



Datum

2015-03-05

Beteckning

40412-30735-2014

Enheten för planfrågor

Solna stad

Stadsbyggnadsnämnden

171 86 SOLNA

Överprövning av antagen detaljplan för del av Arenastaden inom stadsdelarna Järva och Råsunda, Solna stad (KS/2014:211)

Beslut

Länsstyrelsen beslutar, efter prövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att inte upphäva kommunfullmäktiges i Solna stad beslut den 16 juni 2014, § 145, att anta detaljplan för del av Arenastaden (SBN/2011:1425), i kommunen. Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Solna stad beslutade den 16 juni 2014, § 145, att anta detaljplan för del av Arenastaden.

Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande enligt 5 kap. 6 § PBL. Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom del av Järva 4:17, Råsunda 2:15, Järva 2:7, Järva 3:6, Järva 3:7 m.fl. längs med Råsta Strandväg och Evenemangsgatan. Planen medger bostadsanvändning med ett begränsat inslag av kommersiella lokaler samt kommunal service. Planen reglerar även allmän platsmark för natur, park, torg m.m. Planområdet omfattas delvis av strandskyddsförordnande. Del av en f.d. deponi finns inom planområdet. Till planprocessen har fogats en miljöbedömning. En särskild sammanställning enligt 6 kap. 16 § miljöbalken har upprättats den 14 maj 2014, samtidigt med utlåtande efter granskning och övriga antagandehandlingar.

Länsstyrelsen beslutade i delbeslut den 7 juli 2014 att överpröva kommunfullmäktiges beslut med stöd av 11 kap. 10 § PBL (dnr 40411-22832-2014). Länsstyrelsen befarade att antagandebeslutet skulle kunna innebära att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet med anledning av att bostäder medges på del av en gammal deponi. Vidare framfördes att de särskilda skälen för att bebygga ett mindre område vid Råstasjöns utlopp ytterligare behöver förtydligas för att säkerställa att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Datum

2015-03-05

Beteckning

40412-30735-2014

Solna stad, stadsbyggnadsförvaltningen, har i skrivelse den 10 september 2014 kompletterat angående hur det ska säkerställas att marken är lämplig för bebyggelse och förtydligat de särskilda skälen för att upphäva strandskyddet för en mindre del av planområdet. Vad gäller strandskydd har kommunen bl.a. anfört att utredningsområdet genom sin placering i direkt närhet till och mellan områden med järnvägsverksamhet redan är ianspråktaget/påverkat på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte att långsiktigt trygga invånarnas förutsättningar för allemansrättslig tillgång till stränderna. När det gäller markförordningar m.m. hänvisar kommunen bl.a. till de exploateringsavtal som har tecknats med exploatören. Ett exploateringsavtal finns kopplat till respektive kvarter i detaljplanen. För samtliga kvarter finns följande avtalstext *"Exploatören ansvarar för arbete och kostnader för att sanera marken inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser"*. För de kvarter som delvis uppförs på den tidigare deponin regleras i avtalet även följande *"Den nya bebyggelsen inom kvarteret kommer att uppföras på mark som tidigare använts som deponi. Exploatören ansvarar därvid även för att utförandet av bebyggelsen inom Fastigheten genomförs på ett sådant sätt att den nya bebyggelsen erhåller erforderligt skydd mot deponigas och andra eventuella emissioner härrörande från den tidigare deponin, samt att den nya bebyggelsens grundläggning utformas på ett sådant sätt att erforderlig stabilitet erhålls med beaktande av de grundläggningsförhållanden som råder till följd av den tidigare deponiverksamheten"*. Till skrivelsen har dessutom bl.a. ett tekniskt PM, Överprövning av detaljplan för del av Arenastaden, upprättat av Golder Associates AB den 3 september 2014 bifogats. Kommunen har därefter den 13 oktober 2014 kommit in med ytterligare kompletterande material från Golder Associates AB, Del av Arenastaden - Hantering av deponigas, upprättat den 10 oktober 2014.

