

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för bostäder och centrumändamål inom fastigheten
Hamnen 8, Hamngatan 33, i centrala Sundbyberg

Samråd

Samråd hölls mellan 6 juli och 31 augusti 2017. Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut i stadshuset, biblioteket i Signalfabriken och biblioteket i Hallonbergen. Handlingarna fanns även att ta del av på kommunens hemsida. Annons om samråd och möten var införd i Mitt i Sundbyberg och 'Dagens Nyheter.

Ett samrådsmöte hölls den 23 augusti 2017 i biblioteket i Signalfabriken.

Remissinstanser

Planhandlingar skickades till remissinstanser enligt sändlista, berörda enligt fastighetsförteckning och internt till kommunens förvaltningar.

Inkomna yttranden

Planförslaget skickades ut till nedanstående externa och kommunala remissinstanser samt till berörda enligt fastighetsförteckning. Synpunkter på detaljplanen sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse. Synpunkterna i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnads-och serviceförvaltningen. Sammanlagt 25 skriftliga yttranden har inkommit till staden.

Externa remissinstanser	synpunkter	inga synpunkter
Länsstyrelsen	x	
Trafikverket	x	
Trafikförvaltningen SLL	x	
Storstockholms brandförsvär	x	
Polismyndigheten	x	
Försvarsmakten		x
Swedavia (Stockholm Bromma flygplats)	x	
Luffartsverket	x	
Norrenergi	x	
Ellevio		x
Skanova Access AB	x	
Svenska kraftnät		x
Hyresgästföreningen i Sundbyberg	x	
Sollentuna kommun		x

<i>Solna stad</i>		x
<i>Stockholms stad</i>	x	
Kommunala remissinstanser		
<i>Kultur- och fritidsnämnden</i>	x	
<i>Förskolenämnden</i>	x	
<i>Grundskole- och gymnasienämnden</i>		x
<i>Stadsmiljö- och tekniskanämnden</i>	x	
<i>Byggnads- och tillståndsnämnden</i>	x	
<i>Sundbyberg Avfall och vatten</i>		
Övriga		
<i>Brf Landmärket</i>	x	
<i>Brf Hamnen</i>	x	
<i>Boende i Sundbyberg</i>	x	

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen planerar för tillkommande bebyggelse i ett centralt läge, nära befintliga kommunikationer.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL, under förutsättning att kompletterande redovisning och revideringar genomförs inför nästa planskede gällande:

- tillgodoseende av riksintresse för kommunikation, enligt 3 kap. 8 § (MB),
- miljökonsekvensnormer för vatten och luft,
- hälsa och säkerhet (förorenad mark, buller)
- risk för skred/erosion och översvämning.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Riksintressen

Riksintresse för kommunikation, flyg

Planområdet påverkar riksintresset för kommunikation, (influensområde för Bromma och Arlanda).

Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets och Swedavia Brommas synpunkter om att markbullernivåerna från Bromma flygplats behöver beräknas och ingå i bullerutredningen.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En bullerutredning där markbullernivåerna från Bromma flygplats beräknas utförs i granskningsskedet.

Riksintresse för totalförsvaret

Länsstyrelsen har remitterat Försvarmakten, som svarat att de inte har något att erinra i ärendet.

Miljö kvalitetsnormer vatten

Redovisningen av vilken vattenförekomst som är recipient för planens dagvatten är otydlig. Ibland hänvisas till att det leds till Bromma reningsverk och ibland till att Mälaren – Ulvsundasjön är recipient. Länsstyrelsen anser att vilken/vilka som är recipienter, deras status och miljö kvalitetsnormer behöver redovisas.

Om allt vatten leds till reningsverk behöver ingen beräkning av föroreningar göras. Länsstyrelsen anser att det i övrigt krävs beräkning av föroreningar för att kunna göra en bedömning av hur recipienten påverkas av detaljplanen inför kommande planskede. Det behöver även förtydligas vilka dagvattenåtgärder man planerar, samt hur deras genomförande säkerställs i detaljplanekartan och hur de påverkar miljö kvalitetsnormerna. Även påverkan på de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna behöver redovisas. Delar av planområdet ligger inom svämplanet och närområdet för Mälaren – Ulvsundasjön. Kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd i sjöar har dålig status och klassas i det här fallet av de två parametrarna, naturområdet runt sjöar och svämplanets strukturer och funktion runt sjöar. Båda parametrarna är klassade till dålig status. Det innebär att ingen ytterligare försämring av parametrarna är tillåten, däremot är en förbättring önskvärd. Inga ytterligare ytor får därför hårdgöras eller påverkas på annat sätt som innebär att kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd försämras. Länsstyrelsen anser att kommunen, inför kommande planskede, behöver visa att detaljplanens genomförande inte innebär en försämring av parametrarna eller att uppnåendet av god status äventyras. Extra hänsyn till dagvattenhanteringen på grund av förorenad mark behövs både under och efter byggskedet. Hur detta ska genomföras behöver också redovisas inför kommande planskede. Länsstyrelsen förordar att kommunen genomför en sammantagen bedömning av påverkan på alla berörda kvalitetsfaktorer från planerade förändringar i recipienternas avrinningsområde. En sådan helhetsbedömning som underlag kan underlätta kommande planering.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Recipient för dagvatten är Mälaren-Ulvsundasjön. Till granskningsskedet utgår allmänplatsmarken som utgör gångstråk och strandremsa mot Bällstaviken då ingen ändrad markanvändning föreslås där. Hela stråket längs Bällstaviken/ Bällstaån kommer att behandlas i ett separat projekt. En fördjupad dagvattenutredning med föroreningsberäkningar och förslag på dagvattenåtgärder genomförs i granskningsskedet. En miljö teknisk markundersökning genomförs också i granskningsskedet.

