



Planbeskrivning

Detaljplan för kv. Grankällan

inom stadsdelen Järva, upprättad i maj 2016

Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser
- miljökonsekvensbeskrivning

Finns framtaget; en riskanalys (inkl. vibrationsutredning), bullerutredning, dagvattenutredning, utredning avseende skyddsavstånd till kraftledning, efterbehandling av skjutbanor, ett gestaltungsprogram samt en hydrologisk bedömning avseende återställande av kärr i Igelbäckens naturreservat.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av radhus och kedjehus och lokalgator väster om Ostkustbanan i nordöstra Järvastaden. Jaktvillans kulturhistoriska värde säkras i detaljplanen. Detaljplanen syftar också till att säkerställa att naturområden bevaras.

Bakgrund

I juni 2004 antog kommunfullmäktige en fördjupning av översiktsplanen för Västerjärva och Ulriksdalsfältet. I samband med att fördjupningen av översiktsplanen antogs tecknades en principöverenskommelse med exploatören.

Kommunstyrelsen gav 2012-05-07 i uppdrag till stadsbyggnadsnämnden att ta fram en detaljplan för området. Stadsbyggnadsnämnden gav 2012-06-07, förvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för aktuellt område. Inriktningen var enbostadshus i form av radhus och kedjehus.

Detaljplanen var ute på samråd från 2015-04-13 till och med 2015-05-24. Granskning genomfördes 2016-01-11 till och med 2016-02-08.

Planområde



Planområdets placering och ungefärliga avgränsning.

Planområdet ligger i den norra delen av Solna, intill Ostkustbanan, Igelbäckens naturreservat och nordöst om de befintliga stadsdelarna Agnesberg, Bagartorp och de första etapperna av Järvastaden.

Planområdet är beläget på båda sidorna om Gunnarbovägen och utgörs av del av Järva 2:16. Området ägs av Järvastaden AB.

Planområdet gränsar mot den tidigare framtagna detaljplanen i Järvastaden, *Detaljplanen för kv. Grönlingen m.fl.* I norr angränsar planområdet till Igelbäckens naturreservat.

Behovsbedömning

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i Miljöbalken.

De verksamheter som idag finns inom planområdet och som kan innebära störningar kommer att avvecklas. Detaljplanens genomförande leder till uppförandet av i huvudsak bostäder och bedöms inte leda till några negativa effekter avseende föroreningar och störningar för människors hälsa.

Den planerade utbyggnaden och medföljande sprängningar inom detaljplaneområdet innebär att hydrologin i området kommer att förändras. Hur stor förändringen blir och i vilken grad det kommer att påverka det alkärr som ligger i anslutning till planområdet i Igelbäckens naturreservat är svårt att avgöra. Graden av påverkan beror bland annat på om nya dräneringsvägar öppnas genom sprickor i berget till följd av sprängningsarbetet.

Det är troligt att alkärrets vattensituation sedan tidigare har påverkats negativt till följd av krossverksamheten och det finns tecken på att sumpskogen varit torrlagd vid tidigare tidpunkter. I dagsläget är inte sumpskogen helt torrlagd och fyller fortfarande en funktion som viktig biotop.

Då alkärret fortfarande håller vatten, ligger i ett naturreservat, och eventuella effekter av sprängningarna inte går att förutse, bedöms att det finns risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan (ÖP). Föreskriven markanvändning för hela Järvastaden är enligt översiktsplanen huvudsakligen bostäder. Området är utpekade som ett större förändringsområde i ÖP:n.

Planområdet ligger inom det riksintresse för luftfarten som berör stora delar av Solna. Riksintresset avser höjdbegränsningarna för bebyggelse avseende Bromma flygplats. Järnvägen och kraftledning som ligger i anslutning till planområdet utgör också riksintressen.

Norr om planområdet finns Igelbäckens kommunala naturreservat. Genom Järvastaden och den västra delen av planområdet löper enligt översiktsplanen ett grönområde viktigt för rekreation och biologisk mångfald. Korridoren utgör en så kallad spridningskorridor för växter och djur. Före detta Järva skjutbaneföreståndarbostad (också kallat Jaktvillan) som ligger inom planområdet anges i översiktsplanen som kulturhistoriskt värdefull miljö.

Gunnarbovägen utgör en ny kommunal huvudväg genom Järvastaden. Vägen utgör också en del i ett planerat kommunalt cykelvägnät med vidare förbindelse mot Igelbäckens naturreservat respektive Överjärva gård.

Fördjupad översiktsplan



FÖP Västerjärva och Ulriksdalsfältet 2004. Planområdet är inringat

Den fördjupade översiktsplanen för Järvastaden som helhet (f.d. Västerjärva) innehåller 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 norr och ett område för idrott föreslås strax väster om järnvägen i nära anslutning till den befintliga tunneln under järnvägen. Området är utsatt för buller från järnvägen och en skärmning föreslås intill järnvägsspåren.

Detaljplaner

Det finns inga gällande detaljplaner inom planområdet. Detaljplanområdet gränsar mot en tidigare framtagen detaljplan i Järvastaden, *Detaljplan för kv. Grönlingen m.fl.* (P08/0128) i väster.



Planöversikt, befintliga detaljplaner.

Igelbäckens naturreservat

Igelbäckens naturreservat bildades 2005. Igelbäckens dalgång ingår i Järvakilen, som är ett viktigt rekreationsområde och agerar som spridningskorridor för storstadens parker och grönområden, inte minst i nationalstadsparken.

Marken inom naturreservatet, vid gränsen till planområdet, är påverkad av krossverksamheten som funnits på fastigheten. Naturreservatsgränsen sammanfaller med fastighetsgränsen (Järva 2:1). I samband med att naturreservatet bildades överfördes ca 9 ha mark norr och öster om nuvarande planområde, till naturreservatet.

Gestaltningssprogram för Solna stads offentliga miljöer

Gestaltningssprogrammet för Solna stads offentliga miljöer ska fungera som standard vid utformning av allmän platsmark men även ge riktlinjer för utformning av kvartersmark.

