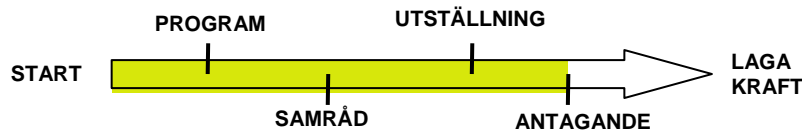




PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Hejaren 16, Kyrkogatan 9-11 i Sundbybergs stad

Planprocessen



Så här långt har vi kommit i planprocessen

Bakgrund

I januari 2007 inkom Besqab med ansökan om ny detaljplan för fastigheten Hejaren 16. Den 18 juni 2007 beslutade kommunfullmäktige att ge stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet. Under programsamrådet omfattade planområdet hela fastigheten Hejaren 16 men därefter har befintlig byggnad på fastigheten "Tuleskolan" brutits ur och drivits med enkelt planförfarande. Planen C369 vann laga kraft den 13 maj 2008 (Dnr 729/2007-214). Plansamråd genomfördes under hösten och utställning under vintern 2008 och omfattade åter hela fastigheten Hejaren 16.

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning. Till planen hör också illustrationer, preliminär behovsbedömning, en solstudie samt en trafikbullerutredning.

Syfte

Syfte med planen är att undersöka möjligheten att uppföra ett flerfamiljshus på innergården till fastigheten Hejaren 16, med cirka 24 lägenheter. Tillsammans med framtida bostäder i gamla "Tuleskolan" tillskapas ett 40-tal bostäder inom ramen för förnyelse och komplettering i Sundbybergs stadskärna.

Planområdet



Området omfattar fastigheten Hejaren 16, Kyrkogatan 9-11.

Förutsättningar

Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, anges området som stadsbygd (NmS) där avsikten är att i princip bevara karaktären och stadsmiljön.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplan:

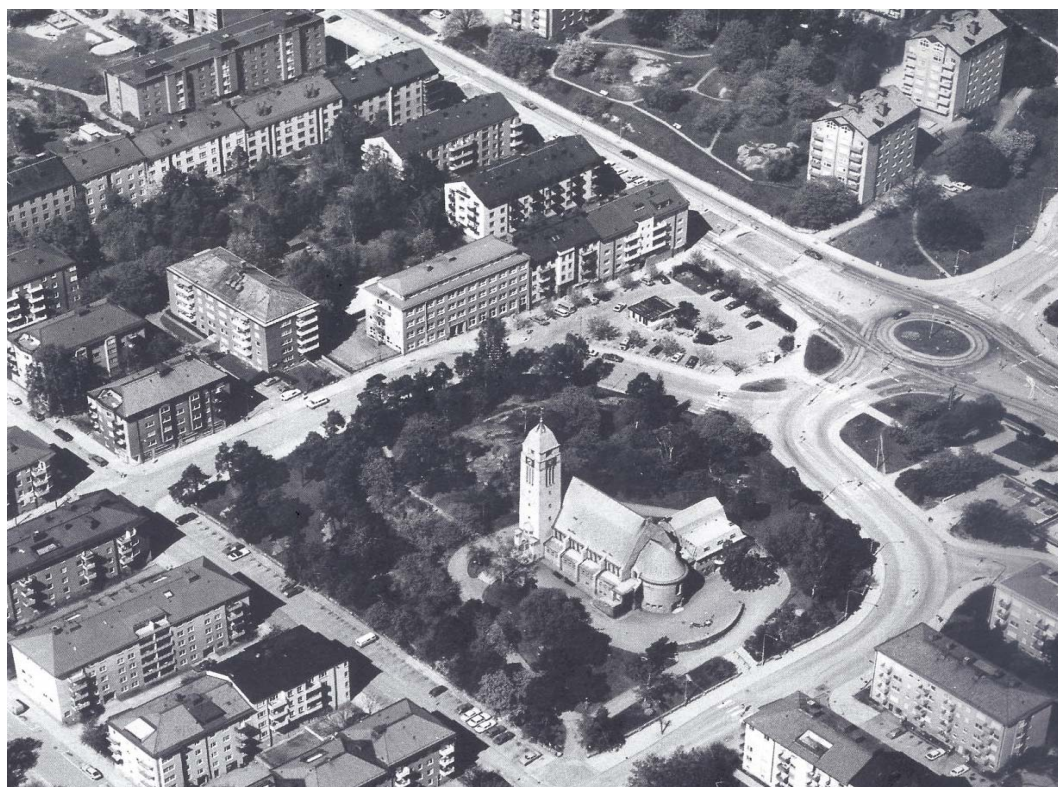
C279 Kv. Hejaren 16, laga kraft 1993-12-15. Gårdsmarken anges i planen som punktprickad kvartersmark samt användningen kontor och lager i befintlig byggnad.