Miljö kvalitetsnormer luft

Planområdet ligger nära överskridande av miljö kvalitetsnormen för NO₂ enligt Luftvårdsförbundets översiktliga kartering. Med hänsyn till att barn är känsliga för luftföroreningar är det, beroende på utformning, olämpligt med en placering

av lekplats på gården, där halterna av luftföroreningar kan förväntas vara som högst. Länsstyrelsen anser att en studie som visar att detaljplanens genomförande inte strider mot eller försvårar möjligheterna att klara miljökvalitetsnormen för luft behöver redovisas inför nästa planskede. Att människor inte kommer att utsättas för halter av luftföroreningar, som kan innebära en risk för hälsan, behöver redovisas och säkerställas i plankartan med bestämmelser. Länsstyrelsen vill påminna om att beroende på exponering kan även halter under miljökvalitetsnormerna innebära hälsorisker.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En luftkvalitetsutredning genomförs i granskningsskedet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets, Swedavia Brommas och Trafikförvaltningens synpunkter om att bullerutredningen behöver kompletteras med markbuller från Bromma och Tvärbanans planerade ökning av turtätheten m.fl. bullerhändelser relaterade till Tvärbanan. Länsstyrelsen anser även att detaljplaneförslaget inför nästa planskede behöver visa hur man i plankarta och bestämmelser säkerställer hur gällande bullerriktlinjer kan uppfyllas, vilka åtgärder som är tänkta samt redovisa hur dessa åtgärder påverkar bullersituationen. Vid användande av tyst sida behöver även redovisning ske av vilken som är tyst sida och hur planlösningarna ser ut i förhållande till bullernivåerna.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En fördjupad bullerutredning inkluderande markbuller från Bromma, ökad turtäthet på tvärbanan och skrikeljud från tvärbanan genomförs i granskningsskedet.

Översvämningsrisk

Då planområdet riskerar att påverkas av höga vattennivåer i Mälaren, i samband med ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer, anser Länsstyrelsen att ny bostadsbebyggelse inom planområdet behöver ligga som lägst på nivån +2,7 meter enligt höjdsystem RH2000. Inför nästa planskede behöver det framgå i plankartan att det är byggnadens lägsta grundläggningsnivå som inte får ligga under föreslagen nivå. Länsstyrelsen anser också att plankarta med bestämmelser, inför nästa planskede, behöver redovisa och reglera lämpliga skyddsåtgärder för befintlig byggnad.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En bestämmelse med avseende på lägsta grundläggningsnivå införs på plankartan till granskningen. För befintlig byggnad regleras användningen för aktuell del av byggnaden så att endast verksamhet och / eller bostadskomplement tillåts.

Risk för skred/erosion

Enligt planhandlingarna utgörs planområdet av underliggande jordlager av postglacial lera med jordlager av fyllning ovanpå. Länsstyrelsen anser att en geoteknisk utredning behöver genomföras inför nästa planskede, med avsikt att utvärdera risker för skred/erosion. Eventuella risker behöver även utredas i kombination med översvämnning vid skyfall och 100-årsregn. Vid risk för

skred/erosion behöver åtgärder redovisas och säkerställas i plankarta med bestämmelser.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En geoteknisk utredning genomförs i granskningskedet.

