Sundbybergs stad

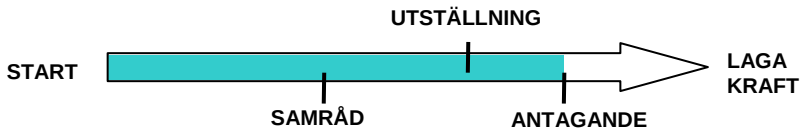
STADSBYGGNADS- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN
*Helena Persson*

2008-11-25
DNR 689/2007-214

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

# Ändring av detaljplan för Råsten 3, i Sundbybergs stad

## Planprocessen




*Så här långt har vi kommit i planprocessen*

## Handlingar

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

## Planens syfte och huvuddrag

Området omfattas av detaljplanen för Råsten 3, C268, som vann laga kraft 1993-06-03. Syftet med denna planändring är att skapa möjlighet till förändrad användning av byggnaderna, från kontor till bostäder och andra verksamheter. Ändringen innebär att byggnaderna måste tillgodose nya krav när det gäller buller, avfallshantering, parkeringsytor och tillgänglighet.

Den västra byggnaden inrymde tidigare Banverkets kontor och var därför ett enda sammanhängande utrymme. Nu önskar fastighetsägaren dela upp lokalerna till flera mindre enheter för kontor och handel i de två undre planen. I de två övre våningsplanen planeras bostäder i varierande storlek.

Den östra byggnaden är den historiskt värdefulla Nybergs fabriksbyggnad. Där vill man skapa fem bostadslägenheter. Byggnaden är q-märkt i gällande detaljplan och användningsändring får inte innebära påverkan på den yttre fasaden.

I övrigt görs en mindre förenkling av planbestämmelserna.

## 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.

## Plandata

Planändringsområdet ligger mitt i centrala Sundbyberg, och avgränsas av Rosengatan, Prästgårdsgatan och Råstensgatan. Området för planändringen är totalt cirka 0,4 hektar stort.

## Tidigare ställningstaganden

**Översiktsplan**

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, anges Råsten 3 som stadsbygd. Det innebär att det finns möjligheter för ändring av användning då det skapar ökad stadsmässighet eller andra kvaliteter i miljön. Det anges som en positiv utveckling att mer effektivt utnyttja stadens befintliga infrastruktur.

