

Detaljplan för kvarteret Tvättstugan, Elverket samt del av fastigheten Sundbyberg 2:4 i Sundbybergs stad

Planhandlingar

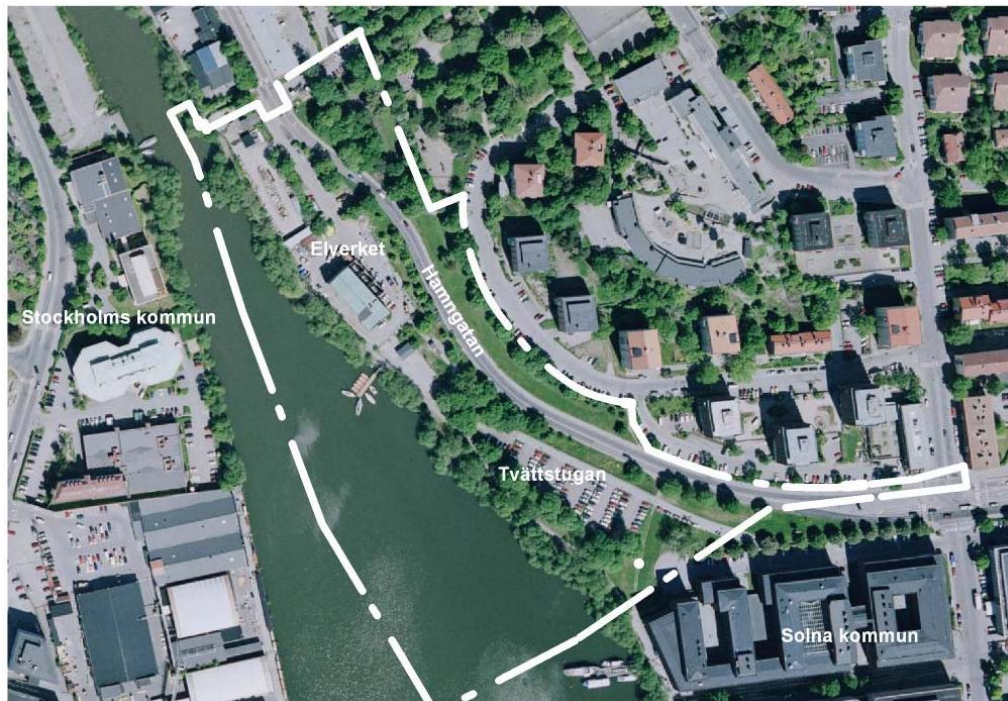
Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och illustrationer, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning samt denna planbeskrivning med bilagor.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av cirka 240 lägenheter, en upprustning av strandpromenaden längs Bällstaviken samt anläggandet av en gång- och cykelbro till Ulvsunda i Stockholms kommun

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.



Planområdet

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Lilla Alby i Sundbyberg och omfattar kvarteret Tvättstugan, Elverket, del av fastigheten Sundbyberg 2:4 samt vattenområdet i Bällstaviken.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Sundbybergs stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, benämns området som förändringsområde.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

C153 (antagen 1961-07-06): Parkmark, allmän platsmark (gata eller torg), vattenområde, parkering samt mark för industriändamål.

C178 (antagen 1967): Industri.

C167 Sundbyberg 2:4 (antagen 1966-06-17): Trafik- och industriändamål.

C289 (antagen 1996-03-07): Teknisk anläggning och park.

C356 (antagen 2006-06-19): Bostäder, handel och kontor samt park.

Befintliga detaljplaner upphävs inom området för denna detaljplan.

Planuppdrag

I oktober 2003 inkom Folkhem Produktion AB med hemställan om ny detaljplan för bostäder gällande Tvättstugan 1, Elverket 1, del av Sundbyberg 2:4 samt Förrådet 1. I november 2004 beslutade kommunfullmäktige att godkänna markanvisningsavtal med Folkhem samt att ge stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet. Markanvisningsavtalet var tidsbegränsat att gälla i två år fram till december 2006. Tidplanen för detaljplanarbetet har förskjutits på grund av utredningar om Tritonkopplingen och lokal koppling över Bällstaviken. Nytt markanvisningsavtal beträffande Tvättstugan 1, Elverket 1 och del av Sundbyberg 2:4 mellan staden och Folkhem godkändes av kommunfullmäktige den 28 januari 2008.

