



Planbeskrivning
Antagandehandling

Detaljplan för kvarteret Kabeln i Sundbybergs stad

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, riskanalys och denna planbeskrivning.

Bakgrund

Syfte

Planens syfte är att omfördela och utöka gällande byggrätter för kontor och industri samt ändra användningen för delar av kvarteret från kontor och industri till bostäder. Vidare syftar planen till att anpassa planbestämmelserna till dagens situation vad beträffar miljöhänsyn, risker samt krav på flexibilitet och funktion i befintliga byggnader. I planen införs skyddsbestämmelse för Toolex Alphahuset och för portalbyggnaden vid Esplanaden för att värna de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna.

Plandata

Planområdet

Planområdet ligger i Centrala Sundbyberg, ca 400 meter väster om Sundbybergs station.



Situationsplan

Planområdet markerat med röd linje

Areal

Planområdet är 6,4 Ha stort.

Ägoförhållanden

Kv Kabeln 5 är i privat ägo. Fastigheterna Sundbyberg 2:76 (*kvartersspetsen vid Allébron*) och Sundbyberg 2:4 (*Allén och längs järnvägen*) ägs av kommunen. Sundbyberg 2:11 ägs av Jernhusen AB

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Sundbybergs kommun anges kv. Kabeln som stadsbygd med nuvarande användning. Kompletteringsbebyggelse får prövas om/när förutsättningarna förändras för ett område.

Gällande detaljplan

Gällande plan C 252 för Kabeln 5 fick laga kraft 1991. Den bekräftar den befintliga bebyggelsen närmast järnvägen, och ger en byggrätt mot Esplanaden-Allén, anpassad till ett då aktuellt projekt. Rivning eller byggande enligt planen har inte genomförts.

Plan C292, laga kraft 1996, omfattande kvarterets spets vid Allébron ger möjlighet att bygga en kopplingsstation.

Järnvägsområdet norr om kv Kabeln regleras i detaljplan C215.

Två planer reglerar idag Alléns sträckning, C55 från 1947 och C256 från 1992.

Tidigare program

31/1 till 21/2 2001 genomfördes programsamråd. Intentionerna i programmet var då att ta fram en flexibel plan beträffande användning och gestaltning av bebyggelsen i kvarteret. Efter inkomna synpunkter bla. från Länsstyrelsen, att planområdets närhet till järnvägen försvårar byggande av bostäder i stora delar av kvarteret, har ett planförslag nu tagits fram med en mer preciserad användning. Bla. har bostäderna förlagts utefter Allén. I övrigt har planförslaget utformats i överrensstämmelse med programmet.

Tidigare uppdrag

2003-12-09 beslutade stadsbyggnads- och fastighetsnämnden att uppdra åt förvaltningen att förhandla med fastighetsägaren om väsentligt fler bostäder i stället för 135. Fastighetsägaren har inte ökat antalet lägenheter i förslaget efter plansamrådet. Orsakerna till lägenhetsantalet redovisas i ett separat dokument.

Förutsättningar

Användning

Användningen av byggnaderna inom kvarteret Kabeln är uteslutande för kontors- och handelsändamål. Söder om Allén är användningen kontor och parkering. Kvarteret banken söder om Esplanaden är bostadsändamål och kvarteret Plåten är idag använt för kontor och verksamheter men planeras ändras till handel.

Bebyggelse

Kvarteret Kabeln är bebyggt med både nyare och äldre arbetsplatsbebyggelse. I nordvästra hörnet ligger den gamla telefonkabelfabriken. Intill längs järnvägen, på platsen för den fd kraftkabelfabriken (riven 1983) finns ett modernt kontorskomplex uppfört 1985. Längs Esplanaden ligger Toolex Alpha, den enda del som idag rymmer industrianvändning. I de inre delarna ligger ett parkeringsdäck på platsen för gamla centralbyggnaden.

Bebyggelsen är i huvudsakligen uppförd i tegel. Det moderna har på så sätt försökt anknyta till den äldre industriarkitekturen.

Kvarteret innehåller idag ca 38 000 kvm kontor och ca 13 000 kvm industri och lager.

