Sundbybergs stad

STADSBYGGNADS- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN
Jenny Nagenius

2012-04-03
DNR 83/2010-214

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Åkeriet 4, Landsvägen 17, Humblegatan 1-3, Lilla Alby i Sundbyberg

Planeringsprocessen

Från och med den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag. Denna detaljplan påbörjades innan den 2 maj 2011, och är därmed upprättad i enlighet med PBL 1987:10.

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, samt denna planbeskrivning. Samrådsredogörelse, illustrationer, trafikbullerutredning samt en antikvarisk utredning som också tillhör planhandlingarna.

Bakgrund

Wåhlin Fastigheter AB äger fastigheten Åkeriet 4, i Lilla Alby. På fastigheten finns idag ett hyreshus samt ett garage för företagsetableringar. Wåhlin ansökte om detaljplaneändring avseende fastigheten Åkeriet 4 den 18 november 2009.

Den 25 januari 2010, § 46 fick stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja planarbete avseende fastigheten Åkeriet 4, Landsvägen 17, Humlegatan 1-3, i syfte att pröva möjligheterna att uppföra ett nytt bostadshus. Den 7 juni 2010, § 117 beslutade stadsbyggnads- och miljönämnden att skicka ut planförslaget på samråd.

Syfte

Syfte med planen är att pröva möjligheten att uppföra ett nytt bostadshus inom fastigheten Åkeriet 4, med cirka 75 hyreslägenheter inklusive ett antal så kallande bokaler i byggnadens bottenplan. Dessa utrymmen är anpassade till att antingen bo eller driva verksamhet i.

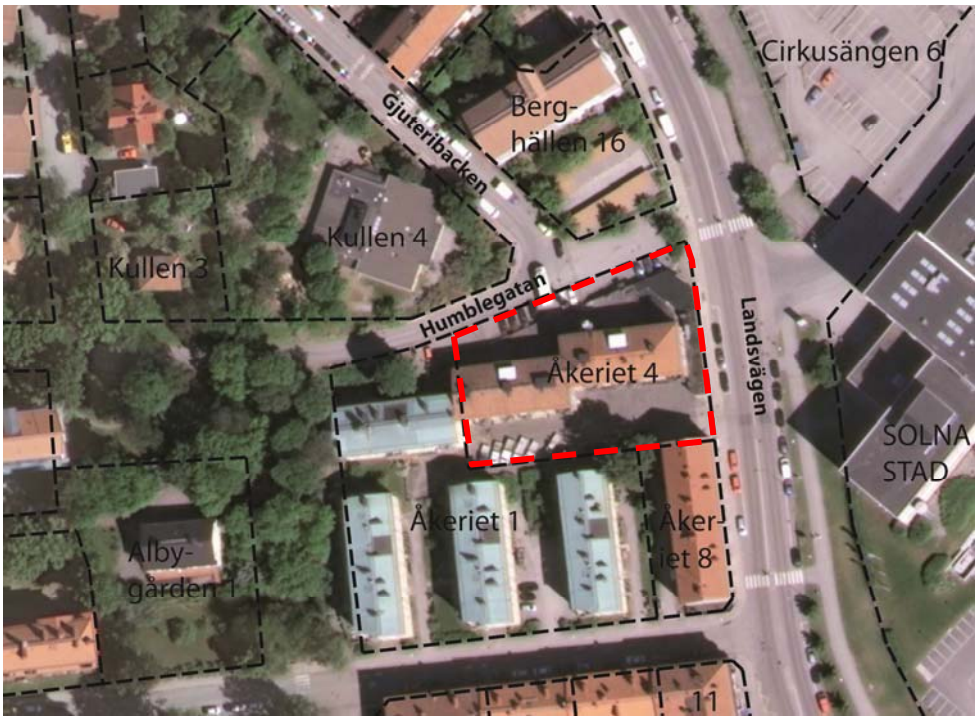
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enlig bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kapitlet.

Planområdet

Läge och areal

Planområdet består av fastigheten Åkeriet 4 och omfattar cirka 2500 kvadratmeter. Området är beläget i sydvästra delarna av Lilla Alby och gränsar i öster mot Landsvägen och i norr mot Humblegatan. Närmast angränsande fastigheter är Åkeriet 1, 8 och 9 samt Berghällen 16 och Kullen 4.



