Sundbybergs stad

STADSBYGGNADS- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN
Anneli Eskilsson

2007-01-10
DNR 113/2006-214

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

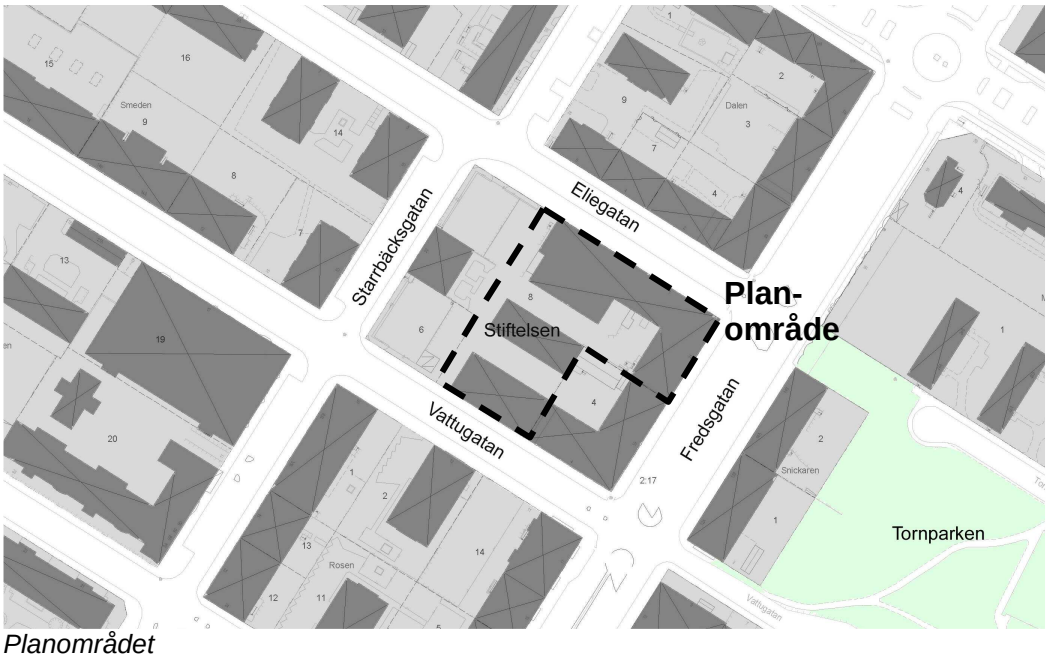
Detaljplan för del av kvarteret Stiftelsen (Stiftelsen 8), Eliegatan 1 i Sundbybergs stad

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning. Till planen hör också illustrationer, en miljöinventering, en miljöteknisk markundersökning, en trafikbullerutredning och en antikvarisk förundersökning samt en utvärdering kring konsekvenserna av att bevara befintlig byggnad.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheterna att uppföra ett flervåningshus om ca 5 våningar på kvarteret Stiftelsen 8. Bostadshuset kommer att innehålla drygt ett 50-tal lägenheter.



Planområdet

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 enlig bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kapitlet.