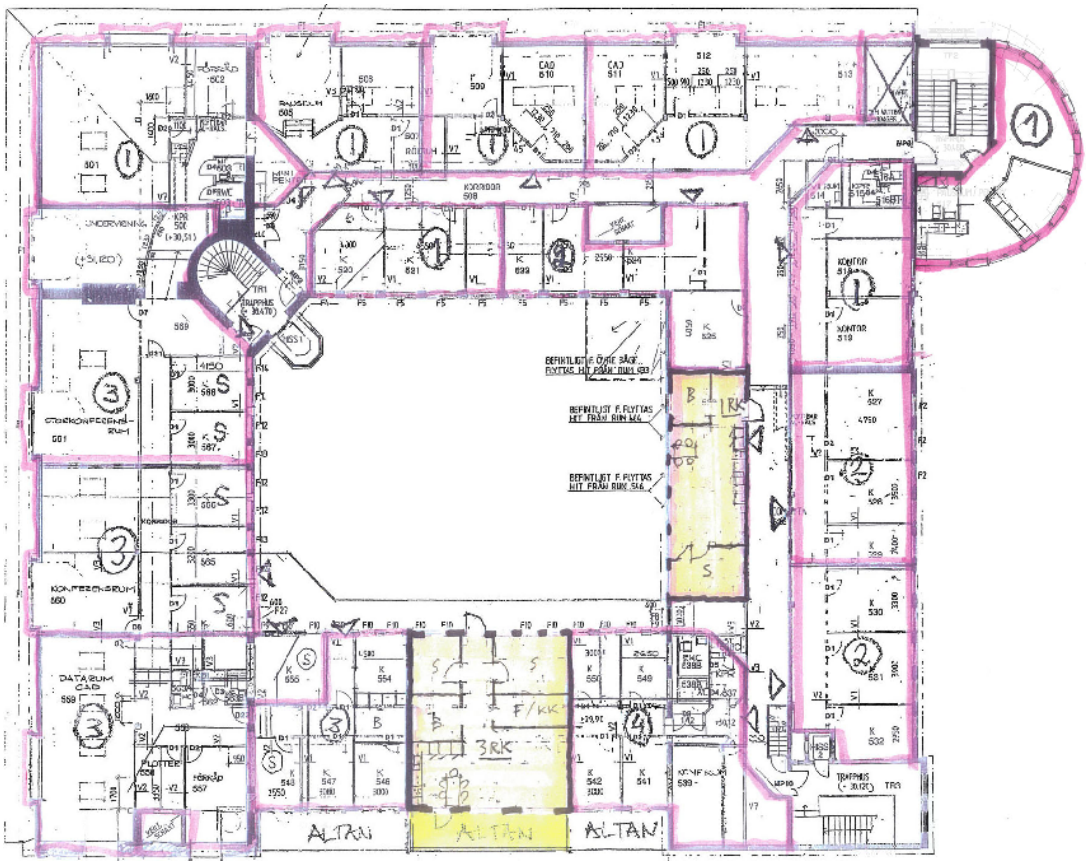
**Detaljplaner**

För området gäller detaljplan för Råsten 3, C268, laga kraft 1993-06-03. Inom området har bägge byggnaderna användningen kontor. Tunnelbanan passerar under delar av fastigheten.

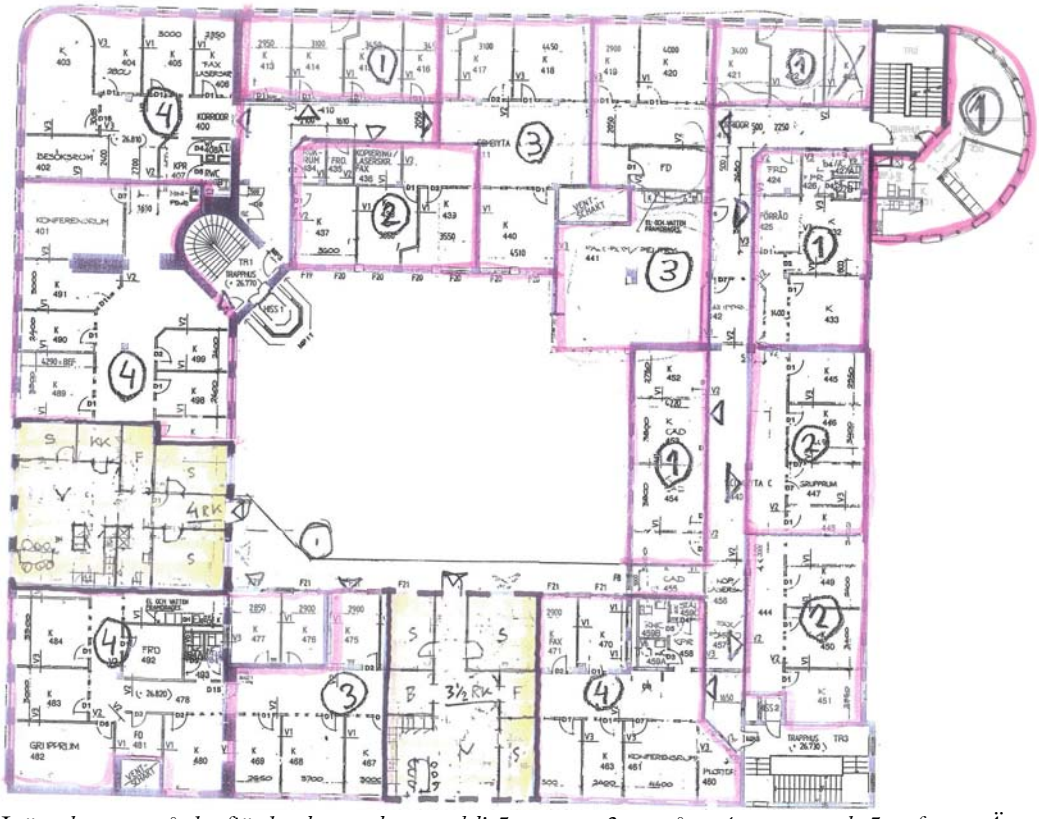
## Förslag: Västra byggnaden

Den västra byggnaden inrymde tidigare Banverkets kontor och var därför ett enda sammanhängande utrymme. Nu önskar fastighetsägaren dela upp lokalerna till flera mindre enheter för kontor och handel i de två undre planen. I de två övre våningsplanen planeras bostäder i varierande storlek.

