



Sundbybergs
stad

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2004-05-24
LUDVIG MILLES DNR44/2001-214

Planbeskrivning Antagandehandling

Detaljplan för del av kv. Stiftelsen (Stiftelsen 5, 6, 7, 8 och del av 9) i Sundbybergs stad.

Handlingar

Programmet består av denna planbeskrivning, plankarta, genomförandebeskrivning.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att bättre utnyttja fastigheterna för bostäder än vad som anges i gällande detaljplan. Kvarteret ramas in med nya bostadshus. I detta sammanhang ska byggnaden med billackering och verkstad inom kvarteret tas bort.

Plandata

Läge

Planområdet ligger nordvästra delen av centrala Sundbyberg.



Situationsplan

planområdet markerat med röd linje

Areal

Planområdet är 3200 kvadratmeter stort.

Markägande

Fastigheterna Stiftelsen 5, 6, 7, 8 och 9 ägs av Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger kvarteret som stadsbyggd.

Detaljplan

I gällande detaljplan, C 35 från 1942, är de aktuella fastigheterna avsedda för bostäder i fyra våningar längs Starrbäcksgatan. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 14 meter.

Planarbetet

Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB avser sälja fastigheterna Stiftelsen 6, 7 och 8 för att ersätta den mindre industribyggnaden och parkeringsplatserna med bostäder. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2001-03-20 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för del av kvarteret Stiftelsen. I de riktlinjer som anges i programmet nämns bland annat att nya byggnader i kvarteret ska ansluta till den lägre bebyggelsen som kommer att möta de nya huskropparna mot Eliegatan och Vattugatan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2002-08-20 § 77

1. Godkänna programsamrådet och samrådsredogörelsen.
 2. Sända förslaget till sakägare och därmed jämställda, myndigheter och organisationer för plansamråd.
 3. Krav på att parkeringsnormen 0,8 parkeringsplatser per lägenhet uppfylls.
- Under plansamrådet framkom att befintlig nätstation inom planområdet och problematiken kopplad till den var ett stort problem. Vattenfall och NCC kom inte överens om ett framkomligt sätt att hantera frågan. Ärendet togs inte upp i nämnden i avvaktan på frågans lösning. NCC återkom till samhällsbyggnadsförvaltningen under december 2003 för att återuppta planarbetet. Då hade föreslagen bebyggelse ändrats och planen måste revideras. Bl.a. hade antalet lägenheter ökat. NCC hade vidare önskemål om att inte uppfylla parkeringsnormen 0.8/hushåll, vilket inte har accepterats av förvaltningen.

Förutsättningar

Planstruktur och bebyggelse

Kvarteret Stiftelsen ligger i den västra delen av centrala Sundbyberg. Kvarteret rymmer en blandning av gammal industrihistoria, äldre flerbostadshus och arbetsplatser i småverkstäder och kontor. Fastigheterna Stiftelsen 6 och 8 används idag till parkering. Stiftelsen 6 innehåller en transformatorstation. På Stiftelsen 7 finns en industribyggnad från 1940-talet. Byggnaden är i en våning med slätputsade fasader och stora fönster mot Starrbäcksgatan. Byggnaden var från början tänkt som ett provisorium. Idag hyser den ett företag som säljer mobiltelefoner. Det förslag som NCC presenterar förutsätter att byggnaden rivs.

På Stiftelsen 5 ligger före detta Farres musikinstrumentfabrik, en välbevarad industribyggnad från 1918, ritad av arkitekt David Jansson. Byggnaden har två

våningar, putsade fasader, brant sadeltak med tvåkupigt tegel och mittfrontespis. I byggnaden bedrivs idag lätt småindustri. En billackeringsfirma och verkstad är inrymd i gårdshuset, vilket måste rivas om planerna realiserats.

Stiftelsen 4 innehåller ett bostadshus i fem våningar uppfört 1929. Stiftelsen 9 innehåller kvarterets äldsta fabriksbyggnad, före detta Gummifabriken från 1914, uppförd i två våningar. Idag bedrivs kontorsverksamhet och lätt industri och lätt industri här.

