

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv Uarda m m inom stadsdelen Råsunda, upprättad i juni 2009

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till förslaget:

- plankarta med bestämmelser
- genomförandebeskrivning

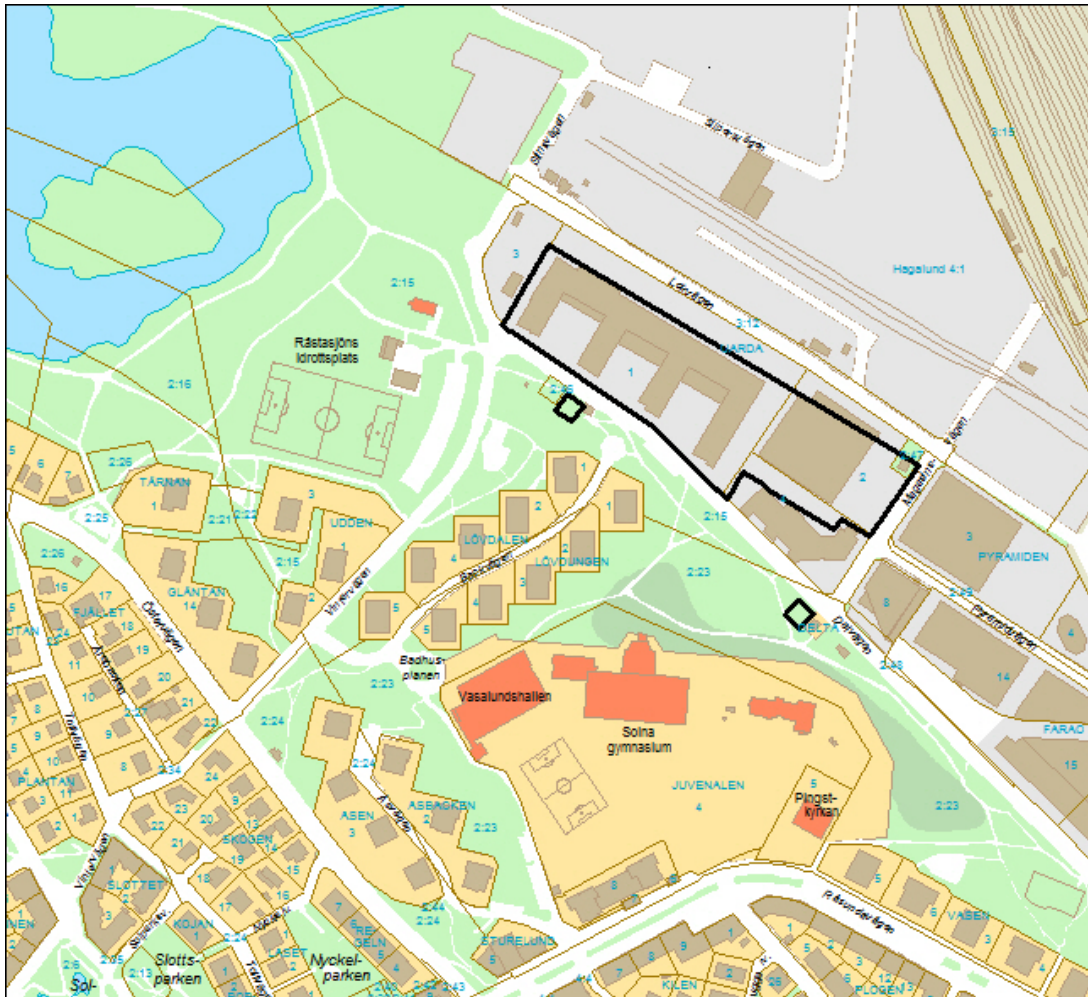
Inför samrådet togs en bullerutredning fram av Ingemanssons-ÅF.

Detaljplanen har föregåtts av ett programskede genom en fördjupad översiktplan för Solna stationsområde, vilken antogs den 29 oktober 2007. I anslutning till framtagandet av den fördjupade översiktplanen togs ett övergripande gestaltungsprogram fram. Samråd om detaljplaneförslaget ägde rum under tiden 5 januari – 17 februari 2009. Synpunkter på samrådshandlingarna finns redovisade i en samrådsredogörelse, daterad 2009-04-09. Detaljplanen ställdes ut under tiden 1-24 maj, 2009. De yttranden som inkommit under utställningen har sammanfattats och kommenterats i ett utlåtande efter utställning, daterat 2009-06-10.