Tidplan

Detaljplanarbetet genomförs med normalt förfarande. Programsamråd genomfördes under perioden 27 juni till 27 augusti 2008. Programmet omfattade även kvarteret Förrådet. Plansamråd hölls från den 19 december 2008 till och med den 23 januari 2009. Planförslaget ställdes ut den 9 september till och med den 12 oktober 2009.

Behovsbedömning

Enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska en behovsbedömning göras om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Hänsyn ska tas till planens karakteristiska egenskaper och lokalisering samt till de möjliga effekternas karakteristiska egenskaper.

En preliminär miljöbedömning har tagits fram av stadsbyggnads- och miljöförvaltningen som underlag inför beslut angående betydande miljöpåverkan. Förvaltningen bedömer att planen antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap. 18§ eller MB 6 kap. 11§. En miljökonsekvensbedömning (MKB) har tagits fram och ingår i planhandlingarna.

Planering i närområdet

Detaljplanearbete pågår för kvarteret Förrådet samt del av Sundbyberg 2:4. Syftet är att möjliggöra uppförandet av cirka 110 bostäder. Vidare pågår detaljplanering för Tvärbanan längs Landsvägen.

Planeringsförutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Marken inom kvarteret Tvättstugan används idag som parkering för Skatteverkets anställda. Marken är till största delen hårdgjord med grus och asfalt.

Kvarteret Elverket är bebyggt med en fördelnings- och transformatorstation. I övrigt är marken hårdgjord.

Längs Bällstavikens strand löper en gångväg vilken utgör en del av ett sammanhängande gångstråk från Marabouparken i norr och vidare söder ut genom Solna. Vegetationen längs stranden består av olika lövträd och sly. Ett antal stora pilar växer längs strandlinjen och är mycket viktiga för områdets karaktär. Vissa träd är dock i dåligt skick. Gallring av sly och mindre värdefulla träd måste dock göras för att förbättra kontakten med vattnet. Vegetationens status ska undersökas närmare under det fortsatta arbetet.

Området mellan Hamngatan och Trädgårdsgatan utgörs av en sluttande gräsyta med ett antal större lövträd. Området övergår i norr i Tuvanparken och en hundrastgård.



Planområdet från Bällstaviken

Strandpromenaden

Parallellt med planarbetet genomförs en studie som omfattar hela strandpromenaden längs Bällstaviken; från Annedal/Ekbacken i norr till Solna i söder. Syftet är att utreda hur stranden kan användas i framtiden och göras mer tillgänglig för allmänheten. I samband med genomförandet av planförslaget ska den del av strandpromenaden som ingår i planområdet rustas upp. Bland annat föreslås att flytbryggor anläggs med möjlighet att förtöja båtar samt ett flytande promenadstråk. Planförslaget möjliggör även en flytande servering längs stranden, norr om den planerade gång- och cykelbron.



Tuvanparken

Del av Tuvanparken ingår i planområdet. Parken förlängs över Hamngatan fram till Bällstaviken för att förbättra kontakten med vattnet. Hamngatan ges på detta avsnitt en annan utformning med avvikande beläggning och sänkt hastighet för att mildra gatans barriäreffekt. Nya parkytor och ett "strandtorg" tillskapas sydväst om Hamngatan i anslutning till strandpromenaden och vattnet.



Vattenverksamhet

Bryggor och flytande restauranger är vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen bedömer att de åtgärder i Bällstaviken som planförslaget medger är av den omfattningen att anmälan/tillståndsansökan ska göras till Länsstyrelsen innan bygglov beviljas.

Markföroreningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts där det konstateras att förhöjda halter av bly, koppar och zink förekommer i marken inom planområdet. Marken uppfyller därför inte naturvårdsverkets riktvärden för bostäder (känslig markanvändning).

Bygglov får inte beviljas innan markföroreningar har avhjälppts så att upprättade platspecifika riktvärden innehålls, enligt bilagd åtgärdsplan.

Sediment i Bällstaviken

Förhöjda halter av PAH (polyaromatiska kolväten som ingår i bland annat tjära, asfalt, gummi och färg) och metaller har konstaterats cirka 30 cm ner i sedimenten i Bällstaviken. Vid anläggandet av bryggor eller annan vattenverksamhet krävs anmälan/tillstånd av Länsstyrelsen enligt miljöbalken.

Skredrisk

Geotekniska beräkningar av marken inom planområdet har utförts (PM Geotekniska beräkningar, stabilitetsberäkningar inom kv Tvättstugan i Sundbybergs kommun, Tyréns 2009-12-07). Här konstateras att stabilitetshöjande åtgärder erfordras för nyexploatering inom delar av området.

Förändringar av markens höjdläge inom lösjordsområdet (se illustration på plankartan) får, med hänsyn till stabiliteten, inte medföra ökad belastning av markytan. Bebyggelse inom lösjordsområdet ska, också med hänsyn till stabiliteten, grundläggas på ett sätt som inte medför ökad belastning av markytan.

Översvänningsrisk

Mälarens medelvattennivå är +0,33 meter (RH00). Enligt Klimat- och sårbarhetsutredningen (2006) har Mälarens vattenstånd med en återkomsttid på 100 år en nivå på omkring +1,3 meter. Varje enskilt år är sannolikheten för att detta ska inträffa 1 %. Den beräknade högsta nivån som Mälaren kan stiga till är +1,79 meter och med vindpåslag stiger vattennivån till omkring +2,3 meter.

De föreslagna byggnaderna ska utföras som vattentäta konstruktioner upp till en höjd av +2,3 meter över nollplanet. Lokalerna närmast vattnet, längst ner i varje huskropp, ska utföras vattentäta upp till +1,8 meter (b₂). Elinstallationer (elcentraler, etc.) inom b₂ ska placeras över en höjd av +2,3 meter.

Radon

Planområdet ligger delvis inom område som på kommunens markradonkarta betecknas som eventuellt högriskområde för markradon. Kontrollmätningar bör därför utföras.

Bebyggelse

Beftlig bebyggelse och anläggningar

Kvarteret Elverket är bebyggt med en fördelnings- och transformatorstation från början av 1960-talet. Anläggningen är under avveckling och bygganden kommer att rivas.

Strax söder om kvarteret Elverket ligger Sundbybergs sjöscouters klubbhus och brygga. Huset är av tillfällig karaktär och kommer att rivas i samband med exploateringen.



Elverket och scoutstugan

Föreslagen ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen utformas som sju lamellhus, fritt placerade som "hus i park" i slutningen mot Bällstavikens vatten och strandpromenaden. Delar av marken mellan husen är tillgänglig för allmänheten genom planbestämmelse så att möjligheten att ta sig från Hamngatan ner till Bällstaviken tryggas. I bottenvåningarna mot Bällstaviken inryms publika lokaler för olika verksamheter, bland annat ett café i det norra huset. Sundbybergs sjöscouter kan erbjudas en ny lokal i något av de nya bostadshusen inom planområdet.

Husen ansluter i höjd till bebyggelsen i kvarteret Hamnen; sju våningar mot Hamngatan och en souterrängvåning mot Bällstaviken.

Parkering sker i garage som sträcker sig under bebyggelsen med in- och utfart via ramp i det södra huset. Angöring med bil till entréerna sker från respektive hus ena sida.

