



PLANBESKRIVNING
SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för påbyggnation av bostäder på fastigheten Franstorp 1 och ändrad användning för del av Sundbyberg 2:4, Franstorpsvägen i Lilla Alby, Sundbyberg

Planprocessen

Detta är en samrådshandling för en detaljplan. Under samrådsskedet finns tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Under nästa skede i planprocessen, granskningsskedet, finns ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter. Synpunkterna och kommunens bemötande av dessa kommer redovisas i en separat samrådsredogörelse.

Detaljplanen är upprättad i enlighet med PBL 2010:900 i sin lydelse från 2 januari 2015. Planarbetet bedrivs med standardförfarande.



Så här långt har vi kommit i detaljplaneplanprocessen

Handlingar

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

- Planförslag Franstorp Sundbyberg (Tyréns 2017-02-23)
- Beräkning grönytefaktor (Tyréns, 2017-03-08)

Bakgrund

Den 18 december 2014 (dnr KS-0441/2014) fick dåvarande kommunkontoret i uppdrag av kommunstyrelsen att påbörja arbete med en ny detaljplan för kvarteret Franstorp 1. Planuppdraget grundar sig i bostadsrättsföreningen Franstorpsvägen 11-17:s ansökan om ändring av nu gällande detaljplan C270 i Lilla Alby.

Syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att utreda möjligheten att genom en påbyggnad tillföra två nya våningsplan på en befintlig byggnad som idag innehåller 48 bostäder och ett mindre antal kontorslokaler. Påbyggnaden avses inrymma cirka 20 nya lägenheter.

Planområdet

Läge och areal

Planområdet som utgörs av fastigheterna Franstorp 1 och del av fastigheten Sundbyberg 2:4 som ligger i stadsdelen Lilla Alby i Sundbybergs stad. Hela planområdet är cirka 3000 kvm.



Kartan visar planområdets läge i Sundbyberg, inringat i rött.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Franstorp 1 som ägs av bostadsrättsföreningen Franstorpsvägen 11-17, och allmän platsmark inom Sundbyberg 2:4, som ägs av Sundbybergs stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

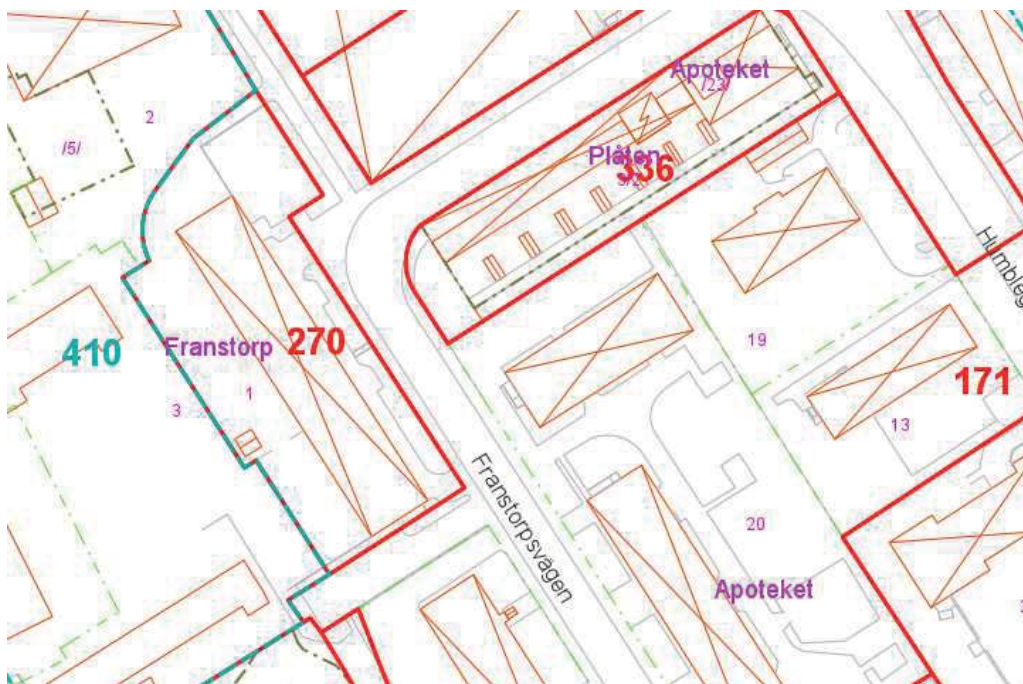
I Sundbybergs stads översiktsplan (antagen den 25 mars 2013) anges att kompletteringsbebyggelse i kollektivtrafikhållbara lägen och utnyttjande av befintlig infrastruktur är önskvärt för att bidra till en ekologiskt hållbar utveckling. Stadens avsikt för Lilla Alby anges innebära ett bevarande av stadsmiljöns karaktär. Kompletteringsbebyggelse genom påbyggnad av befintliga byggnader kan tillåtas i stadsdelen.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplanen C270 som vann laga kraft år 1993. Bostadsändamål anges för fastigheten. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +27 meter över nollplanet. Marken runt bostadshuset får inte bebyggas.

