

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för påbyggnad av bostäder och kontor inom fastigheten ORGELN 7, Rosengatan/Sturegatan, Centrala Sundbyberg

Planprocessen

Detta är en granskningshandling för en detaljplan. Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 2010:900, med standard förfarande.



Så här långt har vi kommit i planprocessen

Handlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning samt en plankarta med bestämmelser. Till underlag för denna plan finns:

- PM - Brandtekniskt utlåtande, 11 augusti 2017, Brandskyddslaget
- Ritningar och bullerunderlag, 19 juli 2017, BAU samt Åkerlöf Hallin Akustik
- Rapport - Buller och vibrationsutredning, 19 juli 2017, Åkerlöf Hallin Akustik
- PM – Avfallshantering för bostäder inom kv. Orgeln 7, 19 juni 2017, Fabege Orgelspelet AB
- Solstudier, 22 mars 2017, BAU arkitekter
- Beräkning av grönytefaktor, 19 januari 2017, Fabege Orgelspelet AB
- Riskhänsynsutredning, 20 april 2015 och komplettering av riskhänsyn, september 2015 (Dnr KS-0067/2015)
- Antikvariskt utlåtande, 24 april 2015 (Dnr KS-0067/2015)
- Beräkning av medeltrycksspänning på grundläggning efter påbyggnad, 24 augusti 2015 (Dnr KS-0067/2015)
- Nya illustrationer över utformningsalternativ, 30 oktober 2017 BAU arkitekter
- Justering av höjd i brandskyddskiss, 29 oktober 2017, BAU arkitekter och Brandskyddslaget
- PM – Dagvattenutredning, 26 oktober 2017, WRS AB

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 10 oktober 2016 § 270, att lämna ett positivt planbesked för fastigheten Orgeln 7. Beslutet grundar sig i fastighetsägaren Fabege Orgelspelet AB:s planbeskedsansökan för ändring av detaljplan inom fastigheten Orgeln 7.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att bygga på fastigheten för att utöka utbudet av bostäder och lokaler i Centrala Sundbyberg. Byggnaden ska användas för centrumändamål där bottenvåning i huvudsak får användas till handel, i den befintliga byggnadens sex våningar medges kontorsändamål samt att det i påbyggnaden från våningen 6 får inredas kontor eller bostäder i tre våningar. Den tänkta huskroppen är något indragen från Sturegatan i två led och dess höjd uppgår till +49 meter över stadens nollpunkt.

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 Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitlet. Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet grundar sig främst på att området redan idag är ianspråktaget.

Planområdet

Läge och areal

Fastigheten Orgeln 7 ligger i centrala Sundbyberg och omges av Rosengatan, Sturegatan och Lysgränd, en liten del av fastigheten Sundbyberg 2:17 ingår i planområdet. Planområdet är cirka 1500 kvm.



Centrala Sundbyberg, planområdet inringat i rött

Markägförhållanden

Fastigheten Orgeln 7 ägs av Fabege Orgelspelet AB. Sundbyberg 2:17 ägs av Sundbybergs stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Sundbybergs stads översiktsplan 2010 med ändringar antagna av kommunfullmäktige den 25 mars 2013, vision och prioriterade områden, anges att "Vision för Sundbyberg 2020" ska ligga till grund för planering i det aktuella kvarteret. Där anges för kvarteret Orgeln att fastigheten är viktig att utveckla för att lyfta de östra delarna av Sturegatan och Järnvägsgatan. Här finns möjligheter att komplettera bebyggelsen med påbyggnader och nya volymer mot gatan. Under översiktsplanens rubrik, utveckling av kulturhistoriskt intressanta miljöer, sägs följande om Sturegatan -gatumiljön karaktäriseras av varierande bebyggelse i fyra till fem våningar från olika tidsepoker. Skalan och den varierade gatubilden ska värnas. Möjligheten att bygga på och komplettera byggnader som saknar kulturhistoriskt värde, hänsyn till omgivningen ska studeras.

Gällande detaljplan (som avses att ändras)

Inom programområdet gäller detaljplan C197 från år 1972. Byggnaden ska användas för handelsändamål. Största grundläggningsdjup är 3,5 meter över kommunens nollplan (RH 2000) och största byggnadshöjd över kommunens nollplan är, mot Sturegatan 36,7 meter. Ett lägre parti närmast Sturegatan har byggnadshöjden 33,4 meter.

Gällande detaljplan för Järnvägshuset, del av kvarteret Orgeln 7.

Inom övriga kvarteret pågår byggnation i enlighet med detaljplan antagen i juni 2016. Det innebär att byggnaden mot Järnvägsgatan byggs på med fyra våningar och förnyas som centrumbyggnad. I gatuplan mot gata får endast kommersiella lokaler såsom handel eller dylikt och entré/reception till kontor.

