighet att skapa parkeringsplatser för verksamheten.

Planområde

Området är beläget inom Ulriksdals idrottsplats mellan Frösunda, Ritorp och järnvägen och utgörs av delar av fastigheterna Järva 4:9 samt 4:11. Planområdet gränsar till Kolonnvägen samt Gustav III:s boulevard och är ca 1,2 ha stort.



Behov av miljöbedömning

När ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen alltid göra en så kallad behovsbedömning, d.v.s. ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte. Behovsbedömningen ska göras utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. En miljöbedömning ska göras om detaljplanens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

I behovsbedömningen bedöms planförslagets miljöpåverkan med avseende på omfattning, luftkvalitet, buller, störande verksamheter, risker, riksintressen samt stads- och landskapsbild. Närheten till järnvägen innebär att planområdet utsätts för risker i samband med transporter av farligt gods vilket skall beaktas i planarbetet. Sammantaget bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Planen har stöd i gällande översiktsplan och innebär bara förändringar i byggrättens storlek och placering i jämförelse med gällande detaljplan. Länsstyrelsen delar Stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning att detaljplanens genomförande inte torde medföra betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Solnas översiktsplan ÖP 2006, antagen i maj 2006, är planområdet utpekad som förändringsområde för blandad stadsbebyggelse. Området gränsar mot en befintlig större idrottsanläggning.

Befästningskullen sydöst om planområdet är i översiktsplanen utpekad som grönområde viktigt för rekreation och biologisk mångfald. Nordost om planområdet finns en planerad stadsdelspark. Mellan dessa finns i översiktsplanen ett grönt stråk som anses viktigt för rekreation och som spridningskorridor för växter och djur.

Ostkustbanan liksom bangårdsområdet som båda gränsar mot planområdet är av riksintresse för järnvägstrafiken.

Planområdet ingår i det höjdbegränsade området kring Bromma flygplats, som är av riksintresse.

Detaljplaner

För området gäller, P06/0828, *detaljplan för kv Marielund m fl, Norra Frösunda* som vann laga kraft i september 2006 och reviderades i mars 2008. Detaljplanen innehåller möjlighet att bygga ca 250 lägenheter, ett kontorshus, en skola och en idrottsplats med möjlighet att bland annat bygga en ishall. Det aktuella planområdet redovisas i gällande plan som kvartersmark med möjlighet att uppföra ett gym. Den medger fem våningar där de två översta indragna våningarna föreslås innehålla övernattningsrum/hotellrum. Gällande byggrätt är väldigt preciserad och övrig mark runt omkring är i planen prickmarkerad dvs. ej byggbar.

Miljöprogram

Solna Stads miljöprogram som antogs av kommunfullmäktige i maj 2000, ska ligga till grund för både extern och intern verksamhet. De uppsatta målen ska så långt som möjligt implementeras i plan- och byggprojekt.

Dagvattenstrategi

Målsättningen vid dagvattenhantering ska vara att åtgärder för rening utförs så nära källan som möjligt. Reningsmetoden kan då bäst anpassas till dagvattnets innehåll. Grundvattennivåerna ska inte förändras.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2009-06-15, § 97, i uppdrag åt stadsbyggnadsnämnden att ta fram en ny detaljplan för del av kv Idrottsplatsen med syfte att möjliggöra uppförandet av en simhall.

Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse



Nyuppförd bebyggelse inom Norra Frösunda strax öster om planområdet.



Befintlig ishall strax norr om planområdet. Vy från söder från befintlig infart.

Inom planområdet finns ingen tidigare bebyggelse. I Frösunda i övrigt håller en ny stadsdel på att ta form. Här byggs en blandning av kontor, bostäder, service och parker. Strax öster om det aktuella planområdet har den senaste utbyggnaden skett. Här finns främst bostäder. Bostadshusen är grupperade i hästskoformade kvarter, slutna mot Gustav III:s boulevard och öppna mot Befästningskullen. Bebyggelsen är oftast fem till sex våningar hög förutom närmast öster om planområdet där ett tiovåningshus (se foto ovan) nyss färdigställts. Inom kv. Marielund finns detaljplan för ytterligare bostäder i fyra till sex våningar.

