



Detaljplan för Jägaren 7, 8 och 9 samt del av Sundbyberg 2:17, Tulegatan 5-9 i Sundbybergs stad

Planprocessen



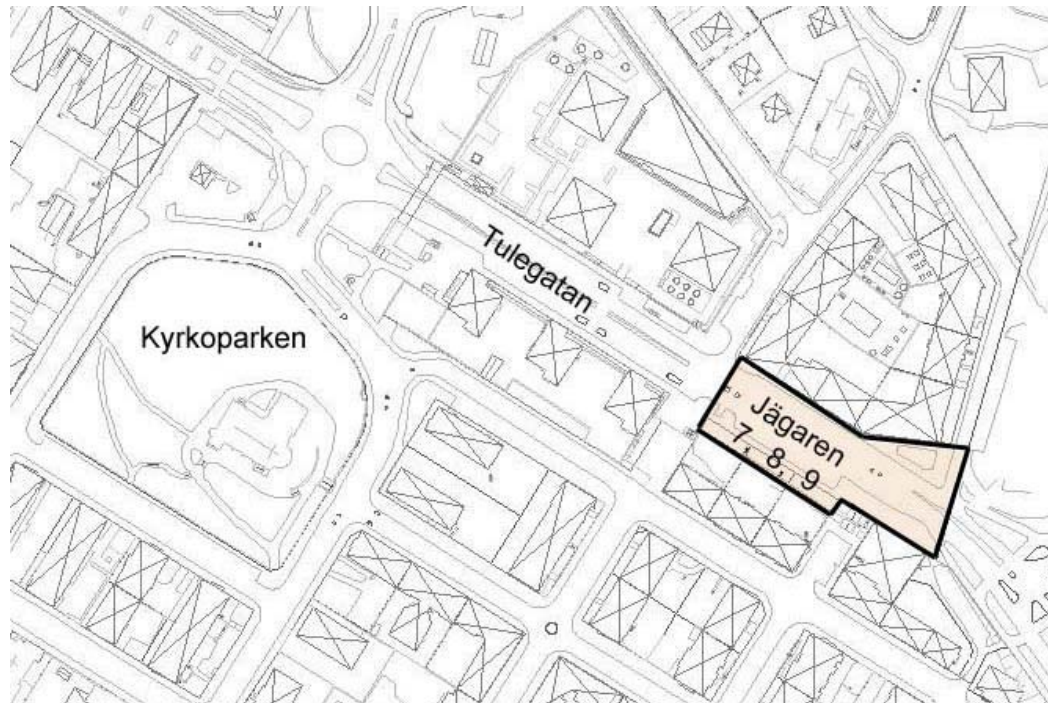
Handlingar

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

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av ett flerfamiljshus med cirka 45 lägenheter, lokaler i bottenvåningen och eventuellt i del av plan 1 samt garage i källarplanet på fastigheterna Jägaren 7, 8 och 9 samt del av Sundbyberg 2:17.

Planområdet



Området omfattar fastigheterna Jägaren 7, 8 och 9 samt angränsande sträckning av Tulegatan (del av Sundbyberg 2:17) till gränsen mot Solna.

Förutsättningar

Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, anges området som stadsbygd (NmS) där avsikten är att i princip bevara karaktären och stadsmiljön.



Flygperspektiv

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

C 35 Sundbybergs stad (antagen 1942-04-30). Marken anges i planen som allmän platsmark (gata, torg, m.m.),

C 174 Centrala Sundbyberg ändring (antagen 1967-03-13). Marken anges i planen som punktprickad kvartersmark samt gatumark.

C 244 Kv Masen och del av Sundbyberg 2:17 (antagen 1990-05-14).

Bebyggelse

Området kring Tuletorget–Vackra vägen ligger i skärningspunkten mellan centrala Sundbybergs rutnätsstad och Tulemarkens och Storskogens mer terränganpassade stadsmönster. Tuletorget utgör en av de få norra entréerna till centrum och härifrån når man också Storskogen och Golfängarna. Tulegatan är en viktig gata i staden.

Olika tider har satt sina avtryck med karakteristisk bebyggelse från både 1930-, 40-, 50-, och 60-tal. På en liten yta möts många sorters bebyggelse, ofta med starka kontraster i uttryck och skala. Höghusen vid torget står intill villabebyggelse, liksom punkthusen i Tulemarken. Tillsammans skapar bebyggelsen och de olika stadsbyggnadsmönstren en på en gång intressant och splittrad stadsbild med många öppningar och perspektiv.

Fastigheterna Jägaren 7, 8 och 9 utgörs vid Tulegatan av en brant bergvägg.