Planeringsförutsättningar och befintliga förhållanden

Omgivande bebyggelse/stadsbild, byggnaden, kulturhistoriska värden

Stadsbild

Sundbybergs nya stadskärna och Mälarbanan

Idag är staden delad av järnvägen med svaga kopplingar mellan delarna. Det är en viktig utgångspunkt i visionen för stadskärnan att staden ska läkas ihop. Arbetet för Mälarbanan och den nya stadskärnan bedrivs inom centrala Sundbyberg. Ett avtal är upprättat mellan Trafikverket och Sundbybergs stad som möjliggör en breddning till fyra spår och nedgrävning av Mälarbanan.

Fastigheten ligger i Sundbybergs historiska stadskärna och har ett strategiskt viktigt läge med direkt kontakt till tunnelbana och järnväg inom byggnaden. Byggnaden vänder sig mot en av stadens mer betydelsefulla gator, Sturegatan.



Flygbild från 1970-tal. Kvarteret Orgeln 7 är längst ner i bild med ursprunglig volym.

På järnvägens norra sida har staden en strikt rutnätsindelning med gator och kvarter enligt avstyckningsplan från år 1877. Området kännetecknas av ett småskaligt och uppbrutet bebyggelsemönster.

Byggnaderna är i huvudsak uppförda med lamellhus i fyra våningar i slutna eller öppna kvarter. Det är stora höjdskillnader topografiskt och bebyggelsen betonar topografin.

Sturegatan har sedan 1940-talet varit stadens huvudgata och ett klassiskt affärsstråk. Gatan ger ett livligt intryck med butiker och trädplanteringar. Den varierade bebyggelsen släpper in ljus och bidrar med utblickar och grönska. Sturegatan räknas också till kärnan av Centrala "Sundbybergs charm".

Kulturhistoriska värden i stadsbilden

Järnvägens norra sida har i princip undgått den stadsförnyelse som skedde i många svenska städer under 60- och 70 talet förutom ett fåtal kvarter, bland annat Orgeln 7 som fick sin nuvarande utformning år 1964 och intilliggande Godset som omvandlades år 1975. Den välbevarade och omväxlande stadskärnan med olika tiders byggnadsstilar, villkor och funktioner har format stadsbilden och tillsammans gett en värdefull bebyggelsemiljö. Stadskärnan har ett fåtal gemensamma strukturer som ger stabilitet för stadsbilden. De gemensamma strukturerna är framförallt rutnätsplanen och den generellt låga takfotsnivån på bostadsbebyggelsen längs Sturegatan. Kvarteret Orgeln tillhör en förnyad del närmast gränsen mot Solna, där det mot öster och Ekensbergsvägen övergår småskaligheten till en mer storskalig bebyggelse. Kvarteret Orgelns hus mot Sturegatan är en lamell som sammanbyggs med den större delen av kvarteret. Den har likt den klassiska stenstadstraditionen verksamheter i bottenvåningarna och har haft kontor eller bostäder i våningarna ovanför i tidigare skeden.

På motsatt sida av kvarteret Orgeln vid Sturegatan ligger Allaktivitetshuset, en slätputsad trevåningsbyggnad med biosalong och samlingslokal ritad av arkitekt Artur von Schmalensee, KF arkitektkontor.

Byggnadens exteriör är ett exempel på tidig funktionalism. På dess innergård ligger Sundbybergs första Folkets hus från tidigt 1900-tal. Båda byggnaderna har ett kulturhistoriskt och miljömässigt värde och är skyddade i detaljplan.

Riksintresse

Bromma flygplats är ett riksintresse för kommunikationsanläggningar. Riksintressets samtliga delar av anläggningen och eventuella framtida utbyggnadsbehov beaktas och påbyggnationen följer höjrestriktioner och flyghinderhöjden underskrids. Flyghinderanalys och kontroll av flygvägar, luftrum och teknisk utrustning har inte genomförts eftersom övrig del av kvarteret Orgeln 7 är högre men underskrider även det radarhöjd liksom aktuellt planområde.

Byggnaden

Byggnaden uppfördes år 1964 i modernistisk stil och ritades av arkitekt Rolf Runefelt. Ett flertal ombyggnader och fasadändringar har genomförts från 70-talet till och med 2000-talet. Byggnaden är del av ett kvarterstäckande byggnadskomplex och innehåller garagevåningar med parkering och lastning samt butiks- och kontorsvåningar.



Volymen mot Sturegatan utgörs av en lamell, sex våningar hög med ett lägre parti, fem våningar närmast Sturegatan. Bottenvåningens butiksfasader har en markerad sockel i sten och glas, uppdelningen mellan handelsplanet och övriga volymen består. Det lägre partiet följer Sturegatans struktur genom att närmare ansluta till den rådande takfotshöjden och är även indragen vid gathörnen.

