

C 434

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för förskola/skola, vård, kontor samt kultur- och fritid på del av fastigheten Päronet 2, Grahamsvägen Lilla Ursvik, Sundbyberg stad

Planprocessen

Detta är en antagandehandling för ny detaljplan för del av fastigheten Päronet 2. Detaljplaneförslaget grundar sig på ett samråd för detaljplanen. Planförslaget var ute på granskning mellan 29 mars och 23 april 2017 och det fanns möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkter och stadsledningskontorets svar på dessa finns redovisade i ett separat granskningsutlåtande.

Planen handläggs med normalt förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:1014). Detaljplanen handläggs enligt ändringar i PBL gällande från och med 2 januari 2015.



Så här långt har vi kommit i planprocessen.

Handlingar

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

- PM: Miljöteknisk markundersökning från Bjerking AB, den 27 april 2015
- Korttidsmätning radon från Bjerking AB, den 27 april 2015
- PM 01: Bullerförutsättningar för ny verksamhet från Åkerlöf Hallin Akustik, den 4 maj 2015
- Trafikutredning för kvarter Päronet 2 från Civit, den 24 augusti 2015
- PM: Luftkvalitet/lukt inom och kring fastigheten från Briab, den 17 december 2015
- Kompletterande handling- trafik från Civit, den 3 januari 2016
- PM: Provtagning inomhusluft från Bjerking AB, den 3 mars 2016
- PM 02: Bullerförutsättningar för ny verksamhet från Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, den 13 juni 2016
- PM: Provtagning porluft från Bjerking AB, den 4 april 2016



Flygbild över planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

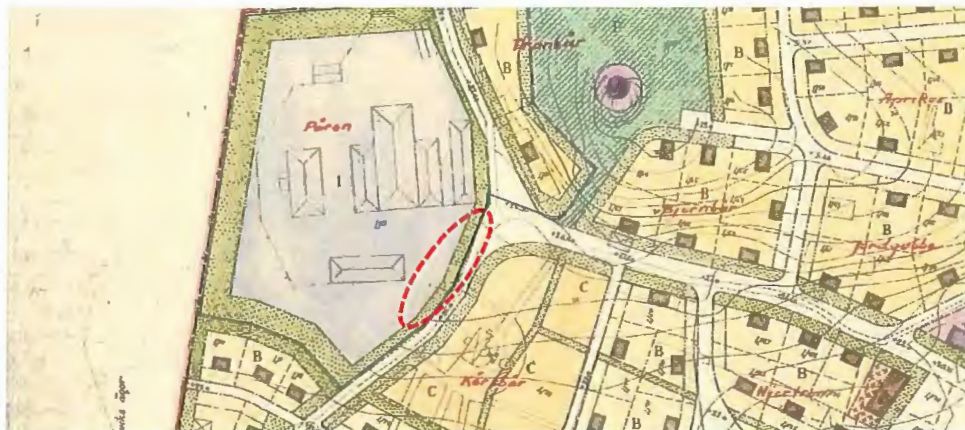
I Sundbybergs Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige mars 2013 anges att området är en del av ett större sammanhang. I takt med att befolkningen ökar behöver också serviceutbudet och kommunikationerna utvecklas och förbättras. Det föreslås också att en ny förskola ska planeras i området. Vidare framhålls att:

- en blandning av bostäder, kontor, verksamheter och service skapar variation av funktioner och ger liv och rörelse i stadsdelarna under större delen av dygnet.
- kultur är en tillväxtfaktor och kan fungera som en drivkraft i en hållbar samhällsutveckling. Genom att utveckla samverkansformer mellan olika aktörer tillvaratas kulturens betydelse i en positiv och hållbar utveckling.
- vid planering av nya områden ska förutsättningar skapas för en säker trafikmiljö i hela området, men framförallt runt skolorna för att bidra till en hållbar utveckling av Sundbyberg. Stadens mål är att planera för en säkrare och mer upplevelserik skolväg så att fler barn börjar gå och cykla till och från skolan.

Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

För planområdet gäller idag detaljplan C89 för del av Lilla Ursvik, fastställd den 10 december 1938. Planområdet berör inte något riksintresse eller övriga förordnanden.



Utsnitt ur detaljplan C89, del av planområdet markerat.

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 dokumentet.

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

Planeringsförutsättningar

Planering i närområdet

Planområdet angränsar till Stora Ursvik på andra sidan Milstensvägen. Stora Ursvik är utpekad som förändringsområde och en etapputbyggnad pågår med bostäder, grönytor och arbetsplatser. Ett huvudsyfte är att området ska skapa balans och goda samband inom regiondelen. Utbyggnad förväntas pågå till fram till år 2030. Planarbete för Enköpingsvägen är påbörjat med syftet att omvandla denna till en stadsgata, möjliggöra fler bostäder och arbetsplatser samt öka sambanden mellan stadsdelar i regiondelen.

Områdesbeskrivning

Historik

Området har en blandad bebyggelse med industrilokaler från olika tidsepoker intill äldre- och nyttillkommande bostadsområden. Bebyggelsemiljön är till stora delar kulturhistoriskt intressant för Lilla Ursviks industrihistoria.

År 1894 köpte civilingenjör Gustav de Laval gården Lilla Ursvik. Han behövde gården för att experimentera med jordbrukstekniska produkter, men sålde gården 1897 på grund av dåliga resultat. År 1906 köpte Graham Brothers AB gården i syfte att bedriva hisstillverkning. Graham bidrog även till en utbyggnad intill industrin med egnahemsvillor inom kvarteret Blåbäret.