Planområdet

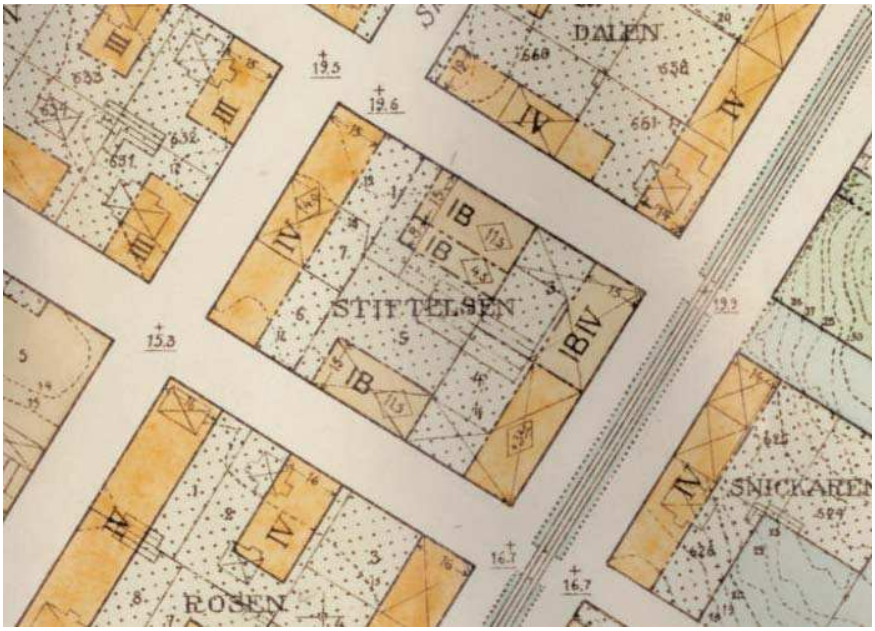
Läge och areal

Området ligger i centrala Sundbyberg. Planområdet är cirka 3000 kvadratmeter stort.

Markägoförhållanden
Fastigheten Stiftelsen 8 ägs av Fastighets AB Förvaltaren. NCC har för avsikt att förvärva del av kvarteret Stiftelsen av Förvaltaren i samband med att området exploateras. En förutsättning för markförvärvet är att denna detaljplan antas och vinner laga kraft.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan
I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, anges stadsbebyggelse för området. Karaktären och stadsmiljön bör i princip bevaras. Förtätning och kompletteringsbebyggelse får prövas. Syftet med detta förslag till detaljplan överensstämmer med principerna i översiktsplanen, ett program för området har därmed bedömts onödigt att upprätta.



Gällande plankarta C35

Detaljplaner
Området omfattas av detaljplan C35 från 1942, C342 från 2005 samt del av C344 från 2006. För området anges småindustri, bostäder och kontor.

Behovsbedömning
Planområdet består av ett begränsat markområde i stadsmiljön. Marken är idag hårdgjord och till största delen redan ianspråktagen av bebyggelse. För aktuellt planområde gäller detaljplan som bland annat föreskriver småindustri. Planförslagets syfte är att ändra markanvändningen till bostadsändamål. Förslaget innebär att befintlig fabriksbyggnad rivs och ersätts med ny bebyggelse. Kommunen har i samband med planläggning låtit ta fram en antikvarisk beskrivning och miljöteknisk markundersökning.

De förändringar som föreslås i detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En miljöbedömning behöver därför inte genomföras.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Befintlig bebyggelse i kvarteret

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. Kvarteret har namn efter stiftelsen Dagmarhemmet för sjuka barn som en gång låg här.

Stiftelsen 4 innehåller ett bostadshus i fyra våningar uppfört 1929. På den södra delen av Stiftelsen 8 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.

Till vänster: flerbostadshus, till höger: f d Farres musikinstrumentfabrik

Detaljplaner för del av kvarteret Stiftelsen har vunnit laga kraft 2005 och 2006. I detaljplanerna medges ett flerbostadshus i 5 våningar som omsluter den västra delen av kvarteret. På gården upprättas en förrådsbyggnad med inbyggd transformatorstation. Det nya flerbostadshuset är under uppförande. På platsen har det tidigare funnits en envånings industribyggnad från 1940-talet.

I den nordöstra delen av kvarteret Stiftelsen ligger kvarterets äldsta fabriksbyggnad, före detta Gummifabriken från 1914. Den uppfördes ursprungligen som en envånings fabrikslänga, men byggdes på 20-talet på med ytterligare ett plan. Byggnaden är vinkelbyggd, har terrakottafärgade, putsade fasader och svart plåttak. På 1960-talet köptes byggnaden av Förvaltaren AB. Byggnaden inrymmer idag kontor och lätt industri. I och med genomförandet av denna plan kommer byggnaden att rivas och ersättas med ett flerbostadshus.

F d Gummifabriken, sett från Fredsgatan

Bebyggelsen på andra sidan Fredsgatan är sluten mot gatan. Våningsantalet varierar mellan fyra och fem våningar och husfärgerna skiftar. Bebyggelsen på andra sidan Eliegatan är också varierad och utgörs av olikfärgade fyravåningshus från olika tidsepoker.

