



Sundbybergs
stad

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2005-09-27
LUDVIG MILLES DNR 7/2004-214

Planbeskrivning Antagandehandling

Detaljplan för del av Ugglan 22 (Lötskolan samt vid Tulegatan 74-78) och del av Sundbyberg 2:17 i Sundbybergs stad.

Handlingar

Planhandlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, genomförande-
beskrivning, denna planbeskrivning samt illustrationer.

En separat miljökonsekvensbeskrivning har genomförts av Tyréns.

Bakgrund

Syfte

Planens syfte är att pröva eventuell rivning av Lötskolan samt förutsättningarna för
bostadsbebyggelse på platsen för denna och även närmare Ursviksvägen.

Tidigare beslut

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

Översiktsplan antagen januari 2001

Planområdet markeras som stadsbyggd och i norra delen som viktigt park- och
grönområde.

Mål enligt översiktsplanen

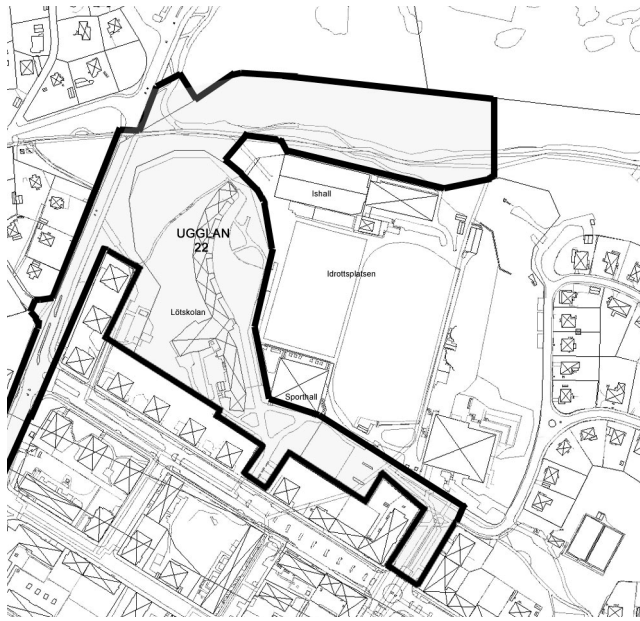
- Värna om Sundbybergs identitet - småstaden i storstaden.
- En integrerad stad som växer och utvecklas.
- Äldre miljöer omvandlas och förtätas successivt samt ges en mångfald genom att
blandas med fler funktioner och boendeformer.
- Bevara karaktären och stadsmiljön i befintliga stadsdelar.

Bevarandet av Sundbybergs blandade stadsbild är av särskilt lokalt intresse. Till
mångfalden hör bebyggelsens årsringar inom de enskilda stadsdelarna, respekt för
landskapets särart och äldre gatunät samt funktionsblandningen i centrala
Sundbyberg.

Plandata

Planområdet

Planområdet ligger i Centrala Sundbyberg, söder om Lötsjön, väster om Tulemarken.



Situationsplan

Planområdet markerat med svart linje

Planområdet är ca 7,5 Ha stort.

Fastigheterna Sundbyberg 2:17 och Ugglan 22 ägs av staden.

Gällande detaljplan

I planområdet gäller följande detaljplaner:

C75 (Fredsgatan) antagen 1952 för bostadsändamål och gata.

C102 (restyta) antagen 1941 del av plan för Duvbo.

C104 (restyta) antagen 1953 för bostadsändamål i kv. Ugglan.

C110 (Ursviksvägen) antagen 1955 för trafikändamål.

C200 antagen 1974 med allmänt ändamål för Lötskolan och idrottsändamål.

Pågående planering

En fördjupad översiktsplan för Rissne, Hallonbergen och Ör antogs mars 2005.

En ny trafikplan för Sundbyberg antogs hösten 2004. Planen påverkar trafikplanens intentioner positivt med föreslagna ändringar av Ursviksvägen.

