

SOLNA STAD

Stadsbyggnadsförvaltningen
Kristina Gustafsson

Laga kraft 2008-02-22
2007-11-08
Rev augusti 2008

1 (14)
P08/0128
SBN/2006:413

Planbeskrivning

Detaljplan för kv Grönlingen m fl (Järvastaden)

SBN 2006:413

inom stadsdelen Järva i Solna stad, upprättad i november 2007

Handlingar

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

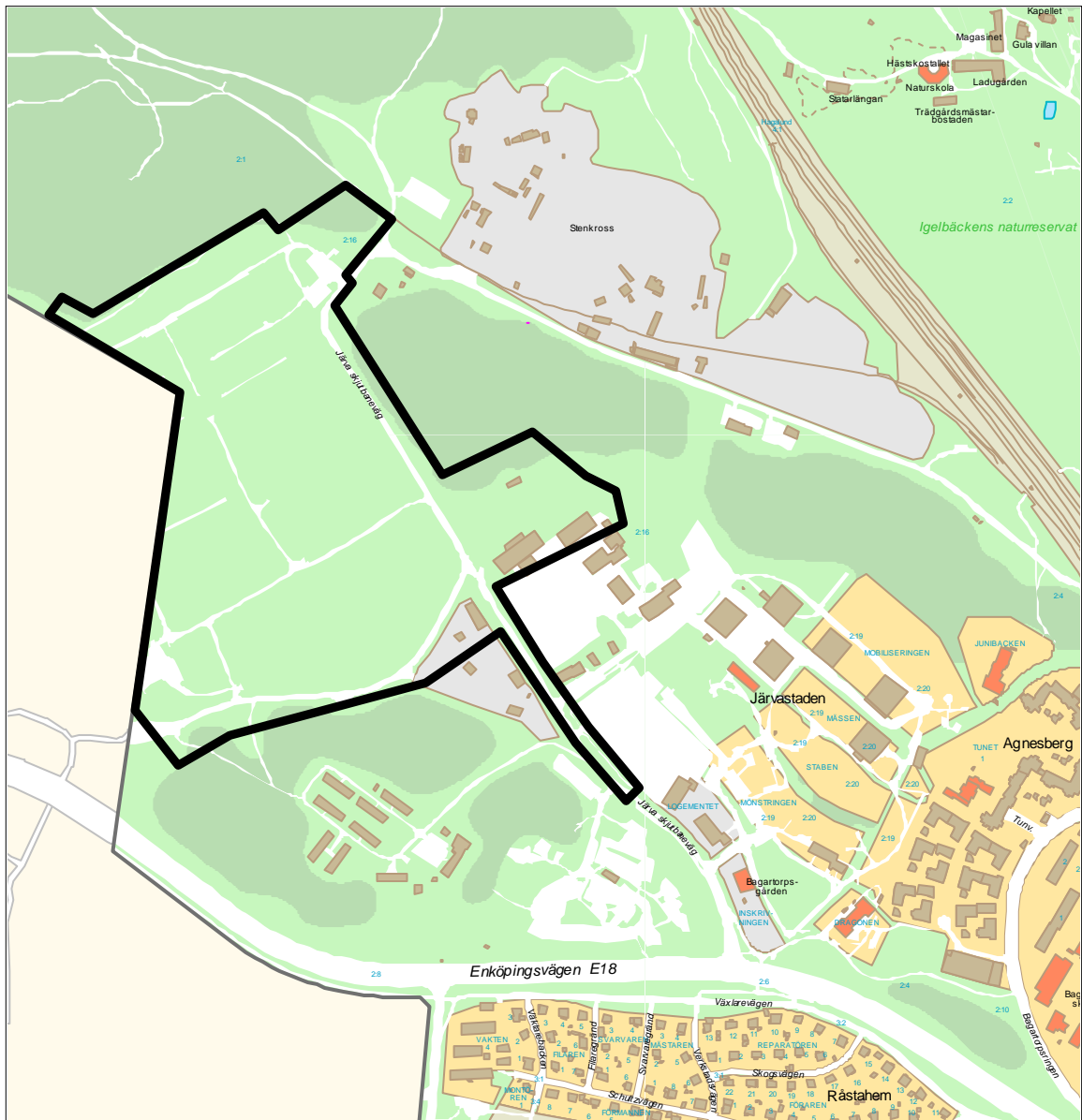
Planens syfte och bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ca 1100 bostäder och en mindre del lokaler, skola, förskola samt kringliggande gatu- och parkstruktur i den västra delen av den nya stadsdelen Järvastaden i Solna.

Bakgrunden till planarbetet är ett arbete med att planera för Järvastaden, en ny stadsdel inom det område som tidigare kallades Västerjärva som pågått under flera år. Planarbetet baseras på en fördjupad översiktsplan för Ulriksdalsfältet och Västerjärva som antogs av kommunfullmäktige i juni 2004.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i den norra delen av Solna, norr om E18 och väster om de befintliga stadsdelarna Agnesberg och Bagartorp, precis mot gränsen till Sundbyberg. Planområdet omfattar ca 192 000 kvadratmeter. Planområdet berör fastigheten Järva 2:16.



Planområdets ungefärliga omfattning

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Föreskriven markanvändning för hela Järvastaden och därmed planområdet är enligt översiktsplanen huvudsakligen bostäder. Norr om planområdet vidtar Igelbäckens kommunala naturreservat. Den kraftledning som ligger öster om planområdet är av riksintresse. Planområdet ligger inom det riksintresse för luftfarten som berör stora delar av Solna. Riksintresset avser höjdbegränsningarna för bebyggelse avseende Bromma flygplats. E18 söder om planområdet utgör väg av riksintresse. Genom Järvastaden löper enligt översiktsplanen ett grönområde viktigt för rekreation och biologisk mångfald med ett grönt stråk viktigt för rekreation och som spridningskorridor för växter och djur. Detta berörs delvis av det aktuella planområdet. Planområdet berörs också av två föreskrivna nya kommunala huvudvägar genom Järvastaden. Järva skjutbaneföreståndarboställe anges i översiktsplanen som kulturhistoriskt värdefull miljö. Det ligger utanför denna detaljplan.

