



UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Detaljplan för nybyggnad av bostäder, del av fastigheten BÄVERN 2 och del av fastigheten SUNDBYBERG 2:17, Vackra vägen, Friluftsvägen, Bergdalen i Storskogen

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Den 29 april år 2013 § 148 fick dåvarande stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag av kommunfullmäktige att påbörja detaljplanearbete på del av fastigheten Bävren 2, avseende ett flerbostadshus och ett äldreboende. För flerbostadshuset hade det tidigare pågått ett planarbete med start 27 september år 2004 § 186 i kommunfullmäktige. Den 12 juni år 2007 § 135 beslutade dåvarande stadsbyggnads- och miljönämnden att återremittera flerbostadshuset för vidare bearbetning. Efter återremissen avstannade planarbetet för att sedan år 2013 återupptas tillsammans med äldreboendet.

Detaljplanen för flerbostadshus och äldreboende godkändes i stadsbyggnads- och miljönämnden 13 oktober 2014 § 247. Vid kommunfullmäktiges sammanträde 15 december 2014 § 472 återremitterades samma planförslag för att omarbета äldreboendet till en annorlunda utformning och eventuellt även med annan placering. För flerbostadshuset beslutades att förslaget skulle omarbetas så att Vackra vägen/Friluftsvägen inte behövde förskjutas norrut och västerut så att Golfängarna påverkades.

Detta detaljplaneförslag har varit ute på ny granskning under april månad år 2017. Förslaget ger möjlighet att bebygga fastigheten med ett nytt flerfamiljshus vid Vackra vägen/Friluftsvägen. Bostadshusets ska ges en kvalitativ gestaltning som motsvarar dess exponerade läge i stadsbilden. En ny elnätstation tillkommer vid Vackra vägens parkområde och ersätter en befintlig station med lägre kapacitet. Bostadshuset planeras för 78 bostäder.

Samråd

Ett samråd hölls mellan 19 november och 20 december 2013. Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut i stadshuset, biblioteket i Signalfabriken och biblioteket i Hallonbergen. Annons om plansamråd och möte var införd i Mitt i Sundbyberg. Ett öppet samrådsmöte hölls den 2 december i Ängskolans matsal. Sammanlagt 39 skriftliga yttranden inkom till staden.

Granskning

Detaljplanen var utställd för granskning mellan 3 juni och 27 juni 2014. Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut i Sundbybergs stadshus, Sundbybergs bibliotek, Esplanaden 10 i Signalfabriken och Hallonbergens bibliotek. Meddelande om planen har anslagits i närliggande trappuppgångar. Annons om granskning var införd i Mitt i Sundbyberg. Planförslaget har också visats på kommunens hemsida. Under granskningsskedet inkom 29 yttranden.

Ny granskning

Granskning av nytt detaljplaneförslag pågick mellan 29 mars och 23 april 2017. Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut i stadshuset, biblioteket i Signalfabriken och biblioteket i Hallonbergen. Kungörelse om granskning var införd i Mitt i Sundbyberg och Dagens Nyheter.



Remissinstanser

Planförslaget med handlingar har under granskningsperioden skickats till remissinstanser enligt sändlista, sakägare enligt fastighetsförteckning och internt till kommunens förvaltningar.

Inkomna yttranden under ny granskningsperiod

Under rubriken *synpunkter* återges yttrandena från de som haft synpunkter och stadsledningskontorets svar på synpunkterna. Observera att stadsledningskontoret har sammanställt ett gemensamt svar till boende. Sammanlagt 31 skriftliga yttranden har inkommit till Stadsledningskontoret.

OBS! Svaren på yttrande från boende är sammanställda i sakfrågor längst ned i dokumentet.

Externa remissinstanser som yttrat sig	synpunkter	inga synpunkter
Länsstyrelsen		X
Lantmäteriet	X	
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting		X
Storstockholms brandförsvär		X
Trafikverket		X
Vattenfall		X
Svenska kraftnät		X
Polismyndigheten Region Stockholm	X	
Sundbybergs stadsnätbolag AB	X	
Kommunala remissinstanser som yttrat sig		
Byggnads- och tillståndsnämnden	X	
Kultur- och fritidsnämnden	X	
Stadsmiljö- och tekniska nämnden	X	
Förskolenämnden	X	
Sundbyberg avfall och vatten	X	
Övriga		
Boende i Storskogen	X	



Synpunkter

Yttrande från stadsmiljö- och tekniska nämnden

Stadsmiljö- och tekniska nämnden anser att utfartsförbud ska införas vid detaljplanegräns längs kvarterets hörn, dels vid korsningen mellan Vackra vägen och Friluftsvägen, dels vid korsningen mellan Vackra vägen och Bergdalen, för att främja en god trafiksäkerhet i området.

Parkeringsfrågan ska lösas så att den norm som anges i stadens trafikplan tillgodoses. Om normen inte tillgodoses ska mobilitetsåtgärder som minskar behovet av bil redovisas, exempelvis bilpool, hög standard på cykelrum, eluttag för elcyklar eller väderskyddad cykelparkering utomhus. Nämnden arbetar med att ta fram nya parkeringstal som är flexibla, vilket innebär att antalet parkeringsplatser som behöver anläggas kan påverkas med mobilitetsåtgärder. Om mobilitetsåtgärder redovisas ska samtidigt avvikelse från nuvarande p-tal och vilket p-tal som uppnås med hjälp av mobilitetsåtgärder redovisas.

Det pågår en revidering av stadens tekniska handbok, vilket ska beaktas i projektet. En projektering för hur den tekniska försörjningen ska ske för fastigheten bör tas fram före ett antagande av detaljplanen, då barriärer under mark finns, bland annat i form av Norrvattens ledning.