Under den norra delen av fastigheten löper ett område som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Gångstigen från Franstorpsvägen ner mot gården ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Södra delen av planområdet, söder om fastigheten Franstorp 1, utgörs av en del av Sundbyberg 2:4. För denna mark gäller detaljplan C171 som vann laga kraft år 1966. Marken är planlagd som allmän plats för park eller plantering, men är förutom ett mindre buskage asfalterad och brukas i praktiken som parkeringsyta.



Kartan visar gällande detaljplaner C270 och C171.

Planeringsförutsättningar

Planering i närområdet

Mälardalens järnvägsplan och Sundbybergs nya stadskärna

Av kapacitetsskäl planerar Trafikverket en utbyggnation av den del av Mälardalens järnväg som leder in mot Stockholm, mellan Kallhäll och Tomtebodavägen. En järnvägsplan har tagits fram med syfte att i detalj beskriva var järnvägen ska gå och hur anläggningen ska se ut. Planen är ute på samråd tills 31 mars 2017 och planerad byggstart inträffar tidigast år 2020.

I samband med Mälardalens järnvägs utbyggnation har Sundbybergs stad och Trafikverket kommit överens om att lägga de idag markbundna spåren genom Sundbyberg i en cirka 1,4 kilometer lång tunnel. Ett avtal är upprättat mellan Trafikverket och Sundbybergs stad som möjliggör en breddning till fyra spår och nedgrävning av Mälardalens järnväg. Genom detta frigörs mark som gör det möjligt att skapa en ny stadskärna och låka ihop staden med nya byggnader såväl som öppna ytor. Förslaget till planprogram som tagits fram präglas av småskalighet med stadsgator, gränder och kvarter för cirka 1500 bostäder samt butiker och restauranger, nya parker och

torg. Planprogrammet innefattar även ett underjordiskt resecentrum som knyter ihop tunnelbana, tvärbana, bussar, pendel- och regionaltåg. Arbetet med att ta fram en ny stadskärna har pågått sedan 2013, och ett förslag till planprogram har tagits fram för förslaget. Under 2017 ska förslaget antas av kommunstyrelsen.

Områdesbeskrivning

Bebyggelsen i Lilla Alby består till övervägande del av flerbostadshus, med en del verksamhetslokaler i bottenvåningar. Planområdet ligger i närheten av Sundbybergs centrum och Sundbybergs station. I närheten av planområdet ligger Bällstaviken och kommungränsen mot Stockholms stad där Bällsta bro/Landsvägen utgör en entré till Sundbyberg från Stockholm/Bromma. Härifrån utgör Landsvägen ett huvudstråk som löper förbi planområdet och in mot Sundbybergs centrum.

Bebyggelse och stadsbild

Invid planområdet har det pågått exploatering för ny bebyggelse. Inom övriga delar av kvarteret Franstorp har nya bostadshus i fem-sex våningar uppförts, grupperade i två halvöppna gårdar. Norr om planområdet, längst Landsvägen, står byggnaden ”Landmärket” som är ett 16 våningar högt punkthus. Den nya bebyggelsen har getts enkla och tydliga former med ursprung i funktionalismens formspråk.

Längs med Franstorpsvägen ligger hus från framförallt 60-talet med mellan tre till sju våningar, varav en del har genomgått ombyggnader och renoveringsåtgärder. Franstorpsvägen övergår i den norra delen av planområdet i en trädplanterad gångväg som löper ner mot Landsvägen.

Befintlig byggnad

Det befintliga bostadshuset är byggt år 1967 efter ritningar av Åke Östins arkitektkontor. Bostadshuset inrymmer idag 48 lägenheter i sex våningar. Byggnaden är ett långt lamellhus med ett lätt lutande motfallstak. Indragna balkonger finns mot gårdssidan. Fasaden består av betongelement i grå färg. Fönsterpartier och balkongfronter i plåt avläses till en horisontell riktning över byggnadsfasaderna. Husets galvar är klädda i rött tegel (se bild 2 nedan).

Tre trapphus med hiss finns som nås från båda sidor av byggnaden. I bottenplan mot Franstorpsvägen finns ett antal mindre kontorslokaler. På detta våningsplan finns i dagsläget även cykelrum, grovsoprum och soprum för nedkast av restavfall. På förgårdsmarken inryms cykelparkering, trädplanteringar och buskage invid en asfalterad yta mot byggnadens entréer (se bild 3 nedan).

Mot bostadsgården har byggnaden en suterrängvåning där bostäder med tillhörande privata uteplatser inretts i nedre botten. I samband med upprättandet av nu gällande detaljplan från 1993 byggdes lokaler i husets suterrängvåning om till bostadsändamål. Även kontorslokaler finns på gårdsplanet. Invid byggnaden finns en gårdsyta med pergola, sittplatser, en mindre lekplats och buskage (se bild 1 nedan).



