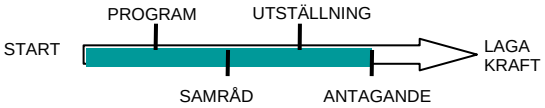
Detaljplan för fastigheten Måbäret 6 m fl, Enköpingsvägen 106, i Lilla Ursvik, Sundbybergs stad

PLANBESKRIVNING

Planeringsprocessen

Detta är en antagandehandling. Planhandlingarna har sänts på remiss till sakägare och andra berörda. Planen skickas till stadsbyggnads- och miljönämnden för godkännande och därefter till kommunfullmäktige för antagande. Om ingen överklagar detaljplanen kommer den att vinna laga kraft tre veckor efter det att beslutet om antagande är anslaget på kommunens anslagstavla.



Så här långt har vi kommit i planprocessen

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, samrådsredogörelse samt denna plan- och genomförandebeskrivning.

Bakgrund och updrag

Debe Pumpar har den 19 januari 2010 ansökt om detaljplaneändring avseende fastigheten Måbäret 6 i Ursvik där företaget bedriver sin verksamhet. Företaget har under kommunstyrelsens planerings- och ägarutskotts sammanträde den 8 februari 2010 informerat om sin verksamhet och redovisar att den planerade utbyggnaden av fastigheten är önskvärd för att samla och effektivisera verksamheten och på så sätt ge förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling för företaget.

Den 22 februari 2010, § 46 fick stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja planarbete avseende fastigheten Måbäret 6, Enköpingsvägen 106, Sundbyberg, i syfte att möjliggöra uppförande av lagerbyggnad.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att kunna uppföra en lagerbyggnad om drygt 350 kvadratmeter på fastigheten, mellan huvudbyggnaden och befintlig förrådsbyggnad. Gällande detaljplan medger inte någon ytterligare byggnation på fastigheten.

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 är beläget i den södra delen av Lilla Ursvik. Området är cirka 6460 kvadratmeter stort.

Planområdet och fastigheter inom detta

Markägoförhållanden

Marken utgörs av fastigheterna Måbäret 6, del av Sundbyberg 2:30 samt del av Sundbyberg 2:40. Den förstnämnda ägs av Stocktum fastighets AB, medan de två sistnämnda ägs av Sundbybergs stad.

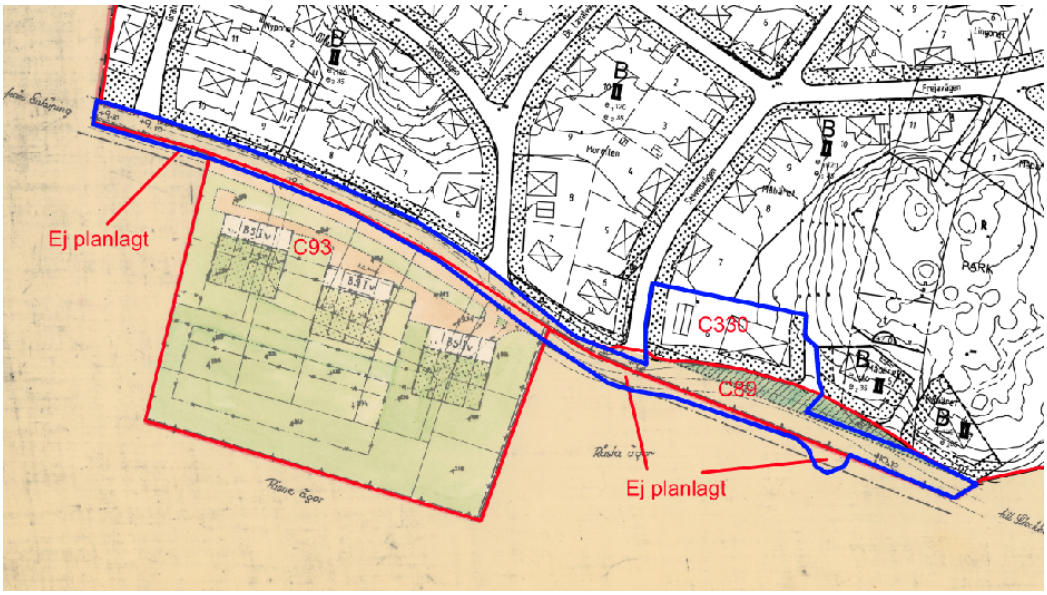
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2010

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010, anges att en viss utveckling av området och förtätning är möjlig givet att kraftledningen grävs ned. En utveckling av service och kommunikationer beskrivs även som möjligt i och med den utveckling som sker i Stora Ursvik och Brotorp.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan C 89 från år 1934, C93 från år 1945 samt C330 från år 2003. I gällande planer inryms gatumark, parkmark samt mark för bostadsändamål. I planen anges att huvudbyggnad får vara max två våningar höga. För huvudbyggnad anges en största byggnadsarea på 120 kvadratmeter samt en största bruttoarea på 35 kvadratmeter för uthus och garage.



