



PLANBESKRIVNING
ANTAGANDE

Detaljplan för kvarteren Banken och Basaren vid Landsvägen i centrala Sundbyberg

Planprocessen

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 äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

Under tiden 19 juni till 31 augusti 2012 var detaljplanen på plansamråd. Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Banken och Basaren samt del av den kommunala fastigheten Sundbyberg 2:4. Efter genomfört programsamråd delades planen upp för att behandla fastigheterna Banken 1 samt Basaren 1.



Så här långt har vi kommit i planprocessen.

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, samrådsredogörelse, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning. Till underlag för planen finns även en bullerutredning, en riskanalys samt en antikvarisk utredning.

Syfte och huvuddrag

Den 29 oktober 2010 fick stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag av kommunfullmäktige att påbörja detaljplanearbete för en utveckling av kvarteren Banken, Basaren och Bageriet vid Landsvägen i centrala Sundbyberg.

Stadskärnan är inne i en expansionsfas. Mycket omvandling har redan skett och sker idag i och omkring detaljplaneområdet, bland annat genom utbyggnaden av tvärbanan (Solnagrenen) samt utvecklingen av kvarteren Plåten och Franstorp.

Syftet med detaljplanen är att utveckla Fastighets AB Förvaltarens fastigheter Banken 1 och Basaren 1 utmed Landsvägen i centrala Sundbyberg med huvudsakligen nya bostäder. Utgångspunkten för arbetet ska vara Vision för Sundbybergs stadskärna 2020. Målsättningen är också att sluta gaturummet mot Landsvägen för att skapa ett tydligare och mer stadsmässigt gaturum.

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

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Sundbyberg, på södra sidan om Mälarbanan. Planområdet gränsar bland annat till Esplanaden i väster samt till Vasagatan i norr.

Markägoförhållanden

Båda fastigheterna ägs av det kommunala fastighetsbolaget Fastighets AB Förvaltaren. Allmän platsmark ägs av kommunen.

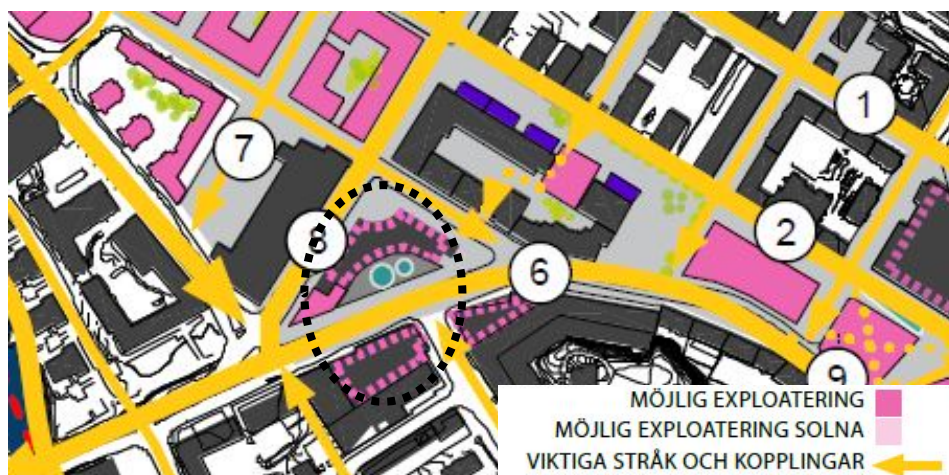
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Sundbybergs stads översiktsplan 2010 hänvisas till Vision för Sundbybergs stadskärna 2020.

Vision för Sundbybergs Stadskärna 2020

I denna pekats planområdet ut som plats för möjlig exploatering. Området är en av den centrala stadens viktigaste entréer och ska därför rustas upp och kompletteras med ny bebyggelse för att sluta det öppna gaturummet. Landsvägen, som passerar igenom planområdet, får nya gång- och cykelvägar för att skapa en bättre miljö för gående och cyklister. Trädplanteringar längs Esplanaden, som ligger precis väster om planområdet, och lokaler för bland annat butiker i husens bottenvåningar ska ge gatan en gestaltning som bättre speglar dess stadsmässiga karaktär.



