

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING  
ANTAGANDEHANDLING  
NORMALT PLANFÖRFARANDE

## Tillägg till planbeskrivning avseende förskola, fastigheten Lärkan 14, Tuletorget

### Planprocessen – normalt förfarande

*Från och med den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag. Denna detaljplan påbörjades efter den 2 maj 2011, och är därmed upprättad i enlighet med PBL 2010:900.*



*Så här långt har vi kommit i planprocessen*

### Handlingar

Detta tillägg till detaljplan avser den gällande detaljplanen, C380, och består av tillägg till plankarta med bestämmelser, samrådsredogörelse samt detta tillägg till planbeskrivning. Tillägget ska läsas vid sidan av den gällande detaljplanen, C 380.

Underlaget till tillägget till detaljplan består av: barnkonsekvensanalys, bullerutredning samt den gällande detaljplanen, C380.

### Bakgrund och syfte

Tuletorget genomgår för närvarande en omfattande renovering och ombyggnation. En ny detaljplan för området togs fram under 2009, vilken möjliggjorde fyra nya byggnader vid Tuletorget. Byggrätterna för två av byggnaderna har inte utnyttjats av ekonomiska skäl. En av dessa byggnader skulle byggas i planområdets nordöstra del; i vilken den gällande detaljplanen anger användningarna bostäder, handel och kontor; där det idag finns en befintlig byggnad om två våningar. Exploatören avser, istället för att uppföra ett nytt lamellhus, behålla den befintliga byggnaden och använda den som förskola. Detta är dock inte möjligt då förskoleverksamhet inte anges som tillåten användning i den gällande detaljplanen.

Med anledning av detta fick stadsbyggnads- och miljöförvaltningen, den 5 mars 2013, i uppdrag av kommunfullmäktige att påbörja arbetet med ett tillägg till detaljplan C 380 gällande fastigheten Lärkan 14, i syfte att möjliggöra en förskola.

### **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**

#### **Läge och areal**

Den gällande detaljplanen, C380, vilken berörs av detta tillägg till detaljplan, omfattar ett område i den norra delen av centrala Sundbyberg. Området avgränsas norrut av Ängsstigen och Kolonivägen, och söderut av Tulegatan och Kyrkparken. Fastigheten Lärkan 14 upptar större delen av planområdet. Byggnaden som ska innehålla förskola är belägen i den norra delen av fastigheten och omfattar cirka 1400 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Två utsläppsgårdar, om 720 respektive 140 m<sup>2</sup>, planeras i anslutning till byggnaden.

#### **Markägförhållanden**

Wallenstam fastigheter AB äger fastigheten som berörs av tillägget till detaljplan.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 25 mars 2013, finns en vision för Sundbybergs stadskärna. I den framgår att Sundbybergs centrum utgör genuin och värdefull stadskärna och att man bör tillvarata utvecklingsmöjligheter i enskilda fastigheter gällande nya fasader och takvåningar. Därutöver ska stadens torg återskapas och utvecklas, exempelvis genom att torgens samband med omkringliggande ytor tydliggörs.

#### **Detaljplaner**

För den berörda fastigheten, Lärkan 14, gäller detaljplan C 380, vilken vann laga kraft den 30 april 2009. Tillåtna användningar enligt detaljplanen är bostäder, handel och kontor samt parkeringsanläggning under planterbart bjälklag.

#### **Övriga planeringsdokument**

Översiktsplan från den 15 mars 2013.

### **Behovsbedömning**

Kommunen ska med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar göra en bedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Detaljplanen innebär inga svåröverblickbara miljöproblem. De direkta miljökonsekvenserna är relativt begränsade och går att beräkna och beskriva. Miljöaspekter beaktas och utreds i planarbetet, vilket framgår av planbeskrivningen, se även rubriken *Miljökonsekvenser* i slutet av dokumentet.

Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

## Planering i närområdet

Flera andra områden i närheten av Tuletorget planeras för framtida bebyggelse såsom ett äldreboende vid kyrkparken direkt söder om Tuletorget samt nya bostäder och ytterligare ett äldreboende vid Friluftsvägen.

## Planeringsförutsättningar

Området kring Tuletorget–Vackra vägen ligger i skärningspunkten mellan centrala Sundbybergs rutnätsstad och Tulemarken och Storskogens mer terränganpassade Stadsstruktur. Tuletorget utgör en av de få norra entréerna till centrum och härifrån når man också Storskogen och Golfängarna. Tulegatan är starkt trafikerad och används som en genomfartsgata genom Sundbyberg. Arbete pågår med att förändra gatans karaktär genom avsmalnade körbanor och förbättrade cykelbanor.

## Bebyggelse

Runt Tuletorget möts många sorters bebyggelse, ofta med starka kontraster i uttryck och skala (se bild 1 och 2). Punkthusen på torget angränsar till villabebyggelse i norr, flerbostadshus i kvartersstruktur i sydost samt andra punkthus i söder. Byggnaden vilken planeras inrymma förskola uppfördes i början av 1960-talet och var då tänkt som handelslokal. Den har sedan dess inrymt olika verksamheter som polisstation, apotek, restauranger m.m.



Bild 1. Byggnad vilken planeras inrymma förskola. Fasad mot norr (Ängsstigen).



Bild 2. Byggnad vilken planeras inrymma förskola. Fasad mot söder (Tuletorget).

### Mark och vegetation

Tuletorget ligger på en privat fastighet men är tillgängligt för allmänheten. Idag ger torget ett slitet och nedgången intryck, med nedlagda verksamheter och stora oanvända ytor. Torget kommer att byggas om och ges nya funktioner samt en ny gestaltning.

### Gator och trafik

Sundbybergs stad har inte tagit fram någon särskild parkeringsnorm för förskolor, men trafikplanen anger att man vill begränsa antalet parkeringsplatser i kommunen under förutsättning att det inte uppstår problem till följd av parkeringsbrist. Under fastigheten finns ett parkeringsgarage med 311 bilplatser, varav 5 platser planeras för rörelsehindrade 20 platser är planerade för förskoleverksamheten. Längs Ängsstigen finns ytterligare ett 40-tal parkeringsplatser på gatumark.

Den nya förskolans läge ger goda förutsättningar för att nyttja gång-, cykel och kollektivtrafik vid hämtning och lämning samt vad gäller personalens resor. I trafikplanen framgår att parkeringsbehovet varierar med tillgången till kollektivtrafik. Tuletorget, med dess närhet till Sundbybergs och Näckrosens tunnelbanestation, samt ett flertal busslinjer, ligger enligt trafikplanen inom en zon med god tillgång till kollektivtrafik; vilket innebär att parkeringsbehovet för förskoleverksamheten är begränsat. Dessutom är Tuletorget beläget i direkt anslutning till ett av Sundbybergs huvudcykelstråk (se bild 3).

Sammantaget innebär de nämnda förutsättningarna att det är önskvärt att få en trafiksäker miljö med inslag av grönska utmed Ängsstigen. För att uppnå detta kan en viss del av parkeringsplatserna utmed vägen komma att tas bort.

