

*Detaljplan för del av Sundbyberg 2:11 (Stationshuset) samt del av Sundbyberg 2:4*

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA UTGÖRS AV PLANKARTA MED BESTÄMMELSER, GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING MED BILAGA RISKANALYS SAMT BILAGA BULLERUTREDNING, ILLUSTRATIONER SAMT DENNA PLANBESKRIVNING.

SYFTE

ÅVSikten med planen är att skapa möjlighet till dels om- och utbyggnad av befintligt kontorshus (stationshuset, tidigare SJ's kontor) inom del av fastigheten Sundbyberg 2:II, dels en utbyggnad av en rymligare vänthall/entré till bl a pendeltågen från torget. Utbyggnadens huvudanvändning är kontor men alternativt kan viss del, mot Landsvägen, nyttjas för bostäder.

PLANDATA

*Läge*

PLANOMRÅDET ÄR BELÄGET I CENTRALA SUNDBYBERG, MELLAN JÄRNVÄGEN OCH LANDSVÄGEN. DET GRÄNSAR I NORDVÄST MOT TORGET/JÄRNVÄGSPARKEN OCH I SYDOST MOT EKENSBERGSBRON.

*Ägoförhållanden*

SUNDBYBERG 2:II ÄGS AV STATENS JÄRNVÄGAR. JERNHUSEN HAR FÖRVÄRVAT DEL AV FASTIGHETEN. FASTIGHETSbildning pågår för denna del som berörs av aktuellt planförslag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

*Översiktsplan*

I SUNDBYBERGS ÖVERSIKTSPLAN 2000 INGÅR PLANOMRÅDET I STADSBYGD – NUVARANDE MARKANVÄNDNING. HÄR POÄNGTERAS ÄVEN ATT SJ-HUSETS GESTALTNING OCH OMRÅDET KRING EKENSBERGSBRON PÅ ÖMSE SIDOR OM JÄRNVÄGEN LIKSOM UTFORMNINGEN AV GATURUMMET ÄR VIKTIGA FRÅN STADSBYGGNADSSYNPUNKT.

*Vision för Sundbybergs centrum*

Ett program för centrumförnyelse har upprättats och varit föremål för samråd. Programmet har godkänts av kommunfullmäktige.

Riktlinjer för denna del av centrum är en tätare bebyggelse kring Ekensbergsbron som ger en större tyngd åt centrumplatsen – torget. För aktuellt planområde anges att marken bör kunna utnyttjas för kontor och handel. I och med att detta programarbete genomförts har kravet på programskede för aktuell detaljplan uppfyllts.

#### DETALJPLAN

FÖR PLANOMRÅDET GÄLLER DPL. 182 FASTSTÄLLD 1968-12-02 OCH DPL. 205 FASTSTÄLLD 1980-02-05. DESSA PLANER ANGER FRÄMST, FÖR BERÖRT OMRÅDE, JÄRNVÄGSÄNDAMÅL OCH ALLMÄN PLATS (GATUMARK). FÖR ETT OMRÅDE UNDER MARK (TUNNELBANAN) GÄLLER DPL. C 190 FASTSTÄLLD 1970-05-05

PLANOMRÅDET GRÄNSAR TILL DPL. 153 FASTSTÄLLD 1961-07-06 OCH DPL. 225 FASTSTÄLLD 1987-10-01, BÄGGE OMFATTANDE BL A LANDSVÄGEN PÅ BERÖRT AVSNITT.

#### *Kommunala beslut*

KOMMUNFULLMÄKTIGE HAR 2001-09-24 BESLUTAT GE SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN I UPPDRAG ATT PÅBÖRJA DETALJPLANARBETE FÖR DEL AV SUNDBYBERG 2:II (STATIONSHUSET).

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN HAR 2001-10-03 GETT SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN I UPPDRAG ATT UTARBETA DETALJPLAN FÖR OMRÅDET.

I BESLUTSUNDERLAGET FRAMHÅLLS ATT PLANLÄGGNINGEN SKALL BEAKTA PLANERINGEN FÖR NY BEBYGGELSE VID FABRIKSGRÄND/ÆKENSBERGSBRON PÅ ANDRA SIDAN JÄRNVÄGEN LIKSOM FÖREKOMSTEN AV TRANSPORTER AV FARLIGT GODS PÅ ÆKENSBERGSBRON OCH PÅ JÄRNVÄGEN.

