

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Lärkan 14 och del av Sundbyberg 2:17 i Sundbybergs stad

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning.

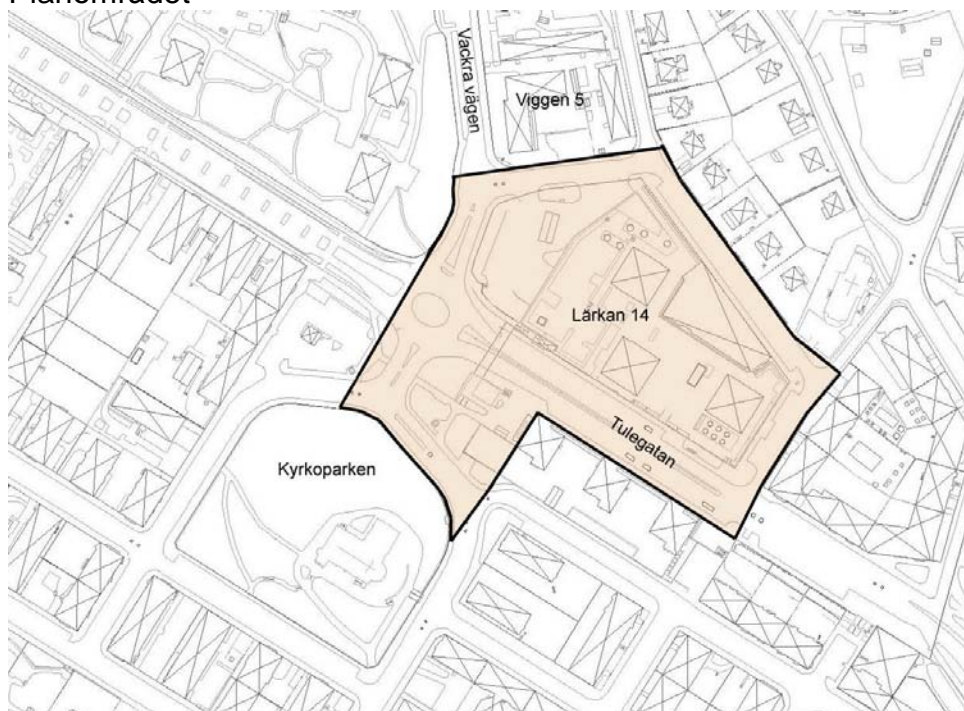
Syfte

Syfte med planen är att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten Lärkan 14 och del av Sundbyberg 2:17. Samtidigt ska allmänna vistelseytor rustas upp.

Förändringar under planarbetet

Efter det ursprungliga förslaget har de lägre husen sänkts två våningar och deras vinklar är borttagna. Garageinfarten har flyttats till Skogsbacken. Antalet parkeringsplatser i garaget har utökats från 198 till cirka 350. Garaget görs dessutom tillgängligt för såväl boende som allmänhet. En lång ramp mot Ängsstigen har ersatts av en större trapplösning i hörnet Ängsstigen/Skogsbacken.

Planområdet



Området omfattar fastigheten Lärkan 14 ”Tuletorget” samt angränsande område söder om Tulegatan och del av Sundbyberg 2:17. Lärkan 14 ägs av HSB Fastigheter i Sundbyberg AB. Sundbyberg 2:17 ägs av Sundbybergs stad.

Förutsättningar

Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, anges området som förändringsområde.

Mål enligt översiktsplanen för programområdet: Kvaliteterna från de olika utbyggnadsepokerna ska bevaras. Bebyggelsen bör förstärka sambandet mellan Kyrkparken via Vackra vägen till Golfängarna. Den bör också skapa en kontakt mellan höghusen, Ängskolan och Golfängarna. Kommersiella aktiviteter ska koncentreras längs Tulegatan, som rustas upp.