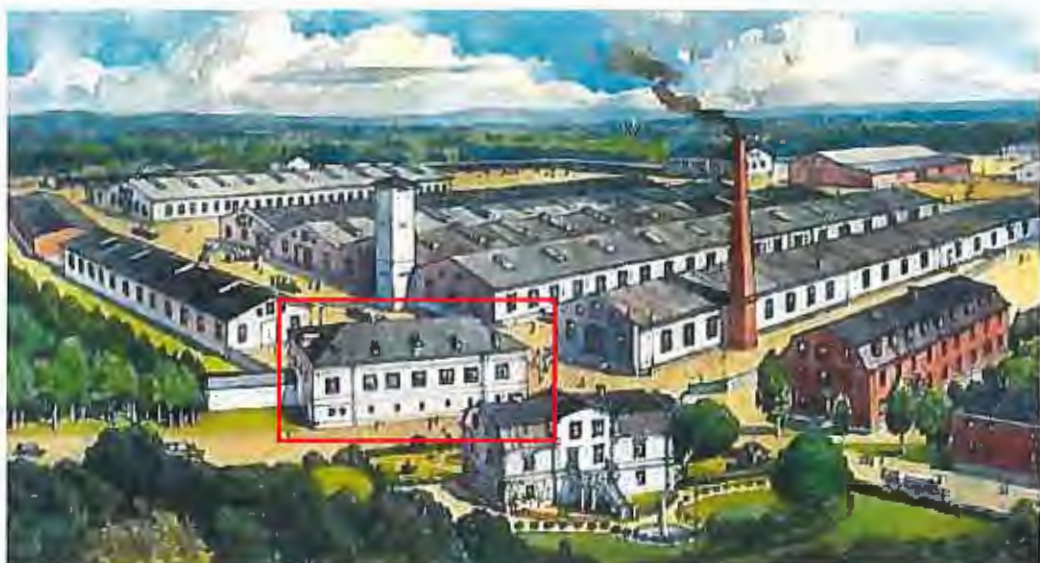
Större delen av fabriksområdet brann ner 1932 men återupbyggdes omedelbart

därefter. I kvarteret Päronet finns än idag byggnader med olika funktioner som tillhörde fabriken. Precis intill planområdet finns bland annat ett provtorn från 1950 där hissarna byggdes. Hisstillverkningen pågick fram till 1970-talet då finska Kone utvecklade hisstillverkningen i området.

Äldsta kvarvarande byggnaden i området är den gamla kontorsbyggnaden som uppfördes 1907. Huset är i en våning med vind och suterrängvåning. Huset har ljusa putsade fasader och tak i målad galvad plåt. På södra kortsidan finns en lägre utbyggnad. Entré till byggnaden sker idag från västra sidan samt via en trappa från norra delen till suterrängplanet.



Befintlig byggnad inom Päronet 2.



Grahns fabriksområde 1931 innan större delar av området brann ner.

Stadsbild

Planområdet är en del av ett mindre industriområde och angränsande bebyggelse utgörs av bostadsområden som i huvudsak domineras av friliggande villor. En blandning och variationer i kvarteret genom utbyggnader och förändringar gör att stadsbilden berikats.



Befintligt verksamhetsområde

Kulturmiljö - värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer

Byggnaden tillsammans med den terrasserade naturmarken med äldre träd utgör ett intressant kulturhistoriskt industriminne som har ett bevarandevärde. Enligt plan- och bygglagen (PBL 8 kap 17§) ska förändringar på byggnader alltid göras varsamt så att byggnadens karaktär bevaras.



Vy från korsningen Grahamsvägen och Ursviksvägen



Vy från väster, vid huvudentré

Mark och vegetation

Planområdet ligger inom ett småskaligt industriområde. I planområdet södra och östra del finns en igenvuxen trädgårdsmark som utgörs av några större ekar med spridda buskar och sly. Längs med Grahamsvägen kantas området av stödmur med stängsel och en asfaltsyta som används för parkering. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +23 och +28 meter.



Vy från områdets högsta punkt ner mot södra delen av planområdet

Bevarandevärda träd och grönytor

Trädgården bör bevaras och de olika marknivåerna ska finnas kvar då de är typiska för området. Trädgården har även ett mervärde för de publika verksamheterna som kan komma att verka inom fastigheten. Inom området finns ett antal större bevarandevärda ekar.

Geotekniska förutsättningar

Marken består enligt kommunens översiktliga jordartskarta huvudsakligen av morän med inslag av berg i dagen.

Radon

Se mer information under rubriken *Beskrivning av planens konsekvenser* nedan.



Markföreningar

Päronet 2 har sedan början av 1900-talet använts för industriändamål, främst verkstadsindustri har bedrivits. Med anledning av tidigare verksamhet har miljöteknisk markundersökning genomförts av Bjerking AB, *Miljöteknisk markundersökning, del av Päronet 2*. Syftet med undersökningen var att bedöma om förorenad mark förekommer i området och om det kan innebära risk för hälsa och miljö i samband med förändrad markanvändning. Provtagningspunkter har valts på lämpliga platser med hänsyn till planområdets befintliga förhållanden. Utredningen visade att fyllnadsmassor förekommer inom planområdet och att de innehåller halter av metaller, PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och oljekolväten som i vissa mätpunkter överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). I en av provpunkterna uppmättes även höga halter av bly, koppar och zink.

Det finns två riktvärden för olika typer av markanvändning, mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM.) Markanvändningen idag är kontor och industriverksamhet vilket motsvarar mindre känslig markanvändning (MKM) i och med att den exponerade grupperna tillfälligt vistas inom området.

