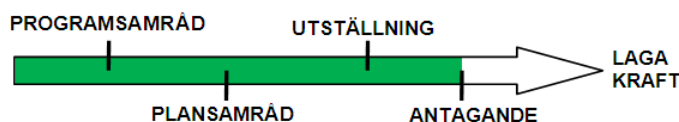


PLAN- OCH GENOMFÖRANDE-
BESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för kvarteren Trasten 3 och Fasanen 3 vid Tulegatan, Rensgatan m fl, inom centrala Sundbyberg

PLANBESKRIVNING

Planeringsprocessen



Så här långt har vi kommit i planprocessen

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, samrådsredogörelse samt denna plan- och genomförandebeskrivning.

Bakgrund

I samband med Fastighets AB Förvaltarens förvärv av tomträtter antogs en ny detaljplan för Tulemarken den 25 oktober 1993. Denna plan gjordes i samband med att allmän platsmark (park och gatemark), i anslutning till berörda fastigheter överfördes till kvartersmark och förvärvades av Fastighets AB Förvaltaren.

Med anledning av Fastighets AB Förvaltarens kommande försäljning av berörda fastigheter har frågan om förvaltning av gatorna samt kringliggande obebyggd kvartersmark aktualiserats.

Den 15 juni 2009, § 266 beslutade kommunfullmäktige att ge stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att starta ett planarbete för Trasten 3 och Fasanen 3. Planuppdraget innebär att förutsättningarna prövas för att kringliggande kvartersmark samt omkringliggande gator, Furuvägen och Stenbrottsgatan, samt nordöstra delen av Trasten 3 ska kunna överföras till allmän platsmark.

Syftet med överförande av mark till allmän platsmark är att skapa tydligare förvaltning av gatuområdena, att trygga obebyggd mark samt att överta rådighet och

skötsel av park- och gatuområden. Genom att planlägga för parkmark i planområdets nordöstra del finns möjlighet att återställa platsen till bollplan/lekplats i kommunal regi.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kapitlet.

Planområdet

Programområdet ligger i norra delen av centrala Sundbyberg och består av fastigheterna Trasten 3, Fasanen 3 samt Duvan 5. Området avgränsas i söder av Tulegatan, i norr och väster av Rensgatan samt i öster av Vackra vägen.



Bilden visar planområdet

Markägförhållanden

Hela området ägs och förvaltas av det kommunala bostadsbolaget Fastighets AB Förvaltaren.

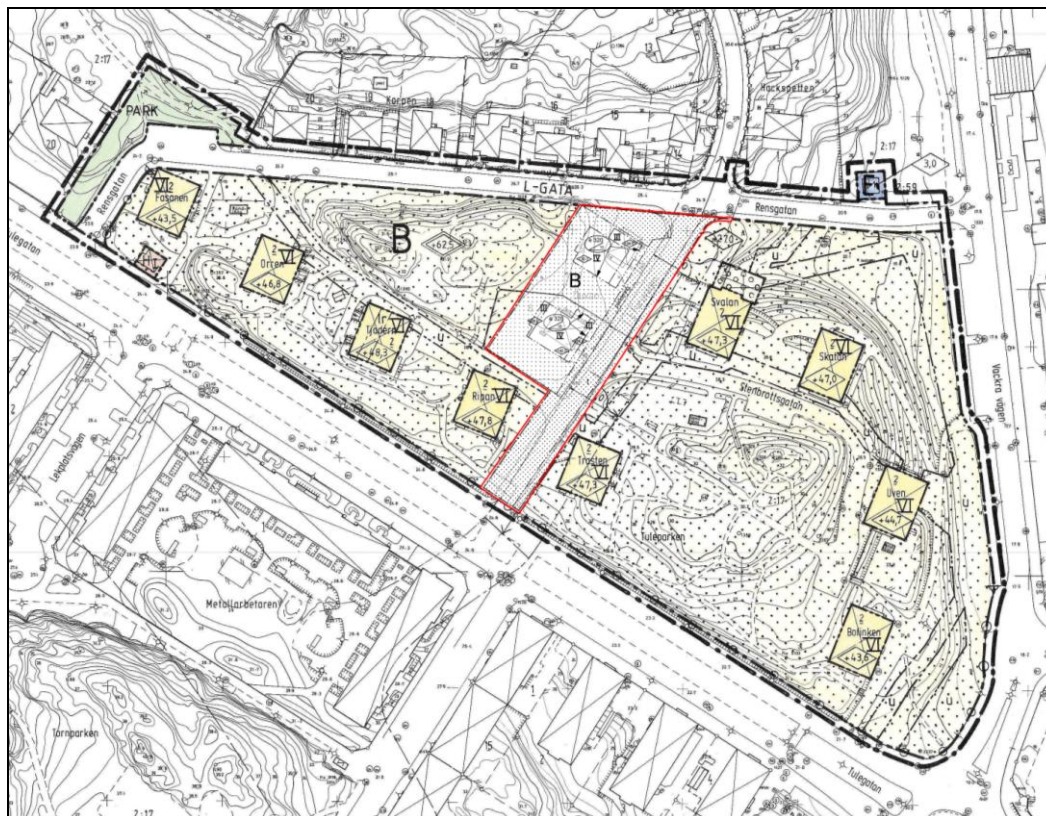
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2001

I Sundbybergs Stads Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, anges området som stadsbygd. Området är inte utpekade som utvecklingsområde.

Detaljplaner

Inom huvuddelen av planområdet gäller detaljplan C 277 från 1992 som anger användning bostad. En mindre del av området innefattas av detaljplan C 354 från 2006 och även denna plan anger användning bostad.