Interiört inrymmer byggnaden mot Sturegatan fyra våningar parkering/lager och inlastning under mark, butiker i markplanet och kontor i våningarna ovanför. Tunnelbanan går under kvarteret.

Utöver att kvarteret mot Järnvägsgatan omdanas i och med en redan laga kraftvunnen detaljplan för påbyggnad, har även Sturegatans fasader beviljats bygglov för ombyggnation. Omgestaltningen tar hänsyn till det ursprungliga uttrycket med synliggörande av stomstrukturen och karaktäristiska fönsterband.

Kulturhistoriska värden på byggnaden

Byggnaden/kvarteret som helhet företräder den tid och karaktär då de svenska stadskärnorna omvandlades. De förändringar som utförts genom åren har påverkat byggnadens bevarandevärde negativt. Fasaderna bedöms inte ha något speciellt kulturhistoriskt värde.

I den norra byggnadsvolymen finns två trapphus med konstnärlig utsmyckning. Trapporna har mässingsräcke och i ena trapphuset finns en figurativ kakelvägg. Golv och väggar är beklädda med marmor. Trapphusen håller en särskilt hög kvalitet både i förhållande till byggnaden och till andra byggnader från samma tid.



Invändigt trapphus bevaras med originalmaterial och detaljer

Förslag och konsekvenser

Byggnaden

Planområdet är en del av ett kvartersstort hus i två huvudvolymer. Planområdet med påbyggnaden mot Sturegatan visas i gult nedan. Mot Sturegatan föreslås en påbyggnad med två plan. Alla våningsplan förutom bottenvåning mot gata får användas till kontorsblandade verksamheter såsom handel, kontor m.m. Bostäder får inredas i påbyggnad från våning 6 och uppåt.

Stadsbild

Påbyggnaden mot Sturegatan tar hänsyn till en lägre skala och behåller takfotshöjden längs gatan. Handeln behålls i gatuplanen. Kvarteret har ett exponerat läge i stadsbilden och påbyggnadens fasader ska utformas med hög kvalitet.

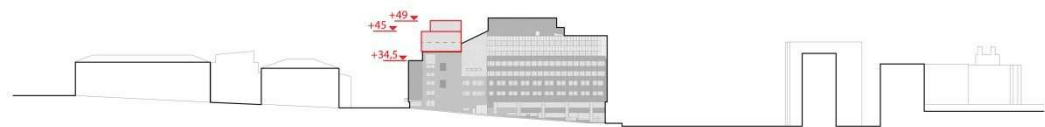


Kvalitetspunkter

- Den påbyggda volymen mot Sturegatan, Rosengatan och Lysgränd ges ett eget uttryck. Ett indrag gör att den befintliga takfotshöjden markeras och upplevs från Sturegatan. Påbyggnadens fasad får en indelning som tar upp den vertikala markeringen i befintlig fasad. Fasadmateriell av t ex plåt, puts och glas. I bottenvåningen markeras butiker och kontorsentréer med glaspartier och skyltsystem som förstärker den befintliga handelsgatan och dess täta gatumiljö.
- Skyltprogram och ljussättning bidrar till att skapa stadskänsla, trygghet och attraktion till Sundbybergs stadskärna.
- Taklandskapet utformas med delvis gröna tak och takterrass för vistelse som också medger stadsodling m.m.
- Enligt stadens översiktsplan ska 1 % av produktionskostnad gå till konstnärligt arbete såsom utsmyckning och belysning av ytor. Helst ska dessa vara placerade så att så många som möjligt får glädje av konsten utav allmänheten.



Sektion från Rosengatan med pågående ombyggnationen men utan påbyggnad mot Sturegatan.



Sektion från Rosengatan med pågående ombyggnationen och med föreslagen påbyggnad mot Sturegatan



Gatuvy - påbyggnad med bostäder, Sturegatan/Tallgatan, samt med påbyggnad av kontor



Gatuvy från Nybergs torg med bostadspåbyggnation, samt med påbyggnad av kontor

Kulturhistoriska värden

Vid ändring av byggnaden bör det tas särskild hänsyn till de två trapphusen i byggnadsvolymen mot Sturegatan. Både den tidstypiska inredningen och den konstnärliga utsmyckningen i trapphusen bör så långt som möjligt bevaras.

Trafik och parkering

Kollektivtrafik

Planområdet har ett synnerligen gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt med nedgång till tunnelbana, pendeltåg och fjärrtåg i kvarteret. Tvärbanehallplats och busshållplatser ligger inom 150 meters avstånd från planområdet.

Trafik/gator

Gatorna i området har huvudsakligen blandade trafikslag med allmänna parkeringar längs gatorna. Järnvägsgatan och Sturegatan har busslinjetrafik.

