



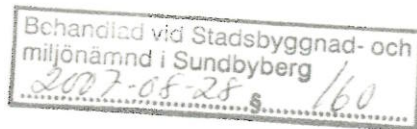
Sundbybergs  
stad

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
*Ludvig Milles*

2006-04-26 REV. 2007-08-20  
DNR 207/2004-214

C 363

Denna plan har antagits av  
Kommunfullmäktige 2007-10-29  
Beslutet har vunnit laga kraft 2007-11-16  
SUNDBYBERGS KOMMUN  
Tjänsten



Tillägg till  
Planbeskrivning  
Antagandehandling

*Katarinella Krumans*

## Ändring av detaljplan för del av Sundbyberg 2:4, del av kv Bageriet, Kullen, Ringaren, Berghällen, Skulptören och Fjällnäset i Sundbybergs stad

Detaljplanen gäller jämsides med detaljplanerna C 153, C 163, C 168, C 171, C 186, C 225, C 226, C 248, C 310 och C 318 med undantag för nedan upphävda bestämmelser (se under rubrik Upphävda bestämmelser). För del av området gäller också detaljplanen C 357 för kvarteret Plåten, som vann laga kraft 2007-07-12.

### Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning med illustrationer, genomförandebeskrivning samt miljökonsekvensbeskrivning.

### Syfte och bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett bergrumsgarage i Lilla Alby, i centrala Sundbyberg, om cirka 1 000 parkeringsplatser. Garaget är en del av ett större förnyelseprojekt av Sundbybergs stadskärna söder om järnvägen. I projektet ingår även omvandling av kvarteret Plåten från industri och hantverk till en centrumanläggning. Syftet med projektet är att höja attraktionskraften för hela centrala Sundbyberg.

I december 2002 inkom Fastighets AB Förvaltaren med hemställan om ny detaljplan för de delar som omfattas av projektet; del av kvarteret Bageriet. 2003-09-29 uppdrog kommunfullmäktige åt stadsbyggnads- och fastighetsnämnden att påbörja detaljplanarbetet. Under perioden 14/1 till och med 11/2 2004 genomfördes programsamråd. Plansamråd genomfördes från och med den 10/11 2004 till och med den 17/12 2004 och utställning under perioden 22/3 till och med den 19/4 2006.

### Plandata

#### Planområdet

Planområdet är huvudsakligen beläget i Lilla Alby i centrala Sundbyberg och omfattar delar av fastigheterna Sundbyberg 2:4, Bageriet 2, 3, 18, 20, 24, 25, 26, 28, 29 och 31, Fjällnäset 11, 14 och 15, Skulptören 1, 2 och 7, Ringaren 5 och 9 samt Berghällen 11, 12 och 13.

Eftersom oklarheter råder beträffande Ekensbergsbrons framtida sträckning anges två alternativa lägen för in- och utfarten vid Ekensbergsbron.

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning av det aktuella området har genomförts av Tyréns. Undersökningen omfattar provborrning, montering av grundvattenrör samt inmätning av berg i dagen med kartering av bergarter och sprickor. Undersökningen visar att den bergplint bergrumsgaraget föreslås anläggas i utgörs av granit, gnejs och grönsten. Dessa bergarter är normalt relativt täta och innehåller enbart mindre mängder grundvatten och lämpar sig väl för bergrums- och tunnelkonstruktioner. Ett antal nord-sydliga sprickzoner framträder i bergplintens/bergrummets norra ända. I övrigt saknar plinten större svaghetszoner. Kring kyrkan vid Gjuteribacken förekommer lera i begränsad omfattning.

Marken vid Högklintavägen består av berg i dagen och morän. Under järnvägen, delar av kvarteret Plåten och under Landsvägen norr om det planerade garaget utgörs jorden av lera. Söder om området utgörs jorden av glacial lera. Marksättningar pågår troligen i lerområdena väster och söder om garaget som följd av tidigare grundvattensänkning.

Grundvattennivån vid Vasagatan ligger kring +3 – 4 meter, det vill säga 3 – 4 meter under markytan. Vid Humblegatan ligger grundvattennivån kring +7,2 meter.