*Byggnaden sedd ifrån nordväst, vid korsningen Rosengatan-Prästgårdsgatan.*




*Det tredje våningsplanet planeras inrymma 8 st ettor, 3 st tvåor, 5 st treor samt en fyra rums lägenhet. Lägenheterna i sydväst nås via en tillbyggd loftgång mot gården.*




*Lägenheterna på det fjärde planet planeras bli 5 st ettor, 3 st tvåor, 4 st treor och 5 st fyror. Även här finns en loftgång mot gården.*

**Tillgänglighet**
Alla lägenheter ska kunna nås med hiss efter åtgärder, en ny hiss planeras i byggnadens nordöstra hörn och loftgångar på södra sidan av innergården i de två övre planen som anknyter till de sydvästra lägenheterna. Entréer från gata ska utformas så de uppfyller gällande tillgänglighetskrav.

**Parkering**
Parkering ordnas genom utökning av det befintliga parkeringsplanet samt omvandling av den mörka nordöstra delen av bottenplanet. Parkeringen på bottenplanet med entré ifrån öster utnyttjas av de boende och parkeringen i källarplanet används av kontorslokalerna. Eventuellt kan parkeringsplatser samnyttjas av boende och kontor. Parkeringsnormen på 0,8 ska uppnås.

**Buller**
Enligt en bullerutredning genomförd av ÅF Ingemansson AB(Se bilaga) finns det förutsättningar för bostadslägenheter med god ljudkvalitet. Ljudnivån utomhus från trafik får därmed inte överstiga 55 dBA ekvivalent dygnsnivå utanför minst hälften av boningsummen i varje enskild lägenhet. Ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå.
Då Rosengatan har höga värden enligt bullerutredningen bör lägenheterna belägna i den riktningen vara genomgående så att den tystare sidan mot gården kan nyttjas. Bostäderna bör ha tillgång till en gemensam uteplats som utsätts för högst 55 dB ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB maximal ljudnivå. Då Kyrkparken är belägen i kvarteret intill kan den tänkas uppfylla behovet.

**Avfallshantering**
Det planeras cirka 32 bostadslägenheter och därmed behövs soprum för hushållssopor, matavfall, grovsopor, elektronik och farligt avfall. Det kan även vara bra att erbjuda hantering av förpackningar och tidningar. Det finns inget befintligt soprum idag, men man ser möjlighet att placera ett i marknivå vid den nordöstra trappuppgången som alla lägenheter är kopplade till. Soporna kan hämtas direkt ut mot gatan och därmed undviker man lukt i trapphuset.

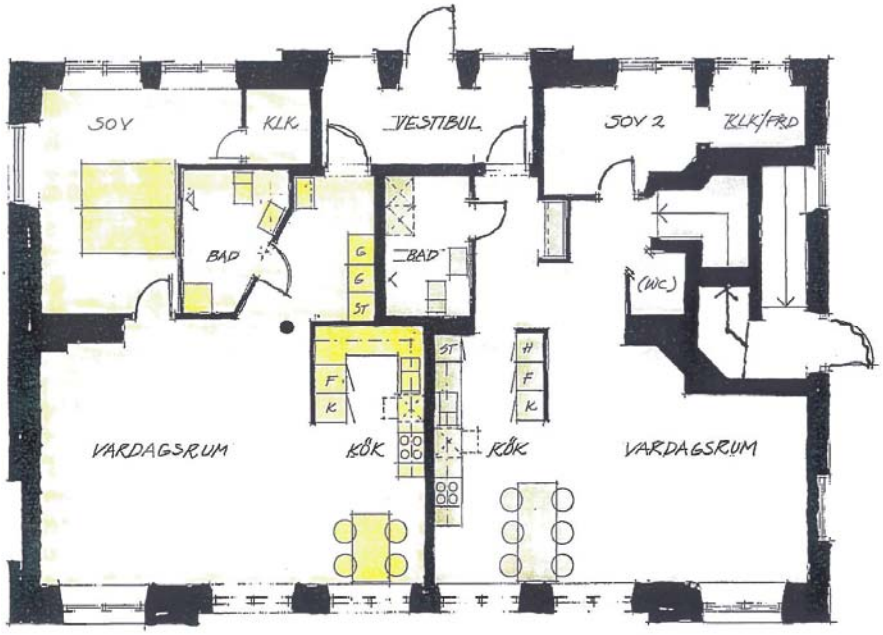
För kontorslokalerna är den enda logiska placeringen av soprum i anslutning till den västra entrén men då ska hämtningen ske så att man inte skapar en dålig miljö i entréhallen och undviker långa dragavstånd. Om man planerar matvaruhantering ska tillsynsmyndighetens krav på avfallsutrymmen följas.