Fördjupad översiktsplan

Kommunfullmäktige antog 2004-06-21 en fördjupad översiktsplan för Västerjärva och Ulriksdalsfältet. För Järvastaden som helhet (fd Västerjärva) innehåller den fördjupade översiktsplanen ca 4000 lägenheter och ca 50 000 kvm kommersiella lokaler, varav ca 400 lägenheter och 26 000 kvm lokaler inom Sundbybergs kommun. Den fördjupade översiktsplanen ska ligga till grund för vidare planläggning inom området. För det aktuella planområdet anger den fördjupade översiktsplanen bostäder. I den norra delen redovisas bostäderna två till tre våningar höga och i den södra delen fyra till sex våningar. Planområdet omfattar också stadsdelens skola och en torgbildning.

Detaljplaner

Planförslaget berör inga gällande detaljplaner. En första detaljplan, kvarteret Staben mfl, har utarbetats i Solna för den östligaste delen av Järvastaden. Detaljplanen omfattar ca 650 lägenheter samt verksamheter. Den vann laga kraft i februari 2006. Delar av de bostäder som omfattas av detaljplanen är nu under uppförande, med planerad inflyttning under 2007. En detaljplan för den västligaste delen av Järvastaden har utarbetats av Sundbybergs stad. Den omfattar ca 500 lägenheter samt 20 000 kvm verksamheter. Detaljplanen vann laga kraft i maj 2006. Den aktuella detaljplanen ansluter i söder med en begränsad del gatumark, samt i väster till dessa båda gällande planer.

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. I det fall detaljplanens genomförande inte bedöms leda till någon betydande miljöpåverkan studeras i Solna relevanta miljöfrågor i en miljöredovisning tillhörande planhandlingarna.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån ovanstående kriterier att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till någon sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning utmynnande i en miljökonsekvensbeskrivning behöver utföras. Den miljöpåverkan som detaljplanens genomförande ger upphov till kan överblickas och åtgärdas och inga större osäkerheter finns i fråga om planens miljöeffekter.

Samråd har skett kring behovsbedömningen med länsstyrelsen och Sundbybergs stad. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning av behovsbedömningen än stadsbyggnadsförvaltningen. Det gör inte heller stadsbyggnads- och miljöförvaltningen i Sundbyberg, men vill i samband med det fortsatta planarbetet diskutera frågor av gemensamt miljöintresse.

Beskrivning av planområdet idag

Markanvändning och avgränsning

Detaljplaneområdet består till största delen av en före detta militär skjutbana. Utöver detta omfattar det mindre delar skogsbevuxen mark. I norr gränsar området till det kommunala naturreservatet kring Igelbäcken. I övriga väderstreck angränsar områ-

det till andra delar av den framtida Järvastaden, även i kommungränsen till Sundbyberg. Planen omfattar i sydost ytor som idag används för verksamheter, främst försäljning. Kring dessa verksamheter är marken till övervägande del hårdgjord. Verksamheterna kommer inte att vara kvar då detaljplanen genomförs. Ca 100 meter från planområdets södra spets går Enköpingsvägen (E18). Planområdet genomkorsas också av körbara vägar med idag liten trafikmängd. Marken inom planområdet är till största delen redan ianspråktagen, kraftigt påverkad och bearbetad för olika verksamheter.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Järvastaden AB.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är till huvudsaklig del obebyggt. I områdets sydöstra del berörs några byggnader som idag inrymmer verksamheter men som avses rivas för att ge plats för bostäderna och skolan.

Service och handel

I Bagartorp finns viss kommersiell service i form av livsmedelsbutik och några mindre verksamheter. Service finns också i Hallonbergens centrum. God tillgång till service finns i Solna centrum. Inom Järvastaden mellan planområdet och Agnesberg finns ett antal verksamheter, bland annat Överskottsbolaget, som kommer att finnas kvar under en period under Järvastadens utbyggnad.

I Bagartorp ligger befintlig skola där det också finns fritidsverksamhet för barn och ungdomar. Förskolor finns i Bagartorp och Agnesberg. Solna kulturskola har verksamhet i Bagartorp. Öppen dagverksamhet för äldre finns i Bagartorp.

Verksamheter

I anslutning till planområdets norra del finns en bergkrossanläggning. Denna verksamhet bedrivs med tillfälligt lov och kommer att avvecklas i samband med detaljplanens genomförande. Detsamma gäller för den betongstation som ligger i planområdets södra del. Söder om planområdet finns ett vandrarhem som också bedrivs med tillfälligt lov i avvaktan på detaljplanering.

Kollektivtrafik

Planområdets mitt ligger ca 1 km från Ulriksdals pendeltågsstation i Bagartorp. E 18 trafikeras av bussar med hållplats vid Järva skjutbanelväg. Närmsta tunnelbanestation är Hallonbergen.

Rekreation

Planområdet har en mycket god tillgång till grönområden och rekreationsområden. Det angränsar till Igelbäckens naturreservat med sina vidare kopplingar till övriga delar av Järvakilen samt till Nationalstadsparken. Söder om Enköpingsvägen ligger Råsta motionsgård i anslutning till Råstasjön. I Ursvik i Sundbyberg finns ett motions- och friluftsområde med löp- och skidspår och motionsgård.

Natur och landskapsbild

Planområdet består till största delen av den gamla militära skjutbanan. Den före detta skjutbanan består idag av flack, öppen gräsmark genombruten av vallar och diken. I övrig omfattar planområdet också mindre partier med skog i områdets östra, södra och norra kanter. Den östra delen av planområdet omfattar en del av den blandskogklädda höjdrygg som sträcker sig från Agnesberg och vidare genom Järvastaden.

Kraftledningen

Öster om planområdet löper idag en kraftledning.