Föroreningar

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns det idag ett objekt (övrig organisk kemisk industri) registrerat inom planområdet. Precis mot gränsen till fastigheten Hamnen 14 men inom Hamnen 8 har det även genomförts provtagningar 2004, där det hittades flera tungmetaller i halter över miljö kvalitetsnormen för mark. Längre åt sydost hittades även flyktiga kolväten. Utifrån nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål. Med tanke på områdets industriella historia, upptäckta föroreningar samt förändring av framtida markanvändning (bl.a. bostäder) behöver det i det fortsatta planarbetet genomföras en markundersökning inför nästa planskede. Länsstyrelsen anser att om det föreligger någon risk behöver det inför nästa planskede framgå av planhandlingarna hur man avser att säkerställa att risken för människors hälsa minimeras. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En miljöteknisk markundersökning genomförs i granskningskedet.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kulturhistorisk miljö

Planförslagets närområde har en mer blandad och varierad bebyggelse än den klassiska rutnätsstaden, på andra sidan järnvägen, där bebyggelsen har en enhetlig och sammanhållen siluett. Länsstyrelsen anser att det i detaljplaneområdets närliggande kontext finns en variationsrik och blandad bebyggelse som möjliggör ett högre punkthus.

Barnperspektivet

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna inför nästa planskede bör redovisa åtgärder för att skapa en god miljö utifrån barnperspektivet med krav på utformning av gården och att detta kan säkerställas i detaljplanekartan.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En gemensam uteplats för boende på fastigheten med möjligheter för bland annat lek kommer att finnas på den nya byggnadens takterrass. 250 meter från fastigheten finns Tuvanparkens lekplats som kan nås via den bilfria strandpromenaden som ligger i direkt anslutning till fastigheten. Cirka 500 meter bort ligger Marabouparken med lekplats och i anslutning till denna planeras även en aktivitetspark.

Påverkan på omgivningen

Länsstyrelsen konstaterar att detaljplaneförslagets höga punkthus med sina skuggeffekter, främst vår och höst, får en betydande påverkan på gårdsmiljön öster om Hamngatan.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Den sol/skuggstudie som genomförts med avseende på bebyggelsen i planförslaget visar att det höga huset påverkar gårdsmiljön öster om Hamngatan endast på kvällstid under vår och höst. Den slanka byggnadskroppen gör att påverkan på olika delar av omgivningen sker under relativt begränsad tid.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte antas innebära betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Swedavia AB

Buller

Swedavia kan konstatera att området ligger utanför flygplatsens bullerkurvor för maximal ljudnivå 70 dB(A) och FBN 55 dB(A) och flygplatsen har därför inget att erinra vad gäller flygbuller men det finns däremot i dagsläget markbullernivåer från Bromma Stockholm Airport på mellan 45-50 dB utomhus räknat som ekvivalent ljudnivå. Markbuller-beräkningar bör genomföras och redovisas enligt ovan.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En fördjupad bullerutredning inkluderande markbullernivåer från Bromma flygplats genomförs i granskningskedet.

Flyghinder

Höjdbegränsningen för det aktuella området är **+59,56 m ö h** (RH 2000). Förutsatt att höjdbegränsningen enligt ovan underskrids för nybyggnationen så har Bromma Stockholm Airport för närvarande inget övrigt att erinra. Flygplatsen vill även ta tillfället i akt och tydliggöra det faktum att också tillfälliga hinder, såsom exempelvis byggkranar, omfattas av hinderfrihetskraven vilket ställer krav på noggrann planering av den framtida produktionen inom området.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Den nya byggnaden underskrider ovan nämnda höjdbegränsning.

Hindermarkering av föremål

Föremål med en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, TSFS 2010:155 (ändrad genom TSFS 2013:9).

Trafikverket

Riksintressen för kommunikationer

Det enda riksintresse som berörs är luftfarten och Bromma flygplats. LFVs remissvar måste inväntas och tas hänsyn till.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Luftfartsverkets synpunkter kommer att beaktas.

Buller

Planområdet är mycket bullerutsatt. Det berörs, förutom av vägbuller och buller från tvärsparvägen, även av markbuller från Bromma flygplats. Detta har inte tagits

hänsyn till i bullerutredningen. Beslut om reviderade markbullerkurvor togs 2017-02-24 och beslutet tillställdes berörda kommuner. Bullerutredningen måste således revideras. Planområdet ligger inom ett område där ekvivalent nivå Leq är 45 till 50 dBA.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Bullerutredning kompletteras med utredning av markbuller från Bromma flygplats i granskningsskedet.

Sollentuna Kommun

Sollentuna Kommun har inget att erinra avseende detaljplan för bostäder och centrumändamål inom fastigheten Hamnen 8.