Stadsledningskontorets svar:

Detaljplanearbetet har pågått under ett antal år. Det uppkomna önskemålet om projektering av teknisk försörjning innan antagande att beaktas inte. Detaljprojektering får ske efter beslut om antagande. Det har inte framkommit något som antyder att den tekniska försörjningen behöver utredas ytterligare. Övriga synpunkter beaktas.

Yttrande från byggnads- och tillståndsnämnden

Detaljplanens förslag innebär möjlighet att bygga två lamellhuskroppar i vinkel längs med Vackra vägen och Friluftsvägen. Byggnaden blir åtta våningar hög mot Vackra vägen och sex våningar hög mot Friluftsvägen. En mindre indragen volym i fem våningar länkar samman byggnadskropparna. Den indragna volymen ska ha ett avvikande fasaduttryck. Detta framkommer dock inte i plankartan. Längs med Vackra vägen och Friluftsvägen ska balkonger uppföras som är lika breda som lägenheterna. Balkongerna ska varieras i djup och får inte glasas in. I plankartan finns enbart krav om att balkongernas djup ska varieras. Övriga parametrar saknas. Enligt bestämmelsen BC₁ ska centrumändamål inrymmas om minst 100 kvm i bottenvåningen. Det är oklart om det endast gäller de nybyggda husen eller om ytan i det befintliga huset får räknas in.

I Storskogen finns flera byggnader som är skyddade mot rivning och förvanskning på grund av deras kulturhistoriska värden. Även det närmaste höga skivhuset och det lägre huset inom detaljplanen omtalas som byggnader med starka karaktärer. Varken i detaljplanen eller planbeskrivningen finns det någon information om hur de nya byggnaderna ska utformas. Ska de ges en liknande utformning som omgivande bebyggelse eller inte? I planbeskrivningen finns illustrationer som eventuellt visar de nya husen med putsade fasader. Det kan också vara målade betongelement med skarvar. Det är även oklart hur det befintliga huset kan/får gestaltas i framtiden. Byggnads- och tillståndsnämnden önskar att kommunstyrelsen tydliggör sitt ställningstagande i utformningsfrågan.



På sidan 10 i planbeskrivningen finns en illustration på hur bottenplan i de två lamellhusen kan se ut. Även om det är en illustration så vill byggnads- och tillståndsnämnden uppmärksamma att det saknas miljörum till bostäderna och lokalen samt att det saknas lättillgängliga cykelrum som är placerade nära bostadsentréerna.

I illustrationen ser det också ut som att uteplatser mot gatan behöver stödmurar på grund av de olika höjderna. Denna mark är i detaljplanen belagd med byggförbud för stödmurar och plank. Bestämmelsen behöver göras tydligare. Det framgår inte i detaljplanen om det ska vara möjligt att köra in på gården bakom lamellhusen. Sett till höjderna på det planterbara bjälklaget och den infartsväg som är redovisad från Vackra vägen så skiljer sig dessa med omkring en meter.

I en dagvattenutredning från Tyréns gällande kvarteret Bävren framkommer det att delar av det befintliga dagvattensystemet är ett kombinerat system som ligger inom fastigheten. Ett kombinerat dagvattensystem innebär att dagvattnet är sammanfört med avloppsvattnet. I utredningen föreslås att dagvattnet separerar från spillvattnet för att minska belastningen på Bromma reningsverk. Istället bör dagvattnet anslutas till de kommunala dagvattenledningarna. Byggnads- och tillståndsnämnden tillstyrker en separering av systemen i samband med att nybyggnationen genomförs. Inom planområdet har det tidigare stått en bensinstation och en verkstad. Markföroreningar har påträffats som överstiger riktvärdena för känslig markanvändning. Det framgår av materialet att bygglov inte får beviljas innan området har sanerats till nivå för känslig markanvändning. Det framgår även att en anmälan ska ske till miljöenheten innan schaktning i förorenad jord påbörjas.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkterna kommer att beaktas.

Yttrande från kultur- och fritidsnämnden

Det är positivt att detaljplanen uppmärksammar målsättningen i Sundbybergs översiktsplan, att cirka en procent av produktionskostnaden vid byggandet ska användas till konstnärlig utsmyckning. Det gäller både privata och kommunala byggherrar och konsten kan placeras inom hus eller utomhus, till exempel i gårdsrummet eller på fasaden. Nämnden vill betona vikten av att detta följer med hela vägen till genomförande av nybyggnationerna, samt att placeringen av konsten är viktig. Konsten bör till största del placeras på så sätt att så många människor som möjligt får möjlighet att ta del av den.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkterna kommer att beaktas.

Yttrande från Förskolenämnden

Nya bostäder byggs vilket medför att barnantalet i området ökar vilket påverkar efterfrågan av förskoleplatser. Förskolenämnden vill att det tas i beaktning ett eventuellt ökande behov att förskoleplatser i området.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkten behandlas i lokalförsörjningsprogram för Sundbybergs stad.

Yttrande från Sundbybergs Avfall och vatten SAVAB

Sundbybergs Avfall och Vatten vill inte föreslå endast "nedgrävda behållare", då det är ett insamlingsystem som ofta är svårplacerat. Bolaget skulle även vilja förtydliga och utveckla avsnittet om avfallshantering till följande:



Översiktsplanen understryker att källsortering och återvinning är viktiga inslag i övergången till ett kretsloppssamhälle. Avfallshanteringen ska utformas enligt skriften "God avfallshantering vid ny- och ombyggnation - Sundbybergs stads Riktlinjer", och i samråd med avfallsingenjör hos Sundbyberg Avfall och Vatten AB. Hushållsavfallet sorteras i två fraktioner, brännbart hushållsavfall för sig och matavfall för sig, och samlas in med ett mekaniskt system såsom sopsug eller markbehållare.

