

Behovsanalys Driftdepå och växthus

2017-03-29

STN-0522/2017

STADSMILJÖ- OCH SERVICEFÖRVALTNINGEN
BEHOVSANALYS DRIFTDEPÅ OCH VÄXTHUS





Titel: Behovsanalys driftdepå och växthus

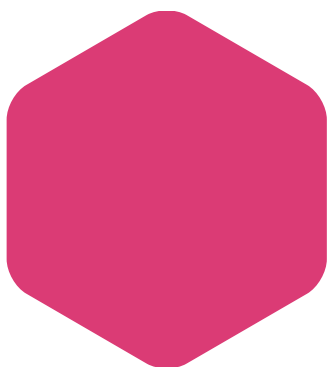
Författare: Torkel Persson, PL för driftdepå och växthus

Omslagsbild: Torkel Persson

© Sundbybergs stad

Östra Madenvägen 4 · 172 92 Sundbyberg

08-706 80 00 · info@sundbyberg.se · www.sundbyberg.se



Innehåll

INLEDNING	4
AVGRÄNSINGAR	5
BAKGRUND OCH NULÄGE	6
YTBEHOV OCH MÖJLIGA PLACERINGAR	9
UTVÄRDERING	11
RÅSTA GÄRDE: FÖRUTSÄTTNINGAR	13
SLUTSATS OCH REKOMMENDATION	13



INLEDNING

Syftet med denna behovsanalys är att översiktligt utreda behovet av - och förutsättningarna för - en ny gemensam driftdepå för stadens gatu-, park och VA-drift samt mark och anläggning.

De nuvarande lokalerna är slitna och har ett underhållsbehov. De är geografiskt spridda över kommunen. Milots driftsdepå är en tillfällig lösning. Depån och växthuset vid Ekbacken behöver flyttas på grund av Mäljarbanan 2018.

Förvaltningen önskar därför ta ett samlat grepp om lokalbehovet för att hitta en långsiktigt hållbar lösning.



Karta ova visar var driftsdepåerna är idag.



AVGRÄNSINGAR

Fokus har varit att uppskatta ytbehovet för en gemensam driftsdepå som tar höjd för framtiden. Det har antagits att driftsdepån och växthuset ska placeras i anslutning till varandra.

Möjliga placeringar har identifierats inom kommunen. Lämpliga ytor i gränskommunerna har också undersökts.



BAKGRUND OCH NULÄGE

Totalt så arbetar ca 40 st heltidsanställda med drift och underhåll av allmän platsmark och VA-anläggningar i Sundbyberg och på sommaren ökar detta antal till ca 50 personer.

De lokaler som finns tillgängliga listas nedan. Generellt kan sägas att lokalerna är slitna. Det saknas separata omklädningsrum för kvinnor och män samt ytor för sommararbetare.

Driftorganisationen ser en stor fördel med att ha en samlad driftdepå för verksamheten. Exempel: personalreduktans, gemenskap, yteffektivt, maskinell samordning.

Milot

Här finns ett gemensamt personalutrymme på ca 800 m². I detta utrymme ingår lunchrum, kontor och två stycken omklädningsrum med dusch.

VA-driftspersonal har även ett eget omklädningsrum med dusch avsett för användning efter avloppsarbeten. Kravet på separering är ställt från arbetsmiljöverket.

Det finns upplagsytor utomhus för sopsand, salt, plattor, ris, stubbar, tungavstängningar mm som används dagligen i staden drift, ytan är ca 6500kvm

Garageytor och förrådsyta: ca 3750kvm.



Bild över Milot hus 77: inringat är de ytor som används av VA- och tekniska enhetens driftverksamheter

Eckbacken

På Eckbacken finns stadens växthus på ca 500kvm, garage och förråd på ca 220kvm samt kontor/omklädning på 112kvm. I anslutning till växthuset finns även ytor för att jordslå och avhärda växter på ca 500kvm.

Hela Eckbackens driftverksamhet måste flyttas under 2018 på grund av Mälarbanan.

Utan växthus kommer kommunen att få kostnader för växtövervintring samt för att köpa in en större mängd bulkväxter, valet av växter kommer att begränsas under denna tiden.

Rissne

I Rissne finns ett varm- och kallgarage på ca 370kvm samt ett litet kontor/omklädningsrum på 115kvm.

Marabouparken

I Marabouparken finns ett litet garage och ett litet kontor/personalrum.

Tornparken

I Tornparken finns en liten kontorsbyggnad vid bollplanen för wc och personalrum.

4

YTBEHOV OCH MÖJLIGA PLACERINGAR

Den totala sammanhängande ytan som behövs för verksamheten om man skall ha en samlad driftdepå och växthus är ca 12 000-14000 kvm. Depåverksamheten är inte lämplig att kombinera med bostäder på grund av tunga transporter och buller. Detta gör att Sundbyberg inte har så många markområden att tillgå.

Utanför kommunen har Solvalla och Spånga ingått i analysen. Då dessa två stadsdelar är identifierade utvecklingsområden för Stockholm så bedöms dessa dock inte som en framkomlig väg.