Norr om planområdet finns en befintlig ishall, en fotbollsplan, en hockeyrink och ett omklädningsrum. I detaljplanen för kv. Marielund finns möjlighet att bygga ytterligare två ishaller, ett nytt omklädningshus samt kommunikation dessa emellan.



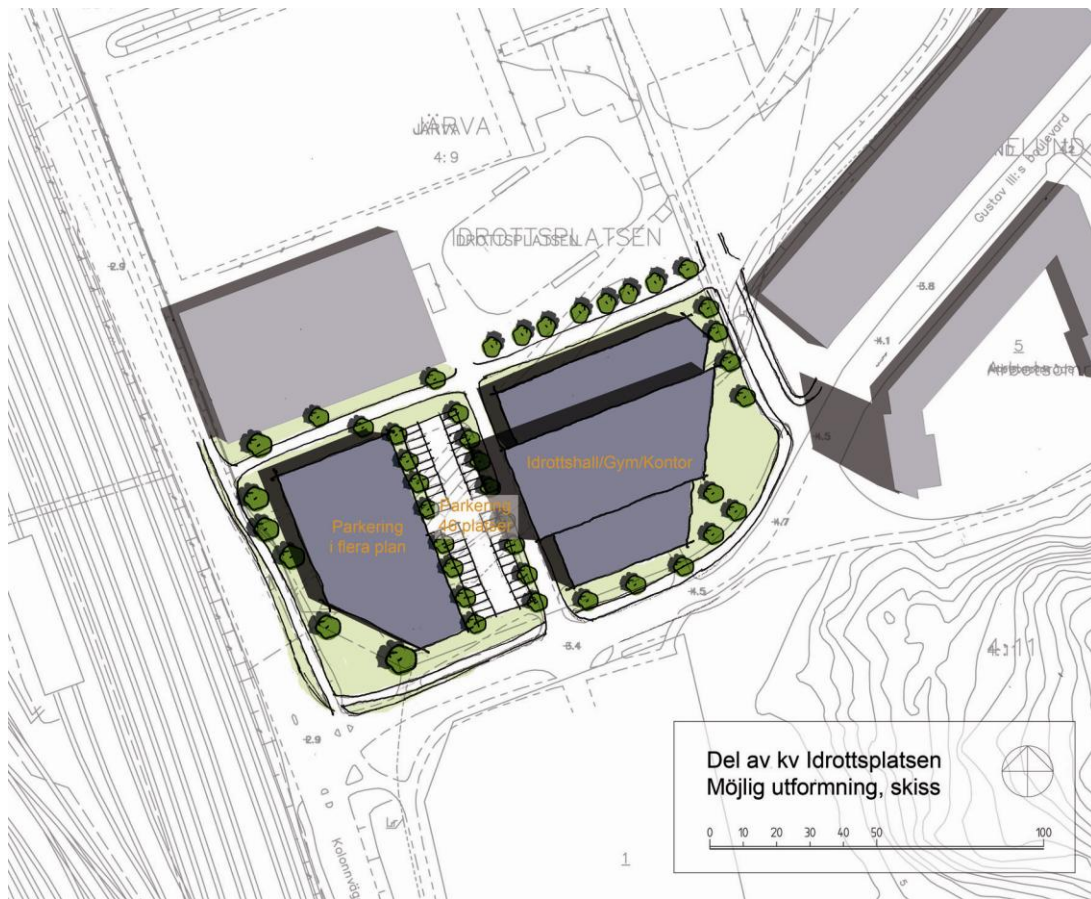
Planerad bebyggelse

Detaljplanen möjliggör uppförande av en simhall och andra lokaler för idrottsändamål. Planen föreslår en flexibel byggrätt för idrott. För simhallen, gym samt lokaler för kontors-, kansli-, och serviceverksamheter bedöms en bruttoarea om 10 000 m² behövas vilket anges som planbestämmelse. Utöver ovan nämnda bruttoarea möjliggör planen att parkering/parkeringshus för verksamheten anläggs.