Planmosaik över gällande detaljplaner: C89, C93 samt C330 där blå linje motsvarar planområdet och röda linjer visar var gällande plangränser går.

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

Förutsättningar

Historik
Lilla Ursvik är ett bostadsområde som växte fram på 1930- och 1940-talet. På fastigheten Måbäret 6 har affärsverksamhet bedrivits under en längre tid. Debe Pumpar har bedrivit sin verksamhet sedan 1970-talet och innan dess fanns en bensinmack på fastigheten.

Befintlig bebyggelse
Idag finns en huvudbyggnad från sent 1930-tal på tomten och en mindre lagerbyggnad från 1970-talet. Den två våningar höga huvudbyggnaden har en byggnadsarea om cirka 340 kvadratmeter. Inom kvarteret finns också en mindre befintlig lagerbyggnad som avses rivas. Båda byggnaderna används i Debe Pumpars dagliga verksamhet.

Befintlig huvudbyggnad

Befintlig lagerbyggnad som avses rivas

Mark och vegetation
Enligt översiktlig geologisk karta utgörs marken inom programområdet av berg. Ytan där lagerbyggnaden föreslås är idag hårdlagd. Viss del av den yta som idag är gräsbelagd kommer att hårdläggas. Viss vegetation föreslås tillkomma.

Trafik och parkering
Den del av Gamla Enköpingsvägen som ryms inom planområdet, fungerar som lokalgata och används främst för att komma till fastigheter i lilla Ursvik.

Den personbilstrafik som sker till och från fastigheten idag bedöms i huvudsak utgöras av de anställda. Detta innebär att drygt 10-15 personbilstransporter till, och

lika många från, fastigheten sker per dag. Utöver denna sker idag en transport med lastbil från Schenker och mellan 2 och 5 transporter dagligen med en mindre lastbil.

I dagsläget finns det 15 parkeringsplatser i anslutning till fastigheten. Parkeringsplatserna används i huvudsak av företagets anställda men även av besökare, vilka dock i regel är få. Antalet anställda är idag drygt 10 och vanligtvis används mellan 8 och 10 parkeringsplatser dagligen. Drygt hälften av parkeringsplatserna ligger idag utanför fastigheten.

Förslag och konsekvenser

Bebyggelseförslag

Kontor/industri

Den nya byggnad som föreslås är en lagerbyggnad med en byggnadsarea på cirka 355 kvadratmeter. Byggnaden föreslås ersätta den nuvarande lagerbyggnaden, som rivs. Den nya lagerbyggnaden föreslås tillåtas genom 2 byggrätter om 55 respektive 300 kvadratmeter.

Byggnaden bedöms inte innebära några störande inslag för omgivningen i form av buller eller lukt. För att säkra detta även för framtida användning föreslås byggnaden få användningen industri med tillägget icke störande verksamhet med en maxnivå för buller på 55 dBA.

Den nya byggnadens höjd regleras till en våning. Höjden på den nya lagerbyggnaden kommer vidare att anpassas till den lägre delen av den befintliga östra byggnaden. Byggrätten ges därför bestämmelsen att byggnaden vid dess högsta punkt max vara en våning samt 15 meter över nollplanet, vilket ger en byggnadshöjd på cirka 4,5 meter.

Gällande utformningen av den nya lagerbyggnaden föreslås en bestämmelse som anger att byggnadens tak ska täckas av sedum eller annan dagvattenfördröjande vegetation.

Illustration över den nya byggnaden sedd från Gamla Enköpingsvägen.

