

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv Kapplöpningen m fl (Ulriksdal)

inom stadsdelen Järva i Solna stad, upprättad i januari 2007

Handlingar

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning samt denna planbeskrivning.

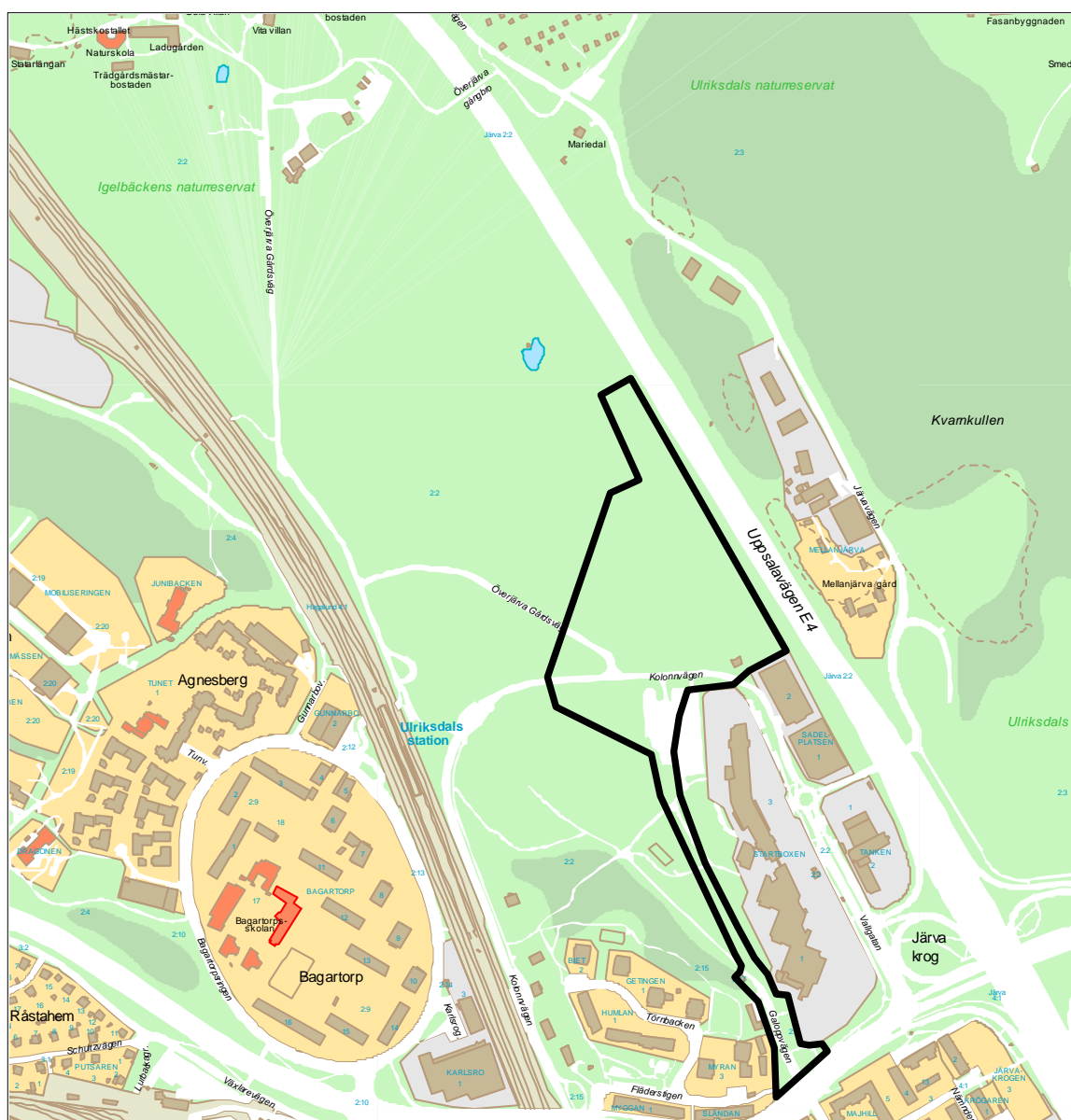
Planens syfte och bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ca 225 bostäder, ca 72000 kvadratmeter BTA kontor och verksamheter plus parkering, förskola samt kringliggande gatu- och parkstruktur i den östra delen av den nya stadsdelen Ulriksdal i Solna.

Bakgrunden till planarbetet är ett arbete med att planera för en ny stadsdel på Ulriksdalsfältet vid Ulriksdals pendeltågsstation. Planarbetet baseras på en fördjupad översiktsplan för Ulriksdalsfältet och Västerjärva som antogs av kommunfullmäktige i juni 2004. Ett programsamråd för hela den nya stadsdelen genomfördes under första kvartalet 2007. Detta är den första detaljplanen i området.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger på Ulriksdalsfältet i den norra delen av Solna, norr om E18 och väster om E4. Planområdet omfattar ca 68200 kvadratmeter. Planområdet berör delar av fastigheterna Järva 2:2, Järva 2:15 och Järva 2:17.