Trafik

Sundbybergs trafikplan antogs av kommunfullmäktige 2004. Bland de rekommenderade åtgärderna i gatenätet återfinns åtgärder på Tulegatan. Tulegatans karaktär föreslås förändras så att oskyddade trafikanter kan passera i plan utan risk för allvarlig olycka. Gestaltningen av gaturummet ska framhålla stadsmässighet och centrumfunktion framför funktionen som genomfartsgata.



Pågående planering

- Lärkan 14 (Tuletorget)

Kommunfullmäktige har givit stadsbyggnads- och fastighetsnämnden ett planuppdrag gällande 180 lägenheter och 1000 kvm lokal-/butiksyta som tillskapas i fyra nya hus; två punkthus om 16 våningar och två lamellhus om fyra respektive sex våningar. Dessutom byggs de befintliga punkthusen på med en våning.

- Tulegatan

En projektering för ombyggnad av Tulegatans tredje etapp har genomförts av Sundbybergs stad. Den innebär att Tulegatan inom det aktuella området inrymmer 23 tvärställda parkeringsplatser i gatans mittfält. Dessutom är längsparkering på båda sidorna om Tulegatan projekterad (cirka 21 p-platser). Norrvattens huvudvattenledning är förlagd till projekterat parkeringsområde i gatans mitt.

Förslag

Bebyggelse

44-47 lägenheter och cirka 575 kvm lokal-/butiksyta tillskapas i ett flerfamiljshus som placeras på fastigheterna Jägaren 7, 8 och 9 samt på delar av den nuvarande parkeringen vid Tulegatan.

Byggnaden består av tre delar i varierande höjd; en tio våningar hög torndel mot öster, en långsträckt femvåningsdel i mitten som höjs till en avslutande volym i sex våningar mot Gränsgatan i väster. Fasadmaterialet varierar i de olika delarna mellan skärmtegel i en grå kulör (de två högre gavelpartierna) och ljus puts med inslag av trä eller annat avvikande material i den långstäckta lågdelen. Huset ska utformas utan markerad takfot.



Entréplanet och eventuellt delar av plan 1 ska innehålla kontor/butiker. Det nya huset syftar till att skapa en urban inramning av Tulegatan och de kommersiella lokalerna i gatuplanet kommer att knyta an till den levande stadsmiljön som kännetecknar Sundbyberg med små butiker i närhet till boende. Byggnaden ska utgöra ett kvalitativt tillägg som kommunicerar väl med gaturummet och omgivande bebyggelse och ska utformas med ett modernt formspråk.

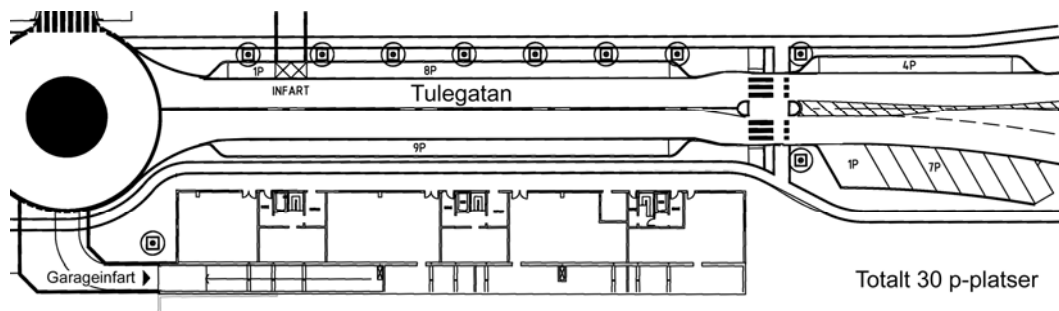
Avståndet mellan den planerade byggnaden och de övriga husen i kv Jägaren är knappt 21 meter. De utkragande burspråken ligger på ett avstånd om knappt 19 meter. Intilliggande hus i angränsande kvarter ligger knappt 17 meter från Jägaren 6. Avståndet till kv Sparven på motstående sida av Tulegatan blir drygt 22 meter. Nivåskillnaden mellan Tulegatan och ovanliggande hus inom kvarteret Jägaren är cirka sju meter.



Trafik och parkering

Förslaget innebär att en sträcka på Tulegatan, från och med kommungränsen till och med cirkulationsplatsen vid Skogsbacken, måste omprojekteras i förhållande till stadens ursprungliga projektering av Tulegatan etapp III. Enligt markanvisningsavtalet ska exploitören stå för denna omprojektering.