Kulturhistoriska värden

Detaljplaneområdet är mycket påverkat av sentida aktiviteter och innehåller inga fornlämningar eller historiskt eller kulturellt värdefulla områden. I anslutning till områdets norra del ligger skjutbaneföreståndarbostaden, ett bostadshus som tillhörde skjutbaneverksamheten och i den fördjupade översiktsplanen är definierat som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Byggnaden ingår inte i denna detaljplan och påverkas inte av planens innehåll.

Trafik

Området nås via Enköpingsvägen. I dag nås det enbart via Brotorp i Sundbyberg då Järva skjutbaneväg är försedd med hinder. Brotorps trafikplats har idag troligen inte kapacitet för den fordonsmängd som blir aktuell vid en full utbyggnad av Järvastaden. Vartefter Järvastaden byggs ut måste därför trafikplatsen ses över. Diskussioner pågår mellan Sundbyberg stad och Vägverket gällande denna fråga.

Trafiken till området idag består i huvudsak av trafik till bergkrossen i anslutning till planområdet. I planområdets norra del finns också en entré till naturreservatet som nås med bil genom planområdet. Söder om planområdet löper Enköpingsvägen (E18). Vägen har i dag en trafikmängd på omkring 35-40 000 fordon per dygn.

Planförslagets innehåll

Struktur och karaktär

Planförslaget innebär att ca 1100 bostäder kan byggas, tillsammans med ett antal mindre lokaler, skola och förskola. Planförslaget omfattar även gatustrukturen kring den nya bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen är en del av den nya stadsdelen Järvastaden och ligger i direkt anslutning till den del av Järvastaden som är planlagd och nu byggs inom Sundbybergs stad. Strukturen i den aktuella detaljplanen har därför planerats så att den till viss del ska ansluta både till den gatustruktur och den karaktär som den intilliggande etappen avses få. Mellan den aktuella detaljplanen och den redan antagna detaljplanen inom Järvastaden i Solna kommer ytterligare bebyggelse att planeras i ett senare skede då kraftledningen är borta. Ytterligare etapper kommer också att komma till stånd nordöst och söder om den aktuella detaljplanen innan stadsdelen är färdigutbyggd.

Bebyggelsen är utformad så att en tätare struktur med flerbostadshus kring ett stadsmässigt gaturum ligger i den södra delen av området, medan bostäderna sedan trappar av i höjd norrut. Områdets norra halva utgörs av radhus och kedjehus eller parhus i två och tre våningar. En lägre och glesare struktur möter på detta sätt naturreservatet som vidtar norr om planområdet. Inom planområdet finns en anlagd park

för bland annat närlek, medan området utanför plangränsen omgärdas i söder och öster av stråk av den naturmark som löper genom Järvastaden.

Området är avsett att få en i huvudsak småskalig, tät och grön karaktär med trädgårdsstadskänsla där den omgivande naturen anas och är lätt åtkomlig, men med en flerbostadshusdel som ger en stadsmässig ryggrad i strukturen. I områdets centrala del, längs förlängningen av Fridensborgsvägen som så småningom även kommer att utgöra mitten av stadsdelen Järvastaden föreslås ett mindre torg med verksamheter i bottenvåningarna på omkringliggande bostadshus. I anslutning till torget föreslås även en stadsdelspark med plats för lek och utevistelse. I östra delen av planområdet invid angränsande skogshöjd placeras en skola, vilket ger den ett lättåtkomligt läge mitt i stadsdelen och med bra anslutning till gång- och cykelvägnät och anslutning till omgivande grönområden.

Bostäder

Planförslaget inrymmer ca 1100 lägenheter, varav ca 170 är markbostäder och ca 920 är lägenheter i flerbostadshus.

Området är stort och det är viktigt att det får en blandning både av olika typer av byggnader och lägenhetsstorlekar. Planförslaget innebär att den södra delen av området bebyggs med flerbostadshus i en halvöppen kvartersform. Byggnaderna söder om huvudgatan föreslås vara i fem till sex våningar, med högre våningsantal närmast stadsgatan och lägre i söder närmast naturmarken. För att ge gatan en varierad siluett tillåts ett hörn på varje kvarter byggas i sex fulla våningar medan övriga delar mot huvudgatan ska utföras med en indragen sjätte våning för att möta bebyggelsen norrut. Flerbostadshuskvarteren norr om huvudgatan föreslås vara i huvudsak i fem våningar mot de större gatorna och fyra våningar i de inre delarna. Alla dessa flerbostadshuskvarter kan byggas under med garage. Utöver angiven bygggrätt får en komplementbyggnad i en våning om maximalt 50 kvadratmeter anordnas på gård till flerbostadshus.

I gränsen mellan flerbostadshusen och markbostäderna samt i gränsen till stadsparken föreslås mindre lamellhus i fyra våningar. I anslutningen till den skogklädda höjden öster om planområdet föreslås en öppnare form av flerbostadshus genom punkthus i fem våningar. Även dessa flerbostadshus gränsar till lägre enfamiljshus. Byggnadshöjden begränsas därför så att byggnaderna upplevs som fyrvåningshus från gatan.

I den norra delen av planområdet föreslås markbostäder i form av radhus, eventuellt blandat med kedjehus och parhus, i två till tre våningar. Bostäderna placeras så att de formar tydliga gaturum men med utrymme för grönska både kring gata och gård. I det inre av kvarteren kan gångstigar och gemensamma grönytor för exempelvis lekplatser anordnas. Möjligheten till att bygga markbostäder i tre våningar föreslås vid de större gatorna. I den allra nordligaste raden av bostäder är det viktigt att bostäderna grupperas med tydliga släpp mellan grupperna, så att strukturen närmast naturreservatet inte blir alltför tät.

Det är viktigt att området får ett sammanhållet uttryck och en god arkitektonisk gestaltning. Ett gestaltningsprogram ska därför tas fram och biläggas ett exploateringsavtal mellan Solna stad och Järvastaden och i relevanta delar bindas i detta avtal. Gestaltningsprogrammet ska också fungera som riktlinje för de byggherrar och arkitekter som tar vid i projektet efter planskedet, samt utgöra ett stöd vid kommande

handläggning av bygglov och bygganmälan inom planområdet för att området ska få avsedd karaktär.

