

Planbeskrivning
Antagandehandling

Detaljplan för kvarteret Förrådet samt del av fastigheten Sundbyberg 2:4 i Sundbybergs stad

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, genomförandebeskrivning, PM miljö + PM markföreningar, illustrationer och denna planbeskrivning.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av 110 lägenheter, varav 12 lägenheter i gamla elverket, samt bildandet av en tredimensionell fastighet omfattande befintligt bergtrum.

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 enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kapitlet.



Planområdet

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Lilla Alby i Sundbyberg och omfattar fastigheten Förrådet 1 samt del av fastigheten Sundbyberg 2:4. I norr avgränsas planområdet av kv. Franstorp, i öster av kv. Tryckeriet, i söder av Tuvanparken och i väster av Hamngatan.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Sundbybergs stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, benämns området som förändringsområde.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan C178 (antagen 1967), detaljplan C167 Sundbyberg 2:4 (antagen 1966) samt detaljplan C356 (antagen 2006). Befintliga detaljplaner upphävs inom området för denna detaljplan.

Planuppdrag

Den 31 mars 2008 godkände kommunfullmäktige markanvisningsavtal mellan staden och Skanska Nya Hem avseende kvarteret Förrådet 1 och del av fastigheten Sundbyberg 2:4 samt att ge stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet.

Program

Programsamråd genomfördes under perioden 27 juni till 27 augusti 2008. Programmet omfattade även fastigheterna Tvättstugan, Elverket samt Tuvanparken.

Behovsbedömning

Enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska en behovsbedömning göras om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Hänsyn ska tas till planens karakteristiska egenskaper och lokalisering samt till de möjliga effekternas karakteristiska egenskaper.

En preliminär miljöbedömning har tagits fram av stadsbyggnads- och miljöförvaltningen som underlag inför beslut angående betydande miljöpåverkan. Förvaltningen bedömer att planen inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap. 18§ eller MB 6 kap. 11§.

Planering i närområdet

Detaljplanearbete pågår för fastigheterna Tvättstugan 1, Elverket 1 samt del av Sundbyberg 2:4. Syftet är att möjliggöra uppförandet av cirka 240 bostäder. Vidare pågår detaljplanering för Tvärbanans sträckning längs Landsvägen.

Planeringsförutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Kring befintlig bebyggelse mot Hamngatan utgörs marken av asfalterade angörings- och parkeringsytor. I öster, mot fastigheten Tryckeriet, är marken kuperad med delvis berg i dagen. Nivåskillnaden är cirka 10 meter. Vegetationen är tät och utgörs av stora lövträd och buskage.

Markföroreningar

2007-08-14 utfördes en översiktlig miljögeoteknisk undersökning. I två provpunkter konstaterades halter av PAH (polyaromatiska kolväten som ingår i bland annat tjära, asfalt, gummi och färg) över Naturvårdsverkets dåvarande riktvärden för känslig markanvändning (bostäder).

Sedan denna undersökning utfördes har Naturvårdsverket uppdaterat sina riktvärden och tagit fram nya (rapport 5976). I och med detta understiger nu även de två aktuella provpunkternas uppmätta halter Naturvårdsverkets nya riktvärden för känslig markanvändning. Därmed har samtliga provtagningspunkter inom området halter som är lägre än riktvärdet för känslig markanvändning och någon villkorsbestämelse är inte nödvändig, då inget behov av saneringsåtgärder föreligger.

Radon

Planområdet ligger delvis inom område som på kommunens markradonkarta betecknas som eventuellt högriskområde för markradon. Kontrollmätningar bör därför utföras då bebyggelsen är färdigställd.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse och anläggningar

Längs Hamngatan ligger Sundbybergs gamla elverk vars äldsta delar uppfördes 1909. Kapacitetsbehovet ökade snart och under perioden 1926 till 1932 byggdes anläggningen ut med en kontorsdel samt utrymmen för bland annat transformatorer. Arkitekturen är typisk för sin tids industribyggnader med fasader i ljus gul puts, välvda fönsteröppningar mot gatan och stora portar mot den asfalterade gården. Sedan 1966 används huset av kommunen som förråd, verkstad och kontor. En förrådsbyggnad av tillfällig karaktär är uppförd i anslutning till elverkets norra gavel.