Bebyggelse mitt emot Stiftelsen. Till vänster: Fredsgatan. Till höger: Eliegatan

Antikvarisk förundersökning

En antikvarisk beskrivning av ”gummifabriken” eller ”Otishuset” har tagits fram av Per Nelson Byggnadsvårdsbyrå. Syftet med den antikvariska förundersökningen var att redovisa byggnadens kvalitéer och brister och identifiera de kulturhistoriska värdena. Förundersökningen är ett förutsättningslöst dokument som utpekar de befintliga värdena, utan att ta någon ställning till planerade förändringar eller förslag.

I förundersökningen framkom att kvarteret är ett genuint Sundbybergskvarter med den industriella fysiska utvecklingen tydligt avläsbar i byggnader och stadsbild, med

en tidstypisk funktionalistisk arkitektur av inte oväsentligt värde. Verksamheterna som bedrivits i de undersökta byggnaderna har även ett viktigt symbolvärde och dokumentvärde för Sundbybergs identitet som just industriutvecklingssamhälle.

Fasaderna på den undersökta byggnaden kan idag upplevas som dystra. På 40-talet och framåt stod byggnaden svagt ljusgul och slätputsad i funktionalistisk anda. Det ljusa och lätta uttrycket förstärktes av smäckra taklanterniner som gav flödande ljus. I dag har samtliga fasader förvanskats genom en brun sprutputs. Detta gör att den arkitektoniska kvalitetsupplevelsen är svårare att uppfatta. Byggnaden blir anonym och svårtolkad. De interiöra kulturhistoriska värdena är begränsade.

Utifrån vetskapen om att den gamla gummifabriken innehåller vissa kulturhistoriska värden har NCC gjort en bedömning om det är möjligt att utveckla kvarteret utan att riva den befintliga byggnaden.

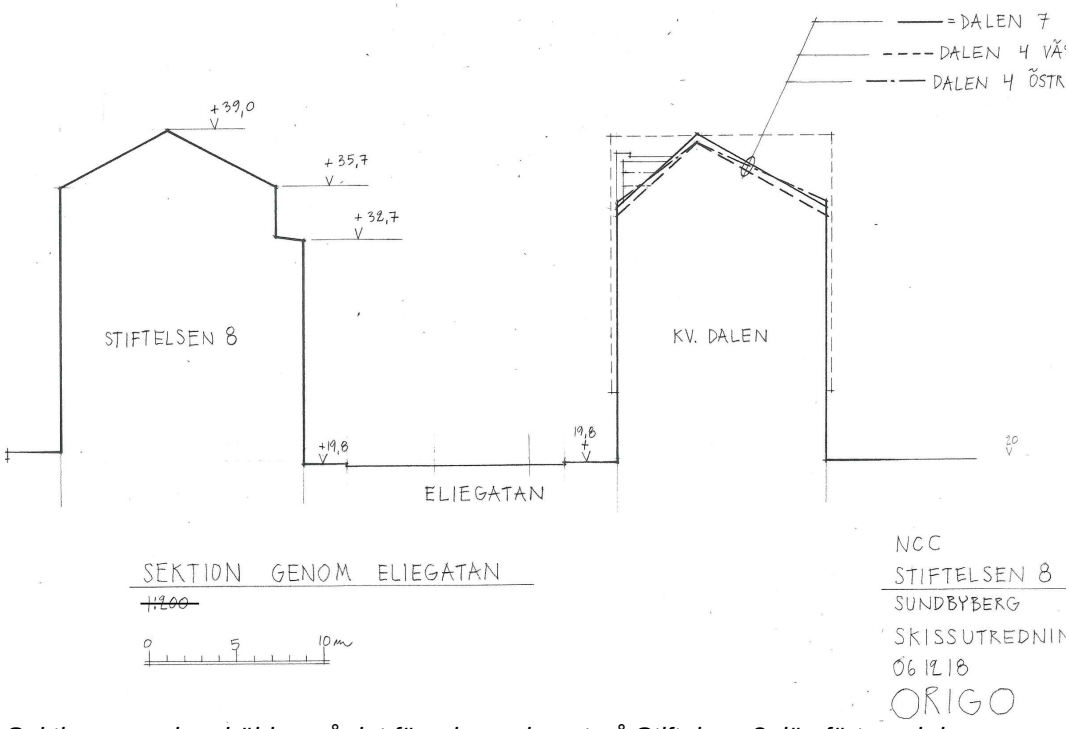
Konsekvenser av att riva respektive bevara befintlig byggnad
Origo arkitekter har studerat konsekvenser av att bevara fasad och stomme, förslaget innebär ingen rivning och inte heller en påbyggnad, då de anser att det skulle förvanska husets utseende och göra fasaden till en kuliss.