Planens syfte

Syftet är att ändra användningen från industriändamål till en användning för kontor, bostäder och handel i enlighet med intentionerna i den fördjupade översiktplanen för Solna stationsområde. Byggrätterna utökas för att ansluta till förändringarna i stadsdelen.

Planområde



Planområdets läge

Behov av miljöbedömning

I detta fall har detaljplanens genomförande inte bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan. Samråd om behovsbedömningen har skett med länsstyrelsen som instämmer i denna bedömning med tillägget att ett område för deponi i närheten till området bör utredas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Solnas översiktsplan ÖP 2006, antagen i maj 2006, ingår planområdet i ett utvecklingsområde med inriktning mot blandad stadsbebyggelse.

Fördjupad översiktsplan

Den 29 oktober 2007 antogs den fördjupade översiktsplanen för Solna stationsområdet. 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. Stora delar av området utgörs idag av ett skräpigt industriområde som är delvis förorenat från tidigare verksamheter och delvis isolerat p.g.a. stora trafikbarriärer. Det finns dock även många kvaliteter i områdets närhet bl.a. befintliga bostadsområden och grönområden kring Råstasjön.

Den fördjupade översiktsplanen utgör program för kommande detaljplaner.

Detaljplaner

För planområdet finns en befintlig gällande detaljplan, 0405/1980, vilken anger markanvändning för industriändamål.

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.

Under sommar och höst 2007 har även ett övergripande miljöprogram för Solna station tagits fram. Miljöprogrammet är ett policydokument som ska ligga till grund för fortsatt planering och utbyggnad av Arenastaden. Mål och åtgärder har formulerats för att skapa en attraktiv stadsdel med en begränsad miljöpåverkan. Miljöprogrammet med handlingsplaner ska biläggas exploateringsavtal eller andra avtal som träffas mellan kommunen, markägare och byggherrar.

Dagvattenstrategi

Solna stad antog en dagvattenstrategi i oktober 2002. De mål som anges är att dagvatten som avleds till recipient eller infiltreras ska vara så rent att det inte ger negativ påverkan på levande organismer, dagvatten ska tas omhand nära källan, grundvattennivåerna ska inte förändras på grund av stadens expansion, dagvatten ska nyttjas som en resurs vid stadens utbyggnad.

Gestaltningprogram

Ett övergripande gestaltningprogram upprättades hösten 2007 för Arenastaden. För detaljplanen ska ett kvalitetsprogram som formulerar gestaltningsprinciper för de delar som ingår i detaljplanen tas fram.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2008-04-14 i uppdrag åt stadsbyggnadsnämnden att ta fram en ny detaljplan för del av kv Uarda. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-05-21 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet för del av kv Uarda. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-08-27 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utöka planområdet till att omfatta fastigheterna Uarda 1 och Uarda 2.

Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse och verksamheter

Planområdet ligger centralt placerat i den framväxande Arenastaden och utgörs idag av en varierad kontorsbebyggelse. Fastigheterna utgörs av industribebyggelse från 1980-talet. Bebyggelsen vänder sig idag med entréer främst mot Dalvägen och Pyramidvägen medan Lokvägen har en karaktär av bakgata med lastintag. Ingen naturmark återfinns inom planområdet. Kvarteret Uarda omges av Pyramidvägen, Lokvägen, Vintervägen och Dalvägen.

Fastigheten Uarda 1 består av en fem våningar hög byggnad som innehåller kontor och lokaler för lätt industriverksamhet. Den har fasader av betongelement och är försedd med lastkajer samt utstickande ”burspråk” mot nordost, mot Lokvägen.

Kvarteret Uarda 2 är bebyggt med en hallbyggnad som idag inrymmer en grossistverksamhet.

Planerad bebyggelse

Uarda 1

Den gällande användningen industriändamål föreslås ändras till att möjliggöra kontor, bostäder och handel. Den befintliga byggnaden föreslås till viss del rivas för att öppna upp den stora kvartersstrukturen. Den del som bevaras föreslås byggas på med tre våningar kontor och bostäder. Bostäderna föreslås uppföras i form av radhus ovanpå byggnadens tak, med möjlighet till planterade trädgårdar. De föreslagna radhusen skulle likväl kunna uppföras i form av lägenheter. Befintliga våningar samt den nedersta påbyggda våningen föreslås inhysa kontor i generella plan kring öppna gårdar med entréer mot Dalvägen. Handel uppförs i bottenvåning mot Lokvägen med dubbel takhöjd och i varierande storlekar. Fasaderna glasas upp och entréerna vänder sig direkt mot gatan.