Detaljplaner

I programområdet gäller följande detaljplaner:

C 139 kv Tule, Östern, m.fl. (bostads- och handelsändamål) antagen 1958-04-18,

C174 Centrala Sundbyberg ändring (gatuändamål) antagen 1967-03-13,

C 196 Storskogen-Vackra vägen (bostads- och handelsändamål, garageändamål)

antagen 1972-03-14, C 328 kv Östern 5, del av Sundbyberg 2:17, (torg samt

handelsändamål) antagen 2003-06-16

Bebyggelse

Området kring Tuletorget–Vackra vägen ligger i skärningspunkten mellan centrala Sundbybergs rutnätsstad och Tulemarkens och Storskogens mer terränganpassade stadsmönster. Tuletorget utgör en av de få norra entréerna till centrum och härifrån når man också Storskogen och Golfängarna. Tulegatan är en viktig genomfartsgata i staden. På en liten yta möts många sorters bebyggelse, ofta med starka kontraster i uttryck och skala. Höghusen vid torget står intill villabebyggelse, liksom punkthusen i Tulemarken.

Olika tider har satt sina avtryck med karakteristisk bebyggelse från både 1930-, 40-, 50-, och 60-tal. Tillsammans skapar bebyggelsen och de olika stadsbyggnadsmönstren en på en gång intressant och splittrad stadsbild med många öppningar och perspektiv. I denna skärningspunkt finns flera element som försvårar gångkontakterna mellan de olika stadsdelarna. Det gäller Tulegatans sträckning genom området liksom själva torgkvarteret, bestående av ett överbyggt och upphöjt parkeringsgarage. Affärscentrum vid Tuletorget har med tunnelbanans och pendeltågens utbyggnad mist sin centrala position. Tidigare torgbildning inne i kvarteret har upphört att vara attraktivt affärsläge.

Tulegatan Etapp 3

Tulegatan har omdanats i två etapper. Den under 2004 planerade Etapp 3 innebär bl.a. att Skogsbacken blir dubbelriktad med en cirkulationsplats på Tulegatan, som dessutom smalnas av. Flera hastighetssänkande och säkerhetshöjande åtgärder på Tulegatan planeras.

Trafik och parkering

Infart till befintligt parkeringshus under Lärkan 14 sker idag via bensinstationen. Det finns 198 (+9 dubbel-) parkeringsplatser i garaget.

Huvudvattenledning

I Ängstigen, Kolonivägen och Skogsbacken finns Norrvattens huvudvattenledning. Ledningen är huvudmatning för Solna och Sundbyberg och därför mycket viktig för vattenförsörjningen.

Förslag



PERSPEKTIV FRÅN SYDVÄST

Bebyggelse

Bebyggelseförslaget har sin utgångspunkt i ambitionen att skapa ett fungerande närcentrum med en blandning av butiks- och torgytor och boende. Förslaget bygger vidare på de idéer som låg till grund för den första bebyggelsen på 1950-talet. På detta sätt privatiserar man inte en del av Sundbyberg som idag upplevs som allmän utan tvärtom ökar tillgänglighet och kvalitéer på platsen.

152 lägenheter och 700 kvm lokal-/butiksyta tillskapas i fyra nya hus; två punkthus om 15 våningar med indragen takvåning ovanpå, två lägre hus om fyra respektive sex våningar som tillkommande bebyggelse på Lärkan 14.

Det gröna stråket mellan kyrkan och Lötsjöparken förstärks med nyplanteringar av träd längs med Vackra vägens södra del samt in i kv. Lärkans kvartersmark. Förslaget redovisar hur gångtunneln under Tulegatan kan ersättas med ett övergångsställe.

I västra delen av kv. Lärkan 14 är två nya punkthus, med sammanlagt 8400 kvm bostadsyta, placerade och utformade för att så lite som möjligt skymma utsikten från kyrkan och Tulegatan. Bottenvåningarna i punkthusen innehåller bl.a. lokaler för restaurang-/kaféverksamhet.

För att åstadkomma en bra miljö på marken med lä och södervända ytor skapas gårdsrum med nya, lägre lamellhus. I kvarterets norra del uppförs ett hus med fem våningar in mot gården och sex mot Ängsstigen, och i dess östra del ersätter ytterligare ett hus om fyra våningar den befintliga lågbyggnaden som idag inrymmer bl.a. Polisen. Bottenvåningen i ett av de nya husen ska till stor del inrymma

kommersiella lokaler eller förskola för att ge liv åt torget. Den befintliga gårdsmarken vid de äldre punkthusen rustas upp och förses med nya planteringar och träd. De äldre punkthusen byggs på med en indragen volym om två våningar.