Direkt öster om planområdet pågår planering på Ugglan 23 för 50 lägenheter.

Planering för bostäder pågår i närområdet i kv. Domherren (17st), Duvan (20st)

Bävern (ca 60st) och Lärkan 4 (100st)

Planområdet - nuvarande situation

Stadsbild omkring planområdet

I norr avgränsas planområdet av Lötsjön som är del av det stora grön- och rekreationsstråket som går tvärs över kommunen. I öster avgränsas planområdet av idrottsplatsen.

Väster om, på lägre nivå än planområdet, går Ursviksvägen och bortom den börjar Duvbo villaområde med egnahemsbebyggelse från sekelskiftet och framåt, i två våningar. Söderut avgränsas området av stad med flerfamiljshus längs Tulegatan.

Dessa byggnader är uppförda som 4-vånings punkthus under 40-talet. Vid Fredsgatan/Tulegatan når en mer sluten stenstadsbebyggelse fram och skapar en tydlig entré till idrottsplatsen.

Stadsbild i planområdet

Idrottsplatsen etablerades under ett sekel och är djupt förknippad med "Sundbybergsidentiteten". Sundbybergs Idrottsklubb, SIK, bildad under 1800-talet fick en festplats vid Lötsjön 1908 vilket blev starten för verksamheten inom området. 1959 uppfördes idrottshallen "Löthallen" i samband med byggandet av Lötskolan. 1963 revs den gamla festplatsen för att lämna plats åt ishockeyplanen. Området kompletterades med simhallen 1978.

Curlinghallen, och ishallen är utförda som enkla hallbyggnader i en våning klädda av korrugerad plåt. Simhallens fasadmateriäl är plåt och tegel. Simhallen är eventuellt aktuell för utbyggnad i form av en extra våning.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Lötskolan, byggd 1959 och kompletterad med aula 1963, är ritad av Carl Nyrén. Byggnaden är formad som en svag S-kurva som tar upp terrängens nivåer. Skolan är tre våningar hög och mot söder två våningar med souterräng.

Dess värden består av:

1. Arkitekturhistoriska värden

Skolan är ritad av den erkända arkitekten Carl Nyrén. Skolan har en unik planform och enkelhet och ett rationalistiskt formspråk

2. Miljöskapande kvaliteter

Skolan utgör en komplett anläggning med idrottsplats och idrottshall samt oförändrad smakfull aulabyggnad.

3. Lokalt värde, en värdefull komponent i stadens arkitektoniska mångfald.

Byggnaden är en av få offentliga byggnader från slutet av 1950-talet som finns i Sundbyberg.

Konsekvensbedömning

Lötområdet och Löthallen med dess olika funktioner används fortfarande inom undervisningen i idrott för alla elever. Eleverna går eller åker tunnelbana till dessa lektioner. Detta gäller även Ängsskolan som är en grundskola med gångavstånd till Löthallen. De har en del idrottslektioner i Löthallen som ett komplement till sina egna lokaler och även i detta fall blir det en promenad som förstärker effekten av idrottslektionen.

Dessutom kan man anta att de boende och deras barn som flyttar in i planerade bostäder i närområdet ges mycket goda möjligheter att använda sig av de olika möjligheter till motion som finns i hela området.

Under slutet av 90-talet infördes full valfrihet för eleverna i Sundbyberg att söka gymnasieutbildning hos andra huvudmän i länet. Som en följd av detta minskade antalet elever i Stadens egna skolor kraftigt med ekonomiska problem som följd. För Lötgymnasiets del minskade elevantalet från år 2000 från ca 700 elever till omkring 370.

Utbildningsförbundet, Solna och Sundbybergs gemensamma, avvecklades under 2002 och därefter tog Sundbybergs stad tillbaka sina verksamheter i egen regi. Under 2004 flyttade Lötgymnasiet in i nya lokaler i närheten av Sundbybergs centrum och en ny organisation skapades för stadens båda gymnasier.