Ett bevarande av den befintliga byggnaden skulle få ekonomiska konsekvenser såsom:

- ett minskat antal lägenheter 17 istället för 56,
- sämre lägenhetssammansättning med fler mindre lägenheter,
- minskad bruttoarea från 6200 kvm till ca 2400 kvm,
- låg nyttjandegrad på grund av att bottenvåningen innehåller stora kommunikationsytor,
- svårt att få till uteplatser och balkonger,
- parkeringsfrågan kan inte lösas inom kvarteret,
- tillgänglighetskrav gör att befintliga trapphus inte kan användas

Det befintliga husets placering höjdmässigt invid gatan gör dessutom bottenvåningen, åtminstone åt Eliegatan, oattraktiv ur boendesynpunkt på grund av insyn från gatan. Kvarterets kommersiella läge är inte så bra, vilket innebär att en ny bostadsrättsförening riskerar att belastas med outhyrda lokaler. Utifrån de faktorer som framkom i utredningen går man vidare med nedanstående förslag som innebär att den före detta Gummifabriken från 1914 rivs.

Bebyggelseförslag
Bostäder och handel
I korsningen Fredsgatan – Eliegatan föreslås ett nytt flerbostadshus med ca 55 lägenheter. Byggnadshöjden är fem våningar utmed Fredsgatan, vilket är samma våningsantal som på andra sidan Fredsgatan. Mot Eliegatan är byggnadshöjden fyra våningar plus en indragen våning, vilket överrensstämmer väl med bebyggelsen på andra sidan Eliegatan. På långsidan utmed Eliegatan föreslås en frontespis (en uppskjutande del i fasaden) som samspråkar med frontespisen på andra sidan gatan.



Sektion som visar höjden på det föreslagna huset på Stiftelsen 8, jämfört med de befintliga husen längs Eliegatan.

Gavelfasaden in mot gården

Storleken på huskroppen som sträcker sig in i kvarteret begränsas till högst fyra våningar plus en indragen våning. Det är av vikt att denna gavelfasad har en indragen våning för att det inte ska känns alltför trångt inom kvarteret. Gården byggs under med garage. Underbyggnationen bidrar till att marken på innergården ligger cirka en meter högre än omkringliggande mark. Innergården nås genom ett lutande plan (ramp).

Ny byggnad ska ha ett modernt formspråk och uttryck. Lägsta frihöjd för balkong, skärmtak och andra utskjutande byggnadsdelar utmed gatorna i kvarteret är 2,60 meter. Handel får inredas i bottenvåningen mot gatan. För att tillkommande byggnad inte ska kännas för storskalig och enformig ska bebyggelsen utmed Eliegatan och Fredsgatan utformas som två separata byggnader, med delvis olika yttryck. Se förslag på nästa sida.

NCC, STIFTELSEN 8, FREDSGATAN-ELIEGATAN, SUNDBYBERG 071005

Perspektiv på föreslagen bebyggelse, framtagen av A5-arkitekter

Solstudie

En solstudie för förslaget har tagits fram. Delar av bebyggelsen på norra sidan Eliegatan kommer att skuggas från klockan 12 på förmiddagen under vintern och under höst/vårdagjämning. Senare på eftermiddagen (efter klockan 17) faller skuggan från Stiftelsen 8 främst på Dalen 4. Bebyggelsen på Stiftelsen 6 kommer dock att kasta skugga på en stor del av både Dalen 7 och 9. Mitt på sommaren faller ingen skugga på något av husen.

Bostäder och kontor

För musikinstrumentbyggnaden i den södra delen av planområdet sätts användningen bostäder och kontor. Byggnadens bruttoarea är cirka 1000 kvm. I byggnaden ryms ca 700 kvm kontor eller ca sex lägenheter plus 300 kvm kontor. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Vård och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt och med sådana material att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Trafik och parkering

Området ligger cirka 150 meter från Duvbo tunnelbanestation, vilket ger kvarteret ett mycket gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt. Avståndet är kort även till busshållplatser på Vegagatan, Ursviksvägen och Tulegatan. Starrbäcksgatan trafikeras av servicelinje.