Trafik

Biltrafik

För att möjliggöra bebyggelseförslaget flyttas Hamngatan cirka 15 meter åt öster. I samband med att den nya gatan anläggs ska olika åtgärder vidtas för att överbrygga gatans barriäreffekt. Hamngatan har i dag hastighetsbegränsning 50 km/h och trafikeras av cirka 13.300 fordon per dygn. I samband med att ny bebyggelse uppförs längs gatan är avsikten att inför en hastighetsbegränsning av 30 km/h. Vidare ska

olika fartdämpande åtgärder utföras, bland annat ska Tuvanparken förlängas ner till Bällstaviken genom ett så kallat strandtorg. Avsikten är att Hamngatan ska passera över torget och med en nivåskillnad i ytbeläggningen dämpas hastigheten.

I den trafikutredning som tagits fram inför detaljplanearbetet bedöms den planerade Tvärbanan i Landsvägen minska trafikflödena. Sammantaget visar beräkningarna att år 2015 då Tvärbanan är utbyggd kommer antalet fordonsrörelser på Hamngatan uppgå till cirka 8000 fordon per dygn.

För närvarande pågår ett utredningsarbete, Systemstudie nordväst, där Vägverket, Regionplane- och trafikkontoret, Sundbybergs stad, Solna stad och Stockholms stad deltar. Syftet är att göra en systemstudie av Huvudstaleden och E4-länken. Ett alternativ som tidigare utretts är den så kallade Tritonbron över Bällstaviken. Sundbybergs stad och Stockholms stad anser att en Tritonbro inte är något alternativ för en koppling mellan Huvudstaleden och Ulvsundaleden på grund av de negativa konsekvenserna för befintliga och planerade bostäder samt de höga anläggningskostnaderna, utan förordar istället en koppling mot Huvudstabron. Med anledning av föreliggande planförslag bedömer Vägverket att alternativet Tritonbro ska utgå i det fortsatta arbetet med systemstudien.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektiva färdmedel bedöms som god. Hamngatan trafikeras i dag av buss 156 med sträckning Danderyds sjukhus – Ulvsunda industriområde. Vretens tunnelbanestation och Sundbybergs station ligger inom gångavstånd.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg anläggs utefter Hamngatan och ansluts till befintlig gång- och cykelväg längs Bällstaviken på Solnasidan. Vägen ingår i det regionala cykelstråket.

Detaljplanen föreslås möjliggöra en bro över Bällstaviken till Ulvsunda i Stockholm för gång- och cykeltrafik. Brons utformning kommer att avgöras i samråd med Stockholms stad.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas på kvarteretsmark. Sundbybergs stads parkeringsnorm om 0,8 parkeringsplatser per lägenhet ska tillämpas.

Teknisk infrastruktur

Tele, el, vatten och avlopp

Inom planområdet finns elledningar tillhörande Vattenfall varav vissa är ur drift och ska avlägsnas. Även Skanova har ledningar för telekommunikation inom området vilket ska uppmärksammas.

Den nya bebyggelsen ska anslutas till stadens ledningsnät.

Byggrätt för elnätstation anges i planområdets södra del.

Huvudvattenledning

Öster om Hamngatan löper Norrvattens huvudvattenledning som påverkas vid en flytt av Hamngatan. Ledningen får ej utsättas för vibrationer eller belastningar utan

att förstärkningsåtgärder vidtas. Förändring genom uppfyllnad eller nedschaktning av nuvarande markprofil får ej ske utan Norrvattens godkännande. Innan byggarbetena påbörjas ska en riskanalys utföras där nödvändiga skyddsåtgärder preciseras.

Dagvatten

Dagvatten ska om möjligt omhändertas lokalt.

Avfallshantering

För att få ett mer hygieniskt, effektivt och arbetsmiljömässigt bättre hämtsystem med färre tunga fordon i bostadsområdet ska mekaniska system användas för insamling av hushållsavfall. Hushållsavfallet ska samlas in i minst två fraktioner; matavfall samt brännbart hushållsavfall. Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska mekaniska system som sopsug och underjordsbehållare användas för insamling av hushållsavfall. Vid större byggnationer förordar kommunen användning av sopsug. Val av system ska utredas under det fortsatta planarbetet.

