



Sundbybergs
stad

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2004-01-28
LUDVIG MILLES DNR64/2000-214

Planbeskrivning Antagandehandling

Detaljplan för fastigheten Apoteket 21, Sundbybergs stad

Handlingar

Planhandlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, genomförande-beskrivning, denna planbeskrivning samt illustrationer.

Bakgrund

Uppdraget

Riksbyggen har hemställt om planändring för fastigheten Apoteket 21 för att möjliggöra byggande av bostäder ovanpå parkeringsdäcket.

2003-10-07 § 103 Stadsbyggnads –och fastighetsnämnden beslutar att sända förslaget till sakägare och därmed jämställda, myndigheter och organisationer för samråd.

2003-04-08 SBN § 52 Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan utifrån Riksbyggens förslag till bebyggelse.

2001-10-16 SBN § 86 Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan som överensstämmer med kommunfullmäktiges direktiv.

2001-01-29 KF § 3 Godkännande av program för Sundbybergs centrum.

2000-05-16 SBN § 41 Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet och att redovisa hur parkeringssituationen i området kommer att förändras om byggnationen genomförs.

2000-03-27 KF § 40 Samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för fastigheten Apoteket 21 samt att redovisa hur parkeringssituationen i området kommer att förändras om byggnationen genomförs.

Syfte

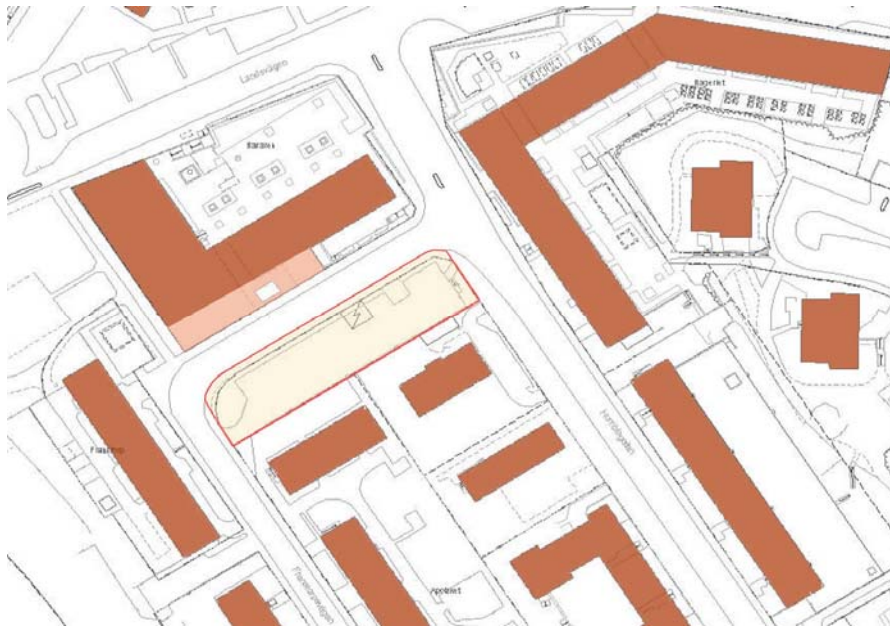
Syftet med detaljplanen är att bygga på befintligt parkeringsgarage med bostäder och härigenom förbättra den fysiska miljön. Syftet är också att genom den nya bebyggelsen komplettera med nya boendetyper.

Skisser framtagna av Riksbyggen visar att parkeringsdäcket kan bebyggas med radhus och ett mindre flerbostadshus.

Plandata

Planområdet

Apoteket 21 ligger centralt i Sundbyberg mitt i stenstaden. Planområdet avgränsas av Franstorpsvägen och Humblegatan. I söder gränsar området till Apoteket 19 och 20.



Situationsplan

Planområdet markerat med röd linje

Areal

Planområdet är cirka 1650 m² stort.

Ägoförhållanden

Fastigheten Apoteket 21 ägs av Fastighets AB Förvaltaren.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan antagen januari 2001

visar planområdet som område som kan förändras.

