



PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av kvarteret Viggen Viggen 4 och 5 Vackravägen 10 i Sundbybergs stad

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning. För planen finns en separat miljökonsekvensbeskrivning framtagen.

Bakgrund

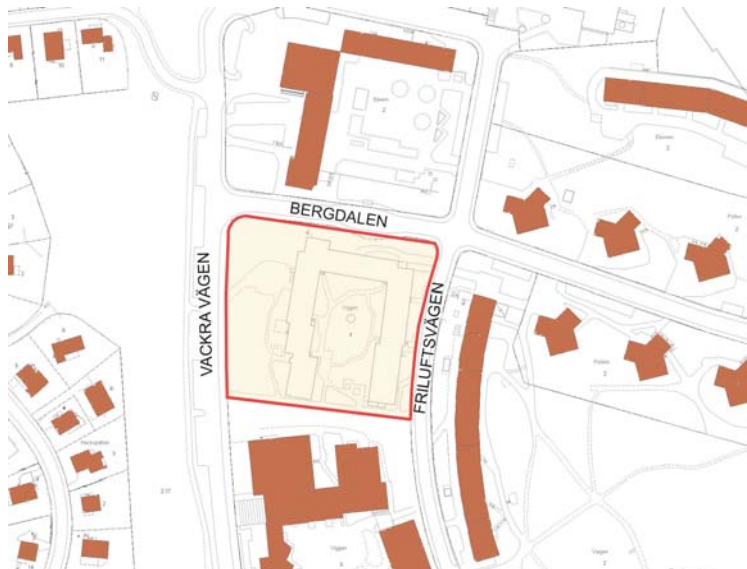
I november 2004 beslutade kommunfullmäktige att ge stadsbyggnads- och fastighetsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet.

I november 2004 beslutade kommunstyrelsen att vid eventuella försäljningar av fastigheter eller markanvisningar åta sig att följa kommunens målsättning om seniorbostäder i alla stadsdelar

Syfte

Syftet med planen är att, efter rivning av befintligt äldreboende som blivit otidsenlig, pröva 5 nya byggnader disponerade på ett öppet sätt över tomten. Totalt skapas ca 100 bostadsrätter varav medparten som seniorboende. Naturvärdena på fastigheten ökar och tydliggörs.

Planområdet



Planområdet ligger i stadsdelen Storskogen i östra Sundbyberg halvvägs mellan Tulegatan och Golfängarna.

Området är 9000 kvm stort. Fastigheten Viggen 4 ägs av Sundbybergstad.

Förutsättningar

Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, anges området som stadsbyggd.

Detaljplaner

I planområdet gäller detaljplan C196 antagen 71-06-30 där fastigheten anges för allmänt ändamål.

Pågående planering

Norr om området pågår arbetet med en fördjupad översiktsplan för Rissne, Hallonbergen och Ör. Den planeras antas våren 2005.

Planering för bostäder pågår i närområdet i kv. Duvan (ca 20 st), kv. Domherren (17st), kv. Bävern (ca 60st). Planarbetet för Bävern beaktas i planarbetet för Viggen 4 då den påverkar kopplingen mot Golfängarna och ev. åtgärder på Viggen 4.

Bebyggelse

Idag är Viggen 4 bebyggd med ett ålderdomshem i 2 till 3 våningar. Uppfört med en grön gård helt öppen mot söder. Byggnaden uppfördes 1951 och har byggts om- och till under 70- och 90-talet. Byggnaden har en god arkitektonisk kvalitet men är inte ekonomiskt och ur bostadsförsörjningsperspektiv försvarbar att bevara.

Förslag



Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse fördelar sig över tre punkthus mot Bergdalen samt två lameller mot södra delen av tomten. Den ena av dessa hus ligger vid Friluftsvägen.

Punkthusen är på sin högsta del 8 våningar + souterrängvåning och lamellerna 5 våningar. Med föreslagen placering sparas befintliga naturvärden på fastigheten. Föreslagen bebyggelse upptar mindre yta på marken än dagens bebyggelse vilket gör att de hårdgjorda ytorna minskar.

Trafik och parkering

Parkering ordnas i garage under punkthusen och som ytparkering i södra delen av fastigheten. Parkeringsnormen om 0,8 parkeringsplatser/lägenhet kan uppnås inom fastigheten. Seniorboenden har en lägre nivå bilinnehav, statistiskt redovisad av Seniorgården, än 0,8 parkeringsplatser/lägenhet.

Brand

En säker nödutrymning ska säkerställas. Detta kan göras genom att trapphusen utförs som s.k. Tr2 trapphus. D.v.s. en lösning där trapphuset utgör en egen luftvolym/brandcell eller genom att man ordnar åtkomst för brandförsvarets stegbilar till fasaderna via så kallade räddningsvägar.

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering ska göras mellan Viggen 4 och 5 för att kunna utnyttja den impedimentmarksbetonade baksida som Ängsskolan har mot Viggen 4. Fastighetsreglering ska göras mellan Sundbyberg 2:17 och Viggen 4 för att möjliggöra fri passage på trottoaren och angöring till fastigheten.

Miljökonsekvenser

Ställningstagande till planens eventuella betydande miljöpåverkan

Planen bedöms att inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kap. Detta innebär att en formell miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt MB inte behöver genomföras.

Mark, vegetation och grundförhållanden

I centrum av fastigheten finns berg i dagen. Detta berg sparas i förslaget. Uppvuxna träd i västra delen mot Vackra vägen sparas också liksom de som står på befintlig gård. Schaktningsarbeten företas primärt på idag redan ianspråktaga ytor. På grund av att förslaget har totalt mindre hårdgjorda ytor än idag samt att de viktiga naturvärdena bevaras och tillgängliggörs innebär förslaget en positiv miljökonsekvens.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har gjorts av Bernström akustik HB (050221). Utredningen visar att alla lägenheter uppfyller riksdagsbeslut (proposition 1996/97:53) och det långsiktiga målet.

Radon

Det bedöms inte finnas någon risk för att gränsvärdet för radon överskrids.

Förorenad mark

Det bedöms inte föreligga någon risk för förorenad mark.

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.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning ordnas genom anslutning till befintligt kommunalt ledningsnät vid området. Ny byggnation ansluts till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

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

Avfallsfraktioner som är berörda i renhållningsordningen är följande: hushållsavfall (brännbart restavfall), grovavfall, farligt avfall och el/elektronik avfall (kommunens insamlingsansvar), förpackningar av glas, metall, kartong, hårdplast och tidningar (materialbolagens insamlingsansvar).

Alla dessa grupper av avfall bör sorteras och samlas fastighetsnära. Utrymmen kan till exempel ordnas genom fristående sophus eller med någon typ av underjordssystem (soporna lagras i behållare under marknivå).

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.

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.

Medverkande

Planförslaget har upprättats vid samhällsbyggnadsförvaltningen.

Seniorgården AB har låtit Nyréns arkitektkontor genom Tua Franklin rita på byggnadsförslaget.

Charlotte Richardsson
planeringschef

Ludvig Milles
stadsarkitekt