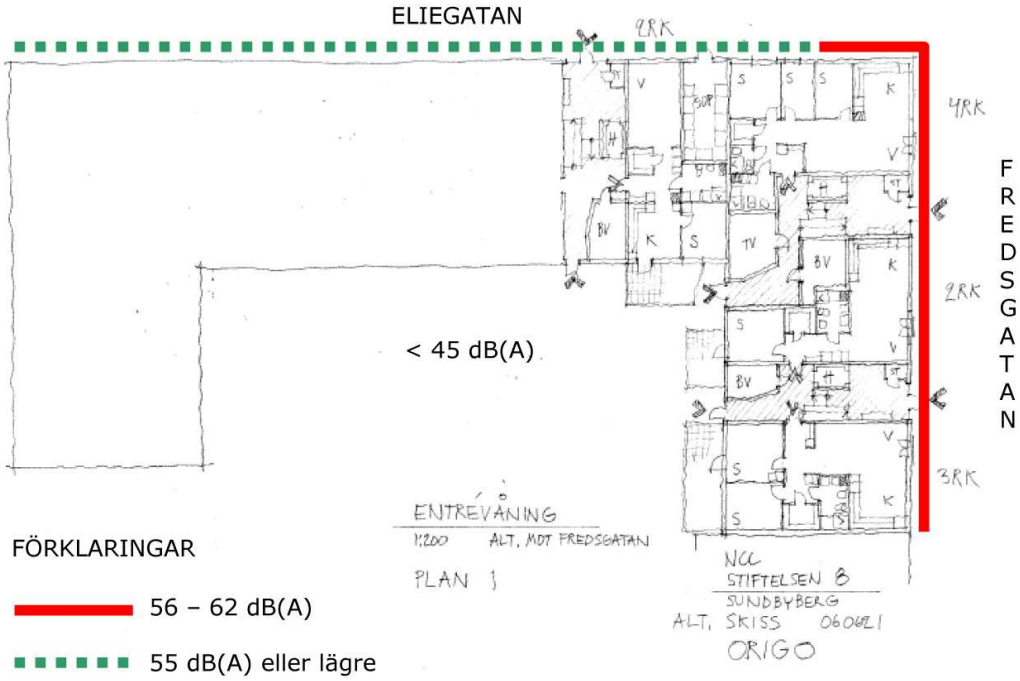
Buller

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. Tillgång måste finnas till uteplats skyddad från trafikbuller.

Starrbäcksgatan och Vattugatan har en trafikmängd som understiger 1000 fordon per årsmedeldygn. Trafikmängden på Fredsgatan är högre och kan ge ljudnivåer vid fasad som överskrider riktvärden för ny bebyggelse. I Sundbybergs trafikplan från 2004 står angivet att trafikmängden på Fredsgatan år 2015 kommer att vara mellan 2000 och 4200 bilar per dygn, beroende på vilka åtgärder som vidtas på gatan. En ökning av trafikmängden till 4200 fordon per dygn innebär att ljudnivån på Fredsgatan ökar till ca 60 dB(A).

En trafikbullerutredning har tagits fram av Ramböll Akustik 2006-07-07.



Karta ur trafikbullerutredningen

Som framgår av kartan överskrids riktvärdet 55 dB(A) i dygnsekvivalent ljudnivå utmed fasaden mot Fredsgatan, men en bit in på Eliegatan skärmas bullret från Fredsgatan till nivåer som inte överskrider riktvärdet. På gårdssidan råder en tyst miljö där trafikbullret ligger under 45 dB(A).

Redovisade bullernivåer avser våningsplan 1, som är mest bullerutsatt. Högre upp i huset avtar bullernivån något.