Storskogen har i dag en stationär sopsug vars terminal ligger på den aktuella fastigheten, Bävern 2. Bolaget ser därför att en anslutning av de nya bostäderna till denna för brännbart hushållsavfall är att föredra. En dialog kring detta bör föras i det fortsatta arbetet. Till fastigheten ska också finnas erforderligt utrymme för verksamhetsavfall, grovavfall och annan källsortering. Verksamheter med tillagningskök medför krav på installation av fettavskiljare och, beroende på verksamhetens storlek, matavfallsvarn med tank. Tillgänglighet ska beaktas så att rörelsehindrade och personer med funktionsnedsättning klarar sophanteringen.

Parkering/angöring

För att säkerställa att avfall kan hämtas från fastigheterna ska angöringsplatser för avfallsfordon planeras i samråd med avfallsingenjör hos Sundbyberg Avfall och Vatten samt med Sundbybergs stads trafikplanerare.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Befintligt utflöde från fastigheten ska motsvara befintligt utflöde vid nederbördsintensitet för 10 års återkomsttid med klimatfaktor 1,25. Det innebär att kompensationsåtgärder ska utföras vid utökad area hårdgjord yta. Enligt dagvattenutredningen, daterad den 17 augusti 2016, ska detta krav vara uppfyllt. I dag är områdets avloppssystem kombinerat, det vill säga att både spill- och dagvatten avleds i samma ledningar till Stockholm Vattens avloppssystem. Sundbyberg Avfall och Vatten avser att bygga ut dagvattennät i området och istället avleda dagvattnet till Lötsjön, som ligger inom Brunnsvikens avrinningsområde. Brunnsviken är en recipient som har kvalitetsproblem, främst avseende fosforöverskott. Det långsiktiga behovet är att fosforhalten i dagvattnet från Sundbyberg ska halveras. Dagvattenutredningen visar att fosforhalten från fastigheten motsvarar dagens halter även efter exploateringen. Eftersom dagvattnet i framtiden kommer att belasta Brunnsviken istället för avloppsreningsverk, innebär planförslaget en ökad belastning för recipienten med ca 0,15 kg fosfor/år. I Lötsjön planerar Sundbyberg Avfall och Vatten och stadens tekniska enhet reningsåtgärder för att minska fosforutsläppet. Åtgärderna ovan (det vill säga utbyggnad av ledningsnät och reningsåtgärd i Lötsjön) ska vara genomförda innan dagvatten från fastigheten ansluts till dagvattenledningsnätet. Därför är det möjligt att en temporär anslutning till det kombinerade nätet anordnas under ett antal år.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkterna behandlas under genomförandeskedet.



Yttrande från Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att ändring av ovanstående detaljplan har vunnit laga kraft, är såvitt LM uppfattar, att med stöd av detaljplanen genomföra avstyckning, bilda servitut (=fastighetsreglering), och bilda ledningsrätt, eventuellt även omprövning av ledningsrätt.

Delar av planen som bör förbättras

Det bör under "Fastighetsbildning" också framgå att vissa förrättningsåtgärder innebär ersättning mellan sakägare. Grundkartan bör inte vara äldre än tre månader.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkterna beaktas.

Yttrande från Sundbybergs stadsnät

Sundbybergs stadsnät noterar att vital infrastruktur avseende fiberoptiska förbindelser kraftigt berörs inom det aktuella planområdet.

Sundbybergs stadsnät förutsätter att exploateringen bekostar nödvändig omläggning av aktuella fiberoptiska förbindelser. Stadsnätet har för avsikt att ansluta den planerade nya fastigheten.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkterna beaktas.

OBS! Svaren på yttrande från boende är sammanställda i sakfrågor längst ned i dokumentet

Yttrande från boende

Angående bostäder för vackra vägen. Kom igen nu Sundbybergs styrande. Förstör inte mer i vårt område. Vart tänker ni evakuera nuvarande hyresgäster? Både gamla och barnfamiljer som har sina barn på ängskolan, nära sitt hem? Vad jag vet saknas det bostäder idag redan. Och sedan, ska dessa få flytta hem igen, till ockerhyror. Så blev det ju i ör. En vän hade en hyra på 6000:- innan renovering och stambyte och efteråt en hyra på 9000:- hur tror ni denna ensamstående mamma känner? För en mindre lägenhet får hon minsann inte. Utan hon får leva på existensminimum och stå i kö för att byta lägenhet. Helt korkat. Jag bor på Friluftsvägen själv. Och min dotter älskar närheten till lekpark utanför, bara springa in när nöden ringer på, för barn har vi alla varit och eventuellt har. Dock hade jag önskat att få en plaskis på gården för kvarterets barn. Schysta grillplatser. Vet att en förskola huserar på nedre plan, men går väl att sätta lock på plaskis. Är uppvuxen i en liten stad där vi alla hade duschar som var på under x antal timmar på dagen, vid dåligt väder gick dem inte att sätta på. Förstå hur kul vi barn hade det under sommarmånaderna. Dock var våra föräldrar alltid med ute då det fanns ordentliga bort för picknick/grillning. Låt oss få behålla vår lekgård intakt.