Planområdet ligger, liksom stora delar av Solna, inom riksintresset för luftfarten avseende Bromma flygplats. Det innebär att byggnadernas höjder ska begränsas. Någon intressekonflikt beträffande tillåtna höjder med avseende på riksintresset föreligger inte då bebyggelsen kan utföras som mest i sex våningar.

Lokaler och verksamheter

Det är en fördel för området om en viss andel verksamheter förenliga med bostäderna kan anordnas. Detaljplaneförslaget anger att bebyggelsen norr om stadsgatan (Fridenbergsvägen förlängning) invid stadsparken ska inrymma centrumlokaler om minst 300 kvadratmeter och invid stadsdelstorget lokaler om minst 700 kvadratmeter. Därutöver får fler lokaler anordnas i flerbostadshusen. I huskropparna som vetter mot naturområdet längst i söder tillåts även förskola i flerbostadshusens bottenvåningar. Dessa lägen skulle kunna användas som förskola vid eventuella toppar i barnantalet i området. Vid placering av lokaler i bottenvåningen på flerbostadshus är det dock viktigt att så långt som möjligt förebygga störningar för de boende.

Diskussioner pågår om att etablera ett mindre handelsområde i anslutning till Järvastaden, i Sundbyberg invid infarten från E18, där bland annat en större livsmedelsbutik kan bli aktuell.

Skola och förskola

I Järvastaden som helhet ska enligt barn- och utbildningsförvaltningen utrymme finnas för en ny skola för åldrarna f-9 med plats för 5-600 barn, och tillfälligt upp till 1000 barn. Denna skoltomt finns med i aktuell detaljplan. Skolan föreslås placeras i anslutning till grönområdet öster om detaljplanen, vilket ger god tillgång på extra utomhusytor utanför skolgården, närhet till de sammanhängande friområdena i naturreservatet men samtidigt ett centralt läge vid torget i stadsdelens mitt. I detta läge har skolan också ett kort avstånd till den idrottsplats som ska anläggas i en kommande detaljplan i den norra delen av Järvastaden. I planförslaget är skoltomten ca 24 600 kvadratmeter. Inom skolområdet har även beräknats plats för en friliggande förskola. En huvudbyggnad för skolan kan med fördel placeras vid gatan, medan ytterligare lokaler och förskolan kan placeras i det inre av tomten. Bebyggelsen får uppföras i maximalt fyra våningar. Skolans behov av egen idrottshall är ännu inte klarlagt, men en mindre hall är illustrerad i illustrationen till planförslaget. Närmaste huvudbyggnad inom skoltomten ligger i förslaget mer än 65 meter från kraftledning. Enligt stadens prognoser hittills behöver skolan inte komma till stånd förrän efter år 2015. Avsikten är att kraftledningen i framtiden inte ska vara kvar i detta läge.

Ett stort behov av förskoleplatser antas uppstå, inte minst i stadsdelens inflyttningskede. Enligt barn- och utbildningsförvaltningen finns ett beräknat behov av ca 240 förskoleplatser i Järvastaden som helhet inom Solna. Vid jämförelse med likvärdiga projekt är denna siffra ganska låg. Den aktuella detaljplanen omfattar totalt minst tre förskoleområden, varav ett i anslutning till skoltomten. Totalt motsvarar detta minst 8-10 förskoleavdelningar, det vill säga ca 160-200 förskolebarn, plus möjligheterna till att inrymma förskola i bottenvåningarna på ett par av flerbostadshusvartererna med bäst läge i förhållande till utomhusytor. I anslutning till skolan planeras en friliggande förskola med plats för ca 80 barn (fyra avdelningar). I den norra delen av planområdet finns två föreslagna lägen för friliggande förskolor, en större tomt med

plats för ca 80-100 barn (fyra till fem avdelningar) och en mindre med plats för ca 20-40 barn (en till två avdelningar). Den större tomten är ca 5000 kvadratmeter och ligger i ett naturnära läge i anslutning till naturreservatet. Den mindre tomten ligger också precis på gränsen till naturreservatet och är ca 840 kvadratmeter. Den senare kan förslagsvis användas som reservtomt då barnkullarna är extra stora. De två senare förskoletomterna medger bebyggelse i två våningar.

Gator

Gatunätet består i princip av en krans av något större gator som även möjliggör busstrafik och innanför dem mindre gator i anslutning till bostäderna. Området kommer att kunna angöras dels genom förlängningen av Järva Skjutbaneväg, via förlängningen av Gunnarbovägen samt via Brotorp. Trafiken genom området bedöms bli mycket begränsad. Gatunätet utformas med möjlighet till grönska och parkering vid flerbostadshusen, som kantstensparkerings eller mittparkering. I anslutning till enfamiljshusen blir gaturummen mindre, och med färre kantstensparkeringsplatser då det blir fler utfarter från de intilliggande fastigheterna. Gatorna är avsedda för låga hastigheter.

Kollektivtrafik

Ett förslag till vilka gator som ska trafikeras med buss har tagits fram i samarbete med SL. Busslinjerna 157, 505 och 540 ges förslagsvis nya linjesträckningar genom områdets större gator. Dessutom planeras en ny busslinje till Solna centrum via Ulriksdals station och Kolonnvägen med ändhållplats i Järvastaden. Busshållsplatser placeras förslagsvis i anslutning skoltomten, torget, i gränsen mot Sundbyberg samt i norra delen av planområdet.