Detaljplanen är flexibel. Vid utformningen av området förespråkas ändå att simhallen placeras i östra delen av planområdet och parkering i den västra. Ett område närmast järnvägen har också reglerats för endast parkeringsändamål. Parkering i väster innebär att avståndet till idrottsanläggning, anläggning för stadigvarande vistelse, ökar och riskbilden från järnvägen minimeras. En placering av simhallen i öster skapar också en bra miljö mot de nybyggda och planerade bostäderna, den planerade parken och den eventuella skola som detaljplanen för kv Marielund medger. En ny simhall i den östra delen av planområdet kan på ett bra sätt definiera Gustav III:s Boulevard och utgöra en trevlig entré till Frösunda.

Simhallen bedöms i detta läge visuellt avgränsa bebyggelsen i Norra Frösunda från trafikmiljön i anslutning till Kolonnvägen och den nya vägramp som planerats på Signalen 1, precis söder om det aktuella planområdet, i samband med detaljplanen för kv Nationalarenan m fl. Rampen tillhör en bro över spårområdet som sammanbinder Arenastaden med stadsdelarna öster om spårområdet. En placering av simhallen i öster öppnar också för möjligheten att förstärka den befintliga infarten till idrottsplatsen som ett centralt stråk genom kvarteret.

Parkering/parkeringshus i den västra delen av området skulle vara positivt för området i stort då ökad trafik längre in i Frösunda till stor del kan undvikas.



Möjlig utformning inom planområdet. Planen är flexibel och många alternativa utformningar är möjliga.

Utformning

Planområdet ligger utmed järnvägen inom ett storskaligt område som karaktäriseras av sitt öppna landskapsrum. Den ansluter till befintlig bebyggelse för idrottsändamål samt till en sammanhållen bostadsbebyggelse i Lovisedal och Johannelund. Området ligger i ett exponerat läge vid norra entrén till Norra Frösunda. För att säkerställa kvaliteten på tillkommande bebyggelse och dess anpassning till omgivningen föreskrivs att fasaderna skall utföras i tegel eller puts.

Huvuddelen av parkeringsytor/parkeringshus förespråkas få en placering närmast Kolonnvägen.

Mark som inte är hårdgjord för parkering bör planteras. Träd ska i möjligast mån infogas i parkeringsytor.

Geotekniska förhållanden

Inför planarbetet med kv Marielund gjordes en geoteknisk undersökning av VBB-VIAK. Den visade att utbyggnad inom området till största delen kommer att ske på mark med dåliga grundförhållanden. Sättningar och risk för vibrationer är några problem som kan uppstå. Grundläggning av byggnader kräver grundförstärkning. För det aktuella området kan grundläggning med stödpålar vara aktuellt för byggnader. Kompletterande undersökningar för lämpliga grundläggningssätt kommer att behövas vid byggnation.

Natur och vegetation

Större delen av området är plan och marken ligger mestadels på mellan 2,1 och 2,4 meter över nollnivån. Inom området finns inga höga naturvärden. Marken är till stor del hårdgjord med grus eller asfalt. Utmed Kolonnvägen, vid befintlig infart till idrottsplatsen från Gustav III:s boulevard och i sydöstra hörnet av planområdet finns en del vegetation som delvis kan sparas.

Utänför planområdet är det skogsbeklädda höjddpartiet Befästningskullen sydöst om planområdet samt den planerade parken nordost om planområdet viktiga landskapselement. Det är viktigt att de obebyggda områdena runt simhallen utformas på ett tilltalande sätt med planteringar där det är möjligt. Området skall utformas så att det främjar och inte förhindrar gång- och cykeltrafik genom och förbi området till naturområdena och övriga delar av idrottsplatsen.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna är små vilket ger planområdet tillfredställande möjligheter att bli en miljö med god tillgänglighet. Gångvägar kan utformas med godtagbara lutningar. Entréer och parkeringsplatser skall ordnas så att kraven på tillgänglighet uppfylls.