Yttrande från boende

Hur beaktas ökat behov av parkeringsplatser och garageplatser för bilar dels tillgänglighet till befintligt garage, dels betydande brist på parkeringsplatser för av och påstigning för besökande till befintligt dagis, lekpark sport



Yttrande från boende

Förslaget innebär att det nuvarande stora och dominerande huset kommer att förlängas med två nya byggnader. Visserligen är det ett mindre avstånd mellan det stora huset och mellanhuset men tillsammans bildar de en stor och kraftig mur som bryter i utseende mot befintlig bebyggelse. Förslaget har en oestetisk utformning. För att få en mer naturlig övergång, när man närmar sig Golfängarna från Vackra vägen, är att husens höjd minskas med en eller två våningar. Dessutom anser jag att det är olyckligt att ett äldreboende inte uppförs i kvarteret. Mitt förslag är att det lägre mellanhuset utnyttjas till det tidigare föreslagna äldreboendet.

Yttrande från boende

Här kommer några kommentarer från boenden i Vackra vägen 12. Vi är i överlag positiva till en utveckling av närområdet. Men vi förstår inte varför ni inte beställer en ny analys av trafikrisken vid Vackra vägen/Friluftsvägen svängen. Den gamla analysen bygger på antagandet att Vackra vägen förskjuts.

Förstår inte heller valet av 5 och 8 våningshuset. Rimligen borde det högre huset läggas mot 16 våningshuset på Friluftsvägen. Medan ett lägre hus läggs bredvid det lägre husen på Vackra vägen för att skapa någon form av "höjdstandard" med omkringliggande träd och hus. Bra om ni förklarar hur ni kom fram till höjden på nya husen. Det ni vill är ju att höja värdet för hela området inte enbart för toppvåningarna i nya husen. Det går inte att förstå i bilagorna hur bilingången från Vackra vägen till byggnad 12 och 14 påverkas av de nya husen. Den ingången används till exempel för nödutryckningsfordon.

Yttrande från boende

Jag tycker att det nya huset ska ha sedumtak. Det är bra för att inte belasta dagvattenbrunnarna, vackrare än ett plåttak och sen dämpar det olika ljud från fläktar mm. Tidigare förslaget hade det, men vad jag kan se så har inte den senaste något sedumtak. Lägenheterna som är närmast det nya föreslagna huset har sina tilluftsintag mot just den sidan där garagedfarterna är i förslaget.

Mellan det nya huset och det gamla huset (friluftsvägen 31) kommer det enligt nya förslaget att vara två garagedfarter till olika våningar. Enligt förslaget kommer portarna att vara en bit in från trottoaren räknat. Det medför att bilarna kommer att stå för att vänta på öppning precis mellan huskropparna med motorerna på. Både ljud och avgaser kommer att spridas uppåt mellan huskropparna. (Två nedfarter på 8 meters bredd och närmaste balkongen är bara 3 till 4 meter ovanför. Det är en mycket liten yta det gäller). Det finns 190 parkeringsplatser i garaget så det är ett stort antal bilar som åker in och ut varje dag. Mitt förslag är att det byggs en ny infart söderifrån till garaget, från Bergdalen. Där är det mer plats för två nedfarter. På den plats där det var tänkt för garagedfarter blir det en bra plats för cykelparkering, som det alltid ont om i området.

Yttrande från boende

1. Kommer miljöaspekten att tillvaratas gentemot de boende i närområdet, förskoleelever och parkbesökare med tanke på risken för radonutsläpp? Området klassas som högriskområde och det har varit bensinstation på marken tidigare. Kommer mätningar att ske kontinuerligt medan bygget pågår, tex vid pålning och hantering av schaktmassor?
2. Hur säkerställer man att bilavgaser inte kommer in i lägenheterna med tanke på att portarna kommer ligga väldigt nära sovrumsfönster och vardagsrum?
3. Vilka öppettider och rättigheter (vin/spirit) är det tänkt att caféet ska ha?



Yttrande från boende

Läser i detaljplanen för Bävern 2 att ni anser att trafiken i området inte kommer att öka/förändras vid denna nybyggnation. Det är en självklarhet att med en inflyttning till cirka 80 lägenheter kan vi räkna med en och t.o.m. kanske två bilar per hushåll. Med denna ökning kommer biltrafiken att bli än rikligare och i dagsläget, april 2017, är den redan förfärlig. För något år sedan tillkom två höghus på Tuletorget, vilket påtagligt ökade trafiken samt de som varje kväll far runt och letar p-plats. Ytterligare trafik tillkommer från alla de Solnabor runt Råsundavägen som också letar p-platser i området. Kommunen har byggt ut dagisverksamheten i Storskogen vilket har medfört ett utökat antal barn som rör sig i området till och från sitt dagis. Ängskolans elever skall vi heller inte glömma, de rör sig i störst utsträckning på Vackra vägen. Jag motsätter mig att denna byggnad uppförs i vårt område och ber er att tänka om i denna fråga och tänka rätt. D.v.s. tänk på oss som bor i området och om det verkligen är nödvändigt med detta hus just på denna plats.

Yttrande från boende

Byggnaden mot vackra vägen är för hög. Att bygga ett 8-våningshus mellan det äldre 5-våningshuset och Tulemarkens villaområde är mycket opassande. Det visar ingen respekt mot de som bor i angränsande hus idag och kommer kraftigt försämra boendekvalitén framförallt för de som bor i det äldre femvåningshuset. Kvällssolen kommer helt att försvinna liksom utsikten mot vackra vägen.