Gymnasie- och utbildningsnämnden beslutade 2004-02-23 att befintlig kvarvarande utbildningsverksamhet i Lötskolan ska omlokaliseras. Staden planerar i och med detta att inte hysa mer verksamhet i byggnaden pga. renoveringskostnader och minskat lokalbehov. Alternativet för byggnaden är då att rivas eller få en ändrad användning. Den antikvariska konsekvensanalysen som har utförts utreder situationen med ändrad användning.

Byggnadsantikvarie Per Nelson SPBA:

Vid en avstämning mot de utpekade kulturhistoriska värdena i planeringsunderlaget som angivits ovan, kan man konstatera följande;

1. Arkitekturhistoriska värden

Det arkitekturhistoriska värdet av just skolbyggnad av Carl Nyrén går helt förlorat i interiören, eftersom åtgärderna och förändringarna är så omfattande att de är att betrakta som icke reversibla åtgärder. Exteriören påverkas också kraftigt av balkonger och ny fönstersättning, om dessa utförs.

2. Miljöskapande kvaliteter

Det miljöskapande värdet av skolan som helhetsmiljö påverkas negativt om ytterligare bostäder, parkering mm tillskapas i nära anslutning i området. Sporthall, Ishall och mellanliggande bollplan behålles, men aulans funktion är oklar.

3. Lokalt värde, en värdefull komponent i stadens arkitektoniska mångfald. Byggnaden blir visserligen kvar till sin yttre volym och planform som del i sin helhetsmiljö, men det nya innehållet med de ändringar och tillägg som ombyggnad till bostäder medför påverkar det kulturhistoriska värdet negativt. Resultatet blir knappast ett gott exempel på en offentlig byggnad från tiden. Det utpekade värdet går därmed förlorat.

Byggnadens kulturhistoriska värde interiört är starkt kopplat till sin funktion av just skolbyggnad med utbildningsverksamhet och lokalernas disposition speglar det tidiga 1960-talets syn på pedagogisk skolverksamhet, med arbete i öppna och ljusa lokaler med närhet till natur och idrottslig verksamhet.

En konvertering av byggnaden med ett helt nytt innehåll och ny funktion till bostäder, innebär att det kulturhistoriska värdet och de inneboende kvaliteterna som byggnaden besitter, som just skolbyggnad, helt går förlorat eller kraftigt reduceras. Eftersom åtgärderna innebär radikala ingrepp och en total omdaning av lärosalar och rum vid anläggande av lägenheter. Trapphusens kvaliteter kan dock troligen bibehållas intakta vid en ombyggnad med sidoordnade hisslösningar.

Den exteriöra avläsbarheten av skolbyggnaden vid en ombyggnad till bostäder blir synliggjord i den S-formade planen. Även i fasaden mot skolgården med de utskjutande trapphusen, medan fasaden åt väster troligen förändras och får nya tillägg med balkonger, vilket är ett främmande inslag för just avläsbarheten av skolbyggnad. Fasadmateriellmässigt kan vissa idag förlorade värden möjligen återskapas och rustas upp vid ombyggnad till bostäder, liksom fläktuppbyggnader kan omgestaltas eller minskas i storlek.

Aulans utnyttjande och funktion är i förslaget till bostäder en oklar och olöst fråga. Aulan utgör en viktig komponent av byggnaden och är välbevarad med akustiska kvaliteter.

Ytterligare exploatering av intilliggande markområde och förtätning av området med fler bostadshus i nära anslutning till skolan är aktuellt, och påverkar även upplevelsen av nuvarande helhetsmiljö som "skola i naturmiljö" negativt.

Byggnaden kan dock vid en ombyggnad till bostäder få ett identitetskapande kontinuitetsvärde för bostadsområdet som helhet, mer än ett rent kulturhistoriskt värde, vilket helt nyanlagda bostadsområden saknar.