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

##### *Bebyggelse inom planområdet*

PLANOMRÅDET ÄR I NORDVÄSTRA DELEN BEBYGGT MED ETT KONTORSHUS FRÅN 1960-TALET. DEN SYDÖSTRA DELEN UTNYTTJAS SOM MARKPARKERING.

##### *Omgivande bebyggelse*

SYDVÄST OM PLANOMRÅDET, PÅ ANDRA SIDAN LANDSVÄGEN, LIGGER TÄT STADSBEBYGGELSE MED EN BLANDNING AV KONTOR OCH BOSTÄDER – NÄRMEST PLANOMRÅDET I FÖRSTA HAND KONTOR. I GATUPLANET FINNS DELVIS LOKALER FÖR HANDEL OCH SERVICE. DENNA BEBYGGELSE ÄR I FEM VÅNINGAR. SYDOST OM PLANOMRÅDET, PÅ ANDRA SIDAN ENTRÉN TILL ÆKENSBERGSBRON, PÅ DEN S K CIRKUSÄNGEN, PLANERAS FÖR NY BEBYGGELSE MED EN BLANDNING AV KONTOR OCH BOSTÄDER. NORR OM PLANOMRÅDET, PÅ ANDRA SIDAN JÄRNVÄGEN, MELLAN FABRIKSGRÄND OCH ÆKENSBERGSBRON PLANERAS FÖR NY KONTORSBEBYGGELSE.

”VISION FÖR SUNDBYBERGS CENTRUM” ANGES SOM RIKTLINJE FÖR UTBYGGNADEN VID STATIONSHUSET, KONTOR OCH HANDEL I EN LÄGRE BEBYGGELSE, EVENTUELLT KOMPLETTERAD MED EN HÖGRE BYGGNADSVOLYM.

OMRÅDET ÖSTER OM EKENSBERGSBRON BÖR KUNNA UTNYTTJAS FÖR KONTOR ELLER BOSTÄDER MED VARIERANDE HUSHÖJDER MEN MER ÖPPEN OCH LÅGSKALIG ÄN KRING TORGET.

#### *Mark och vegetation*

Inom planområdet finns idag ingen vegetation.

#### *Geotekniska förhållanden*

Marken utgörs av fast berg under ett jordtäckte varierande mellan 0,5 –2,0 meter. Jordmaterialet består till största delen av sandigt, siltigt grus. På några ställen består det av fyllning med tegel-, trä- och slaggrester.

RADONUNDERSÖKNING KOMMER ATT GENOMFÖRAS I SAMBAND MED PROJEKTERING OCH MER INGÅENDE GEOTEKNISKA UNDERSÖKNINGAR. EV ERFORDERLIGA SKYDDSÅTGÄRDER KOMMER DÄRVID ATT VIDTAS.

#### *Ledningar*

Kommunala ledningar, vatten, spill- och dagvatten samt fjärrvärme går i LANDSVÄGEN DÄR OCKSÅ FÖRBINDELSEPUNKTER FORMELLT FINNS.

## FÖRSLAG

### *Bebyggelse*

Inom planområdet ligger en befintlig byggnad innehållande kontor och handel. BYGGNADEN ÄR UPPFÖRD I SEX VÅNINGAR ÖVER TORGPLANET MED EN BRUTTOAREA OM CA 5000 KVM LJUSA LOKALER.

BYGGNADSRÄTTEN FÖRESLÅS UTVIDGAD INOM OMRÅDET MELLAN LANDSVÄGEN OCH JÄRNVÄGEN DELS MOT EKENSBERGSBRON DELS MOT TORGET.

FÖRESLAGEN HÖGSTA BYGGNADSHÖJD INNEBÄR MÖJLIGHET TILL UTBYGGNAD AV YTTERLIGARE EN VÅNING JÄMFÖRT MED BEFINTLIG KONTORSBYGGNAD. HUVUDSAKLIG ANVÄNDNING ANGES FÖR KONTOR MED MÖJLIGHET TILL HANDEL, RESTAURANGER OCH LIKNANDE I GATUPLANET. FÖR DEL AV KVARTERET, MOT LANDSVÄGEN, GER FÖRSLAGET ALTERNATIV MÖJLIGHET TILL UTBYGGNAD AV BOSTÄDER.