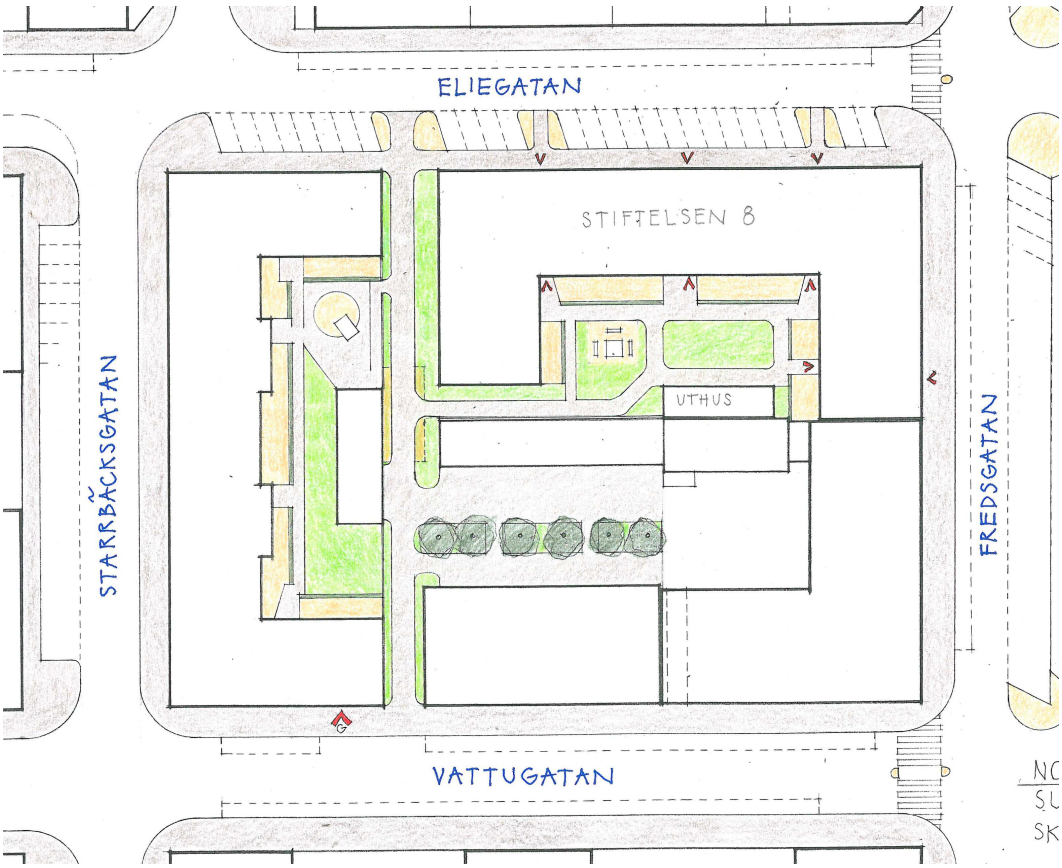
Fläktar och andra installationer på fastigheten får inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå på uteplats än 40 dBA.

Parkering
För att klara Sundbybergs stads parkeringsnorm på 0,8 parkeringsplatser per lägenhet krävs ett tillskott på ca 45 nya parkeringsplatser för tillkommande flerbostadshus.

Parkeringsplatserna till flerbostadshuset löses under mark, genom ett garage i källarvåningen. Garagebyggnaden är tänkt att vara sammanlänkad med det underjordiska garaget på Stiftelsen 6.

Parkeringsnormen för kontorsbebyggelse i detta centrala läge är cirka 10 bilplatser per 1000 m^2 kontorsyta. För f d musikinstrumentfabriken krävs cirka 8-10 platser. Ett område för garage/carport har avsatts inom kvarteret. Ett visst samutnyttjande av parkeringsplatserna mellan bostäderna och kontoren skulle även kunna ske.

Parkeringsplatser inom området ska vara placerade/ utformade på sådant sätt att störningar genom ljud, lukt eller ljus inte uppkommer. Parkeringsplatserna på södra sidan Eliegatan går idag ända in mot fasaden. Det är inte förenligt med en god boendemiljö att de nyplanerade lägenheterna (som har sina parkeringsplatser under mark) har parkerade bilar ända in mot fönsterrutan. I samband med uppförandet av det föreslagna huset på Stiftelsen 8 bör en omdisponering av parkeringsplatserna längs Eliegatan att göras. För att bibehålla så många allmänna parkeringsplatser som möjligt föreslås vinkelställda parkeringsplatser längs Eliegatans södra sida.