Sammanställning

Ekonomiska konsekvenser

1. Minskat antal bostäder med ca 70 Lägenheter (145-75) jämfört med nybyggnadsalternativet. Detta står i strid med stadens politiska mål att skapa bostäder. Utöver bortfallet av bostäder påverkar detta också projektekonomin som i sin tur är kopplad till ekonomiska åtaganden i närområdet. Markanvisningen blir ekonomiskt sämre för staden.
2. Mindre bra lägenhetssammansättning, många smålägenheter vilket inte svarar mot efterfrågan i kommunen.
3. Nyttjandegraden blir mycket låg, tar man med hörsalen blir nyttjandegraden ännu lägre.
4. Beroende på den låga nyttjandegraden blir entreprenadkostnaden/BOA mycket hög.

Tekniska konsekvenser

1. Skolbyggnaden är uppförd i blåbetong vilken är lågstrålande.
2. Väsentlig sämre placerade markparkeringsplatser än i nybyggnadsalternativet.

Övrigt

1. En ny bebyggelse ökar tillgängligheten till och genom området.
2. Med en ny bebyggelse kan man tillvarata sjöutsikten på ett bra sätt.

Med beaktan av ovanstående fakta förordar staden rivning av Lötskolan.

Mark och vegetation, grundförhållanden

Området är höglänt. Vegetationen är uppvuxen blandat löv och barr med tall som dominant.

Trafik och parkering

Idrottsplatsen angörs idag från Fredsgatan. 37 parkeringsplatser finns på Fredsgatan mellan Tulegatan och Bergaliden och 49 på parkeringsytan sydväst om simhallen.

Angöring för rörelsehindrade till simhallen och parkering för personal sker via totalt 6 platser öster om simhallens entré varav 3 är för rörelsehindrade.

Lötskolan och idrottshallen angörs via en infart från Tulegatan 64. Vid infarten finns cirka 10 parkeringsplatser avsedda för lärare på Lötskolan och framför idrottshallen finns cirka 10 platser. Tulegatan mellan Fredsgatan och Ursviksvägen trafikeras av 14000 fordon/dygn och Ursviksvägen av 16000 fordon/dygn.

Gång- och cykeltrafik

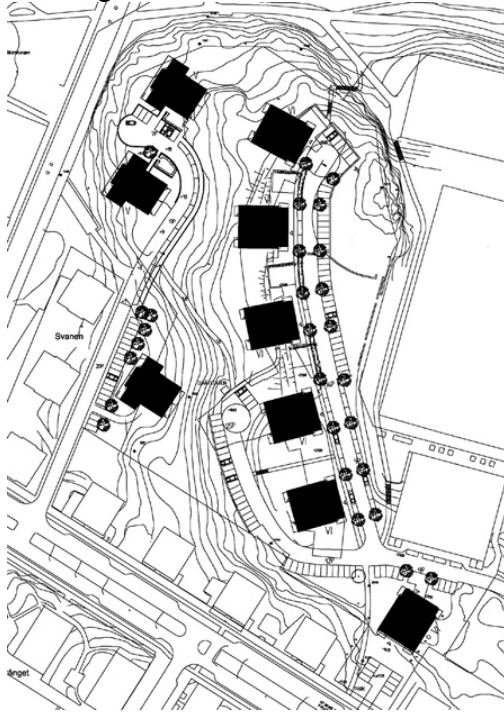
Utanför planområdet finns cykelbanor på Tulegatan och Ursviksvägen samt utmed Lötsjön.

Allmänna kommunikationer

Tillgången till allmänna kommunikationer i närområdet är god med tunnelbanestation Duvbo tvärs över Tulegatan och bussar 501, 515, 197 och 595 på samma gata. På Ursviksvägen trafikerar busslinje 506.

Cirka 10 minuters promenad från planområdet ligger Sundbybergs station med regionalståg, fjärrtåg och ett antal busslinjer.