Angöring

Angöring till fastigheten för fordon, avfallshantering, last- och lossning sker genom invändig, befintlig lastgenomfart med in/utfart främst mot Rosengatan respektive Lysgränd. Funktioner för verksamheter med inlastning sker med genomfart i byggnaden där lastkajer finns för leveranser till butiker och verksamheter samt container för avfall. Då större fordon inte kommer ner för lastgenomfart, finns en planerad lastficka som ska anordnas längs med Lysgränds norra del. Längre fordon får plats, möjligen med viss avstängning av in/utfart då privata fordon hänvisas till Rosengatans in/utfart. En planerad busstation längs Lysgränd ska ansluta till nya Sundbybergs resecentrum. Tillgänglig och trygg gatuutformning för gående ska tillgodoses i anslutning till kvarteret Orgeln. Hänsyn tas bland annat genom att begränsa in- och utfarter från Lysgränds lastgenomfart till vissa tider på dagen.

Vegetation inom fastigheten

Hela fastigheten är bebyggd och saknar grönska. Takterrass samordnas med övriga kvarteret och stor del kommer förses med sedumtak. Se vidare under rubrik Grönytefaktor nedan.

Geotekniska förutsättningar

Enligt den översiktliga geologiska grundkartan för Sundbyberg består området av berg, kohesionsjord, huvudsakligen av torrskorpekaraktär.

Störningar och risker

Järnvägen/farligt gods

En rapport avseende hänsyn till risker, med diarienummer KS-0067/2015 daterat den 20 april 2015 med komplettering den 18 september 2015, har tagits fram av Tyréns AB. I rapporten har en sammanvägd bedömning gjorts av de risker som kan påverka kvarteret Orgeln.

Buller/stomljud

Området är bullerutsatt. På Sturegatan går bussar och biltrafik. Mot Järnväggsgatan störs fastigheten av bil/buss och tågtrafik. Tunnelbanan går under byggnaden. En trafikbuller- och vibrationsutredning har tagits fram av Åkerlöw Hallin akustik daterad den 30 januari 2017. Utifrån resultatet föreslås att detaljplanekartan får följande bestämmelser:

- Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför boningsrummen.
- Alla bostäder ska ha tillgång till gemensam eller enskild uteplats inom fastigheten med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A), ekvivalent ljudnivå.
- I bostadslägenhet får bostadsrum ha högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad eller utformas så att minst hälften av bostadsrummen får en sida med högst 60 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden) eller den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m².
- Den ekvivalenta ljudnivån mellan kl.22-06 får inte överstiga 40 dB(A), frifältsvärde utomhus vid bostäderna, på grund av verksamhet inom angränsande industriområden.
- Maximala luftljudsnivån på grund av stomljud från tunnelbanetraffiken får inte överstiga 30 dB(A), slow, i bostäder.
- Vibrationerna i byggnaden får normalt inte överstiga 0,3 mm/s komfortvägd vibrationshastighet på grund av trafik.
- Bostadspåbyggnaden ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassade.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns registrerade på fastigheten. Detaljplanen medför inga åtgärder som berör fastighetens mark.

Radon

Markområdet utpekas på kommunens markradonkarta som eventuellt normalriskområde för gammastrålning, 10-15uR/h. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten är riktvärdet för radon i inomhusluften (år 2015) 200 Bq/m³. Är radonhalten högre än gällande riktvärden är det en olägenhet för människors hälsa.

Fastighetsägare/hyresvärdar är ansvarig för att samtliga av fastighetsägarens/hyresvärdens fastigheter inte överstiger riktvärdet för radon i inomhusluften, enligt 9 kap. 9 § miljöbalken. Radonmätning ska ske under eldningssäsong (oktober-april) och bör genomföras vid ny- eller ombyggnation eller efter tio år.

Översvämning

I översiktskarta över Sundbybergs kommuns instängda områden (områden som inte har en naturlig ytvattenavrinning och riskerar att svämmas över) utpekas Järnvägsgatan som instängt område där vattnet har svårighet att rinna undan. Med delvis sedumbelagda tak fördröjs avrinningen och ett jämnare flöde ansluter till kommunens dagvattennät.

Brand

En övergripande utredning finns för projektets förutsättningar för brandskyddsdimensionering och utrymning vid brand. Komplexa byggnader/ höga byggnader ställer speciella krav på både utrymningslösningar och på hjälpsystem för räddningstjänstens insats. Två viktiga punkter att ta hänsyn till under planeringsskede är:

- Möjlighet till räddningsinsatser
- Hantering av olycksrisker

Detaljplan möjliggör två ändamål för påbyggnaden. Brandutredning påvisas för respektive ändamål så utförligt som krävs vid bygglov och tillståndsgivande, då utredningen i planskede inte omfattas av att pröva alla lagkrav.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjning ordnas genom anslutning till befintligt kommunalt ledningsnät vid området. Vatten distribueras från regionalt vattenverk vid Görväln (Mälaren). Spillvatten leds via kommunal ledning vid planområdet till regionalt reningsverk i Bromma.