Planförfarande

Planförslaget har prövats i ett programsamråd. Efter programskedet beslöts att dela planen i ett enkelt planförfarande för ändrad användning av ”Tuleskolan”, till bostadsändamål. Avsikten var att efter att planen med enkelt planförfarande vunnit laga kraft fortsätta driva planen för hela fastigheten Hejaren 16 med normalt planförfarande. Planen med enkelt planförfarande (Dnr 729/2007-214) vann laga kraft den 13 maj 2008, därefter genomfördes plansamråd för hela fastigheten Hejaren 16.

Bebyggelse

Området ligger i centrala Sundbybergs rutnätsstad nära växlingspunkten mot Tulemarkens och Storskogens mer terränganpassade stadsmönster. Tulegatan är en viktig gata i staden som skiljer dessa stadstyper åt. Sundbybergs kyrka dominerar närområdet på sin högt belägna plats i Kyrkoparken.



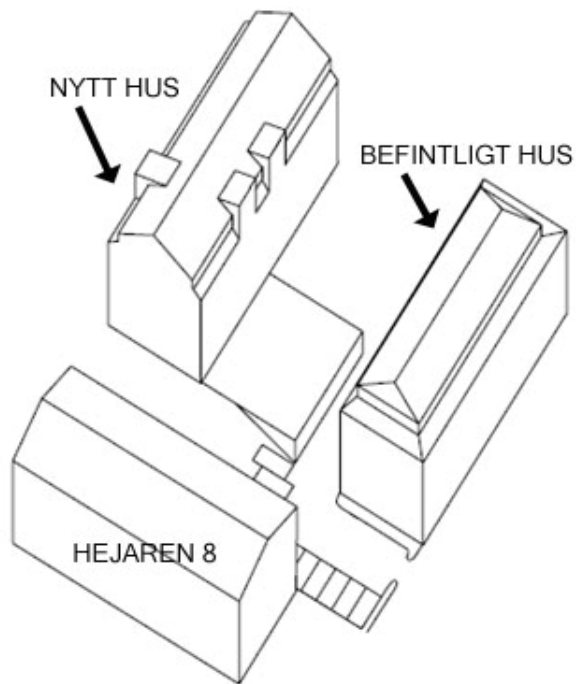
Flygperspektiv

Förslag

Bebyggelse

En ny byggnad föreslås i fyra + en våning med höjder som förhåller sig nära befintligt hus på Hejaren 16. Flerfamiljshuset föreslås innehålla cirka 24 lägenheter. Under nytt hus ordnas parkering i en souterrängvåning för cirka 22 bilar. Nytt hus placeras två meter från fastighetsgräns för att underlätta underhåll. Södergaveln på ny byggnad är i liv med befintlig byggnads södra gavel.

En ny detaljplan C369, antagen av stadsbyggnads- och miljönämnden den 13 maj 2008 (Dnr 729/2007-214) tillåter ändamålet bostäder i befintlig byggnad, från tidigare användningen kontor och lager. Det finns möjlighet att inrymma förskoleverksamhet i flerbostadshus, som komplement till bostadsområdet.