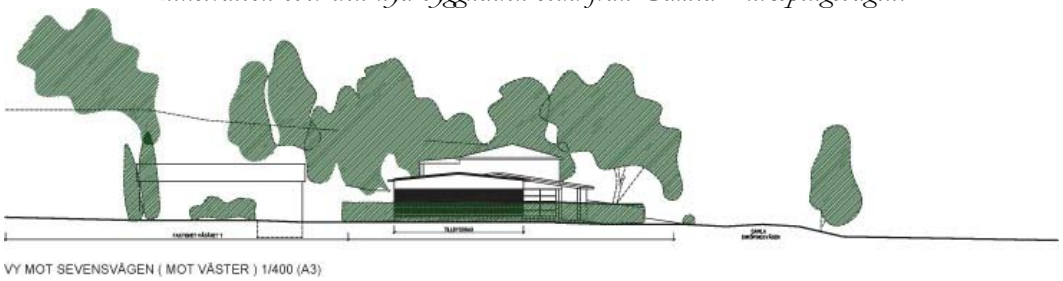


Illustration över den nya byggnaden sedd från Sevensvägen

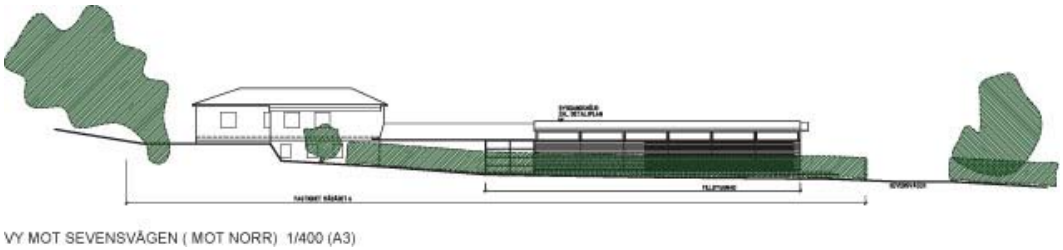
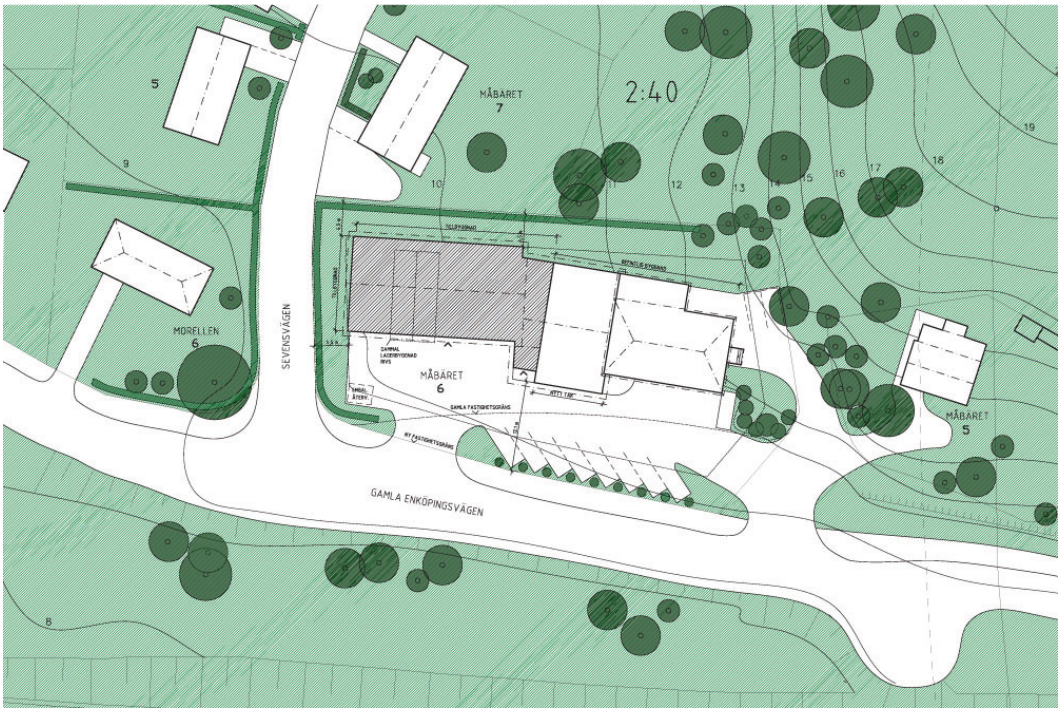


Illustration över den nya byggnaden sedd norrifrån på Sevensvägen.



Situationsplan över tillbyggnad

Gator och trafik

Gator

Gamla Enköpingsvägens utformning föreslås inte förändras. Den totala trafikmängden på gatan bedöms inte öka till följd av genomförandet av detaljplaneförslaget, däremot kommer den tunga trafiken att öka. De transporter som sker med mindre lastbil dagligen kommer att upphöra.

Trafik

Den tunga trafiken som uppkommer består av 1-2 mindre lastbilar varje dag samt en större lastbil 1-2 gånger per månad. Den större lastbilen levererar samt hämtar en 12 x 2,5 meter stor container till lagret. Containern föreslås ställas längs med det nya lagrets södra fasad och kommer på så vis rymmas inom kvartersmark.

