



Sundbybergs
stad

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2004-01-08
LUDVIG MILLES DNR304/2002-214

Planbeskrivning
Antagandehandling

Detaljplan för del av kvarteret Carl Spiik, Spiken 13, Fredsgatan 2 i Sundbybergs stad. (adress Fredsgatan 2 i Sundbyberg)

Handlingar

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

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett bostadshus och ersätta befintlig låg byggnad inom fastigheten Spiken 13.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i centrala Sundbyberg.

Markägande

Fastigheten Spiken 13 ägs av Linfast AB.

Tidigare ställningstaganden

Program

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2002-11-12 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för del av kvarteret Carl Spiik. Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade under vintern ett program för ny bostadsbebyggelse. I februari 2003 godkändes programmet av samhällsbyggnadsnämnden och det sändes ut för programsamråd.

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan, C 161 från 1974, är den aktuella delen av fastigheten avsedd för kontorsändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd för den låga delen är 14,5 meter över stadens nollplan och för byggnaden mot Järnvägsgatan 22,7 meter.

Förutsättningar

Planstruktur och bebyggelse

Kvarteret Carl Spiik ligger i centrala Sundbyberg. Kvarteret innehåller Sundbybergs Folkskola vars huvudbyggnad uppfördes 1900-1905. Skolan ritades av Fritjof Dahl. 1919 gjordes en påbyggnad mot Vegagatan. Byggnaderna har ljus sprutputs. 1944 tillkom småskolebyggnaden och 1946 gymnastikbyggnaden.

Småskolebyggnaden mot Fredsgatan avviker, med det gula teglet och den slutna gatufasaden i uttryck och fasadmateriäl, från övrig bebyggelse längs Fredsgatan. Omgivningarna utgörs av kvarterstadens blandade bostadsbebyggelse med enkla husvolymer och putsade fasader.

1996 antogs detaljplanen för Sundbybergsskolans ombyggnad till bostäder och till viss del verksamheter i bottenvåningarna samt nya byggnader mot Fredsgatan-Vegagatan och på gården där gymnastikbyggnaden revs.

Trafik och parkering

Närheten till Duvbo och Centrala Sundbybergs tunnelbanestationer ger kvarteret Carl Spiik ett gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt. Avståndet är kort även till busshållplatser på Vegagatan, Ursviksvägen och Tulegatan. Starrbäcksgatan trafikeras av servicelinje.

Trafikmängden på Järnväggsgatan uppgår till cirka 7 500 bilar per dygn. Fredsgatan har färre än 1000 bilar per dygn.

Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen ska klaras inom den egna fastigheten. Stadens parkeringsnorm för nybyggda bostäder är 0,8 parkeringsplatser per lägenhet.

Mark och vegetation

Den mark som berörs är underbyggd med garage. Det finns inte någon växtlighet inom fastigheten. Förslaget innebär att mark som redan är avsedd för bebyggelse tas i anspråk för en högre exploatering.

Teknisk försörjning

Ledningar

Fjärrvärmeledningar finns inom fastigheten och i Fredsgatan i direkt anslutning till fastigheten. Planområdet berörs även av markförlagda elledningar i Fredsgatan.

Förslag

Ny bebyggelse

Förslaget innebär att ett nytt bostadshus uppförs och ersätter befintlig envåningsbyggnad utmed Fredsgatan. Kontorsvåningen rivs, medan byggnadens garage bibehålls. Ovanpå garaget byggs ett hus med bostadslägenheter i sex våningar. Byggnaden får helt ny fasad som föreslås utföras med burspråk och eventuellt balkonger mot gatan. Den översta sjätte våningen ska vara indragen från byggnadens fasadliv. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +28,0 meter över stadens nollplan. Huset får två trapphus. Entréerna kan placeras mot gatan eller mot gården. En placering mot gatan bidrar till en levande stadsmiljö. Ur konstruktionssynpunkt kan det emellertid innebära problem, eftersom trapphusen tar utrymme i de verksamhetslokaler som finns i bottenvåningen. Tillgängligheten kan bli svår att lösa från gatan, eftersom gatunivån inte stämmer med bjälklagen invändigt. Entréplacering på gårdssidan löser de konstruktiva problemen och den invändiga tillgängligheten till garageplanet. Det medför dock att passagen över fastigheten Spiken 14 måste användas som entréväg och att markbearbetningar behövs för att klara lutningen till gårdsnivån. Frågan utreds vidare i planprocessen.

Sammanlagt innehåller den föreslagna bebyggelsen preliminärt 20 lägenheter om 2 rok.

I den del av det befintliga huset som byggs emot, förlängs sovrummen och får fönster samt balkong i en slits mot gatan och gården.