## Förslag: Östra byggnaden

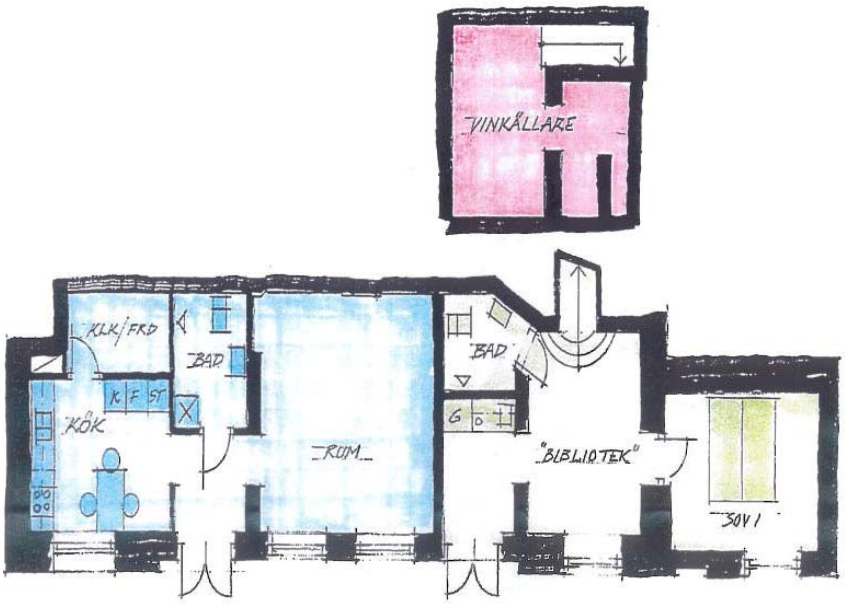
Den östra byggnaden är den historiskt värdefulla Nybergs fabriksbyggnad som är q-märkt i gällande detaljplan och därmed ska en användningsändring ske utan påverkan på den yttre fasaden. Där vill man skapa fem bostadslägenheter.

*Byggnaden sedd ifrån söder i dagsläget.*

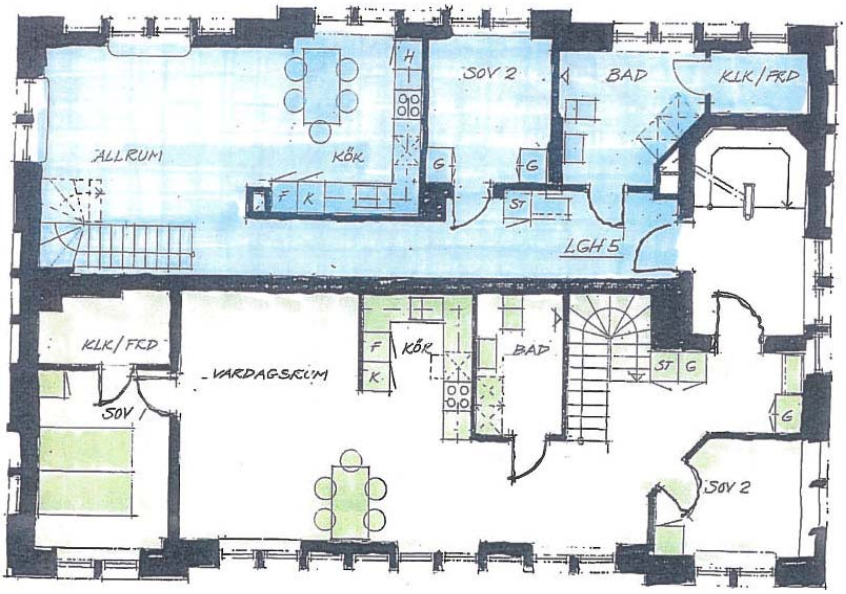
*En historisk bild av byggnaden taget vid sekelskiftet visar hur väl fasaden lyckats bevarats.*