Parkering

I dagsläget finns det 15 parkeringsplatser i anslutning till fastigheten. Ett mindre antal av dessa parkeringsplatser kommer att försvinna i och med uppförandet av den nya byggnaden. Drygt hälften av parkeringsplatserna ligger idag utanför fastigheten och planlagt område. Den nya planen föreslås inbegripa samtliga nuvarande parkeringsplatser. Parkeringsplatserna används av företagets anställda samt besökare.

Sundbybergs stad har ingen fastslagen parkeringsnorm för industri och kontor. I detta fall har det bedömts rimligt att de 10 parkeringsplatser som kommer att finnas möter det behov som finns.

Gång- och cykelvägar
Inom planområdet finns en gång- och cykelväg som är del av det regionala cykelnätet. Denna fortsätter österut i form av gång- och cykelväg och i västlig riktning fortsätter cykelvägen i blandtrafik, medan en trottoar finns för fotgängare.

Riskbedömning
De risker som finns i och med närheten till E18 Enköpingsvägen är risker förknippade med transporter av explosivämnen, brännbara och giftiga gaser, brandfarliga vätskor samt oxiderande ämnen på Enköpingsvägen. Risker förknippade med fordonsbrand föreligger endast i vägens absoluta närhet.

Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderar att tät kontorsbebyggelse bör ligga minst 40 meter från en primärled för transporter av farligt gods. Fastigheten Måbäret 6 ligger drygt 46 meter från Enköpingsvägen och därmed bedöms den nya lagerbebyggelsens placering som lämplig.

Teknisk försörjning
El, vatten och avlopp
Den föreslagna lagerbyggnaden ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar.

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 grund av att en stor del av fastigheten har hårdlagd markyta samtidigt som byggnaderna på fastigheten upptar en stor del av marken är det av vikt att se till vilka åtgärder som kan vidtas inom fastigheten för att möjliggöra LOD. För den nya byggnaden föreslås därför att hustak uppförs i vattenabsorberande material såsom sedumtak eller liknande.

Avfall
Fastighetsägaren har ansvar för att anordna fastighetsnära utrymme för utsortering av sopor enligt kommunens renhållningsordning, med arbetsmiljön i fokus.

Miljökonsekvenser
Miljöbedömning
Denna planändring innebär en mindre förändring av trafikmängd och ytterligare en byggnad. Förändringarna bedöms dock vara av sådan marginell karaktär att den inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Att den nya byggnaden uppförs med sedumtak minskar ytterligare miljöpåverkan.

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.

Hälsokonsekvensbedömning
Sundbybergs stad arbetar med hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel för att upptäcka brister i arbetet. Bedömningen kan göras på tre nivåer där den grundligaste är en utredning. Detta planarbete analyseras med dessa tre enkla frågor, vilket är en gängse nivå, som alla anses jakande besvarade:
Främjar planen utvecklingen för befolkningens hälsa med avseende på den sociala miljön? Främjar planen hälsoutvecklingen för befolkningen gällande riskfaktorer? Står planen i samklang med kommunens övergripande mål?

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 förbättrar förutsättningarna för företagande i området vilket leder till en ökad närvaro av människor under dagtid.

FN: s konvention om barnets rättigheter
Kommunen har beaktat nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 i planarbetet. I förvaltningen granskning av barnkonsekvenser har såväl barnets sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter, som barnets rätt till lek, vila och fritid analyserats. Barnets rätt till aktivt deltagande i samhället och dess rätt till lika värde har uppmärksammats. Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen har gjort bedömningen att projektet inte innebär några negativa konsekvenser för barn och att ovanstående aspekter ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Medverkande tjänstemän

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Anneli Eskilsson
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planarbetet bedrivs enligt rutinerna för ett förenklat planförfarande.

Preliminär tidplan:

Utställning	oktober – november 2010
Antagande	jan 2011 – februari 2011
Laga kraft	våren 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren dock inte längre rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov skulle nekas.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Sundbybergs stad samt av Stocktum fastighets AB.

Följande fastigheter ligger helt eller delvis inom planområdet:

- Sundbyberg 2:30
- Sundbyberg 2:40
- Måbäret 6

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Efter planens antagande kan 455 kvadratmeter inom Sundbyberg 2:30 samt Sundbyberg 2:40 som nyttjas av Debe Pumpar överföras till Måbäret 6 genom fastighetsbildningsåtgärd.

Ledningar

Norrenergi AB har ledningsrätter inom området.

Kommunala vattenledningar inom området omfattas även dessa av ledningsrätter.

De ytor som innefattas av ledningsrätter har i planförslaget markerats och fått beteckningen u för att på så vis säkerställa framtida tillgång till dessa ledningar.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har tagits fram av Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen i Sundbyberg.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Anneli Eskilsson
Planarkitekt