Av de tekniska PM framgår att bebyggelse föreslås på den nedlagda deponin i den sydöstra delen av planområdet. Den aktuella delen av planområdet har undersökts av både Golder Associates AB och Vectura. I tekniska PM:et den 3 september 2014 redogörs närmare för de undersökningar och provtagningar som företagits. I PM:et den 10 oktober 2014 anges att de genomförda undersökningarna har gett värdefull information om förhållandena inom området och ett bra underlag för projektering av de åtgärder som kommer att genomföras för att säkerställa att deponigas inte kan spridas till byggnader och anläggningar inom planområdet. I PM:et redovisas vidare åtgärder för hantering av deponigas vid byggnation. För att förhindra eventuell horisontell spridning av gas kommer en barriär anläggas mellan deponin och bostadsområdet. Ett garage kommer att anläggas i bottenplanet av den planerade byggnaden. Den nuvarande markytan i läget för den planerade byggnaden ligger kring +6, vilket innebär att jord- och avfallsmassor kommer att avlägsnas vid byggandet. Inom vissa delar av det schaktområdet kommer allt avfall då att tas bort. Vidare anges att principen för flertalet tekniska lösningar

Datum

2015-03-05

Beteckning

40412-30735-2014

avseende deponigas är att skära av spridningsvägar från källzonen (avfallet) till skyddsobjektet (t.ex. byggnad). En närmare beskrivning av olika skyddssystem redovisas. Av PM:et framgår att den teknik som avses att användas för Arenastaden är passivt ventilerad grund i kombination med gastäta membraner. Som en extra säkerhetsåtgärd kan det passiva systemet kompletteras med en larmanordning som signalerar om metangas under en byggnad skulle nå en kritisk nivå, dock ska skyddssystemet utformas så att detta i praktiken inte ska kunna inträffa. Vidare anläggs en slitsmur eller avskärmande konstruktion mellan detaljplaneområdet och deponin för att förhindra horisontell spridning av deponigaser.

Länsstyrelsen har i skrivelse den 16 oktober 2014 påtalat att det är olämpligt att föroreningar byggs in och på så sätt hindrar en eventuell framtida saneringsåtgärd. För ett genomförande av planen behöver boendes hälsa och säkerhet tillgodoses långsiktigt. Det innebär att källan till gasproduktionen behöver avlägsnas från platsen. Länsstyrelsen har berett kommunen tillfälle att yttra sig, och även getts möjlighet till medgivande om kommunen anser att en viss del av planen kan upphävas, innan Länsstyrelsen fattar beslut.

Solna stad, kommunstyrelsen, har enligt protokollsutdrag den 10 november 2014 beslutat medge att Länsstyrelsen i första hand får införa en bestämmelse i detaljplanen med följande innehåll: "Bygglov får inte beviljas förrän marken är sanerad i den utsträckning att den blir lämplig för bostadsbebyggelse och det har säkerställts att deponigas inte kan spridas till planerade bostäder. Samråd ska ske med tillsynsmyndigheten". I andra hand medger kommunen att den del av detaljplanen, som omfattar den tidigare deponin upphävs (enligt angivelse på detaljplanekarta). Länsstyrelsen har begärt Statens geotekniska institut, SGI, syn på bostadsbyggande på nedlagd deponi. SGI har i PM den 10 november 2014 lämnat synpunkter och rekommenderar, utifrån det befintliga underlagsmaterialet, följande. SGI avråder i första hand från att bygga på nedlagda deponier. Om delar av deponin ändå ska bebyggas så anser SGI att avfallet bör schaktas bort, i alla fall under de planerade byggnaderna, eftersom det produceras deponigas i deponin. Då krävs dessutom åtgärder för att skära av spridningsvägarna mellan källan (avfallet) och skyddsobjekten (byggnaderna). Exempel på olika lösningar presenteras i tekniskt PM "Del av Arenastaden – hantering av deponigas". Marken i området ska sedan saneras ned till den renhetsgrad som markanvändningen och/eller den omgivande miljön kräver. SGI anser att det krävs detaljerade undersökningar av avfallet i de delar av planområdet som innehåller avfall och av marklagren inom hela planområdet samt en fördjupad riskbedömning för att kunna klargöra vilka åtgärder som krävs för att reducera risker förknippade med avfall, markföroreningar och deponigas till lämpliga nivåer. Detta behov påtalas i tekniskt PM "Överprövning av detaljplan för del av Arenastaden".

Solna kommun har fått del av SGI:s synpunkter.

