



Sundbybergs
stad

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2005-11-22
LUDVIG MILLES DNR 6/2004-214

Planbeskrivning Antagandehandling

Detaljplan för Ugglan 23 (Bergaliden) och del av Sundbyberg 2:17 i Sundbybergs stad.

Handlingar

Planhandlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, genomförande-
beskrivning, denna planbeskrivning samt illustrationer.

En separat miljökonsekvensbeskrivning har genomförts av Tyréns.

Bakgrund

Syfte

Planens syfte är att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse längs Bergaliden.

Tidigare beslut

I november 2003 beslutade kommunfullmäktige att ge stadsbyggnads- och
fastighetsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet.

Planen var utställd under våren 2005 men ställs åter ut med den kompletterade
möjligheten att utföra två souterrängvåningar där terrängen så tillåter.

Översiktsplan antagen januari 2001

Planområdet markeras som stadsbyggd och i norra delen som viktigt park- och
grönområde.

Mål enligt översiktsplanen

- Värna om Sundbybergs identitet - småstaden i storstaden.
- En integrerad stad som växer och utvecklas.
- Äldre miljöer omvandlas och förtätas successivt samt ges en mångfald genom att
blandas med fler funktioner och boendeformer.
- Bevara karaktären och stadsmiljön i befintliga stadsdelar.

Bevarandet av Sundbybergs blandade stadsbild är av särskilt lokalt intresse. Till
mångfalden hör bebyggelsens årsringar inom de enskilda stadsdelarna, respekt för
landskapets särart och äldre gatunät samt funktionsblandningen i centrala
Sundbyberg.

Plandata

Planområdet

Planrådet ligger i Centrala Sundbyberg, söder om Lötsjön, väster om Tulemarken.



Situationsplan

Planområdet markerat med svart linje

Planområdet är ca 2,5 Ha stort.

Fastigheterna Sundbyberg 2:17 och Ugglan 23 ägs av staden.

Gällande detaljplan

I planområdet gäller följande detaljplaner:

C114 (hoppbacken) antagen 1955 för parkmark med underbyggnad.

C200 antagen 1974 med allmänt ändamål för Lötskolan och idrottsändamål.

Pågående planering

En fördjupad översiktsplan för Rissne, Hallonbergen och Ör är under arbete. Den planeras antas våren 2005.

Väster om planområdet pågår planering i Ugglan 22 för 160 lägenheter.

Planering för bostäder pågår i närområdet i kv. Duvan (20 st), Domherren (17st), Bävern (ca 60st) och Lärkan 4 (100st)

Planområdet - nuvarande situation

Stadsbild omkring planområdet

I norr avgränsas planområdet av Lötsjön som är del av det stora gröna och rekreationsstråket som går tvärs över kommunen. I öster avgränsas planområdet av Tulemarkens villaområde. Tulemarken är bebyggd med tvåvåningsvillor i funktisstil på en höjd över staden.

Väster om, på lägre nivå än planområdet ligger idrottsplatsen. Vid Fredsgatan/Tulegatan når en mer sluten stenstadsbebyggelse fram och skapar en tydlig entré till idrottsplatsen.

Stadsbild i planområdet

Idrottsplatsen etablerades under ett sekel och är djupt förknippad med "Sundbybergsidentiteten". Sundbybergs Idrottsklubb, SIK, bildad under 1800-talet

fick en festplats vid Lötsjön 1908 vilket blev starten för verksamheten inom området. 1959 blev skidbacken iordningställd. 1963 revs den gamla festplatsen för att lämna plats åt ishockeyplanen. Området kompletterades med simhallen 1978. Sundbybergs slalomklubb som drev slalombacken i östra delen av planområdet (Bergaliden) lade ner sin verksamhet under mitten av 1990-talet. Simhallen är eventuellt aktuell för utbyggnad i form av en extra våning.

Mark och vegetation, grundförhållanden

Området är höglänt. Marken har stort hållinslag. Vegetationen är uppvuxen blandat löv och barr med tall som dominant.