Gator och trafik

Biltrafik

Vägnätet har hög kapacitet med E4 och E18 i närheten och med koppling till Kolonnvägen. Biltrafiken angör området vid befintlig infart från Gustav III:s boulevard samt i öster från den i detaljplanen för kv. Marielund planerade lokalgatan.

Parkering, utfarter

För Ulriksdals idrottsplats har parkeringsbehovet i tidigare detaljplan dimensionerats efter maximalt behov. Detta väntas uppstå vid fullt utnyttjande av de fyra ishockeyrinkarna. I detaljplan för kv. Marielund redovisas 171 parkeringsplatser inom det aktuella planområdet. Ett område om 17 meter från byggrättens gräns i väster har reglerats för parkeringsändamål. Planen medger även att parkeringshus uppförs utöver den reglerade byggrätten för idrottsändamål. Parkeringshusets placering förespråkas ske inom och i anslutning till parkeringsytan i väster. Möjligheterna att uppföra parkeringshus ger goda möjligheter att möta efterfrågan på parkering.

Möjlighet att anordna körbar utfart ges vid befintlig utfart till Gustav III:s boulevard samt i öster till den i detaljplanen för kv. Marielund planerade lokalgatan. På övriga sträckor utmed gatorna finns i planen utfartsförbud. Detta för att undvika angöring i kurva och för nära korsningen Kolonnvägen/Gustav III:s boulevard.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till spårbunden kollektivtrafik. Det ligger mellan pendeltågsstationerna Ulriksdal och Solna station. Det är mellan 900 och 1000 meter från planområdet till respektive station. En ny ombyggd uppgång i norra ändan av Solna station planeras vilket kommer att innebära att avståndet minskar.

Kolonnvägen trafikeras i dag med buss 509 som går mellan Brommaplan och Danderyd. Längre österut vid E4 och söderut vid Solna station finns flera bussar mot bl.a. Danderyd och Karolinska sjukhuset.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Kolonnvägen finns i dagsläget ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Söderut leder detta till Karolinska sjukhuset och vidare mot Stockholm, norrut mot Enköpingsvägen, Ulriksdal och vidare mot Sollentuna. Solna pendeltågstation och Solna centrum nås lätt med separat gång- och cykelbana. Ett regionalt cykelstråk korsar också planområdets sydöstra hörn. Stråket går via Järva krog, Regementsgatan, en separat gång- och cykelbana och Gustav III:s boulevard innan det ansluter till Kolonnvägen.

Detaljplanen berör det regionala cykelstråket mot Järva krog i nordostlig-sydvästlig riktning på en kort sträcka i sydöstra hörnet av planområdet. När lokalgatan öster om planområdet byggs bör cykelbanan ansluta till denna. Den nya sträckningen innebär en omväg om ungefär 10-14 meter jämfört med dagsläget. Det kan även öppna sig möjligheter att använda området i det sydöstra hörnet av planområdet för gc-trafik eftersom ytan är prickmarkerad och inte kommer att bebyggas. Detta är dock svårt att förutse innan den exakta utformningen av fastigheten, anläggningen och Gustav III:s boulevard är klar.

Allmän gång- och cykeltrafik föreslås också i planen mellan byggrätten och befintlig ishall samt utomhusrinken i norra delen av planområdet. Stråket innebär att flera anslutningar till området säkras vilket är viktigt för att bibehålla god tillgänglighet till hela idrottsplatsområdet.

Mälarbanan och flytt av Kolonnvägen

För att möta den ökande trafiken i Mälarregionen har Banverket utrett hur flaskhalsen mellan Tomtebodan och Kallhäll kan byggas bort. Banverket har utrett två alternativa korridorer för två nya spår: utökning av befintlig korridor som går via Sundbyberg *samt* Kista korridor som bland annat berör Solna station i Solna. Det senare alternativet berör den aktuella detaljplanen. Förbi kvarteret Idrottsplatsen innebär utökningen av Mälarbanan ett ytterligare spår österut. Vid närmare studier av alternativet och förhandsstudier av justering av Kolonnvägen har ett bebyggelsefritt utrymme från nuvarande spår mitt om totalt ca 35 meter bedömts behövas för att tillgodose framtida utökning av spårområdet samt flytt av Kolonnvägen. 8 meter för ytterligare spår inom Mälarbanan, 22,5 meter för ny sträckning av Kolonnvägen inklusive två busshållplatser och en gång- och cykelväg. Dessutom har 4,5 meter innanför eventuellt ny fastighetsgräns tagits till.