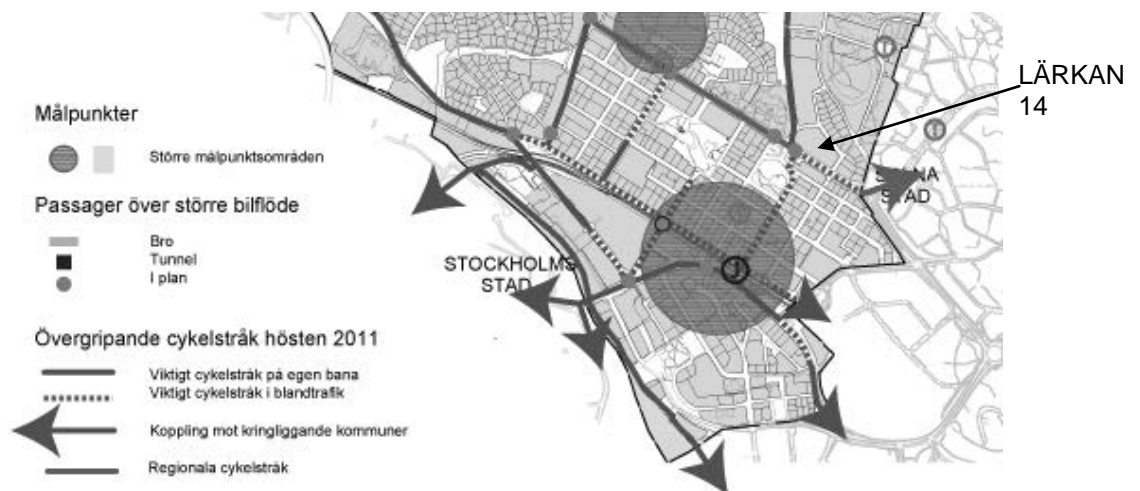


Bild 3. Övergripande cykelnät (nuläge). Utdrag från trafikplan för Sundbyberg 2012.

### Service

På Tuletorget och i närområdet finns service i form av ett flertal restauranger, en mataffär, ett postkontor och poliskontor samt en tandläkarmottagning.

### Störningar och risker

#### Buller

Trafiken på omgivande gator, främst Tulegatan, medför trafikbuller. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms vägledning om trafikbuller i bostadsplanering ska skollokaler ha en ekvivalentnivå inomhus om högst 30 dB(A). Minst halva skolgården ska ha en ekvivalent ljudnivå om högst 55 db(A).

Som del av en större hastighetsöversyn kommer hastigheten på Tulegatan att sänkas från 50 till 40 km/h, vilket kommer att medföra lägre bullernivåer.

I samband med planarbetet har en bullerutredning utförts. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudtrycksnivån på den yta där förskolans mest bullerutsatta utsläppsgård planeras, mot Ängsstigen och Skogsbacken, understiger 55 dB(A) och att Länsstyrelsens krav därmed uppfylls. Därutöver visar utredningen att bullernivåerna vid förskolans fasader ger goda förutsättningar för att klara kraven på ekvivalent ljudnivå inomhus. Maximal ljudnivå för enskilda fordonspassager blir därmed dimensionerande för fasader och fönster nära omkringliggande vägar.

#### Luftkvalitet

Lufthaltsberäkning daterad 2006-08-23 (IVL svenska miljöinstitutet AB), vilken genomförts i tidigare planarbete, visar att partikelhalten (PM10) inte överskrider miljökvalitetsnormerna.

#### Farligt gods

Inga transporter genom området.

