



PLANBESKRIVNING  
ANTAGANDEHANDLING

## Detaljplan för ombyggnad av kontor till bostäder, fastigheten KRANEN 19, Starrbäcksgatan/Vattugatan i Sundbyberg

### Bakgrund

Den 18 februari 2013 § 39 fick stadsbyggnads- och miljöförvaltningen i uppdrag av kommunfullmäktige att påbörja planarbete för att möjliggöra bostadsbebyggelse i kvarteret Kranen 19.

### Planprocessen

Denna detaljplan är upprättad i enlighet med PBL 2010:900. Detaljplanen har genomförts med normalt förfarande med samrådstitid och granskningstitid.

### Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt denna planbeskrivning med bilaga 1, handlingar till grund för minskad lovplikt (bygglovbefrielse).

### Syfte och huvuddrag

Förslaget innebär att fastigheten ska kunna byggas om för att användas till bostäder med krav på handel/kontor i del av bottenvåningen. Den befintliga takvåningen rivs och ersätts med en påbyggnad av radhus i två våningar. Innergården som är överbyggd med ett atrium rivs och gården kommer att användas för boendes utevistelse.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kapitlet.

### 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. Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar

bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Planens miljökonsekvenser behandlas dock i planen, under avsnitt

### ”Beskrivning av planens miljökonsekvenser”.

## Planområdet

### Läge och areal

Fastigheten ligger i västra delen av centrala Sundbyberg vid Starrbäcksgatan/Vattugatan och gränsar mot fastigheterna Kranen 13 och 20. Tomtytan är cirka 2360 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Fastighetsbolaget Kranen 19 AB.



Planområdet

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 25 mars 2013, anges att Sundbybergs centrum har en genuin och värdefull stadskärna. Möjlighet finns att tillvarata utvecklingsmöjligheter i enskilda fastigheter med till exempel nya husliv, fasadliv och takvåningar.

### Detaljplan

Den detaljplan som avses att ändras är C222 från 1987. Fastigheten får användas för kontorsverksamhet. Byggnadshöjden är 28,7 meter över stadens nollplan (motsvarande 29,2 meter i dagens höjdsystem RH 2000). Maximal våningsyta inom fastigheten är 6 700 m<sup>2</sup>.

## Planeringsförutsättningar, befintliga förhållanden

### Bebyggelse

#### Historik och stadsbild

Sundbybergs stadskärna har sitt ursprung i en första stadsplan från 1899 som utgick från järnvägens dragning. Bebyggelsen var varierad med villor, verkstäder, fabriker

och flerbostadshus. År 1942 upprättades en ny stadsplan för staden med funktionalistiskt byggnadssätt som öppnar kvarteren och släpper in ljus. Nya lamellhus orienterade sig med gavlarna mot gatan. I stadens centrum tillät stadsplanen fyra våningars byggnadshöjd. Dagens stadskärna består av både slutna och öppna kvarter. Kvarteren bildar ett småskaligt stadscentrum med bostadsbebyggelse och kontorshus mestadels med lokaler i bottenvåningen. Karaktäristiska delar av centrala Sundbybergs stadsbild är:

- Innehållsrik och småskalig grön stadsmiljö.
- Varierad bebyggelse med puts- eller tegelfasader med enhetlig byggnadshöjd om fyra våningar.
- Topografin sluttar från nordost ned mot järnvägen. Bebyggelsen följer topografin med vissa variationer.

### **Byggnaden**

Fastigheten bebyggdes år 1989 med lamellhus kring en överbyggd gård. Husen är fyra våningar höga med inredd vindsvåning. Fastigheten betjänas av två trapphus som nås från gården. Lokaler i bottenvåningen finns vid Starrbäcksgatan. Fasaderna har gult tegel med fönster och burspråkspartier i ljusgrå aluminium. Byggnaden har inget större arkitektoniskt värde. Den överbyggda gården är utdömd av klimatskäl och ska rivas. Ett gemensamt garageplan finns under fastigheterna Kranen 19 och 20.

### **Mark och vegetation**

#### **Vegetation**

Hela fastigheten är bebyggd och saknar helt grönska. Närmsta rekreationsområden är Tornparken (avstånd cirka 200 meter) och Furuparken (avstånd cirka 300 meter).

#### **Geotekniska förutsättningar**

Enligt den översiktliga geologiska grundkartan för Sundbyberg består fastigheten av kohesionsjord av både torrskorpekaraktär och sättningsbenägen jord.

### **Trafik och parkering**

#### **Kollektivtrafik**

Enligt Sundbybergs stads trafikplan har fastigheten god tillgänglighet till kollektivtrafik. Det är cirka 750 meter gångavstånd till järnväg/pendeltågstation och bussar. Närmsta tunnelbana ligger 275 meter från fastigheten. Busshållplatser finns även i närområdet.

### **Förslag**

#### **Bebyggelse**

Förslaget innehåller 98 nya bostäder fördelat på, 5 enrumslägenheter, 33 tvårummare, 31 trerummare, 14 fyrrummare, 7 femrummare, 6 sexrumslägenheter och två sju rumslägenheter. Upplåtelseformen är bostadsrätt.

Gårdsöverbyggnaden rivs och gården (cirka 440 m<sup>2</sup>) ställs i ordning för utevistelse och lek. Takvåningen rivs och ersätts med radhus i två plan. Radhusen har olika indrag från gatufasaden för att variera påbyggnaden och ge den ett luftigare uttryck. Den gamla takfotslinjen dominerar med de varierade indragen för att takfotslinjen längs gatan ska behållas. Bottenvåningen mot Starrbäcksgatan ska inrymma handel eller kontor. Den gula tegelfasaden slmmas i en mörk kulör. Bottenvåningen bekläds med cortenplåt och radhusens fasader panelas.