Vid en förändrad markanvändning till förskola och vårdboende ökar kraven på marken. Det betyder att markanvändningen kommer att betraktas som känslig markanvändning (KM) där marken inom området ska uppfylla riktvärdet för känslig markanvändning. Den exponerade grupperna antas vara barn, vuxna och äldre som lever inom området under en livstid. För att åstadkomma detta på denna plats behöver urschaktning utföras. Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning till skol- eller vårdändamål förrän kraven för känslig markanvändning är uppfyllda. Anmälan enligt miljöbalken ska inlämnas till miljökontoret innan schaktning i förorenad jord påbörjas.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Några arkeologiska utredningar har inte bedömts behövas.

Trafik och parkering

Gång- och cykel

Planområdet nås idag till fots och med cykel via en gång- och cykelväg som går längs med Ursviksvägen och ansluter till Milstensvägen. Enligt *Cykelplan för Sundbyberg*, antagen 24 april 2012, tillhör den kommunens huvudnät för cykelresor och ska vara anpassad till längre resor med kopplingar till viktiga målpunkter och stadsdelar i kommunen. Från Enköpingsvägen kan man ansluta till regionala cykelstråk. Grahamsvägen och Ursviksvägen tillhör det lokala cykelnätet i så kallad blandtrafik, där cykel och övriga fordon delar körbanan.



Viktiga gångstråk intill planområdet. Planområdet markerat med rödstreckad linje.



Utdrag ur Trafikplan för Sundbyberg, antagen 24 april 2012. Planområdet markerat med rödstreckad linje.

Biltrafik

Tillfart till planområdet sker idag via korsningen Ursviksvägen och Grahamsvägen. Området försörjs med bil från Grahamsvägen, via Ursviksvägen och gamla Enköpingsvägen i söder. I korsningen Grahamsvägen – Ursviksvägen finns ett övergångsställe, vilket även ger en avsmalning för körbanan. Grahamsvägen är av villakarakter där trafiken rör sig i blandtrafik och kantas av villafastigheter och utfarter. Körbredden varierar mellan 5.5–6.0 meter och hastigheten är 30 km/h.



Angöringsvägar till planområdet

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats "Grahamsvägen" ligger i direkt anslutning till planområdet i korsningen Milstensvägen och Ursviksvägen. Här går buss 504 med 15-minuters trafik. Närmaste tunnelbanestation är Hallonbergen med 5 minuters restid och närmaste pendeltågsstation är Sundbybergs station med 15 minuters restid.



Idag pågår detaljplanarbete för en ny sträckning av tvärbanan från Ulvsunda i söder, via Västra Ursvik och vidare till Kista och Helenelund. Tvärbanegrenen planeras stå färdig år 2021, med ett hållplatsläge vid Ursviks torg. Nordligaste hållplatsen i Sundbyberg föreslås blir vid den norra stadsdelsparken.

Parkering

Parkeringsbehovet i Sundbyberg varierar beroende på vilka möjligheter som finns att resa kollektivt. I och med att planområdet ligger norr om Enköpingsvägen är området klassat som *mindre god*, zon 3. Avståndet till spårbunden trafik är en avgörande faktor. Befintlig hårdgjord parkeringsyta längs med Grahamsvägen har idag 19 parkeringsplatser som används för verksamheter inom kvarter Päronet 2.



Befintlig parkeringsyta, avskärmd med stängsel och stödmur.

Service

Inom planområdet saknas kommersiell och allmän service. Närmaste livsmedel butik finns i Hallonbergen, ca 1 km från planområdet.

Inom fastigheten Päronet 2 pågår idag i huvudsak kontor, lackering och verkstads-industri. Här finns lackeringsföretag, sanering- och rörföretag. En del av dessa är störande med avseende på buller. Sammantaget bedöms planförslaget kunna komma till stånd enligt planförslaget.

Störningar och risker

Samlokalisering av befintliga verksamheter med planförslaget kan leda till risk för störningar. Det är viktigt att förebygga eventuella störningar och risker så att föreslagna ändamål inte påverkas negativt av buller, lukt eller andra störningar.

Buller

Efter samrådet har en kompletterad bullerberäkning, *Civit 2016-01-03* genomförts för att fastställa bullerpåverkan på planområdet. Nedan återges en sammanfattning.

När det gäller områdets trafikbuller bedöms trafikbullernivåerna vid byggnaden blir högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå vilket är riktvärdet som bör överskridas. Detta gäller även om trafikmängden på Ursviksvägen och Grahamsvägen skulle öka från dagsvärdet 800 fordon per dygn till 2000 fordon.



För ändamålet förskola finns inget riktvärde för trafikbuller utöver det för ändamålet förskolegård, där riktvärdet är högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå på minst halva gården.

I och i anslutning till den närliggande industriområde förekommer i dagsläget industribuller orsakat av lastning och lossning av gods, hantering av material utomhus, provkörning av maskiner (tryckluftsmaskiner) och installationer i och på byggnaderna. Lastning och lossning av gods samt hantering av material utomhus bedöms ske dagtid mellan kl: 06.00-18.00 och de ekvivalenta ljudnivåerna från dessa verksamheter beräknas vara lägre än 45 dB(A). Provkörning av maskiner sker sporadiskt vissa dagar och ger då höga ljudnivåer. För att dämpa bullerinverkan från maskiner föreslås en 2 meter hög genomgående bullerskyddsskärm, placerad utmed planområdets västra plangräns. Med denna bullerdämpande åtgärd blir den ekvivalenta ljudnivån på planområdet gårdsyta lägre än 50 dB(A) de dagar provkörning sker, övriga dagar är nivån lägre. Inget speciellt utpräglat lågfrekvent buller förekommer.

Med föreslagna bullerdämpande åtgärder uppfylls aktuella riktvärden för trafik- och industribuller, inklusive tillhörande uteytor för planens föreslagna ändamål.