Avfallshantering

I kvarterets garage finns ett befintligt lastfar med infart/utfart från Rosengatan och Lysgränd, som bland annat nyttjas för avfallstransporter. På grund av låg takhöjd kan vissa avfallsfordon inte ta sig in via lastfaret. I anslutning till lastutrymme finns plats för en container, där kvarterets verksamheter kan lämna brännbart restavfall. Det ska även finnas utrymmen för verksamheternas källsortering samt, vid behov, fettavskiljare och matavfallstank.

Bostädernas avfallshantering redovisas ytterligare när/ifall bostadsändamål för påbyggnaden är aktuellt för bygglov och tillståndsprövning, då detaljplanen möjliggör bostäder men påbyggnaden kan även bli kontor. Insamlingsystemet för bostädernas hushållsavfall ska vara mekaniskt och avfallet ska sorteras i två fraktioner, brännbart restavfall för sig och matavfall för sig. Mobil sopsug föreslås.

Dockningspunkt för mobil sopsug, placering av övriga avfallsutrymmen, eventuell tömningspunkt för fettavskiljare/matavfallstank samt angöringsplats för tömningsfordonen ordnas i samråd med Sundbybergs stad och Sundbyberg Avfall & Vatten AB och Sundbybergs stad.

Tillgänglighetsfrågan ska beaktas så att rullstolsburna boende klarar sophantering. Översiktsplanen för Sundbyberg 2020 understryker att källsortering och återvinning är viktiga inslag i övergången till ett kretsloppssamhälle. Sundbybergs stads riktlinjer för avfallshantering vid ny- och ombyggnad ska följas.

Värme/spillvatten

Bebyggelsen ska utformas så att energiförsörjningen kan ske med högsta möjliga energieffektivitet. Fastigheten är ansluten till fjärrkyla och fjärrvärmenätet. Spillvatten leds via kommunal ledning vid planområdet till regionalt reningsverk i Bromma.

Beskrivning av planens konsekvenser

Behovsbedömning

Detaljplanen innebär inga svåröverblickbara miljöproblem. Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Planens miljökonsekvenser redogörs i detta avsnitt av planbeskrivningen.

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 stads klimat- och hållbarhetspolicy (antagen i kommunfullmäktige den 27 maj 2013) främst genom att planområdet ligger i ett mycket gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnorm kan exempelvis ange en högsta tillåtna halt av ett ämne i vatten, luft eller i marken. Miljö kvalitetsnormer 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 2027 eller få mindre stränga kvalitetskrav. Recipient för det tekniska avrinningsområdet av dagvattnet inom detaljplaneområdet är Strömmen. Dagvattnet leds via kommunal ledning (kombinerad för dagvatten och avloppsvatten) till regionalt reningsverk i Bromma. Från Bromma leds det renade vattnet vidare i tunnel ut i Strömmen.

Status på recipienten är otillfredsställande avseende ekologisk potential och med ej god kemisk status. Strömmen har också problem med övergödning och miljögifter.

Till år 2027 är kravet att Strömmen ska uppnå god ekologisk potential. Bromma reningsverk kommer att tas ur drift före år 2021. Dagvattnet från planområdet kommer då att renas i Henriksdals reningsverk som har en betydligt bättre kapacitet. Sundbybergs stad är medfinansiärer i avvecklingen av Bromma reningsverk och modernisering av Henriksdals reningsverk och bidrar på så vis till en förbättring av vattenkvaliteten i Strömmen.

Hantering av dagvatten inom planområdet

Det viktigt att bebyggelse alstrar så begränsade volymer dagvatten med så låg föroreningsnivå som möjligt. För att minska och fördröja dagvattenmängden kommer taken till en stor del att beläggas med vattenabsorberande material, förslagsvis sedumtak. Det befintliga taket på byggnaden utgörs av papptak och det framtida taket som beräkningen har gjorts för är indelat i grönt tak (55 mm örtsedum), betong samt taksarger och brandgasluckor i lackad plåt eller papp.



Resultat för årlig föroreningsbelastning och flöden redovisas i tabell 1 och 2 i utredning av WRS, 26 oktober 2017. Fasadmaterialen som kommer att användas är glas, slätputs och lackerad aluminiumplåt eller stålplåt. Det kan förekomma eloxerad aluminiumplåt. Koppar kommer inte att användas som fasad eller takmaterial. Ur dagvattenperspektiv är det dock inte fasaden utan främst taket som bedöms bidra till avrinning och föroreningsbelastning på recipient. Se utförligare information i dagvattenutredning.