Illustrationsplan för kvarteret Stiftelsen

Mark och vegetation

Den mark som avses är hårdgjord och till största delen redan bebyggd. Förslaget innebär att mark som redan är avsedd för bebyggelse tas i anspråk för exploatering.

Flerbostadshusets innergård underbyggs med garage, några större träd kan därför inte planteras. Anordnande av en störningsfri uteplats med utrymme för lek och växtlighet ska dock finnas.

Förorenad mark
I den gamla fabriksbyggnaden har bland annat gummi- och plast tillverkats. Produktionen har lett till utsläpp av metaller och cyanider. Musikinstrumentfabriken har de senaste åren hyrts ut till diverse småindustrier, mestadels bil- och lackverkstäder. Denna industri kan ha gett upphov av oljor, lösningsmedel och färgrester. En miljöteknisk markundersökning för detaljplaneområdet har utförts av SWECO VIAK. Inom området påträffades främst föroreningar av tungmetaller, PAH och TPH, men även cyanid och ett flertal organiska ämnen i låga halter. SWECO VIAK har gjort bedömningen att inga åtgärder är nödvändiga i nuläget då de flesta exponeringsvägar via vilka människor och djur kan komma i kontakt med de påträffade föroreningarna är reducerade. Vid genomförandet av planen ska massorna schaktas upp och läggas på deponi, alternativt ska fler prover tas och en ny bedömning göras.

Vid schaktning inom detaljplaneområdet finns risk för exponering för påträffande av föroreningar varför försiktighetsåtgärder bör iakttas.

Radon
Området är lågriskområde ur radonsynpunkt.

Flyghöjd
Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (m ö n) ovanför vilken fast föremål inte får hindra flygtrafik är 59 m ö n.

Teknisk försörjning
I samtliga gator som omsluter kvarteret finns el-, vatten-, avlopp- och fjärrvärmeledningar. Den föreslagna bebyggelsen ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät samt till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar.

Väster om planområdet finns ett markområde som är detaljplanelagt för en teknisk el-anläggning. Den föreslagna bostadsbebyggelsen ska placeras minst 8 meter ifrån denna el-anläggning.

Avfall
Fastighetsägaren har ansvar för att anordna utrymme för utsortering av sopor enligt kommunens renhållningsordning, med arbetsmiljön i fokus. Avfallshanteringen kan ske med kärlhantering eller mobil sopsugsanläggning. Utrymmen kan till exempel ordnas genom fristående sophus eller med någon typ av underjordssystem (soporna lagras i behållare under marknivå). Avfallshanteringen ska utformas med inriktning på ett miljöriktigt omhändertagande. Möjligheter till kretsloppsanpassade system för avfall ska beaktas vid bygglovsskedet.

Dagvatten
För bebyggelsen i centrala Sundbyberg gäller att spillvatten och dagvatten leds i samma ledning till Bromma avloppsreningsverk.

Hanteringen av dagvatten ska följa skriften ”Riktlinjer för hantering av dagvatten i Sundbybergs stad”. Marken inom planområdet är idag hårdgjord. I och med genomförandet av denna plan kommer en till delar grön överbyggd innergård att tillskapas. Det är önskvärt att hårdgjorda ytor lutas så att dagvattnet kan rinna av till den gröna innergården. En fördröjning av dagvattnet bör ske innan det avleds till det allmänna dagvattennätet.

Miljöpåverkan - risker
Genomförandet av planen bedöms tillskapa cirka 100 nya fordonsrörelser per dygn. Några miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas.

Området är lågriskområde ur radonsynpunkt. De nya bostäderna kommer att underbyggas med garage och källare, vilket innebär ett radonsäkert uppförande.

I omkringliggande kvarter bedrivs ingen verksamhet som kan förväntas ge upphov till störningar.

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.

Medverkande tjänstemän
Planhandlingen har tagits fram av Anneli Eskilsson i samråd med planeringschef Charlotte Richardsson och andra berörda tjänstemän på samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanen grundas på skissförslag framtagna av NCC genom Gunilla Wesström och Jan Ekström tillsammans med Origo arkitekter genom Anders Kalén och A5-arkitekter genom Lena Engberg.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Anneli Eskilsson
Planarkitekt