Bild 1: Befintligt bostadsbus sett från gården.



Bild 2: Byggnaden sedd från Franstorpsvägen.



Bild 3: Bostadsentréer från Franstorpsvägen.

Vid husets nordöstra hörn, mot gångvägen som leder till Landsvägen, finns en markyta som idag står tom. Tidigare har ytan både brukats som boulebana och hyrts ut som lekgård till den närliggande Lysande förskolan. Ytan är grusad och omgärdad av ett lägre trästaket och ett par träd (se bild 4 nedan).



Bild 4: Tillhörande öppen yta på kvartersmark.



Bild 5: Allmän plats intill Franstorp 1, del av fastigheten Sundbyberg 2:4.

I bottenvåningen på husets andra gavel, mot syd, ligger en kontorslokal med egen entré. Vid gaveln sträcker sig stadens gatufastighet Sundbyberg 2:4 intill byggnaden. Marken är planlagd som allmän plats för park eller plantering, men är förutom ett mindre buskage asfalterad och brukas i praktiken som parkeringsyta (se bild 5 ovan).

Mark och vegetation

Planområdet består till övervägande del av hårdgjorda ytor. Mot Franstorpsvägen finns asfalterade ytor samt mindre planteringar och träd på förgårdsmark. En mindre grusbelagd yta finns även på fastigheten norra sida, som omgärdas av ett litet antal träd. På gårdssidans nivå är marken delvis asfalterad, delvis belagd med genomsläpplig hålstensbeläggning.

Geotekniska förutsättningar

Enligt stadens geologiska kartunderlag är befintlig byggnad grundlagd på berg.

Radon

Planområdet är på kommunens markradonkarta utmärkt som eventuellt högriskområde för markradon, varför markradon bör kontrolleras innan byggnation (se mer information under rubriken *Konsekvenser* nedan).

Gator och trafik

Planområdet ligger vid Franstorpsvägen, som löper mellan Humblegatan och Tuvanparken. Franstorpsvägen är en lågtrafikerad gata där bostäder längs vägen är främsta målpunkt. Nära planområdet ligger Landsvägen som går mellan Bällsta bro och vidare in till Sundbybergs centrum och Solna stad. Landsvägen trafikeras av cirka 11 500 fordon per vardagsmedeldygn.

Gång- och cykel

Franstorpsvägen har trottoarer för gående medan cykling sker i blandtrafik. Landsvägen utgör en regional cykelväg, och därifrån finns även tillgång till bussar och tvärbana. Den närmaste vägen till Landsvägen från planområdet sker via en mindre trädplanterad gångväg.

Ett nytt gång- och cykelstråk går genom kvarteret Franstorp som följd av tidigare exploateringsprojekt. Stråket kommer att binda ihop planområdet med bostadskvarteren längs Hamngatan och strandpromenaden utmed Bällstaån.

Kollektivtrafik

Kvarteret Franstorp är väl försörjt med kollektivtrafik, med cirka 500 meters gångväg till Sundbybergs station där pendeltåg, regionaltåg, bussar, tunnelbana och tvärbana erbjuds. Tvärbanans Solnagren från Stockholm går över Bällsta Bro och passerar längs Landsvägen med en hållplats belägen endast 100 meter från planområdet.

Parkering och angöring

Allmänna parkeringsplatser finns i form av kantstensparkering längs Franstorpsvägen. Boendeparkering för befintliga lägenheter finns inte idag inom kvartersmark.

Angöring till bostadshuset sker från Franstorpsvägen. En körbar yta finns på kvartersmark närmast bostadshuset. Avfallshämtning sker från Franstorpsvägen.

Service

I planområdets närhet finns ett varierat utbud av både kommersiell, social och offentlig service samt ett stort antal arbetsplatser. Förskoleklasser och klasser upp till årskurs 6 finns i Lilla Alby skola, som ligger 300 meter från planområdet. Närmaste förskola ligger nära planområdet i kvarteret Basaren.

Förslag

Bebyggelse

Bostäder och kontor

Idag ryms 48 lägenheter i bostadshuset samt ett mindre antal kontorslokaler, vilka inte tillåts av nu gällande detaljplanebestämmelser. Förslaget innebär att två nya våningar byggs på det befintliga bostadshuset, och tillför ytterligare 22 lägenheter.

Undersökningar visar att nuvarande byggnad tål en påbyggnad med två våningar i lättkonstruktion, utan att behöva en utförligare förstärkning av byggnadsstommen. Hissar ligger kvar i befintligt läge, men byggs på för att tillgängliggöra de tillkommande lägenheterna. En större renovering planeras i samband med påbyggnaden. Bland annat ska befintliga fasader tilläggsisoleras och ges en annan gestaltning, balkonger föreslås byggas ut och glasas in. Planförslaget innebär att tillkommande våningar dras in från fasadliv både mot gården och gavlarna för att ge ett lägre intryck av byggnadsvolymen. En ny högsta byggnadshöjd över nollplanet som inrymmer påbyggnaden behöver bestämmas i en ny detaljplan. För att tillåta befintlig kontorsverksamhet behöver även en bestämmelse för kontor (K) infogas i

plankartan. Nedan kan en illustration över planförslaget ses i perspektiv från planområdets södra sida.