Trots förändringar under åren är byggnadens exteriör välhållen. Dock har de stora portarna mot gården bytts ut. Beträffande interiören har större förändringar skett; den stora maskinhallen är uppdelad i flera rum och innertaket är delvis sänkt. Byggnadens norra och äldsta del är bäst bevarad. Bland annat finns här delar av det ursprungliga stengolvet kvar, en målad fris under taket, de ursprungliga takstolarna och en stor travers som minner om den ursprungliga verksamheten. Inför detaljplanarbetet har en antikvarisk förundersökning utförts för att beskriva och utvärdera byggnadens kulturhistoriska värden. I förundersökningen konstateras att den gamla elverksbyggnaden är kulturhistoriskt värdefull och utgör en av få äldre industribyggnader som finns kvar i Sundbyberg och en symbol för Sundbyberg som en industri- och arbetarstad.

I samband med exploateringen av området kommer kommunens förrådsverksamhet att flyttas.

I kvarterets norra del mynnar en inspektionstunnel till det så kallade "Underverket"; en spill- och dagvattenledning som korsar kommunen. Vid mynningen av tunneln finns ett bergrum som i dag används som förråd av kommunen.



Gamla elverket från Hamngatan



Gamla elverket från gården

Föreslagen ny bebyggelse

Den nya bostadsbebyggelsen bildar ett kvarter med kringbyggd gård och avgränsar mot buller från främst Hamngatan. Byggnaden mot Tuvanparken placeras i liv med befintliga hus i öster och bildar en tydlig inramning av parkrummet.

Byggnadernas våningsantal varierar; mot Hamngatan föreslås 7 våningar, mot Tuvanparken 6 våningar, mot kv Franstorp 8 våningar och mot kvarteret Tryckeriet 5 våningar.

Pga. den ökade inflyttningen till Lilla Alby bedöms behovet av förskoleplatser öka. Förutsättningar finns att inrymma en mindre förskola i ett av de nya bostadshusen. Förskolelokaler som är inrymda i flerbostadshus räknas som komplement till bostadsområdet och omfattas av användningsbestämmelsen B (bostäder).

Parkeringen placeras huvudsakligen i ett garage i den underbyggda gården med infart via angoringsgatan i planområdets norra del. Ett mindre antal parkeringsplatser kan anordnas på angoringsgatan. Den befintliga vegetationen i den nordöstra delen av gården knyts samman med mer anlagda trädgårdsrum närmast bostadshusen.

Värdefulla byggnader

Den gamla elverksbyggnaden bevaras och byggs om till stadsradhus och loftlägenheter. Mot gården får radhusen sina entréer genom den egna trädgården. På gaveln mot Tuvanparken föreslås en mindre lokal för caféverksamhet eller butik. Möjlighet finns till uteservering mot Tuvanparken. De stora fönsterpartierna mot Hamngatan behåller sin indelning och mot gården ersätts portarna med nya glaspartier. För att möjliggöra loftlägenheter föreslås takfönster mot gatan och mot gården balkonger. Balkongerna ska integreras i takfallet så att takets kontur bibehålls.

Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt värdefull och föreslås omfattas av följande skyddsbestämmelse: Byggnaden får inte rivas. Byggnadens fasader får inte förvanskas. Förändringar av exteriören som innebär återställande av ursprunglig utformning, nya takfönster omfattande högst halva takets längd mot Hamngatan och gården samt nya balkonger på vindsvåningen omfattande högst halva takets längd mot gården får utföras. Vindsvåningens balkonger ska integreras i takfallet.

Befintligt bergtrum

Det befintliga bergtrummet i planområdets nordöstra del föreslås även i fortsättningen användas som förråd av kommunen. Planen möjliggör att en tredimensionell fastighet kan bildas för bergtrummet.

Angöring till bergtrummet sker från Hamngatan och är gemensam med infarten till inspektionstunneln för spillvattenledningen. Tillgängligheten säkras genom bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för in- och utfart till angränsande fastigheter.