Förslag



Situationsplan över föreslagen bebyggelse

Bebyggelse

Vid Ursviksvägen/kv. Svanen

Nya byggnader grupperar sig om cirka 2 volymer ovanför Ursviksvägen och en innanför kv. Svanen (Tulegatan). Byggnadshöjden är 4 våningar med en indragen 5:e våning. Totalt möjliggörs ca 50 lägenheter. Angöring till fastigheterna ordnas via en förlängning av befintlig återvändsgata som är del av och tvärgata till Tulegatan.

Denna del av Tulegatan och korsningen Tulegatan/Tulegatan ska vidare studeras.

Ny kvarterslekplats anläggs i den sydvästvända slänten.

Punkthus på platsen för Lötskolan

Ny bebyggelse föreslås vara 5 volymer om 5 våningar med en indragen 6:e längs åsryggen, vilket motsvarar ca 100 lägenheter. Denna yta upptas idag av Lötskolan.

Angöring till fastigheterna och parkering sker via en gata på östra sidan och en nedanför, väster om fastigheterna.

Infill

Söder om Sporthallen innanför de befintliga husen längs Tulegatan föreslås ett punkthus som anknyter i skalan till omgivande hus. Huset rymmer ca 20 lägenheter i 4 våningar med en indragen 5^e våning.

Nya hus ska ha låga taklutningar samt primärt ljus färg på putsade ytor.

Trafik och parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse tillgodoses inom de nya fastigheterna. Parkeringsnormen inom kommunen är 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Föreslagen byggnation löser sitt parkeringsbehov som markparkering. Trafikrörelserna som kan tänkas uppstå på grund av den nya byggnationen är ca 2,5 fordonsrörelser per dag och bil.

På Fredsgatan, framför idrottshallen och parkeringsytan sydväst om simhallen kan antalet parkeringsplatser utökas med 22 nya platser. Ytterligare 4 kan tillkomma om returstationen flyttas. Tulegatan får fyra kantparkeringsplatser när infarten till Lötskolan försvinner.

Möjlighet att ordna ett antal parkeringsplatser i Tulegatsbackens mitt ska undersökas. Detta görs i ett separat arbete när samhällsbyggnadsförvaltningen planerar de åtgärder i gatunätet som staden själv bekostar. Antalet nytillkommande parkeringsplatser i Tulegatsbackens mitt kan röra sig om ca 20 platser. För att komma till rätta med eventuella parkeringsproblem vid stora evenemang på idrottsplatsen anordnas upp till 20 allmänna parkeringsplatser längs Ursviksvägen. Totalt antal nya allmänna platser blir alltså 46+4 och till det kommer ca 20 på Ursviksvägen.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet ska gångbanor byggas för att separera gångtrafiken från fordonstrafiken. Eftersom gatorna inom bostadsområdet är och kommer förbli lågtrafikerade får cykling ske i körbanorna.

Relationen till Lötsjön är viktig. En gång och cykelväg ordnas från Tulegatan vid nuvarande Lötskolans bilinfart via sporthallen och vidare ner till Lötsjön. Övriga gångvägar över höjden står respektive fastighetsägare för.

Miljökonsekvenser

En nybyggnation inom planområdet innebär att bostadsyta tillskapas i stadsnära läge på redan exploaterad eller angränsade till exploaterad mark. En blandning av bostäder och andra funktioner som tex. kontor eller rekreation ger förutsättningar för en mer levande stadsdel av den karaktär som sedan gammalt kännetecknat Sundbyberg.

Projektet kan genomföras utan att gällande riktvärden avseende buller, luft, radon mm överskrids. Förslagets känsligaste punkt är bullervärdena från Ursviksvägen kontra nya bostäder i planrådets västra del samt funktionsblandningen idrottsplats och bostad på nära håll. Riktvärdet för buller kan klaras med fasaduppbyggnad, burspråk och fönsterplacering.