Planområdets ungefärliga omfattning

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget har stöd i Solnas översiktsplan, antagen 2006. Enligt översiktsplanen ska planområdet ha en framtida användning som blandad stadsbebyggelse. Översiktsplanen redovisar också områden av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas vid exploatering eller annan förändring så att åtgärder som strider mot de riksintressanta värdena förhindras. Planområdet berörs till en mindre del av höjdbegränsningen för riksintresset för luftfarten avseende Bromma flygplats. E18 och E4 är också av riksintresse för trafiken. Även järnvägen är av riksintresse, men ligger inte i anslutning till denna detaljplaneetapp. Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresset Nationalstadsparken.

Fördjupad översiktsplan

Kommunfullmäktige antog 2004-06-21 en fördjupad översiktsplan för Västerjärva och Ulriksdalsfältet (nuvarande Järvastaden och Ulriksdal). Den fördjupade översiktsplanen ligger till grund för planläggningen inom området.

Program

Ett program för hela den nya stadsdelen togs fram under hösten 2006. Programförslaget, som baseras på den fördjupade översiktsplanen, innebär att en helt ny stadsdel byggs på Ulriksdalsfältet. Stadsdelen ska innehålla bostäder, service och verksamheter samt därtill hörande gatu- och parkstruktur. Längs E4 och längs järnvägen föreslås kontor och verksamheter, med bostäder innanför i stadsdelens kärna. Stadsdelen beräknas inrymma ca 1500 lägenheter, varav ca 500 i stadsradhus och resterande del i flerbostadshus.

Programmet sändes ut för remiss och samråd den 22 december 2006. Samrådet pågick till och med den 16 februari 2007. Programsamrådets syfte var främst att inför vidare detaljplaneläggning belysa ett antal frågor där förändringar skett efter antagandet av den fördjupade översiktsplanen. Den 21 mars 2007 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att programmet skulle ligga till grund för vidare detaljplaneläggning. De frågor som framkom under programarbetet behandlas i respektive detaljplanearbete.

Detaljplaner

Den största delen av planområdet är idag inte detaljplanelagt. Planförslaget berör en mindre del av gällande detaljplan 0404/1955 samt delar av P98/0212. De berörda delarna av den sistnämnda utgörs idag av områden med användningen huvudgata respektive park.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

När ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad behovsbedömning. 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån ovanstående kriterier att detaljplanens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan. De frågor som leder till denna bedömning är den sammanhängande kontorsbebyggelsens påverkan på luftkvaliteten längs E4 samt den risknivå som föreligger i och med att E4 är transportled för farligt gods.

Samråd med länsstyrelsen har skett kring behovsbedömningen. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning av behovsbedömningen än stadsbyggnadsförvaltningen. En miljökonsekvensbeskrivning som behandlar de relevanta frågeställningarna åtföljer planhandlingarna.

Beskrivning av planområdet idag

Planområdets avgränsning och omfattning

Planområdet omfattar ca 68200 kvadratmeter. Det utgörs av det sydöstra hörnet av Ulriksdalsfältet och avgränsas i öster av området närmast bullervallen invid E4 och i söder huvudsakligen av det befintliga arbetsområdet vid Vallgatan/Kolonnvägen. Planområdet omfattar också ett smalt markparti som sträcker sig ned till E18 mellan Vallgatan/Kolonnvägen och Törnbacken, avsett för infart till den nya stadsdelen. Marken inom planområdet utgörs idag till största delen av öppen, delvis hårdgjord mark. Planområdet omfattar också en del av en av de karaktäristiska talldungar som

finns på den östra delen av Ulriksdalsfältet. Planområdet omfattar även delar av Kolonnvägen och Överjärva Gårdsväg.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs idag av Solna stad. Hösten 2005 slöts ett köp- och exploateringsavtal mellan Solna stad och Peab AB avseende Ulriksdal. Avtalet innebär att staden kommer att överlåta och försälja området till Peab AB. Peab har överlåtit avtalet på Ulriksdal Utveckling AB som är ett helägt dotterbolag till Peab Sverige AB för genomförandet av exploateringen.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i princip obebyggt. I områdets sydöstra del finns en kiosk av tillfällig karaktär. I den södra delen finns en pumpstation.

Stads- och landskapsbild

Planområdet består i dag till största delen av öppen mark. E4 och järnvägen är mycket påtagliga element i stads- och landskapsbilden i området. Mot E4 finns en bevuxen bullervall. Den visuella kopplingen till Nationalstadsparken på andra sidan E4 från planområdet är på grund av detta svag. Norr och sydväst om planområdet, vid Överjärva Gård och Törnbacken, finns trädbevuxna höjder. Järnvägen ligger på en bank väster om planområdet.