Förklaring:

 Bullerskyddsskärm, höjd = 2 m

Föreslagen placering av bullerskyddsskärm. AHA Akustik.

Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten inom någon trafikled för farligt gods.

Lukt

Inom planområdet finns idag två verksamheter som bedriver lackeringsverksamhet, Isaxsons pulverlackering AB och Stockholm lackcenter AB. Verksamheterna är anmälningspliktiga verksamheter enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 *Bättre plats för arbete*.



I Boverkets allmänna råd (1995:5) *Bättre plats för arbete* rekommenderas för anläggning med lackering med utsläpp av lösningsmedel under 10 ton per år ett skyddsavstånd på 200 meter till bostäder. Avstånd till närmaste bostadshus är i detta fall endast ca 65 meter. De riktvärden som anges är så kallade utredningsavstånd, vilka inte bör underskridas utan att det finns särskilda motiv. I gällande plan ligger planområdet inom område betecknat I (industri), vilket innebär att området är avsett för industri vars verksamhet inte får vara störande eller farlig för omgivningen. Det aktuella skyddsavståndet från planområdet till lackeringsverkstäderna är ca 100 meter, vilket bedöms vara tillräckligt med bakgrund att verksamheterna ha ett begränsat utsläpp av lösningsmedel (2.7 ton/år). Verksamheterna har vidtagit reningsåtgärder med främst pulverlackering i box och installation av kolfilter.

Under samrådet har det inkommit klagomål från boende i närområdet gällande tillfälliga luktstörningar från industriområdet och att pågående industriverksamhet i planområdet bör uppmärksammas vid förändrad markanvändning.

I december 2015 har en lukt kvalitetsutredning genomförts, *PM Luftkvalitet- lukt inom och kring fastigheten, Briab 2015-12-17* i syfte att utreda orsaker till eventuell luktspridning. Vid platsbesök framkom att frånluftdon som betjänar tvättanläggning från en av verksamheterna (Isaxsons pulverlackering) släppte ut samma typ av lukt som uppmärksammats. Ämnet som hanteras och luktar är perkloretylen, vilket är ett miljöfarligt klorerat lösningsmedel som ofta används som tvättvätska med goda lösningsegenskaper.

För att åtgärda luktspridningen föreslår utredningen att frånluftsdonet förses med en skorsten och att kolfilterbyte genomförs årligen för frånluftssystemet som betjänar tvättanläggningen. Med föreslagna åtgärder bedöms omgivningens luftkvalitet med avseende på luktspridning från fastigheten bli mycket god. Vid tillsynsbesök juni 2016 har verksamheten installerat dubbelt kolfiltersystem och den föreslagna skorstensfläkten.

Med anledning av luktolägenheten har även kompletterande utredning utförts inom planområdet med provtagning av porluft *PM provtagning av porluft, Bjerking 2016-04* och inomhusluften *PM provtagning inomhusluft, Bjerking 2016-03-03*. Båda utredningarna fastställer med laboratorieanalys att ämnet tetrakloretylen (perkoletylen) understiger tillämpade jämförelsevärden.

Förslag

Planförslaget föreslår en plan med flexibilitet i användning för att långsiktigt skapa möjlighet till variation och mångfald av befintlig byggnad. Planförslaget möjliggör att byggnaden och tillhörande gårdsyta kan användas för en förskola, centrumändamål och boende kopplat till vård (**S¹B¹C**). Centrumändamål kan t ex innefatta kontor, service, träningslokal, frisör, bibliotek, biograf, föreningslokaler, restauranger etc.

I huvudsak behålls byggnadens ursprungliga volym och utseende med undantag för möjlighet för tillbyggnad vid husets entré och södra gavel. På- och tillbyggnader ska utgå från befintliga byggnadens fasadutformning, karaktär och materialval. I anslutning till huvudbyggnaden möjliggörs även mindre fristående byggrätt, såsom förråd på befintlig gårdsyta.



Bestämmelser i detaljplanen

- Flexibilitet skapas genom flera olika användningsändamål som förskola, boende med anknytning till vård och centrumändamål.
- Högsta byggnadshöjd för tillkommande byggrätt är anpassad till befintlig huvudbyggnad och regleras med varsamhetskrav.
- Prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad men att parkering och angöring tillåts.
- På trädgårdsytan regleras marken med kryssmark, där mindre komplementbyggnad får uppföras med en begränsad byggnadshöjd och storlek.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Genom planförslaget öppnas möjligheten för nya verksamheter i planområdet som idag inte utnyttjas fullt ut. Med ändrad användning från industri till möjligheten för flera olika verksamheter kan det också bidra till att området blir mer attraktivt, skapar plats för möten, arbetsplatser och att närområdet stärks. De planerade ändamålen lämplighet har prövats utifrån flera aspekter, såsom parkeringsbehov, buller etc. (vilket också regleras i plankartan). Detaljplanen kan dock inte beskriva alla möjliga användningsområden, därför måste en bedömning göras i varje enskilt fall huruvida verksamheten stämmer överens med detaljplanens syfte.

Konsekvenser vid ändamålet förskola

Detaljplanen möjliggör för en förskola med upp till fyra avdelningar med ca 60 barn fördelat på husets två övre våningsplan och med tillgång till förrådsutrymme i skolans suterrängvåning. Vid ändamålet förskola ställs krav på tillräcklig utevistelse, vilket illustreras på s.14-15. Inom planområdet finns möjlighet för en tillhörande förskolegård på ca 1200 m² vilket ger en yta på ca 20 m² per barn. Friytorna inom skolområdet är placerade så barnen själva kan ta sig dit. I anslutning till gården kommer kravet på bullerplank även fungera som en avgränsning mellan förskolan och till intilliggande verksamheter.