För Tulegatan innebär bebyggelsen att gaturummet smalnas av från 30 meter till cirka 22,5 meter och att den för etapp III projekterade tvärställda parkeringen i gatans mitt (23 p-platser) tas bort. På ömse sidor om Tulegatan uppförs 22 allmänna längsgående parkeringsplatser och utanför kvarteret Masen 8 snedställda, sammanlagt 30 platser varav en handikapplats. I dagsläget finns 31 allmänna parkeringsplatser inom aktuellt område på Tulegatan. Att Tulegatan smalnas av ger ett mer stadsmässigt gaturum med en tydlig centrumfunktion istället för att som idag upplevas som genomfartsgata.



Fastighetens parkeringsbehov uppfylls genom ett garage i husets källarplan. Antal parkeringsplatser är 33 och infart sker via Tulegatan i Skogsbackens förlängning.

Mark och vegetation

Kvartersmark och allmän platsmark som idag är obebyggd tas i anspråk för bebyggelsen. Jägaren 7, 8 och 9 består av en brant bergvägg som till största delen kommer att sprängas bort. Dessutom placeras byggnaden delvis på allmän mark som idag utgörs av gatumark.

Fastighetsreglering

För att tillskapa en fastighet avsedd för det planerade huset utökas lämpligen någon av de berörda fastigheterna Jägaren 7, 8 eller 9 med mark från de övriga inklusive med mark från Sundbyberg 2:17.