Den del av den befintliga byggnaden inom Uarda 1 som i förslaget eventuellt rivs, ersätts av en byggnad i en sammanhållen volym som ges möjlighet till uppförande av kontor, bostäder och handel.

Uppdelningen med kontor, bostäder och handel i olika våningsplan, där parkering ordnas i byggnadens garage under mark, kan sannolikt en tredimensionell fastighetsbildning bli aktuell vilket planen medger.

Uarda 2

Den befintliga byggnaden föreslås rivas och ersättas med ett kontorshus med handel, restaurang och publika lokaler i entréplanet. Byggnaden inger en yttre samlad kvartersstruktur som består av fyra olika huskroppar som växlar mellan olika höjder, våningsantal och olika fasaduttryck för att åstadkomma en varierad och spännande arkitektur. Parkering ordnas i byggnadens garage under mark och kan likt med Uarda 1 komma att kräva en tredimensionell fastighetsbildning vilket planen medger.

Grundvatten och dagvatten

Grundvatten förekommer inom hela området både i ytliga fyllnadslager och i friktionsjorden under leran. Trycknivåerna i det övre grundvattenmagasinet varierar mellan +1 till +2 meter över stadens nollplan. Områdets grundvattenmagasin står i

kontakt med Råstasjön och fungerar som utjämningsmagasin för sjön. Grundvattnet innehåller låga halter av föroreningar.

Dagvattenhanteringen i området är idag dåligt känd. De befintliga dagvattenledningarna samlas upp i en huvudledning vidare till utloppsdiket från Råstasjön. Hantering av dagvattnet utreds under planarbetet.

Natur och vegetation

Ingen naturmark återfinns inom planområdet. Drygt 150 meter nordväst 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 rekreativt område i denna del av Solna.

Stadsbild

Byggnaderna är väl anpassade i skala och höjd till den nya bebyggelsen som planeras i stadsdelen. En blandning av kontor, bostäder och handel eftersträvas för att stadsdelen ska leva under hela dygnet. Kommersiella lokaler i bottenvåningarna som vänder sig utåt bidrar positivt till stadslivet, tryggheten och säkerheten i planområdet.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen utformas så att god tillgänglighet för alla uppnås. Angöring och parkering till de olika verksamheterna och bostäderna skall ordnas så att kraven på tillgänglighet uppfylls.

Trygghet

Området har ett varierat utbud av verksamheter och bostäder vilket ger en levande och trygg miljö att vistas i. Områdets stadsstruktur med blandad trafik av bilar och oskyddade trafikanter och gator kantade med husfasader, med servicefunktioner i bottenvåningen, ger en ökad trygghetskänsla. Även den nya bebyggelsen bidrar till ökad trygghetskänsla genom att skapa tydliga, överblickbara och befolkande gaturum.

Gator och trafik

Biltrafik/Vägnät

Vägnätet har hög kapacitet med E4 och E18 i närheten och med koppling till Frösundaleden, Kolonnvägen och Sjövägen. En ny väg byggs norr om Råstasjön från den planerade arenan, längs med verkstadsområdet fram till Sjövägen. Detta ger planområdet en genare koppling till Enköpingsvägen. En ny bro byggs mellan arenan och Kolonnvägen. Korsningen mellan Frösundaleden och Dalvägen/Råsundavägen kommer att byggas om till en trafikplats som uppfyller stadsdelens krav på kapacitet.

Huvudvägnätet kommer att trafikeras av alla trafikslag och ska vara tydligt och lätt att orientera sig efter. Huvudgatorna utformas med ett körfält i vardera riktning, längsparkering, separata gång och cykelbanor och förses med trädplantering. I planområdet utgör Lokvägen en huvudväg enligt dessa principer.

Tillfarter till den nya bebyggelsen föreslås ske från Dalvägen samt på de två föreslagna kvartersgatorna mellan byggnaderna. Samma lösning är föreslaget för lastinfarter till de planerade kontorshusen.