Datum

2015-03-05

Beteckning

40412-30735-2014

Länsstyrelsen har denna dag även fattat beslut i fråga om överklagande av detaljplan för del av Arenastaden, stadsdelarna Järva och Råsunda, Solna stad, dnr 4031-26533-2014. Av beslutet framgår bl.a. att Länsstyrelsen, efter medgivande från kommunen, infört en planbestämmelse med följande lydelse. *"Bygglov får inte beviljas förrän marken är sanerad i den utsträckning att den blir lämplig för bostadsbebyggelse och att det säkerställts att deponigas inte kan spridas till planerade bostäder. Samråd ska ske med tillsynsmyndigheten"*.

Motiv för beslutet

Enligt 11 kap. 10 § PBL ska länsstyrelsen pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser bl.a. om strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

I 11 kap. 11 § PBL anges att länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 10 § andra stycket. Om kommunen medger det, får beslutet upphävas i en viss del.

Risk för människors hälsa och för miljön

Länsstyrelsen konstaterar att aktuell antagen detaljplan innebär att viss byggnation av bostäder kommer att ske i deponiområdet i planområdets sydöstra del. Vidare konstaterar Länsstyrelsen att det är ostridigt att det inom deponiområdet finns mycket höga halter av markföroreningar och att det föreligger problem med deponigas. Enligt Länsstyrelsens mening är det inte lämpligt att bygga bostäder på en deponi som producerar deponigas och innehåller farligt avfall, såvida inte källan till gasproduktionen och det farliga avfallet avlägsnas från deponin innan man bygger. Normalt bör man därför undvika att en gammal deponi exploateras. Om det trots allt måste göras brukar olika åtgärder behöva vidtas, såsom bortgrävning av visst material, stabilisering av avfallet, bortledning av gas eller liknande åtgärder, för att se till att marken blir lämplig för sitt framtida ändamål. Vid val av åtgärder anser Länsstyrelsen att kommunen bör eftersträva bortgrävning av avfallet framför andra alternativa åtgärder.

Länsstyrelsen har under planprocessen framfört att det är viktigt att säkerställa att områden för bostäder respektive park- och naturmark inte innebär en förhöjd risk för människors hälsa och för miljön. Som anförts ovan har kommunen genomfört olika undersökningar och provtagningar. Kommunen har även i kompletterande skrivelser och utlåtanden redovisat vilka åtgärder och skydd som avses att vidtas samt framfört att de fortsatta undersökningarna och utredningarna av deponin kommer att inriktas på att ta fram underlag för detaljprojektering av ett passivt skyddssystem. Enligt Länsstyrelsens mening finns förutsättningar för att bygga

Datum

2015-03-05

Beteckning

40412-30735-2014

bostäder inom området där deponi funnits. Med den inriktning för plangenomförandet som kommunen tagit ställning för genom att medge att en ny planbestämmelse införs angående villkor för bygglov i planen och genom att kommunen tagit del av bland annat rekommendationer från SGI, bedömer Länsstyrelsen att goda förutsättningar finns för att området iordningställs för långsiktigt godtagbar säkerhet mot spridning av deponigas till planerade bostäder.

Vad gäller markföroreningar utanför deponiområdet förutsätter Länsstyrelsen att dessa kommer att tas om hand i enlighet med upprättad åtgärdsplan för omhändertagande av förorenade massor och enligt de platsspecifika riktvärden som tas fram i en fördjupad riskbedömning.

Sammantaget anser Länsstyrelsen, med hänsyn till de kompletterande utlåtandena, kommunens medgivande enligt ovan och att Länsstyrelsen vid avgörandet av överklagandena av aktuell detaljplan denna dag har beslutat att införa en planbestämmelse med krav att bygglov inte får medges förrän vissa förutsättningar är uppfyllda, att planen kan anses acceptabel med hänsyn till hälso- och säkerhetsaspekter. Länsstyrelsen förutsätter därvid att det ansvar som framgår av tecknade exploateringsavtal följs och att långsiktigt verksamma åtgärder vidtas. Med beaktande härav finner Länsstyrelsen att detaljplanen inte ska upphävas på grund av att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor.

Strandskydd

I detaljplanen upphävs strandskyddet i områden för bebyggelse och lokalgator. Det gäller även i den del där planen ersätter gällande detaljplaner och strandskyddet inträder. Länsstyrelsen har i beslut den 3 juni 1999 förordnat om strandskyddets utbredning i länet. Den redovisning av strandskyddets utbredning som framgår av kommunens planhandlingar överensstämmer i allt väsentligt med till Länsstyrelsens beslut tillhörande karta.