Mark och vegetation, grundförhållanden

En översiktlig beskrivning av geotekniska och grundläggningstekniska förhållanden har utförts av Tyréns.

Marken har under åren fyllts upp i samband olika byggnadsprojekt. Under fyllningsjorden förekommer inom nästan hela planområdet lös lera med en tjocklek om 4 – 6 meter. I kvarterets mitt ökar lerans tjocklek till ca. 10 meter. Leran underlagras av 1-3 meter friktionsjord som vilar på berg.

Grundvattennivån inom kvarteret varierar mellan +1,5 meter till +2,5 meter vilket motsvarar 2 till 3 meter under markytan.

Marken består till övervägande del av parkeringsytor inramade av trädplanteringar.

Markföroreningar

En förbränningsugn för avfall har under industriepoken varit belägen i planområdet nordvästra hörn. Detta område kan antas ha blivit särskilt utsatt för förorenande ämnen som kan ha trängt ner i marken.

En markundersökning har genomförts av WSP. Marken kostateras till viss del vara förorenad av relativt låga halter organiska föroreningar samt metaller, främst koppar och bly. Föroreningarna är jämnt spridda inom kvarteret.

Vid schaktning ska detta anmälas till samhällsbyggnadsförvaltningen, Sundbybergs kommun.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Verksamheterna i kvarteret Kabeln har spelat en nyckelroll i Sundbybergs näringsliv alltsedan stadens uppkomst på 1880-talet. Genom förmedling av C F Nyberg, en tidig entreprenör, etablerade sig den tyske affärsmannen Max Siefert på platsen. Kvarteret Plåten (*vid Vasagatan-Esplanaden-Bangatan*) och det intilliggande Kabeln blev ett viktigt industriellt centrum med Max Siefverts Kabelverk som ledande industri. På 1960-talet sysselsatte Kabelverket över 1700 personer.

I kvarteret Kabeln byggdes successivt industribyggnader, hallar och enklare verksamhetsbyggnader. På 1930-talet fanns ett stort antal byggnader av olika karaktär, ett mycket tätt industrikvarter där bara gator och mindre upplagsytor var obebyggda.

Idag återstår av detta endast den fd Telefonkabeln, uppförd 1911-17, en industribyggnad i tegel. Denna byggnad som är *q*-märkt i gällande detaljplan var tidigare sammanbyggd med stora industrier ut mot järnvägen.

Av senare datum är den fd gummiledningsfabriken, nedan kallad Toolex Alpha, belägen längs Esplanaden. Den uppfördes 1948 efter ritningar av arkitekt T. Wennerholm och utgör också denna ett gott exempel på industriarkitektur i tegel. Den har stort värde som förmedlare av kontakt med stadens industriella förflutna, belägen mitt inne i stadens centrum och är angelägen att bevara.

Kvarteret Kabeln var ursprungligen integrerat i centrala stadens rutnätsplan. Äldre kartor visar området uppdelat i fem kvarter, avskilda av gator. Av detta återstår fortsättningen av Vasagatan, som genomkorsar kvarteret, samt industrigatan som angör Toolex Alpha.

Trafik och parkering

Allén och Esplanaden är båda hårt trafikerade stadsgator, med god förbindelse ut från Sundbyberg. Allén har 13.000 fordon/årsmedeldygn och Esplanaden i det mest trafikerade södra avsnittet ca 5000 fordon. Kabeln angörs med bil via två infarter vid Allén. Den tidigare förbindelsen mot Vasagatan används endast för gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelförbindelse genom kvarteret finns reglerad i servitut och i gällande detaljplan.

Den mark som inte blivit bebyggd enligt gällande plan används idag huvudsakligen för markparkering, ca 390 platser. Ca 250 garageplatser finns i befintlig kontorsbyggnad intill järnvägen.

Allmänna kommunikationer

Tillgången till allmänna kommunikationer i närområdet bedöms som gott. Ca. 10 minuters promenad från planområdet ligger Sundbybergs station med tunnelbana, regionaltåg, fjärrtåg och ett antal busslinjer.

Järnväg

Gränsande mot planområdet i norr ligger järnvägen – Västeråsbanan. Järnvägen är klassad som riksintresse.

