



PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Eken 3, Allén 9 Sundbybergs stad

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, samt denna planbeskrivning. Till planen hör också en trafikutredning, en antikvarisk konsekvensbeskrivning samt en konsekvensbeskrivning för parkmiljön.

Syfte

Planområdet omfattar den del av Eken 3, Marabouparken, som innehåller laboratoriebyggnaden och angränsande markområde såsom gatumark och del av parkmark. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra konstnärsateljéer och restaurang i befintlig laboratoriebyggnad samt underbyggnad för del av befintlig gård med utställningslokal. Syftet är även att ta bort byggrätten för ett kontorshus intill laboratorievillan, som finns i gällande detaljplan.

Plandata

Planområdet är ca 3500 m² och avgränsas av Allén i norr, kontorshus i öster samt av gångväg i söder. Staden har genom avtal förvärvat fastigheten Eken 3 av Kraft Foods Sverige AB.

Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut

Stadsbyggnads- och fastighetsnämnden beslutade den 15 mars 2005 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbete med enkelt planförfarande för del av Eken 3 och att sända planförslaget på samråd.

Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, anges nuvarande markanvändning, Stadsbyggd, för området.

Detaljplaner

För fastigheten gäller detaljplan C 256 från 1992, enligt vilken laboratoriebyggnaden är avsedd för kontor. Byggnaden har i detaljplanen bestämmelsen q₁ som innebär att byggnaden inte får rivras och att dess exteriör inte får förvanskas. I gällande detaljplan finns en byggrätt för ett kontorshus mot Lofströmsvägen. Denna byggrätt har aldrig utnyttjats.

Parcken har användningsbestämmelsen Kultur och är märkt med q₂, vilket betecknar att parken utgör en värdefull miljö vars karaktär inte får förvanskas. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Förutsättningar

Bebyggelse och park

Planområdet omfattar en mindre del av Marabouanläggningen som består av fabriks- och kontorsbyggnader från 1916-1975.

Laboratorievillan är den enda byggnaden som ligger inom planområdet. Byggnaden är uppförd 1943 efter ritningar av arkitekt Artur von Schmalensee. Marabou har allt sedan starten engagerat skickliga arkitekter för att forma miljön inom området. Marabouparken anlades intill fabriken i etapper mellan åren 1937 och 1955 av landskapsarkitekten Sven A Hermelin efter idé och initiativ av fabriksdirektör Henning Throne-Holst. Parken erbjuder ett växelspel mellan öppna ytor och täta lundar och innehar många värdefulla skulpturer. Parken har idag övertagits av Sundbybergs stad och är dagtid öppen för allmänheten.

Ett antikvariskt sakkunnighetsyttrande samt en antikvarisk konsekvensbeskrivning har tagits fram för Laboratorievillan av Per Nelson Byggnadsvårdsbyrå. Byggnaden är relativt intakt till exteriör och planlösning, men i behov av underhåll och renovering.