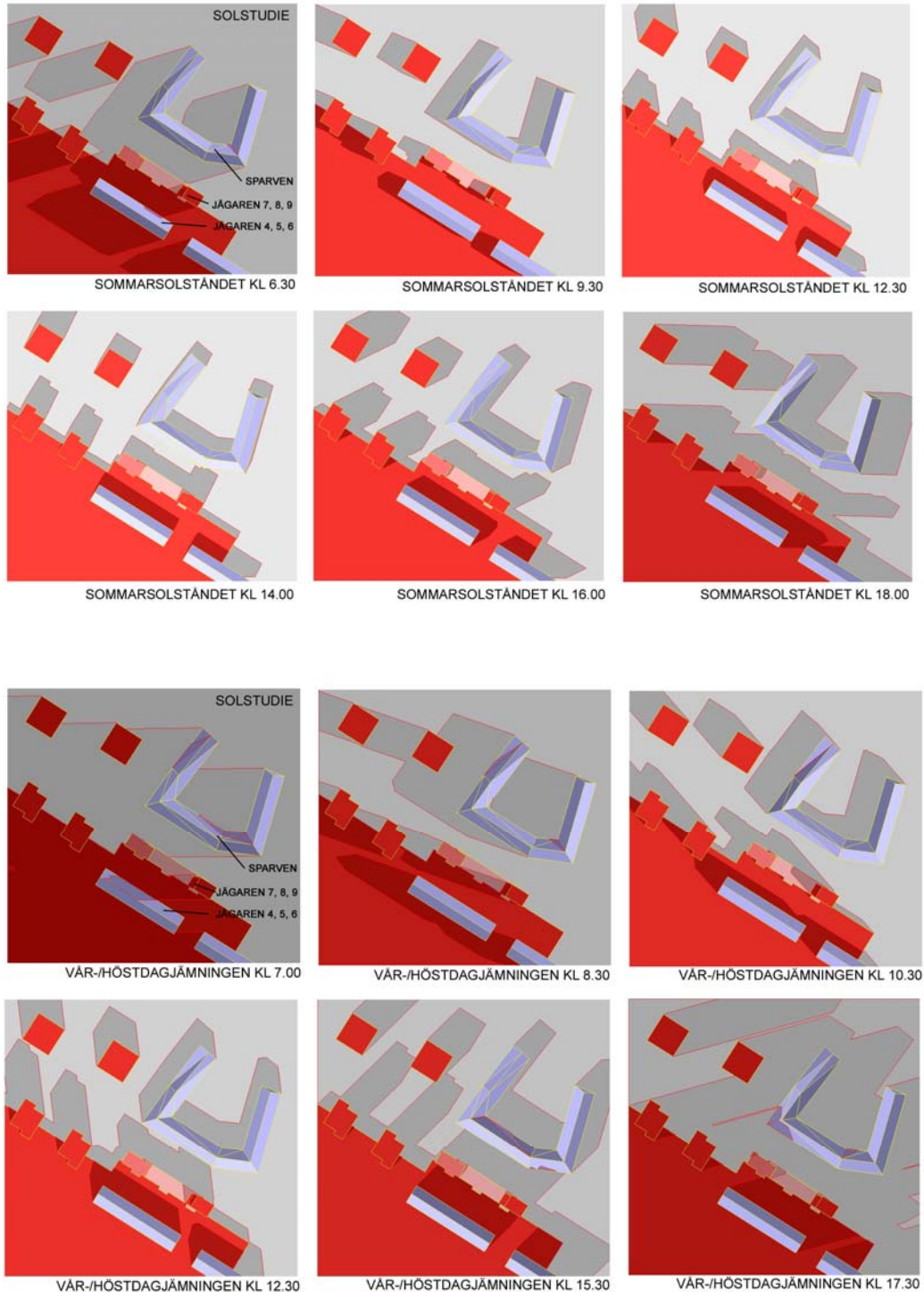
Inverkan på miljön

Ställningstagande till planens eventuella betydande miljöpåverkan

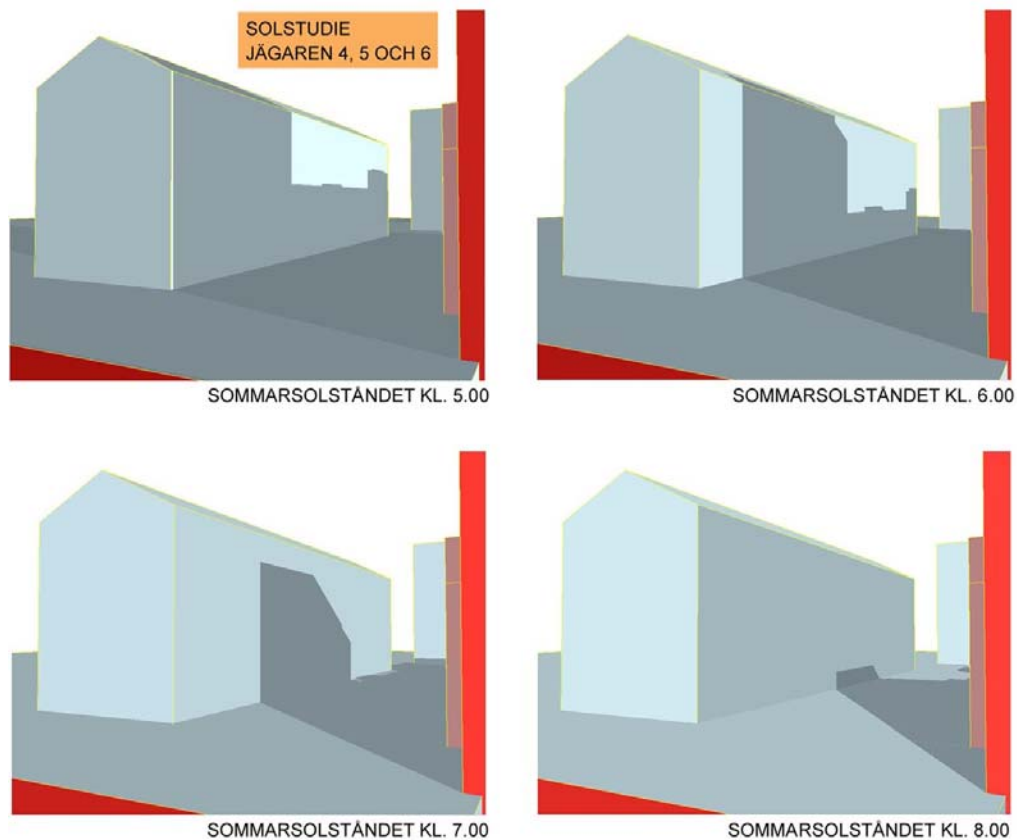
Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen har gjort en bedömning och konstaterar att planen inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en formell miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken (MB) behöver genomföras.

Solstudier

Solstudier har utförts som visar att vid sommarsolståndet i juni så skuggas Sparven 5 och 18 på motstående sida av Tulegatan (2-4) i princip inte alls. Vid vår- och höstdagjämningen (i mars och september) visar studierna att mellan klockan 11 och 15 så skuggas delar av Sparven 18 och mellan klockan 13 och 18 så skuggas delar av Sparven 5 av den nya byggnaden.



Vid sommarsolståndet skuggas delar av Jägaren 4, 5 och 6 fram till klockan åtta på morgonen av byggnadens högsta del. Vintertid går solen upp senare och kastar därmed ingen skugga på Jägaren 4, 5 eller 6.



I förvaltningens miljöbedömning har bl.a. följande miljöaspekter formulerats, vilka ska beaktas i det fortsatta planarbetet:

Radon

Markområdet är till en del markerat som riskområde för markradon på kommunens radonriskkarta. Risken för markradon ska uppmärksammas i det fortsatta arbetet.