Sydväst om planområdet på en höjd ligger bostadsbebyggelsen på Törnbacken. Bebyggelsen består av punkthus i nio våningar samt lamellhus i tre våningar. Söder om planområdet ligger bebyggelse för kontor och verksamheter kring Vallgatan. Väster om järnvägen och Ulriksdals station ligger Bagartorp med sina fem karaktäristiska punkthus i fjorton våningar. De befintliga höga bostadshusen och kontorsbebyggelsen vid Vallgatan utgör ett påtagligt inslag i stadsbilden kring planområdet.

Service och handel

I Bagartorp finns viss kommersiell service i form av livsmedelsbutik och några mindre verksamheter. Övrig kommersiell service finns på närmsta håll i Frösunda. God tillgång till kommersiell service finns i Solna centrum.

I Bagartorp ligger närmsta skola. Förskolor finns i Agnesberg och i Ritorp. Mellan Ritorp och Frösunda finns en idrottsanläggning. En ny idrottsplats kommer att anläggas norr om Agnesberg. I Bagartorp och Ritorp finns öppen dagverksamhet för äldre. Fritidsverksamhet för barn och ungdomar finns i Ritorp samt vid Bagartorpskolan. Solna kulturskola har verksamhet i Bagartorp.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till spårbunden kollektivtrafik. Planområdet, förutom infarten, ligger på ett avstånd på mellan ca 120 och 400 meter från Ulriksdals pendeltågstation. I Bagartorps centrum finns omstigningsmöjlighet mellan buss och pendeltåg. Kolonnvägen, E4 och Enköpingsvägen trafikeras idag av bussar.

Grönstruktur

Planområdet ligger nära stora, sammanhängande grönområden både i Igelbäckens naturreservat med koppling vidare upp genom Järvakilen och i den anslutande Nationalstadsparken. Tillgängligheten till dessa grönområden är idag begränsad på grund av barriäreffekterna av järnvägen och E4. Naturmiljön kring Överjärva Gård är lätt åtkomlig från planområdet. Vid Överjärva Gård finns en gångbro över E4 till Nationalstadsparken. På andra sidan gården kommer inom de närmsta åren även en gång- och cykelbro över järnvägen att anläggas till den västra delen av naturreservatet. Vid Vallgatan finns en undergång under E4. Vid Ulriksdals station samt ca 400 meter längre norrut finns undergångar under järnvägen som knyter samman planområdet med Bagartorp och Agnesberg och i förlängningen naturreservatets västra del.

Övrigt utrymme för den nya stadsdelen, främst norr om planområdet, består idag till stor del av golfbana, det vill säga gräsbevuxen öppen mark. Inom området finns ett par mindre höjder med tallar.

Kulturhistoriska värden

Planområdet omfattar inga kända kulturhistoriska värden.

Det finns indikationer på fornlämningar i planområdets norra del. Beslut om förundersökning är fattat av Länsstyrelsen och kommer att genomföras under oktober 2007.

Trafik

Planområdet omfattar delar av Överjärva Gårdsväg och Kolonnvägen. Kolonnvägen ansluter sedan till Vallgatan. Kolonnvägen har idag en trafikmängd på ca 6000 fordon per dygn. Öster om planområdet passerar E4 med en trafikmängd på ca 120 000 fordon per dygn. Söder om planområdet löper Enköpingsvägen (E18). Vägen har i dag en trafikmängd på omkring 40 000 fordon per dygn.

Planförslagets innehåll

Omfattning

Planförslaget omfattar den nya stadsdelens huvudsakliga infart från E18, den södra hälften av stadsdelens kontorsbebyggelse mot E4, ca 180 lägenheter i flerbostadshus, ca 45 radhus, en tomt för förskola, gatunätet kring den aktuella bebyggelsen samt delar av stadsdelens centrala park.

Flerbostadshus

Flerbostadshusen i planförslaget ligger placerade längs de större gatorna och är avsedda att utgöra en del av den stadsmässiga bebyggelsen kring dessa gaturum. Byggnaderna kan uppföras i sex våningar och inrymmer totalt ca 180 lägenheter. Byggnaderna kring de två torgen ligger placerade så att skyddade gårdssidor kan anordnas, företrädesvis mot väster. Öster om den centrala parken utgörs flerbostadshusen av punkthus så att samband skapas mellan parken och kontorshusen längs E 4. Under flerbostadshusen kan garage anordnas.

Flerbostadshusen ligger i väl synliga lägen i fonden på infarten till hela stadsdelen och vid torget i den södra delen av kontorsbebyggelsen. Detta är lägen som har en avgörande betydelse för hur entréförhållandena till den nya stadsdelen Ulriksdal

kommer att upplevas. Det är därför särskilt viktigt att bebyggelsen i dessa lägen utformas på ett representativt och välstuderat sätt.