Vy över planförslaget mot gården.

Gestaltungsprinciper

Planförslaget innebär en påtaglig ökning av byggnadens höjd och volym, varför en väl utförd och sammanhållen omgestaltning av byggnaden krävs, där man vidtar åtgärder som på olika sätt verkar för att minska det upplevda intrycket av huset och samtidigt tydliggör vad som är påbyggnad respektive befintlig byggnad. Uppdelande principer som indragna våningar, fasadbearbetning, färgsättning, balkongplacering och fönstersättning kan med fördel prövas.



Fasadförslag med indragna takvåningar och horisontella fönsterband.

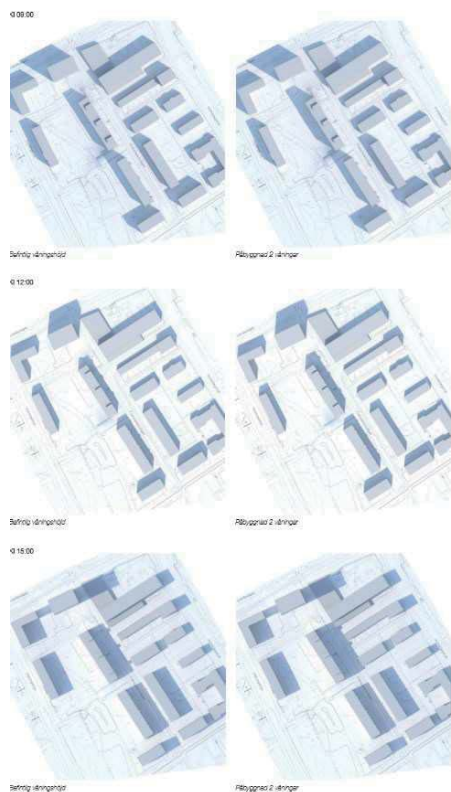


Fasadförslag sett från gården med indragna takvåningar och inglasade balkonger.

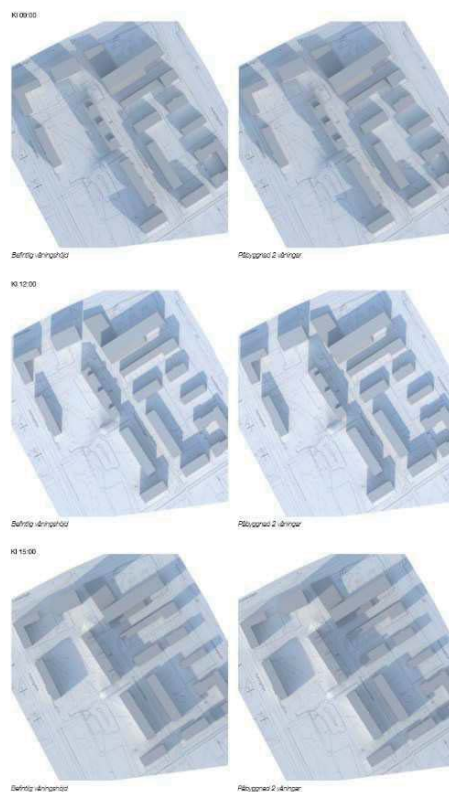
Solstudie

En solstudie har tagits fram för bebyggelseförslaget (se nedan). Påbyggnationens skuggningseffekt har kartlagts under vårdagjämning, sommar- och vintersolstånd. Studien visar att den befintliga byggnaden redan idag skuggar hus nordväst om planområdet inom fastigheterna Apoteket, Plåten och Basaren. Påbyggnaden innebär att även våningar belägna högre upp inom dessa byggnader kommer att skuggas under vissa tider då solen står lågt. Vid vår- och höstdagjämning kan även de lägre våningsplanen inom fastigheten Franstorp 2 komma att skuggas under förmiddagen. Planförslagets skuggningseffekt på gårdsytan i sydväst förändras marginellt.