Trafik och parkering

Angöring för rörelsehindre till simhallen och parkering för personal sker via totalt 6 platser öster om simhallens entré varav 3 är för rörelsehindre.

Längs Bergaliden finns idag 14 allmänna parkeringsplatser.

Tulegatan mellan Fredsgatan och Ursviksvägen trafikeras av 14000 fordon/dygn.

Gång- och cykeltrafik

Utanför planområdet finns cykelbanor på Tulegatan och Ursviksvägen samt utmed Lötsjön.

Allmänna kommunikationer

Tillgången till allmänna kommunikationer i närområdet är god med tunnelbanestation Duvbo tvärs över Tulegatan och bussar 501, 515, 197 och 595 på samma gata. På Ursviksvägen trafikerar busslinje 506.

Cirka 10 minuters promenad från planområdet ligger Sundbybergs station med regionaltåg, fjärrtåg och ett antal busslinjer.

Förslag



Modellbild över den föreslagna bebyggelsen

Bebyggelse

Ny bebyggelse föreslås vara 5 volymer längs Bergaliden om 2 våningar med souterrängvåningar mot idrottsplatsen. Totalt blir detta ca 50 lägenheter. De nya husen ges uttryck av släktskap med de befintliga funktionalistiska husen i Tulemarken. Taken ska planeras noggrant så inte onödiga takgenomföringar behöver göras. Nya hus ska ha låga taklutningar samt primärt ljus färg på putsade ytor.

Angöring till fastigheterna och parkering sker via Bergaliden. Marken kring husen får inte hägnas in och göras "privat". Passage mellan de två nordligaste och närmaste husen mot Lötsjön ska säkerställas för att den idag befintliga kopplingen via "slalombacken" ska finnas kvar.

Trafik och parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse tillgodoses inom egen fastighet.

Parkeringsnormen inom kommunen är 0,8 parkeringsplatser per lägenhet.

Föreslagen byggnation löser sitt parkeringsbehov som markparkering.

Trafikrörelserna som kan tänkas uppstå på grund av den nya byggnationen är ca 2,5 fordonsrörelser per dag och bil.

Där tidigare trottoar fanns längs Bergalidens nedre del återställs denna. Norr om denna trottoar ungefär i höjd med korsningen Bergaliden/Furuvägen ordnas 2 till 3 stycken allmänna parkeringsplatser. Åtgärder ska vidtagas för att minimera hastigheter på Bergaliden samt genomfartstrafik genom området. Detta kan vara

t.ex. minskning av gatubredd, skyltning, förstöring av rondell och klackar vid övergångställen.

Övrig parkering längs Bergaliden hänvisas till nya platser kring idrottsplatsen eller nya platser i Tulegatsbackens mitt.

I anslutning till idrottsplatsen med anledning av exploateringen av Ugglan 22 ordnas på Fredsgatan, framför idrottshallen och parkeringsytan sydväst om simhallen 22 nya parkeringsplatser. Ytterligare 4 kan tillkomma om returstationen flyttas. Tulegatan får fyra kantparkeringsplatser när infarten till Lötskolan försvinner. Möjlighet att ordna ett antal parkeringsplatser i Tulegatsbackens mitt ska undersökas. Detta görs i ett separat arbete när samhällsbyggnadsförvaltningen planerar de åtgärder i gatunätet som staden själv bekostar. Antalet nytillkommande parkeringsplatser i Tulegatsbackens mitt kan röra sig om ca 20 platser. För att komma till rätta med eventuella parkeringsproblem vid stora evenemang på idrottsplatsen anordnas upp till 20 allmänna parkeringsplatser längs Ursviksvägen. Totalt antal nya allmänna platser blir alltså 46+4 och till det kommer ca 20 på Ursviksvägen. Från detta får man dra bort 11 alt. 12 platser som försvinner vid Bergaliden.