Eftersom vi utgått från scenariot med att driftdepå och växthus skall vara samlokaliserade så utgår flera ytor ex. Rissne återvinningscentral, Rissneängar och Ursviksgård vid kolonilotterna som är för små till ytan. Dessa ytor kan fungera bra för placering av växthus om depån och växthusen inte skall samlokaliseras.

Även Ekbacken utgår då den fastigheten är till försäljning.

En översiktlig genomgång visar att det finns tre möjliga placeringar:

- 1) **Råsta gärde** - nedanför elfördelningsstationen. Marken ägs idag av Vasakronan. Marken är svår att exploatera för bostäder, det finns också mycket ledningar i marken. Möjlig yta ca 12-14000kvm.
- 2) **Kymlinge** - vid Kymlinge gård. Marken ägs idag av kommunen. Det är relativt långt bort från staden och innebär längre transporter. Trolig konsekvens är att Kymlinge gård måste flyttas/rivas eller byggas om till kontor samt att hundverksamheten måste flyttas. Utformningen och sträckningen av bussgatan och GC-vägen till Kista kan komma att påverka lämpligheten. Möjlig yta ca 10 -14000kvm.
- 3) **Milot** - i befintliga lokaler som renoveras. Marken ägs av kommunen. Denna placering bedöms kunna fungera om inte staden i stället väljer att utveckla området för idrott och bostäder. Möjliga intäkter för bostäder i området är ca 300-450 mnkr räknat på mellan 20 000-30 000kvm ljus BTA.



- 1) Vänster bild, **Råsta gärde** nedanför elfördelningsstationen
- 2) Höger bild, **Kymlinge**, Kymlinge gård och Kymlingelänken.
- 3) Bild nedan, visar möjliga ytor som analyserats





UTVÄRDERING

RÅSTA GÄRDE

Fördelar med förslag 1: Råsta gärde.

- Bra läge i kommunen för verksamheten.
- Möjliggör idrott och/eller bostäder på Milot som genererar intäkter.
- En samlad driftdepå och växthus i kommunen.
- Ytan är tillräckligt stor.
- Inte en attraktiv yta att bygga bostäder på.
- Ny driftdepå och växthus går att optimera och anpassa för verksamheten.
- Möjligt att förvärva mera mark från Vasakronan.
- Bra söderläge för växthusen.
- Framtidssäker drift för kommunen.
- Stör inte några boende, troligt inte heller inom snar framtid.
- Kommer bli en fin fasad mot den ganska tråkiga elnätstationen.

Nackdelar med förslag 1: Råsta gärde.

- Mycket kablar och ledningar i marken.
- Elnätstation nära som har skyddsavstånd.
- Vi äger inte marken.
- Rangeringspår som har skyddsavstånd.

KYMLINGE GÅRD

Fördelar med förslag 2: Kymlinge gård.

- Vi äger marken
- Möjliggör idrott och/eller bostäder på Milot som genererar intäkter.
- En samlad driftdepå och växthus i kommunen.
- Ytan går att få tillräckligt stor.
- Ny driftdepå och växthus går att optimera och anpassa för verksamheten.
- Bra söderläge för växthusen.
- Framtidssäker drift för kommunen.
- Stör inte några boende, troligt inte heller inom snar framtid.

Nackdelar med förslag 2: Kymlinge gård.

- Våldigt bullerstörd miljö från Kymplingslänken.
- Det finns ingen infrastruktur i närheten av fastigheten såsom el, vatten, spill mm.
- Mindre bra läge i kommunen för verksamheten.
- Kymlinge gård och byggnader blir ihop trängda, ev kan någon byggnad bli föremål för rivning.
- Verksamheten som är på grönytor vid Kymlinge gård får flytta.
- Delar av reservatet kan komma att behövas.
- Sprängning och flyttning av trädgränsen måste göras.
- Ny väg till depån måste anläggas.
- Bussgata från Ursvik till Kista behöver användas för att nå depån utformning av busshinder samt placering av dessa beaktas.
- Tillgänglighet för medarbetare utan bil är inte optimal.
- Kymlinge länken är transportled för farligt gods.

MILOT

Fördelar med förslag 3: Milot.

- Vi äger marken och byggnaderna
- Ytan är tillräckligt stor.
- En samlad driftdepå och växthus i kommunen.
- Finns yta för att bygga ett växthus i bra söderläge.
- Bra läge i kommunen för verksamheten.

Nackdelar med förslag 3: Milot.

- Möjliggör inte idrott och/eller bostäder på Milot i större utsträckning som kan generera ganska stora intäkter.
- Befintlig driftdepå går inte att optimera och anpassa för verksamheten om man inte river vissa byggnader
- Kan vara störande från boende.
- Kräver ganska stora renoveringsåtgärder
- Kommer troligen inte att få ligga kvar över tiden.