Färgvalet måste ses över. Vilken färg är det man tänker sig? I det befintliga materialet ser byggnaderna både murriga, dystra och smutsiga ut. Dela upp byggkropparna. Sammanbyggnad av huskroppar är otidsenligt. Utformningen med sammanbyggda huskroppar hör till miljonprogrammet från 60-talet. Det skapar en otrevlig boendemiljö. Området i övrigt karaktäriseras med ett undantag av punkthus och ett villaområde med funkishus. Undantaget är tändstickshuset vilket är en skam för området. Låt inte det vara mallen.

Ta ett helhetsgrepp och måla fasaden på Tändstickshuset. Tändstickshuset går inte att göra ogjort men det går att kraftigt förbättra genom att göra samma typ av upprustning av fasaden som gjordes av Dragspelshuset på Fyrverkargatan i Stockholm. Se nedan före och efterbilder. En sådan förändring ihop med en mer tydlig modern funkiskaraktär på de nya byggnaderna skulle ge området ett lyft och höja boendekvalitén i området. Det skulle också visa att Sundbybergs kommun faktiskt är beredd att göra något för de som bor i området idag. Ett helhetsgrepp för en gångs skull.

Dragspelshuset på Kungsholmen före målning:



Efter ommålning:



Yttrande från boende

Vi har tagit del av informationen angående planerna att bygga bostäder i hörnet Vackra vägen/Friluftsvägen. Det ser vackert ut på bilden men projektet kommer i hög grad att påverka situationen i Storskogen. Vi har bott på Vackra vägen 12 i snart 40 år och har således på nära håll sett hur både befolkning och trafik har ökat kraftigt redan nu. Området används också i mycket stor utsträckning av personer som inte bor här men ändå vill ta del av den fina miljön vid Golfängarna.

Att fler bostäder behövs överlag är det ju ingen tvekan om, men man måste beakta hur närmiljön och dess funktion påverkas i samband med ett nybygge. Enligt ritningen så blir det nu två hus hopbyggda i vinkel varav det ena är klart högre än det hus vi bor i. Det betyder att de som bor i den nedre änden av detsamma nu blir fullständigt inbyggda med hus runt om och förlorar då all utsikt. En annan sak som bekymrar oss är att biltrafiken i området kommer att bli påtagligt ökad. I tillägg tas våra nuvarande parkeringsplatser bort (de som ligger i gränden in mot portarna Vackra vägen 12-14). Vi talade med parkeringsansvarig på Förvaltaren igår för att be att få en annan plats, men fick då veta att det inte finns några lediga platser i närheten. Vi vill sannerligen inte av denna anledning tvingas parkera i en annan stadsdel ett antal kvarter bort på grund av detta bygge.



Det kan bara inte vara möjligt att man tar bort befintliga platser samtidigt som man bygger 78 nya lägenheter. Var ska alla dessa parkera? Redan nu står väldigt många av de som bor här i kö sedan länge för att få en plats.

Yttrande från boende

Jag bor ganska nära den här nya bebyggelsen och det kommer bli ny utsikt från mitt köksfönster, därför känner jag att det hade varit trevligt om ni ville fundera lite på mina synpunkter.

1. Jag är glad att ni har lagt den nya bebyggelsen så att Vackra vägen inte behövs dras om. Det är i alla fall så det ser ut på den nya plankartan ni har lagt upp på er hemsida. Det var mycket glädjande, tack så mycket.
2. Men färgen? Varför vill man ha den konstiga färgen på huset, är det pistagegrönt? Det finns ju inte en byggnad i närheten som har ens en liknande kulört. Varför inte en mer neutral färg, så det passar med de i majoritet vita funkishusen i Tulemarken och med Tändstickshuset?
3. Varför har ni lagt den höga huskroppen mot Vackra vägen och den lägre mot parken i norr? Det naturliga valet är ju att den höga är bredvid tändstickshuset, och den lägre kroppen mot det mindre femvåningshuset bakom och mot villabebyggelsen i Tulemarken. Som det är planerat nu så kommer den höga delen skymma eftermiddags och kvällssol för gården bakom som tillhör Tändstickshuset där t.ex. ett dagis finns och även för de andra äldre fastigheterna som ligger bakom. Om ni lägger den högre byggnaden mot parken så påverkar den inte solflödet lika mycket och innergården till de här nya husen kommer att bli mycket ljusare om den västra huskroppen är den lägre på sex våningar istället för åtta våningar. En annan effekt av att lägga den högre huskroppen mot norr i bredd med tändstickshuset är att detta fula bygge kanske inte ser lika stor ut längre. Det måste ju också vara mer attraktivt att bo i den norra byggnaden för den vackra utsiktens skull, då borde den byggnaden vara den högre av dem.

Yttrande från boende

Som jag förstår är det tänkt att nya huset kommer att byggas alldeles inpå höga huset, cirka åtta meter. Det är precis intill, kan det stämma? Väldigt nära i så fall. När man tittar på övriga hus i Sundbyberg så är avståndet betydligt större. Vilken höjd kommer det att bli på husen? I vilket läge hamnar de lägre husen, kommer de ha någon vy? Tycker det skulle vara bra med mer ingående information från Förvaltaren samt kommunen om hur det är tänkt, tycker att ni ska kalla till ett informationsmöte då vi som boende kan få mer information och ställa frågor, det är ett så pass stort bygge och har en stor påverkan på oss boende.

Hur kommer det bli med alla p-platser? Redan idag är det svårt att få plats speciellt på våren och sommaren. Som jag läser är det tänkt med 43 nya p-platser i ett garage, saknas då 35 platser om alla 78 nya boende har bil plus de p-platser som kommer att försvinna på Vackra Vägen cirka 11 st. Var kommer infarten bli till garaget, från vilken sida av Friluftsvägen?