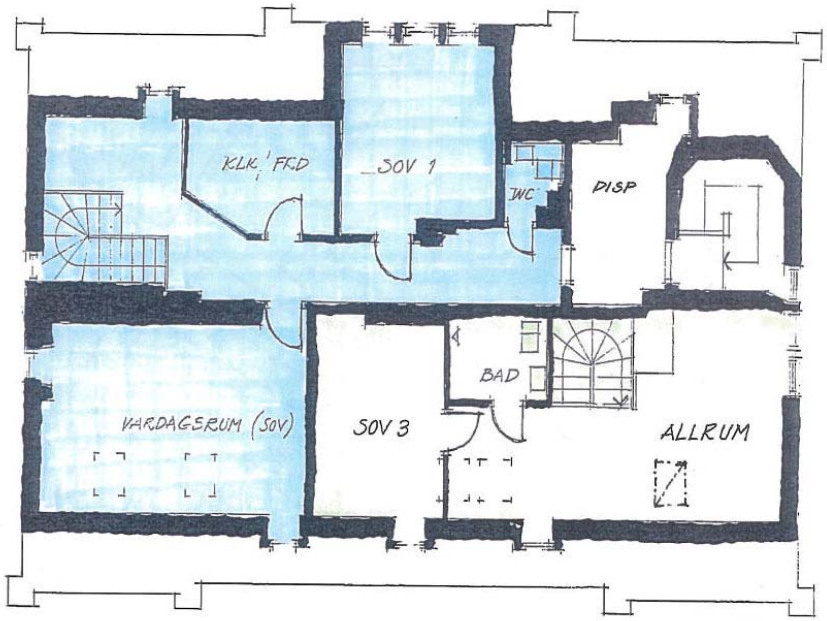

*Bottenplanet inrymmer en tvårumslägenhet samt övre delen av en fyrarumslägenhet. Bägge har huvudentré i norr.*




*I källarplanet finns en enrumslägenhet och en separerbar del av fyrarumslägenheten med entrén på bottenplanet. Enrumslägenhetens entré ligger i söder. Här finns även en gemensam vinkällare.*




*En våning upp är entréerna till en femrumslägenhet och en nästan lika stor fyrarumslägenhet.*




*På vindsvåningen finns de övre planen av etagelägenheterna med entré på första våningen.*

**Tillgänglighet**
Den historiskt värdefulla befintliga trappan vid entrén i öster är bred nog för eventuell montering av en trapphiss. Byggnaden räknas dessutom som två våningar med källare som enligt byggnorm inte behöver ha hiss. Entréer från gata ska utformas så de uppfyller gällande tillgänglighetskrav.

**Parkering**
Det finns en befintlig markparkering söder om byggnaden där de boende tilldelas platser. Parkeringsnormen på 0,8 ska därmed uppnås.

**Buller**
Enligt en bullerutredning genomförd av ÅF Ingemansson AB( se bilaga) finns det förutsättningar för bostadslägenheter med god ljudkvalitet. Ljudnivån utomhus från trafik får därmed inte överstiga 55 dBA ekvivalent dygnsnivå utanför minst hälften av boningsummen i varje enskild lägenhet. Ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå.
Bostäderna bör ha tillgång till en gemensam uteplats som utsätts för högst 55 dB ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB maximal ljudnivå. Då Kyrkparken är belägen i kvarteret intill kan den tänkas uppfylla behovet.

**Avfallshantering**
Då det planeras fem bostadslägenheter i byggnaden behövs det ett 190 liters kärl för biologiskt avfall samt ett 370 liters kärl för resterande hushållssopor. Det går bra att använda kärl om man har hårdgjort underlag där de ska dras fram till gatan. Grovsoprum krävs inte då det bara rör sig om fem lägenheter, men fastighetsägaren kan erbjuda det som en service till det boende. Speciellt tidningar och pappersförpackningar är fraktioner som kan behövas.

## Miljökonsekvenser
**Ställningstagande till planens miljöpåverkan**
Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kap. Detta innebär att en formell miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt MB inte behöver genomföras.

**Hälsokonsekvensbedömning**
Sundbybergs stad arbetar med en hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel för att upptäcka brister i arbetet. Planarbetet analyseras med tre enkla frågor:

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?

Alla frågorna bedöms jakande besvarade.

**FNs konvention om barnets rättigheter**
Nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 ska beaktas i det fortsatta arbetet.

## Medverkande tjänstemän
Detaljplanen har upprättats vid stadsbyggnads- och miljöförvaltningen. Planen har handlagds av Helena Persson i samråd med övriga berörda på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen. Underlaget har tagits fram av NAPF Råstensfast 3 AB genom Rombus arkitekter.

*Charlotte Richardsson*
Planeringschef

*Helena Persson*
Planarkitekt