Stockholms stads stadsbyggnadskontor

Stockholms stads stadsbyggnadskontor ser positivt på att den nya bebyggelsen dras åt öster för att lyfta fram industribyggnaden, samt att den ligger i liv med gatan. I detta yttrande vill kontoret framför allt trycka på att det är viktigt att förslaget för Hamnen 8 tar hänsyn till helheten kring vattenrummet och anslutande grönstråk. Vidare, med det förslag som presenteras i samrådshandlingarna kommer vattenfrontens silhuett att förändras till att bli tätare och högre. Kontoret ser fram emot en fortsatt dialog kring hur det slutgiltiga förslaget blir, i syfte att skapa en helhetlig topografi på båda sidor om Bällstaviken. Mot bakgrund av det vore det också värdefullt med en kulturhistorisk analys berörde hela områdets kulturhistoriska värde. Slutligen, i solstudierna ser kontoret en negativ effekt med skugga på stockholmssidans strandpromenad norr om Bällsta bro under morgon- och förmiddagstimmarna, vilket är den enda tidpunkt då dessa områden belyses.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Angränsningen av detaljplanen omfattar inte strandpromenaden till granskningsskedet. Ett arbete med utformning av strandpromenaden längs Bällstaviken/Bällstaån pågår i ett separat projekt. Solstudien visar på att det är Sundbybergssidan som skuggas förmiddagstid.

Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar som gränsar mot detaljplaneområdet samt anslutning av befintlig byggnad inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Synpunkterna tas i beaktan.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Norrenergi

Norrenergi har befintliga fjärrvärmeledningar i anslutning till Hamnen 8, vi förutsätter att dessa beaktas i kommande byggarbeten. Befintliga servisledningar borde ej kunna klara den nu planerad expansion. För att ansluta nya byggnaden skall Norrenergis marknadsavdelning kontaktas, telefonnummer 08-475 04 00. Om fjärrvärmeledningar till redan befintlig fastighet behöver flyttas, utgår vi ifrån att byggexploatören bekostar dessa omläggningar och att det sker i samråd med Norrenergi.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Synpunkterna tas i beaktan.

Luffartsverket

LFV vill som sakägare av CNS-utrustning avge följande yttrande: Den aktuella fastigheten ligger inom skyddsområdet för LFVs radarstation i Bällsta. Inom skyddsområdet råder begränsning i byggnadshöjd enligt ICAO DOC 015. Den högsta byggnadshöjd som LFV kan tillåta på fastigheten är 56 meter över nollplanet, inkluderande tillbyggnader som master, torn, ventilation, hisschakt etc. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet. Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance).

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En ny flyghindersanalys har genomförts av Luftfartsverket i granskningskedet. Denna visar att den nya bebyggelsen inte har någon bedömd påverkan på Bällsta radaranläggning i dagsläget. Flyghinderhöjden kommer därmed bli högsta tillåtna totalhöjd för tillkommande bebyggelse.

Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

Spårbunden trafik och urspårningsrisk.

Utifrån riskidentifieringen har SSBF funnit att aktuellt planområde ligger i närheten av Spårbunden trafik; Tvärbanan. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om 25 meter från järnväg. Skyddsavståndet från järnväg avser bland annat risker förknippat med avåkningar samt urspårning. Enligt SSBF bör detta även appliceras som rekommenderat skyddsavstånd för tvärbana där urspårning är en potentiell olycksrisk. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande risk-reducerande åtgärder införs.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En riskutredning avseende urspårningsrisk från tvärbanan utförs i granskningskedet.

Möjlighet till räddningsinsatser

Framkomlighet/Tillgänglighet

Om ett garage under jord etableras inom området bör hänsyn tas till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Med hänsyn till garagets placering kan det bli nödvändigt att garaget är körbart för att framkomlighet till bebyggelsen ska vara fullgod.

Stegutrymning/Åtkomlighet

Om byggnadens höjd överstiger åtta våningar (23 meter) kan räddningstjänsten ej utgöra den alternativa utrymningsvägen för den planerade byggnaden. Den måste därmed dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning. Den planerade byggnaden förväntas bli komplex ur ett insatsperspektiv (mycket hög, undermark, etc.). Komplexa byggnader/höga byggnader ställer speciella krav på både utrymningslösningar och på hjälpsystem för räddningstjänstens insats.

Brandvatten

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En undersökning avseende möjlighet till räddningsinsats utförs i granskningskedet.

Trafikförvaltningen

Störningar från Tvärbanan

Tvärbanan befinner sig cirka 8 meter från befintlig byggnad och det nya planerade bostadshuset närmre än så. Trafikförvaltningen önskar att planbeskrivningen beskrev bullret mer utförligare. Bullerutredning och planbeskrivning, behöver kompletteras med beskrivning av risk för skrik ljud då Tvärbanan går i en skarp kurva intill planområdet. Planbeskrivningen nämner att en skärm kan uppföras för att klara riktvärden vid uteplats. Trafikförvaltningen ställer sig frågande till om bebyggelsen förutsätter en skärm i vårt spår område, detta bör klargöras. Den bullerutredning som tagits fram utgår från dagens trafiksituation på Tvärbanan vad gäller indata. Trafikförvaltningen har köpt in fordon för att kunna köra 6 minuters trafik på Tvärbanan. Bullerutredning bör därmed grunda sig på indata utefter detta.

Plankarta

Plankartan bör uppdateras med följande störningsbestämmelser:

- Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal ljudnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage.
- Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4mm/s vid tågpassage.