Buller

Planområdet är påverkat av trafikbuller, dels från järnvägen, dels från omgivande gator. Beräkningar visar att bullernivåerna utefter Allén uppgår vid fasad till 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 78 dB(A) maximal ljudnivå.

Den ekvivalenta bullernivån från järnvägen är lägre än 55 dB(A) vid samtliga fasader och den maximala 75 dB(A).

Förslag

Användning

Kvarterets norra delar, mot järnvägen, området mellan telefonkabel fabriken och Allén samt Toolex Alphahuset föreslås få kontors- och industrianvändning. I ett område utefter Allén föreslås bostadsanvändning. Ett område mot järnvägen som ges användningen järnvägsområde i gällande plan har minskats med den del som avses överföras till kvartersmark.

Bebyggelse

Kontorsbyggnaderna mot järnvägen föreslås utföras i fem våningar. Garage inryms i källaren och i den första våningen. De nya byggnaderna ges möjlighet att byggas ihop i två plan med Telefonkabel fabriken. Länken mellan befintlig byggnad och nya byggnader ska utformas så att den gamla fabriken volym tydligt framträder (se vidare under rubriken "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse") Bebyggelsen delas upp i mindre volymer för att möjliggöra en etappvis utbyggnad av kvarteret.

Vid cirkulationsplatsen i Allén föreslås en byggnad i tretton våningar. Den högre höjden gör byggnaden till ett landmärke i stadsbilden och markerar kvarterets huvudinfart och entré.

Sammanlagt möjliggör planförslaget kontorsbebyggelse om ca. 86.000 kvm bruttoarea (bta) ovan mark, exklusive den yta som utgörs av parkering. 52.200 kvm är befintlig kontorsyta och resterande 33.800 kvm är tillkommande.

Bostäderna är koncentrerade till kvarterets sydöstra del vid Allén. Bebyggelsen föreslås utformas som punkthus för att skapa goda ljusförhållanden på gården. Byggnaderna ges en höjd av fem våningar mot Allén och sex våningar i den norra delen. Ca. 70 parkeringsplatser föreslås i garage under byggnaderna i den norra delen. Sammanlagt föreslås ca. 135 lägenheter.

Bebyggelseförslaget avses att genomföras etappvis:

- 1 – påbyggnaden av Toolex Alphahuset
- 2 – bostadsbebyggelsen
- 3 – entrébyggnaden vid Allén
- 4 – kontorsbebyggelsen mot järnvägen

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Den befintliga detaljplanens *q*-bestämmelser för fd. Telefonkabel fabriken revideras till att gälla enbart själva byggnaden. Vidare ges möjlighet att bygga mot de norra fasaderna mot järnvägen i två våningar med en högsta tillåtna byggnadshöjd om +13,5 meter över nollplanet för att underlätta kommunikationerna mellan befintlig byggnad och de nya husen mot järnvägen. Möjlighet ges att ta upp en portik inom befintliga fönsteröppningar för att underlätta tillgängligheten till bakomliggande byggnader. Portikens bredd får högst omfatta två fönsteröppningar.

Toolex Alphahuset ges skyddsbestämmelse q. En påbyggnad i två våningar får utföras. Påbyggnaden dras in från fasadliv för att inte bli alltför dominerande samt för att tydligt urskilja vad som är tillägg. Möjlighet ges att ta upp nya entréer i befintliga fönsteröppningar mot Esplanaden. Det södra trapphuset närmast Allén får byggas på till en höjd motsvarande det norra trapphuset (+ 30,5 m över nollplanet).

Portalbyggnaden mot Esplanaden utgör ett värdefullt inslag i stadsbilden och ges därför skyddsbestämmelse q.

Mark

Grundvattennivån bör särskilt uppmärksammas, framförallt med hänsyn till bilparkeringar under mark.

Trafik och parkering

Parkeringsbehovet tillgodoses inom fastigheten. Parkering inom planområdet anordnas för motsvarande 13 platser/1 000m² kontor, eller vid bostadsanvändning 0,8 platser per lägenhet. Då är hänsyn tagen till områdets centrumläge med god tillgång till kollektivtrafik. Huvuddelen av parkeringsplatserna kommer, vid ett fullt utbyggt kvarter, att vara garageplatser. Under utbyggnadsfasen kan markparkeringar antas finnas kvar.

