



Sundbybergs
stad

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2005-04-19
LUDVIG MILLES DNR108/2003-214

Planbeskrivning Antagandehandling

Detaljplan för del av kv. Enen (Enen 8 och 9), Sundbybergs stad, Järnvägsgatan 80a och 80b

Handlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta, genomförandebeskrivning och bilaga i form av skisser på bebyggelseförslag.

Bakgrund

Uppdraget

Under 1997 och 1998 fanns det förslag på byggnation på fastigheterna. JM Byggnads AB hade tagit fram skisser på byggnation av flerbostadshus. Förslaget gick ut på samråd 1998-02-19 och en samrådsredogörelse skrevs 1998-05-25, (dnr 98-30/214). Samrådet avbröts emellertid mitt i processen. Orsaken var dåvarande bensinstationen på fastigheten Lönne 7. Närheten till denna utgjorde det avgörande hindret för att uppföra bostäder på fastigheterna varför planarbetet lades ner. Grannar och allmänhet reagerade starkt emot planförslaget.

Fastighets AB Förvaltaren deltog under 2002 i den av SABO initierade tävlingen ”Bygg så vi har råd att bo”. Efter diskussioner med samhällsbyggnadsförvaltningen bedömdes bifogade bebyggelseförslag vara lämpligast på den aktuella tomten Enen 8 och 9. I mars 2003 inkom Förvaltaren med hemställan om ny detaljplan för fastigheterna. I april 2003 beslutade kommunfullmäktige att ge stadsbyggnads- och fastighetsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet.

Under de senaste åren har efterfrågan på bostäder i Sundbyberg och i regionen ökat kraftigt varför politiker och förvaltningen bedömer projektet som angeläget.

Syfte

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra ett flerbostadshus genom att omfördela gällande byggrätter enligt Fastighets AB Förvaltarens skisser samt anpassa planbestämmelserna till dagens krav för miljönormer etc.

Plandata

Planområdet

Enen 8 och 9 ligger i Centrala Sundbyberg på gränsen mellan Duvbo och stenstaden kallad Hästhagen.



Situationsplan

Planområdet markerat med röd linje

Areal

Planområdet är 2100 kvm stort.

Ägoförhållanden

Fastigheterna Enen 8 och 9 ägs av Fastighets AB Förvaltaren.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan antagen januari 2001

visar planområdet som stadsbyggd, där avsikten är att i princip bevara karaktären och stadsmiljön.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är C 35, antagen 1942. Planen medger en byggrätt för bostäder om två lamellhus med en högsta tillåtna byggnadshöjd om +22,0 meter över nollplanet mot gatan och +25,0 meter över nollplanet mot gården. Detta innebär 3 våningar höga hus vilket ger en sammanlagd byggrätt om ca. 2.000 kvm bruttoarea ovan mark. Planen förutsätter en rivning av villan på fastigheten Enen 8.

Stadsbild

Den närmaste bebyggelsen kring Enen 8 och 9 varierar kraftigt. I nord och väst är Hästhagen villabebyggd liksom en övergång från Duvbos bebyggelse, som är två våningar hög bortsett från att Hästhagens villor ibland är flerfamiljshus. Längs järnvägs-gatan används flera av fastigheterna för kontorsändamål. Öster om planområdet, på Enen 13 är flerfamiljshus uppförda om 4 våningar. Järnvägs-gatan bidrar till att stärka den urbana karaktären på denna sida med sin sträckning inåt centrala Sundbyberg. Kvarteret Lönner på andra sidan Järnvägs-gatan är idag av

industriell karaktär. En ny plan som medger lamellkontor i tre våningar finns för kvarteret.

På fastigheten Enen 8 finns idag Hästhagens äldsta villa i en våning från 1900.

Landskapsbild

Planområdet är beläget vid foten av en höjd, Hästhagen, som naturligt inramas av vägar samt en tidigare mosse. Marken faller vidare neråt, på andra sidan Järnvägsgatan, mot det som tidigare var sjöbotten och som idag endast Bällstaån vittnar om.

Mark och vegetation

Marken består av friktionsjord med berg i dagen på sina håll.

Inom planområdet är vegetationen uppvuxen med karaktären av park med flera vackra träd.

Pågående planering

September 2004 antogs planen för del av centrala Sundbyberg. Syftet med planen är att möjliggöra en blandad bebyggelse för boende samt för verksamheter och kontor i en mindre skala samtidigt som bevarandevärden värnas.

På andra sidan Järnvägsgatan i kvarteret Lönneren pågår projektering av kontor i Förvaltarens regi.

Kvarteret Kabeln på samma sida om järnvägen planeras förtätas med kontor och 135 bostäder. Planen antas under våren 2005.