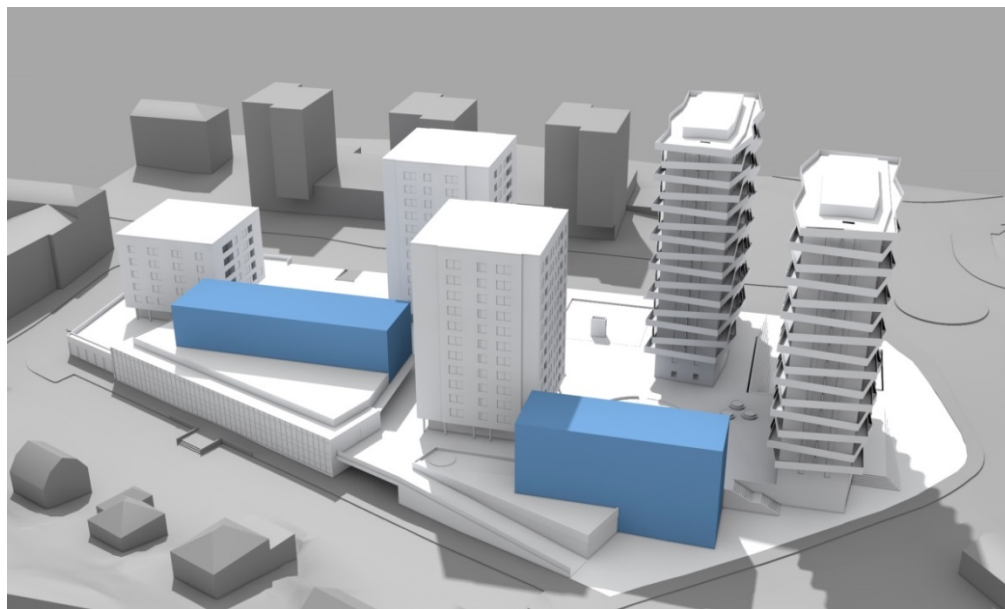
## Förslag

### Bebyggelse

Tillägget till detaljplan syftar till att möjliggöra en förskola med 6 st. avdelningar i den befintliga byggnaden utmed Ängsstigen 1, 3 och 5. Entré till förskolan kommer att ske från Tuletorget och Ängsstigen som får en ny, trafiksäkrare utformning med mer grönska. I byggnaden finns några befintliga lokaler med entré mot Tuletorget, vilka behålls för uthyrning. I tillägget till plankartan kompletteras fastighetens tillåtna användningar med förskoleverksamhet men samtidigt kvarstår de byggrätter som ingår i den gällande detaljplanen. Detta bedöms nödvändigt eftersom förhållanden för exploatering kan komma att förändras i framtiden.

Byggrätterna vilka i nuläget inte kommer att utnyttjas är nedan illustrerade blått, se bild 4. Den planerade förskolan är tänkt att inrymmas i byggnaden som är placerad på delvis samma plats som byggrätten i planområdets nordöstra del. Den andra byggrätten, vilken inte heller genomförs i nuläget, sammanfaller delvis med förskolans utsläppsgård i planområdets nordvästra del. Därutöver anger den gällande detaljplanen punktprickad mark, d.v.s. ”mark som inte får bebyggas”, på den plats där den befintliga byggnaden som ska inrymma förskolan är belägen, men eftersom byggnaden behålls samt får en ändrad användning tas denna bestämmelse bort.

För att byggrätterna inte ska kunna utnyttjas samtidigt som det bedrivs förskoleverksamhet i den befintliga byggnaden, införs en bestämmelse om utökad lovplikt. Bestämmelsen innebär att bygglov för uppförande av nya byggnader inte får beviljas om den befintliga byggnaden används som förskola.



**Bild 4.** Illustration över byggrätter (i blått) vilka i nuläget inte kommer att utnyttjas. Byggrätten i bildens vänstra del sammanfaller med den planerade förskolan, och byggrätten i bildens högra del sammanfaller delvis med skolans planerade utsläppsgård.



## Mark och vegetation

På Tuletorget planeras ett antal funktioner som kommer att kunna användas av förskolan, såsom en lekplats, en grillplats, två utsläppsgårdar och ytor för sportaktiviteter. De två utsläppsgårdarna förläggs i direkt anslutning till förskolan; en större gård väster om byggnaden om ca 720 m<sup>2</sup> samt en mindre gård om ca 140 m<sup>2</sup> för de yngsta barnen; vilken placeras öster om byggnaden (se bild 5). Utsläppsgårdarna innebär att viss mark som tidigare var tillgänglig för allmänheten kommer att inhägnas och användas för förskoleverksamheten.