På gården kan en gemensam uteplats ordnas för de boende. Lägenheterna på bottenvåningen kan få egna uteplatser. På gården placeras en byggnad för avfallshantering. Fläktrum och övriga tekniska utrymmen samt lägenhetsförråd förläggs i källaren.

Trafik och parkering

Parkeringsgaraget i fastigheten Spiken 13 täcker det befintliga bostadshusets och det nya husets behov. I garaget finns sammanlagt 38 parkeringsplatser, av dessa är 21 uthyrda i dagsläget varav 7 platser hyrs av andra än fastighetens hyresgäster. Detta innebär att det finns minst 17 parkeringsplatser till de tillkommande hyresgästerna. $17 \text{ p-platser} / 20 \text{ lägenheter} = 0,85 \text{ p-platser/lägenhet}$, vilket innebär att stadens parkeringsnorm uppfylls. Infart till garaget sker från Fredsgatan.

Den trafik som den nya bebyggelsen alstrar är liten till sin omfattning och kan inte förväntas påverka situationen i området nämnvärt.

Brandsäkerhet

Där nödutrymning ska ske via brandförsvarets stegar är den höjd över gatan som accepteras max 23,0 meter till fönsters underkant. Lägenhet som endast kan nå från gårdssidan där endast bärbara stegar kan användas gäller max 11,0 meter över mark alternativt ska trapphusen utföras i erforderlig brandklass. Den fortsatta projekteringen av området ska ske i samråd med **BRANDFÖRSVARET DÅ SÄRSKILDA** brandskyddskrav kan komma att ställas.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen kan anslutas till det befintliga el-, vatten- avlopp- och fjärrvärmenätet. Exploatören samordnar och bekostar eventuell omläggning eller förändring av befintliga ledningar. Ledningsdragaren ska kontaktas så att driftavbrott inte riskeras.

Hälsokonsekvenser

Byggnationen innebär att trafikbuller i gårdsmiljön förbättras. Gården och det befintliga husets gårdsfasad blir skuggad av den nya byggnaden. Byggnaden placeras i ett läge som påverkas av bil- och tågtrafik. Konsekvenser av dessa beskrivs nedan.

Riskbedömning

En riskanalys är utförd för fastigheten Spiken 13, (Tyréns 030619).

Riskanalysens slutsats är att det inte behövs några speciella riskreducerande åtgärder utöver en obrännbar fasad mot Fredsgatan samt en lägenhetsorientering i linje med kraven på bullerskydd. Luftintag placeras lämpligen mot gården.

Elektromagnetisk strålning

I stolpar vid sidan av tågen hänger kontaktledningar som leder ström som kraft åt tågen. Runt dessa bildas magnetiska fält. Magnetfältet är störst när tågen passerar, 0,3 – 1 μT på 20 meters avstånd. När inget tåg finns på sträckan alstras normalt inget magnetfält. Det riktvärde som gäller för bostäder enligt *Översiktplan för Sundbyberg* är 0,2 μT .

Vibrationer

Föreslagen byggnad ligger 36 meter från närmaste spårmitt i järnvägsområdet. Stomljudsisolering bedöms därmed inte erforderlig. Eventuella vibrationer från järnvägen beror delvis av undergrund och grundläggningssätt. Den mer ingående grundundersökningen i samband med byggnadsprojektering får klarlägga eventuellt behov av skyddsåtgärder.

Miljökonsekvenser

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom projektets miljöpåverkan har bedömts bli marginell.

Trafik- och järnvägsbuller

Området är utsatt för buller från trafiken på Järnväggatan och från järnvägen. 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

Den ekvivalenta ljudnivån (från väg och järnväg) beräknas bli mellan 54 till 60 dBA på fasaden mot Fredsgatan på bottenvåningen och mellan 54 till 63 på femte våningen samt den maximala ljudnivån mellan 80 till 82 dBA på fasaden mot Fredsgatan på bottenvåningen och mellan 80 och 85 på femte våningen. På tysta sidan understiger både ekvivalenta ljudnivåer och maximala ljudnivåer riktvärdena. 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.

Någon risk för en stor ökning av antalet fordon bedöms inte föreligga. Gatufasad i form av väggyta med fönster och dörrar på denna utformas så att den ekvivalenta ljudnivån i bostadslägenheterna inte överskrider 30 dBA och den maximala ljudnivån 45 dBA.

Genomförande

Detaljplanarbetet görs med normalt förfarande. Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats vid samhällsbyggnads -förvaltningen av främst Charlotte Richardsson. Till grund för planen ligger ett bebyggelseförslag från Linfast AB genom arkitekt Maria Uddén, Nyréns Arkitektkontor.

Niklas Svensson
planeringschef

Ludvig Milles
stadsarkitekt