Miljöfrågor

Buller och vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller framförallt från Kolonnvägen och järnvägen. Enligt översiktlig bullerkarta för samtliga ljudkällor i Solna gjord av Tyréns 2008-09-25 ligger ekvivalenta bullernivåerna inom planområdet på mellan 60 och 70 dB(A). Nya byggnader bedöms kunna utformas för att fungera som bullerskärm för bostadsbebyggelse öster om området.

Tågtrafiken ger upphov till vibrationer. Tågmöten, höga hastigheter, inbromsningar, tunga godståg även i låga hastigheter kan ge upphov till stora vibrationer. I den aktuella planen planeras byggnader på ett avstånd av 35 m från järnvägen och byggnaderna är till för idrottsändamål och inte för vila. Problem med vibrationer bedöms

kunna avhjälpas. Byggnaderna skall grundläggas och konstrueras så att störningar på grund av vibrationer inte uppstår.

Förorenad mark

I markmiljöundersökning utförd under detaljplanearbetet med kv Marielund m fl av VBB-VIAK 2000-03-22 analyserades bland annat metallhalter och förekomst av petroleumprodukter i ca 40 prover över hela Norra Frösunda. De påvisade halterna var generellt låga i de flesta proverna och de bedömdes ej medföra risk för människors hälsa eller ha negativa effekter på miljön. I en översiktlig inventering utförd 2005 som publicerats i ÖP 2006 finns inga föroreningar inom planområdet. Spårområdet väster om är dock identifierat som riskområde. Inga ytterligare åtgärder avseende föroreningar i mark bedöms behövas. Enligt miljöbalken skall markföroreningar som upptäcks anmälas till aktuell tillsynsmyndighet som i Solna stad är Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Luftföroreningar

I dag är luftföroreningarna från trafiken på Kolonnvägen och från järnvägen begränsade. Med den nya arenan och bron över järnvägen kommer luftföroreningarna att öka. Byggnaders tilluftsintag bör placeras i taknivå på den östra sidan där den renaste luften finns.

Dagvattenhantering

Nya byggnader och hårdgjorda markytor kan påverka den hydrologiska situationen. De många parkeringsplatserna som kan behövas för planens genomförande innebär att det kan krävas oljeavskiljare. För att minimera påverkan på recipienten och på dagvattennivåerna skall en fördjupad studie av dagvattnet tas fram inför genomförande av planen.

Radon

Enligt översiktlig radonriskinventering som utförts 1994 av MRM konsult AB ligger det aktuella planområdet inom lågriskområde för radon. Byggnader skall grundläggas och konstrueras så att gällande gränsvärden för radon ej överskrids.

Riskfrågor

Farligt gods

Järnvägen är en riskkälla på grund av dess transporter av farligt gods. Järnvägen ligger i dag på 35 meters avstånd från i planen möjlig byggnad. Parallellt med detaljplanearbetet för kv Marielund genomfördes en riskanalys, Tyréns juni 2005, för området avseende närheten till järnvägen och E4. I detaljplanen för kv Idrottsplatsen är riskerna avseende järnvägen aktuella. Riskanalysens slutsats var att risknivån utmed järnvägen är relativt låg men att riskreducerande åtgärder i rimlig omfattning ändå bör tillämpas. Förslag på riskreducerande åtgärder:

Byggnadens ventilation anpassas med hänsyn till utsläpp av toxisk gas. Byggnaden kan förses med larm- och informationssystem. Markytor mellan byggnader och järnväg utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras.