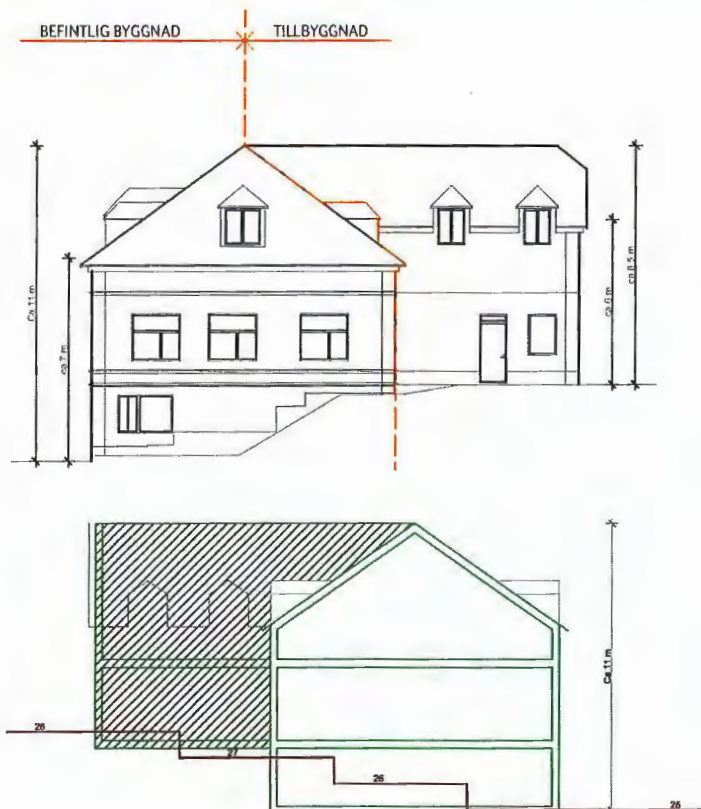
Kommande och möjliga förändringar vid ändamålet förskola. Arkitektgruppen GKAK.



Vy över en gårdsutformning vid ändamålet förskola. Arkitektgruppen GKAK

Bevarande och anpassning

På plankartan anges varsamhetsbestämmelser med syfte att säkra dessa kulturhistoriska värden i byggnadens industrihistoriska värde. Tillbyggnaden ska respektera befintlig byggnadshöjd i området och byggnadens industriella karaktär ska bevaras och beaktas.



Fasad och sektion för möjlig tillbyggnad. Arkitektgruppen GKAK



Mark och vegetation

Tillgänglighet

I planområdet sparas skogsmark och terräng. Naturmiljön bevaras och blir ett attraktivt område i närmiljön och skapar ett sammanhang för industribyggnaden.

Hänsyn bör tas till planområdets befintliga träd som bör bevaras så långt som möjligt. Fällande träd bör ersättas med nya träd inom planområdet. Tillgängligheten till byggnader och gårdsytor är viktig för planförslaget. Att tillgänglighetskrav uppfylls ska bevakas i bygglovskedet.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns möjlighet att anordna lekplatser och vistelseytor. I *Grönplan Sundbyberg, 2011* beskrivs stadsdelen som ett område som till större delen utgörs av villabebyggelse med ett par parker och grönytor med närhet till större skogs- och friluftsområden. Lilla Ursviks lekpark finns i korsningen av Milstensvägen och Ursviksvägen ca 200 meter från planområdet, vilket utgör ett värdefullt och centralt lokalt grönområde. Längre norr upp längs med Milstensvägen finns även Ursviks aktivitetspark.

Enligt vägledningen *Lekplatser i Sundbyberg* ska lekplatsen erbjuda möjligheter till fler olika typer av lek och med en blandning av lekredskap, vegetation och öppna ytor. En kuperad lekmiljö skapar överblick, rumslighet och variation. Lutningar kan även vara bra för balansträning och ge möjlighet till klättring och pulkaåkning. Buskar, och stimulerar till lek och träd ger en mjuk skugga. Lekytor är av stor vikt för förskolor.