### **Markägare**

Sundbyberg 2:4: Sundbybergs stad  
 Bageriet 2: Brf. Bageriet  
 Bageriet 3: Paula Sundström  
 Bageriet 18: Koltrasten Byggintressenter AB  
 Bageriet 20: Dykaren fastighets AB  
 Bageriet 24, 25 och 26: Brf. Fjällnäset  
 Bageriet 28: Bostadsföreningen Robertshill  
 Bageriet 29: Jan West Byggare AB  
 Bageriet 31: Brf. Högklinten nr 1  
 Fjällnäset 11 och Skulptören 1: Dykaren fastighets AB  
 Fjällnäset 14: KB Myran 136  
 Fjällnäset 15: Fjällnäset nr 15 KB  
 Skulptören 1: Dykaren fastighets AB  
 Skulptören 2: Mårtensdal Fastighets AB  
 Skulptören 7: HB Skulptören 7  
 Ringaren 5: Fastighets AB Förvaltaren  
 Ringaren 9: Sundbybergs församling  
 Berghällen 11: Fastighets AB Förvaltaren  
 Berghällen 12: Hans Weigl  
 Berghällen 13: Solporten Fastighets AB.

## Tidigare ställningstaganden

### Gällande detaljplaner

Följande gällande detaljplaner berörs och gäller jämsides med planförslaget:

- C 153 laga kraft 1961
- C 163 laga kraft 1965
- C 168 laga kraft 1965
- C 171 laga kraft 1965
- C 186 laga kraft 1969
- C 225 laga kraft 1987
- C 226 laga kraft 1987
- C 248 laga kraft 1991
- C 310 laga kraft 1999
- C 318 laga kraft 2000
- C 357 laga kraft 2007

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer utom för detaljplan C 357 för vilken genomförandetiden går ut 2016.

### Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan står följande riktlinjer för centrala Sundbyberg: ”Sundbybergs centrum bör utvecklas och ett utvecklat butiksutbud kan öka köpkraften. Ambitionerna är att skapa goda förbindelser mellan stadsdelarna på ömse sidor om järnvägen, att höja kvaliteten i den yttre miljön samtidigt som viktiga trafikfrågor löses samt att ge förutsättningar för ett förbättrat butiksutbud och service.” Lilla Alby anges som stadsbyggd med nuvarande användning.

Föreliggande detaljplaneförslag bedöms vara i enlighet med översiktsplanen.

### Program

*En vision för Sundbybergs centrum.*

År 2000 tog samhällsbyggnadsförvaltningen fram ett program för centrala Sundbyberg: ”En vision för Sundbybergs centrum.” Programmet innebar förslag på olika utvecklingsscenarier för de centrala delarna av staden. År 2001 beslutade kommunfullmäktige om riktlinjer för fortsatt planering av centrala Sundbyberg. I riktlinjerna står bland annat att det typiska för Sundbyberg ska behållas och utvecklas samt att i utvecklingen av centrala Sundbyberg är det viktigt att ta tillvara de fördelar som en genuin stadskärna kan erbjuda. Vidare är tillgången på parkeringsplatser viktig och ska tryggas samt att det bör skapas stråk i centrum som är attraktiva för gående och cyklister.

### *Detaljplaneprogram*

Programsamaråd genomfördes under perioden 14/1 till och med 11/2 2004. Programmet (Dnr 178/2003-214) omfattar bergrumsgaraget, Bageriet 23, kvarteret Plåten och Torget. Inför detaljplaneskedet delades området upp i två planer; en omfattande bergrumsgaraget och en omfattande kvarteret Plåten och Bageriet 23.



Programsamrådet godkändes av stadsbyggnads- och fastighetsnämnden den 8/6 2004.

### Planförslaget

#### **Bergrumsgaraget**

Garaget rymmer cirka 1 000 parkeringsplatser vilka täcker den planerade centrumanläggningens behov samt ersätter de platser som försvinner utefter Landsvägen och Vasagatan pga. Tvärbanans sträckning, utbyggnad av arkaderna i kvarteret Bageriet, in- och utfarten till garaget i Vasagatan samt bostadsprojekt i Lilla Alby.