MOT TORGET FÖRESLÅS EN MINDRE UTBYGGNADSRÄTT (7,5 METER) FÖR BEFINTLIG BYGGNAD I HELA DESS HÖJD. I MARKPLANET FÖRESLÅS EN STÖRRE UTBYGGNADSRÄTT FÖR TRAFIKÄNDAMÅL SOM AVSES KUNNA INRYMMA VÄNTHALL, RULLTRAPPOR, KIOSK, SERVERING, MM MED HÄNSYN TILL PENDELTÅGSENTRÉ OCH PLANERAD HÅLLPLATS FÖR DEN FRAMTIDA TVÄRBANAN. INOM BYGGRÄTTEN HAR ÄVEN BEFINTLIGA TEKNISKA BYGGNADER FÖR JÄRNVÄGSDRIFTEN INRYMTS.

### *Innehåll*

DE NYA BYGGNADSDELARNA BERÄKNAS, ENLIGT ILLUSTRATIONEN, KOMMA ATT INNEHÅLLA CA 13.600 KVM KONTOR OCH CA 300 KVM BUTIKER. ALTERNATIVT TILLKOMMER CA 8.800 KVM KONTOR, CA 3.400 KVM BOSTÄDER OCH CA 300 KVM BUTIKER. BEFINTLIG BYGGNAD INNEHÅLLER CA 4.700 KVM KONTORSYTA OCH CA 300 KVM BUTIKER. VÄNTHALL MM MOT TORGET OMFATTAR CA 200

KVM I TORGPLANET. DÄRTILL KOMMER MÖRKA YTOR INOM BYGGNADSRÄTTEN I MARK- OCH TUNNELPLAN, FÖR PARKERING, TEKNIK, MM.

### *Gestaltning*

I SAMBAND MED PLANARBETET HAR MER INGÅENDE STUDIER AV STADSGESTALTNINGEN INOM DETTA CENTRALA PARTI AV SUNDBYBERG GENOMFÖRTS. RELATIONER SÅVÄL TILL DEN BEFINTLIGA, HÖGRE BEBYGGELSEN SYDVÄST OM LANDSVÄGEN SOM TILL KOMMANDE BEBYGGELSE DELS PÅ CIRKUSÄNGEN, DELS PÅ FLERA FASTIGHETER KRING EKENSBERGSBRON PÅ ANDRA SIDAN JÄRNVÄGEN HAR STUDERATS. DESSA STUDIER HAR VARIT EN VIKTIG UTGÅNGSPUNKT FÖR UTFORMNING AV AKTUELL DETALJPLAN. DE HAR OCKSÅ RESULTERAT I EN TÄTARE BEBYGGELSE ÄN VAD "VISION FÖR SUNDBYBERGS CENTRUM" ANGAV SOM RIKTLINJE.

PLANOMRÅDET LIGGER I EN STADSMILJÖ REDAN NU PRÄGLAD AV TÄT, RELATIVT STORSKALIG BEBYGGELSE. PÅ ANDRA SIDAN JÄRNVÄGSOMRÅDET LIGGER KRONAN OCH VID FABRIKSGRÄND PLANERAS EN KONTORSBYGGNAD I DELVIS ÅTTA VÅNINGARS HÖJD ÖVER JÄRNVÄGSGATAN.

UTGÅNGSPUNKTEN FÖR BYGGRÄTTEN INOM PLANOMRÅDET HAR VARIT BEFINTLIG

KONTORSBYGGNAD. TILLÅTEN BYGGNADSHÖJD HAR DOCK ÖKATS MED YTTTERLIGARE EN

VÅNING. SAMTIDIGT STIGER LANDSVÄGEN MED MOTSVARANDE HÖJD TILL EKENSBERGSBRON VILKET GER EN HÖJD MOT BRON OM SEX VÅNINGAR – MOTSVARANDE BEFINTLIG BYGGNADS HÖJD MOT TORGET.

MED BYGGRÄTTENS UTSTRÄCKNING I PLAN OCH HÖJD TILLÅTER PLANFÖRSLAGET EN RELATIVT STOR, SAMMANHÄNGANDE BYGGNADSVOLYM SETT TILL SUNDBYBERGS TRADITIONELLA STADSMILJÖ. DET ÄR DÄRFÖR VIKTIGT ATT DENNA VOLYM BRYTS NER I MINDRE DELAR GENOM EN ARTIKULERING AV BYGGNADEN PÅ OLIKA SÄTT. FÖR ATT MEDGE EN FLEXIBILITET I PLANEN OCH INTE ONÖDIGTVIS LÅSA BEBYGGELSEUTFORMNINGEN I PLANSKEDET HAR I PLANBESTÄMMELSERNA DÄRFÖR ANGETTS EN KOPPLING MELLAN PLANKARTA OCH ILLUSTRATION. MOT TORGET HAR BEFINTLIG BYGGNAD GETTS EN TILLBYGGNADSRÄTT FÖR ATT GE MÖJLIGHET ATT, GENOM KOMPLETTERING AV GAVELN MOT TORGET, GE BYGGNADEN EN HÖGRE KVALITET MED HÄNSYN TILL STADSBILDEN. BYGGRÄTTEN HAR ANPASSATS TILL GJUTERIBACKENS GATURUM OCH TILL TORGET.