I flerbostadshus ska också finnas ett avfallsutrymme för sortering av grovavfall, elektronik och farligt avfall. Utrymmet kan med fördel även användas för fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar.

I skriften ”God avfallshantering vid ny- och ombyggnation – Sundbybergs stads riktlinjer” finns de krav på system, utformning, sortering m.m. som kommunen ställer.

En byggrätt för sopsugterminal anges mellan Hamngatan och Trädgårdsgatan. Anläggningen ska integreras i den föreslagna muren längs Hamngatan och taket utförs i samma nivå som Trädgårdsgatan. Då sopsugterminalen är fullt utbyggd bedöms kapaciteten uppgå till cirka 1000 lägenheter och ska betjäna den nya bebyggelsen inom planområdet, men möjlighet finns att även ansluta befintliga bostäder i närområdet.

Värme

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Störningar

Trafikbuller

Trafiken på Hamngatan medför att den föreslagna bebyggelsen närmast gatan utsätts för buller. Enligt de bullerutredningar som tagits fram (Ingemansson rapport 31-04797-B och 31-04797-C) uppgår den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Hamngatan till mellan 61 – 65 dB(A). Den öppna bebyggelsestrukturen gör att trafikbullret sprids mellan byggnaderna. Med avskärmningar på fasader samt anpassade planlösningar uppgår ljudnivån till högst 55 dB(A) utanför hälften av boningsrummen i samtliga lägenheter varför avstegsfall B bedöms klaras med dagens trafiksituation. På grund av planområdets centrala läge bedömer förvaltningen att avstegsfall B är motiverat.

Följande planbestämmelse har införts för att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller innehålls:

Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster och så att

trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Dimensionerande bullernivåer är på 20 meters avstånd från vägmitt på Hamngatan 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 75 dB(A) maximal ljudnivå. Vid minst en uteplats vid varje bostad eller vid en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna får den maximala ljudnivån inte överstiga 70 dB(A) (frifältsvärde).

Vibrationer

Vibrationshastigheterna i bostäderna orsakade av trafik på Hamngatan beräknas bli lägre än 0,2 mm/s.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas inom planområdet.

Miljökonsekvenser

Nedan följer en sammanfattning av de miljöaspekter som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

I kvarteret Tvättstugan i Sundbyberg planeras bostadsbebyggelse om cirka 240 lägenheter i så kallade lamellhus. Området ligger mellan Hamngatan och Bällstaviken. Kvarteret ligger i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter och har vy över Bällstaviken.

De väsentligaste miljöaspekterna har bedömts vara buller, luftkvalitet, markföroreningar, naturmiljö och rekreation samt översvämningrisk.

Tvärbanans framtida trafikering innebär att Hamngatan kommer att kunna hantera cirka 8000 fordon per dygn jämfört med 2008 om cirka 13000 fordon per dygn. Förutsättningarna som förväntas gälla då byggnaderna är färdigställda är att trafiken på Hamngatan ger ett signifikant bidrag till bulleralstringen för såväl fastigheterna som till omgivande grönytor. Riktvärdena för buller kan inte klaras utan att avstegsfall görs. Avstegsfall tillämpas i detta projekt för att kunna möjliggöra bostäder i ett centralt och attraktivt läge med goda kollektivtrafikförbindelser. Med lokala skärmar runt fönster och uteplatser samt en bra planlösning kan ljudnivåkravet att hälften av boningsrummen har tillgång till en sida med ljudnivå under 55 dB(A) klaras.