Den övre, befintliga marknivån vid bostadshusen sammanbinds med Tulegatan och Vackra vägen via en serie trappor, ramper och vackra gårdsmiljöer. Genom dessa ges fotgängare en möjlighet att röra sig fritt i olika riktningar genom området.

Tuletorget ges genom förslaget möjlighet att återigen bli ett attraktivt och bättre fungerande närcentrum för såväl butiksinnhavare som de boende i området.

Ängsstigen planteras med träd för att förändra gatans karaktär.



SITUATIONSPLAN

Förskoleverksamhet

Under planarbetet har förutsättningar för förskoleverksamhet inom området undersökts. Slutsatsen är att sådan verksamhet kan bli aktuell. Barnstugelokaler som är inrymda i flerbostadshus kan räknas som komplement till bostadsområdet och omfattas av användningsbestämmelsen B (bostäder).

Trafik och parkering

Parkering sker i befintligt garage, angöring sker via ny in-/utfart vid Skogsbacken. Antal parkeringsplatser blir cirka 350. Antal lägenheter inom fastigheten kommer att uppgå till cirka 335 (varav 155 är befintliga och cirka 180 tillkommande). Förslaget för Lärkan 14 innebär att gångtunneln under Tulegatan ersätts av ett övergångsställe. Dessutom förstärks sambandet mellan kyrkan och Lötsjöparken av den föreslagna gröna parken i gatunivå.

Sundbybergs trafikplan antogs av kommunfullmäktige 2004. Bland de rekommenderade åtgärderna i gatunätet återfinns åtgärder på Tulegatan. Tulegatans karaktär föreslås förändras så att oskyddade trafikanter kan passera i plan utan risk för allvarlig olycka. Gestaltningen av gaturummet ska framhålla stadsmässighet och centrumfunktion framför funktionen som genomfartsgata. Utformningen av gaturummet är dessutom viktig för trafikanternas upplevelse av den miljö de passerar igenom och för att signalera en låg hastighet. En minskning av gatans körbanebredd leder till att risken för att en olycka med allvarliga personskador ska inträffa minskar.

Flyghöjder

Delar av bebyggelsen överskrider hinderytan för flygtrafiken med ca 10 meter. En utredning har genomförts av Luftfartsverket som konstaterar att dispens för överskridandet av hinderytan kan ges. Ansökan ställdes till Luftfartsstyrelsen som den 12/9 2008 beslutade att bevilja dispens för överskridande av hinderytan under förutsättning att byggnadernas högsta totalhöjd om +70,5 meter inte överskrids. Byggnaden skall förses med hinderljus.

Huvudvattenledning

Under byggtiden ska närheten till befintlig huvudvattenledning i Ängstigen, Kolonivägen och Skogsbacken beaktas. Ledningen får ej utsättas för vibrationer eller belastningar utan att förstärkningsåtgärder vidtas. Förändring genom uppfyllnad eller nedschaktning av nuvarande markprofil får ej ske utan Norrvattens godkännande. Innan byggarbetena påbörjas ska en riskanalys utföras där nödvändiga skyddsåtgärder preciseras.

Inverkan på miljön

Ställningstagande till planens eventuella betydande miljöpåverkan

En separat behovsbedömning av miljöbedömning, daterad den 20 oktober 2006, har utförts och skickats till Länsstyrelsen på remiss. Planen bedöms i detta dokument inte utgöra betydande miljöpåverkan förutsatt att hänsyn tas till de utförda miljöanalyserna (bullerutredning, lufthaltsberäkning samt markundersökning). Länsstyrelsen delar stadsbyggnads- och miljöförvaltningens bedömning.

Solstudier

Solstudier har genomförts som visar att den tillkommande bebyggelsen skapar stor skugga tidiga timmar över Vackra vägen. Mitt på dagen är skuggan smal, pga. att skivhusen är smala från detta håll, för att åter under sommartidens sena timmar bli bredare och falla över Ängsstigen och Tuletorget. Av solstudien framgår att bebyggelsen längs Ängstigen och Friluftsvägen skuggas redan idag av de befintliga byggnaderna. Största skillnaden i skuggverkan jämfört med dagens situation uppstår vår- och höstdagjämning kl. 15.00 samt kl. 15.00 och 16.00 den 1:a september. Då skuggas ytterligare 4 till 5 villor inom kvarteret Höken jämfört med idag.