Utdrag ur "Vision för Sundbyberg 2020: Landsvägen och Esplanaden pekats ut som viktiga stråk i centrala Sundbyberg. Berörda fastigheter markeras för möjlig exploatering.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- C186: Ändring av stadsplan för kvarteret Banken, Basaren, del av kvarteret Bageriet och del av kvarteret Stenvillan från 1969.
- C357: Detaljplan för del av kvarteret Plåten, Bageriet och Sundbyberg 2:4 från 2007.
- C381: Detaljplan för Tvärbana Norr Solnagrenen från 2009.
- C363: Tillägg till detaljplaner för del av Sundbyberg 2:4, del av Bageriet, Kullen, Ringaren, Berghällen, Skulptören och Fjällnaset.

Pågående planer och byggprojekt

Norr om planområdet finns en ny detaljplan för kvarteret Plåten. Alecta Pensionsföräkringar äger fastigheten och utvecklar kvarteret med nya bostäder, handel, hotell, kontor och bibliotek samt ett nytt parkeringsgarage under mark. Byggnation har påbörjats.

Angränsande sydväst om fastigheten Basaren 1 ligger fastigheten Franstorp 1 som ägs av Riksbyggen. Även inom denna fastighet finns en ny detaljplan som möjliggör för byggnation av ett flerbostadshus om ca 16 våningar.

Sundbybergs torg och delar av gatorna i och kring planområdet avses byggas om. Sundbybergs stad har tagit fram ett utformningsförslag som ska ligga till grund även vid genomförandet av detta projekt.

Ett detaljplaneuppdrag finns för bland annat nya bostäder inom kvarteret Kabeln, väster om planområdet. Fastigheten ägs av Diligentia.

Program för planområdet

Ett detaljplaneprogram var ute på samråd under januari och februari 2012. Ett samrådsmöte hölls den 15 februari på Folkets Hus, Sturegatan 12 i centrala Sundbyberg. Ytterligare ett samrådsmöte hölls 22 augusti 2012 i samband med samrådet för detaljplaneförslaget.

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 miljökonsekvenserna är relativt begränsade och går att beräkna och beskriva. Miljöaspekter beaktas och utreds i planarbetet, vilket framgår av planbeskrivningen, se även rubriken *Miljökonsekvenser* i slutet av planbeskrivningen.

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

Planeringsförutsättningar

Bebyggelse

Byggnaderna inom planområdet är uppförda under slutet av 60-talet och början av 70-talet, alla inom det kommunala bolaget Fastighets AB Förvaltarens fastighetsbestånd.

Byggnaderna inom planområdet är typiska exempel på den fysiska omvandling som pågick i svenska städer under 1960-talet. Stadsarkitekten för tiden – Åke Östin, låg bakom både stadsplanen och arkitekturen för byggnaderna. Byggnaderna bildar tillsammans en storslagen modernistisk miljö i centrala Sundbyberg.

Kvarteret Banken byggdes 1969 för att fungera som personalbostäder åt Marabou. Idag finns ca 300 mindre lägenheter (en- och tvårumslägenheter) i huset. I bottenplan finns lokaler och mindre verksamheter. Det historiska värdet i kvarteret Banken domineras främst av den samhällshistoriska aspekten.

En antikvarisk utredning har tagits fram för att beskriva de kulturvärden som finns inom kvarteret Banken respektive för kvarteren Basaren och Bageriet (Kvarteret Banken – Kulturhistorisk värdeanalys, Reichmann Antikvarier AB 2012-05-21 respektive Bageriet 23 och Basaren - Kulturhistorisk värdeanalys, Reichmann Antikvarier AB, 2012-05-21).

I utredningen beskrivs de värden som byggnaderna har samt ett rekommenderat förhållningssätt. Bland annat nämns fasadernas skiffer i bottenplanen som bevarandevärda, samt bandverkan i Basaren och Bankens fasader. Även invändigt finns värden vilka ska bevaras i den mån det är möjligt. Byggnaden är i många avseenden välbevarad men fasaderna ser på sina ställen slitna ut.



Kvarteret Bankens fasad mot Landsvägen

Gator och trafik

Gatorna inom och i anslutning till planområdet består främst av Landsvägen, Esplanaden samt en mindre del av Humblegatan.

Landsvägen genom planområdet har genomgått stora förändringar i samband med utbyggnaden av Tvärbana Norr (Solnagrenen) som ska gå mellan Alvik och Solna med start våren 2013, via centrala Sundbyberg. I samband med att det görs plats för spår i gatan byggs även dubbelriktade cykelbanor.