Det finns inte något självklart bebyggelsemönster att ansluta den tillkommande bebyggelsen till inom kvarteret. I kvarteren intill finns bostadshus från olika årtionden representerade. Kvarteren i området är öppna med inblickar från gatan mot gårdarna.

Trafik och parkering

Närheten till Duvbo tunnelbanestation ger kvarteret Stiftelsen ett gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt. Avståndet är kort även till busshållplatser på Vegagatan, Ursviksvägen och Tulegatan. Starrbäcksgatan trafikeras av servicelinje. Trafikmängden på omgivande gator är låg. Både Starrbäcksgatan och Vattugatan har en trafikmängd som understiger 1000 fordon per årsmedeldygn.

Mark och vegetation

Den mark som avses är till största delen asfalterad och bebyggd med mindre byggnader. Utmed Starrbäcksgatan står idag tre medelstora lönnar och utmed Eliegatan finns fyra mindre rönnar. På gården växer en alm och en lönn. Samtliga träd måste troligen fällas. I övrigt finns en del buskar. Förslaget innebär att mark som redan är avsedd för bebyggelse tas i anspråk för exploatering.

Ledningar

I samtliga gator som omsluter kvarteret finns fjärrvärmeledningar. Inom fastigheten Stiftelsen finns en elnätstation som kan ligga kvar i befintligt läge, men ges möjlighet till en ny placering vid eventuellt utbyte av nätstationen.

Förslag

Ny bebyggelse

Kvarterets västra del omsluts av bebyggelse i ett souterrängplan, fyra hela våningar och en indragen takvåning. Souterrängplanet innehåller garage, teknikutrymmen, lägenhetsförråd och en mindre butikslokal. På gården uppförs en låg byggnad med ca 4 smålägenheter.

Balkonger ska utföras med ett lätt uttryck. Om skivmaterial används ska detta vara genomskiktligt. Husen föreslås bli putsade i ljusa nyanser. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Byggnaden är hiss försörd i alla våningsplan och garaget.

Ombyggnation

Stiftelsen 5 som idag innehåller ett tryckeri har tagits med i planområdet i syfte att omvandla byggnaden till bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att användningen kontor står kvar som en tillfällig bestämmelse i högst tio år. Senast därefter måste fastigheten omvandlas för bostadsanvändning. Detta ger möjlighet att fram tills dess använda fastigheten på samma sätt som idag. Möjligheten att anlägga ett antal tillfälliga parkeringsplatser finns på fastigheten Stiftelsen 5 när bilverkstaden har rivits. En sådan lösning förutsätter att parkeringsplatserna kan skärmis av så att de inte blir störande för boende i kvarteret. När fastigheten övergår till bostadsanvändning ska endast parkeringsplatser för behovet inom Stiftelsen 5 tillgodoses inom den fastigheten. Förslaget innebär att huset bevaras och rustas upp. Enligt planbestämmelsen får exteriören inte förvanskas. Vård och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt och med sådana material att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Elnätstation

På fastigheten Stiftelsen 6 finns en elnätstation som ägs av Vattenfall. I planförslaget ligger elnätstationen kvar i befintligt läge under en del av bostadshuset. Om en ny elnätstation ska uppföras kan den placeras inom det nya u-området intill byggnaden. Risken för förhöjda elektromagnetiska fält i byggnaderna orsakade av nätstationen och vagabonderande ström i ledningsnätet ska beaktas. Åtgärder ska vidtas med syftet att uppfylla riktvärdet $0,2\mu\text{T}$ i bostäderna.

Trafik och parkering

Parkering sker i garage under nybyggnaden. Detta nås via garageinfart från Vattugatan. För Sundbybergs stad tillämpas parkeringsnormen 0,8 p-platser per lägenhet. Dessa platser ska hysas inom den egna fastigheten eller ombesörjas genom inskrivna avtal om parkeringsplatser utanför fastigheten.