RÅSTA GÄRDE: FÖRUTSÄTTNINGAR



RÅSTA GÄRDE, FOTO FRÅN GÅNGVÄG VID SJÖVÄGEN

Råsta gårde där depån föreslås placeras ägs av Vasakronan. Detaljplan för området saknas idag. Det finns flertalet intressenter och angränsande projekt och planer på berörd yta som måste hanteras, några av vilka listas nedan:

- Vasakronan - fastighetsägare
- Kommunens översiktsplanering
- Övre Råstabäckens planerade översvämningssytor

- Grönstråk från Igelbäckens reservat mot Råstasjön.
- Vattenfall elnät (ledningrätter och högspänning)
- SJs rangeringsspår. En utökning av antalet spår planeras inom fastigheten.
- Ellevio (ledningsrätt högspänning 220 kV)
- Norrvatten (ledningsrätt huvudvattenledning dim 800/1000 mm)
- Skanova (ledningsrätt data)
- Idrottsplanering på Örvallen
- Solna kommun och sjövägen som Solna planerar att enkelrikta

Hänsyn vid planering och utformning av depåområdet

Garagebyggnad utformning och gestaltning är viktig för hela området då den sannolikt kommer att ta för sig i volym.

Växthusen behöver söderläge och kan ge ett fint intryck från den planerade parkpromenaden längs Övre Madenbäcken, en publik del i växthuset är möjlig.

Upplagsytor och staket samt mötet mot det gröna promenadstråket söder om depån tillsammans med en stor dagvattendamm/översvämningssyta gör att gestaltningen av depån blir viktig. Känslan av grönstråk och funktionen av dammen behöver säkerställas.

Hantering av smältvatten från snöupplag och rening mot dagvattendamm behöver hanteras.

Avtal med ledningsägare om ledningsflyttar är nödvändigt.

Depån behöver framtidssäkras för att klara att möta ökade framtida krav.

Kultur och fritid planerar sportytorna söder om Igelbäcken, viktigt med samordning mellan ytorna för dammar och grön korridor mellan depån och sportytorna.

Det planerade gröna promenadstråket längst med Övre Råstabäcken bör ses som en sammanhängande helhet från Igelbäckens reservat till Råstasjön och hänsyn behöver tas för att möjliggöra detta.



Bild ovan: Råsta gårde i Ör: exempel på möjlig utformning.



KYMLINGE GÅRD: FÖRUTSÄTTNINGAR



KYMLINGE GÅRD, FOTO Från Gångväg vid ladorna.

Kymlinge gård där depån föreslås placeras ägs av kommunen. Detaljplan för området saknas idag. Det finns flertalet frågor som bör hanteras, några av vilka listas nedan:

- Kommunen - fastighetsägare
- Detaljplan och närheten till reservatet
- Dagvatten måste hanteras varsamt med avseende på Igelbäcken.
- Kymlingelänken och skyddsavstånd.

- Infrastruktur saknas vatten, el avlopp mm
- Långa avstånd för driftfordon att åka dit.
- Behöver åtkomst på bussgatan som går till Kista
- Hundklubben som nyttjar ytorna måste flytta.
- Liten omdragning av mtb och extrem spåret.

Hänsyn vid planering och utformning av depåområdet

Garagebyggnad utformning och gestaltning är viktig för området då den sannolikt kommer att ta för sig i volym, denna är tänkt att skärs in i kullen upp mot skogen och reservatet.

Växthuset behöver söderläge och kan ge en bullerskärm mot Kymlingslänken, en publik del i växthuset är möjlig.

Upplagsytor och staket samt mötet mot Kymlinge gård söder om depån är viktigt att utforma.

Hantering av smältvatten från eventuellt snöupplag och rening behöver hanteras.

Depån behöver framtidsäkras för att klara att möta ökade framtida krav.



Bild ovan: Kymlinge gård exempel på möjlig utformning.



SLUTSATS OCH REKOMMENDATION

Stadsmiljö- och serviceförvaltningen anser att det behöver tas ett samlat grepp om lokalbehovet för stadens gatu-, park, mark och anläggning och VA-drift. Detta då nuvarande lokalerna är slitna och har ett stort underhållsbehov. De är geografiskt spridda över kommunen. Milots driftsdepå är en tillfällig lösning. Växthuset och lokaler vid Ekbacken behöver flyttas på grund av Mäljarbanan. Rissnedepån är underdimensionerad för verksamheten. En långsiktig lösning behövs för att säkerställa underhållet och utvecklingen av Sundbybergs offentliga miljöer.

En gemensam driftsdepå för med sig en mängd fördelar för driftorganisationen. Alternativa placeringar för en sådan har utretts och Råsta gårde har i detta tidiga skede bedömts som den mest fördelaktiga platsen. Förslaget innebär att växthuset kommer att placeras i anslutning till driftsdepån. Förslaget innebär också möjlig exploatering i Milot vilket skulle generera intäkter för staden.

Rekommendationen är således att gå vidare och i en förstudie undersöka möjligheten till en gemensam driftsdepå och ett växthus på Råsta gårde.

Stadsmiljö- och tekniska nämnden föreslås därmed ge Stadsmiljö- och serviceförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för att utröna möjligheterna till en gemensam driftsdepå och ett växthus vid Råsta Gärde.

Kostnaden för förstudien är beräknad till 3 miljoner kronor och förväntas ta 12 månader i anspråk.