Störningar

Idrottsplats

Bebyggelsen på platsen för Lötskolan bedöms riskera störning av ljud och ljus från idrottsplatsen. Ljudstörningar från idrottsplatsen når sannolikt aldrig några gränsvärden för buller. Högtalarsystemet kan vara störande liksom ljud från idrottsutövare och publik. Högtalarsystemet kan ses över så att störningar därifrån minimeras. Ljud från idrottsutövare och publik bedöms inte möjliga att åtgärda. Bebyggelsen och planlösningar ska orienteras så att uteplatser och balkonger kan skyddas med någon form av skärm. En översyn av belysningen av idrottsområdet görs för att se hur den kan utformas för att inte störa bostäderna. För att minimera störningar från trafik till och från idrottsplatsen i kv. Ugglan 22 upphör allmänna gatumarken vid bostadsområdet.

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

I vissa nybyggnadsfall kan inte riktvärdet vid fasad uppnås. Mer än 65 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönstret bör inte förekomma. Avsteg från riktvärdet 55 dBA 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.

Hänsyn bör tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt när riktvärdena tillämpas.

För kontor gäller ekvivalentnivån 40 dB(A) inomhus.

Planområdet är delvis påverkat av trafikbuller från Ursviksvägen.

Höga bullernivåer längs Ursviksvägen ger särskilda krav för bostadsanvändning.

Radon

Det bedöms inte finnas någon risk att gränsvärdet äventyras.

I det fortsatta planeringsarbetet ska detta fastställas.

Förorenad mark

Risk för förorenad mark bedöms inte föreligga..

Mark, vegetation och grundförhållanden

Konsekvenser

De fem föreslagna punkthusen på platsen för Lötskolan hamnar på den idag redan i anspråkstagna marken av skolan varför knappt någon vegetation berörs.

Platsen för de 3 punkthusen nedanför Lötskolan är idag rikt vegeterad. Huset innanför kvarteret Svanen kan nyttja befintlig väg varför ny angöring inte behöver ordnas vilket minskar påverkan på befintliga grönytor. Punkthuset framför idrottshallen hamnar delvis på redan hårdgjorda ytor.

Dagvatten

Dagvatten från tak, gångvägar och andra ytor med låg föroreningsbelastning bör tillföras Lötsjön antingen genom infiltration inom sjöns avrinningsområde där så är möjligt med hänsyn till geologi och eventuella förekomster av markföroreningar eller genom en öppen dagvattenlösning, som även ger ett positivt inslag i boendemiljön. Takvatten från husen i kv. Ugglan 22, delen mot Ursviksvägen, infiltreras i mark om så är möjligt eller leds i öppen dagvattenlösning till Lötsjön om det är möjligt med hänsyn till lutningar i terrängen. Takvatten från husen som byggs på skoltomten bör ledas i öppen dagvattenlösning till Lötsjön. Att det relativt rena dagvattnet i möjligaste mån leds till Lötsjön ger positiva effekter genom ett välbehövligt tillskott av vatten till sjön, mindre belastning på avloppsreningsverket och estetiskt värde i form av synligt vatten i öppna dagvattenlösningar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen ordnas genom anslutning till befintligt, kommunalt ledningsnät vid området. 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. Utrymmen kan till exempel ordnas genom fristående sophus eller med någon typ av underjordssystem (soporna lagras i behållare under marknivå).

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. Den nya bebyggelsen ska utnyttjas för att öka tryggheten för gående och cyklister utefter gång- och cykelvägarna som löper genom området. Viktigt är hur t.ex. entréer och uteplatser orienteras för att skapa möten och överblick över offentliga zoner.

Genomförande

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

Medverkande i planens tillkomst

Planförslaget har upprättats vid samhällsbyggnadsförvaltningen. Veidekke Bostad och Fastighet AB och SKB har låtit White arkitekter AB genom Elisabeth Melin rita på förslaget. Miljökonsekvensbeskrivning för planområdet har utförts av Tyréns genom Catarina Holdar. Antikvarisk konsekvensanalys har utförts av antikvarie Per Nelson SPBA.

Charlotte Richardsson
planeringschef

Ludvig Milles
stadsarkitekt