Grönytefaktor

En grönytefaktor anger hur stor del av en tomts totala yta som är ekoeffektiv, d.v.s. grönska som har positiv betydelse för biologisk mångfald, sociala värden och klimatanpassning. Olika delar värderas och räknas samman till en total grönytefaktor för fastigheten. Grönytefaktor för planområdet är beräknad på den riktlinje som gällde fram till och med 31 oktober 2017.

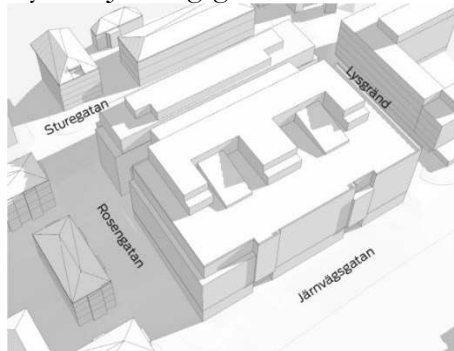
Solsinstrålning

Solstudie visar att bostadshusen vid Sturegatan och Rosengatan påverkas av påbyggnaden med minskad solinstrålning. Mot Sturegatan är påbyggnaden indragen från fasad för att minska avskuggningen. Gatornas större bredd på 20 meter medför att den ökade avskuggningen blir liten i förhållande till storleken på påbyggnaden. Det höga läget med södersluttande gator med en öppen kvartersstruktur, ger sol någon gång under dagen och på flera sidor om omkringliggande byggnader.

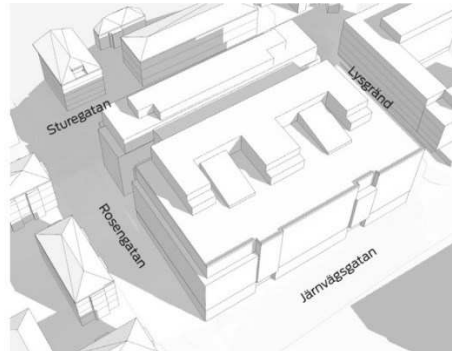
Solstudie redovisas nedan:

22 mars

Vy mot Järnvägsgatan



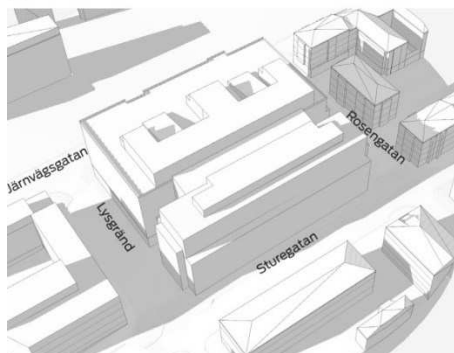
Kl. 09:00



Kl. 12:00

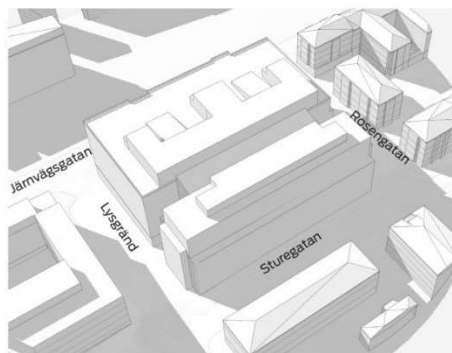
Vy mot Sturegatan

3a



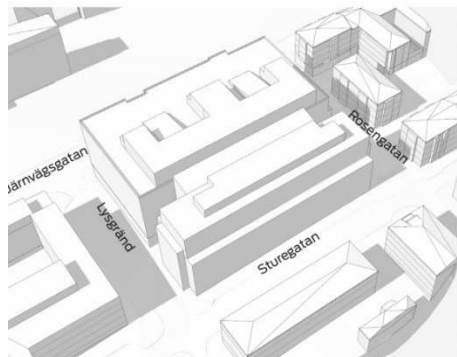
Kl. 09:00

3b

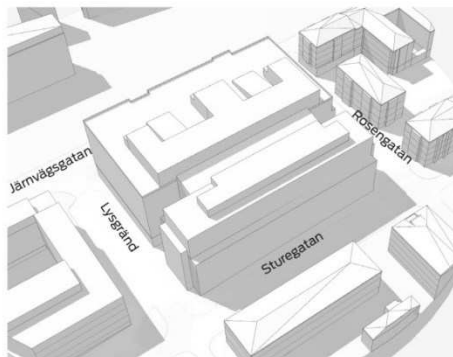


Kl. 12:00

22 juni



Kl. 09:00



Kl. 12:00

Luftkvalitet

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. Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund samordnar regionens miljöövervakning av utomhusluft.