Lokaler och verksamheter i bottenvåningar

Det är en klar fördel för området och en förutsättning för att en stadskänsla ska kunna skapas i området att en viss andel verksamheter förenliga med bostäderna kan anordnas i flerbostadshusens bottenvåningar. Planförslaget innebär att en viss del lokaler ska anordnas i flerbostadshusen mot infarten och den västra stadsgatan, och att möjligheten till att anordna fler lokaler finns i alla flerbostadshusen. I den del av flerbostadshusbebyggelsen som ligger närmast förskolan kan också lokaler för förskoleverksamhet anordnas exempelvis vid eventuella toppar i barnantalet i området. Dessa lokaler bedöms i detta avseende ligga bäst till, då de är placerade vid parkstråk och förskoletomt.

Stadsradhus

Radhusen i planförslaget ligger i planområdets inre del vid de mindre gatorna. Radhusen kan i olika grupper uppföras i tre respektive två våningar. Planförslaget inrymmer ca 45 radhus i det skisserade utförandet. Tomterna är enligt skissen placerade i en tät struktur med begränsade mått framförallt på uteplatserna och lite eller ingen förgårdsmark. Avsikten är att få till stånd markbostäder med stadskaraktär och relativt hög exploatering för att utnyttja det kollektivtrafiknära läget vid Ulriksdals pendeltågsstation. Vind får ej inredas. Souterrängvåning får endast utföras i lägen där stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

Förskola

I Ulriksdal kan ett stort behov av förskoleplatser antas uppstå, inte minst i stadsdelens inflyttningsskede. Detaljplaneförslaget inrymmer plats för en friliggande förskola. Tomtens storlek är ca 2700 kvadratmeter. Avsikten med planförslaget är att en förskola med ca fyra förskoleavdelningar, det vill säga ca 80 förskolebarn ska kunna inrymmas inom denna tomt. Den täta strukturen inom den nya stadsdelen som helhet innebär att lekgårdarna i direkt anslutning till förskolorna blir relativt begränsade. Den föreslagna förskolan kommer dock att ligga i nära anslutning till det gröonstråk som leder genom området och i förlängningen upp till Överjärva Gård. Avståndet till stadsparken kommer att vara drygt 100 meter. Avståndet till planerad skola och grönområdet norr om Törnbacken kommer heller inte att vara stort, men kräva passage över någon av huvudgatorna. Förskolan har i det föreslagna läget en nära placering till pendeltågsstationen vilket bedöms vara en klar fördel vid hämtning och lämning av barn, och vilket bör kunna minimera trafiken med bil till och från skolan.

Möjligheten till att inrymma förskoleverksamhet i bottenvåningar i bostadshus redovisas ovan.

Kontor

Planförslaget innebär att en rad med kontor och verksamheter kan uppföras väster om E4. Byggrätterna ligger på ett avstånd av 30 meter från beläggningskant på vägen. Föreslagen fastighetsgräns ligger på ett avstånd av 25 meter från beläggningskant. Den sydligaste byggnaden i raden omfattar ca 24 000 kvadratmeter BTA exklusive parkering i källare, och kan uppföras i maximalt ca elva våningar. Denna byggnad ligger vid torgbildningen norr om fastigheterna Startboxen 3 och Sadelplatsen 2, och markerar entrén till den nya stadsdelen. Den följande raden av kontor

längs den östra huvudgatan i planförslaget kan totalt inrymma ca 45000 kvadratmeter BTA inom den föreskrivna våningshöjden. Bebyggelsen mot E4 behöver främst av bullerskäl vara sammanhängande. Utformningen av den blir dock mycket viktig att bearbeta, så att bebyggelsen inte uppfattas som alltför massiv i förhållande till gaturummet och de intilliggande bostäderna. Byggnaderna ska utformas som tydligt avläsbara byggnadskroppar, sammanlänkade av mindre byggnader eller olika former av skärmar. Då miljön på marken mellan kontoren och E4 blir olämplig för vistelse annat än högst tillfälligt på grund av buller, luftkvalitet och risker samt bullervallens innehåll, ska inga funktioner där människor vistas anläggas inom detta utrymme.

En kontorsbyggrätt i fem våningar ligger norr om Startboxen 3. Denna byggnad kan bidra till en välgestaltad plats i kopplingen mellan bostäder och kontor.

Parkeringen till kontoren, samt eventuellt även till bostäder i området är avsett att inrymmas i parkeringsanläggningar i källarplan. Förslaget innebär att delar av kontorshusens parkeringsanläggning angörs via Vallgatan/Kolonnvägen.

Gestaltningprogram

Det är viktigt att området får ett sammanhållet uttryck men ändå med variation och en god arkitektonisk gestaltning. Riktlinjer för gestaltningen är redovisat i ett gestaltningsprogram.