Yttrande från boende

Det nya förslaget är avsevärt bättre än det förra. Dock, som boende på Beckasinen 1, så ser man den enorma skugga som huset längs med Vackra vägen kastar i solstudien 21 Mars 09:00. Hur ser det ut i April? Även i övrigt kan man tycka att byggnaden längs med Vackra vägen är väl hög och dominant. Skulle man kapa åtminstone en våning blir husets framtoning mjukare, samtidigt som man fortfarande bryter av mot den andra huskroppen.



Yttrande från boende

Jag ser det föreslagna området som det ska byggas på som en portal/entré ner till Golfängarna. Vi upplever utifrån detaljplanen att det är en mur som ska byggas med två sammansatta hus. Vackra vägen 12 och 14 kommer att byggas in och de nya husen tar bort möjligheten för hyresgästerna att ens se Golfängarna. Golfängarna är ett viktigt rekreations- och friluftsområde. Ska vi inte då värna om dess betydelse och skapa en fin entré innan man kommer ner till Golfängarna. Inte höghus som förstör området. Jag upplever att Sundbybergs stad håller på att bygga bort sin öppenhet och småstadskänslan håller på att förvandlas till en stad som förtätas med höghus. I området finns många barn eftersom det finns tre barnstugor i närheten av de föreslagna husen. Trafiken kommer garanterat att öka. Jag undrar var parkeringshusen kommer att uppföras som ger de nya hyresgästerna möjligheter att parkera sina bilar? Vi som bor på Vackra Vägen 12 och 14 kommer att få en klart förändrad och försämrad boendemiljö. Hade våra hus varit bostadsrätter skulle värdet på lägenheterna sjunka drastiskt (blir det hyressänkning?). Vi har valt att flytta till denna miljö som ger oss möjlighet att uppleva livskvalitet genom sin utsikt och öppenhet. Det kommer att försvinna. Om denna plan kommer att förverkligas har hyresgäster på Vackra Vägen 12 och 14 sagt att de ska flytta. Är det kommunens ambition att köra över sin kommuninvånare? Jag kommer att komplettera överklagan med protest- och namninsamlingar från hyresgäster och invånare från Sundbyberg.

Yttrande från boende

Ur ett allmänintresse är inte detta önskvärt eftersom det ligger i öppningen till Sundbybergs finaste grönområde, Golfängarna. Det passar inte in med ett så högt hus här och det kommer helt eller delvis att blockera entrén till Golfängarna. Begreppet "förtätning" ligger till grunden för det här bygget och det begreppet är något som för tankarna till 70- talets miljonprogram. Tidigare "förtätning" är på väg att förändra Sundbybergs karaktär av småstad till en hopträngd betongförort. På nämnda yta, vid Vackra Vägen/Friluftsvägen kunde man istället med fördel förstärka parkkänslan genom att plantera träd och kanske bygga ett mindre hus, förslagsvis innehållande en fritidsgård och ett besökscenter. En fritidsgård skulle behövas eftersom det finns många barn/ungdomar runt omkring. Ett besökscenter som presenterar Sundbybergs rika historia skulle skapa ett intresse runt Sundbyberg, vilket knappast ännu ett inträngt bostadshus gör. Historiska fakta som att det för länge sedan var en vattenfarled från saltsjön till Mälaren som gick via Golfängarna skulle kunna presenteras på ett fantasirikt sätt. Vidare har en hel del fynd/lämningar sedan stenåldern och längre fram gjorts i Sundbyberg vilket också skulle kunna presenteras. Hoppas man till mera modern tid finns Golfbanan (långgolf) som fanns på och gav namnet till Golfängarna. Fenomen som Lorry, Marabou, Stenvillan och mycket annat skulle också kunna finnas till åskådande. Det skulle i en förlängning erbjuda betydligt mycket mera än vad ett hus med bostadsrätter har att ge. Den plats de planerade husen, med bostadsrätt, ska uppföras på ligger också framför befintliga hyresrätter och kommer att stänga in/ta bort all utsikt mot naturen för dessa. Detta innebär att kommunen faktiskt prioriterar en kapitalstark aktör (Besqab) framför kommunens egna boende i hyresrätt. Det är vidare väldigt ont om parkeringsplatser i området och hur man löser det med parkeringsplatser för ytterligare ett stort antal boende undrar jag.



Dessutom ligger det tre förskolor precis intill, Bävern, Dimslöjan och Redet, detta tillsammans med Ängskolan längs Vackra Vägen gör att ökad trafik inte heller är önskvärt eller speciellt väl genomtänkt.

Ni kommunpolitiker som nu sitter på en mandatperiod, förstör inte för kommande generationer. All upptänklig forskning, och det sunda förnuftet, visar solklart på att rekreationsområden är avgörande för människors välmående. Nagga inte på Golfängarna utan gör om det till ett naturskyddat område så snart det bara är möjligt.

Yttrande från boende

När det gäller själva byggnaden så tycker jag att det är väldigt synd att ni sätter den framför huset på Vackra vägen 12-14 Då deras kvällssol och utsikt försvinner. Samt att det inte ser ut som planerna gjorde från början. Men när det gäller själva byggnationen så ligger Sundbybergs bästa förskola precis i början på backen ned mot golfängarna och de kommer bli drabbade utav detta bygge. Jag tror inte någon av er skulle vilja att era barn utsätts för den miljö det kommer bli med en byggnation över gatan då det inte finns något som "skyddar" dem mot all trafik, föroreningar sprängningar mm. Sen är ju frågan om husen klarar av att det sprängs över huvud taget då fasaderna håller på att kollapsa både på friluftsvägen och Vackra vägen. Jag hoppas att ni tänker igenom denna byggnation ordentligt innan ni genomför detta. Tidigare gick ni ut med information till oss som bor i de närliggande husen men inte denna gång vilket jag tycker är riktigt dåligt.