Miljöprogram för Solna stad

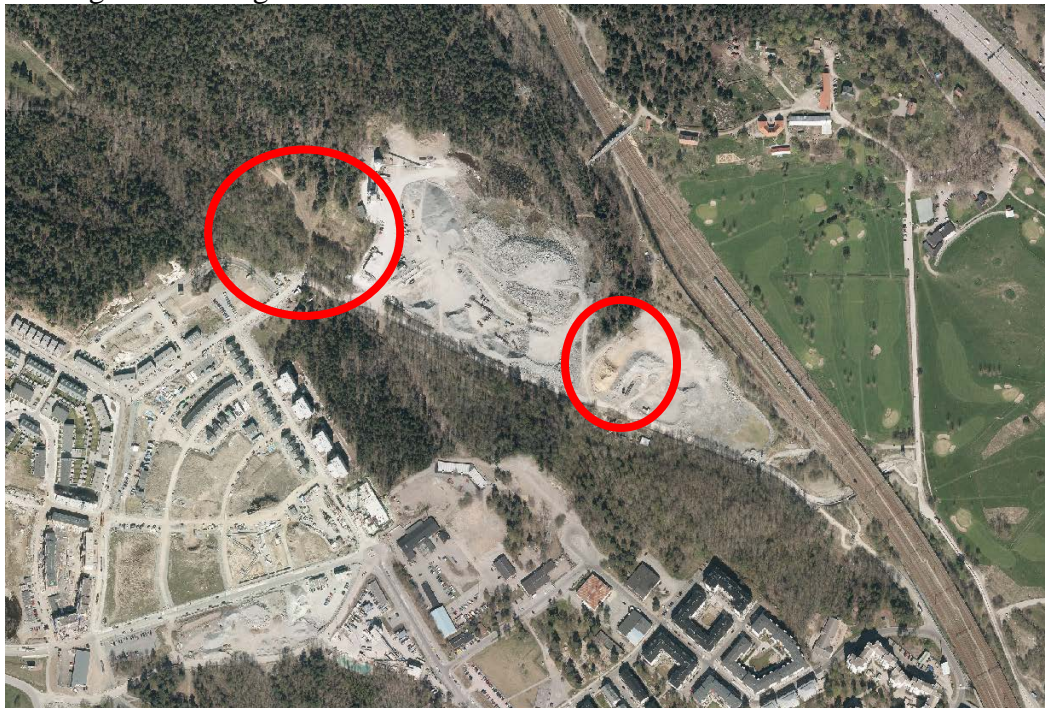
Solna Stads gällande miljöprogram ska ligga till grund för både extern och intern verksamhet. De uppsatta målen ska så långt som möjligt implementeras i plan- och byggprojekt.

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Landskapsbild och målpunkter i området

Planområdet är omgärdat av fina naturområden i naturreservatet. Tydliga entrépunkter till naturreservatet finns framförallt invid den gamla skjutbaneföreståndarbostaden. Här finns en öppen ängsplats som skapar en fin övergång mot naturen. Gamla skjutvallar är belägna intill platsen, vilka kommer att tas bort då där finns markföreningar. Ytterligare en entréplats till naturreservatet som idag inte är lika tydlig finns vid naturmarkskilen av naturreservatet, under befintlig kraftledning.



Flygfoto över området, 2012. Entréplatsema till naturreservatet är markerade.

Stadsbild – Omgivningar

Bagartorpsområdet med ca 600 lägenheter uppfördes av Signalisten i början av 60-talet. Bebyggelsen består av fem punkthus i 14 våningar och ett antal lamellhus. Nära stationen uppfördes två butikslängor och centralt i området placerades en skola. Agnesberg består av 400 lägenheter, som uppfördes av Signalisten i slutet av 80-talet. Bostäderna mot norr och järnvägen består av uppemot nio våningar höga hus som trappas av mot söder till två våningar.

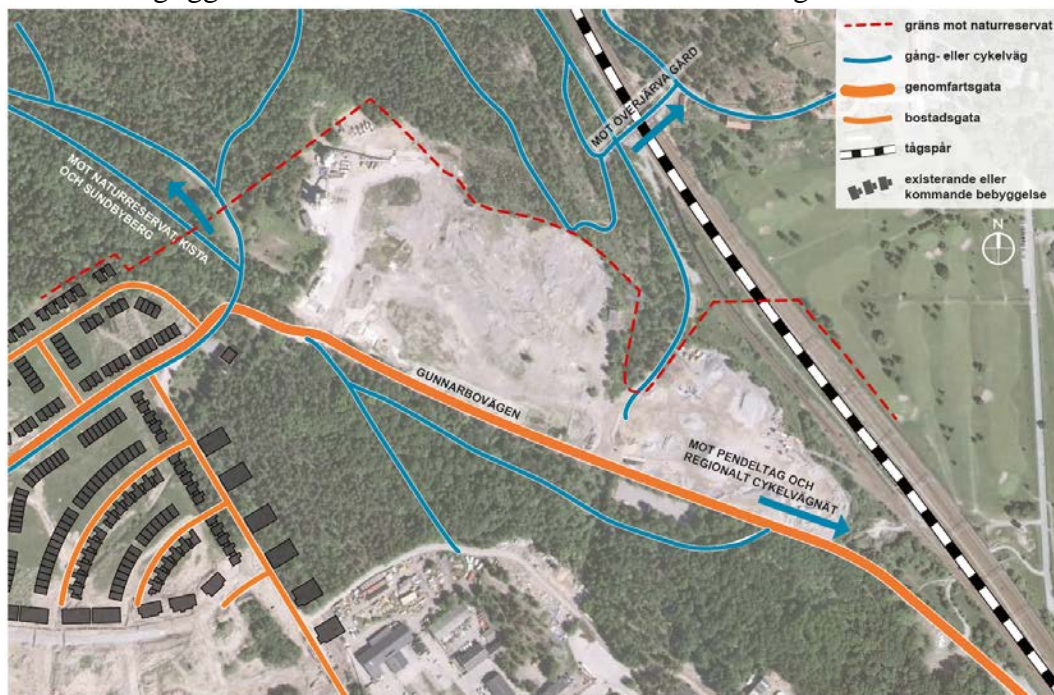
Norr om Agnesberg planlades den första etappen av den angränsande Järvastaden, (kv. Staben m.fl.). Denna etapp omfattar 650 lägenheter i flerbostadshus med mellan tre och sju våningar. Bebyggelsekvarteren i norr är placerade kring en central gata, Fridensborgsvägen, som ligger i samma sträckning som det historiska militära stickspåret till mobiliseringsförråden. Utbyggnaden påbörjades 2006.