Gällande detaljplaner

Behovsbedömning

För detaljplaner gäller att en behovsbedömning alltid ska göras. Med behovsbedömning menas att kommunen i det enskilda fallet bedömer om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande

Planen innebär att delar av kvartersmarken inom planområdet omvandlas till allmän platsmark – gata och park. Detta i sig innebär att grönområden inom planområdet tryggas som obebyggd mark.

En lekplats/bollplan möjliggörs att uppföras inom allmän platsmark. Inga övriga fysiska förändringar planeras inom planområdet.

Förutsättningar

Idag är hela området planlagt som kvartersmark.

På fastigheterna Trasten 3 och Fasanen 3 finns idag 9 punkthus byggda på 1950-talet. När husen byggdes togs hänsyn till rådande terrängförhållanden, varpå någon bebyggelse inte placerats inom områden med stora höjdskillnader. Dessa ytor fungerar istället som parkområden, men är planlagda som kvartersmark.

På Fastigheten Duvan 5 finns två nyuppförda byggnader av stadsvillakarakär.

Gator och parkering

Alla gator inom området är inom kvartersmark och ägs, sköts och underhålls idag av det kommunala fastighetsbolaget Fastighets AB Förvaltaren.

Förslag och konsekvenser



planillustration

Bebyggelseförslag

Ingen ny bebyggelse föreslås inom planområdet. Inom befintlig bebyggelse föreslås heller inga fysiska förändringar.

Park och lektytor

Tre ytor inom planområdet föreslås bli parkmark i enlighet med illustrationen ovan. Detta innebär att kommunen får rådighet och skötsel över dessa ytor. Mark som i detaljplan är utpekad som parkmark får heller inte bebyggas.

Lek och rekreation

Genom att föreslå användningen PARK i områdets nordöstra finns möjligheten att i framtiden rusta upp och nyanlägga den bollplan som en gång funnits inom denna yta.

Gator och parkering

Gator

Förslaget innebär att gatorna inom området i framtiden ska övergå till allmän platsmark. Genom att göra gatorna allmänna åstadkoms en tydligare förvaltning av gatan och allmän tillgänglighet kan säkerställas för till exempel genomfart av gång- och cykeltrafik.

Gångvägar

Från Tulegatan, i planområdets östra del, finns en bilfart samt en parkering för boende i de två östligaste belägna husen. Gatan övergår sedan i gång- och cykelväg som mynnar ut i Vackra Vägen. Vägen, parkeringen och gång- och cykelvägen föreslås förbli kvartersmark, men betecknas med ett X i plankartan för att säkerställa allmän gång- och cykeltrafik inom denna yta.

Parkering

Eftersom ingen ny bebyggelse föreslås, planeras heller inte för någon utökning av parkeringsplatser. Ett antal parkeringsplatser har, trots att de legat inom kvartersmark, tillhört staden. Huvuddelen av parkeringsplatserna kommer att planläggas som allmän platsmark gata och följaktligen även i fortsättningen vara allmänna, men några platser blir privata och hamnar inom kvartersmark för att tillgodose parkering för de boende i området.



Parkeringsplatserna kommer även i fortsättningen att ligga under kommunal regi.

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?

Jämställdhetsperspektiv

Kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom livets alla områden. Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i allas vardag. En trygg plats är en plats där en mångfald av människor rör sig.

FNs konvention om barnets rättigheter

Kommunen har beaktat nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 i planarbetet. I förvaltningens granskning av barnkonsekvenser har såväl barnets sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter, som barnets rätt till lek, vila och fritid analyserats. Barnets rätt till aktivt deltagande i samhället och dess rätt till lika värde har uppmärksammats. Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen har gjort bedömningen att projektet inte innebär några konsekvenser för barn och att ovanstående aspekter ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Jenny Nagenius i samråd med planeringschef Charlotte Richardsson samt övriga berörda på Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen i Sundbybergs Stad.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Jenny Nagenius
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planarbetet bedrivs enligt rutinerna för ett normalt planförfarande.

Preliminär tidplan:

Samråd	nov – dec 2009
Utställning	jan – feb 2010
Antagande	mars – april 2010
Laga kraft	vår/sommar 2010

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren dock inte längre rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov skulle nekas.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av det kommunala fastighetsbolaget Fastighets AB Förvaltaren.

Följande fastigheter ligger helt eller delvis inom planområdet:

- Trasten 3
- Fasanen 3
- Duvan 5

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Efter planens antagande kan gator och parkmark styckas av till kommunalt ägande och regi. Planen möjliggör även för styckningar inom fastigheterna Trasten 3 samt Fasanen 3.

Ledningar

Norrenergi AB, samt Vattenfall AB har ledningsrätter inom området.

Kommunala vattenledningar inom området omfattas även dessa av ledningsrätter.

De ytor som innefattas av ledningsrätter har i planförslaget markerats ut och fått beteckningen U för att på så vis säkerställa framtida tillgång till dessa ledningar.

Servitut

För Stenbrottsgatan finns ett servitut med rättighetsnummer 0183-97/6.1 som medger boende inom fastigheten Trasten 3 att nyttja den del av vägen som ligger inom fastigheten Fasanen 3.

För Furuvägen, som ligger inom fastigheten Trasten 3, finns ett servitut med rättighetsnummer 0183-97/6.2 som medger boende inom Fasanen 3 att nyttja vägen.

Båda servituterna avses upphöra i samband med ny fastighetsbildning då detaljplanen föreslår att dessa gator ska övergå i kommunal regi. För att servituterna ska upphöra gäller att en ansökan om upphävan först inkommer till Lantmäterimyndigheten.

För x-området på gatan inom kvartersmark gäller att servitut inrättas.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har tagits fram av Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen i Sundbyberg.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Jenny Nagenius
Planarkitekt