Axonometrisk volymstudie



Befintligt byggnad (Tuleskolan)

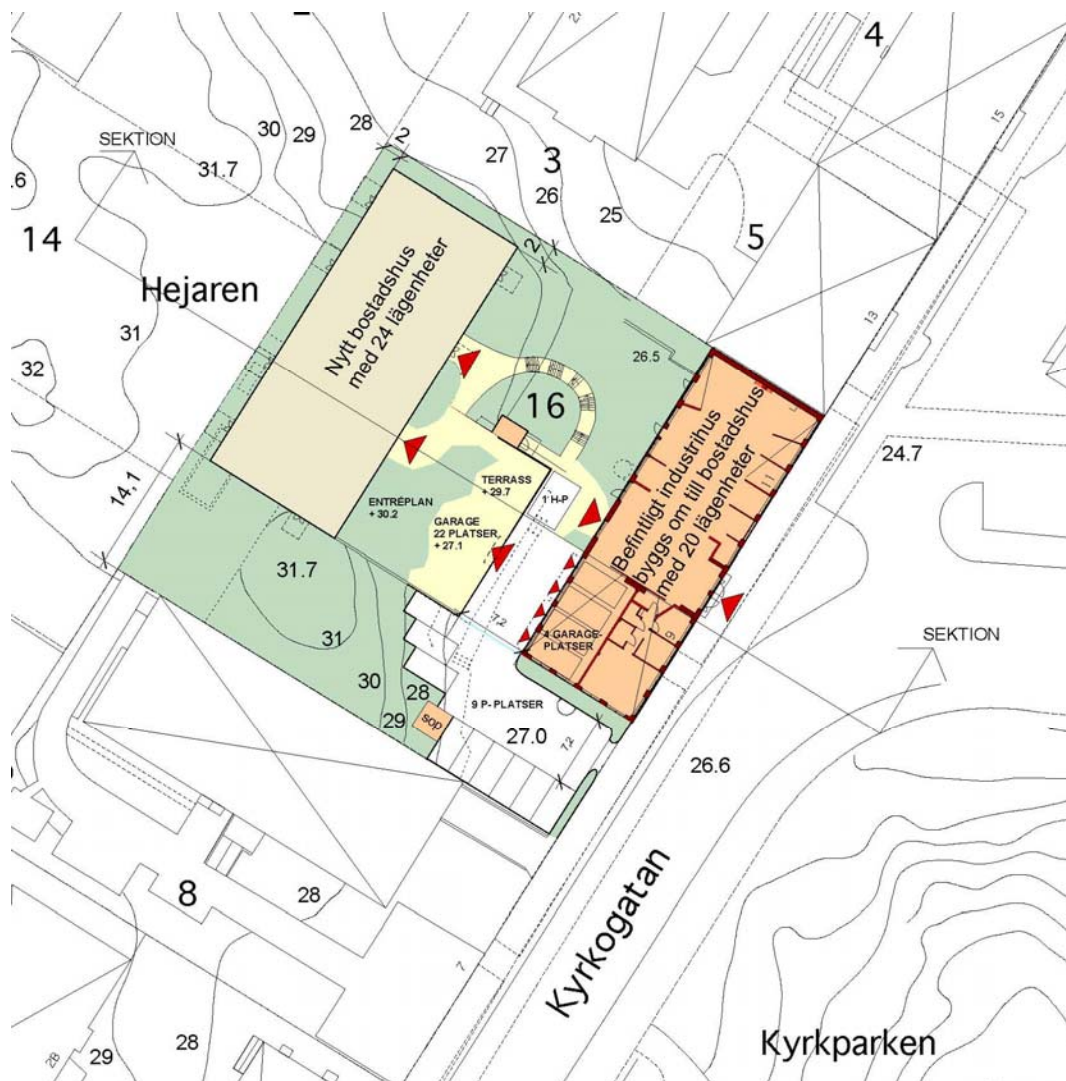
Skyddsbestämmelse

Befintlig byggnad är skyddad i gällande detaljplan med bestämmelsen q. Skyddsbestämmelsen lyder: Värdefull miljö, ändring av byggnad (fasad, fönster och trapphus) får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