Garage med in- och utfart anordnas så att störningar genom buller, avgaser eller ljus från bilstrålkastare inte uppkommer. Gårdsbyggnadens fasad mot Stiftelsen 5 får inte förses med tilluftsventilation.

Den trafik som den nya bebyggelsen alstrar är liten till sin omfattning och kan inte förväntas påverka situationen i området nämnvärt.

Brandsäkerhet

Åtkomligheten för brandförsvarets maskinstegar måste beaktas för de lägenheter där karmunderstycket eller balkongräckets överkant ligger högre än 11 meter över mark alternativt ska trapphusen utföras i erforderlig brandklass. Den fortsatta projekteringen av kvarteret Stiftelsen ska ske i samråd med Brandförsvaret.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen kan anslutas till det befintliga el-, vatten, avlopps- och fjärrvärmenätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt om så är möjligt.

Hälsokonsekvenser

Förslaget innebär att billackeringsfirman och tryckeriet försvinner. Det påverkar ljud- och luftmiljön i kvarteret på ett positivt sätt. Trafikbuller bedöms inte vara något i problem i området.

Om elnätstationen ligger kvar i befintligt läge och därmed under bostadshuset ska den hanteras så att magnetfältet från den inte överstiger riktvärdet 0,2 μT inomhus. En ny elnätstation och anslutande ledningsnät ska utföras så att riktvärdet klaras för närliggande bostadslägenheter. Det är i dagsläget ovisst hur människors hälsa påverkas av att stadigvarande vistas i närhet av elektromagnetiska fält. För närvarande gäller myndigheternas försiktighetsprincip: ”Om åtgärder, som generellt minskar exponeringen, kan vidtas till rimliga kostnader i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas.”

Hälsokonsekvensbedömning

Sundbybergs stad arbetar med hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel för att upptäcka brister i arbetet. Bedömningen kan göras på tre nivåer där den grundligaste är en utredning. Detta planarbete analyseras med dessa tre enkla frågor, vilket är en gängse nivå, som alla anses jakande besvarade:

Främjar planen utvecklingen för befolkningens hälsa med avseende på den sociala miljön?

Främjar planen hälsoutvecklingen för befolkningen gällande riskfaktorer?

Står planen i samklang med kommunens övergripande mål?

FNs konvention om barnets rättigheter

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

Miljökonsekvenser

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom projektets miljöpåverkan har bedömts bli marginell.

Någon risk för en stor ökning av antalet fordon bedöms inte föreligga.

Vid nybyggnation av bostäder får inte följande riktvärden för trafikbuller överskridas:

30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus

45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad) (gäller vägtrafikbuller)

55 dBA ekvivalent ljudnivå på uteplats och 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostadsområdet i övrigt (gäller tågbuller)

70 dBA maximalnivå på uteplats i anslutning till bostad

Avsteg från riktvärdet 55 dBA vid fasad kan medges under förutsättning att inomhusnivån ligger väl under 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå samt att minst hälften av boningsrummen i varje enskild lägenhet har en ljudnivå på högst 55 dBA utanför fönster.

På gården skall man sträva efter att uppnå en lugn miljö med ekvivalent ljudnivå ned mot 40 dBA. Fläktar och andra installationer på fastigheten får inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå på uteplats än 40 dBA.

Området är lågriskområde ur radonsynpunkt. Mätning av radonvärden bör föregå detaljprojektering och erforderlig grundkonstruktion väljas.

Eftersom industriell verksamhet har förekommit inom planområdet bör en markundersökning göras för att klarlägga eventuella föroreningar.

Administrativa frågor

Detaljplanarbetet görs med normalt förfarande. Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Medverkande i planens tillkomst

Detaljplanen har upprättats vid samhällsbyggnadsförvaltningen. Till grund för planen ligger ett bebyggelseförslag från NCC. Fram till utställningen har planen handlagts av Charlotte Richardsson, därefter Ludvig Milles.

Niklas Svensson
planeringschef

Ludvig Milles
stadsarkitekt