Planerade busshållsplatser

Parkering och angöring

Den gällande parkeringsnormen i Solna är 1,0 parkeringsplats per lägenhet (ppl/lgh) för flerbostadshus samt 0,1 ppl/lgh för besöksparkeringsplatser, dvs 1,1 ppl/lgh. Parkeringsnormen innebär att totalt ca 1000 parkeringsplatser behöver lösas inom detaljplanområdet för att klara behovet för flerbostadshusen. Enligt översiktliga beräkningar inrymmer planförslaget strax över 900 parkeringsplatser på kvartersmark för lägenheter i flerbostadshus. Detta motsvarar ett parkeringstal på ca 1,0 bilplatser per lägenhet. Om gatumarkens ca 200 p-platser räknas in blir parkeringstalet ca 1,2 bilplatser per lägenhet. I planförslaget löses parkeringen för flerbostadshusen huvud-

sakligen genom garage i källare under kvarteren. Besöksparkeringen kan ske på gatumark där plats finns för detta, resterande del ska anordnas inom kvartersmark. Även kvartersgatorna mellan flerbostadshuskvarteren i den södra delen kan nyttjas för parkering på kvartersmark. De mindre lamellhusen i anslutning till radhusen får nyttja parkeringsplatser i de närliggande kvarterens garage. Som kompensation ligger det fler platser på gatumark invid dess lägenheter.

För enbostadshusen gäller en norm på 1,0 parkeringsplats per hus (ppl/hus) samt 1,0 ppl/hus för besöksparkering, dvs 2,0 ppl/hus. Detta innebär ett behov av ca 340 platser totalt för enfamiljshusen. För radhus och kedjehus i tät stadsmiljö kan dock parkeringstalet reduceras till 1,0 + 0,5 ppl/hus, dvs 1,5 ppl/hus. Hos radhusen föreslås parkeringen huvudsakligen lösas genom små, samlade markparkeringar samt på kvartersmark längs med gator alternativt kvartersgator. För kedjehus och parhus kan parkering anordnas inom varje tomt. Enligt de beräkningar som gjorts inrymmer området ca 270 p-platser för enfamiljshus på kvartersmark, vilket motsvarar ett parkeringstal på ca 1,6 bilplatser per lägenhet. Detta innebär ett visst avsteg från parkeringsnormen, vilket motiveras dels av att bostadstypen gäller rad-, par och kedjehus i en relativt tät miljö, dels av att stadsdelens läge medför ett mindre behov av besöksparkering. Det senare förklaras av att det finns få målpunkter i området och att behovet av gatuparkering därmed är lägre. Då även gatuparkering i anslutning till denna hustyp räknas in blir parkeringstalet totalt 2,1 bilplatser per lägenhet.

Torg, parker och grönstruktur

I områdets mitt i anslutning till huvudgatan, föreslås ett stadsdelstorg och en park i anslutning till varandra. Torget kan fungera som en mötesplats i området och ska erbjuda platser för uteservering och eventuellt mindre torghandel.

Parken är främst tänkt som en bostadsnära grönyta för lek, spel och umgänge. Parken får gärna innehålla vatten i någon form, t ex ett fördröjningsmagasin för dagvattnet. Parken övergår norrut i en plats där befintliga tallar bevaras, och fungerar som en övergång mot naturmarken öster om Järva skjutbanelvägs förlängning. Parken fungerar också som en länk mellan områdets inre delar och anslutningen till grönstråket öster om planområdet och i dess förlängning entrén till naturreservatet öster om förskolan. I övrigt bidrar delvis planterade gaturum tillsammans med enbostadshusens trädgårdar till en lummig struktur i området. Området gränsar i övrigt till stora sammanhängande grönområden, så tillgången till grönyta i anslutning till bostäderna kommer att bli mycket god.

Den föreslagna utbyggnaden av planområdet bedöms inte påverka tillgängligheten till de angränsande större grönområdena för omkringboende eller andra nyttjare av naturreservatet. Den möjlighet som idag finns att röra sig genom planområdet kommer att finnas kvar genom den ovan beskrivna strukturen.

Planerade åtgärder utanför planområdet

Ett antal åtgärder inom utbyggnaden av Järvastaden påverkar planen även då de ligger utanför planområdet. Nordöst om planområdet kommer en idrottsplats att anläggas. Den ska stå färdig senast år 2011. I höjd med Överjärva Gård kommer en gång- och cykelbro att byggas över järnvägen. Den ska stå färdig senast år 2009. Diskussioner pågår mellan staden och Banverket om denna bro. I samband med den pågående utbyggnaden av detaljplanen för kvarteret Staben m m förlängs Gunnarbovägen. Beläggning av tyst asfalt på E18 söder om Järvastaden är under genomförande,

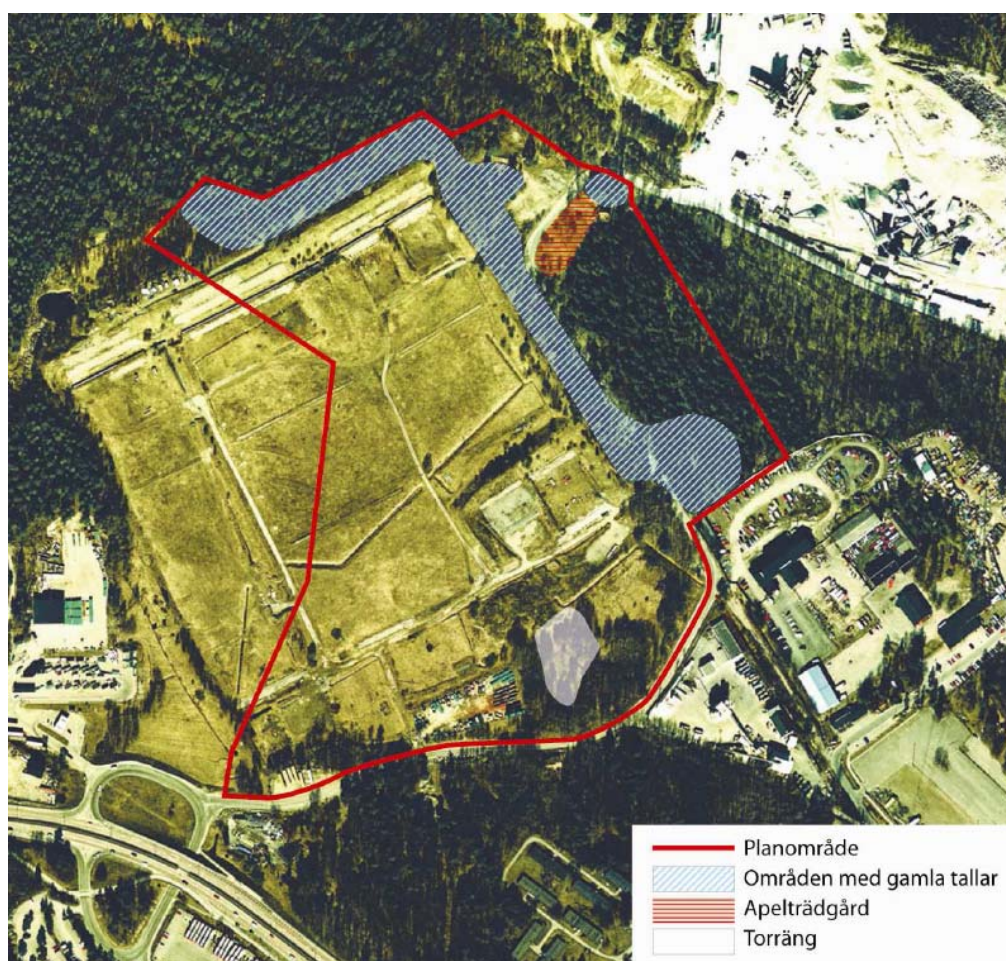
vilket innebär att ljudnivåerna kan sänkas med ca 6 dB(A). Den nya beläggningen ska utvärderas år 2009.