Kvarteret Basaren mot Landsvägen

LAND landskapsarkitekter har tagit fram ett förslag på utformningen av gatumiljön kring Sundbybergs torg, Vasagatan och Esplanaden (SUNDBYBERGS TORG – LANDSVÄGEN, Konceptskiss 2011-11-30). Denna ska ligga till grund för utformningen av gatumiljön i och i anslutning till planområdet.

Mark och vegetation

Bevarandevärda träd/grönytor

Befintliga lindar utanför planområdet utmed kvarteret Bankens sydvästra fasad, liksom vegetation inom planområdet ska bevaras och skyddas under byggnadstiden. Om synnerliga skäl föreligger för att träd och vegetation inta kan bevaras ska det redovisas i detaljplan.

Stadens mark- och byggpolicy, grönytefaktor ska uppfyllas.

Förslag

Banken

Befintliga lägenheter föreslås byggas om och slås ihop för att skapa större variation av lägenheter i huset. Förutom lägenheter avser Förvaltaren att bygga ca 50 äldreboenden och ca 30 trygghetsboenden, vilka skulle ta upp tre av de elva befintliga våningsplanerna i huset. Övriga hyresbostäder beräknas uppgå till ca 150 lägenheter. Sammantaget (inräknat äldreboenden och trygghetsboenden) innebär förslaget att byggnaden kommer att omfatta ca 230 bostäder, jämfört med de ca 300 som finns idag. I tidigare förslag för kv. Banken fanns även en radhusbyggnation på taket med. Detta har strukits ur utställningsförslaget pga. byggnadstekniska skäl.

Huset är idag dåligt ur energisynpunkt. Huvudalternativet för renovering är att ny fasad läggs till utanpå den befintliga för att på så vis uppnå moderna energikrav. Den nya fasaden ska vara utformad i samråd med byggnadsantikvarisk expertis och de karakteristiska bandverken i fasaden ska efterliknas. Den skiffer som ligger som fasadmateriäl i gatuplanet ska bevaras.

Föreslagen ny utformning av kvarteret Banken. Ny fasad läggs utanpå den befintliga i enlighet med rekommendationer från antikvarisk sakkunnig. Detta för att uppnå moderna energikrav i byggnaden.



Basaren

Inom kvarteret Basaren föreslås en påbyggnad på befintlig byggnad närmast Landsvägen. Idag är byggnaden i ett plan i den del som är närmast Landsvägen med undantag för delen längst i väster som är i två plan och innehåller verksamhetslokaler och restaurang.

Förslaget innebär att befintlig bebyggelse byggs på med lamellhus om totalt sex till åtta våningar (ca 58 lägenheter) i linje med befintligt fasadliv mot Landsvägen. Den tillkommande bebyggelsen föreslås utformningsmässigt delas upp i flera mindre sammanhängande enheter som alla skiljer sig i höjd och i fasaduttryck.

Bakom den nya bebyggelsen skapas en tyst bostadsgård mellan den nya byggnaden och befintlig bostadsbebyggelse. Gården som bildas mellan ny och befintlig byggnad blir ca 15-25 meter. Gården föreslås rustas upp för att fungera som utomhusgård både för de boende i befintligt hus samt för den nytillkomna bebyggelsen. Gården får inte hårdgöras till ytan utan ska bilda en miljö för utevistelse och bidra till att öka möjligheten att ta hand om dagvattnet lokalt. På plankartan regleras att lekplats ska finnas på gården.



Föreslagen utformning av nya bostäder inom fastigheten Basaren 1 utmed Landsvägen. Byggnaderna ska få ett varierat uttryck.

Handel

Inom båda kvarteren ska handel och restaurangverksamheter finnas i byggnadernas bottenplan. Den befintliga restaurangverksamhet som finns i kvarteret Basaren idag ska vara kvar. Verksamhetens entré flyttas ned till gatuplan för att möjliggöra för tillbyggnaden och skapa en bättre gårdsmiljö för de boende inom kvarteret.

Gator och trafik

Trafik

En trafikutredning har tidigare tagits fram i samband med detaljplanearbetet för kvarteret Plåten (Framtida trafikflöden kring kvarteret Plåten, Sundbyberg, ÅF Infrastructure AB, 2011-02-25), som i norr gränsar till planområdet. I denna finns angivet en uppskattning av framtida trafikrörelser. Även inom detta planarbete ligger dessa siffror som grund för bullerberäkningarna i området.