### *Kommunikationer*

I DIREKT ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET LIGGER SUNDBYBERGS STATION SOM TRAFIKERAS AV FJÄRRTÅG OCH PENDELTÅG. PÅ ANDRA SIDAN SPÅROMRÅDET LIGGER EN TUNNELBANESTATION SOM NÅS VIA TUNNEL UNDER SPÅREN. ETT ANTAL BUSSLINJER ANGÖR STATIONEN. SNABBSPÅRVÄG (TVÄRBANAN) PLANERAS GÅ I LANDSVÄGEN MED HÅLLPLATS I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET.

### *Trafik och parkering*

TILLFART SKER FRÅN LANDSVÄGEN. ANGÖRING SKER UTMED GATAN. I HUVUDSAK ALL PARKERING FÖR BEHOVET INOM KVARTERET AVSES INRYMMAS INOM BYGGNAD I PARKERINGSPLAN. LASTNING OCH TRANSPORTER SKER FRÄMST INOM BYGGNAD MEN MÖJLIGHET TILL ANGÖRING ILLUSTRERAS ÄVEN UTMED ANSLUTANDE GATUMARK. INFART HAR BEGRÄNSATS TILL VISS DEL AV KVARTERSGRÄNSEN MOT LANDSVÄGEN MITT EMOT MOTSVARANDE INFART TVÄRS ÖVER GATAN.

### *Alt. Enbart verksamheter*

INKLUSIVE BEFINTLIG BYGGNAD BEDÖMS KVARTERET KOMMA ATT INRYMMA CA 18.900 KVM KONTOR/LOKALER. MED HÄNSYN TILL DET NÄRMAST UNIKA LÄGET I RELATION TILL ALLMÄNNA KOMMUNIKATIONER HAR PARKERINGSBEHOVET BEDÖMTS TILL 12 PLATSER/1000 KVM ATT JÄMFÖRA MED KOMMUNENS GENERELLA NORM OM 18/1000. DET TOTALA BEHOVET ÄR DÄRMED CA 225 PLATSER. DE KAN INRYMMAS I TVÅ VÅNINGSPLAN UNDER MARK MED INFART FRÅN LANDSVÄGEN.

### *Alt. Verksamheter och bostäder*

INKLUSIVE BEFINTLIG BYGGNAD BEDÖMS KVARTERET KOMMA ATT INRYMMA CA 14.200 KVM KONTOR/LOKALER. MED ETT PARKERINGSBEHOV OM 12 PLATSER/1000 KVM INNEBÄR DET 170 PLATSER. CA 35 LÄGENHETER GER ETT BEHOV OM CA 30 PLATSER (0,8P/LGH). DET TOTALA BEHOVET ÄR I DETTA FALL DÄRMED CA 200 PLATSER. DE KAN INRYMMAS I TVÅ VÅNINGSPLAN UNDER MARK MED INFART FRÅN LANDSVÄGEN.

### *Utemiljö*

FÖRESLAGEN UTFORMNING KOMMER ATT INNEBÄRA EN TÄT BEBYGGELSEMILJÖ, DOCK MED FRIA UTBLICKAR ÅT FLERA HÅLL. TOMTYTAN KOMMER I PRINCIP ATT NÄSTAN HELT UPPTAS AV BYGGNADER. DÄRFÖR KOMMER TORGET/JÄRNVÄGSPARKEN, I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET, ATT VARA DEN NÄRMASTE UTEMILJÖ SOM ERBJUDS DE SOM KOMMER ATT ARBETA, RESPEKTIVE BO, INOM KVARTERET. ÖVRIGA KVALITETER UTGÖRS AV NÄRHETEN TILL STADSMILJÖN I DE CENTRALA DELARNA AV SUNDBYBERG.