Den andra etappen av Järvastaden planlades med början 2008. Detaljplanen för kv. Grönlingen m.fl. omfattar 970 lägenheter i flerbostadshus och ca 170 radhus, parhus och kedjehus. Dessutom inryms platser för förskolor, parkmark och en större skola intill Fridensborgsvägen.

Mellan de två första etapperna av Järvastaden, finns ett icke planlagt område. Inom området finns rester av den tidigare militära verksamheten i form av tre av de ursprungligen sex byggnader som utgjorde mobiliseringsförråd. Ytterligare flerbostadshus planeras på längre sikt i denna del.

Gatustruktur och gångstråk

En viktig utgångspunkt vid planeringen av området är att det ska knytas samman med omkringliggande stadsdelar/naturområden och bli en integrerad del av Solna.



Befintlig gatustruktur. Illustration: ÅWL arkitekter

Inom planområdet går Gunnarbovägen samt en tillfällig väg inom naturområdet i väster som används av fordon till och från stenkrossen. En tunnel för gång- och cykeltrafik går under järnvägen till Ulriksdalsfältet. Inom naturområdet i södra delen av planområdet finns en befintlig ridstig och mot naturreservatet leder stigar dels mot norr och dels mot en befintlig bro över järnvägsspåret och vidare mot Överjärva gård.

Gunnarbovägen kommer att utgöra länken mellan planområdet och befintliga bostäder både i väster och i söder ned mot Bagartorp och Ulriksdals pendeltågsstation. Gunnarbovägen planerar att i framtiden trafikeras av buss. För beskrivning av gatans mått och funktioner se vidare avsnitt under rubriken *Bil- gång och cykeltrafik*.

Gångstråken mellan planområdet och angränsande delar av Järvastaden är viktiga att utveckla. Ett stråk med trappor och ramper planerar att anläggas mellan Gunnarbovägen och Fridenborgsvägen. Gångstråket kommer utgöra en viktig väg till och från den skola som planeras vid Fridenborgsvägen. På andra sidan Gunnarbovägen fortsätter stråket, intill en entréplats till naturreservatet, och ett nytt gångstråk anläggs mot befintliga gångvägar som bland annat leder till bron över järnvägen.

Befintliga stigar kan till största delen behålla befintliga sträckningar.



Planförslagets gatustruktur som illustrerar hur området knyter ihop gamla och nya delar inom Järvastaden samt kopplingar till andra delar av Solna, när det är fullt utbyggt. Illustration: ÅWL arkitekter

Fornlämningar

Inom naturreservatet mellan befintlig kraftledning och befintlig körväg längs det södra krossområdet finns ett gravfält, RAÅ 10, med ett tiotal stensättningar. Söder om Gunnarbovägen i nivån med tunneln finns ett område med ”sammanförda lämningar”. Ingen av fornlämningarna bedöms komma att påverkas av planförslaget.

Kraftledning

Genom området går en kraftledning i nordsydlig riktning, som innehåller ledningar tillhörande Svenska kraftnät om 220 kV samt ledningar tillhörande Vattenfall om 70 kV.

Natur och vegetation

Västra delen av planområdet utgörs av naturmark, som huvudsakligen består av lövträd och ett relativt kraftigt buskskikt på vissa ställen.

Norr om krossområdet finns ett sankt parti som i översiktplanen är utpekad som ett alkärr. Krossverksamheten har delvis gått utanför sina gränser och kärret har påverkats negativt. Alkärret i sig är mycket igenväxt med kaveldun. I kärret växer även unga alar (sly-storlek). Den planerade utbyggnaden och sprängningarna inom detaljplaneområdet innebär att hydrologin i området kan förändras. Det är svårt att avgöra i vilken grad alkärret kommer påverkas.

Befintlig/planerad bebyggelse

Planområdet

Planområdet är huvudsakligen obebyggt. Området närmast järnvägen har sedan 50-talet använts för bergbrytning, krossverksamhet och betongtillverkning. Ett asfaltverk byggdes i början på 70-talet och en betongfabrik togs i bruk år 2000.

All verksamhet är nu avvecklad. Verksamheten beräknas vara avvecklad i samband med att planen vinner laga kraft.

Intill Gunnarbovägen i norr, ligger Skjutbaneföreståndarbostaden. Villan uppfördes 1909 med en lägenhet för föreståndaren på övervåningen och logement med tillhörande funktioner på den nedre våningen. Huset är byggt i nationalromantisk stil med faluröd träpanel och vita lister under ett brutet och valmat tegeltak. Enligt kulturminnesvårdsprogrammet för Solna kommun från 1988 utgör villan ”Byggnad av större värde ur historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt” vilket också framgår av översiktsplanen. I planförslaget har den försetts med rivningsförbud. I anslutning till Jaktvillan tillåts det uppföras högst två mindre byggnader, byggnaderna skall anpassas till Jaktvillans höga kulturhistoriska värde.

Då nedmonteringen av högspänningsledningarna inte planeras att ske under planens genomförandetid ingår området under ledningarna samt inom säkerhetsavståndet (50 meter) inte i denna detaljplan. Området närmast ledningen kommer först planläggas när högspänningsledningen monterats ned. I denna planbeskrivning redovisas dock illustrationer över hur hela området är tänkt att se ut när området är fullt utvecklat.