I plankartan ska det även framgå vilka bullerkrav som gäller för bostäderna.

Komplementbyggnad under bro

Plankartan möjliggör en byggnad under bron som enligt planbeskrivningen tolkas som ett cykelrum. Trafikförvaltningen anser att denna byggnation inte är möjlig att genomföra då broritningarna anger bankropp med tillhörande stödmurar på norra och södra sidan om spåret. Att anlägga en byggnad under bron på detta sätt är trafikförvaltningen tveksamma till då det försvårar tillgängligheten till anläggningen ur ett drift- och underhållsperspektiv.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Bullerutredningen kompletteras i granskningskedet med skrik ljud från spårvägen samt indata för framtida turtäthet på tvärbanan. Plankartan kompletteras med bestämmelser avseende buller och vibrationer. Komplementbyggnaden under bron utgår i granskningskedet. Ingen skärm behöver

uppföras för att klara riktvärdena för buller vid uteplats då gemensam takterrass klarar riktvärdena. En fördjupad dagvattenutredning tas fram i granskningskedet.

Polisen

Polisen påpekar vikten av utformningen av bebyggelsen med avseende på inbrottsskydd och skydd mot skadegörelse. Ett konkret sätt att beakta detta är att i exploateringsavtal eller likvärdiga handlingar göra en koppling till Bo Tryggt 05.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Polisens synpunkter noteras. Frågan regleras dock inte i detaljplan.

Hyresgästföreningen i Sundbyberg

Hyresgästföreningen förutsätter att möteslokaler för hyresgäster kommer att erbjudas. I övrigt inga synpunkter.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Hyresgästföreningens synpunkter noteras. Frågan regleras dock inte i detaljplan.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Ellevio

Ellevio AB har inget att erinra mot planförslaget.

Grundskole- och gymnasienämnden

Grundskole- och gymnasienämnden vill framhålla vikten av att skapa säkra och trygga trafikmiljöer i områden där barn och elever rör sig. I övrigt har grundskole- och gymnasienämnden inga invändningar.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Grundskole- och gymnasienämndens synpunkter noteras

Förskolenämnden

Förskolenämnden vill att det tas i beaktande ett eventuellt ökande behov av förskoleplatser i området.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Behovet av förskoleplatser ses över i eget forum.

Stadsmiljö- och tekniska nämnden

Stadsmiljö- och tekniska nämnden anser att lägsta grundläggningsnivå för den nya byggnaden ska anges på plankartan. Nämnden saknar en beskrivning av var angöringsplats för avfall ska placeras liksom information om hur många och vilka parkeringsplatser som planeras att köpas in och huruvida parkeringsplatser för rörelsehindrade och angöringsplatser ska anordnas på torgytan. Nämnden ser gärna att förbindelsen mellan Hamngatan och strandpromenaden (X-området) på angränsande fastighet Hamnen 14) i framtiden kan användas som en gång- och cykelkoppling till pendelbåtsbryggan och strandpromenaden. Nämnden anser därför att körbarhet mellan torget och X-området ska förhindras.

Nämnden anser vidare att projektets genomförbarhet ska studeras vidare med hänsyn till Tvärbanan och nedgrävningen av järnvägen. Nämnden ser ett behov av att utreda möjligheten att bygga om Hamngatan mellan Hamnen 8 och Förrådet. Befintlig körbanebredd varierar kraftigt och skapar förutsättningar för olaglig parkering, omkörningar och fortkörning, vilket är ett trafiksäkerhetsproblem. Då en viss ombyggnation av Hamngatan planeras med anledning av föreslagen detaljplan anser nämnden därför att en större ombyggnad av Hamngatan ska utredas, för att få till en lämplig principutformning. En samordning med övriga trafikutredningar för området, främst kopplade till Sundbybergs nya stadskärna, är också önskvärt. Den trafikflödesprognos som framgår av planbeskrivningen baseras på många osäkerheter. Nämnden anser därför att det av planbeskrivningen ska framgå att trafikflödesprognosen endast ska användas för beräkning av trafikbullernivåer. Föreslagen avfallslösning förutsätter att den praktiskt fungerar. Nämnden anser att det är av yttersta vikt att en ledningssamordning genomförs.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En planbestämmelse med avseende på lägsta grundläggningsnivå kommer att finnas i granskningskedet. Angöringsplats för avfall utreds i granskningskedet. Parkeringslösning kommer att ske i enlighet med Sundbybergs stads mobilitetsnorm. Parkering för rörelsehindrade och angöring kommer att finnas på torgytan. Torget och x-området på Hamnen 14 ligger på olika nivåer utan körbar förbindelse. Till granskningskedet omfattar detaljplanen endast fastigheten Hamnen 8, samt en mindre bit allmänplatsmark i direkt anslutning till befintlig byggnad, då ingen ändrad markanvändning föreslås på resterande mark från samrådets avgränsning. En ledningssamordning utförs i granskningskedet. En ombyggnad av Hamngatan, där behovet för angöring för avfallsbaktering på fastigheten ingår, planeras i ett eget projekt. Trafiksiffror har enbart legat till grund för utredningar.