Utöver den regionala miljöövervakningen genomför Sundbybergs stad egna mätningar och beräkningar. Under mätperioden 2013-2014 låg samtliga mätresultat i Sundbyberg, beräknat som årsmedelvärden, under miljökvalitetsnormerna för respektive ämne.

Ämnena som analyserats i Sundbyberg är ozon, kvävedioxid och bensen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka halterna av partiklar och kvävedioxid.

Störningar

Byggskedet innebär störningar av olika slag. Riktlinjer vid bullrande arbeten ska tillämpas. Utbyggnadsområdet ligger nära den befintliga bebyggelsen och miljökonsekvenser under byggtiden behöver belysas.

Hälsokonsekvenser

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.

Jämställdhets-, trygghets- och säkerhetsperspektiv

Arbetet med planförslaget har beaktat det nationella målet för jämställdhet. Det övergripande målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Utifrån detta arbetar regeringen efter fyra delmål:

- En jämn fördelning av makt och inflytande. Kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva medborgare och att forma villkoren för beslutsfattandet.
- Ekonomisk jämställdhet. Kvinnor och män ska ha samma möjligheter och villkor i fråga om utbildning och betalt arbete som ger ekonomisk självständighet livet ut.

- Jämn fördelning av det obetalda hem- och omsorgsarbetet. Kvinnor och män ska ta samma ansvar för hemarbetet och ha möjligheter att ge och få omsorg på lika villkor.
- Mäns våld mot kvinnor ska upphöra. Kvinnor och män, flickor och pojkar, ska ha samma rätt och möjlighet till kroppslig integritet.

Med avsikt att uppnå ovanstående genomdrivs detaljplanarbetet i Sundbybergs stad med stöd av en checklista. Checklistan utgår ifrån Boverkets checklista för jämställdhet i fysisk planering, *Jämna steg*. Checklistan rymmer trygghets- och säkerhetsfrågor för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Resultatet visar på fördelar främst med ett byggande i kollektivtrafiknära läge och med gångavstånd till kommersiell service och arbetsplatser. Mot gatorna blir det fler kommersiella lokaler som ökar gatulivet och ger en ökad trygghet.

FNs konvention om barnets rättigheter

Arbetet med planförslaget har beaktat nationell strategi för Barnkonventionen, prop 1997/98:182. Sundbybergs stad arbetar med barnkonsekvensanalys som verktyg i arbetet att identifiera brister och möjligheter med avseende på barns rättigheter i planarbetet. I kontorets granskning av barnkonsekvenser analyseras barnets sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter. Exempel på dessa rättigheter är barnets rätt till lek, vila och fritid. Planarbetets främjande av barnets rätt till aktivt deltagande i samhället och dess rätt till lika värde analyseras.

Stadsledningskontoret har gjort bedömningen att projektet inte innebär några negativa konsekvenser för barn och att ovanstående aspekter ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning

Kommunen beaktar FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning prop. 2008/09:28 som syftar till att undanröja hinder för personer med funktionsnedsättning att åtnjuta sina rättigheter. Målsättningen är att alla personer har delaktighet på lika villkor oavsett funktionshinder. Detta planarbete inbegriper främst den fysiska miljön genom att identifiera och undanröja hinder och barriärer mot tillgänglighet inom och in till byggnaden.

Detaljplanens genomförande

Inledning

Genomförandefrågoravsnittet omfattar de aktiviteter som behövs för att genomföra planen. Avsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klarläggs även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns. Denna del av planhandlingen har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Planarbetet har bedrivits med utökat planförfarande i enlighet med PBL 2010:900 i sin lydelse från 2 januari 2015.

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Granskning oktober 2017

Antagande december 2017

Laga kraft januari 2018 om inte detaljplanen överklagas

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av:

Sundbyberg 2:17	Sundbybergs kommun
Orgeln 7	Fabege Orgelspelet AB

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare/byggherre bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Sundbybergs Avfall och Vatten AB är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Sundbyberg Avfall och Vatten AB ansvarar för att upprätta nya förbindelsepunkter 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

Fastigheten är redan ansluten.

El, tele etc.

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Norrenergi AB. Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten. Respektive byggherre ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherrarna.

Fastigheten är redan ansluten.

Avtal

Exploateringsavtal respektive överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan kommunen och byggherren. Exploateringsavtal kommer att tecknas före beslut om antagande av detaljplanen och antas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Detta avtal reglerar närmare kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och fastighetsägaren.

Exploateringsavtalet ska innehålla tidplan och överenskommelser om marköverlåtelse, rättigheter med mera. Avtalet ska också reglera ansvar och finansiering avseende anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är kopplade till detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

All jord är indelad i fastigheter. En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. Inom planområdet kan nya fastigheter bildas genom avstyckning från befintliga fastigheter. En hel fastighet eller delar av en fastighet kan överföras till en annan fastighet genom fastighetsreglering. Detaljplanen medför att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör 3D- fastighetsbildning avseende ändamålen kontor/bostäder.