SOLSTUDIE 21 JUNI



SOLSTUDIE 21 MARS

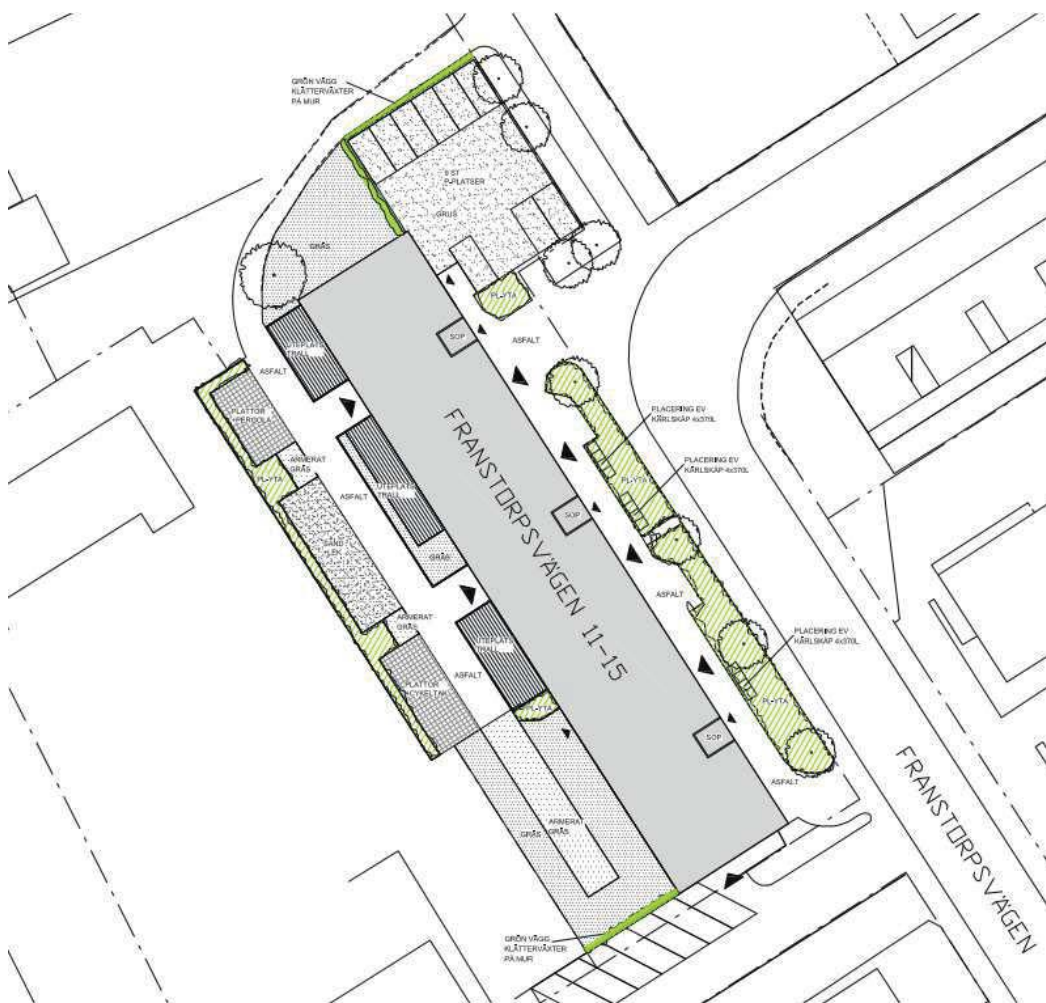


Solstudie över planförslagets skuggning under vår och sommar.

Trafik och parkering

Parkering

Sundbybergs stads trafikplan anger en parkeringsnorm för bil- och cykelparkering. Beroende på bostädernas storlek och tillgång till kollektivtrafik finns variationer av parkeringsnormen. Ett förslag till lägenhetsfördelning för påbyggnaden finns och från den har en preliminär parkeringsberäkning kunnat göras. Planområdet ligger med mycket god tillgänglighet till olika kollektivtrafikslag, och för att uppfylla stadens parkeringsnorm för påbyggnationen krävs att elva bilparkeringsplatser tillskapas inom fastigheten.



Situationsplan över planförslaget.

Då ingen boendeparkering finns på kvartersmark idag, bedöms följande lösningar behövas för att täcka bilparkeringsbehovet:

Den grusbelagda yta som ligger på fastighetens norra sida kan iordningställas för nio parkeringsplatser. Två av dessa platser föreslås etableras som bilpoolplatser, för att minska antalet bilplatser för boendeparkering och förse de boende med ett långsiktigt och hållbart alternativ till egen bil.

Möjligheten att hyra platser inom andra fastigheter i närområdet ska prövas. En sammanställning av bostadsrättsföreningens parkeringsbehov har genomförts, som