Byggnads- och tillståndsnämnden

Befintlig bebyggelse

På fastigheten finns idag en av Sundbybergs äldsta fabriksbyggnader. Byggnaden är delvis skyddad i detaljplanen, smärre förändringar får utföras. Inne på gården finns en tillbyggnad i en våning. Det förefaller som att den ska rivas men det kan gärna göras tydligare i planbeskrivningen.

Ny bebyggelse

Det nya huset är placerat mycket nära spåret (ca 2 m). Finns det plats att underhålla husets fasad mot Landsvägen i framtiden? Enligt detaljplanen ska 50 % av fasaden bestå av glas. För att inte skapa en olägenhet för människors hälsa i form av bländande solkatter i närliggande bostadshus bör detta beaktas vid handläggning av denna detaljplan.

Gården

I gällande detaljplan är det utfartförbud längs med hela tomten mot Landsvägen. Bör detta behållas? Även om gården ligger under spårvägens höjd så finns inget i detaljplanen som hindrar att marken fylls upp. På höghusets tak ska en gemensam uteplats anläggas som alla boende ska kunna ta del av. Det finns dock inget krav i detaljplanen att översta våningen ska innehålla en gemensam uteplats.

För att gården ska kunna användas som en gemensam uteplats kan en skärm behöva uppföras längs med tvärbanan. I Structors trafikbullerutredning ska skärmen vara 3 m hög och 15-20 m lång. I planbeskrivningen får skärmen vara endast 1 m hög. I detaljplanekartan finns ingen höjdbegränsning.

Bilparkering

I planbeskrivningen framgår det att bilparkering ska lösas genom parkeringsköp. Det framgår inte var detta ska ske eller hur många platser som behövs, endast att avtal med staden ska slutas. Nämnden påminner om att frågan måste vara avgjord innan bygglov kan beviljas.

Buller

Bullerutredningen visar att området är bullerutsatt och att samtliga fasader kommer att utsättas för dygnsekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA. Den maximala ljudnivån på 70 dBA kommer också att överstigas på merparten av fasaderna. Det framgår även att fasadernas ljudisolering måste studeras vidare i detaljplanen för att säkerställa att kraven för ljudnivåerna inomhus uppfylls. Det står även att Boverkets allmänna råd för trafikbuller ska följas. Bullerproblematiken ska även uppmärksammas vid utformning och placering av fläktsystem och liknande inom bebyggelsen och mot befintliga byggnader. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus framgår det att den ekvivalenta ljudnivån i ett bostadsrum inte bör överstiga 30 dBA. Den maximala ljudnivån bör inte överstiga 45 dBA. Inför vidare arbete med denna detaljplan bör detta ses över så att gällande riktvärden följs.

Störningsskydd

Nämnden saknar information om störningsskydd i detaljplanekartan avseende högsta ekvivalenta trafikbuller utanför bostadslägenhet samt för uteplatser.

Markföroreningar

Enligt Structors dagvattenutredning för aktuellt området finns det stor risk att fastigheten är förorenad då det är en industrifastighet. Byggnads- och tillståndsnämndens miljöenhet har kännedom om att det har förekommit föroreningar vid intilliggande fastigheter. I planbeskrivningen står det att bygglov inte får beviljas förrän kraven för känslig markanvändning är uppfyllda. Denna information saknas i detaljplanekartan och måste införas för att vara tillämplig. Vidare undersökningar behöver utföras inom fastigheten för att säkerställa att marken uppfyller känslig markanvändning (KM) innan området bebyggs med lägenheter. Skulle det visa sig att marken eller schaktmassor innehåller förhöjda halter av ämnen som gör att KM inte kan uppfyllas ska miljöenheten kontaktas för redovisning av åtgärder. All sanering ska anmälas till byggnad- och tillståndsnämndens miljöenhet snarast, dock senast 6 veckor innan sanering påbörjas. I detaljplanekartan saknas krav på att markföroreningar måste vara avhjälpna innan bygglov kan beviljas.

Dagvatten

I utredningen står det att föroreningshalterna i dagvattnet kommer att överstiga gällande krav som är godtagbara med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna vilket innebär att en renande dagvattenhantering kommer att behövas. Nämnden anser att

frågan behöver utredas vidare och olika förslag på lösningar bör presenteras, senast vid granskningsskedet. Lokalt omhändertagande av dagvatten klassas som en dagvattenanläggning och ska anmälas till byggnad- och tillståndsnämndens miljöenhet.