Parkering

För nya områden ska parkeringsbehovet i första hand lösas inom kvartersmark. Under kvarteret Banken är det möjligt att tillskapa ca 30-40 nya parkeringsplatser genom att de befintliga bilhissarna ner till garaget åter tas i bruk. Inom kvarteret Basaren finns idag 153 parkeringsplatser. Totalt skulle antalet parkeringsplatser i de båda kvarteren uppgå till ca 190 stycken.

Inräknat befintlig bebyggelse innebär förslaget att området skulle innehålla ca 300 "vanliga lägenheter", ca 80 äldreboenden/vårdboenden samt knappt 6000 kvm handel/lokaler. Räknat på ett p-tal om 0,8/lägenhet, samt 11 platser/1000 kvm handel skulle behovet av p-platser uppgå till ca 300 platser. Detta innebär att angivet p-tal ej går att uppnå med gällande plannorm för parkering. I fallet med denna detaljplan är dock lägenhetsfördelningen nästan helt känd (för kv. Banken) varför bygglovsnormen för parkering kan användas istället. Behovet uppgår då till 176 parkeringsplatser vilket ger att antalet p-platser bedöms som tillräckligt. Vid förtätningar i redan täta stadsmiljöer är det generellt svårt att uppnå rådande parkeringsnormer. Detta bör vägas mot att det är ett miljömässigt hållbart sätt att bidra med nya byggrätter då ingen ny mark tas i anspråk samt att möjligheten att åka kollektivt är mycket god.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjning ordnas genom anslutning till befintligt kommunalt ledningsnät i området. Spillvatten leds via kommunal ledning i anslutning till planområdet till regionalt reningsverk i Bromma.

Avfallshantering

Översiktsplanen understryker att källsortering och återvinning är viktiga inslag i övergången till ett kretsloppssamhälle. Kommunen har som mål att kraftigt minska avfallsmängden. Sundbybergs stads riktlinjer för avfallshantering ska beaktas.

Värme

Bebyggelsen ska utformas så att energiförsörjningen kan ske med högsta möjliga energieffektivitet. Området föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

EI

Området är kopplat till befintligt elnät.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

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

Miljökonsekvenser

Klimat, byggskede och uppfyllelse av miljömål

Planen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för klimatet. Byggskedet innebär störningar av olika slag. Riktlinjer vid bullrande arbeten ska tillämpas. Planförslaget är förenligt med målen i Sundbybergs miljöpolicy. Planområdet ligger i ett mycket gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt.

Miljökonsekvensnormer för luft

För att styra utvecklingen mot en god luftmiljö har det, i samband med att nya miljöbalken 1999 trädde i kraft, utarbetats bindande miljökvalitetsnormer (MKN) för svaveldioxid, kvävedioxid (NO₂), kväveoxider, bly, partiklar (PM₁₀), bensen och kolmonoxid.

Det har tidigare genomförts mätningar längre bort på Landsvägen (mellan Ekensbergsbron och Gjuteribacken). Luftföroreningarna har beräknats på två meters höjd över marken och två meter från husväggen. Vid denna mätpunkt uppmättes halterna av PM₁₀ till 81 % av det gällande MKN(miljökvalitetsnorm)-värdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik. En miljökvalitetsnorm kan exempelvis ange en högsta tillåtna halt av ett ämne i vatten, luft eller i marken.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten finns för ekologisk och kemisk status samt för ekologisk och kemisk potential, de senaste gäller i så kallade kraftigt modifierade vatten. Utgångspunkten är att alla vattenförekomster ska ha uppnått god ekologisk status till år 2015. Om god ekologisk status inte kan uppnås i en vattenförekomst, och det inte beror på hydromorfologisk påverkan, kan vattenförekomsten istället bli föremål för undantag såsom tidsfrist till år 2021 eller få mindre stränga kvalitetskrav.

I detta fall leds dagvatten från planområdet till Bromma avloppsreningsverk, varpå Miljökvalitetsnormerna för avrinningsområdena inte påverkas. Idag består planområdet uteslutande av hårdgjord mark. Genom att säkerställa att gården på kvarteret Basarens tak blir grön, kommer möjligheten att ta hand om dagvatten lokalt att öka jämfört med idag.