Trafik

Biltrafik

Hamngatan har i dag hastighetsbegränsning 50 km/h och trafikeras av cirka 13 300 fordon per dygn. I samband med att ny bebyggelse uppförs längs gatan är avsikten att sänka hastighetsbegränsningen till 30 km/h. Olika fartdämpande åtgärder kommer att utföras, bland annat ska Tuvanparken förlängas ner till Ballstaviken genom ett så kallat strandtorg. Avsikten är att Hamngatan ska passera över torget och med en nivåskillnad i ytbeläggningen dämpas hastigheten. I den trafikutredning som tagits fram inför detaljplanarbetet bedöms den planerade Tvärbanan i

Landsvägen minska trafikflödena. Sammantaget visar beräkningarna att år 2015 då Tvärbanan är utbyggd kommer antalet fordon rörelser på Hamngatan uppgå till cirka 8 000 fordon per dygn.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektiva färdmedel bedöms som god. Hamngatan trafikeras i dag av buss 156 med sträckning Danderyds sjukhus - Ulvsunda industriområde. Vretens tunnelbanestation och Sundbybergs station ligger inom gångavstånd.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark. Sundbyberg stads parkeringsnorm om 0,8 parkeringsplatser per lägenhet ska tillämpas.

Teknisk infrastruktur

El, vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till stadens ledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten ska om möjligt omhändertas lokalt.

Avfallshantering

För att få ett mer hygieniskt, effektivt och arbetsmiljömässigt bättre hämtsystem med färre tunga fordon i bostadsområdet ska mekaniska system användas för insamling av hushållsavfall. Hushållsavfallet ska samlas in i minst två fraktioner; matavfall samt brännbart hushållsavfall. Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska mekaniska system som sopsug och underjordsbehållare användas för insamling av hushållsavfall. Vid större byggnationer förordar kommunen användning av sopsug.

I flerbostadshus ska också finnas ett avfallsutrymme för sortering av grovavfall, elektronik och farligt avfall. Utrymmet kan med fördel även användas för fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar.

I skriften ”God avfallshantering vid ny- och ombyggnation – Sundbybergs stads riktlinjer” finns de krav på system, utformning, sortering m.m. som kommunen ställer.

Värme

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Störningar

Trafikbuller

Trafiken på Hamngatan medför att den föreslagna bebyggelsen närmast gatan utsätts för buller. Enligt de bullerutredningar som tagits fram (Ingemansson rapport 31-04797-B och 31-04797-C) uppgår den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Hamngatan till mellan 61 – 65 dB(A). Den öppna bebyggelsestrukturen gör att trafikbullret sprids mellan byggnaderna. Med avskärmningar på fasader samt anpassade planlösningar uppgår ljudnivån till högst 55 dB(A) utanför hälften av boningsrummen i samtliga lägenheter varför avstegsfall B bedöms klaras med dagens

trafiksituation. På grund av planområdets centrala läge bedömer förvaltningen att avstegsfall B är motiverat.

Följande planbestämmelse har införts för att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller innehålls:

Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster och så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Dimensionerande bullernivåer är på 20 meters avstånd från vägmitt på Hamngatan 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 75 dB(A) maximal ljudnivå. Vid minst en uteplats vid varje bostad eller vid en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna får den maximala ljudnivån inte överstiga 70 dB(A) (frifältsvärde).

Vibrationer

Vibrationshastigheterna i bostäderna orsakade av trafik på Hamngatan beräknas bli lägre än 0,2 mm/s.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas varken inom planområdet eller utefter Hamngatan.

Miljökonsekvenser

Nedan följer en sammanfattning av de miljöaspekter som redovisas i beskrivningen av påverkan på miljön.

I kvarteret Förrådet i Sundbyberg planeras bostadsbebyggelse om 110 lägenheter. Kvarteret angränsar till Tuvanparken och Hamngatan. Kvarteret ligger i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter och visuell kontakt med Ballstaviken. De väsentligaste miljöaspekterna har bedömts vara buller, luftkvalitet, markföroreningar, kulturmiljö, naturmiljö och rekreation.

Tvärbanans framtida trafikering innebär att Hamngatan kommer att kunna hantera cirka 8000 fordon per dygn jämfört med 2008 om cirka 13000 fordon per dygn. Förutsättningarna som förväntas gälla då byggnaderna är färdigställda är att trafiken på Hamngatan ger ett signifikant bidrag till bulleralstringen för såväl fastigheterna som för omgivande grönytor. Riktvärdena för buller kan inte klaras utan att avstegsfall görs. Avstegsfall tillämpas i detta projekt för att kunna möjliggöra att bygga bostäder i ett centralt och attraktivt läge med goda kollektivtrafikförbindelser. Ljudnivåkravet att hälften av boningsrummen har tillgång till en sida med ljudnivå under 55 dB(A) klaras genom att lägenheterna har genomgående planlösning.