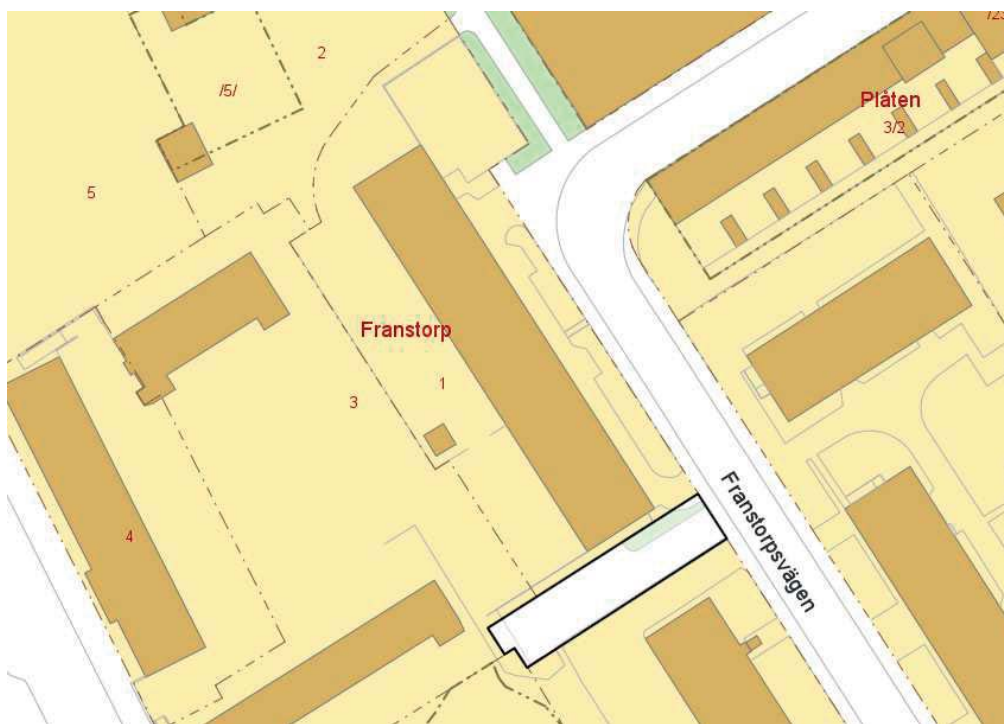
har legat till grund för ett uppskattat antal hyrplatser. Bostadsrättsföreningen har inför samråd tecknat löpande avtal för 15 bilparkeringsplatser inom fastigheten Apoteket 13, Humblegatan. Med bil ligger hyrplatserna strax över 200 meter från planområdet, och precis över 100 meter till fots.

Besöksparkering bedöms kunna ske på allmänna parkeringsplatser i närområdet.

Behovet av cykelparkering beräknas kunna uppfyllas i cykelrum inom fastigheten samt på förgårdsmark mot Franstorpsvägen.

Allmän plats

Idag utgörs den södra delen av planområdet av allmän platsmark som är planlagt för användningen park eller plantering men i praktiken används som en mindre parkeringsyta. Gatan är en återvändsgränd där en vidare förlängning mot Hamngatan inte är önskvärd, med en markant höjdskillnad till omgivande fastigheter. Planförslaget innebär att denna del istället planläggs som gata.



Kartan visar inringat område som planläggs som gata.

Mark och vegetation

Utemiljö, lek och rekreation

Tillkommande bostäder medför en något högre befolkningstäthet som innebär att behovet av vistelseytor, lekplatser och rekreationsmöjligheter ökar. Planområdet har tillgång till uteplats och lekplats på egen fastighet samt i den närliggande Tuvanparken. Närheten till Ballstavikens strandpromenaden tillför även rekreationsvärden till närområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjning ordnas genom anslutning till befintligt kommunalt ledningsnät. Vatten distribueras från regionalt vattenverk vid Görväln (Mälaren). Spillvatten leds via kommunal ledning vid planområdet till regionalt reningsverk i Bromma.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska utformas med inriktning på ett miljöriktigt omhändertagande enligt skriften "God avfallshantering vid ny- och ombyggnation - Sundbybergs stads Riktlinjer". Riktlinjerna anger att fastighetsägaren har ansvar för att anordna fastighetsnära utrymme för sortering av avfall, som kan nyttjas av boende och verksamheter inom fastigheten. Utrymme ska finnas för utsortering av minst två fraktioner: matavfall och brännbart restavfall. Utöver detta ser staden positivt på att ytterligare återvinningsmöjligheter etableras för andra fraktioner så som tidningar, förpackningar, elektronik och farligt avfall. Tillgänglighet ska beaktas så att rörelsehindrade och personer med funktionsnedsättning klarar sophantering.

I det befintliga huset finns i dagsläget nedkast i trapphus som leder till tre soprum. Planförslaget innebär att uppsamling av mat- och restavfall istället ordnas i kärlskåp inom den planterade ytan närmast Franstorpsvägen. Antal kärlskåp och dimensionering av dessa ska justeras i enlighet med fastighetens behov. De tre befintliga soprummen föreslås istället användas för källsortering av exempelvis tidningar, glas eller farligt avfall. Angöring för sophämtning ska ske i enlighet med Sundbybergs riktlinjer för god avfallshantering vid ny- och ombyggnation, 2013.

Värme

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Området är kopplat till befintligt elnät.

Konsekvenser

Preliminär behovsbedömning

Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte medföra en betydande miljöpåverkan. I miljöbedömningen har bland annat följande miljöaspekter formulerats, vilka ska beaktas i det fortsatta planarbetet:

Naturrekursfrågor och klimat

Den nya bebyggelsen innebär en förtätning av stadskärnan och utnyttjar i hög grad befintlig infrastruktur. Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Marken som tas i anspråk är från naturressynpunkt lämplig för ändamålet. Möjligheterna att etablera ny växtlighet i området ska tillvaratas. Bebyggelsen bör utformas så att energiförsörjning kan ske med högsta möjliga energieffektivitet. För påbyggnaden gäller energikrav enligt de allmänna kraven i Boverkets byggregler (BBR). Energianvändningen i byggnaden får inte försämrats.

Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten

Stadens riktlinjer för hantering av dagvatten ska beaktas. Med hänsyn till vattensituationen i tätortsområden är det viktigt att bebyggelse alstrar så begränsade volymer dagvatten med så låg föroreningsnivå som möjligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska ske där så är möjligt. Om inte LOD kan utföras ska fördröjning av dagvattnet ske innan anslutning enligt huvudmannens anvisningar sker till det kommunala dagvattennätet. Planområdet ligger i centrala Sundbybergs delavrinningsområde där dagvatten leds tillsammans med spillvatten genom tunnel till reningsverk i Bromma.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor, som till exempel trafik. En miljö kvalitetsnorm kan exempelvis ange en högsta tillåtna halt av ett ämne i vatten, luft eller mark.

Dagvatten från planområdet leds tillsammans med spillvatten till Bromma reningsverk. Efter rening sker utsläpp av det reade vattnet i Saltsjön, innanför Blockhusudden. Stockholms innerskärgård har en otillfredsställande ekologisk status. Dock gör stadsledningskontoret bedömningen att detaljplanens påverkan på miljö kvalitetsnormer för recipienten är marginell.

Föreslagen påbyggnation utnyttjar inte obebyggd mark inom fastigheten, och den yta som utnyttjas för parkering föreslås fortsättningsvis vara grusbelagd. Sammantaget bedöms förslaget inte leda till någon flödesökning som kan belasta systemet.

För att inte försämma MKN för vatten genom programförslagets genomförande är det önskvärt att inte mer förorenat dagvatten släpps ut till recipienten än i nuläget. För detta ska byggnadsmaterial väljas så att dagvattenkvaliteten inte påverkas negativt. Det är även önskvärt att inte försämma fördröjningskapaciteten inom programområdet. En preliminär beräkning av fastighetens grönytefaktor har utförts utifrån planförslaget. Som ett resultat av planförslaget tillkommer planteringar och fler mindre, genomsläppliga ytor, vilket innebär en viss förbättring för avrinningen (se mer under avsnitt för *grönytefaktor*).

Grönytefaktor

Enligt stadens översiktsplan ska en grönytefaktor tillämpas för alla tomter som bebyggs i Sundbyberg. Grönytefaktorn anger hur stor del av en tomtyta som är ”ekoeffektiv”, det vill säga har en positiv betydelse för platsens ekosystem och lokalklimat. Olika delar inom fastigheten har värderats efter dess förutsättningar, utifrån Sundbybergs stads beräkningsmall för grönytefaktorer. I stadsdelen Lilla Alby ska det genomsnittliga värdet för tomterna vara lägst 0,3. Efter en preliminär grönytefaktorberäkning bedöms planförslaget uppnå denna grönytefaktor (en separat sammanställning med situationsplan biläggs planhandlingarna).

Miljö kvalitetsnormer för luft

Studier av luftkvalitet visar att miljö kvalitetsnormer för luft uppfylls i Sundbybergs stad – i staden som helhet såväl som inom planområdet.

Då barn är en känsligare grupp än vuxna är det motiverat att förlägga luftintag till inomhuslokaler mot en gårdssida och inte mot gata.

Markföroreningar

Inom planområdet finns i nuläget inga kända markföroreningar. Markföroreningar har dock påträffats i närområdet inom fastigheterna Franstorp 2 och 3. Med anledning av att gårdsmarken inom Franstorp 1 till stora delar är hårdgjord eller upptas av planteringsytor, bedöms en eventuell hälsorisk som liten.

Radon

Enligt en översiktlig radonkarta över Sundbybergs kommun så ligger området inom högriskområde för markradon. Riktvärdet för radon i inomhusluften är (år 2015) 200 Bq/m³. Är radonhalten högre än gällande riktvärden är det en olägenhet för människors hälsa. Fastighetsägaren är ansvarig för att samtliga av dennes fastigheter inte överstiger riktvärdet för radon i inomhusluften, enligt 9 kap. 9 § miljöbalken. Radonmätning ska ske under eldningssäsong (oktober-april) och ska genomföras vid ny- eller ombyggnation eller efter tio år.

Buller

Riktlinjer enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) ska följas. Om så krävs ska nya bostäderna ha tillgång till en mindre bullerutsatt sida vid minst hälften av boningsrummen, där riktvärdet för buller vid fasad klaras. Invändigt ska bostäder klara ljudförhållanden enligt Boverkets byggregler, (BBR 7:2).