Länsstyrelsen har i granskningsyttrande den 25 april 2014 framfört att de särskilda skälen för att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken behöver framgå tydligare. Länsstyrelsen kan konstatera att i antagandeskedet har de särskilda skälen förtydligats i planbeskrivningen samt i utlåtande efter granskning. Vidare har i en särskild upprättad PM Strandskydd 2014-05-14 markanvändningen inom strandskyddat område redovisats. Av dessa underlag framgår att stora delar av den mark som planlagts för bostadsbebyggelse sedan länge är ianspråktagen för upplag m.m., både inom och utanför strandskyddat område. Ytan för bostadskvarter inom planområdet är till cirka hälften belägen inom strandskyddat område. Största delen av detta markområde bedöms vara ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med det särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § p 1 miljöbalken. Ett mindre område kring Råstasjöns

Datum

2015-03-05

Beteckning

40412-30735-2014

utlopp har dock inte varit ianspråktaget på samma sätt som omgivande markområden. Kommunen har valt att infoga denna förhållandevis begränsade yta, under 2 500 kvm och bortom 65 m från strandkanten, i kvartersbebyggelsen. På så sätt kan ett sammanhängande bebyggelsestråk längs med Evenemangsgatan skapas. Under Länsstyrelsens prövning har de särskilda skälen för ovan nämnda område ytterligare förtydligats i kommunens skrivelse den 10 september 2014. Länsstyrelsen konstaterar att detta område utgör en viktig del av den planerade kvartersbebyggelsen. Med hänsyn till områdets belägenhet, som enligt detaljplanen blir kringgärdad av bebyggelse och infrastruktur, samt det faktum att det rör sig om en begränsad del, finner Länsstyrelsen att särskilda skäl för upphävande av strandskyddet i enlighet med vad som anförts ovan nu har förtydligats på ett sådant sätt att det överensstämmer med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen har därvid beaktat att det berörda markområdet är påverkat, men inte ianspråktaget, på motsvarande sätt som omgivande markområden. Vidare kan konstateras att det i planbeskrivningen även framkommit varför intresset av att ta området i anspråk för bebyggelse väger tyngre än strandskyddsintresset. Mot denna bakgrund kan Länsstyrelsen godta kommunens bedömning även i denna del.

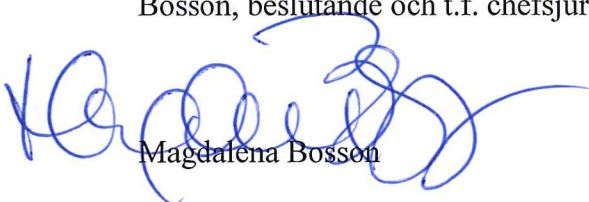
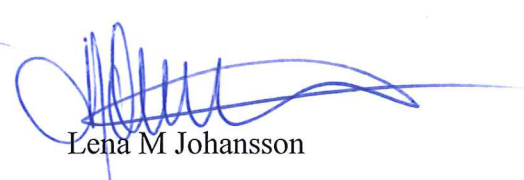
Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen finner, mot bakgrund av den komplettering och den bedömning som gjorts ovan, att kommunens beslut att anta detaljplan för del av Arenastaden inom stadsdelarna Järva och Råsunda den 16 juni 2014 inte kan antas innebära att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen finner därför att skäl inte föreligger att upphäva kommunens antagandebeslut. Antagandebeslutet ska således gälla och Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, Näringsdepartementet, enligt bilaga.

I den slutliga handläggningen av ärendet har deltagit länsöverdirektör Magdalena Bosson, beslutande och t.f. chefsjurist Lena M Johansson.


Magdalena Bosson
Lena M Johansson

Kopia med e-post till:

Solna Stadsbyggnadsförvaltning, 171 86 SOLNA

Solna Miljö- och hälsoskyddsförvaltning, 171 86 SOLNA



Hur man överklagar hos regeringen, Näringsdepartementet

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **regeringen, Näringsdepartementet**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till regeringen, Näringsdepartementet.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

För ideella organisationer, som har rätt att klaga enligt 16 kap. 13 § miljöbalken, gäller istället att Länsstyrelsen måste ha fått skrivelsen innan tiden för överklagande har gått ut för parterna och sakägarna, annars kan överklagandet inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.