



## Planbeskrivning Utställningshandling

### Detaljplan för kvarteret Duvan 5 och 6 samt del av Fasanen 3 i Sundbybergs stad.

Adress: Furuvägen 24-26

#### Handlingar

Planhandlingarna består av denna handling, plankarta och genomförandebeskrivning samt bilagor med illustrationer av förslag till ny bebyggelse inom planområdet.

#### Bakgrund

##### Syfte

Planens syfte är att pröva förutsättningarna att, på platsen för två villor som rivs, uppföra 2 flerbostadshus i 3-4 våningar i anslutning till befintlig punkthusbebyggelse i 6-7 våningar inom kv. Fasanen och Trasten. Befintlig punkthusbebyggelse innehåller hyreslägenheter. Tillkommande lägenheter säljs som bostadsrätter.

#### Tidigare beslut

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

#### Översiktsplan antagen januari 2001

Planområdet markeras som stadsbyggd.

#### Vision

”Förtätning kan vara att nyttja obebyggd mark inom ett kvarter, att bygga på befintliga hus eller att använda redan ianspråktagen mark för annat ändamål.... Detta innebär förändringar som ibland är kontroversiella. Samtidigt kan dock ofta redan utbyggda gator, ledningar och service utnyttjas bättre. Det ger god ekonomi och skapar bättre underlag för olika slags service.”

”En komplettering kan innebära ett tillskott av bostadstyper som saknas....”

#### Slutsatser

”Sundbyberg har många smålägenheter och många hyresrätter ägda av Fastighets AB Förvaltaren. Antalet stora lägenheter och bostadsrätter är relativt få.”

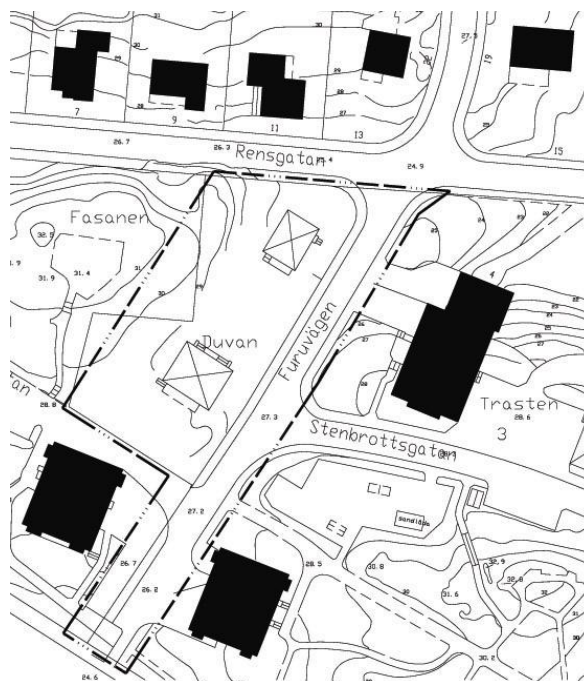
## Plandata

### Planområdet

Planområdet ligger i Centrala Sundbyberg, inom stadsdelen Tulemarken.

Planområdet är ca 3500 kvm stort.

Duvan 5 och 6 ägs av Sundbybergs stad. Fasanen 3 och Trasten 3 ägs av Fastighets AB Förvaltaren.



Situationsplan

Planområdet markerat

### Gällande detaljplan

I planområdet gäller detaljplan:

C227 detaljplan för del av stadsdelen Tulemarken

Servitutsrätt för väg finns inom området. Duvan 5 och 6 har förmånen att köra ut över Trasten 3 och Fasanen 3.

SL har nyttjanderätt för en transporttunnel för tunnelbanan under Furuvägen.

### Pågående planering

Planarbete pågår för 220 bostäder kring idrottsplatsen. Planen beräknas kunna få ett antagande av kommunfullmäktige hösten 2005. Samhällsbyggnadsförvaltningen har också planuppdrag för ett gårdshus på Domherren 21, Tulegatan 50, med 16 lägenheter, ett 18 våningars punkthus vid Vackra vägens slut i kv. Bävern om 70 lägenheter. Planarbete pågår också alldeles intill, på Viggen 4, för ett seniorboende om ca 100 lägenheter.