Planområdet är beläget så att trafikbuller från Landsvägen i hög grad avskärmats. Riksdagens riktvärden för nybyggnation av bostäder och Boverkets allmänna råd för trafikbuller ska följas. Invändigt ska bostäder klara ljudförhållanden enligt Boverkets byggregler, (BBR 7:2). Byggskedet kommer att innebära störningar för boende i planområdets närhet. Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggarbetsplatser ska därför tillämpas.

Stadsbild

Bebyggelseförslaget innebär en omgestaltning av de nuvarande fasaderna och att den befintliga byggnadens uttryck ändras avsevärt. Boverkets byggregler (BFS 2011:6 ändrad t.o.m. BFS 2015:3) ställer krav vid ändring av byggnader. I avsnitt 1:221 (Varsamhetskrav och förbud mot förvanskning) anges att det i grunden är samma egenskapskrav som ska tillämpas såväl vid uppförande av en ny byggnad som vid ändring. Av 8 kap. 17 § PBL (2010:900) framgår även att ändring av byggnader ska utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara.

Genomförande av bebyggelseförslaget påverkar stadsbilden. Förslaget medför en ökning av den befintliga byggnadshöjden. Bebyggelsen längs Franstorp svägen som till stor del består av 60-tals lamellhus följer i dagsläget en homogen byggnadshöjd, med undantag från Landmärket som kan ses som en solitär i sitt sammanhang. De nyare byggnaderna runt kvarteret Franstorp anpassar sig också till byggnadshöjder på Franstorp svägen.

För att ta fasta på den befintliga takfotshöjden visar planförslaget en tydlig markering mellan den befintliga höjden och de tillkommande våningarna, både genom ett indrag från fasadliv och i materialval. Genom att de påbyggda våningarna är indragna minskar intrycket av bostadshusets volym, och låter byggnaden bättre orientera sig höjdmässigt mot övriga femvåningshus längs Franstorpsvägen. De nya fasaderna plockar upp horisontella element så som fönsterband, delvis som ett sätt att lätta upp volymen mot Franstorpsvägen, och dels som ett sätt att lyfta fram byggnadens ursprung.

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. Planarbetet analyseras med tre enkla frågor, vilket är en gängse nivå, som alla anses jakande besvarade: Främjar planförslaget utvecklingen för befolkningens hälsa med avseende på den sociala miljön? Främjar planförslaget hälsoutvecklingen för befolkningen gällande riskfaktorer? Står planförslaget i samklang med kommunens övergripande mål?

Jämställdhets-, trygghets- och säkerhetsperspektiv

Detaljplanarbetet i Sundbybergs stad genomdrivs med stöd av en checklista för jämställdhet. Denna utgår ifrån Boverkets checklista för jämställdhet i fysisk planering, *Jämna steg*. Checklistan rymmer trygghets- och säkerhetsfrågor för kvinnor och män, flickor och pojkar. Utifrån listan bedöms planförslaget inverka positivt för jämställdhets- och trygghetsaspekter.

Kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom livets alla områden. Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i allas vardag. En trygg plats är en plats där en mångfald av människor rör sig. Planförslaget ökar antalet bostäder i närområdet och därmed antalet människor som rör sig längs gatorna.

FNs konvention om barnets rättigheter

Kommunen har beaktat nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 i planarbetet. Stadsledningskontoret har gjort bedömningen att planförslaget inte innebär några negativa 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. Planförslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser i avseende på tillgänglighet.

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

Samråd	april-maj 2017
Granskning	september 2017
Antagande	december 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.

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

- Sundbybergs stad genom Stadsledningskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan och exploateringsavtal och är huvudman för allmän platsmark.
- Byggnads- och tillståndsnämnden ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning efter ansökan.
- Exploatören ansvarar för genomförande av byggnation inom planområdet och de anpassningar av mark och anläggningar som behövs i anslutning till planområdet.
- Exploatören ansvarar för nödvändig ledningssamordning samt att träffa överenskommelser om och genomföra flytt av berörda ledningar.

Avtal

Exploateringsavtal för genomförande av detaljplanen kommer inte att tecknas mellan Sundbybergs stad och fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Franstorp 1 (lagfaren ägare: Brf Franstorpsvägen 11-17) och del av Sundbyberg stad 2:4.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns ledningsrätten 0183-92/10.1. Ledningsrätten bedöms ligga kvar i samma läge.

Inom planområdet finns officialservitut för gång- och cykelväg 0183-93/9.1.

Användning av mark

Kvartersmark utgörs av område betecknat B₁ (bostäder med verksamhetslokaler i del av suterräng- och markplan) inom kvartersmark. Allmän platsmark betecknas med GATA.

Fastighetsbildning

Planen föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Franstorp 1 har en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Franstorp 2, 3 och 4, Franstorp ga:4, för bland annat väg till gård.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader som framtagandet och genomförandet av planen innebär.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingen har tagits fram av Erika Fagerberg i samråd med andra berörda tjänstepersoner på stadsledningskontoret. Detaljplanen grundas på förslag av Tyréns arkitekter.

Eva Kåverud
planchef

Erika Fagerberg
planarkitekt