Miljöfrågor

De väsentligaste miljöfrågorna att belysas under planarbetet har bedömts vara grönsstruktur, buller, luftkvalitet och markföroreningar.

Naturmiljö

Inom planområdet finns både områden med högre naturvärden och områden utan högre naturvärden. Områdets värde för den biologiska mångfalden ligger också i närheten till Järvakilen och Igelbäckens naturreservat och områdets funktion som spridningskorridor. Den största delen av planområdet utgörs av skjutbanan vilken inte hyser någon värdefull vegetation. Den öppna miljön innebär dock att platsen är attraktiv för fåglar. Även de sydöstra delarna av planområdet, ett område med gamla schaktmassor, är utan större naturvärden. De högsta naturvärdena inom planområdet är knutna till gamla tallar som finns inom markerade områden på kartan i figuren nedan. I dessa områden finns flera stora, skyddsvärda gamla tallar. Höjdryggen i öster som till stor del ligger utanför planområdet, har en vegetation bestående av tallskog och bland annat blåbärsris. Växtligheten är vanlig i Stockholmsområdet. I anslutning till skjutbaneföreståndarbostaden, som dock inte ingår i denna detaljplan, finns en apelträdgård med en del värdefulla träd. I sydost inom planområdet finns en torräng som bedöms ha en relativt artrik miljö.



(Den röda gränsen i denna figur överensstämmer inte helt med detaljplanens gräns.)

De stora tallar som finns i området har mätts in. Byggnaderna har placerats så att ett flertal av tallarna ligger inom naturmark eller på mark som inte får bebyggas och därmed kan bevaras. Torrängen bedöms vara svår att bevara med den föreslagna utformningen av bebyggelsen.

Områdets funktion som spridningsväg kommer att förändras. Den genomsläppliga strukturen och det stora inslag av grönska den innehåller bör dock kunna innebära att området fortfarande till viss del kan ha en funktion som spridningsväg. Järvakilen i ett större perspektiv liksom det kommunala naturreservatet bedöms inte påverkas av förslaget förutom avseende det större slitage som all bebyggelse med efterföljande befolkningsökning i anslutning till grönkilen kan förväntas medföra.

Luftkvalitet

Trafikmängden på Enköpingsvägen (E18) uppgår idag till 35 000-40 000 fordon per dygn. Kymlingelänken som beräknas vara färdig år 2012 kommer att ta över funktionen som E18. Trafiken på Enköpingsvägen bedöms successivt öka fram till dess att Kymlingelänken öppnar och blir som mest 46 000 fordon per dygn. Efter det att Kymlingelänken öppnar kommer en stor del av trafiken att flytta över dit och Enköpingsvägen omvandlas till en lokal huvudgata med lägre hastighet. Omfattande utbyggnader i denna del av regionen leder till att trafikmängden då blir ungefär densamma som idag.

Luftkvaliteten i området påverkas främst av trafiken på Enköpingsvägen. Partikel- och kvävedioxidhalterna längs Enköpingsvägen och inom detaljplaneområdet ligger idag under miljökvalitetsnormerna. Detta kan dock komma att förbättras då vägen beläggs med tyst asfalt. Planförslaget påverkar luftkvaliteten genom att bebyggelsen alstrar trafik. Förslaget innebär en marginell ökning av trafiken men den kumulativa effekten av samtliga exploateringar längs Enköpingsvägen medför att trafiken på sikt ökar. Trafikflödet har beräknats till 46 000 fordon per dygn år 2010 och till år 2015 då Kymlingelänken öppnat beräknas trafiken uppgå till 35 000 fordon per dygn. Kvävedioxidhalterna längs vägen ligger långt under miljökvalitetsnormen år 2010 och 2015 och planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppfylla normen.

För öppna välventilerade trafikleder är det kritiska trafikflödet med dagens partikelalstring 50 000-55 000 fordon per dygn för att klara miljökvalitetsnormen för partiklar. Under de år då Enköpingsvägen har som högst trafikflöde finns det således risk för höga partikelhalter men miljökvalitetsnormen bedöms inte överskridas. Därmed görs bedömningen att förslaget inte påverkar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormen för partiklar.

Närheten till Igelbäckens naturreservat är positiv. De boende framförallt i de norra delarna av detaljplaneområdet kommer att utsättas för relativt låga halter av luftföreningar jämfört med många andra bostadsområden i Stockholmsområdet.

Någon risk för överskridna miljökvalitetsnormer bedöms inte föreligga inom planområdet.

Störande verksamheter och risker

Planförslaget innebär inga störande verksamheter eller risker. De verksamheter som idag finns i planområdets närhet och som kan innebära störningar kommer successivt att avvecklas. Detaljplanens genomförande leder till uppförandet av i huvudsak

bostäder och bedöms inte heller leda till några negativa effekter avseende föroreningar och störningar för människors hälsa eller miljön. Åtkomsten till naturreservatet genom området säkras genom strukturen av allmän plats i detaljplanen.