Gatustruktur och gaturum

Området ges en småskalig, tät och grön karaktär och har en blandning av kedjehus och radhus. Bostäderna placeras så att de formar tydliga gaturum, men med tillräckligt avstånd till intilliggande husrad för att få fina solförhållanden. Gator och hus orienteras i huvudsak i nord-sydlig riktning. På så sätt undviks souterrängar och husen får tillgång till morgonsol på ena tomtsidan och kvällssol på den andra. Tomterna följer gatans lutning och trappas med markytor motsvarande fastighetens bredd. Mindre träd planteras längs med gatorna framför varje tomt, så att det bebyggda områdets vegetation skiljer sig till skalan från det omgivande naturreservatets höga träd.



Längd- och tvärsektion genom området. Illustration: ÅWL

Vid den västra änden av planområdet ligger en av entréerna till naturreservatet. Extra tyngd ges åt platsen genom att husen sprids radiellt härifrån. De svängda gatorna tillsammans med topografien gör att perspektiven hela tiden förändras och varierar när man rör sig längs gatorna.



Illustrationsplan för bebyggelse, fullt utbyggd. Illustration: ÅWL arkitekter

Bostadsbebyggelsen

Bebyggelsen utgörs av radhus och kedjehus (ca 200 st). Bostäderna placeras så att de formar tydliga gaturum med utrymme för grönska både kring gata och gård. Husen följer gatornas böjningar. Längs Gunnarbovägen vänder sig husen mot gatan för att skapa ett tydligare och mer levande gaturum. Dessa hus ges en högre tillåten höjd. Taklutningar kan variera, upp till 35 grader under förutsättning att skuggeffekter beaktas. Förråd placeras så att de samspelar med häckar och skärmar och samordnas för husen på samma gata.



Vy från Gunnarbovägen. Illustration: ÅWL arkitekter



Vy från lokalgata. Illustration: ÅWL arkitekter

Offentliga stråk och lek

Detaljplaneområdet får ett nät av sammanhängande vägar och gångstråk som fungerar både som promenadstigar och genvägar till olika målpunkter. Området präglas av närheten till naturmarken. Möjlighet att nå Igelbäckens naturreservat finns på flera platser i bostadsområdets norra del. Genom öppningar i bebyggelsen kopplas lokalgator ihop med befintliga promenadstigar. I öst-västlig riktning löper ett promenadstråk genom hela området som kopplar ihop de nord-sydliga gatorna.

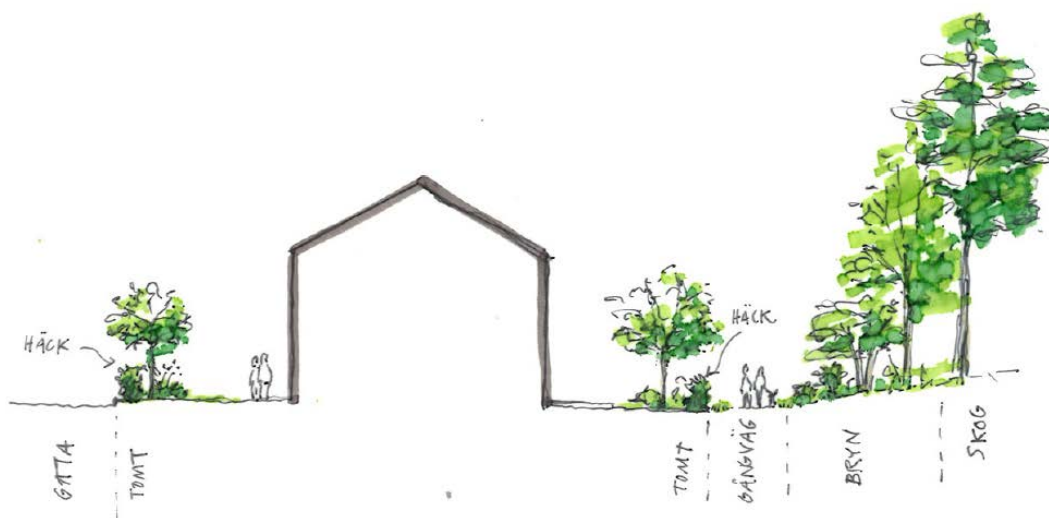
Förutom att erbjuda en gen och bilfri promenadväg så fyller stråket flera funktioner såsom sittplatser, lekytor och svackdiken för dagvattenhantering. På platser där dagvattnet samlas upp övergår grusade gångvägar till träspänger som löper genom ytor med vegetation som är anpassad till fuktigare miljöer.

Stråket blir en grön nerv genom området, där platser bildas planteras grupper av större och mindre träd som också når ut i, och annonserar sig mot gaturummen. De större träden ger området struktur, och blir en kontrast till de enskilda tomternas troligtvis småskaligare vegetation. För att skapa trygga rum, med fria visuella förbindelser används större träd med höga kronor som bildar ett tak i kombination med lägre perenner.

I västra delen av planområdet markeras en entré till naturreservatet. Här planeras en entréplats att samlas på inför gemensamma utflykter och en plats där besökare kan ta del av information om olika motionsspår, förlämningar eller djur- och växtarter som finns i Igelbäckens naturreservat.

Omgivande naturmark

Bebyggelsens gräns är varierad till karaktären och anpassas till den omgivande naturen. Gemensamt för planområdet är intentionen att återskapa en brynvegetation som blir succesivt lägre mot rad- och kedjehusens tomter. Ingen tomt skall gränsa direkt mot Igelbäckens naturreservat för att minimera risken att naturområdet privatiseras.