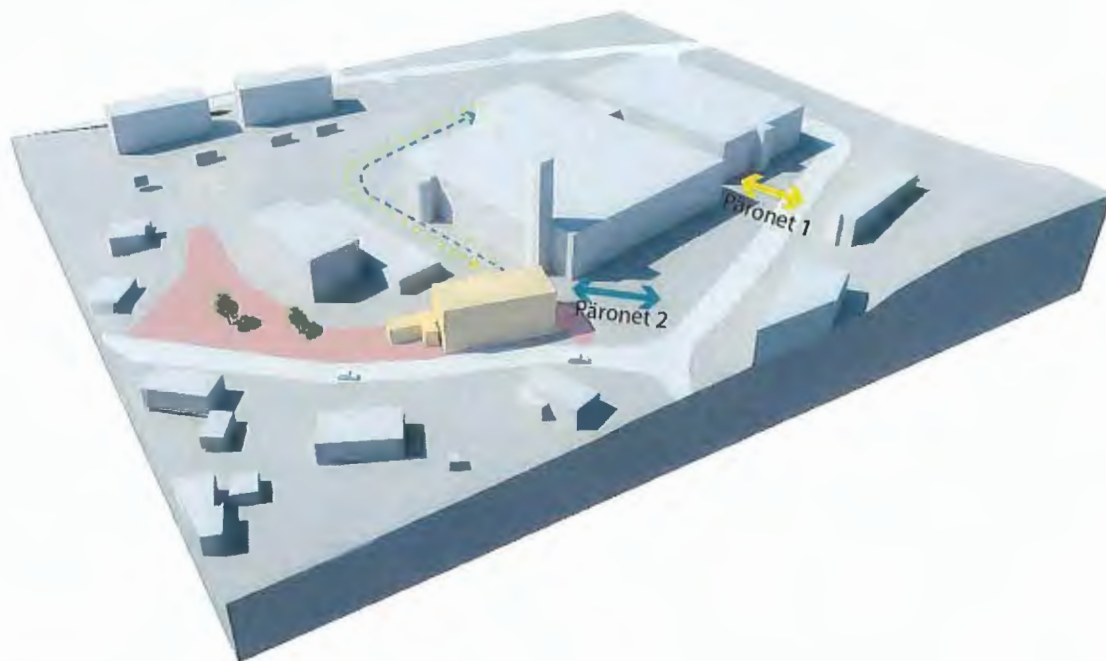
Naturmiljö

Planområdet angränsar till Igelbäckens naturreservat och har god tillgänglighet till större grönområden. Igelbäcken är en del av den regionala gröna kilen, Järvakilen.

Områdets natur- och kulturvärden utgör tillsammans mycket höga friluftsvärden. Att området ligger insprängt i tätortsbebyggelse, där alternativa grönområden är få, förhöjer ytterligare dess attraktivitet. Framtida utveckling är att utveckla och förstärka kopplingarna mellan Lilla Ursvik, Brotorp och omkringliggande grönområden, såsom Igelbäckens naturreservat, Råstabäckens dalgång och Lötsjön/Golfängarna.

Gator och trafik

Den framtida fastighetens verksamheter kommer att alstra trafik, främst i form av personal, besökande och leveranser. För att avgöra den ökade trafiken i förhållande till befintlig trafiksituation, har en *kompletterande trafikentredning*, Civit 2016-01-02 utförts med inmätning på plats. Resultatet av antalet uppmätta fordon (december 2015) visar en fördelning på ca 78 procent vid in- och utfart till Päronet 2 och resterande sker via Päronet 1. Vid infart till Päronet 2, vilken är närmast planområdet, uppmättes ett maxvärde mellan kl: 07.00-08.00 med ca 66 passerande fordon. Under resterande timmar under dygnet var den genomsnittliga trafiken ca 33 fordon per timme. Fördelningen mellan fordonstyper är ca 15 procent tung trafik och resterande lätt trafik. Uppmätta trafikflöden bedöms vara låga.



Trafikfördelning vid utfart till Päronet 1 och 2.

Planens intentioner om förskoleverksamhet medför att vissa förbättringar utanför planområdet är nödvändiga för att åstadkomma ett trafiksäkert gaturum. För att åstadkomma detta föreslås hastighetssänkande åtgärder i form av hastighetsgupp på två platser längs Grahamsvägen. För att informera bilisterna om att de kommer in i en trafikmiljö med barn ska även varningsskyltar med lekande barn sättas upp vid korsningen Grahamsvägen – Frejavägen samt Ursviksvägen - Grahamsvägen.

Av förskolans resor antas inte samtliga anlända med bil utan även med gång, cykel och buss. Under morgon antas lämning ske mellan klockan 07.00–09.00 och hämtning mellan klockan 15.00–18.00. Under maxtimmen beräknas 20 barn anlända per timme. Det tillkommande trafikflödet som kvarteret alstrar anses inte påverka gatunätet märkbart.

För användningen vårdboende kommer trafiken att vara koncentrerad till anställda och besökandes resor samt varuleveranser och avfallshantering. Dessa resor kommer att vara utspridda över veckodagar och dygn. För centrumändamål uppskattas trafiken vara koncentrerad vid morgon, eftermiddag och kväll, där anställda inte antas anlända till kontoret samtidigt utan mer utspritt över dagen.

Då planområdet, gaturummet och verksamhetsområdet ges en smalare utformning kommer upplevelsen av området att ändras. Genom att strukturera upp ytorna inom området med målning, skyltning samt hastighetsdämpande åtgärder bedöms felparkerade bilar att minska och hastigheterna sänkas.

Gång- och cykel

För gående till planområdet från Ursviksvägen och busshållplatserna föreslås en ny genomgående gångbana över befintlig infart till Päronet 2. Genom att anlägga en upphöjd genomgående gångbana prioriteras gående, samtidigt som en hastighets-sänkande effekt uppnås.

Gångbanan fortsätter sedan parallellt med backen till husets huvudentré, se bild nedan. Backens lutning uppgår till ca 7,5 procent, vilket är tillräcklig standard enligt Trafikverkets riktlinjer för gators utformning (VGU).



Ny gångbana till byggnadens huvudentré.

Den befintliga gångbanan som idag finns utmed Ursviksvägen föreslås fortsätta söderut längs husfasaden och intill stödmuren på befintlig parkering. Därmed skapas ett genomgående gångstråk från busshållplats till förskolan. Gångbanan breddas till 2,0 meter och tillför därmed en naturlig avsmalning av körbanan med hastighetsdämpande effekt.



Exempel på trafiksäkerhetsåtgärder med markerad och genomgående gångbana. Civit

Gatuutformning har stor betydelse både för trafiksäkerheten, liksom för gåendes och cyklisters upplevda säkerhet och trygghet. Utformning har en avgörande betydelse för vilka informella regler och sociala normer som kommer att gälla i ett område. Då det inte finns någon cykelbana eller cykelfält att ansluta till, sker cykeltrafiken i blandtrafik.

Parkering

All parkering, både cykel- och bil ska anordnas inom planområdet och Sundbybergs parkeringsnorm för bil och cykel ska följas. I *Sundbybergs stads trafikplan, 2012* anges parkeringstal för olika markanvändningar. Planområdet ligger inom zon 3, vilket innebär ett mindre bra kollektivtrafiknära läge.