I enlighet med gällande skyddsbestämmelser och vad som framkommit som lämpligt under planarbetet görs följande bedömning: Trapphusen sparas intakta. Vidare att fasaderna rensas av från installationer och utrymningslösningar. Mot gården justeras vissa fönsteröppningar samt garageportar. Till detta kommer nya balkonger som utförs som tydliga och lätta tillägg på gårdsfasaden. Byggnaden putsas om i en ljusare kulör i enlighet med originalutförande. Fönster kommer att renoveras eller bytas för att uppnå lämpliga energi- och ljudkrav om nya profiler och indelningar är lika befintliga. Förvaltningen gör bedömningen att byggnaden inte förvanskas med dessa åtgärder.

Parkering

Parkeringsbehov uppfylls genom ett garage i tillkommande hus källarplan (22 platser) samt genom markparkering på kvartersmark, i likhet med situationsplan nedan.



Situationsplan med både nybebyggelseförslag och befintlig byggnad inom Hejaren 16.

Brand

Möjligheten för brandförsvaret att nå nybyggnadens övre lägenheter med brandstege har utretts i dialog med brandförsvaret.

Inverkan på miljön

Ställningstagande till planens eventuella betydande miljöpåverkan

Kommunen ska med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar göra en bedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen har gjort en preliminär bedömning och konstaterar att projektets miljöpåverkan är förhållandevis liten, varför en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen inte anses nödvändig.

I förvaltningens behovsbedömning har bland annat följande miljöaspekter formulerats, vilka ska beaktas i det fortsatta planarbetet:

Naturresursfrågor och klimatfrågor

Planen innebär att bebyggelsen förtätas i anslutning till tidigare bebyggelse. Den nya bebyggelsen nyttjar i hög grad redan befintlig infrastruktur. Marken som tas i anspråk är från naturresssynpunkt lämplig för ändamålet. Bebyggelsen bör utformas så att energiförsörjningen av bebyggelsen kan ske med högsta möjliga energieffektivitet. Anslutning till fjärrvärme bör ske.

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik.

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. Vid projekteringen ska ”Riktlinjer för hantering av dagvatten i Sundbybergs stad” iakttas. Förslaget innebär att den totala hårdgjorda ytan inom planområdet minskar med ca 50 kvadratmeter. Detta pga. att den stora asfaltsytan som finns idag försvinner.

Avfallshantering

Sophanteringen avses lösas med ett soprum fristående på gården. Viktigt är att skapa goda förutsättningar för källsortering av avfall.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte inom planområdet.

Garage

Störningsrisker på grund av buller, lukt eller ljus vid in- och utfarter till garage samt p-platser ska uppmärksammas.

Radon

Låg risk för radon inom området förekommer enligt kommunens markradonkarta. Vid eventuell förskoleverksamhet eller bostad direkt på markplatta bör ändå radonmätningar utföras.