Möte mellan tomt och naturreservat. Illustration: ÅWL arkitekter

Offentlig och kommersiell service

I Bagartorp och Järvastaden finns viss kommersiell service i form av livsmedelsbutik och några mindre verksamheter. Inom den nya bebyggelsen i Järvastaden och i Ulriksdal finns lokaler i bottenvåningarna vid större gator och torg. Ett större köpcentrum har öppnat i Arenastaden.

Angränsandet till planområdet (ca 500-1500 meter) i söder finns sju förskolor belägna. Inom planområdet för Grönlingen finns ytterligare tre områden för förskolor samt en ny skola för åldrarna f-5 med plats för 500 elever. Skolan är planlagd direkt väster om aktuellt planområde för att få en central placering i stadsdelen och förväntas öppna 2017. Inom Ulriksdal finns en skola med plats för

900 elever. Solna kulturskola har verksamhet i Ulriksdalsskolan. Öppen dagverksamhet för äldre finns i Bagartorp (Seniorträff Gunnarbo).

Tillgänglighet

De planerade bostäderna samt trottoarer/gångvägar skall vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det kommer att vara möjligt att med bil angöra den tillkommande bebyggelsen nära entréerna.

Trygghet

Området kommer att omvandlas från industri till bostadsområde. Det innebär att det kommer vara folk i rörelse genom området under stora delar av dygnet. Det är viktigt att området har en bra överblickbarhet och att man ger förutsättningar till befolkade uterum. Vid utvecklingen av området är det viktigt att ta hänsyn till Polismyndighetens råd i Bo Tryggt 05.

Geotekniska förhållanden

Jordarterna i området utgörs, enligt SGUs karttjänst, av silt och lera med ”öar” av morän och berg-i-dagen. I och med verksamheten som bedrivits på platsen så har stora massor av jorden flyttats runt. Vid byggnation av området så kommer delar av de berg som finns inom området att sprängas.

Grundläggning kommer att ske främst på berg och krossmaterial. Risken för ras och skred i samband med byggnationen bedöms som obefintlig. Området kommer att slutta i nord-sydlig riktning. Jordlagret på släntsidorna ovan byggnaderna kan vid häftigt regn släppa och rasa ner mot byggnaden. Detta bedöms, då vegetationen med sina rotsystem förankrar jord och sten, som osannolikt. Rasvinkeln är också låg vilket bidrar till att minska risken för ras.

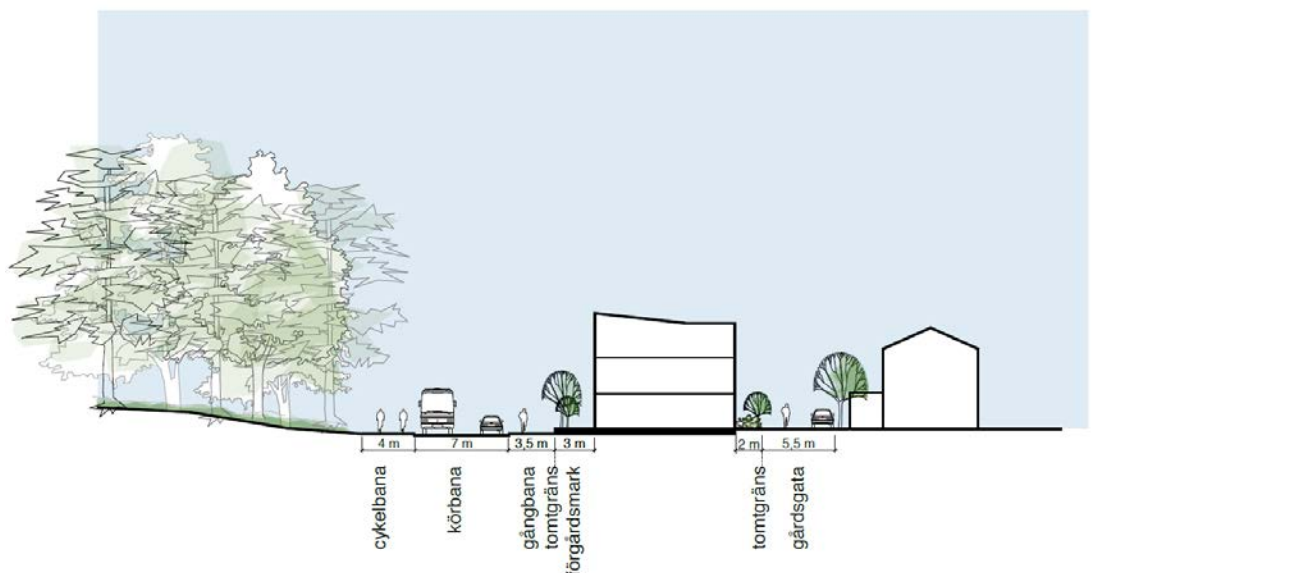
Kollektivtrafik

För närvarande finns närmaste kollektivtrafik i form av pendeltåg och busstrafik vid Ulriksdals pendeltågsstation som är beläget på ca 800 meters avstånd från södra delen av planområdet. I framtiden så planeras Gunnarbovägen att trafikeras med buss.

Bil- gång och cykeltrafik

Gunnarbovägen kommer att delvis dras om. Vägen kommer att vara en lokalgata med begränsad trafik, uppskattningsvis 1000 fordsons rörelser/dygn. För att minimera ingreppen i naturområdet kommer det till största delen endast finnas trottoar på en sida av Gunnarbovägen.