För att tillgodose behovet av parkeringsplatser och angöring ska det parkeringsbehov som genereras av val av markanvändning uppfyllas inom den egna fastigheten eller genom avtal. Beräknat behov av antal parkeringsplatser för bil och cykel är baserat på uppskattat antal anställda, fastighetens byggrätt och antal besökande. Antalet parkeringsplatser som respektive ändamål kräver kommer kunna rymmas inom befintlig parkeringsyta och cykelparkering kommer att anläggas utspritt inom planområdet. Handikapparkering ska anläggas inom 25 meter från byggnadens huvudentré. För utförlig beskrivning av parkeringstal för respektive ändamål, se separat trafikutredning, *Trafikutredning för kvarter Päronet 2*. 2015-08-24. Civit. Kompletterad 2016-01-03

Angöringstrafik

Det är ytterst viktigt att trafiken kring planområdet fördelar olika typer av trafik på ett bra sätt. Tillfart till fots eller cykel ska anpassas till placering av alla ingångar, lastintag, parkering och angöring.

Soprum kommer att anläggas i fastighetens bottenplan. Avståndet mellan sopbil och miljörum får maximalt vara 10 meter för att uppfylla Arbetsmiljöverkets krav. En lastplats föreslås anläggas längs Grahamsvägen och utformas i samråd med avfallsingenjörer hos Sundbybergs Avfall och Vatten för att kunna samnyttjas med förslagen gångväg.

För varuleveranser finns en befintlig lastplats ca 15 meter från huvudentrén, vilken fortsättningsvis ska användas för leveranser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjning finns genom anslutning till befintligt kommunalt ledningsnät vid området.

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 vid ombyggnation och ändring av fastighetens användning. Avfallshanteringen ska utformas enligt skriften "God avfallshantering vid ny- och ombyggnation – Sundbybergs stads Riktlinjer", och i samråd med avfallsingenjör hos Sundbybergs Avfall & Vatten AB.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

El och tele

Elledningar i form av underjordiska hög- och lågspänningskablar sträcker sig inom planområdet i söder vidare ut i Grahamsvägen. Ledningarna ägs av Vattenfall. Ledningarna lämnas oberörda och skyddas med godtyckligt skyddsavstånd och redovisas som u-område på plankartan.

Skanova har en teleledning i anslutning till planområdet i norr, vilket i plankartan också markeras med u-område.

Dagvatten

Dagvattenanslutning till kommunalt ledningsnät finns intill planområdet.



Stadens riktlinjer för hantering av dagvatten ska beaktas. *Sundbybergs stads dagvattenpolicy* som antogs i kommunfullmäktige 20 februari 2017 ska vara vägledande vid utformningen av dagvattenhanteringen.

Beskrivning av planens konsekvenser

Miljökonsekvenser

Kommunen har gjort en behovsbedömning av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktas och ansetts vara uppfyllda.

Genomförandet av detaljplanen innebär i praktiken att befintlig användning kontor fortsätter sin verksamhet. Planförslaget medger dessutom inte något ändamål som enligt PBL 4 kap 34 § särskilt behöver beaktas. *Naturresurser och klimatpåverkan* Naturresurserna tas tillvara då det aktuella området redan idag är bebyggt. Planområdet är relativt gott kollektivtrafikförsörjt med buss och ligger i nära koppling till grönska, rekreationsområden och mötesplatser. Att utveckla området bidrar till en bra miljö ur en social aspekt.

Markanvändning och stadsbild

Markanvändningen ändras från industri till förskola, vårdboende och centrumändamål. Stadsbilden kommer inte att påverkas av detaljplanens genomförande eftersom berörd fastighet redan är bebyggd. Planförslaget kan innebära ett bidrag till att levandegöra området, med service som behövs i ett växande bostadsområde.

Störningar

Bedömningen är att trafiken kommer att öka marginellt utifrån föreslagna markanvändningar som byggnaden kommer att inrymma. Vid ändamålet förskola ska föreslagna hastighetsänkande åtgärder säkerställas.

Buller

Planområdet är bullerstört med nivåer redovisade i avsnitt *Störningar och risker*. Vid ändamålet vårdboende och förskola ställs krav på bullerdämpande åtgärder för utomhusmiljön. I bygglovets ska det säkerställas att eventuella tillkommande ändamål får en god ljudmiljö.

Lukt

Planområdet ligger inom ett småindustriområde. Området har idag två företag som utför lackering och planområdet ligger inom rekommenderat skyddsavstånd från verksamheterna. Enligt *PM Luftkvalitet - lukt inom och kring fastigheten* kan verksamheten reducera utsläppen av lukt med föreslagna åtgärder ned till sådana nivåer att risken för luktklagomål kan minimeras.

Markföroreningar

Genomförd markundersökning indikerar att det förekommer miljöfarliga fyllningsmassor i delar av planområdet. Exploatören svarar för sanering och markföroreningar som finns inom planområdet. Anmälan enligt Miljöbalken ska inlämnas till miljökontoret innan schaktning i förorenad jord påbörjas.

Radon

Riktvärdet för radon i inomhusluften är (år 2015) 200 Bq/m³. Är radonhalten högre än gällande riktvärden är det en olägenhet för människors hälsa.



Enligt genomförd korttidsmätning av radon, *Korttidsmätning radon, Kvarteret Päronet 2*, understiger de uppmätta radonhalterna gällande gränsvärde för samtliga våningsplan. Mätningen utfördes 2 till 15 april 2015. En korttidsmätning av radon ger inte ett årsmedelvärde men det ger en indikation på radonhalten.