I detaljplanen har bestämmelse införts om att byggnadens tilluftsintag skall placeras på sida som inte vetter mot järnvägen samt att centralt avstängningsbar ventilation bör finnas. Området närmast järnvägen har reglerats för parkeringsändamål. Detta

innebär att avståndet mellan järnvägen och lokaler för stadigvarande vistelse blir minst ca 50 meter. Detta avstånd är tillfredställande för att minimera riskbilden för området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Solna Vatten AB svarar för vatten och avloppsfrågor i kommunen. Goda möjligheter till anslutning av spill-, dag- och vattenledningar finns inom planområdet. I detaljplanen finns två områden som skall vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar, u-områden: ett i norr och ett i sydost. Det norra är område för dagvatten, och det i sydost för spill, dag- och vattenledningar. U-området i norr är 12 meter brett med centrum i mittlinjen mellan befintliga ledningar. I sydost sträcker sig u-området 6 meter västerut ut från befintlig dagvattenledning och österut ända till plangränsen.

Värme

Nya idrottslokaler bör anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Fjärrvärmeledningar korsar området från Kolonnvägen till parkområdet nordost om planområdet. För att kunna genomföra detaljplanen krävs att de flyttas till en ny sträckning söder och öster om kv Idrottsplatsen på en sträcka av mellan 200 till 250 meter. I sydöstra hörnet av området kommer ledningarna att korsa Solna Vattens ledningar för att passera planområdet öster om dessa.

Elenergi

Vattenfall har elledningar i området. De har lokala högspänningsledningar, regionnätsledningar och signalkablar. Dessa ligger i ett stråk med sju parallella ledningar. Fyra 24 kV lokalnätskablar, en 72 kV regionnätskabel samt två signalkablar. En flytt av dessa kommer att krävas för att genomföra planen. Samråd med Vattenfalls regionnätsavdelning krävs om omläggningen.

I nordsydlig riktning centralt inom planområdet har Solna stad en ledning för belysning.

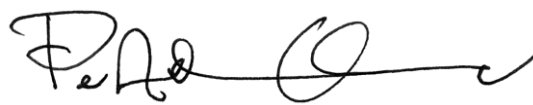
Genomförande

Planens genomförandetid är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

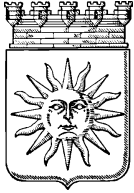
Övriga administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.



Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggchef



Per Anders Olsson
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av kv Idrottsplatsen, Järva

inom stadsdelen Järva, upprättad i januari 2010

Handlingar

Utöver denna genomförandebeskrivning hör till förslaget:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- särskilt utlåtande

Organisatoriska frågor

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en ny simhall, andra lokaler för idrottsändamål samt till verksamheten kopplade kontors-, kansli-, handels- och serviceverksamheter. Planen skall också ge möjlighet att skapa parkeringsplatser för verksamheten.

Huvudmannaskap, allmän plats

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	september 2009
Underrättelse till samrådskreten	december 2009
Antagande	januari 2010
Laga kraft (om den inte överklagas)	februari 2010

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår delar av fastigheterna Järva 4:9 samt 4:11 som ägs av Solna stad.

Fastighetsbildning

Del av Järva 4:11 ska regleras in i Järva 4:9. Planområdet kan sedan avstyckas från 4:9 till en ny fastighet.

Servitut och ledningsrätt

Servitut för allmän gång- och cykeltrafik ska medges inom x-område.

Vattenfall har ledningsrätt för högspänningsledningar genom området. Norrenergi har med stöd av avtal fjärrvärmeledningar genom området.

Ledningsrätt kan upplåtas för allmänna underjordiska ledningar inom u-område.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Avtal skall tecknas med Solna vatten om anslutning till vatten- och avloppsnätet.

Värme

Nya byggnader bör anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Elenergi

Avtal skall innan byggstart tecknas med Vattenfall för flytt av ledningar samt anslutning till elnätet.

Påverkan under byggtiden

Byggarbetet ska planeras så att riktvärdena i Naturvårdsverket allmänna råd om buller från byggarbetsplatser uppfylls (NFS 2004:15).

Ekonomiska frågor

Ledningar

Exploateringen innebär att ledningar tillhörande Vattenfall och Norrenergi måste flyttas. Kostnader för flytt av ledningar måste bäras av exploateringen.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med Birgit Merecki.



Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggechef



Per Anders Olsson
Planarkitekt