Planområdet markerat på karta.

Markägoförhållanden

Marken utgörs av fastigheten Åkeriet 4 som ägs av Wåhlin Fastigheter AB.

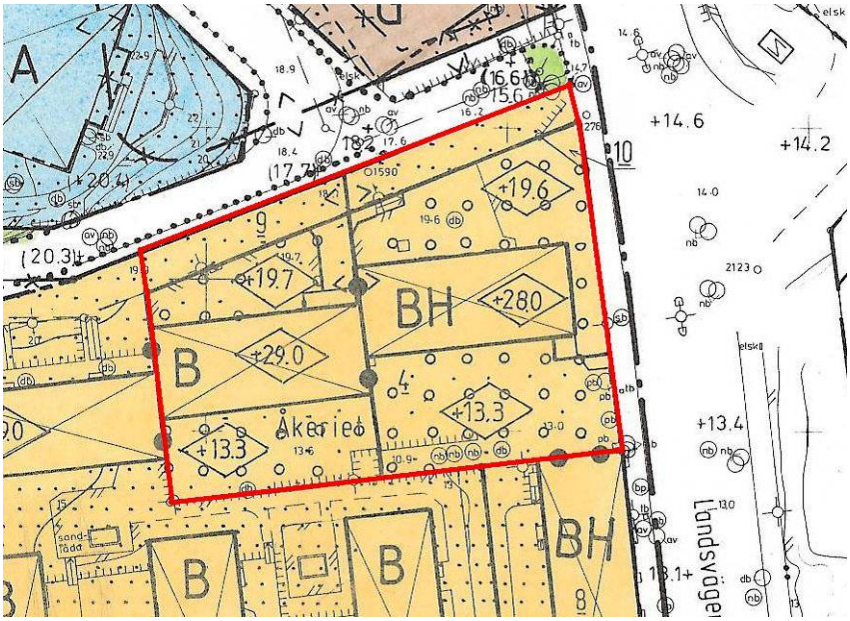
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2010

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010, anges att området i princip ska bevara sin karaktär av stadsbygd, men att kompletterings-bebyggelse kan tillåtas.

Detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan C 226 från 1987. Detaljplanen anger användningen bostäder och handel.



Utdrag ur gällande detaljplan (C226) med aktuellt planområde markerat.

Planering i närområdet

Kontor

På motsatt sida Landsvägen bygger Humlegården Fastigheter ca 35000 m^2 kontorsyta inom egna fastigheten Cirkusängen 6. Byggnaden föreslås vara mellan 6 och 9 våningar hög och inrymma cirka 2500 arbetsplatser. I bottenvåningen kommer det finnas möjlighet för butiker, restaurang och café. Detaljplanen vann laga kraft i november 2011.

Tvärbanan

Byggnationen av Tvärbana norr(Solnagrenen), som utgår från Alvik via Ulvsunda och vidare genom centrala Sundbyberg till Solna station, har påbörjats och planeras vara i drift under sommaren 2013. Sträckan kommer bland annat gå över Bällstaån från Stockholm, genom Sundbyberg i Landsvägen, sedan vidare på bro över järnvägsområdet, parallellt med Ekensbergsbron över till Solna. Den hållplats som planeras vid Sundbybergs torg blir närmast planområdet.

Behovsbedömning

Kommunen ska med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar göra en bedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Detaljplanen innebär inga svåröverblickbara miljöproblem. De direkta miljö-konsekvenserna är relativt begränsade och går att beräkna och beskriva. Miljö-aspekter beaktas och utreds i planarbetet, vilket framgår av planbeskrivningen, se även rubriken *Miljökonsekvenser* i slutet av dokumentet.

Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljö-konsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

Planområdet

Förutsättningar

Historik

I slutet av 1800-talet tog ett villasamhälle form i Lilla Alby. Den backiga terrängen erbjöd vackra utsiktspunkter och skyddade lägen. Efterkrigstidens bostadsbrist ledde dock till att flerbostadshus, främst i form av lamellhus, uppfördes på olika platser i och kring stadsdelen Lilla Alby. I kvarteret Åkeriet revs den gamla grindstugan för att ge plats åt ett antal butiks- och bostadskvarter. Under 1960- och 70-talen skedde ytterligare en kraftig omvandling av Lilla Alby, då flertalet av de kvarvarande enfamiljshusen revs och höga punkthus och långsträckta skivhus uppfördes i miljonprogrammets anda. Den kuperade terrängen planades till viss del ut, för att ge plats åt de storskaliga huskomplexen.

Nu förenades också Humblegatan med Landsvägen, genom att stadsparkens träd sågades ner och långa skivhus uppfördes längs gångbanorna. I och med detta blev Humblegatan, med sin nya utplattade karaktär, Lilla Albys viktiga mittaxel och genomfartsväg.

Befintlig bebyggelse

I mitten av 1950-talet uppfördes nuvarande flerfamiljshus på fastigheten Åkeriet 4. Det består av två putsade lamellhus, sammansatta med något förskjutna gavlar. De två översta våningsplanen inrymmer bostäder, totalt 24 lägenheter. Via Landsvägen når man den södervända gården, där rampen ner till fastighetens överbyggda garage också finns. Huset uppfördes ursprungligen för ett åkeri och innehöll verksamheter som bilverkstad, bilförsäljning, bensinmack och själva åkeriet med tillhörande garage/förråd. Befintliga lokaler är inte ändamålsenliga.

Befintlig bebyggelse sett från Humblegatan

Än idag inrymmer fastigheten samma typ av verksamheter av relativt bullrig och störande karaktär, som numera betraktas som olämpliga i bostadsmiljöer. Byggnaderna är dessutom i förhållandevis stort behov av upprustning.

Kulturmiljö

Det har upprättats en antikvarisk konsekvensbeskrivning(Sundbybergs Ilexpresshus, Åkeriet 4, Sundbyberg, Antikvarisk konsekvensbeskrivning till planeringsprocess, 2011-11-14, Wenanders) som beskriver det antikvariska konsekvenserna av en eventuell rivning av befintliga byggnader och uppförande av den nya, föreslagna byggnadskroppen.

Sammanfattningsvis framhålls att den välbevarade och sammanhållna bebyggelsen inom kvarteret Åkeriet och den relativt bibehållna gatuvyn från mitten av 1900-talet utmed Landsvägen kommer att brytas sönder. De materiella kulturvärdena, i form av det byggda kulturarvet kommer att påverkas negativt. Lilla Alby har dock under mer än 100 år genomgått flera omvälvande ombyggnadsfaser, varför kontinuerlig förändring av bebyggelsemiljön har kommit att bli en del av områdets karaktär. Det har blivit typiskt för Lilla Alby att befintlig bebyggelse rivs efter ungefär 50 år, när samhällsutvecklingen och behovet av fler bostäder ställt krav på förändring. Därför skulle en rivning av den befintliga bebyggelsen inom Åkeriet 4 och uppförandet av en ny, större byggnad med en samtida gestaltning ligga i linje med hur Lilla Alby successivt förändrats under lång tid. De immateriella kulturvärdena, i form av ett pragmatiskt förhållningssätt till befintlig bebyggelsemiljö, kommer att vidmakthållas.

En rivning av den befintliga bebyggelsen inom Åkeriet 4 anses innebära vissa förluster för kulturmiljön, eftersom byggnaden är relativt välbevarad och är en del av en tidigare utvecklingsfas i Lilla Alby. Även kvarteret Åkeriet som helhet och Landsvägens sydvästra gatuvy skulle, utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv förändras då den enhetliga bebyggelsen skulle brytas.

I översiktsplanen anges att karaktären hos stadsmiljön Lilla Alby i princip ska bevaras, samtidigt som stråket utmed Landsvägen ska utvecklas.

Vid ett uppförande av den planerade byggnaden, med sitt moderna formspråk, kommer ett nytt gestaltningsmässigt element att läggas till den befintliga bebyggelsemiljön. Ett tillägg av modern samtidsarkitektur i Lilla Alby överensstämmer med hur stadsdelen förändrats och utvecklats under drygt 100 år, varför det inte anses strida mot den utvecklingsprocess som karaktäriserar området.