I programmet En vision för Sundbybergs centrum står: ” I Apoteket 21 kan ny bostadsbebyggelse i låg skala undersökas. Husvolymerna ska vara smala för att inrymmas på platsen. Parkeringsutredning ska redovisas innan ställningstagande sker.”

Gällande detaljplan

Planområdet ligger inom detaljplanen C176 antagen 1967-02-24. Planområdet redovisas för parkeringsändamål och E-område.

Stadsbild

Den närmaste bebyggelsen i Bageriet, Basaren och Franstorp är storskalig med 6-7 våningar medan Kv. Apoteket är bebyggt med bostadslameller om 3-4 våningar.

Pågående planering

Centrala delarna av Sundbyberg står inför starka förändringar mot det mer urbana. Tvärsparbanan planeras dras över Bällstabro och vidare längs Landsvägen. Bostäder planeras i kv. Franstorp och Hamnen. Kv. Plåten planeras få en mer kommersiell

inriktning vilket också medför förändringar på torget samt Bageriet i form av byggnader och bergrumsparkering.

Förslag

Byggnad

Föreslagna byggnation visar en byggnadsvolym om totalt 18 lägenheter fördelat på en högdelen och en lägre radhusdel om nio radhus. Befintligt parkeringshus utgör de två bottenvåningarna i huset. Det nya taket ovanpå övre parkeringsdäcket bildar en smal gård vänd mot söder och övriga kv. Apoteket. Åtkomst av radhusen sker via denna gård. Höghusdelen har ett trapphus vars hiss också ombesörjer tillgängligheten för radhusen. En ny trappa som når gården anläggs vid gaveln mot Humblegatan.

Den föreslagna bebyggelsens fasader utförs i puts. Fasader bör ges en ljus kulör för att därigenom reflektera ljuset in i de relativt mörka angränsande lägenheterna i kv. Apoteket. Parkeringsdäcken kläs med träribbor.

Högsta tillåtna byggnads och nockhöjd + 36 meter övh. för högdelen och högsta tillåtna byggnads och nockhöjd + 26 meter övh.

Föreslaget är framtaget av Riksbyggen och ritat av Willy Hermanson, FFNS arkitekter.

Nätstation

Befintlig nätstation integreras i byggnaden. För att reducera elektromagnetisk strålning kläs stationen med 5 mm plåt samt rumshöjden i det övre garageplanet får ej understiga 2,1 meter.

Parkering och angöring

Idag rymmer parkeringsgaraget inom planområdet 104 platser. Byggnadsförslaget rymmer något färre platser pga. installationer. Kommunens parkeringsnorm för boende är 0.8 p-platser/hushåll vilket ger ett behov av 15 platser för de boende i fastigheten.

Parkeringsutredningen, utförd av Lars Örtenholm Trafikplanering AB 2001-04-18, visar att samtliga parkeringsplatser på kvartersmark liksom gatemark nyttjas i området. En av slutsatserna i denna utredning är att tillkommande bebyggelse behöver lösa parkeringsbehovet på tomtmark. Att bygga bort ett av våningsplanen i parkeringsgaraget innebär att parkeringsbristen ökar. Alternativa parkeringsytor, för att ersätta dessa parkeringsplatser liksom utav exploateringen tillkommet behov av nya parkeringsplatser, finns inte i områdets närhet. Av denna anledning bör parkeringsgaraget innehålla åtminstone lika många parkeringsplatser som vid utredningstillfället.

Enligt Förvaltaren AB kan den samma avvara 20 parkeringsplatser i parkeringsgaraget för att uppfylla parkeringsnormen för kvarteret Apoteket 21. Idag används garaget för bland annat Förvaltarens kunder i kvarteret Basaren. Dock har Förvaltaren ej redovisat hur denna parkeringsminskning påverkar parkeringsbehovet för till exempel kvarteret Basaren.

Teknik försörjning

Vatten och avlopp

Den nya byggnaden ansluts till det befintliga va-nätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt om så är möjligt.