Energieffektivitet

Nya byggnader ska byggas energi- och resurseffektiva och anslutas till fjärrvärmenätet. Även för befintlig byggnad inom kvarteret Banken ska, efter ombyggnad, energiåtgången minska betydligt. Kvarteret Bankens tak föreslås även att förses med solpaneler vilket bidrar till minskad energiförbrukning.

Landskapsbild

Närområdet består idag av byggnader av varierande utformning och höjd, vilket innebär att påverkan på landskapsbilden inte bedöms vara stor.

Markföroreningar

Risk för förorenad mark bedöms inte föreligga.

Farligt gods

Kvarteret Banken ligger ca 90 meter från Mäljarbanan, som är transportled för farligt gods. Med anledning av detta har en riskanalys tagits fram (Riskbedömning för detaljplan – Banken m fl., Briab Brand och Riskingenjörerna AB, 2012-05-21).

Syftet med riskbedömningen var att analysera och värdera riskkällor inom och i anslutning till planområdet. Utifrån genomförd kvantitativ analys, är slutsatsen i riskanalysen att urspårning och transporter av farligt gods på järnvägen har låg olycksfrekvens, men kan generera stora konsekvenser. Detta ger att risknivån som närheten till järnvägen ger upphov till, under eller precis tangerar den lägre gränsen som benämns ALARP enligt acceptanskriterier definierade av DNV (Det Norske Veritas). Med hänsyn till detta bör följande riskreducerande åtgärder beaktas för området:

Automatiskt avstängbar ventilation med friskluftsintag vända bort från järnvägen bör säkerställas för byggnader inom ett avstånd av 70 meter från järnvägen.

För aktuell detaljplan är slutsatsen att med rådande skyddsavstånd på minst 40 meter och med bebyggelsen mellan planområdet och järnvägen som skyddsbarriär att risknivån är låg och den byggnadstekniska åtgärden som bör vidtagas är att friskluftsintag vänds bort från järnvägen.

Trafikbuller

En bullerutredning har tagits fram (Trafikbullerutredning kv. Bageriet, Banken och Basaren i Sundbybergs stad, Structor Akustik AB, 2012-05-21).

Planområdet är bullerutsatt främst från Landsvägen, både från bilar, järnvägen och från och med 2013 även av SL:s spårväg.

Utredningen visar att avstegsfall B enligt länsstyrelsens riktlinjer kan uppfyllas för de tillkommande bostäderna. Detta innebär att de nya bostäderna får tillgång till en mindre bullerutsatt sida vid minst hälften av boningsrummen där riktvärdet klaras. Även uteplatser/terrasser vid nya bostäder får ljudnivåer under riktvärdena.

I östra hörnläget på kvarteret Basaren kan inglasning av balkong krävas för att skapa en mindre bullerutsatt sida samt en tyst gård. En yta finns avsatt på plankartan för att möjliggöra för en sådan lösning.

För de befintliga bostäderna inom planområdet kan inte ovan nämnda krav uppfyllas fullt ut. BBR:s krav rörande bullerskydd vid ändring av byggnad kommer dock att uppfyllas och ombyggnaden kommer att medföra en påtaglig förbättring av ljudmiljön. På plankarta anges som bestämmelse att fasader ska dämpa till en ljudnivå om högst 30 dBA ekvivalent och högst 45 dBA maximal inomhus.

Radon

Enligt Översiktlig radonkarta för Sundbybergs kommun ligger planområdet inom normal- till högriskområde för radon. Innan bygglov ska detta utredas och byggnader ska utföras radonsäkra om så behövs.

Trygghet-, säkerhet- samt jämställdhetsperspektiv

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. I samband med utbyggnaderna av nya bostäder ska även miljön i gatuplan ses över och byggas om. Detta ska göras ur ett trygghetsperspektiv, bland annat genom att arbeta med god belysning. Planförslaget ökar antalet bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Detta leder till att antalet personer som rör sig i området ökar, samt att fler har möjlighet att utnyttja kollektiva färdmedel.

FNs konvention om barnets rättigheter

Nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 ska beaktas i planarbetet.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingen har tagits fram av tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen. Detaljplanen grundas på bebyggelseförslag framtaget av Bergkrantz arkitekter samt utemiljö av LAND landskapsarkitekter. I arbetet har även Fastighets AB Förvaltaren medverkat i egenskap av fastighetsägare inom planområdet.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Henrik Nordström
Planarkitekt