Kollektivtrafik

Planområdet är strategiskt beläget med hänsyn till kommunikationer och har god tillgänglighet. De pendeltågs- och tunnelbanestationer som ligger närmast planområdet är Solna och Ulriksdals pendeltågsstationer samt Näckrosens och Solna Cent-rums tunnelbanestationer. Solna station som ligger närmast planområdet trafikeras av pendeltåg och bussar. Tvärbanans norra gren från Alvik via Sundbyberg och Solna centrum kommer i en första etapp att byggas fram till Solna station.

Busstrafiken anpassas till de nya vägar och målpunkter som skapas vid utbyggnaden av planområdet samt intilliggande utbyggnadsområde. Ny tunnelbanelinje till Karolinska sjukhuset studeras för närvarande av SL. En förlängning till Solna station har diskuterats i detta sammanhang vilket är något som ytterligare skulle förbättra kollektivtrafikförsörjningen till området.

Gång- och cykeltrafik

Kommunala cykelvägar finns i planområdets omgivning, bl.a. längs Dalvägen, Vintervägen, Råsundavägen och Kolonnvägen. Gång- och cykelvägnätet kommer att byggas ut i anslutning till planområdet och intilliggande utbyggnadsområde till ett sammanhållet nät av god standard. Cykelstråken i området får en koppling till det regionala cykelstråk som passerar vid Solna station.

Parkering

En parkeringsutredning har tagits fram av exploatören för föreslagen utbyggnad. Slutsatsen av denna är att den goda kollektivtrafikförsörjningen och den planerade stadsdelens anpassning till gående och cyklister kommer att minska behovet av parkeringsplatser för hyresgäster. Målsättningen är att parkering för kontor kommer att inrymmas under respektive kontorshus men också samutnyttjas med den stora garageanläggningen som planeras i kv Nationalarenan. Samnyttjandet av kontor och handel fungerar bra då handelns behov är störst under sen eftermiddag/kväll samt under helgdagar och kontorens behov är som störst under dagtid veckodagar.

I den av exploatören framtagna parkeringsutredningen föreslås att för kontorsverksamheterna i Uarda 1 bedöms ett parkeringstal på 10 bilplatser/1000 kvm BTA täcka uthyrningsbehovet. För kontorshuset i Uarda 2 föreslås ett parkeringstal på 4 bilplatser/1000 kvm BTA. Till kontorsverksamheterna i planområdet föreslås cykelparkering för cirka 400 cyklar, och omklädningsrum för cyklister. Kommunens aktuella parkeringsnorm för kontor är 18 bilplatser/1000 kvm BTA kontorsyta men kan efter särskild utredning reduceras.

För bostäder är Solnas parkeringsnorm 1,1 parkeringsplats per lägenhet. Av det ska 0,1 plats utgöra besöksparkering. Parkering för planerade bostäder löses i garage i byggnadernas källarvåning och utgör en parkeringsplats per lägenhet. Besöksparkering föreslås ordnas på kvartersgatorna mellan byggnaderna.

Miljöfrågor

Buller och vibrationer

Kv. Uarda 1 och Uarda 2 ligger i närheten av Hagalunds bangårdsområde. Bangården är ett riksintresse och verksamheten ska kunna fortgå och utvecklas utan påtagliga inskränkningar. Enligt tidigare framtagna bullerutredningar (Ingemanssons-ÅF 2008) klaras riktvärden för industribuller inom hela planområdet. Både trafikbuller från stambanan och industribuller från bangårdsområdet kommer att skärmass genom att ny bebyggelse (bl.a. köpcentrumet och arenan) kommer att uppföras mellan spårområdet och planområdet.

Ingemanssons har även tagit fram en trafikbullerutredning med syfte att utreda förutsättningarna för bostäder i kv Uarda 1 i avseende på trafikbuller. Ur denna utredning går att utläsa att trafikbullernivåerna utmed Dalvägen och Lokvägen vid fasad, kommer att uppgå till ca 56-60 dBA. Bostäder med fasader mot Lokvägen och Dalvägen bedöms kunna utformas med lämplig lägenhetsplanlösning med genomgående lägenheter så att målet för avstegsfall B, högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet, kan nås. Nivån på uteplatser mot gården blir lägre än 70 dB(A) maximalnivå och även lägre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Vidare kan varje lägenhet förses med uteplats med högst dessa nivåer.