Parkering och angöring

Den gällande parkeringsnormen i Solna är 1,1 bilplatser per lägenhet i flerbostadshus varav 0,1 plats är besöksparkering. För enbostadshus är parkeringsnormen 2,0 bilplatser varav 1,0 platser är avsedda för besökare. För radhus och kedjehus i tät stadsmiljö kan parkeringstalet reduceceras till 1,5 platser per bostad varav 0,5 platser är avsedd för besökare om utredning visar att detta är motiverat.

För flerbostadshusen bedöms hela behovet av parkering kunna tillgodoses i garage under byggnader och gård. Radhusens parkeringsbehov tillgodoses inom kvartersmark i form av öppna parkeringsytor och carports på inngångarna samt som parkeringsfickor i gränsen mot den allmänna gatumarken. Möjlighet till ett samnyttjande av parkeringsplatserna under kontoren för bostäder och verksamheter skall utredas innan genomförande- och bygglovskedet.

Gator och torg

Planförslaget innebär att infarten till stadsdelen kan anslutas till E18. En gång- och cykelväg kommer även i fortsättningen att knyta samman Galoppvägen med den norra sidan om E18. Detta kommer att vara en koppling mellan Ritorp och Ulriksdal som knyts samman med det större gång- och cykelnätet i området.

Infarten leder in till bebyggelsen i planområdet. Infarten delar sig sedan och blir början till de östra och västra huvudgatorna i den nya stadsdelen. Dessa gator har en bredd av 19 meter exklusive förgårdsmark och är avsedda att få en stadskaraktär med trädplantering och gatuparkering där så är lämpligt, samt trottoarer på båda sidor och en separat cykelbana. Där infarten möter huvudgatorna föreslås en platsbildning som bör ges en omsorgsfull utformning som del av entrén till stadsdelen.

Vallgatan/Kolonnvägen kommer genom detta förslag att ha kvar sin funktion som angöring till befintliga verksamheter runt gatan. Vägverket tillåter dock inte att

Vallgatan och dess anslutning till E18 belastas ytterligare genom att vara öppen för trafik genom den nya stadsdelen. För att undvika genomfartstrafik genom den nya stadsdelen kommer Vallgatan/Kolonnvägen att stängas av för allmän trafik i höjd med fastigheterna Startboxen 3 och Sadelplatsen 2 och en möjlighet till att vända anordnas inom den aktuella planen. Busstrafiken ska även i fortsättningen kunna passera och knyta samman Vallgatan/Kolonnvägen med Ulriksdals pendeltågsstation. Vid vändplanen finns också utrymme för att skapa en platsbildning.

I öst- västlig riktning löper en 18 meter bred gata med ett parkstråk i mitten. Parkstråket knyter samman parken i öster med naturmarken väster om planområdet.

Väster om den centrala parken löper en kvartersgata med 5 meter bred körbana och en 4 meter bred gångbana med trädplantering. Parkering sker på kvartersmark längs gatan.

Planområdet omfattar också en mindre kvartersgata i anslutning till radhusen. Körbanan är 3,5 meter bred och gångbanan 2,5 meter bred. Parkering sker även här på kvartersmark längs gatan. Dessa mindre gator är avsedda för angöring till bostäderna och därmed trafik i mycket låga hastigheter.

De olika gatutyperna redovisas mer ingående i gestaltungsprogrammet.

Parker

Planförslaget omfattar en del av det grönstråk som ska löpa genom stadsdelen och knyta samman grönområdena på ömse sidor om bebyggelsen i stadsdelen, och även anknyta till parkrum inne bland bebyggelsen. Planområdet omfattar också en del av stadsdelens centrala stadspark. Stadsparken föreslås nu ligga så att de båda befintliga talldungarna innefattas i den. En av talldungarna ligger till viss del inom det aktuella planområdet.

Avfallshantering

Olika system för omhändertagande av hushållsavfall för radhusen utreds. Bl.a. diskuteras nedsänkbara containrar som placeras på kvartersmark. Anläggning för källsortering är inte aktuell inom denna detaljplan utan skall beaktas i kommande etapper.

Brand

Området ska förses med brandposter i gata med ett längsta avstånd om 150 meter mellan varje brandpost. Dock får avståndet mellan byggnad och brandpost inte överskrida 75 meter.

Ledningar

Befintliga el- och teleledningar som berör planområdets östra del måste flyttas. Inom kvartersmark läggs u-områden ut för nya ledningsrätter.

Miljöfrågor

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning

För projektet relevanta miljöfrågor beskrivs utförligare i den bifogade miljökonsekvensbeskrivningen.