Gång- och cykeltrafik

En gångbana primärt avsedd för de boende ordnas längs vägen ovanpå hållarna. Denna kopplas via ett övergångsställe över till befintlig trottoar på andra sidan gatan. Möjlighet att korsa fastigheten i läget för dagens Slalombacke ordnas.

Miljökonsekvenser

En nybyggnation inom planområdet innebär att bostadsyta tillskapas i stadsnära läge på angränsade till exploaterad mark. En blandning av bostäder och andra funktioner som tex. kontor eller rekreation ger förutsättningar för en mer levande stadsdel av den karaktär som sedan gammalt kännetecknat Sundbyberg.

Projektet kan genomföras utan att gällande riktvärden avseende buller, luft, radon mm överskrids. Förslagets känsligaste punkt är funktionsblandningen idrottsplats och bostad på nära håll. Riktvärdet för buller kan klaras med fasaduppbyggnad, burspråk och fönsterplacering.

Störningar

Idrottsplats

Bebyggelsen bedöms riskera störning av ljud och ljus från idrottsplatsen.

Ljudstörningar når sannolikt aldrig några gränsvärden för buller. Högtalarsystemet kan vara störande liksom ljud från idrottsutövare och publik. Högtalarsystemet kan ses över så att störningar därifrån minimeras. Ljud från idrottsutövare och publik bedöms inte möjliga att åtgärda. Bebyggelsen och planlösningar ska orienteras så att uteplatser och balkonger kan skyddas med någon form av skärm.

En översyn av belysningen av idrottsområdet görs för att se hur den kan utformas för att inte störa bostäderna.

Trafikbuller

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 dBA 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.

Hänsyn bör tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt när riktvärdena tillämpas.

Radon

Det bedöms inte finnas någon risk att gränsvärdet äventyras.

I det fortsatta planeringsarbetet ska detta fastställas.

Förorenad mark

Fyllnadsmaterial förekommer på Ugglan 23 där det varit skidbacke.

Risk för förorenad mark bedöms inte föreligga.

Mark, vegetation och grundförhållanden

Bergaliden har idag mycket höga grönvärden. Ny bebyggelse kommer att läggas ovanpå berget. Biltrafik ordnas inte över fastigheterna utan angöring sker vid gata och vidare via gångar på berget. Befintlig vegetation kommer att behållas kring byggnaderna.

Dagvatten

Översiktsplan

Takvatten från husen i kv. Ugglan 23 bör avledas i en öppen dagvattenlösning där vattnet kan rinna ner för det branta berget och antingen infiltrera på ett naturligt sätt i moränmarken nedanför branten eller ledas i öppet dike direkt till sjön.

Dagvattnet bör dock styras så att det inte hamnar vid läktarna på den östra sidan av idrottsplatsen. Att det relativt rena dagvattnet i möjligaste mån leds till Lötsjön ger positiva effekter genom ett välbehövligt tillskott av vatten till sjön, mindre belastning på avloppsreningsverket och estetiskt värde i form av synligt vatten i öppna dagvattenlösningar..

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen ordnas genom anslutning till befintligt, kommunalt ledningsnät vid området. Befintlig vattenledning har inte tillräcklig kapacitet för den tillkommande bebyggelsen. Fastigheternas vattenförsörjning ska utredas i det vidare arbetet. Spillvatten avleds via kommunal ledning vid planområdet till regionalt avloppsreningsverk i Bromma. 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 insamlas 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 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?

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 gående och cyklister utefter gång- och cykelvägarna som löper genom området. Viktigt är hur t.ex. entréer och uteplatser orienteras för att skapa möten och överblick över offentliga zoner.

Genomförande

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

Medverkande i planens tillkomst

Planförslaget har upprättats vid samhällsbyggnadsförvaltningen.

Veidekke Bostad och Fastighet AB har låtit Brunnberg och Forshed arkitekter AB genom Lars Bergh skissa på bebyggelseförslag för Bergaliden.

Miljökonsekvensbeskrivning för planområdet har utförts av Tyréns genom Catarina Holdar.

Charlotte Richardsson
planeringschef

Ludvig Milles
stadsarkitekt