Radon

Området är inte markerat som riskområde för markradon på kommunens radonriskkarta. Risken för markradon bör dock uppmärksammas om marknära bostäder på uppfyllda krossmassor skulle aktualiseras.

Förorenad mark

Miljötekniskundersökning daterad 2006-06-15 (Geoprojektering konsult i Uppsala AB) visar att föroreningar är begränsade och ytliga vid dieselpumpsområdet. En markkontrollant bör närvara vid schaktarbeten här.

Parkering

Parkeringsplatser inom området ska vara placerade/utformade på sådant sätt att störningar genom ljud, lukt eller ljus inte uppkommer.

Buller

Trafiken på omgivande gator, främst Tulegatan, medför trafikbuller. Utredningar daterade 2006-06-28 samt 2006-10-13 (WSP akustik) visar att avstegsfall B kan klaras genom delvis inglasning av balkong. Tillgång till uteplatser skyddade från trafikbuller åstadkoms med markbehandling och skärmar. På grund av planområdets centrala läge bedömer förvaltningen att avstegsfall B är motiverat.

Följande planbestämmelse har införts för att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller innehålls:

Ny bebyggelse ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster samt att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå med stängda fönster.

Befintlig bebyggelse ska vid ombyggnad/renovering utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå med stängda fönster.

Uteplats med en högsta tillåten bullernivå om 70 dBA maximal ljudnivå ska finnas till varje hus.

Luftkvalitet

Lufthaltsberäkning daterad 2006-08-23 (IVL svenska miljöinstitutet AB) visar att partikelhalten (PM10) inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Kvävedioxid-utredning daterad 2007-09-20 (IVL svenska miljöinstitutet AB) visar att gränsvärdena riskeras att överskridas i gaturummet redan idag. Dock, skriver man i rapporten, att det är möjligt att de föreslagna husen pga. dess höjd skulle kunna resultera i en viss förbättring av ventilationen i gaturummet. Friskluftintag för bostäderna ska göras i taknivå för att säkerställa bästa möjliga inomhusmiljö.

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.

EM-fält

Eventuella elektromagnetiska fält från fasta elinstallationer i eller utanför byggnad ska inte överskrida riktvärdet 0,2 µT i bostäder.

Utemiljö

Anordnande av störningsfria uteplatser med utrymme för lek och växtlighet skapas genom markbehandling och skärmar.

Materialval

Material utomhus som väljs för t.ex. tak- och fasadytor ska ha en beskaffenhet som inte förorenar dagvattnet.

Teknisk försörjning

Ny byggnation ansluts till kommunalt ledningsnät. Ny byggnation ansluts till fjärrvärmenätet. Ny byggnation ansluts till Sundbybergs stadsnät. Vid eventuellt behov av kyla ska anslutning till fjärrkyla eftersträvas. Byggrätt för elnätstation är införd mot Tulegatan.

Avfallshantering

I området ska det i samråd med stadsbyggnads- och miljöförvaltningen anordnas utrymme för utsortering av avfall. Avfallssystemet ska anpassas efter de förutsättningar som finns i fastigheten, men även till de boende och till dem som hämtar. Det brännbara hushållsavfallet ska sorteras i två fraktioner; matavfall samt brännbart hushållsavfall. Utrymme ska även anordnas för utsortering av grovavfall, elektronik och farligt avfall. Möjlighet för de boende att uppfylla sin skyldighet att sortera ut förpackningar och tidningar ska finnas i området.

I skriften ”God avfallshantering vid ny- och ombyggnation – Sundbybergs stads riktlinjer” finns de krav på system, utrymmen, utformning, sortering m.m. som kommunen ställer.

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

Planförslaget har upprättats vid stadsbyggnads- och miljöförvaltningen.

Planhandlingarna grundas på skissförslag framtagna av HSB Bostad och HSB Stockholm tillsammans med Hidemark och Stintzing Arkitekter AB.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Karin Milles
Planarkitekt