Förorenad mark

Inom området finns inga kända markföroreningar.

Parkering

Parkeringsplatser inom området ska vara placerade/utformade på sådant sätt att störningar genom ljud, lukt eller ljus inte uppkommer.

Buller

En beräkning av trafikbullret inom planområdet har utförts av ljudkonsult Sergius Blomquist i april 2006. Utredningen visar att byggnaden klarar kvalitetsmål med avstegsfall. Avstegsfall från riktvärdena är tillämpligt i detta centrala läge, platsen är väl lokaliserad i förhållande till service och kollektivtrafik. Om möjligt skall ytterligare minskning av störning pga. trafikbuller eftersträvas.

Kvalitetsmål:

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

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

I vissa nybyggnadsfall kan inte riktvärdet vid fasad uppnås. Mer än 65 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönstret bör inte förekomma. Avsteg från riktvärdet 55 dB(A) vid fasad kan endast göras efter noggrann prövning. Minimikrav är i sådant fall att:

- inomhusnivån ligger väl under 30 dBA ekvivalent ljudnivå
- minst hälften av bostadsrummen i varje enskild lägenhet har en ljudnivå på högst 55 dB(A) utanför fönster. Tillgång måste finnas till uteplats skyddad från trafikbuller.

Bullerproblematiken ska även uppmärksammas vid utformning/placering av fläktsystem och liknande inom bebyggelsen.

Luftkvalitet

Inriktningen ska vara att tillförsäkra bästa möjliga luftkvalitet.

Spridningsberäkningar av partiklar, PM10 vid Tulegatan har utförts av SLB-Analys, i april 2006. Beräkningarna har visat att den dimensionerande miljö kvalitetsnormen för PM10 ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) kommer att klaras i gatunivå med detaljplanen genomförd. PM10 – halten har där beräknats till ca $43 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Utredningen tyder på att luftföroreningarna kommer att öka något jämfört med om planen inte kom till stånd. Detta beror på att gaturummet sluts och smalas av.

Dagvatten

Översiktsplanen anger att dagvatten där så är möjligt ska omhändertas lokalt (LOD) och att det med hänsyn till vattensituationen i tätortsområden är viktigt att bebyggelse alstrar så begränsade volymer dagvatten med så låg föroreningsnivå som möjligt. Vid projekteringen ska ”Riktlinjer för hantering av dagvatten i Sundbybergs stad” iakttas.

Elektromagnetiska fält

Eventuella elektromagnetiska fält från fasta elinstallationer i eller utanför byggnad bör inte överskrida riktvärdet $0,2 \mu\text{T}$ i bostäder.

Materialval

Material utomhus som väljs för t.ex. tak- och fasadytor ska ha en beskaffenhet som inte förorenar dagvattnet.

Miljökonsekvenser under byggskedet

Buller och risk för andra störningar samt åtgärder under byggtiden ska beskrivas.

Teknisk försörjning

Ny byggnation ansluts till kommunalt ledningsnät. Ny byggnation ansluts till fjärrvärmenätet. Vid eventuellt behov av kyla ska anslutning till fjärrkyla eftersträvas.

Avfallshantering

I området ska det anordnas utrymme för utsortering av sopor enligt kommunens renhållningsordning och med arbetsmiljön i fokus.

Bebyggelsen ska projekteras i enlighet med stadens gällande regler när det gäller insamlings- och sorteringsmöjligheter för det avfall som är förekommande hos både boende och verksamhetsutövare. Avfallshanteringens ska utformas med inriktning på ett miljöriktigt omhändertagande och om möjligt med ett maskinellt insamlingssystem (ej säckar).

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 planeringen utvecklingen för befolkningens hälsa med avseende på den sociala miljön?

Främjar planeringen hälsoutvecklingen för befolkningen gällande riskfaktorer?

Står planeringen i samklang med kommunens övergripande mål?

FN: s konvention om barnets rättigheter

Nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Trygghet

Vid planeringen av de nya bostäderna är trygghet en viktig faktor och ett tillskott för befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska utnyttjas för att öka tryggheten för brukare och passerande. Viktigt är hur t.ex. entréer och uteplatser orienteras för att skapa möten och överblick över offentliga ytor samt hur dessa ljussätts.

Genomförande

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

Medverkande

Planförslaget har upprättats av Karin Milles i samråd med andra berörda tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen. Förslaget grundas på skissförslag framtagna av BTH Bygg AB genom Roger Norberg tillsammans med Projex Arkitekter AB genom Miguel Castilla.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Karin Milles
Planarkitekt