### **Minskad lovplikt**

Förslaget har projekterats fram till bygglovhandlingar. Detta medför att, om förslaget följer de handlingar som utgör bilaga 1 i denna planbeskrivning och om genomförandetiden inte har upphört behövs inte bygglov. En anmälan enligt plan- och byggförordningens 6 kap 5 § krävs för byggnationen. Förslag som inte följer ritningarna enligt bilaga 1 kräver bygglov. Smärre ändringar utifrån bilagans ritningshandlingar, exempelvis flytt av fönster eller dylikt hanteras som lovpliktig fasadändring.

### **Parkering**

Det befintliga garaget rymmer 58 bilplatser och 236 cykelplatser. 24 cykelplatser anordnas i gatuplanet.



Flygbild



Situationsplan



*Vy mot Starrbäcksgatan*



*Vy mot Vattugatan*

## **Teknisk försörjning**

### **Värme**

Bebyggelsen ska utformas så att energiförsörjningen kan ske med högsta möjliga energieffektivitet. Påbyggnaden planeras bland annat med passivhusstandard. Fastigheten kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

### **Avfallshantering**

Översiktsplanen understryker att källsortering och återvinning är viktiga inslag i övergången till ett kretsloppssamhälle. Kommunen har som mål att kraftigt minska avfallsmängden.

Enligt Sundbybergs stads riktlinjer för avfallshantering ska ett mekaniskt system införas vid ombyggnation. I detta fall är det lämpligt med mobil sopsug då underjordiska behållare inte ryms inom fastigheten. Ett grovsoprum ordnas i garageplanet.

### **Dagvatten**

Med hänsyn till vattensituationen i tätortsområden är det viktigt att bebyggelse alstrar så begränsade volymer dagvatten med så låg föroreningsnivå som möjligt.

Det finns i dagens läge ingen möjlighet att omhänderta eller fördröja dagvattnet inom fastigheten innan det går vidare till det kommunala ledningsnätet. I samband med att gårdsöverbyggnaden rivs förbättras situationen. Gården förses med planterbar markbeläggning så att dagvattnet i viss mån kan uppsamlas och fördröjas. Sundbybergs stads policy för omhändertagande av dagvatten ska vara vägledande. Taket kommer att få viss fördröjning av dagvatten genom ett gruslager alternativt sedumtak.

### **Beskrivning av planens miljökonsekvenser**

#### **Radon**

Det bedöms inte finnas någon risk för att gränsvärdet överskrids. Om det krävs ska byggnaden uppföras radonsäker.

#### **Luftkvalitet**

Studie av luftkvalitet i Sundbybergs stad har utförts under våren 2011 vid Lilla Alby skola mot Humblegatan (PM Beräkning av luftkvalité- Sundbybergs stad 2011-05-20 utförd av Vectura mark- och miljöanläggning). Mätningarna avser de ämnen och partiklar som ingår i de miljökvalitetsnormer som är avsedda att skydda människors hälsa. Resultatet visar att i samtliga studerade punkter är halterna lägre än motsvarande miljökvalitetsnorm, med relativt god marginal.

#### **Buller**

En bullerutredning har genomförts av Ramböll AB den 22 augusti 2013 (bilaga 1). Utredningen visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån mot gatorna ligger mellan 50-55 dB(A). Maximal ljudnivå mot Vattugatan är 80-85 dB(A) och mot Starrbäcksgatan 75-80 dB(A). Den gemensamma gården ger bostäderna tillgång till en tyst uteplats. Invändigt ska bostäderna klara ljudförhållanden enligt Boverkets byggregler, (BBR 7:2).

#### **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**

Kommunen har beaktat nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 i planarbetet. I förvaltningens granskning av barnkonsekvenser har såväl barnets sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter, som barnets rätt till lek, vila och fritid analyserats. Barnets rätt till aktivt deltagande i samhället och dess rätt till lika värde har uppmärksamats. Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen 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 undaröja hinder och barriärer mot tillgänglighet.

### **Trygghet- säkerhet- och jämställdhetsperspektiv**

Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i allas vardag. Enligt översiktsplanen ska Sundbybergs stad arbeta aktivt för att skapa ökad trygghet och mångfald av naturliga mötesplatser som bidrar till en levande miljö och jämlik användning av staden och dess utbud. Förslaget innehåller lokaler mot gatan som bidrar till service och mötesplatser. Innergården som innehåller alla entréer till bostäderna bidrar också till granntrivsel och trygghet.

## **Detaljplanens genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden sätts till fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av anmälan (bygg).

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Användning av mark**

Kvartersmark utgörs av område betecknade B (bostäder).

### **Gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten Kranen 19 har tillsammans med fastigheten Kranen 20 en gemensamhetsanläggning, Kranen ga:1, för bland annat vattenmätare och väg till sophus.

### **Ekonomiska frågor**

Fastighetsägaren Fastighetsbolaget Kranen 19 AB står för de kostnader genomförandet av planen medför.

### **Medverkande tjänstemän**

Planhandlingen har tagits fram av tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen. Detaljplanen grundas på förslag av Arklab arkitekter, Jan Perrin.

Lisa Brattström  
*Planeringschef*

Annika Colbengtson  
*Planarkitekt*