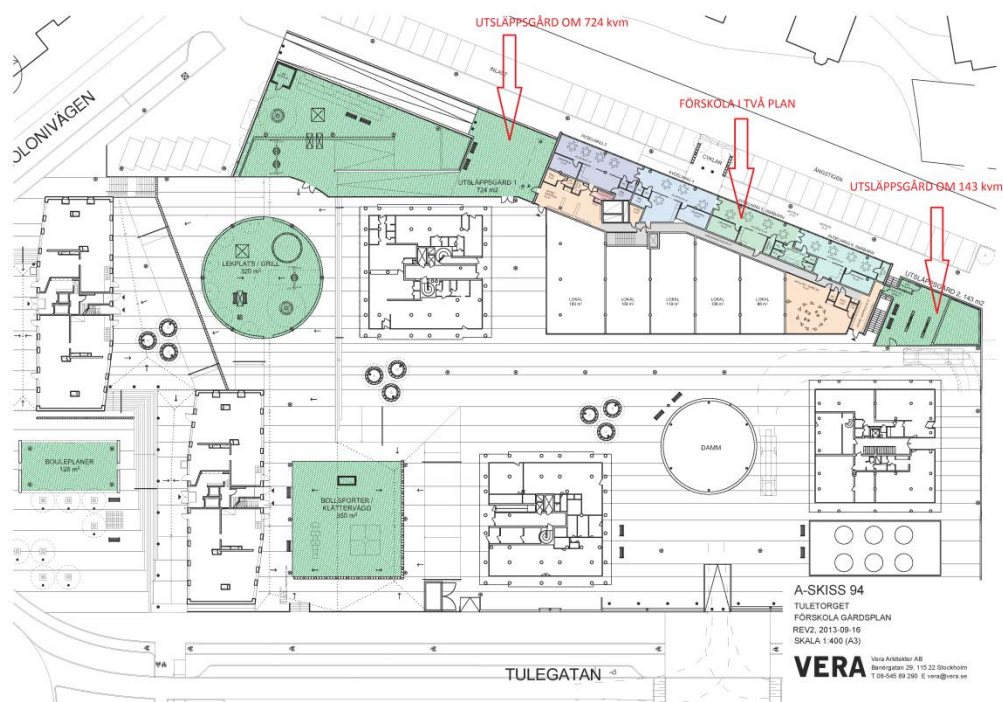


Bild 5. Illustration över förskolans utemiljö.

## Naturmiljö

Cirka 300 m norrut från den planerade förskolan finns en allmän park i kvarteret Vargen som kan användas av förskoleverksamheten. Ytterligare 250 m därifrån finns en lekplats. Därutöver finns två större parkområden med lekplatser i närheten av förskolan; Tornparken, belägen ca 500 m väster om den planerade förskolan samt Lötsjöparken, vilken är belägen ca 750 m norr om förskolan.

## Gator och trafik

Eftersom den planerade förskolan kommer att inrymma ett stort antal barn (från 6 avdelningar) är det viktigt att gatumiljön vid förskolan möjliggör trafiksäker hämtning och lämning av barn. Förskolan kommer att innebära en ökning av trafiken på Ängsstigen och gatan ska ge förutsättningar för säker angöring.

## Angöring och leveranser till förskola och lokaler

Leveranser av mat till förskolan samt sophämtning sker via Ängsstigen.

## **Teknisk försörjning**

Bebyggelsen är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt fjärrvärmenät. En av Norrvattens huvudvattenledningar är förlagd utmed Ängsstigen och hänsyn bör tas till denna vid ombyggnationer av vägen. Vid eventuellt behov av kyla ska anslutning till fjärrkyla eftersträvas.

## **Avfallshantering**

Översiktsplanen understryker att källsortering och återvinning är viktiga inslag i övergången till ett kretsloppssamhälle. Kommunen har som mål att kraftigt minska avfallsmängden.

*Sundbybergs stads riktlinjer för avfallshantering ska beaktas.*

## **Värme**

Bebyggelsen ska utformas så att energiförsörjningen kan ske med högsta möjliga energieffektivitet.

## **Dagvatten**

Dagvatten ska tas omhand lokalt om så är möjligt (LOD). Om inte LOD kan utföras ska fördröjning av dagvattnet ske innan anslutning enligt huvudmannens anvisningar utförs till det kommunala dagvattennätet.