Enköpingsvägen är primär transportled för farligt gods. Avståndet mellan den nya bebyggelsen och vägen är över 100 meter och risknivån är därför låg.

Stenkrossverksamheten som idag ger upphov till buller och tunga transporter kommer efter detaljplanens antagande att bedrivs med tillfälligt lov och kommer att avvecklas i takt med att området byggs ut. I bygglovprövningen bedöms huruvida verksamheten kommer medför störningar på de nytillkomna bostäderna och vilka åtgärder som kan komma att bli nödvändiga för att undvika sådana störningar. Krossen kommer troligen att avvecklas helt vid halvårsskiftet 2009.

Kraftledningen öster om planområdet ska på sikt grävas ner eller flyttas. Till dess bör Socialstyrelsens rekommenderade gränsvärde på $0,4 \mu\text{T}$ för elektromagnetiska fält efterföljas vid nybyggnad av bostäder och skol- och förskoleverksamhet. En magnetfältstudie togs fram för kraftledningen genom Järvastaden år 2004. I den studien räknades även med en aviserad ökad belastning av kraftledningen. Studien visar att en årsmedelnivå på $0,2 \mu\text{T}$ uppnås på ett avstånd av ca 60-65 meter från kraftledningens centrumlinje. Nivån $0,4 \mu\text{T}$ uppnås därmed på ett kortare avstånd än så till kraftledningen. Byggrätten för skolan har justerats så att den ligger som minst 65 meter från kraftledningens mitt.

Gränsvärdet för radon 200 Bq/m^3 ska klaras för inomhusmiljö i bostäder, förskolor och skolor. Enligt den översiktliga kommuntäckande kartan för markradonrisk utgörs planområdet till största del av lågriskområde. I planens utkanter är det dock högriskområde.

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Ramböll Akustik i juli 2007. Stora delar av detaljplaneområdet kommer att ha mycket goda ljudförhållanden och bullernivåerna inom större delen av området kommer att ligga under 55 dB(A) .

Med genomtänkt utformning av husen och god lägenhetsplanering kan Stockholms läns riktvärden för trafikbuller utomhus innehållas. I några fall måste dock länsstyrelsens avstegsfall tillämpas, vilket innebär att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet har tillgång till tyst sida och att lägenheterna har bullerskyddade uteplatser. Riktvärdena inomhus bedöms också kunna innehållas. Den ekvivalenta ljudnivån utmed huvudgatorna är mellan 55 och 60 dB(A) . Ljudnivån vid den fasad som är mest bullerutsatt, i det sydvästligaste kvarteret närmast Enköpingsvägen, är något högre än 60 dB(A) . Den maximala ljudnivån överskrider 70 dB(A) även längs sådana gator som så gott som uteslutande trafikeras med personbilar. Detta inverkar på möjligheten till placering av balkonger och uteplatser.

Det sydvästligaste flerbostadshuskvarteret har illustrerats med en öppning mot infarten från Enköpingsvägen. Det medför att den ekvivalenta ljudnivån på gården med detta utförande överstiger 55 dB(A) vid några lägenheter. Som högst blir den upp till $60-61 \text{ dB}$ vid 6:e våningen. Denna öppning bör slutas, eller utformas som en portik med liten öppning. En lösning kan vara att uteplatser och balkonger mot gården skärmas mot väster. Detta kommer att kräva vidare studier och särskilda lösningar för att goda ljudmiljöer ska kunna tillskapas. Detaljplanen tillåter att någon sådan

öppning inte utförs. Problemet blir väsentligt mindre om även en sträcka av Enköpingsvägen inom Sundbybergs stad beläggs med tyst asfalt. På övriga gårdar är öppningarna inte kritiska.

Det ekvivalenta järnvägsbullret är lägre än riktvärdena i planområdet. Mest utsatta för tågbuller är de tre sydligaste av de sex punkthusen längs Järva skjutbanevägs förlängning. Där är den ekvivalenta ljudnivån 50-51 dB(A). Den sammanlagda ekvivalenta ljudnivån orsakad av väg- och spårtrafik är 52-53 dB(A) vid det sydligaste huset. Den maximala tågbullernivån är lägre än 70 dB(A) i hela planområdet. De högsta ljudnivåerna orsakas av Uppsalapendeln (RC-loksdragna persontåg). SJ kan inte ange hur länge dessa kommer att vara kvar i trafik.

Markföroreningar

Den del av planområdet som utgörs av den tidigare skjutbanan har sanerats och förorenade massor har transporterats bort. Övriga delar av planområdet där det pågår verksamheter kommer att undersökas i samband med avveckling av verksamheten och eventuella markföroreningar kommer då att omhändertas. I övrigt kommer uppföljning att göras av eventuella kvarvarande markföroreningar som påträffas vid genomförande av planen, men dessa bedöms inte innebära några svårigheter eller störningar för omgivningen.

Teknisk försörjning

Placering av ledningar och pumpstation har tagits fram i samråd med Solna Vatten. Spillvattnet leds till en ny avloppspumpstation med placering i närheten av korsningspunkten mellan Järva Skjutbaneväg och den nya esplanaden (E-område på plankartan). Plats bereds i gatumark för va-ledningar, med en minsta bredd av sex meter.

Dagvatten skall i första hand omhändertas på egen tomtmark (LOD). I andra hand skall fördröjning ske inom tomtmark. Lämpliga platser för LOD (infiltrering) kan avgöras först efter det att den geotekniska undersökningen är utförd. Fördröjningsmagasin för dagvatten planeras i samband med den planerade parken centralt i området.

Genomförandet av planen innebär att det befintliga lokalnätet för el behöver byggas ut. Diskussioner om en fördelningsstation kommer att föras mellan staden, Järvastaden och Vattenfall. Det ligger dock inte inom den aktuella detaljplaneetappen. Tre lägen för elnätstationer har i samarbete med Vattenfall förts in i detaljplanen (E-område på plankartan).