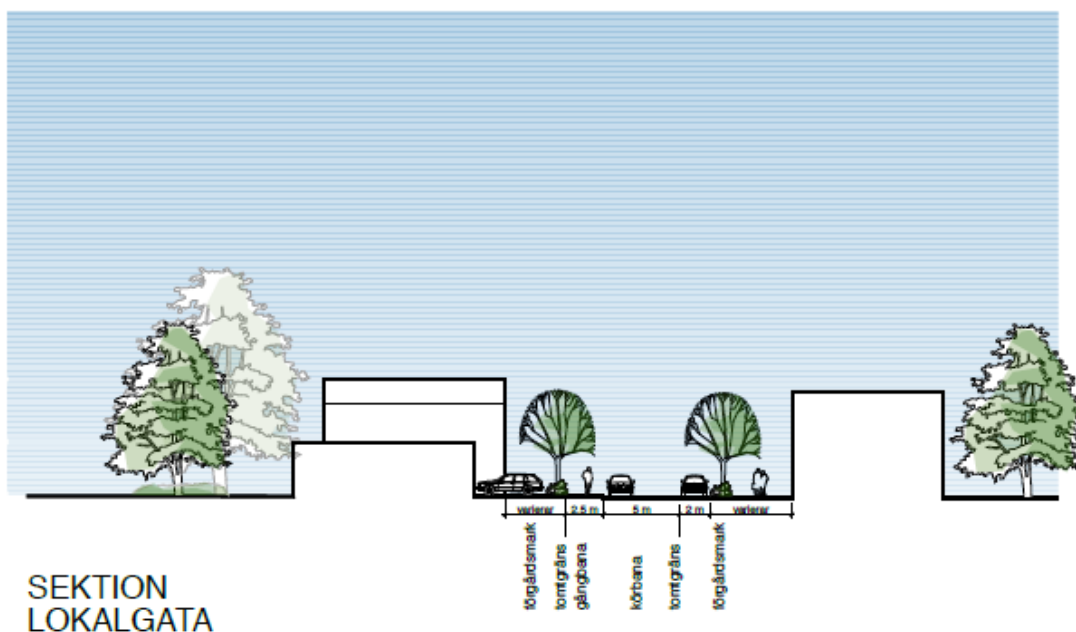
Flera viktiga gång- och cykelbanor från Igelbäckens naturreservat mynnar ut i planområdet och binder samman området bland annat med Kista och Ursvik.



Sektion Gunnarbovägen Illustration: ÅWL arkitekter

Parkering

För enbostadshus gäller en parkeringsnorm på 1,0 parkeringsplats per hus (pp/hus) samt 1,0 besöksplats (pp/hus). För radhus och kedjehus i tät stadsmiljö kan dock parkeringstalet reduceras till 1,0 + 0,5 pp/hus, d v s 1,5 pp/hus. För kedjehusen planeras två p-platser på tomten och radhusen har en plats. Besöksplatser finns i samlade markparkeringar mellan husenheterna som främst ligger i anslutning till det öst-västliga gångstråket som löper genom området. Parkeringstalet blir därmed 2.0 för kedjehusen och 1,55 för radhusen. Förslaget rymmer sammanlagt totalt 339 ppl, vilket motsvarar ett genomsnittligt parkeringstal om 1,7 per lägenhet.



SEKTION
LOKALGATA
Illustration: ÅWL arkitekter

Buller

Området är stört av trafikbuller från väg- och järnväg. En trafikbullerutredning (Structor, rev 2014-07-01) har utförts. Bostadsbebyggelsen är utformad så att sidan som vetter mot järnvägen utgör bullerskydd för området bakom. Antalet bostäder i detaljplanen är ca 200 st varav ca 90% har högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Genom bulleravskärningar kan uteplatser med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras vid samtliga hus. Ca 10 % av husen har mer än 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid någon fasad så att avstegsfall måste tillämpas. Alla lägenheter kan dock utformas så att minst hälften av boningsrummen med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås.

En planbestämmelse anger att för minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha lägre nivåer än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

Planområdet är utpekad som utvecklingsområde i översiktsplanen och en fördjupad översiktsplan finns framtagen för området. Denna etapp är en vidareutveckling av redan genomförda delar av Järvastaden. Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafikhärläge, Ulriksdals pendeltågsstation ligger ca 700-800 m sydöst om planområdet.

Vibrationer

Det finns inte några nationella riktvärden för stömljud och vibrationer. Ofta tillämpas riktvärdena 30 dBA för stömljud och 0,3-0,4 mm/s för markvibrationer. Marken där husen ska ligga är en bergknalle utfylld med överblivna krossmassor. Denna marktyp är inte gynnsam för markvibrationer. Dessutom stabiliserades järnvägen i samband med att godstågstunneln byggdes under spåren. Möjligen skulle stömljud kunna uppträda i hus grundlagda direkt på berg. (Utlåtande vibrationer, Structor 2013)

Risk för vibrationer från järnvägstrafiken i anslutning till området ska beaktas vid grundläggning.

Luftföroreningar

Planområdet är beläget som kortast ca 500 meter från E4:an, där gränsvärden för partiklar och kvävedioxid närmast vägen ligger över uppsatta miljökvalitetsnormer. På grund av detta stora avstånd bedöms det inte föreligga någon risk för överskridna miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet.

Förorenad mark

Inom planområdet finns två gamla skjutvallar från militärtiden, som till viss del är förorenade. Ett åtgärdsprogram finns framtaget som anger att det kommer krävas schaktsanering av skjutvallarna, då dessa innehåller blyhalter som överstiger Naturverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning. All mark där det ska ligga bostäder behöver saneras till nivån känslig markanvändning. De förorenade massorna transporteras till godkänd deponi- eller behandlingsanläggning.

Radon

Enligt översiktsplanen finns inom planområdet mark som bedöms vara högrisk för radon. I bostäder samt i skolor och lokaler för barnomsorg får radonhaltens årsmedelvärde inte överstiga 200 Bq/m³. Tätheten mot mark kommer att beaktas inför bygganmälan.

Radonhalten behöver mätas i bostäderna så att radonhalten inte överskrider rekommenderad mängd. Det bedöms vara byggnadstekniskt möjligt att hantera eventuella problem som skulle kunna uppstå.

Elsäkerhet

Rekommenderat värde för högsta magnetfältsnivå vid bostäder eller där människor vistas varaktigt är 0,4 µT. En beräkning som Svenska Kraftnät har gjort, baserad på historiska årsmedelvärden visar att ett avstånd om ca 45 meter krävs mellan byggnad och ledningens mittfas (yttrande från Svenska Kraftnät, 2013-09-23). Vattenfalls 70kV-ledning som går i samma ledningspaket kräver ett avstånd på ca 20 meter mellan byggnad och ledningens mittfas. På detta avstånd beräknas magnetfältsbidraget från kraftledningen innehålla 0,4 µT.