En ny trafikplan för Sundbyberg antogs hösten 2004. Planen påverkar inte Trafikplanens intentioner.

## **Planområdet - nuvarande situation**

### **Stadsbild omkring planområdet**

Planområdet gränsar i norr mot Rensgatan och Tulemarkens villaområde med tvåvåningsvillor i funkisstil omkring Tuleparken.

Söderut avgränsas området av stad med flerfamiljshus längs Tulegatan. I söder och öster finns nio punkthus i 6-7 våningar i kv Fasanen och Trasten byggda 1949-50.

Dessa hus ägs av Fastighets AB Förvaltaren och innehåller hyresbostäder.

I väster ansluter planområdet till ett grönområde inom kv. Fasanen 3 med vackra berghällar och blandad växtlighet av tall och lövträd.

### **Stadsbild i planområdet**

Inom planområdet finns två st villafastigheter med bostadshus från 40-talet.

Villorna har entré från Furugatan som sluttar ca tre meter mellan Rensgatan och Stenbrottsgatan. Villorna i uppförda i en respektive två våningar med källare och har putsade fasader. Husen är omgivna av svagt sluttande gräsytor. Mot väster stiger marken mot grönområdet i kv. Fasanen.

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

De befintliga villorna bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde.

### **Mark och vegetation, grundförhållanden**

Marken inom planområdet är gräsbevuxen och sluttar ner mot områdets nordöstra hörn. På de befintliga villatomterna finns ett fåtal träd och lite buskvegetation. I gränsen mot grönområdet stiger marken och växtligheten övergår till den blandning av tall och lövträd som är dominerande på grönområdet.

### **Trafik och parkering**

Med bil når man området från Rensgatan/Furuvägen via Tulegatan eller Vackra vägen. Gående från centrala Sundbyberg kan även nå området via övergångsstället i korsningen Bergsgatan-Tulegatan.

Södra delen av Furuvägen är inte allmän gata utan ligger inom kvartersmark som ägs av Fastighets AB Förvaltaren. Planen förutsätter att avtal mellan Riksbyggen och Förvaltaren gällande servitutsrätt för angöringstrafik på Furuvägen.

Tulegatan mellan Fredsgatan och Vackra vägen trafikeras av ca 14000 fordon/dygn.

### **Gång- och cykeltrafik**

Utanför planområdet finns cykelbanor på Tulegatan och Rensgatan.

Rensgatan används av barn som går till och från skolan. Mellan Stenbrottsgatan och Furuvägen är Rensgatan enkelriktad för bilar men har en dubbelriktad cykelbana och gångbana på ena sidan. På andra sidan om gatan går natur och berghällar ända fram till körbanan. Mellan Furuvägen och Vackra vägen är Rensgatan dubbelriktad med gångbana på båda sidor.

## Allmänna kommunikationer

Tillgången till allmänna kommunikationer i närområdet är god med tunnelbanestation Duvbo vid Tulegatan och tunnelbanestation Sundbyberg vid Prästgårdsgatan, båda på ca 5 min avstånd. Bussar 501, 515, 197 och 595 trafikerar Tulegatan. Cirka 10 minuters promenad från planområdet ligger Sundbybergs station med regionalståg, fjärrtåg och ett antal busslinjer.

## Förslag

### Bebyggelse

Föreslagen bostadsbebyggelse består av två bostadshus med 3-4 våningar som tillsammans innehåller 20 bostadsrättslägenheter om 2-4 r.o.k. De två flerbostadshusen utformas som moderna ”stadsvillor” med ljusa putsfasader och flacka plåtklädda tak. Husen har stora sammanhållna fönsterpartier och generösa balkonger. Husens utformning anspelar på villaområdets funktionalistiska arkitektur och bildar på så sätt en övergång mellan den småskaliga villabebyggelsen och den storskaliga punkthusbebyggelsen.

Fastighetsgränserna i planområdet justeras i lantmäteriförrättning så att de två befintliga fastigheterna Duvan 5 och 6 bildar en fastighet som också erhåller viss mark från Fasanen 3 och eventuellt samtidigt avstår viss annan mark till Fasanen 3.