Vissa detaljer i befintliga byggnader bör omhändertas för återbruk i den nya byggnaden. Därför föreslås till exempel att befintliga marmorgolv så långt möjligt ska tas om hand och användas på lämpligt sätt i den nya byggnaden.

Intilliggande bebyggelse
Söder om Åkeriet 4 finns bostäder i en sammanhållen 50-talsbebyggelse. Öster om Åkeriet 4, på motsatt sida Landsvägen, ligger ett storskaligt byggnadskomplex som uppfördes 1972, bestående av två fastigheter: Stenhöga 1 i Solna och Cirkusängen 6 i Sundbyberg. Cirkusängen 6 utgörs i dag av bilparkering, medan själva byggnadsvolymerna är belägna på Stenhöga 1 i Solna. På höjden norr om fastigheten, mellan Gjuteribacken och Landsvägen, är sexvåningslameller placerade. De upplevs påtagligt större än lamellhusen i söder, delvis på grund av fler antal våningar, delvis på grund av sitt högt belägna läge.

Befintlig hårdgjord innegård som föreslås planteras.

Trafik
Landsvägen är den medeltida vägsträckningen längs Lilla Albys norrsida. Idag är den en av Sundbybergs mest högtrafikerade huvudgator. Förutsättningarna för en cirkulationsplats i korsningen Landsvägen/Cirkusgränd prövas inom ramen för planarbete med Cirkusängen 6. Tillsammans med järnvägen utgör genomfartstrafiken på Landsvägen en barriär mellan Lilla Alby och centrala Sundbyberg.

Humblegatan, direkt norr om fastigheten, är enkelriktad och leder inte ut till Landsvägen utan övergår i Gjuteribacken, som går vidare norrut, samt i en parkering mot Landsvägen. Inom fastigheten finns ett överbyggt garage/förråd som nås via en ramp på gården.

Kollektivtrafik
Kollektivtrafikläget är mycket bra med tunnelbana, pendeltåg samt bussar inom gångavstånd. Dessutom är Tvärbana Norr, Solnagrenen, under uppförande längs Landsvägen/Ekensbergsbron, i nära anslutning till fastigheten.

Gång- och cykel
Intill fastigheten finns möjlighen att cykla på cykelbana utmed Landsvägen samt via en gång- och cykelbana som kopplar Landsvägen till Humblegatan. På Humblegatan cyklar man med övrig trafik i gatan.

Förslag

Bebyggelseförslag
Ny bebyggelse förslås innehålla ca 75 lägenheter. Förslaget innebär att nuvarande bebyggelse inom Åkeriet 4 rivs. Befintligt garage bevaras och nyttjas som boendeparkering. Byggnaden är tänkt att placeras i vinkel längs med Humblegatan i norr och Landsvägen i öster. Där hörnet mjukt välver sig från det högre hörnet och nedåt.

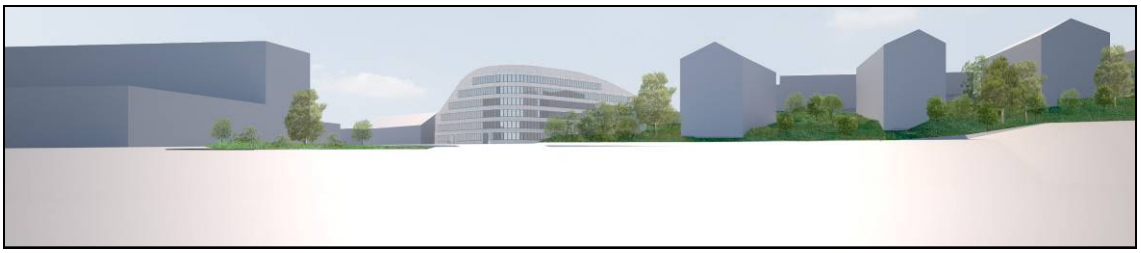


Illustration av ny bebyggelse sett från järnvägen, Tham&Videgård Arkitekter.