In- och utfart tillåts från cirkulationsplatsen vid Allén, i Alléns östra del intill Toolex Alpha samt i Alléns västra ände vid Telefonkabelfabriken

Längs kvarterets norra sida löper i gällande plan ett parkstråk. Vid Telefonkabelfabriken har denna mark hittills använts som parkering. Marken övergår till kvartersmark, men får inte bebyggas. Den kan användas för angöringstrafik eller markparkering och skall upplåtas för allmän gångtrafik och körtrafik. Härigenom möjliggörs angöring till fd. laboratoriebyggnaden inom Marabouparkens västra del.

Mark upplåts för allmän gång- och cykelförbindelse samt för allmän körtrafik i östvästlig riktning i Vasagatans förlängning.

Ett förslag för upprustning av Allén finns upprättat och har påbörjats 1997 med en första etapp.

Buller

Höga bullernivåer längs kvarterssidorna ger särskilda krav för bostadsanvändning. Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet placeras mot husfasad där den ekvivalenta ljudnivån utomhus inte överstiger 55dB(A). Fasaderna utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 30dB(A), och att maximal ljudnivå nattetid inte överstiger 45dB(A).

Uteplatser och balkonger i anslutning till bostaden ska utformas så att den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A).

Störningsskydd

Verksamheter får inte vara störande för omgivningen.

Ledningar

I Allén går omfattande ledningsstråk som inte markeras på plankartan. Centralt i kv Kabeln, öster om cirkulationsplatsen går en kulvert in i kvarteret. Längre in ligger en elnätstation. Kulvert och ledningar belastas med ledningsrätt. Områdena u-betecknas på plankartan. Intill går ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla, också de u-betecknade. En breddavloppsledning löper i nordsydlig riktning tvärs igenom kvarteret och betecknas med u.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen ska anslutas till det allmänna va-nätet. Bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Miljökonsekvenser

En separat miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram och biläggs detaljplanen. Denna bilaga innehåller kapitlen:
Sammanfattande miljöbedömning, Planförslaget, Nollalternativ, Riksintressen, Stadsbild och kulturhistoria, Grönstruktur och naturmiljö, Riskfrågor, Radon, Magnetiska fält, Luftföroreningar, Trafikbuller, Vibrationer, Förorenad mark, Yt- och grundvatten, Avfallshantering, Energiförsörjning, Bilaga Bullerstudie, Ingemansson Technology

Dagvatten

Dagvatten ska där så är möjligt omhändertas lokalt (LOD).

Avfallshantering

Sopsortering vid källan kommer att tillämpas inom området. Minst en central miljöstation ska anordnas för området.

Risker

Planområdet gränsar till järnvägen vilket innebär att befintlig och föreslagen bebyggelse närmast spåren är utsatt för risker i samband med transporter av farligt gods och vid urspårning. Sundbybergs stad lät våren 2001 ta fram en riskanalys för järnvägens hela sträckning genom kommunen. Analysen ligger till grund för utformningen av planförslaget och biläggs detaljplanen. I miljökonsekvensbeskrivningen har riskfrågorna belysts utifrån planområdets specifika förutsättningar.

Planbestämmelser har införts i enlighet med de föreslagna åtgärder som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Administrativa frågor

Planen genomförs med normalt planförfarande.

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Detaljplanen anpassas till den revidering av fastighetsgränsen som föranletts av etapp 1 i upprustningen av Allén.

Vid Toolex Alphas gräns mot Allén anpassas planen till den befintliga byggnadens utbredning.

Medverkande i planens tillkomst

Detaljplanen har upprättats vid samhällsbyggnadsförvaltningen av arkitekt SAR/MSA Fredrik Jensen i samråd med stadsarkitekt Ludvig Milles. Planen har utformats efter ett bebyggelseförslag av White arkitekter genom Krister Tham och Kjell Torstensson. Miljökonsekvensbeskrivningen har utförts av WSP Samhällsbyggnad genom Marie Åslund, Ingrid Hellmark och Jonas Ingvarsson.

Niklas Svensson
planeringschef

Ludvig Milles
stadsarkitekt