För att nå en god ljudnivå inomhus tillämpas ljudklass B för de planerade bostäderna, vilket innebär att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå. Det är en högre ljudstandard än kraven i Boverkets byggregler.

Arenan som kommer att ligga i närheten av planområdet kommer att orsaka buller till omgivningen. Buller bedöms uppkomma både när åskådare anländer till eller från området och i samband med olika typer av evenemang (t.ex. publikvrål eller motorsportsaktiviteter). Buller från arenan har utretts i både den översiktliga MKB:n och i MKB:n till detaljplanen för kv. Nationalarenan, samt i den för planen framtagna bullerutredningen. Enligt bullerutredningen kan buller från aktiviteter på arenan samt trafiken till och från arenan likställas med externt industribuller eller trafikbuller när det gäller lämpliga riktvärden. Buller som innehåller någon form av information, exempelvis högtalarutrop, är därvid mer störande än exempelvis publikvrål. Med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas med avseende på arenabullet.

Luftföroreningar

För detaljplan för kv. Nationalarenan, vilken ligger precis intill planområdet, har spridningsberäkningar genomförts (SLB Analys 2008). Beräkningarna visar att utbyggnaden av Arenastaden medför att partikelhalterna av PM10 ökar längs med befintliga vägar i anslutning till planområdet, bl.a. utmed Dalvägen, Magasinsvägen och Lokvägen. Ökningen beror på den trafikökning som den totala utbyggnaden i stadsdelen medför. Detaljplanen bedöms bidra till en förhållandevis liten andel av stadsdelens totala trafik.

Inom planområdet, vid den nya arenan, Solna station samt utmed Lokgatan och Dalvägen, där många människor kommer att vistas, beräknas partikelhalterna ligga långt under nivån för miljökvalitetsnormen ($< 27 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Trots att planområdet ligger

utmed Lokvägen, vilket är ett dubbelsidigt gaturum, bedöms utbyggnaden inte påverka luftföroreningshalten utmed Lokvägen i någon större omfattning.

Enligt beräkningar från Uppsala läns luftvårdsförbund sker i dagsläget inte heller några överskridanden av miljökvalitetsnormen för kvävedioxid inom eller angränsande planområdet.

Dagvattenstrategi

Målen i Solnas dagvattenstrategi 2002 är följande:

- Dagvatten som avleds till recipient eller omhändertas lokalt genom infiltration ska vara så rent att det inte ger negativ påverkan på levande organismer.
- Dagvattnet ska tas om hand så nära källan som möjligt.
- Grundvattennivån ska inte förändras på grund av stadens expansion.
- Dagvattnet ska nyttjas som en resurs vid stadens utbyggnad.

Förslaget innebär att hårdgjord yta minskas då det byggs på höjden och inte tar några befintliga gröna ytor i anspråk.

Hustak och fasader ska utföras i material som är miljövänliga. Där det är möjligt ska tak utföras som så kallade gröna tak. Dagvattenshanteringen i planområdet utreds under planarbetet i samråd med Solna Vatten.

Radon

Enligt översiktlig radonriskkarta, framtagen år 1994 av MRM konsult AB, ligger planområdet inom normalriskområde.

Markföroreningar

Det finns en f.d. deponi i närheten av planområdet. Höga halter av metan har uppmätts i de centrala delarna av deponin, framförallt inom den mellersta och östra delen av befintlig fotbollsplan. De höga metangashalterna indikerar att det finns betydande mängder av organiskt avfall inom dessa delar av området. Vid större markarbeten i närheten av avfallsmassorna finns risk för att föroreningarna börjar "röra" på sig och eventuellt också sprids till Råstasjön. Avfallsmassorna innehåller ställvis också höga metallhalter. Metallerna bedöms dock inte utgöra någon risk för människor som vistas inom deponins utbredningsområde, då dessa sannolikt förekommer flera meter ned i marken.

Den utredning av markföroreningar som utförts av Golder Associates AB i och kring området för Arenastaden har kartlagt deponiområdets utbredning. Kartläggningen visar att det finns en risk för att rester av deponin kan förekomma i den västra delen av det aktuella planområdet.

Riskfrågor

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 200-500 meter från Ostkustbanan, vilket är utanför Länsstyrelsens rekommenderade avstånd för att risksituationen behöver bedömas vid exploatering.

Genomförande

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

Övriga administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggchef

Karolina Gustavsson
Planarkitekt