Byggnaden följer Humblegatans och Landsvägens befintliga markhöjder. Hörnet förstärker karaktären av stadskvarter med kontinuitet över hörn. Nivåskillnaden mellan gata och gård löses genom att souterrängläget nyttjas till bostadskomplement. Huset ansluter till intilliggande byggnadshöjder för att sedan resa sig mot hörnet, en tydlig markering som kan möta och mäta sig i skala med bebyggelsen på andra sidan Landsvägen och järnvägen i öster och de mer storskaliga lamellhusen i norr.

Därmed bildas också ett mer slutet kvarter med en skyddad innergård i sydväst. Gården är tänkt att ta upp områdets parkkaraktär i väster. På plankartan regleras att bostadsgården inte får hårdgöras, för att säkerställa en grön gård.

Bildmontage sett från Landsvägen sam Humblegatan, Tham&Videgård Arkitekter

Majoriteten av lägenheterna är genomgående, har generösa ljusinsläpp och balkong eller uteplats mot gården. Fyra trapphus med entréer mot Landsvägen och Humblegatan ger access till lägenheterna. Högst upp får lägenheterna syd- eller väst-vända takterrasser som trappar av nedåt, mot intilliggande, befintliga hus i kvarteret.

Illustration visar innergården på fastigheten Åkeriet 4, Tham&Videgård Arkitekter.

Mot fastigheten Åkeriet 8, i söder, kommer det fortsättningsvis att vara en öppning in mot gård och garagenedfart . Öppningen kommer att vara cirka fem meter. Den nya bebyggelsen kommer delvis ligga dikt an byggnaden på Åkeriet 9.

Situationsplan (Tham&Videgård Arkitekter).

Parkering och angöring
Parkeringen löses i befintligt garage samt som markparkering på allmän platsmark, längs Humblegatan. En passage från Landsvägen genom huset ger access till den befintliga garagerampen på gården. Garaget kommer att innehålla 47-48 p-platser och markparkeringen längs Humblegatan cirka 8-10 platser. Med det totala antalet parkeringsplatser, inklusive markparkeringen utmed Humblegatan, uppgår antalet parkeringsplatser i förslaget till ca 0,75 – 0,8 platser per bostad. Antalet parkeringsplatser har delvis utgått ifrån planens centrala läge och den goda kollektivtrafikförsörjningen som erbjuds i området.

Teknisk försörjning

El, vatten och avlopp
Den föreslagna flerbostadsbebyggelsen ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar.

Uppvärmning
Bebyggelsen ska utformas så att energiförsörjningen av bebyggelsen kan ske med hög energieffektivitet. Bostadshusen föreslås anslutas till befintligt fjärrvärmenät. System för energiförsörjning ska väljas med utgångspunkt från ett hållbarhetsperspektiv.

Avfall
Fastighetsägaren har ansvar för att anordna fastighetsnära utrymme för utsortering av sopor enligt kommunens renhållningsordning, med arbetsmiljön i fokus. Avfallshanteringen sker inom fastigheten med så kallad lokal sopsug. Lösningen bygger på att dockningen sker från Humblegatan med ett inkast från Humblegatan samt ett i hörnet Humblegatan/Landsvägen.

Miljökonsekvenser
Buller
Planområdet ligger utmed Landsvägen som genererar relativt höga bullervärden. En bullerutredning har tagits fram(Bullerutredning kvarteret Åkeriet, Sundbyberg, 2011-11-14, Tyréns). Denna visar att de ekvivalenta ljudnivåerna längs gatan som mest uppgår till 64 dB(A). Innergårdens ljudnivå både vid fasad och på gården kan dock klara avstegsfall för tyst sida. Planlösningen på lägenheterna är därför av stor vikt, alla lägenheter skall ha rum mot tyst sida. Alla lägenheterna har balkong/loftgång mot tyst sida.

Bullermiljön regleras på plankartan med bestämmelse om att högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå är tillåtet invid fasad för minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Fasader ska dämpa till en ekvivalent bullernivå om max 30 dB(A) inomhus. Bebyggelsen ska utformas så att stomljudsnivåerna för bostäder inte överstiger 30 dB(A)(SLOW).

Störningsrisker på grund av buller, lukt eller ljus vid in- och utfarter till garage ska uppmärksammas.