Fastigheternas omfattning i vertikalled redovisas i förrättningen.

Marköverföringar genom fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäterimyndigheten som då prövar åtgärden enligt fastighetsbildningslagen.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst sätt. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Servitutförhållandet gäller alltid mellan fastigheter. Annars benämns rättigheten som ett arrende eller en nyttjanderätt.

Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för både en juridisk person eller en fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast bildas av lantmäterimyndigheten.

Inverkan på befintliga rättigheter

Planförslaget innebär att följande rättighet finns inom detaljplaneområdet:

- Officialnyttjanderätt 01-IM6-80/7449.1 för tunnel belastar Orgeln 7. Rättigheten ska påverkas inte av förslaget.
- Officialnyttjanderätt 01-IM6-73/1364.1 för tunnel belastar Orgeln 7. Rättigheten ska påverkas inte av förslaget.

Dock kan påbyggnaden medföra att tillkommande last tillförs tunnelbaneanläggningen eller ovanliggande berg.

Nyttillkomna rättigheter

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmåteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Vid tredimensionell fastighetsbildning avseende bostäder, BK inom detaljplanen, finns behov av bildande av servitut eller/och inrättade av gemensamhetsanläggningar avseende stomme, entré, trapphus, evakuering, soprum med tillfart, cykel och barnvagnsrum med tillfart, fläktrum på taket, kanalisation för vatten, avlopp, el, media, dagvatten-ledningar, balkonger aktuella. Parkering i garage löses genom hyresavtal.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Nya gemensamhetsanläggningar

Vid tredimensionell fastighetsbildning avseende bostäder, BK inom detaljplanen, finns behov av bildande av servitut eller/och inrättade av gemensamhetsanläggningar avseende stomme, entré, trapphus, evakuering, soprum med tillfart, cykel och barnvagnsrum med tillfart, fläktrum på taket, kanalisation för vatten, avlopp, el, media, dagvattenledningar, balkonger aktuella. Parkering i garage löses genom hyresavtal.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Tekniska frågor

Gator och parkering

Genomförandet av detaljplanen innebär inga förändringar avseende gata eller parkering. Eventuellt kan byggherren åläggas att anlägga lastzon för avfallshantering. All parkering som behövs för bostäderna ska lösas inom kvartersmarken.

Ledningar

Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet.

Vatten och avlopp

Intill planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Den nya påbyggnaden kommer att anslutas till det befintliga allmänna vatten- och spillvattennätet.

Dagvatten

Intill planområdet finns allmänna ledningar för dagvatten utbyggda. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga allmänna dagvattennätet.

El, tele, bredband

Någon förändring av de befintliga nätet krävs inte.

Byggnation

Störningar under byggtid

Gällande krav på byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

Brandskydd

Fastighetsägarna ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerhetsställd i samband med bygglov. Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerhetsställd i samband med bygglovsansökan.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får inkomster vid försäljning av kvartersmark. Inom planområdet äger kommunen fastigheten Sundbyberg 2:17 varifrån del av fastigheten ska överlåtas till en byggherre. Köpeskillingens storlek baseras på marknadsvärde enligt värdering utförd av oberoende värderingskonsult på stadens uppdrag.

Planavgift

Plankostnadsavtal har upprättats mellan byggherrarna och kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgift anses därmed erlagd.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovstaxa.

Kostnader för kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar byggnation inom kvartersmark. Fastighetsägarna får utgifter för eventuell rivning av befintliga byggnader inom planområdet. Ersättning för nödvändiga marköverföringar, servitut med mera, bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för ansökan om fastighetsbildning. Om inte överenskommelse kan träffas kan Lantmäteriet besluta om ersättning.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteri- eller anläggningsförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa. Byggherrarna står för kostnaden för lantmäteri- och anläggningsförrättningar som krävs i och med genomförandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

För anslutning till det allmänna va-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt Sundbyberg Avfall och Vatten ABs vid varje tillfälle gällande va-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el och tele) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningshavarna.



Sundbybergs
stad

Stadsledningskontoret
Jenny Beijar/John Reinbrand

2017-11-06
DNR KS-0326/2016

21 (21)

Hur berör detaljplanen dig?

Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetshavare m.fl. bedöms inte bli aktuella avseende detaljplanen. För mer information hänvisas till avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

Observera att frågor om rättigheter och om upplåtelse av mark prövas och beslutats slutligen av lantmäteriet.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanelhandlingarna har tagits fram av stadsledningskontoret i Sundbybergs stad. Detaljplanen grundas på förslag med illustrationer framtagna av BAU arkitekter.

John Reinbrand
planchef

Jenny Beijar
planarkitekt