Värme/ kyla

Bebyggelsen kan anslutas till det befintliga fjärrvärmesystemet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Radon

Enligt en markradonkartering utförd 1988 i kommunen ligger den aktuella fastigheten i sydvästra hörnet inom högriskområde för förhöjd markradonavgång. Risken för markradon i bostäderna bedöms dock ringa med den föreslagna utformningen av byggnationen. Förekommer bostadsytor på mark måste kontrollmätning utföras.

Eldstäder

På grund av närliggande bebyggelse med stora höjdskillnader inom och intill planområdet får installationer av öppna spisar/braskaminer eller liknande inte förekomma.

Luft

Vid bedömning av effekter på hälsa används som indikatorer främst kvävedioxid (NO₂), men också koloxid (CO), kolväten och partiklar. Enligt kvävedioxid karta för Sundbyberg 2006 klarar man normerna för kvarteret.

Från 2001 gäller svenska normer för inandningsbara partiklar, PM10. Enligt PM10 karta för Sundbyberg 20023 klarar man normerna för kvarteret.

SLB har utfört modellberäkningar för PM 10-halter med emission av partiklar som indata samt även gjort känslighetsanalyser för att få en uppfattning om vilka faktorer som påverkar resultatet. En slutsats är att smala och slutna gaturum tål mindre trafik än gator med enkelsidig och glesare bebyggelse. Dock beräknas trafikmängderna vara så låga (<800 fordonsrörelser/dygn) att inga gränsvärden riskeras överskridas.

Emissioner i och från garaget bedöms bli försumbara baserat på utredning för berggrusgarage (kv. Plåten) gjord av SLB december 2003. Där är fordonsrörelserna 9240/dygn men totalhalterna långt under gränsvärdena.

Avfall

Avfallshanteringen utformas samordnat för hela bebyggelseområdet med inriktning på ett miljöriktigt omhändertagande. Möjligheter till kretsloppsanpassade system för avfallsbehandling skall beaktas vid bygglovsskedet.

Magnetfält

Transformatorstation skall vara utformad så att elektromagnetiskt fält inte överskrider riktvärdet 0,2 µT för bostäder.

Trafik

Den trafik som den nya bebyggelsen alstrar är liten till sin omfattning, samt ersätter endast 15 befintliga parkeringsplatsers rörelser, och kan inte förväntas påverka situationen i området nämnvärt. In-/utfart från garage skall placeras och utformas på sådant sätt att störningar genom ljud, lukt eller ljus inte uppkommer.

Buller

Trafiken på Humblegatan, (2800 fordonrörelser/dygn, uppmätt 2001), medför visst trafikbuller. Fasaderna skall utformas så att ljudnivån från trafiken inte inomhus överstiger 30 dBA ekvivalent dygnsnivå och 45 dBA maximal ljudnivå nattetid. Alla fasader utom gaveln mot Humblegatan klarar kraven på 55dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus enligt bullerutredning gjord av WSP akustik 2003-12-15. Därför ska berörda lägenheter ha tillgång till en ”tyst” sida för hälften av boningsrummen om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus, vilket lätt kan ordnas.

Vibrationer, stomljud

Vibrationer och stomljud kan alstras i parkeringsgaraget i bottenvåningarna. Dock är bostadshusets och garagets stomme skilda från varandra. Det bedöms därmed inte vara risk för störningar. Den mer ingående byggnadsprojekteringen får klarlägga eventuellt behov av vidare skyddsåtgärder.

Förorenad mark

Det finns inga kända eller troliga markföroreningar inom planområdet.

Byggnadsmaterial

Byggnadsmaterial och tekniska system som motsvarar höga krav på miljöpåverkan, återvinningsbarhet och energiförbrukning bör användas.

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.

Genomförande

Genomförandetiden för detaljplanen är femton år från det datum planen vunnit laga kraft.

Preliminär tidsplan

Plansamråd	hösten 2003
Utställning	våren 2004
Antagande i kf	våren 2004
Laga kraft	sommaren 2004

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen, Sundbybergs stad. Ansvarig tjänsteman har varit Ludvig Milles. Bebyggelseförslaget är framtaget av FFNS arkitekter Willy Hermanson, arkitekt.

Niklas Svensson
planeringschef

Ludvig Milles
stadsarkitekt