Luftkvalitet

En sammanhängande kontorsbebyggelse planeras längs med E 4. Denna försämrar vägens ventilationsförhållanden och medför att överskridandet av miljökvalitetsnormen för partiklar ökar längs vägen. Samtidigt blir luftföroreningshalterna lägre inom de områden där bostäder byggs. Människors exponering för luftföroreningar blir därmed lägre än utan kontorsbebyggelsen. Halterna inom bostadsområdet blir endast något högre än nuvarande bakgrundshalter i Stockholm.

Kontorsskärmen bedöms ha en positiv effekt på hälsan vid en bostadsbebyggelse på Ulriksdalsfältet. I händelse av att bostadsbebyggelsen uppförs innan kontorshuset skall, om behov föreligger, en ca 4 meter hög buller- och partikelskärm uppföras. Utformningen av skärmen skall ske i samråd mellan staden, Vägverket och exploatören. Bebyggelsens tilluftsintag bör placeras i taknivå på den västra sidan där den renaste tilluften finns. Ventilationssystemets utformning är betydelsefull och ett system där framförallt de grova partiklarna kan fångas upp i filter bör väljas.

Risk och säkerhet

Riskenivån inom planområdet är betydande på grund av närheten till E 4 som är en primär transportled för farligt gods. Kontorsbebyggelse planeras längs med E 4 på ett avstånd av cirka 30 meter. Bakom kontoren byggs bostadshus som därmed skärmas. Kontorsbebyggelsen ligger närmare E 4 än länsstyrelsens rekommendationer medan bostadshuset klarar länsstyrelsens rekommenderade avstånd om 75 meter.

Risken analysen visar på en förhöjd risknivå för kontorsbebyggelsen. Med dagens E 4 bedöms risknivån dock vara relativt låg. Eventuellt kommer E 4 breddas i framtiden och avståndet till planerad kontorsbebyggelse uppskattas då bli cirka 20 meter vilket ger en något högre riskbild än dagens situation. Med brandskyddstekniska åtgärder samt genom placering av friskluftsintag och utrymningsvägar från E 4, bedöms dock risknivån bli acceptabel. Avståndet från E 4 till bostadsbebyggelse samt det skydd som framförhållande kontorsbebyggelse utgör innebär att några åtgärder inte bedöms vara nödvändiga för bostäderna.

Buller

Den sammanhängande kontorsbebyggelse som detaljplanen medger längs med E 4 skärmar planområdet från en stor del av vägens trafikbuller. Bullerberäkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik och spårtrafik överstiger det nationella riktvärdet, 55 dB(A) vid stora delar av bostadsbebyggelsen. Som högst uppgår bullernivåerna till 65 dB(A) på den mest exponerade fasaden och till 58 dB(A) på den tystare sidan. De maximala ljudnivåerna ligger på 81 dB(A) vid fasad mot gatan i planområdets nordöstra del. Vid fasaderna mot väster uppgår de maximala ljudnivåerna till som mest 74 dB(A).

Med skärmande åtgärder som exempelvis utskjutande takfot, burspråk och skärmande balkonger samt god lägenhetsplanering går det att klara ekvivalent ljudnivå på 55 dB(A) utanför hälften av boningsrummen och maximal ljudnivå på 70 dB(A) vid uteplatser, det vill säga uppfylla minst avstegsfall B. Endast delvis inglasning av balkonger tillåts dock som förutsättning för bullerberäkningar. Avstegsfall B anger en lägsta acceptabel nivå på ljudnivån vid bostadsplanering. Vid de bullernivåer som kommer att finnas inom planområdet finns en risk för att boende kommer att uppleva sig bullerstörda. En så tyst gårdssida som möjligt bör eftersträvas. Även vid gårdsfasader där 55 dB (A) klaras bör möjligheten studeras att ytterligare minska bullret utanför sovrum. Det är då viktigt att kontorsbebyggelsens ventilationsanlägg-

ningar utförs med så bra ljuddämpning som möjligt för att påverka det totala bullret i området i begränsad uppfattning.

Motiv för att tillämpa avstegsfallen är områdets centrala läge med bra kollektivtrafikförbindelser. När hela stadsdelen är utbyggd förbättras ljudmiljön inom planområdet något eftersom tillkommande bebyggelse skärmar ytterligare. För att trygga en sund boendemiljö om kontorsbebyggelsen uppförs efter bostäderna, skall en tillfällig buller- och partikelskärm byggas ovanpå befintlig bullervall. Utformningen av skärmen skall ske i samråd med Vägverket och om behov finns regleras i särskilt avtal.

Dagvatten

Avrinningen från området påverkas både med avseende på kvalitet och på kvantitet och föroreningsbelastningen på Brunnsviken kommer att öka något. För att minimera påverkan på Brunnsviken skall fördjupade studier av dagvattenhanteringen göras inför genomförandet av planen. Bl.a. skall rörgravar som medger infiltration i mark, fördröjning av dagvatten via trädgropar längs huvudgatorna och via öppna diken i grönytor samt fördröjningsmagasin för rening av trafikdagvatten studeras.