Flygfoto Marabouparken

Förslag och konsekvenser

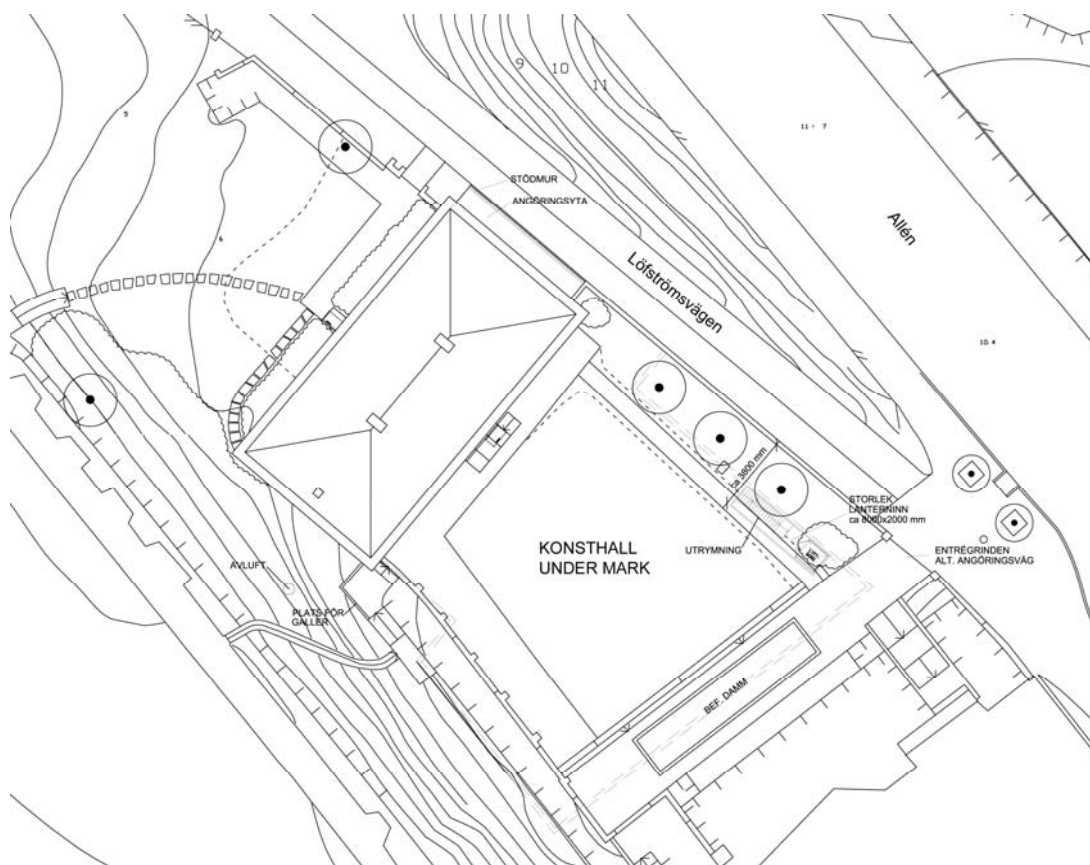
Bebyggelse

Syftet med planändringen är att åstadkomma konstnärsateljéer, samt publik verksamhet i form av utställningslokaler och restaurang i Marabouparken.

I den befintliga laboratorievillan föreslås en restaurang samt konferensrum och konstnärsateljéer. För att inte göra inverkan på det kulturhistoriska intressanta parkrummet föreslås en konsthall under mark, öster om befintlig byggnad. Byggnadsarean på utställningshallen är cirka 500 m². Konsthallen byggs samman med befintlig laboratoriebyggnad. Verksamheten kommer att omfatta konstutställningar inomhus och i parken.

Entréer till konsthallen, restaurangen och parken sker från Löfströmsvägen i två lägen. Samtliga entréer ska uppfylla kraven på fullständig tillgänglighet.

En glaspaviljong för utrymningsväg med en byggnadsarea av maximalt 18 m² föreslås på gården, paviljongen placeras lämpligen intill muren i anslutning till huvudentrén. Byggnadens placering och utformning ska prövas i samråd med antikvarisk sakkunnig liksom sakkunnig inom trädgårds- och parkfrågor.



Förslag Marabouparken

Varsamhet

Bestämmelsen i gällande detaljplan som anger att byggnadens exteriör inte får förvanskas står kvar. De ombyggnader som krävs har bedömts av antikvariskt sakkunnig och godkänts. Ombyggnaden ska följas av antikvarisk sakkunnig inom byggherrens egenkontroll och antikvarisk slutredovisning ska lämnas efter färdigställd ombyggnad.

Befintlig byggrätt

Byggrätten för ytterligare ett kontorshus i parken tas bort.

Trafik och parkering

Den del av gång- och cykelvägen Lövströmsvägen som ligger inom planområdet görs om till lokalgata.

Etablering av publik verksamhet i lokalerna innebär en ökning av personbilar och andra transporter till byggnaden. Utställningsverksamheten bedöms vara i behov av cirka 15- 20 parkeringsplatser. Parkering föreslås på befintliga parkeringsplatser utmed Allén samt på parkeringsplatsen vid korsningen Järnvägsgatan – Allén som kan omdisponeras och utökas med ytterligare parkeringsplatser. Ett markområde under Allén vid järnvägen kan användas för personalparkering. Handikappanpassade bilplatser ska finnas i anslutning till entrén.