Antikvariska värden och stadsbild
En rivning av den befintliga bebyggelsen inom Åkeriet 4 anses innebära vissa förluster för kulturmiljön, eftersom byggnaden är relativt välbevarad och är en del av en tidigare utvecklingsfas i Lilla Alby. Även kvarteret Åkeriet som helhet och Landsvägens sydvästra gatuvy skulle, utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv, förändras då den enhetliga bebyggelsen skulle brytas.

Byggnaden är dock inte ändamålsenlig för bostadsändamål idag. Moderna buller- och tillgänglighetskrav kan inte uppfyllas, då byggnaden saknar hiss och lägenheterna inte får en tyst sida eller tyst uteplats. Landsvägen genomgår stora förändringar, och nya tillskott längs denna bedöms som mindre känsligt då bebyggelsen här övergår till en allt större skala. På motsatt sida vägen har ny byggnation påbörjats för kvarteret Cirkusängen, där ca 2500 nya kontor byggs.

Med dessa aspekter som underlag, samt möjligheten att tillskapa ett tillskott på nya lägenheter i ett mycket gynnsamt kollektivläge, bedöms att fördelarna med planförslaget överväger de antikvariska värden som byggnaden innehar.

Illustrationen visar förslag på nytt kontorshus på kvarteret Cirkusängen med Lilla Alby på motsatt sida Landsvägen. Det nya bostadshuset kan ses som en övergång från den mindre skalan i Lilla Alby till det mer storskaliga på motsatt sida av vägen (3xn Arkitektkontor).

Miljökvalitetsnormer för luft
Beräkningar av luftkvaliteten har gjorts i samband med planarbetet för kvarteret Cirkusängen på motsatt sida av Landsvägen. Denna visar att halterna av luftföroreningar i nuläget ligger klart under miljökvalitetsnormerna. När kvarteret Cirkusängen bebyggs blir gaturummet mer slutet. Antaget antal trafikmönster och förväntad trafikvolym, dagens dubbdäcksandel och väghållning, är det sannolikt att halterna av partiklar i omgivningsluft hamnar strax under miljökvalitetsnormen uttryckt som 90-percentil dygn och väl under miljökvalitetsnormen som årsmedelvärde. Det är också troligt att halterna kommer att minska något i framtiden till följd av trafikminskning i och med tvärbanan.

Dagvatten
Inom området skall LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) tillämpas. Om inte LOD kan utföras ska fördröjning av dagvattnet ske, innan anslutning görs till det kommunala dagvattennätet enligt huvudmannens anvisningar.

På plankartan regleras med bestämmelsen n_1 att markbeläggningen på bostadsgården inte får hårdgöras. Detta medför att området tillskapar större ytor med genomsläppligt markmaterial än vad som finns idag. Idag är så gott som all mark inom fastigheten hårdgjord.

Markföroreningar
Med anledning av att fastigheten har innehållt bland annat åkeriverksamhet, finns en påtaglig risk att marken är förorenad. Innan bygglov ges ska marken vara sanerad enligt känslig markanvändning(bostadsändamål).

Trygghet-, säkerhet- samt jämställdshetsperspektiv
Kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom livets alla områden. Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i allas vardag. En trygg plats är en plats där en mångfald av människor rör sig. Planförslaget ökar antalet boende och därmed antalet människor som rör sig längs gator som kan upplevas som otrygga efter mörkrets inbrott. Bostäderna planläggs i ett mycket bra kollektivtrafikläge, vilket underlättar för dem som åker kollektivt.

Klimat, byggskede och uppfyllelse av miljömål
Planen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för klimatet. Byggskedet innebär störningar av olika slag. Arbeten och transporter måste planeras så att störningarna minimeras. Riktlinjer vid bullrande arbeten ska tillämpas. Planförslaget är förenligt med målen i Sundbybergs miljöpolicy.

Övriga hänsynstaganden
Planen ska ta hänsyn till gällande lagar, regler och konventioner, exempelvis utifrån jämställdhetsperspektiv eller FN:s konvention om barnens rättigheter.

Medverkande
Samrådshandlingarna har tagits fram av tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen, Sundbyberg stad. Ritningar, fotomontage och Illustrationer och har tagits fram av *Tham&Widegård Arkitekter*.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Jenny Nagenius
Planarkitekt