Övriga miljöaspekter

Andelen grönyta minskar i och med planförslaget men ingen värdefull naturmark tas i anspråk. Marken inom planområdet har inte något stort rekreativvärde eftersom den utgör bullerstörd mark intill E 4.

Bullervallen längs E 4 som innehåller markföroreningar ska ligga kvar. Denna bör täckas med rena massor för att minimera risken för att människor exponeras. I övrigt är risken för markföroreningar liten inom planområdet. Grundligare markundersökningar av bullervallen längs E 4 ska göras innan planens genomförande för att dels bestämma omfattningen av föroreningarna, dels vilka åtgärder som skall vidtas.

Effekterna på befintlig bebyggelse i Ritorp, Törnbacken och Startboxen är små. För bostäderna innebär den ökande trafiken inte någon hörbar förändring i bullernivå. Vid kontorsfasaderna i kvarteret Startboxen ökar bullernivåerna något mer. Den stora nivåskillnaden och avståndet mellan infarten och bebyggelsen på Törnbacken gör att trafiken på infarten bedöms få en marginell påverkan på luftkvaliteten vid dessa bostäder.

En studie har gjorts av förslagets påverkan på Nationalstadsparken. Vare sig vad gäller buller eller luftkvalitet kommer planförslaget att ge annat än mycket marginella effekter på Nationalstadsparken. Bebyggelsen inom planområdet kommer framförallt att vara synlig från de delar av Nationalstadsparken som ligger i direkt anslutning till trafiklandskapet kring E4. Dessa delar av parken är redan starkt påverkade av trafikleden och övrig bebyggelse på västra sidan av vägen. Att ytterligare bebyggelse tillkommer på den västra sidan av vägen bedöms inte ha någon påtaglig negativ inverkan på de visuella upplevelsevärdena i parken.

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen genom Kristina Gustafsson, Andreas Andersson och Tomas Andersson och i samarbete med Ulriksdal Utveckling AB och BAU Arkitekter. Plankonsult under utställningsskedet har varit Fredrik Jensen, Temagruppen.

Revidering efter antagande

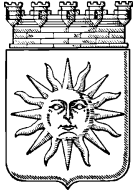
Länsstyrelsen beslutade den 23 april 2008 med stöd av 12 kap 1 § punkt 1 och 4 samt 12 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL) om prövning av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen eftersom de ansåg att detaljplanen kunde befaras innebära att ett riksintresse inte tillgodosågs och bli olämplig med hänsyn till behovet av skydd mot olyckor.

Vid sin prövning konstaterade länsstyrelsen att möjligheterna att vid eventuella behov kunna förstärka kapaciteten genom att bygga ut E4:an med ytterligare körfält åt söder skulle säkerställas om gränsen för byggrätten för det intilliggande kvarteret flyttades två meter åt väster.

Kommunstyrelsens ordförande beslutade den 26 juni 2008, med stöd av kommunalagens 6 kap 36 §, i egenskap av planmyndighet och fastighetsägare att byggrätten inom kv Sadelplatsen minskas med 2 meter utmed kvarterets östliga gräns. Detta regleras genom att en 2 meter bred remsa av den byggbara kvartersmarken utmed E4:an ändras och betecknas som ”Mark som inte får bebyggas” (punktprickad mark).

Länsstyrelsen kunde därefter fastställa detaljplanen.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggchef



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av kv Kapplöpningen m fl (Ulriksdal)

inom stadsdelen Järva i Solna stad, upprättad i januari 2008

Handlingar

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning.

Planens syfte och bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ca 225 bostäder, ca 72000 kvadratmeter BTA kontor och verksamheter plus parkering, förskola samt kringliggande gatu- och parkstruktur i den östra delen av den nya stadsdelen Ulriksdal i Solna.

Bakgrunden till planarbetet är ett arbete med att planera för en ny stadsdel på Ulriksdalsfältet vid Ulriksdals pendeltågsstation. Planarbetet baseras på en fördjupad översiktsplan för Ulriksdalsfältet och Västerjärva som antogs av kommunfullmäktige i juni 2004. Ett programsamråd för hela den nya stadsdelen genomfördes under första kvartalet 2007. Detta är den första detaljplanen i området.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger på Ulriksdalsfältet i den norra delen av Solna, norr om E18 och väster om E4. Planområdet omfattar ca 68200 kvadratmeter. Planområdet berör delar av fastigheterna Järva 2:2, Järva 2:15 och Järva 2:17.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Staden ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Tidplan

Den beräknade tidplanen för detaljplaneprocessen ser ut som följer.

Utställning	4:e kvartalet 2007
Godkännande av byggnadsnämnden	4:e kvartalet 2007
Antagande av kommunfullmäktige	1:a kvartalet 2008
Laga kraft	1:a kvartalet 2008

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Järva 2:2, 2:15 och 2:17 som ägs av staden. Mellan staden och exploatören Ulriksdal Utveckling AB finns ett köp- och exploateringsavtal för delar av fastigheten Järva 2:2.