Brandskydd

I genomförandebeskrivningen står det under rubriken ”Brandskydd” följande: ”Fastighetsägarna ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerhetsställd i samband med bygglov. Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.” Nämnden påpekar att dessa frågor måste utredas under detaljplanarbetet.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Rivning av utbyggnad på befintlig bebyggelse tydliggörs i planbeskrivningen till granskningsskedet. Gestaltungsbestämmelserna avseende glasad fasad ses över i granskningsskedet. Föreskrivna markhöjder finns i plankartan liksom utfartsförbud mot Landsvägen/tvärbanan. En bestämmelse om gemensam uteplats på takterrassen finns i granskningshandlingarna. Skärm/plank mot gården är inte längre aktuellt i granskningsskedet. Parkeringslösning kommer att ske i enlighet med Sundbybergs stads nya mobilitetsnorm. Bestämmelser avseende buller kommer att finnas i plankartan till granskningen. En miljöteknisk markundersökning genomförs under granskningsskedet. Lösningar för fördröjning och rening av dagvatten på fastigheten tas fram och krav på dagvattenlösningen ställs i granskningsskedet. En utredning avseende möjligheten till räddningsinsats genomförs i granskningsskedet.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Stadens översiktsplan anger att stadens målsättning är att cirka en procent av produktionskostnaden vid nybyggnation ska användas till konstnärlig gestaltning. Detta beaktas i förslaget till detaljplan vilket är positivt och förvaltningen vill betona vikten av att detta följer med hela vägen till genomförande av nybyggnationerna i området. Förvaltningen vill även lyfta fram att placeringen av konsten är viktig och att konsten till största del bör placeras på så sätt att så många människor som möjligt får möjlighet att ta del av den.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Kultur-och fritidsförvaltningens synpunkter noteras

Sundbyberg Avfall & Vatten AB (SAVAB)

På grund av platsbrist och svårigheter med angöring föreslås i planförslaget en mobil sopsugsanläggning med servitut på allmän platsmark. Savab rekommenderar inte att dockningspunkt förläggs på allmän platsmark. Om förslaget tas vidare i planarbetet är det viktigt att lösningen undersöks kopplat till befintliga ledningar i marken samt att lösningen är praktiskt genomförbar. Exploatör ska även inhämta de tillstånd som krävs för att möjliggöra avfallslösning, exempelvis markupplåtelse. En icke markförlagd tömningspunkt förbättrar tömningsmöjligheten på vintern. Sundbyberg Avfall & vatten vill även lyfta att en förstudie kring stationär sopsug i centrala Sundbyberg och Lilla Alby kommer att tas fram under hösten.

Övrig avfallshantering, såsom tömningspunkt för fettavskiljare och matavfallskvarn till tank bör också förtydligas i det fortsatta planarbetet för att säkerhetsställa en fungerande angöring för tömningsfordon.

Avfallshantering ska utformas enligt skriften ”God avfallshantering vid ny- och ombyggnation – Sundbybergs stads riktlinjer” och i samråd med avfallsingenjör hos Sundbyberg Avfall och Vatten AB.

Parkering/angöring

För att säkerställa att avfall kan hämtas från fastigheterna ska angöring för avfallsfordon planeras i samråd med avfallsingenjör hos Sundbyberg avfall & vatten AB samt med Sundbybergs stads trafikplanerare.

Vatten

Fastigheten försörjas idag av en kopparledning 50mm för vatten i Hamngatan. Föreslaget flerbostadshus innebär att kapaciteten måste förstärkas och en ny vattenservis byggas. Tidsplan för arbetet behöver tas fram av Sundbyberg avfall och vatten AB och exploatör i tidigt skede. Ska sprinkler användas krävs en lösning med tank och pump användas på fastigheten. För att vi ska kunna godkänna denna lösning behöver vi veta i ett tidigt skede om sprinkler avses installeras.

Spillvatten

Spillvatten från fastigheten avleds till ett borrhål under spårvägsbron. Ett kapacitetsprov måste göras och jämföras med dimensionerande flöde. Är kapaciteten ej tillräcklig ska ny spillservis byggas i Hamngatan, vilket medför att spillvattnet måste pumpas dit på fastighetens egen bekostnad.

Dagvatten

Ny servis med utlopp till Bällstaån måste byggas av Sundbyberg Avfall & vatten AB. Tidsplan för arbetet måste tas fram av Sundbyberg avfall & vatten AB och exploatör i tidigt skede. Dagvattenrapport är granskad och godkänd av Sundbyberg avfall & vatten AB.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

En avfallslösning inklusive angöring kommer att tas fram i samverkan med berörda parter under granskningskedet. Planering för lösning av vatten och spillvatten kommer att ske i samverkan med berörda parter i granskningskedet.