### *Buller och vibrationer*

EN SÄRSKILD UTREDNING HAR GJORTS ANGÅENDE DE AKUSTISKA FÖRUTSÄTTNINGARNA FÖR FÖRESLAGEN BEBYGGELSE. MED LÄMPLIG PLANLÖSNING, FÖNSTER- OCH FASADUTFORMNING SAMT STOMLJUDSISOLERING BEDÖMS GÄLLANDE RIKTVÄRDEN KUNNA INNEHÅLLAS. BEDÖMNINGEN BASERAS PÅ VISSA AVSTEG FRÅN RIKTVÄRDENA, VAD GÄLLER BOSTÄDER, ENLIGT EN "PROGRAMSKRIFT" FRÅN INGEMANSSON TECHNOLOGY AB I SAMRÅD MED LÄNSSTYRELSEN OCH STOCKHOLMS STAD. UNDERLAGET FÖR BERÄKNINGARNA INKLUDERAR ÄVEN DEN PLANERADE TVÄRSÅRVÄGEN PÅ LANDSVÄGEN. DESS UTBYGGNAD KOMMER, ENLIGT SUNDBYBERGS LÅNGSIKTIGA TRAFIKPLANERING,

INNEBÄRA ATT ÖVRIG TRAFIK PÅ LANDSVÄGEN BEHÖVER BEGRÄNSAS VILKET PÅ SIKT SKULLE MINSKA STÖRNINGARNA FÖR FÖRESLAGEN BEBYGGELSE.

#### *Säkerhet*

DET FINNS INGA KRAV PÅ UTBYGGNAD AV SKYDDSRUM INOM PLANOMRÅDET. ARBETSVÄGEN I FASTIGHETSGRÄNS PÅ BANVERKETS MARK ANVÄNDS SOM RÄDDNINGSVÄG FÖR FASTIGHETEN PÅ JÄRNVÄGSSIDAN. EN FÖRDJUPAD RISKANALYS HAR GJORTS MED EN REVIDERING UNDER NOVEMBER. FÖR BESKRIVNING AV RISKFAKTORER OCH ÅTGÄRDER HÄNVISAS TILL DENNA. RISKANALYSEN BILÄGGS PLANHANDLINGARNA.

#### *Ledningar, teknik*

VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR SAMT EL OCH FJÄRRVÄRME ANSLUTS TILL BEFINTLIGA LEDNINGAR I LANDSVÄGEN.

#### *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?

#### *FNs konvention om barnets rättigheter*

PLANFÖRSLAGET STRIDER INTE MOT NATIONELL STRATEGI FÖR BARNKONVENTIONEN PROP 1997/98:182.

#### *Tillgänglighet*

PLANFÖRSLAGET SKA FORTSÄTTNINGSVIS BEAKTA TILLGÄNGLIGHETEN FÖR HANDIKAPPANDE OCH RÖRELSEHINDRADE. GÄLLANDE LAGAR OCH NORMER SKA UPPFYLNAS.

#### *Administrativa frågor*

DETALJPLANEN ÄR ANPASSAD DELS TILL ETT NYBYGGNADSPROJEKT, DELS TILL EN OMBYGGNAD AV BEFINTLIGT KONTORSHUS, DELS TILL NYBYGGNAD AV ENTRÉHALL TILL PENDELÅGEN ALLT ENLIGT UTREDNINGSSKISSER AV STRATEGISK ARKITEKTUR PÅ UPPDRAG AV JERNHUSEN.

#### *Medverkande*

DETALJPLANEN HAR UTARBETATS AV WESTLUND ARKITEKTKONTOR PÅ UPPDRAG AV JERNHUSEN OCH I SAMARBETE MED STADENS SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNING. FRÅN JERNHUSEN HAR KJELL NORLIN

MEDVERKAT OCH FRÅN SUNDBYBERGS STAD LUDVIG MILLES, BIRGIT MERECKI,  
M FL. FRÅN STRATEGISK ARKITEKTUR HAR MICHAEL ABSALONSEN  
MEDVERKAT, FRÅN BANVERKET LOTTA PALMLUND OCH FRÅN SL KJELL  
WERNER.

*Sune Hasselström*  
FÖRVALTNINGSCHEF  
SUNDBYBERGS STAD  
AB

*Magnus Westlund*  
ARKITEKT SAR  
WESTLUND ARKITEKTKONTOR

*Ludvig Milles*  
PLANARKITEKT  
SUNDBYBERGS STAD