Luftföroreningshalterna i området påverkas av trafiken på Hamngatan och bakgrundshalterna i Sundbyberg. I planförslaget kommer Hamngatan även fortsättningsvis att vara en relativt öppen gata vilket innebär goda förutsättningar för utvärdring av luftföroreningar. Hamngatans hastighetssänkning bidrar till att utsläpp från trafiken och partikelalstring bedöms minska något jämfört med 2008. Sammantaget bedöms luftföroreningshalten vara tämligen oförändrad jämfört med idag. Ingen miljökvalitetsnorm riskerar att överskridas. När det gäller hälsopåverkan av luftföroreningar tyder allt mer på att det inte finns någon tröskeleffekt under vilken inga effekter uppkommer. Därför är det viktigt att eftersträva så låga halter som möjligt på de platser där människor vistas. Halterna inom planområdet är i samma storleksordning som inom andra bostadsområden i Sundbyberg och Storstockholm.

Inom kvarteret finns en del markföreningar. Bygglov får inte beviljas innan markföreningarna har avhjälppts så att upprättade platsspecifika riktvärden innehålls, enligt upprättad åtgärdsplan. Planerad bebyggelse innebär att risken för att föreningar sprids försvinner.

Planförslaget medför positiva konsekvenser för hushållning med mark och naturresurser då ett redan exploaterat område tas i anspråk.

Ur ett naturmiljö- och rekreationsperspektiv innebär förslaget positiva konsekvenser för boende i området runt kvarteret Tvättstugan. Planen förbättrar omgivningens kontakt med vatten då Hamngatans karaktär förändras och strandpromenadens rustas upp. Detta stärker natur- och rekreationsvärdena i området. För de som utnyttjar Tuvanparken idag kan det ökade nyttjandet av parken innebära vissa negativa konsekvenser. En framtida utformning av parken bör anpassas till en ökad nyttjandegrad utan att försämra rekreationsvärdena.

Eftersom bebyggelsen ligger i ett område med risk för översvämningar på grund av klimatförändringar måste en situation med extremt höga vattennivåer beaktas. Bl.a. ska de föreslagna byggnaderna utföras som vattentäta konstruktioner upp till en höjd av +2,3 meter över nollplanet (vissa lokaler +1,8 meter) samt elcentraler placeras tillräckligt högt. Planerade bostäder ligger över den dimensionerande vattennivån.

Förslaget innebär som helhet att en långsiktig hållbar utveckling främjas.

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?

Jämställdhetsperspektiv

Kvinnor och män, unga och gamla 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 har nära till rekreation och friluftsliv, en blandning av bostäder, verksamheter och skola föreslås, vilket är positivt. Det är viktigt att service byggs ut och att det blir attraktivt att välja kollektivtrafik så att området fungerar även för icke bilburna.

FNs konvention om barnets rättigheter

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

Medverkande

Detaljplanförslaget är framtaget av berörda tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen och grundas på ett bebyggelseförslag av Wingårdh arkitektkontor AB. Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av Tyréns.

Utredningar

Planförslaget grundas på följande utredningar:

- Trafikbullerutredning för detaljplan rapport 31–04797-B, Ingemansson 2008-10-22
- Buller och vibrationsutredning för detaljplan rapport 31–04797-C, Ingemansson 2009-04-27
- Buller från sopsuganläggning kv Tvättstugan, Ingemansson 2009-05-15
- Trafikutredning för Hamngatan i Sundbyberg, Tyréns oktober 2008
- Översiktlig miljöteknisk undersökning kv Tvättstugan och Elverket, Tyréns 2004-09-15
- PM geoteknisk undersökning kv Tvättstugan och Elverket, Tyréns 2004-09-15
- PM geotekniska beräkningar stabilitetsberäkning inom kv Tvättstugan, Tyréns 2009-12-07
- PM geoteknisk rapport med tillhörande plan- och sektionssritningar, Tyréns 2009-12-07
- Bilaga 1: PM förslag till platsspecifika riktvärden, Tyréns 2010-02-01
- Bilaga 2: Åtgärdsplan för hantering av förorenade massor, Tyréns 2010-02-01
- Bilaga 3: Yttrande stadsbyggnads- och miljöförvaltningen, Sundbybergs stad 2010-02-02

Utredningarna finns tillgängliga på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen.

Charlotte Richardson
Planeringschef

Karin Milles
Planarkitekt