### Trafik och parkering

Parkeringsbehovet tillgodoses inom fastigheten. Parkeringsnormen inom kommunen är 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Parkering anordnas som snedparkering mot Furuvägen. Trafikrörelserna som kan tänkas uppstå på grund av den nya byggnationen är ca 2,5 fordonsrörelser per dag och bil. Det blir med 20 lägenheter ca 50 fordonsrörelser per dygn.

### Gång- och cykeltrafik

Furuvägen har gångbana på östra sidan. Cykling kan ske i körbanan då Furugatan är och kommer förbli lågtrafikerad.

### Miljökonsekvenser

En nybyggnation inom planområdet innebär att bostadsyta tillskapas i stadsnära läge på redan exploaterad mark. Den föreslagna byggnaden bildar en övergång mellan den storskaliga, stadsmässiga bebyggelsen mot Tulegatan och den småskaliga villabebyggelsen norr om Rensgatan.

### Ställningstagande till planens 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.

Projektet kan genomföras utan att gällande riktvärden avseende buller, luft, radon mm överskrids. Avståndet till Tulegatan är så stort att trafikbuller därifrån inte

påverkar planområdet. Trafiken på Rensgatan, Furuvägen och Stenbrottsgatan är så ringa att bullernivåerna ej överskrider de acceptabla.

## Störningar

### 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

### Buller från ventilationsanläggningar mm

Den nya bostadsbebyggelsen är omgivet av villorna i norr och punkthusen i söder och öster. Risk för störande buller från fläktar mm föreligger därför inte.

### Avskuggning

Skugga från de nya husen kan i någon grad påverka det punkthus om ligger öster om Furuvägen.

### Radon

Det bedöms inte finnas någon risk att gränsvärdet äventyras.

I det fortsatta planeringsarbetet ska detta fastställas.

### Förorenad mark

Risk för förorenad mark bedöms ej föreligga.

I det fortsatta planeringsarbetet ska detta fastställas.

## **Mark, vegetation och grundförhållanden**

Det föreslagna bostadshusen placeras på platsen för de befintliga villorna och trädgårdsytorna närmast intill dem. Knappast någon vegetation berörs.

Grönområdet nordväst om bostadshuset har idag höga grönvärden.

Det nordvästra hörnet av bebyggelsen medför ingrepp i hållmarken. Ingreppen i denna del av planområdet bör minimeras.

Under området har SL en transporttunnel vars skyddszon följer Furugatans sträckning. Duvan 5 och 6 ligger utanför skyddszonen men inom riskområdet.

Detta medför vissa restriktioner i samband med sprängningsarbeten.

## **Dagvatten**

Översiktsplan 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.

Dagvatten från tak, gångvägar och andra ytor inom planområdet bör i så liten omfattning som möjligt belasta det kombinerade ledningssystemet i gatan. Ett system med markinfiltration och/eller fördröjningsmagasin bör utredas.

Dagvatten från områdets trafik- och parkeringsytor bör kunna anslutas till det kombinerade ledningssystemet. Även här bör möjligheterna till infiltration/fördröjning med hjälp av t ex markbeläggning av betonghålsten/gräs eller dyl utredas.

## **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjningen ordnas genom anslutning till befintligt, kommunalt ledningsnät vid området. Vattnet distribueras från regionalt vattenverk vid Görväln (Mälaren).

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.

Sopsortering vid källan kan tillämpas inom fastigheten.

## **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. Området kommer att planeras med utgångspunkt från Bo Tryggt 01. Ett programarbete för en tryggare bostadsmiljö som utvecklas på initiativ av polismyndigheten i Stockholms län.

### **Genomförande**

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

### **Medverkande i detaljplanens tillkomst**

Planförslaget har upprättats i samarbete mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och Riksbyggen genom byggherremedverkan. Riksbyggens plankonsult har varit Ingela Ohrstedt från Ingela Ohrstedt Arkitektkontor AB.

Riksbyggen har låtit Archus Arkitekter genom David Tell rita på förslag till bostadshus.

*Charlotte Richardsson*  
planeringschef

*Ludvig Milles*  
stadsarkitekt