Garaget utförs som två parallella bergrum och två bjälklag gjuts som tillsammans ger tre parkeringsplan.

Rampen i Vasagatan utförs till största delen som en betongtunnel under Landsvägen och genom nedersta källarvåningen i Bageriet 23 och övergår till bergtunnel vid bergskärningen direkt öster om byggnaden fram till ett rampsystem i garagets norra kortände.

Infarten från Landsvägen/Ekensbergsbron kan utföras som en bergtunnel i hela dess sträckning. Tunneln ansluter till en ramp liknande den i norr. En byggrätt för konstruktionen vid tunnelmynningen införs. Eftersom oklarheter råder beträffande Ekensbergsbrons framtida sträckning anges två alternativa lägen för in- och utfarten.

Tunnelbanan passerar under tillfartstunneln vid Landsvägen. Schaktning, borrhning, pålning eller andra ingrepp får inte göras under 0,0 meter under nollplanet enligt gällande plan.

Garaget ventileras genom att luft tas in via insug på fastigheten Bageriet 26 i bergrummens mitt. Luften blåses ut via tillfartstunnlarna med fläktar i tunnelmynningarna. En byggrätt för tilluftsintaget införs.

#### **Tillgänglighet**

I garagets norra del finns en hiss- och trapphall som leder upp till en förbindelsegång. En av hissarna fortsätter upp till Högkintavägen och ska vara disponibel för de boende där. Byggrätt för hiss införs.

Vid evakuering finns förutom hiss- och trapphallen i garagets norra ände även trapphus i garagets mitt och södra kortände. Dessa trapphus mynnar via en förbindelsegång ut på gården på fastigheterna Fjällnåset 11 och Bageriet 26 samt på fastigheten Skulptören 7 för vilka byggrätter införs.

#### **Trygghet**

Garaget och dess förbindelsegångar ska utföras med omsorg för att skapa en så trygg och säker miljö som möjligt.

### Brandskydd

För att underlätta räddningstjänstens insats i händelse av brand i bergrumsgaraget bör sprinklersystem installeras.

### Teknisk försörjning

Två elnätstationer ska uppföras inom planområdet, en placeras i rampen under Vasagatan och ges användningsbestämmelsen (E), teknik under mark. Den andra placeras vid Högkintavägen och anges E, teknik.

### Tilläggsbestämmelser

Denna plan är en ändring av gällande, underliggande, detaljplaner. Ändringen avser följande: Genom tillägg till planbestämmelser tillåts parkeringsanläggning i bergrum (P1), parkeringsanläggning P1 (avser anläggningar ovan mark; in- och utfartsramp, hiss, utrymningsvägar samt tilluftsaggregat) samt teknik E. Vidare anges att schaktning, sprängning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden för annat ändamål än bergrumsgarage får ej vidtas inom b1 betecknat område. Undantag kan medges om utredning visar att skador på bergrumsgaraget ej sker eller att detta kan uppfyllas med byggnadstekniska åtgärder.

### Upphävda bestämmelser

Inom (P1) betecknat område:

Med prickar betecknat område får ej bebyggas (detaljplaner C 153, C 168, C 171, C 186, C 226, C 310, C 318 och C 357)

Inom P1 betecknat område:

Användningsbestämmelsen allmän plats, gatumark (detaljplaner C 163, C 171 och C 186).

Användningsbestämmelsen bostäder (detaljplaner C 153, C 168, C 171 och C 226).

Med prickar betecknat område får ej bebyggas (detaljplaner C 153, C 168, C 171, C 226, C 318 och C 357).

Användningsbestämmelsen bostäder handel (detaljplan C 318 och C 357).

Inom E betecknat område:

Användningsbestämmelsen allmän plats, gatumark (detaljplan C 163).

Med prickar betecknat område får ej bebyggas (detaljplan C 318 och C 357).

Användningsbestämmelsen bostäder handel (detaljplan C 318 och C 357).