På andra sidan Järnvägen, i Stockholmskommun, i kv. Baltic planeras 1000 bostäder. Planering sker i samråd med Sundbyberg och möjligheter till en väg- och parkkoppling utreds för närvarande. Program beräknas till sommaren 2005.

Förslag

Byggnad

Byggnaden uppförs med en huskropp om fyra våningar längs järnvägsgatan. Den nya volymen utförs som en fortsättning av flerfamiljshusraden inom kvarteret Enen mot Järnvägsgatan. Takvinkeln får högst vara 30 grader vid en takfotshöjd på +24 meter. Befintlig fastighet på Enen 8 bildar en ny fastighet om minst 590 kvadratmeters area.

Skyddsbestämmelse

Byggnaden föreslås skyddas med skyddsbestämmelse (q).

Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej heller förvanskas.

Tillbyggnader, ombyggnader samt vård och underhållsarbeten skall utföras varsamt och med sådana material att det kulturhistoriska värdet inte minskar eller förvanskas. Proportioner, fasadmaterial, färgsättning och fönsterutformning är viktiga att beakta.

Handel och verksamhet

I bottenvåningen av nybyggnad tillåts handel och mindre verksamhet. Vid eventuellt bygglovsbedömning prövas tillgänglighet och störningsrisker.

Parkering och angöring

Parkering för de boende 0,8 parkeringsplatser/lägenhet ska rymmas inom ny fastighet (Enen 9) eller kv. Lönnen på andra sidan Järnvägsgatan. Detta servitutsavtal redovisas i exploateringsavtal vid antagande. Parkering för Enen 8, villan, sker på fastigheten.

Trafik

Fordonsrörelserna från den nya byggnaden (56/dygn) bedöms som ringa varför inga åtgärder i trafiknätet görs pga. denna exploatering. Parkering sker inte på fastighet varför fordonsrörelserna kan bli ännu mindre.

Teknisk försörjning

Nybyggnaden ansluts till de kommunala näten för försörjning av vatten, avlopp och el. Möjlighet att ansluta fastigheten till fjärrvärme och stadsgas finns.

Miljökonsekvenser

Buller

I dag passerar cirka 14.300 fordon/vardagsmedeldygn på Järnvägsgatan.

Vid nybyggnation av bostäder får inte följande riktvärden för trafikbuller överskridas:

30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus

45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad) (gäller vägtrafikbuller)

55 dBA ekvivalent ljudnivå på uteplats och 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostadsområdet i övrigt (gäller tågbuller)

70 dBA maximalnivå på uteplats i anslutning till bostad

Avsteg från riktvärdet 55 dBA vid fasad kan medges under förutsättning att inomhusnivån ligger väl under 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå samt att minst hälften av boningsrummen i varje enskild lägenhet har en ljudnivå på högst 55 dBA utanför fönster.

På gården skall man sträva efter att uppnå en lugn miljö med ekvivalent ljudnivå ned mot 40 dBA. Fläktar och andra installationer på fastigheten får inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå på uteplats än 40 dBA.

Bullerberäkningar

Luft

Enligt luftvårdsförbundets kartdatabas ligger dygnsmedelvärdet för partiklar (PM₁₀) på gator i och kring planområdet år 2002 på mellan 27 och 39 µg/m³.

Gränsvärdet för luft är att medelvärdet under det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 µg/m³. Byggnationen medför att partikelhalten i gatumiljön ökar något. Trafiken passerar för övrigt i ett öppet läge förbi platsen för bebyggelsen.

Vid eventuell framtida bebyggelse i motstående kvarter Lönner kan gaturummet delvis komma att slutas vilket innebär viss höjning av partikelhalterna. Miljökvalitetsnormer för luften bedöms inte överskridas inom området.

Tilluft till byggnaden skall för att uppnå bästa möjliga kvalitet på inomhusluften tas in över tak från gårdssidan.

Radon

Planområdet är beläget i normalriskområde för markradon dvs. strålningen kommer inte överstiga 15u r/h. Vid normal grundläggning förväntas inga problem med förhöjda radonhalter inomhus. Kontrollmätning bör utföras i färdig byggnad.

Förorenad mark

Det finns inga kända eller troliga markföroreningar inom planområdet.

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 tio år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen, Sundbybergs stad. Ansvarig tjänsteman har varit Ludvig Milles. Miljöbedömningen har utförts av Sören Sjögren, miljövårdsintendent, samhällsbyggnadsförvaltningen. Förslagsskisser har utförts av arkitekt SAR/MSA Helena Björkander, WSP Arkitektur.

Niklas Svensson
planeringschef

Ludvig Milles
stadsarkitekt