Yttrande från boende

Vi boende som gränsar till det föreslagna bygget på Vackra vägen avstyrker förslaget i sin helhet och ifrågasätter det lämpliga i att placera två lamellhuskroppar, sex till åtta våningar högt, planerat för totalt 78 bostäder på de nuvarande parkeringsplatserna. Byggnaderna är dessutom placerad i anslutning till entrén till parkområdet golfängarna, intill en välfrekventerad gångväg. Denna gångväg leder vintertid till ett område som används för pulkaåkning och på sommaren för utflykter för både äldre som yngre för att njuta av sol och picknick. Det vore förödande om man placerar byggnaderna enligt förslaget i denna miljö. Forskning och utveckling visar på vikten av att samhällsplaneringen svarar mot såväl kvinnors som mäns behov, värderingar och livsvillkor. Barns rättigheter, liksom behoven hos den äldre befolkningen måste beaktas och tillgodoses.

Ur lagtexten NPBL (nya plan – och bygglagen) kap2 hämtas följande.

6 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.



Av detta framgår att man har flera aspekter att ta hänsyn till när man beviljar bygglov, inte bara punkterna 1 -2 men också punkterna 6-7. Vi motsätter oss totalt den föreslagna placeringen av två huskroppar alldeles intill fastigheterna på Bävern2. Inte bara beroende på de allmänna olägenheter som byggnaderna intill golfängarna medför utan också för att slutet på Vackra vägen är en liten gata som används av många skolbarn på väg till eller från Ångskolan. Det är trångt mellan husen och gatan är dessutom redan tillräckligt trafikerad av bilar. Trafiksituationen blir i det närmaste ohållbar på en gata som inte är dimensionerad för mer biltrafik om man planerar att bygga 78 lägenheter till på denna lilla yta. Regelbunden biltrafik måste undvikas så långt det går för att ge mer plats åt gående och cyklister, till och från Golfängarna.

Vackra vägen och Friluftsvägen är i dag ett lugnt område dit människor väljer gå för att koppla av. Förutom det buller och risk för skadegörelse i närområde och kringliggande fastigheter som en byggarbetsplats orsakar så kommer den restaurang som planeras föranleda stökigare kvällar och helger. Ett eventuellt serveringstillstånd kan bidra till att hela området blir stökigare och skräpigare. Vidare kommer parkeringsplatser som i dag används av hyresgäster att försvinna. Om man tar i anspråk befintliga parkeringsplatser innebär detta att parkeringssituationen blir ännu värre än vad den är idag. Vi motsätter oss att parkeringsplatser försvinner, vilket innebär att trafiksituationen för skolbarnen blir ännu sämre än vad den redan är. Det finns utrymme för att göra något bra av den plats som inte nyttjas i dag utan att försämra miljön i området. Självklart är det väsentligt bättre att bygga hus som estetiskt passar och är dimensionerat för området. Detta tillsammans med att skapa en tryggare och säkrare plats för allmänheten och de boende samt de förbipasserande utan bil. Vi motsätter oss den föreslagna placeringen av lamellhuskropparna, planerat för totalt 78 bostäder. Med stöd av ovanstående utdrag ur PBL och våra angivna skäl förutsätter vi att den föreslagna lokaliseringen av husen på Vackra vägen avvisas, dvs. inte får bygglov.

Yttrande från boende

Till att börja med så har man nu utökat byggandet med ett hus till mot den första planen. Detta innebär att all utsikt från det tidigare låghuset på Vackra vägen försvinner. Dessa hus är dessutom mycket högre än den sista planen. Kan tänka mig en höjd på två våningar på Friluftsvägen och fyra på Vackra vägen som max höjd och mer lagom. Byggnaderna som man kan se på ritningarna väl nära befintliga byggnader, ser ju ut att vara max åtta m mellan gamla och nya husen. Mer hänsyn till de redan boende bör man nog visa. Det kan väl inte vara möjligt att man skall behöva bygga så nära? Är behovet att få in så mycket folk i förtäringssyfte, bör man fundera på att bygga stora höghus i Ursvik där man ändå inte har befintliga hus att behöva ta hänsyn till över på den lediga marken. Alla vi som bor här vet att det är för lite bilplatser redan i dag. Många besöker våra vackra ängar med olika möjligheter till natursköna dagar. Om man sedan vill spela äventyrsgolf, vanlig minigolf eller bara promenera med eller utan hund runt ängarna eller sjöar. Sommartid och vintertid är detta område rikligt besökt från när och fjärran. Så miniminivå på antalet bilplatser under mark bör vara 1,5 x (bilplats/lgh). Man bör ju inte förstöra det fina naturvärdet runt ängarna med fler asfalterade ytor i onödan, det är när man bygger nytt, som man kan få bort parkeringsproblemet i Storskogen.



Då det redan är mycket välkänt att det är stora problem att hitta parkeringsplatser i området redan i dag. Vi slipper då onödiga avgaser för att bilägarna måste köra runt fastigheterna för att hitta en parkeringsplats och slippa böter. Kan även tänka mig att man bygger ett gästparkeringshus minimum 25 platser under dessa nya hus och kompletterar med 1,5 x (bilplats/lgh) för dom boende. 1,5 x 78 lgh = 117 bilplatser för befintligt förslag. För att klara Sundbybergs stads parkeringsnorm på 0,8 parkeringsplatser per lägenhet krävs ett tillskott på cirka 63 nya parkeringsplatser. Så lägre hus minskar behovet på parkeringsplatser under husen. Man kan inte använda 0,8 parametern i detta område som i dag har brist på parkeringsplatser, det vore bedrägeri mot kommuninvånarna och deras gäster. Tänk bara på de nya affärerna och restaurangerna som skall in i nybygget. Även dessa behöver parkeringsplatser för sina tilltänkta gäster.