### Miljökonsekvenser

En separat miljökonsekvensbeskrivning har tagits av fram av Tyréns som ingår i planhandlingarna. Miljökonsekvensbeskrivningen omfattar bergrumsgaraget och de

förändringar som redovisas i detaljplan för kvarteret Plåten, Bageriet 23 samt del av Sundbyberg 2:4. För bortledning av grundvatten i samband med byggande och drift av bergrumsgaraget krävs tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Till ansökan tas en separat miljökonsekvensbeskrivning fram som mer detaljerat beskriver bland annat bergrummets påverkan på grundvattennivån.

Nedan följer en sammanfattning av de delar av miljökonsekvensbeskrivningen som berör denna detaljplan.

### **Buller**

Den trafikökning som bergrumsgaraget medför, cirka 1 200 fordonsrörelser under maxtimmen, beräknas bidra till ljudnivån på Landsvägen vid Ekensbergsbron med cirka 1 till 2 dB(A) vilket knappt är märkbart.

Buller från installationer, till exempel ventilationsanläggningar, får inte överstiga 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid omgivande bostäder.

### **Luftkvaliteten**

SLB-analys har utfört spridningsberäkningar för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM10) vid garagemynningarna i syfte att visa hur luftkvaliteten påverkas av ventilationsluften och den ökade trafikmängden. I beräkningarna förutsätts att fordonsrörelserna fördelas jämnt på de två in- och utfarterna. Värdena har jämförts med gällande miljökvalitetsnorm. Sammantaget visar beräkningarna att miljökvalitetsnormerna klaras.

Totalhalterna av NO<sub>2</sub> ligger idag i intervallet 30-33 µg/m<sup>3</sup>. Den högsta totalhalten invid mynningarna då garaget är byggt beräknas ligga i intervallet 45-53 µg/m<sup>3</sup>. Totalhalten ligger därmed under miljökvalitetsnormen för NO<sub>2</sub> vilken är 60 µg/m<sup>3</sup>. Projektets bidrag till partikelhalten har bedömts vara försumbar vid tunnelmynningarna. I gaturummen i Esplanaden och Vasagatan blir halterna upp till 46 µg/m<sup>3</sup>, vilket är under miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>.

### **Störningar under byggtiden**

Alla byggprojekt innebär störningar och olägenheter för kringboende i mer eller mindre omfattning. De störningar som är aktuella i detta projekt är buller från maskiner, stomljud vid sprängning och borrar, vibrationer, damning och transporter av bergmassor. Byggarbetena beräknas pågå i cirka 2 år. Med god planering kan olägenheterna för kringboende minskas

### **Yt- och grundvatten**

Bergrumsgaraget kommer att byggas under grundvattenytan varför ett visst inläckage kommer att förekomma. Influensområdet för en eventuell grundvattenpåverkan bedöms som mest sträcka sig ut till ett avstånd av 100 meter från garaget. Fastigheterna uppe på berget påverkas inte av en eventuell grundvattensänkning eftersom de är grundlagda direkt på berget. Fastigheter inom influensområdet som är grundlagda på lera kommer att studeras mer detaljerat inför



prövningen av vattenverksamhet och skyddsåtgärder kommer att genomföras för att undvika skadlig grundvattensänkning.

Lägsta tillåtna nivå för grundvattensänkande ingrepp är -15,0 meter över nollplanet.

### Teknisk försörjning

Berggrumsgaraget kan anslutas till det befintliga fjärrvärme och va-systemet.

Byggrätter för elnätstationer införs i rampen under Vasagatan, (E) samt vid Högklintavägen, E.

### 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. 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.

### Administrativa frågor

#### Planprocess

Detaljplanen genomförs med normalt förfarande.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter den dag planen vinner laga kraft.

### Medverkande

Planförslaget har utarbetats av samhällsbyggnadsförvaltningen med medverkan av plankonsult. Till grund för detaljplanen ligger ett förslag till stadskärneförnyelse, framtaget av Förvaltaren och Centrumutveckling. Miljökonsekvensbeskrivningen har utarbetats av Tyréns.

  
Charlotte Richardsson  
planeringschef

  
Ludvig Milles  
stadsarkitekt