Ledningarna beräknas vara avvecklade 2027. Detaljplanen är utformad så det är mer än 50 meter mellan ledningens mittfas och närmsta fasad på bostadshus. Ett fåtal hus trädgårdar ligger inom 50 meter från ledningens mittfas, detta bedöms dock som acceptabelt då det finns ett beslutat datum då ledningen senast skall vara nedmonterad.

Riskfrågor

Planområdet ligger nära Ostkustbanan (120 meter) där det förekommer transporter av farligt gods. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län ska riskerna från transportleder för farligt gods och järnväg analyseras vid ny bebyggelse inom 150 meter. Närheten till järnvägen ställer krav på att olycksrisker förknippade med järnvägen undersöks inför ny bebyggelse och markanvändning.

Utifrån underlag avseende trafik och transporterade mängder av farligt gods på Ostkustbanan har ett antal olycksrisker identifierats. Den fördjupade riskanalysen har utförts med hänsyn till en eventuell utbyggnad av järnvägen med två nya spår, enligt underlag från Trafikverket, samt prognoser om framtida ökning av tågtrafiken. Individrisken har beräknats för dagens transportmängder samt en prognostiserad godsmängd år 2050.

Planområdet ligger högre än järnvägen, vilket medför ett naturligt skydd mot urspårning på järnvägen. Olycksrisker förknippade med majoriteten av farligt godsklasserna bedöms inte medföra oacceptabel risk inom planområdet, framförallt på grund av små skadeområden. I riskanalysen konstateras att planerad bebyggelse och markanvändning inom det aktuella planområdet innebär att länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd mellan järnväg och sammanhållen bostadsbebyggelse (50 meter) uppfylls. Med hänsyn till att det rekommenderade avståndet uppfylls samt att individrisken inom planområdet hamnar på en acceptabel nivå bedöms föreslagna markanvändning vara acceptabel och föranleder inte krav på säkerhetshöjande åtgärder.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

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

Tidplan för planarbetet

Samråd	april 2015
Granskning	december 2015
Godkännande av byggnadsnämnden	juni 2016
Antagande av kommunfullmäktige	september 2016
Laga kraft (om den inte överklagas)	oktober 2016

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar av del av fastigheten Järva 2:16 som ägs av Järvastaden AB.

Fastighetsbildning

De områden som utgör kvartersmark för bostäder avses att avstyckas till egna fastigheter. Planförslaget innebär att gemensamhetsanläggningar för parkering, gångväg och andra anläggningar, vilka nyttjas av flera fastigheter inom kvartersmark, kan bildas inom g-område. Exploatören ansvarar för anläggande och iordningställande av marken inom områden betecknat med g samt för att initiera och bekosta bildandet av samfällighetsförening.

De områden som enligt detaljplanen utgörs av allmänplats för gata, park och natur ska överföras från fastigheten Järva 2:16 till fastighet ägd av kommunen, genom fastighetsreglering.

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

Fastighetsbildning samt bildande av samfällighetsförening initieras av och bekostas av exploatören. Ansökan om lantmäteriförrättning sker till Lantmäteriet.

Ledningar

En eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören som också svarar för avtal och samordning med ledningsägare och Solna stad.

Tekniska frågor

Kraftledning

Avseende avvecklingen av kraftledningar är huvudtidplanen att ledningar i Järvastaden kan tas ur bruk 2027.

Vatten och avlopp, el och värme

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för området (Vectura, rev 2013-09-20). I dagsläget består planområdet av grustag och kross. Befintlig avledning av dagvatten sker via öppna vägdiken utmed Gunnarbovägen, som leder vattnet åt sydöst till en dagvattentrumba under järnvägen och vidare i dike mot Brunsviken. I nuläget avleds även dagvatten till tunneln under järnvägen strax norr om dagvattentrumban, vilket orsakar problem med stående vatten i tunneln vid höga flöden. Området på östra sidan järnvägen, nedströms planområdet, består bland annat av en golfbana som är flack och känsligt för översvämning.

Området ligger inom Brunsvikens avrinningsområde. Brunsviken anses ha en otillfredsställande ekologisk status och en god kemisk ytvattenstatus.

För att minimera avrinningen av dagvattnet från planområdet till nedströms liggande områden föreslås följande åtgärder för att öka infiltrationen och fördröjningen av dagvatten:

- Takvatten leds via stuprörskastare till gräsyta på tomtmark för infiltration.
- Gräsbeklädda svackdiken anläggs i grönområden mellan raderna av hus.
- Gång- och cykelbanor inne i bostadsområdet samt besöksparkeringar anläggs i genomsläppliga material så som till exempel grus, gräsarmering eller med pelleplattor.
- Anläggande av långstråk längs med planerat promenadstråk som korsar bostadsområdet. I detta långstråk skulle uppsamling av avrinnande vatten från svackdiken ske och bidra till ytterligare fördröjning och infiltration. Genom att anlägga högre växtlighet såsom vass utmed långstråket kan ytterligare fördröjning och avdunstning uppnås.
- Väg-dagvatten från lokalgator kommer att avledas via rännstensbrunnar och ledningsnät i gator inom bostadsområdet. Utsläpp till diken utmed Gunnarbovägen görs med fördel så långt uppströms utsläppspunkten som möjligt för att maximera uppehållstiden i de öppna dikena och därmed maximera fördröjning och infiltration.
- Öppna, gräsklädda diken med flack släntlutning längs med Gunnarbovägen.