Med hänsyn till vattensituationen i tätortsområden är det viktigt att bebyggelse alstrar så begränsade volymer dagvatten med så låg föroreningsnivå som möjligt.

## **Konsekvenser**

### **Miljökonsekvenser**

#### *Buller*

Bullerstörningar kopplade till förskoleverksamheten kan förväntas under dagtid.

#### *Dagvatten*

Befintlig anläggning för dagvattenavrinning kommer att användas. Tillkommande lektytor och vegetation på Tuletorget kan innebära en viss fördröjning av dagvattnet.

### **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?



### **Trygghet-, säkerhet- samt jämställdhetsperspektiv**

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 arbetsplatser och därmed antalet människor som rör sig längs gatorna som idag kan upplevas otrygga efter mörkrets inbrott. Arbetsplatserna planläggs i ett mycket bra kollektivtrafikläge, vilket underlättar för dem som åker kollektivt.

### **Barnkonsekvensanalys**

Barn- och utbildningsförvaltningen har tagit fram en barnkonsekvensanalys daterad den 21 oktober 2013. Analysen biläggs planhandlingarna.

### **FNs konvention om barnets rättigheter**

Kommunen har beaktat nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 i planarbetet. I planarbetet har såväl barnens sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter, som barnets rätt till lek, vila och fritid analyserats. Barnens rätt till aktivt deltagande i samhället och dess rätt till lika värde har uppmärksammats. Barn- och utbildningsförvaltningen har gjort en barnkonsekvensanalys i vilken slutsatsen är att projektet inte leder till 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. Detta planarbete inbegriper främst den fysiska miljön genom att identifiera och undaröja hinder och barriärer mot tillgänglighet avseende byggnader, vägar, transportmedel och andra inom- och utomhusanläggningar, däribland skolor, bostäder, vårdinrättningar och arbetsplatser.

### **Trygghet- säkerhet- och jämställdhetsperspektiv**

Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i allas vardag. Enligt översiktsplanen ska Sundbybergs stad arbeta aktivt för att skapa säkra och lekvänliga skolvägar. Stadens mål är att planera för en säkrare och mer upplevelserik skolväg så att fler barn börjar gå och cykla till och från skolan. Skolgården utformas för att främja en lekmiljö som berikar barns lek ur ett jämställdhetsperspektiv.

## **Detaljplanens genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Preliminär tidplan**

Godkännande	1:a kv 2014
Antagande i KF	2:a kv 2014
Laga kraft	2:e kv 2014

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är densamma som för underliggande detaljplan, C 380, vilken är 15 år och löper fram till den 30 april 2024.

### **Ansvarsfördelning/huvudmannaskap**

Fastigheten Lärkan 14 ägs av Wallenstam AB och Sundbyberg 2:17 ägs av Sundbybergs stad.

### **Avtal**

#### *Exploateringsavtal*

Exploateringsavtal för genomförande av den gällande detaljplanen, vilken detta tillägg till detaljplan avser, har tecknats mellan Sundbybergs stad och Wallenstam AB.

### **Ekonomiska frågor**

Detta tillägg till detaljplan är ett resultat av ett ökande behov av förskoleplatser i kommunen samt att exploatören valt att, i nuläget, inte utnyttja två av byggrätterna i den gällande detaljplanen, för att istället använda en befintlig byggnad som förskola.

Plankostnadsavtal kommer att träffas mellan Sundbybergs stad och Wallenstam AB.

### **Tekniska frågor**

Under byggtiden ska närheten till befintlig huvudvattenledning i Ängstigen, Kolonivägen och Skogsbacken beaktas. 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. Byggnaden som skall inrymma den planerade förskolan är ansluten till kommunens fjärrvärmenät.

### **Medverkande tjänstemän**

Planhandlingen har tagits fram av Christoffer Jusélius i samråd med Annika Colbengtsson och andra berörda tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen. Tillägget till detaljplanen grundas på förslag av Vera arkitekter.

Charlotte Richardsson  
*Planeringschef*

Christoffer Jusélius  
*Planarkitekt*