Luftföroreningshalterna i området påverkas av trafiken på Hamngatan och bakgrundshalterna i Sundbyberg. I planförslaget kommer Hamngatan även fortsättningsvis att vara en relativt öppen gata vilket innebär goda förutsättningar för utvädring av luftföroreningar. Hamngatans hastighetssänkning bidrar till att utsläpp från trafiken och partikelalstring bedöms minska något jämfört med 2008. Sammantaget bedöms luftföroreningshalten vara tämligen oförändrad jämfört med idag. Ingen miljö kvalitetsnorm riskerar att överskridas.

När det gäller hälsopåverkan av luftföroreningar tyder allt mer på att det inte finns någon tröskeleffekt under vilken inga effekter uppkommer. Därför är det viktigt att eftersträva så låga halter som möjligt på de platser där människor vistas. Halterna inom planområdet är i samma storleksordning som inom andra bostadsområden i Sundbyberg och Storstockholm.

Inom kvarteret finns inga föroreningshalter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Därmed föreligger inga risker, varken för negativa hälsoeffekter eller för miljöeffekter vid exploatering av området för bostadsändamål. Inget behov av saneringsåtgärder finns för området och vid schakt för grundläggning finns inga restriktioner för hantering av massorna.

Planförslaget medför positiva konsekvenser för hushållning med mark och naturresurser då ett redan exploaterat område tas i anspråk samt att en befintlig elverksbyggnad omvandlas till bostäder. Kulturmiljövärdena i form av att elverket behålls i hög utsträckning då byggnaden integreras med övrig bebyggelse. Byggnaden kommer dock att modifieras interiört vilket kan innebära en liten lokal negativ effekt på kulturvärdet

Ur ett naturmiljö- och rekreationsperspektiv innebär förslaget positiva konsekvenser då området integreras med Tuvanparken och strandpromenaden vid Bällstaviken. Detta stärker natur- och rekreationsvärdena i området. För de som utnyttjar Tuvanparken idag kan det ökade nyttjandet av parken innebära vissa negativa konsekvenser. En framtida utformning av parken bör anpassas till en ökad nyttjandegrad utan att försämra rekreationsvärdena.

Bostadsområdets kontakt till vatten kommer att förbättras ytterligare då Hamngatans karaktär förändras samt att strandpromenadens status förstärks. Detta medför positiva konsekvenser ur såväl ett rekreations- som hälsoperspektiv då tillgängligheten ökar samt att goda förutsättningar för cykeltrafikanter, gående och kollektivresande skapas. Förslaget innebär som helhet att en långsiktig hållbar utveckling främjas.

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?

Jämställdhetsperspektiv

Kvinnor och män, unga och gamla 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 har nära till rekreation och friluftsliv, en blandning av bostäder, verksamheter och skola föreslås, vilket är positivt. Det är viktigt att service byggs ut och att det blir attraktivt att välja kollektivtrafik så att området fungerar även för icke bilburna.

FNs konvention om barnets rättigheter

Nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Medverkande

Detaljplanförslaget är framtaget av berörda tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen och grundas på ett bebyggelseförslag av BAU Arkitekter. Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av Tyréns.

Utredningar

Planförslaget grundas på följande utredningar:

- Översiktlig miljögeoteknisk undersökning, Sweco Viak 2007-08-14
- Trafikbullerutredning för detaljplan rapport 31-04797-B, Ingemansson 2008-10-22
- Trafikutredning för Hamngatan i Sundbyberg, Tyréns oktober 2008
- Buller och vibrationsutredning för detaljplan rapport 31-04797-C, Ingemansson 2009-04-27
- PM miljö, Tyréns november 2009
- PM angående förorenad mark, Tyréns 2009-12-21

Utredningarna finns tillgängliga på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen.

Charlotte Richardson
Planeringschef

Fredrik Jensen
Stadsarkitekt