Ett område för inlastning/lossning har avsatts vid Laboratorievillans norrgavel. Angöring till lastområdet kommer att ske genom enkelriktad trafikföreling från Esplanaden och vidare under Allé-bron genom kvarteret Kabeln. För att komma runt med transportfordon under Allé-bron krävs en vidgning av gatumarken med cirka 3 meter. Lövströmsvägen behöver också breddas med upp med 0,5 meter. Leveranstransporter och sophämtning beräknas till mindre än fem bilar/dygn. Ramböll har upprättat en trafikutredning för Marabouparken där de studerat trafikföreling till området.

Parken

Efter byggnation ska växtligheten återställas så nära ursprungsskicket som möjligt. Längs muren mot Lövströmsvägen lämnas en 3,5 meter bred zon, där underbyggnation inte får ske. Inom detta område finns utrymme att plantera tre stora träd samt återställa idegransbuskaget närmast entrén. Träden ska planteras på ungefär samma avstånd som befintliga träd. De ska ha ett stamomfång på minst 20 centimeter och ha välutvecklade kronor.

En beskrivning av vilka konsekvenser utbyggnaden av utställningshallen får för parken har tagits fram av Taggen Miljö och Landskap. Parken bedöms i stort kunna återställas till ursprungsskicket. Pilen på gården kan dock troligen inte ersättas på plats. Utformningen av utrymningsvägen som föreslås intill huvudentrén är viktig för hur parkrummets lugna karaktär ska kunna återskapas.

Störningar

Länsstyrelsen rekommenderar att inom 100 meter från järnvägen ska risksituationen bedömas vid exploatering. Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 50 meter från järnvägen. I en del fall kan avsteg från rekommendationerna göras. För att bedöma om avsteg kan vara aktuellt görs en bedömning från fall till fall.

Sundbybergs stad lät våren 2001 ta fram en riskanalys för järnvägens hela sträckning genom kommunen. I riskanalysen framkom att risknivån i kommunen med hänsyn till järnvägen är låg. I analysen beskrevs också åtgärder som bör vidtas för att avsteg från länsstyrelsens rekommendationer ska kunna göras. För detta område gäller att luftintag och utrymningsvägar inte bör placeras på sida som vetter mot järnvägen inom ett fritt avstånd av 40 meter. Om utrymningsvägar ändå görs åt detta håll måste det även finnas utrymningsväg åt annat håll.

Föreslagen konsthall ligger helt under mark, med ett avstånd till markytan på mellan en halv till en meter. Avståndet till järnvägen är mer än 40 meter. Den befintliga laborievillan ligger mer än 38 meter från närmaste spår.

Eftersom laborievillan och den föreslagna konsthallen ligger på en högre markhöjd än järnvägen samt att en stor brobank avskiljer området från järnvägen anses riskerna vara mycket små. Eventuellt urspårade tåg skulle stoppas av omkringliggande högre mark, samt av brobanken. Terrängförhållandena gör också att det inte är möjligt för kemikalier att utläcka mot fasad. Mellan järnvägen och den östra delen av Marabouparken ligger dessutom kvarteret Kabeln som detaljplanelades år 2004 för kontors- och industriändamål.

Miljökonsekvenser

Mark, vegetation och grundförhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka miljön. En geoteknisk markundersökning ska göras innan bygglov beviljas.

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 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

Nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Trygghet

Den planerade verksamheten innebär att tryggheten i parken ökar.

Medverkande

Detaljplaneförslaget grundas på ett underlag framtaget av WGH arkitektkontor AB genom Martin Hansson samt Kommunlokaler genom Hans Hulth. Antikvarisk sakkunnig för projektet är Per Nelson Byggnadsvårdsbyrå. Detaljplanehandlingarna har tagits fram av Charlotte Richardsson och Anneli Eskilsson i samråd med övriga berörda tjänstemän på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Anneli Eskilsson
Planarkitekt