Fastighetsägaren är ansvarig för att samtliga av dennes fastigheter inte överstiger riktvärdet för radon i inomhusluften, enligt 9 kap. 9 § miljöbalken. I anslutning till tillträde ska radonmätning utföras under eldningsäsong (oktober-april), i enlighet med strålsäkerhetsmyndighetens riktlinjer.

Dagvatten

Planförslagets tillkommande byggrätt innebär en marginell ökning av hårdgjorda ytor, varför dagvattenflödet inte bedöms öka jämfört med idag. De användningsändamål som möjliggörs av detaljplanen uppskattas inte öka föroreningshalterna i dagvattnet, innan det leds vidare till slutrecipienten Brunnsviken. Genom att marken inom planområdet saneras och utformas som till stor del fortsatt genomsläpplig, innebär planförslaget en förbättring från befintlig situation.

Hälsokonsekvensbedömning

Arbetet med planförslaget har beaktat de nationella målen för folkhälsan. Sundbybergs stad arbetar med hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel för att upptäcka brister i arbetet. Bedömningen innefattar planförslagets konsekvenser på folkhälsan inom ramarna för den *fysiska* planeringen. Exempel är den fysiska strukturens effekter på den sociala miljön, samt den uppmuntran den ger till fysisk aktivitet. Området har god tillgång till grönska och rekreation med närhet till aktivitetspark och naturreservat.

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.

Eftersom detaljplanen medger en bred användning över tid kan man anta att det kommer förekomma aktiviteter under större delen av dygnet, vilket i sin tur kan



skapa trygghet. Vid genomförandet av detaljplanen ska parkering och angöring ses över för att uppnå ökad kapacitet och ökad säkerhet. Trafiksäkerhetsåtgärder medför att det blir en tryggare gatumiljö att röra sig i.

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 förvaltningens 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. Resultatet av stadsledningskontorets analys är bifogad planbeskrivningen.

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

Barnen kommer att få en skyddad gårdsmiljö och de får en god tillgång till omgivande grönområden. Omgivande gator kommer även åtgärdas för att minska trafikhastigheten och på så sätt skapa trygga och gena passager. Bedömningen är att planförslaget medför positiva konsekvenser för barn.

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 avseende byggnader, vägar, transportmedel och andra inom- och utomhusanläggningar, däribland skolor, bostäder, vårdinrättningar och arbetsplatser. Bebyggelsen ska klarat tillgängligheten enligt Boverkets byggregler (BBR) för krav på utom- och inomhusmiljö.



Detaljplanens genomförande Organisatoriska frågor

Planarbetet har bedrivits med normalt planförfarande i enlighet med PBL 2010:900 i sin lydelse från 2 januari 2015.

Preliminär tidplan

Antagande november 2017

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från och med den dag beslutet om detaljplanens antagande vinner laga kraft.

Enligt PBL 2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015, gäller följande: 39 § En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Första stycket gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs

1. på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller
2. för införande av bestämmelser enligt PBL 2010:900, 18 § första stycket.

Efter genomförandetidens fortsätter planen gälla tills den ändras eller upphävs. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorande rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Pärönet 2 som ägs av KB Pärönet 2.

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark. Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

Avtal

Innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan Sundbybergs kommun och fastighetsägaren och godkännas samtidigt som detaljplanen antas i kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera hur genomförandet av detaljplanen ska ske samt vem som ska ha ansvar för utförandet av olika åtgärder och vem som ska finansiera åtgärderna. Man kommer även reglera vilka åtgärder avseende anläggningar som krävs utanför planområdet till följd av planens syfte och vem som ska finansiera och vem ska utföra dessa såsom hastighetssänkande åtgärder.

Plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Sundbybergs stad där kostnader för detaljplanens framtagande regleras.



Fastighetsrättsliga frågor Kommande fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att fastighetsägaren kan avstycka kvartersmarken inom detaljplanen från Päronet 2 och bilda en ändamålsenlig fastighet.

Ekonomiska frågor

Planläggnings- och bygglovavgift

Sundbybergs stad tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal med byggherren.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras fastighetsägaren enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

Fastighetsägaren är idag ansluten och nyttjar redan gjord infrastruktur såsom VA, el, tele, fjärrvärme etc. och debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

Fastighetsbildning

Fastighetsägarens ansvar för att ansökan om fastighetsbildning och ska bekosta lantmäteriförrättningen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan och debiterar efter gällande taxa.

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet finns ledningsrätt 0183-95/9.1 avseende starkström. Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanen. Ledningsrätten är säkerställd inom detaljplan med u-område.

Inom planområdet, östra delen, finns befintliga ledningar avseende VA. Ledningsrätten är säkerställd inom detaljplan med u-område.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fastighetsägaren ansvarar för marksaneringar inom kvartersmarken.

Tekniska frågor

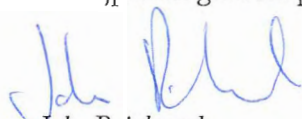
Fastigheten är idag ansluten till befintliga ledningsnät.

Marksanering ska göras enligt Miljöbalken och bekostas av fastighetsägaren.

Ansvar för utförandet och finansieringen av hastighetssänkande åtgärder på Grahamsvägen och vid infart till Päronet 2 kommer regleras i exploateringsavtalet mellan Sundbybergs stad och fastighetsägaren.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingen har tagits fram av Tengbom i samråd med infrastrukturstrateg Sara C W Johansson, samt andra berörda tjänstepersoner på stadsledningskontoret. Detaljplanen grundas på förslag framtagna av Arkitektgruppen GKAK.


John Reinbrand
planchef


Erika Fagerberg
planarkitekt