Vid anläggning av nya gator nedlägges ledningar för telekommunikation, el, värme mm till fastigheterna, vilket samordnas mellan ledningsägarna.

Genomförande

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

Medverkande

Detaljplaneförslaget är framtaget av stadsbyggnadsförvaltningen genom Kristina Gustafsson, Annelie Mellin, Andreas Andersson och Tomas Andersson. Detaljplaneförslaget är framtaget i samarbete med Järvastaden AB och Nyréns Arkitektkontor AB.

Revidering augusti 2008

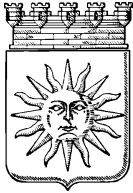
En rättning har gjorts på plankartan inom kvarteret Pyrolan avseende höjden i hörnbyggrätten, V ska vara VI.

Elisabeth Berglund
Stadsbyggnadschef

Kristina Gustafsson
Planarkitekt

Bilaga

Bilagan består av illustrationer framtagna av Järvastaden AB samt Nyréns Arkitektkontor AB genom Susanna Juhlin-Glebrandt, Johanna Ljungdahl, Anna Frank, Lars Gauffin och Maria Uddén.



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för kv Grönlingen m fl (Järvastaden)

SBN 2006:413

inom stadsdelen Järva i Solna stad, upprättad i november 2007

Handlingar

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

Planens bakgrund och syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ca 1100 bostäder och en mindre del lokaler, skola, förskola samt kringliggande gatu- och parkstruktur i den västra delen av den nya stadsdelen Järvastaden i Solna. Bakgrunden till planarbetet är ett arbete med att planera för Järvastaden, en ny stadsdel inom det område som tidigare kallades Västerjärva som pågått under flera år. Planarbetet baseras på en fördjupad översiktsplan för Ulriksdalsfältet och Västerjärva som antogs av kommunfullmäktige i juni 2004.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

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

Tidplan

Den beräknade tidplanen för detaljplanprocessen ser ut som följer.

Samråd	2:a kvartalet 2007
Utställning	3:e kvartalet 2007
Godkännande av byggnadsnämnden	4:e kvartalet 2007
Antagande av kommunfullmäktige	4:e kvartalet 2007
Laga kraft	1:a kvartalet 2008

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheten Järva 2:16 som ägs av Järvastaden AB.

Fastighetsbildning

De områden som utgör kvartersmark för bostäder ska avstyckas till egna fastigheter. För ytor och anläggningar för tex parkering som skall nyttjas av flera fastigheter ska gemensamhetsanläggningar inrättas.

De områden som enligt detaljplanen utgörs av allmän plats för gata, parker mm skall överföras till fastighet ägd av kommunen. Det ska ske huvudsakligen genom fastighetsreglering.

Områden som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark för skola eller förskola ska överlåtas till kommunen genom fastighetsreglering eller avstyckning.

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

Tekniska frågor

Gator

Gator och övriga anläggningar på allmän plats kommer att byggas ut av Järvastaden AB enligt överenskommelser med staden för att därefter överlåtas till staden. Riktlinjer för den allmänna platsens utformning utarbetas i samarbete mellan staden och exploatören och regleras i exploateringsavtalet.

Genom gatumark i detaljplanens sydöstra del kopplas den samman med antagen detaljplan inom Solnas del av Järvastaden för möjlig anslutning till redan anlagda ledningar.

Ledningar

Placering av ledningar och pumpstation har tagits fram i samråd med Solna Vatten. Plats bereds i gatumark för va-ledningar vid gränsen mot Sundbyberg, med en minsta bredd av sex meter. Plats bereds också på kvartersmark för två ledningsrättsområden (u-område på plankartan) i den norra delen av planområdet.

Dagvatten skall i första hand omhändertas på egen tomtmark (LOD). I andra hand skall fördröjning ske inom tomtmark. Lämpliga platser för LOD (infiltrering) kan avgöras först efter det att geoteknisk undersökning är utförd. Fördröjningsmagasin för dagvatten planeras i samband med den föreslagna parken centralt i området.

Inom detaljplaneområdet finns idag befintliga ledningar tillhörande Telia Sonera och Vattenfall Eldistribution AB. För vissa ledningar finns servitut och ledningsrätt.

Tre lägen för elnätstationer har lagts in i detaljplanen i samarbete med Vattenfall Eldistribution AB.

Exploatören ansvarar för samordningen med ledningsdragande verk och bolag angående tekniska anläggningar. Detta ska ske i samråd med kommunen. För ledningar ansvarar respektive ledningsdragande verk och bolag.

Ekonomiska frågor

Avtal

Mellan kommunen och Järvstaden AB (företag Västerjärva Exploatering AB) finns en principöverenskommelse, daterad den 6 och den 10 december 2004. Parterna har också tecknat ett avtal för en första detaljplan, kv Staben m fl, daterad den 29 september och den 23 december 2005. I avtalet för första detaljplanen, kv Staben m fl, regleras vilka exploateringsbidrag som exploatören ska erlagga. Avsikten är att dessa bidrag ska upprepas i avtalen som sluts för varje detaljplan. Exploateringsavtal för aktuell detaljplan kommer att tecknas mellan staden och Järvastaden AB före antagandet av detaljplanen.

Om det krävs ett avtal för att reglera drift och skötsel av Brotorpsvägen i gränsen mellan kommunerna kommer avtal tecknas mellan Solna stad och Sundbyberg stad.

Medverkande

Detaljplaneförslaget är framtaget av stadsbyggnadsförvaltningen genom Kristina Gustafsson, Annelie Mellin, Andreas Andersson och Tomas Andersson. Detaljplaneförslaget är framtaget i samarbete med Järvastaden AB och Nyréns Arkitektkontor AB.

Revidering augusti 2008

En rättning har gjorts på plankartan inom kvarteret Pyrolan avseende höjden i hörnbyggrätten, V ska vara VI.

Elisabeth Berglund
Stadsbyggnadschef

Kristina Gustafsson
Planarkitekt