Verkligheten i dag med de nya arbetsplatser som öppnar upp sig är att många företag flyttar ut från centrala delar av städer för att få minskade kostnader på hyror m.m. Det innebär att de som jobbar måste följa efter, men alla vill inte byta bostad då man är väl rotade i kommunerna. Det är inte så lätt med bilpooler som det låter. Visst låter det så vackert att kunna utnyttja för ett Ikea besök, storhandling eller bli av med grovsoporna. Men att tro det skulle vara lösningen för alla boende att då slippa skapa parkeringsplatser åt de boende som har landställen, släkt, vänner, jobb, eller egna företag är väl naivt att tro på. Många gånger i dag har man behovet av två bilar i en familj när det är aktiviteter för barnen, barnomsorg att lösa gemensamt med sina jobb och olika arbetstider för att få det hela att gå runt.

När man skall till att redogöra för så här stora förändringar på miljö och naturområden, vore det väl bra om man tar och bjuder in de boende i närområdet som blir berörda på en öppen dialog. Har man blivit livrädda att prata med sina kommuninvånare som skall betala skatt i kommunen, när det inte är valtider? Ängskolan har fina lokaler att ha möte i och som ligger nära till för de boende i området. Värna gärna om Sundbybergs natur och miljö. Bygg bilplatser under nybyggnationer, så det räcker till för boende, gästerna och till de företagare som i dag har stora svårigheter till att överleva bilfientligheten i vår kommun. Dessa företag skapar ofta även arbetsplatser till kommuninvånarna.

Stadsledningskontorets svar på yttrande från boende:

Förslag till förbättringsåtgärder som inte regleras i detaljplan såsom ex.vis "Plaskis" bör lämnas in som medarbetarförslag till staden alternativt till det kommunala fastighetsbolaget.

Parkering

Den rådande parkeringssituationen i Sundbyberg behandlas i stadens trafikplan. Det finns också ett förslag från staden till nytt mobilitetsprogram med mobilitetsåtgärder som främjar kollektivt resande och gång/cykel. Mobilitetsprogrammet är för närvarande ute på remiss hos kommunens nämnder. För de tillkommande bostäderna i detta projekt gäller, tills parkeringstalet ändras, de krav som ställs i stadens trafikplan. Det övergripande resonemanget i hela Stockholmsregionen är att det befintliga gatunätet inte kan klara en trafikökning för den ökade befolkningen med samma resandemönster som idag. Staden och regionen måste succesivt ställa om sig till en lägre nyttjandegrad av bilar och till en högre grad av gemensamma lösningar såsom bilpool o.s.v.

Gestaltning

Förslaget är väl anpassat till omkringliggande byggnaders höjd och omfattning. Den lägre byggnadens totalhöjd är ungefärlig med den lägre befintliga lamellbyggnaden på fastigheten Bävern 2 och den högre har samma höjd som byggnaderna i kv. Viggen 4. Detaljstudier av fasader och färgsättning av byggnaden bestäms vid bygglovsprövning.



Illustrationerna av förslaget har bearbetats mellan granskning och denna antagandehandling och den föreslagna färgsättningen är annorlunda. Att det är en lägre byggnad mellan "Tändstickshuset" och lamellen mot Vackra vägen beror på att gestaltningen blir stadigare med den lägre byggnaden i mitten.

Risker

Den riskanalys som gjorts kan även användas på detta förslag. Storstockholms brandförsvaret har granskat förslaget utan erinran.

Grönska

Förslaget kommer att ta hänsyn till dagvattenförsörjning och grönytefaktorberäkning. Det finns inget hinder för att få till ett sedumtak.

Emissioner

Garageinfartens placering alstrar inte emissioner från fordonen så att de boendes hälsa ska påverkas. Mellan den nya byggnaden och det höga bostadshuset ligger de nya nedfarterna till Storgaraget.

Det nya garagets infart är placerad i den nya byggnaden. Radonet finns i samma mängd och med samma strålning oavsett om det byggs eller inte. Det nya flerfamiljshuset kommer att avluftas så att radon inte tränger upp i byggnaden.

Den kommersiella lokalen kan innehålla restaurang eller annat. Öppettider och alkoholtillstånd kommer att sökas av den kommande näringsidkaren.

Solstudier och utsikt

Förslaget kommer att begränsa utsikt och även visst solinsläpp för de befintliga bostäderna i det lägre lamellhuset på fastigheten. Efter kl 16:00 vid höst/vårdagjämningen kommer det lägre lamellhuset att påverkas men byggnaden har fortfarande väldigt goda solförhållanden. Avståndet mellan den nya och den befintliga är så pass väl tilltaget, minst 20 meter, att det inte medför någon olägenhet. Det nya huset och den nya bostadsgården kommer att förbättra miljön intill bostäderna som idag mestadels utgörs av parkering med asfalterad yta. Detaljplanen förbättrar också skyddet av de uppvuxna träden mellan Vackra vägen och lamellhuset.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingen har tagits fram av Annika Colbengtson i samråd med andra berörda tjänstepersoner på stadsledningskontoret och andra tekniska förvaltningar.

Eva Ellenfors
Planchef

Annika Colbengtson
Planarkitekt