Fastighetsbildning

De områden som utgör kvartersmark för bostäder, kontor mm ska genom avstyckning eller fastighetsreglering indelas till lämpliga fastigheter. För radhusen ska på kvartersmark i anslutning till bebyggelsen inrättas en gemensamhetsanläggning för parkering. För flerbostadshusen ska parkering till stor del tillgodoses genom parkering i garage under byggnader och gårdar. För kontoren ska parkering lösas i parkeringsanläggningar under den kontorsbebyggelse som planeras utmed E4:an. Parkeringsanläggningen avses att inrättas som gemensamhetsanläggning för parkering där det kontoren utmed E4:an samt den kontorsbyggrätt norr om kv Starboxen ska ingå. Även de punkthus öster om centrala parken planeras att ingå i gemensamhetsanläggning för parkering under kontorshusen för att uppnå parkeringsnormen.

Exploatören har för avsikt att närmare undersöka möjligheten till ett samnyttjande av parkeringsplatserna inom området utöver det som beskrivs ovan. Hur detta skulle kunna utformas och upplåtelseform för detta ska studeras vidare.

Områden som enligt detaljplanen utgörs av allmän plats för gata, park mm avser att vara kvar i stadens ägo.

Område som i detaljplanen är utlagt som kvartersmark för skola/förskola ska avstyckas till en egen fastighet som ska ägas av staden.

Detaljplanen möjliggör även att det område som betecknas kvartersmark för tekniska anläggningar avstyckas till en egen fastighet.

Tekniska frågor

Gator

Gator och övriga anläggningar inom allmän plats kommer att byggas ut av staden.

Staden ansvarar också för byggnation av förskola på kvartersmark för skola.

Exploatören ansvarar för all bebyggelse och andra anläggningar på övrig kvartersmark.

Exploatören ska även stå för alla åtgärder som erfordras för att bebyggelsen ska uppnå erforderligt skydd mot buller såväl under byggtiden som vid byggnadernas färdigställande.

Ledningar

Den teleledning med tillhörande anläggningar som tillhör TeliaSonera AB måste flyttas för att kunna genomföra detaljplanen. Genomförandet av flyttning av teleledning ska överenskommas mellan parterna innan detaljplanen antas.

Inom detaljplaneområdet finns ledningar tillhörande Vattenfall Eldistribution AB. För vissa ledningar finns ledningsrätt.

Ett läge för elnätstation har lagts in i detaljplanen i samarbete med Vattenfall Eldistribution AB.

De områden som betecknas med u och som utgör kvartermark ska upplåtas med ledningsrätt till berörda ledningshavare.

Den nya bebyggelsen kommer att kräva ett helt nytt ledningssystem. Staden kommer att upplåta utrymme för ledningar på allmän plats. Exploatören ansvarar för att avtal med respektive ledningshavare träffas angående anslutning till ledningsnäten.

Kulturhistoriska värden

Det finns indikationer på fornlämningar i planområdets norra del. Beslut om förundersökning är fattat av Länsstyrelsen och har genomförts under oktober 2007. Ansökan om borttagande av fornlämning ska lämnas till Länsstyrelsen. Kostnad för detta ska exploatören stå för.

Ekonomiska frågor

Avtal

I enlighet med köpe- och exploateringsavtalet mellan staden och Ulriksdals Utvecklings AB ska innan detaljplanen antas ett tillägg till avtalet tecknas mellan parterna. Tillägget ska innehålla förtydliganden i exploateringshänseende. Avtalet avser att klargöra parterna åtaganden och klargöra genomförandet av föreslagen detaljplan. I tillägget ska även klargöra exploatörens åtagande när det gäller bulleråtgärder. Ett gestaltungsprogram för områdets utformning ska knytas till detta avtal.

För den nya anslutningen till E 18 som föreslagits i detaljplanen ska avtal tecknas mellan staden och Vägverket innan detaljplanen antas. I ett senare skede ska ett ge-

nomförandeavtal tecknas mellan nämnda parterna. Vägverket kräver också att avtal ska tecknas om buller och eventuella bulleråtgärder utifall att den planerade kontorsbebyggelsen närmast E4:an inte kommer till stånd innan bostadsbebyggelsen är uppförd.

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen genom Kristina Gustafsson, Andreas Andersson och Tomas Andersson och i samarbete med Ulriksdal Utveckling AB och BAU Arkitekter. Plankonsult från och med utställningsskedet har varit Fredrik Jensen, Temagruppen.

Revidering efter antagande

Efter antagandet har planen ändrats med avseende på byggrätten inom kv Sadelplatsen. Se planbeskrivning.

Ann-Christine Källeskog
Plan- och byggchef