Markföroreningar

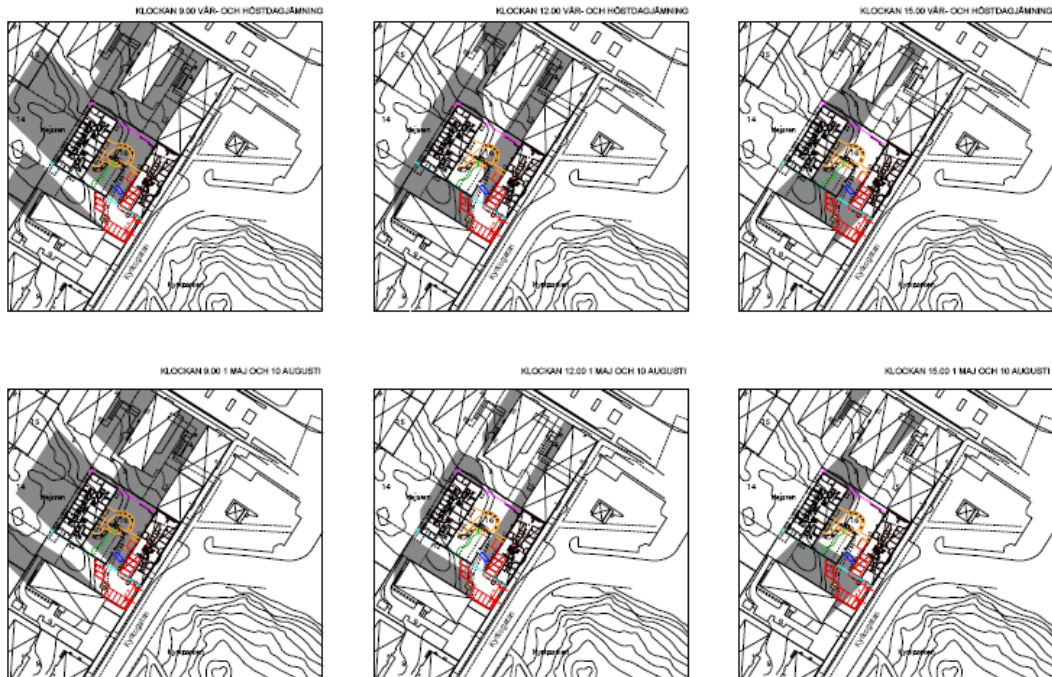
Inom området har historiskt bedrivits industriell verksamhet (bl.a. Matsilverfabriken). En miljöteknisk markundersökning erfordras. Den befintliga byggnaden behöver också miljöinventeras/kontrolleras. Exploatören Besqab kommer att genomföra en markundersökning.

Materialval

Val av byggnadsmaterial bör följa principer för miljöanpassat byggande.

Solstudie

En solstudie visar att vid vår- och höstdagjämningen så skuggas de västra delarna av kvarteret Hejaren på förmiddagen och de norra delarna av kvarteret på eftermiddagen av det tillkommande huset.



Byggtiden

Utbyggnadsområdet ligger nära den befintliga bebyggelsen. Miljökonsekvenser under byggtiden behöver belysas. Naturvårdsverkets riktlinjer vid bullrande arbeten (NFS 2004:15) ska tillämpas.

Buller

Trafiken på Kyrkogatan är mycket begränsad. Planområdet berörs inte av trafikbuller i någon betydande omfattning. En trafikbullerberäkning har utförts av Bernström akustik, 2007-08-24, som visar att fasaden närmast Kyrkogatan får ekvivalent ljudnivå strax över 55 dBA både vid 500 och 1000 fordon per dygn. Övriga fasader får lägre ljudnivå än 55 dBA.

Maximalnivån från lätta fordon överstiger inte 70 dBA. Tunga fordon ger ca 75-80 dBA vid fasad mot gatan och närmaste gavlar, övriga fasader lägre än 70 dBA.

Kvalitetsmål:

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 dB(A) 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.

Bullerproblematiken ska även uppmärksammas vid utformning/placering av fläktsystem och liknande inom bebyggelsen.

Eventuell förskoleverksamhet insprängd i tät bostadsbebyggelse kan ge upphov till störningar.

FN: s 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

Planhandlingen har upprättats av Lisa Brattström i samråd med planeringschef Charlotte Richardsson och andra berörda tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen. Detaljplanen grundas på skissförslag framtagna av Besqab tillsammans med Björk & Nordling arkitektkontor.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Lisa Brattström
Planarkitekt