Brf Hamnen

Brf Hamnen framför att det redan idag efterfrågas fler parkeringsplatser i närområdet än vad som kan erbjudas och att gatuparkeringen på Hamngatan är mycket begränsad. Utan tillfredsställande lösning av parkeringsbehoven riskerar situationen att förvärras. Föreningens synpunkt på detaljplanen är således: ”Ändra planen så att det byggs tillräckligt med parkeringsplatser för de 85 bostäderna inom fastigheten Hamnen 8, t ex i underjordiskt garage”

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Parkeringslösning kommer att ske enligt mobilitetsnorm för Sundbybergs stad.

Brf Landmärket

Brf Landmärket anser att ett höghus på Hamngatan 33 bryter raden av lika höga hus längs strandpromenaden vid Bällstaån och blir förödande för gatubilden och strandmiljön. Siktlinjen längs ån störs. Huset skulle kasta skuggor över strandpromenaden på kvällstid under sommaren då människor är lediga och kan vistas där. Likaså kommer intilliggande fastigheter att skuggas. Den gamla industribyggnaden på fastigheten skulle hamna helt i skymundan. Ett sätt att bygga vidare på historien är till exempel att skapa en miljö med ett café och ett orangeri. Föreningen anser att kompletterande beslutsunderlag behövs.

Speciellt vad beträffar:

- Ny antikvarisk bedömning om bevarande och skydd av den befintliga äldre industribyggnaden på fastigheten med hänsyn till Stockholms läns museums skrift Sundbybergs bebyggelse, Rapport 2016:10.
- Behov av parkeringsplatser för boende i den nya och den befintliga byggnaden och gästparkering.
- Fördjupad geoteknisk undersökning av området under och kring det nya huset, som inkluderar grundvattennivåer, strömmar och vattentryck och grundförhållanden.
- Utökad solstudie där alla berörda fastigheter medtas, även strandpromenaden.
- Bullerproblematiken med ventilation och fläktar och deras påverkan på grannfastigheterna bör inkluderas i bullerutredningen. Ljudnivåerna bör falla väl inom gällande norm med tanke på områdets bullerutsatta karaktär.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

Det nya huset kommer inte att skugga strandpromenaden på kvällstid enligt de skuggstudier som utförts. Merparten av skuggning kommer att ske över Landsvägen. En viss skuggning av kringliggande byggnader kommer att ske men under ganska begränsad tid då byggnaden är mycket slank.

Detaljplanen möjliggör för publik verksamhet i bottenvåningen på befintlig byggnad mot strandpromenaden. Stockholms läns museums rapport 2016:10 har tagits fram på beställning av Sundbybergs stad i arbetet med den nya översiktsplanen. Detaljplaneförslaget är i enlighet med "Översiktsplan för Sundbyberg-Sundbyberg 2030 urbant och hållbart" Även stadens tillsynsmyndighet Länsstyrelsen i Stockholms län förhåller sig positiva till föreslagen nybyggnation i sitt yttrande, citat: "Förslaget innebär att befintlig byggnad även fortsatt får en egen identitet med tydlig annonsering främst mot Bällstaån men även mot Landsvägen, trots skalförskjutningen p.g.a. det nya punkthuset. Planförslagets närområde har en mer blandad och varierad bebyggelse än den klassiska rutnätsstaden, på andra sidan järnvägen, där bebyggelsen har en enhetlig och sammanhållen siluett. Länsstyrelsen anser att det i detaljplaneområdets närliggande kontext finns en variationsrik och blandad bebyggelse som möjliggör ett högre punkthus."

Den befintliga bebyggelsen kommer att få skyddsbestämmelser avseende kulturhistoriska värden i detaljplanen.

Parkeringslösning kommer att ske enligt mobilitetsnorm för Sundbybergs stad.

En geoteknisk utredning genomförs i granskningskedet.



Synpunkt från privatperson

Sundbyberg byggdes upp av arbetare för arbetare.

Det har bedrivits olika verksamheter/småföretagande i byggnaden

”Parfymfabriken”. Än idag bedrivs olika verksamheter med många småföretag i huset. Att göra om Hamnen 8:a till bostäder är att INTE ta tillvara på Sundbybergs historia och värna om stadens kulturarv. Det enda gamla huset med anor från 1800-talet/sekelskiftet (gäller ej bostadshus) och arbetarstaden i Sundbyberg är Parfymfabriken Hamnen 8:a. En viktig symbol för Sundbybergs historia och Sundbybergs invånare. Med andra ord ett hus av arbetare för arbetare. Låt alla Sundbybergare behålla detta kulturarv och låt det fortsätta vara ett företagshus med oss småföretagare i.

Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningens svar:

I detta läge låg tidigare, innan järnvägen fanns, Sundbybergs knutpunkt med värds hus och båtbygga. Detaljplanen möjliggör för publik verksamhet i bottenvåningen på befintlig byggnad mot strandpromenaden.