På södra sidan av Gunnarbovägen i höjd med tunneln under järnvägen finns en yta som lämpar sig för fördröjning genom att diket breddas ut och skapar en våtmarkliknande damm. Den avsedda ytan är redan i dag fuktig och vassbeklädd. Den tillgängliga ytan uppgår till ca 850 kvm vilket, beroende på hur djup dammen görs, innebär att förutsättningar finns för att fördröja nästan hela det totala flödet från planområdet efter ett 10-års regn. Dammen utformas med ett dämt utlopp för att optimera fördröjningen.

Genom att kombinera ett flertal åtgärder för att fördröja och infiltrera dagvatten från planområdet kan avrinnande vatten, efter exploatering, till området nedströms minimeras. Den reduktionseffekt som kan förväntas uppnås i fördröjningsytan i kombination med gräsklädda diken och LOD-åtgärder innebär att mängden föroreningar som lämnar planområdets gräns beräknas vara ungefär densamma som

före exploateringen. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte försämra statusen för recipienten Brunnsviken.

Avfall

Nedgrävda sopbehållare planeras på strategiska platser inom kvartersmark och grönstråken mellan tomtmarken, där många av de boende passerar. Placeringen innebär att inga backrörelsen för sopbilarna behövs utan dessa passerar på det genomgående gatunätet i området.

Påverkan under byggtiden

Exploatören ska upprätta ett kontrollprogram enligt miljöbalken, för den miljö- och omgivningspåverkan som kan uppkomma under byggtiden. Programmet ska även innehålla åtgärder för att minimera dessa störningar. Kontrollprogrammet ska tas fram i samråd med kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltning och ska vara fastställt av miljö- och hälsoskyddsnämnden senast två månader före byggstart.

Ekonomiska frågor

Förrättningskostnader för lantmäteriförrättning som krävs vid genomförandet av detaljplanen debiteras av Lantmäterimyndigheten enligt gällande förrättnings taxa.

Avtal

Mellan kommunen och Järvastaden AB (föret Västerjärva Exploatering AB) finns en principöverenskommelse, daterad den 6 och den 10 december 2004. Ett exploateringsavtal mellan Solna stad och Järvastaden AB ska föreligga innan detaljplanen antas. Avtalet ska bland annat reglera fastighetsbildning, anläggningsarbeten, uppförande av bullerdämpande skärmar samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Gestaltungsprogrammet och ett miljöprogram ska knytas till detta exploateringsavtal.

Konsekvenser av planens genomförande

Stadsbild/Landskapsbild

Idag så används stora delar av planområdet norr om Gunnarbovägen för industriverksamhet och är inte tillgängligt för allmänheten. Detaljplanen innebär att området kommer få en grönare framtoning och öppnas upp för allmänheten vilket ses som positivt.

Natur och vegetation

Krossverksamheten har på några platser spillt över in i Igelbäckens naturreservat. Det ses därför som positivt att verksamheten försvinner från platsen. Det är dock viktigt att det finns tydliga gränser, exempelvis staket/häckar/stigar, mellan tillkommande bostäder och naturreservatet så att det inte sker en privatisering av reservatet. Gator och gångvägar avgränsar bostadstomterna från naturreservatet. Övergången mellan naturreservatet och bostäderna skall ske genom tillskapandet av ett tydligt skogsbryn. I samband med byggnationen kommer det krävas sprängningar vilket riskerar att påverka det alkärr som ligger i Igelbäckens naturreservat i anslutning till naturreservatet.

Rekreation och tillgänglighet

I och med att krossverksamheten försvinner från området så kommer tillgängligheten till Igelbäckens naturreservat öka. Det kommer tillkomma flera

anslutningspunkter till naturreservatet och vissa stigar i reservatet kommer förstärkas i samband med utbyggnaden av området.

Buller

Den främsta bullerkällan är järnvägen. Invid järnvägen kommer det uppföras bullerskärmar för att minimera bullret. Bostadsbebyggelsen är utformad så att sidan som vetter mot järnvägen utgör bullerskydd för området bakom. Antalet bostäder i detaljplanen är ca 200 st varav ca 90% har högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Genom bulleravskärmmingar kan uteplatser med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras vid samtliga hus. Ca 10% av husen har mer än 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid någon fasad så att avstegsfall måste tillämpas. Alla lägenheter kan dock utformas så att minst hälften av boningsrummen med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås.

Vibrationer

Avståndet mellan spår och byggnader, 80-100 m, samt att marken där husen ska byggas utgörs av berg och krossmassor, gör sannolikheten för störande stomljud liten. Dessutom grundläggs småhus normalt på en grusbädd och inte direkt på berget, vilket ytterligare minskar risken för stomljud. (Utlåtande vibrationer, Structor 2013)

Dagvatten

Föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen omfattar infiltration och fördröjning av dagvatten inom bostadsområdet, utmed Gunnarbovägen samt strax nedströms planområdet. Åtgärderna bidrar till att vattnet fördröjs och tillåts infiltrera marken.

Vattenkvalitet

De åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen bidrar till en rening av dagvattnet så att den förväntade mängd föroreningar som når recipient från planområdet inte beräknas öka i och med plangenomförandet. Därmed bedöms inte Brunnsvikens status påverkas negativt av exploateringen, förutsatt att rekommenderade dagvattenåtgärder genomförs.

Kulturmiljö

Före detta Järva skjutbaneboställe säkras i detaljplanen med rivningsförbud. Fornlämningarna i Igelbäckens naturreservat och söder om Gunnarbovägen, i anslutning till planområdet, bedöms ej påverkas av planens genomförande.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av miljö- och byggnadsförvaltningen och stadsledningsförvaltningen (exploatering) samt med Sofie Loftenius och Malin Olsson på Tengbom. Järvastaden AB har representerats av Stefan Sellgren och Enrique Oyarzun. Bebyggelseförslag och illustrationer har tagits fram av ÅWL Arkitekter genom James Martin och Sara Revström samt Krook och Tjäder genom Cris Delisle och Karin Harlin.

Ann-Christine Käleskog
Plan- och byggchef

Jonas Ellenfors
Planarkitekt