



C424.

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 13/7-2016
Sundbybergs stad
i tjänsten

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för bostäder på del av fastigheterna VANDRAREN 8,
ORIENTERAREN 8, KARTAN 1 och SUNDBYBERG 2:30 i
Hallonbergen

Bakgrund

Den 17 februari 2014 § 7 fick stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag av kommunfullmäktige att påbörja detaljplanearbete på fastigheten Vandraren 8 med flera för att möjliggöra nya bostäder norr och söder om Rissneleden vid Hallonbergsvägen. Efter programsamråd delades planuppdraget för området norr och söder om Rissneleden i två detaljplaner. Området norr om Rissneleden behandlas i detaljplan för SUNDBYBERG 2:30 dnr KS-0146/2015.

Handlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser. Till underlag för denna plan finns:

- Granskningsutlåtande daterad 2016-04-13
- Trafikbulerutredning daterad 2015-02-09
- Parkeringsutredning daterad 2014-12-15
- Solstudier daterade 2015-02-13
- Grönytefaktor 2015-02-13
- Trädinventering daterad 2014-11-28 och trädinventering daterad 2014-08-06
- Bedömning av miljöbyggnadskriterier daterad 2015-09-17
- Dagvattenutredning med bilaga magasinsberäkning daterad 2015-09-04

Planprocessen

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera Hallonbergen med ny bebyggelse vilket ger ett ökat underlag för service, ökad trygghet och ett tillskott av bostäder i området.

Ett gångstråk mellan nedre och övre Hallonbergen (Kraftledningsgatan) omgestaltas för att bli tillgängligt för personer med nedsatt rörlighet. Stråket blir också tillgängligt för en större allmänhet genom att överföra området från kvartersmark till allmän plats/parkmark. I samband med den föreslagna bebyggelsen kommer gatumiljön på Hallonbergsvägen och på

Rissneleden mellan Gesällvägen och Bergshöjden att förbättras. Förslaget innehåller cirka 160 bostäder upplåtna med hyresrätt.

Ändringar av planförslaget efter granskning

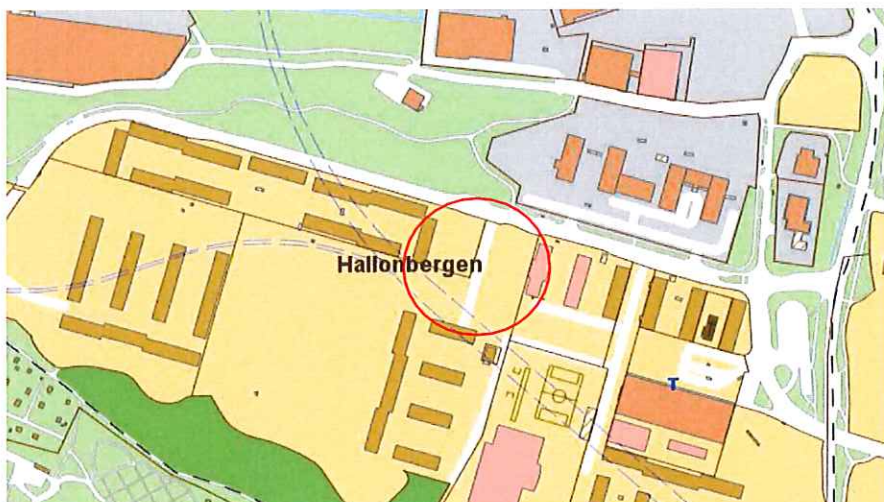
- Byggnadshöjderna har justerats enligt radarhöjdsbegränsning.
- Avgränsning av allmän plats vid Kraftledningsgatan mot väster har justerats.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kapitlet.

Planområdet

Planområdet ligger i Hallonbergen på södra sidan av Rissneleden vid Hallonbergsvägen och omfattar cirka 15700 kvadratmeter. Området omfattar del av fastigheterna Orienteraren 8, Vandraren 8 och Kartan 1 som ägs av Fastighets AB Förvaltaren samt del av Sundbyberg 2:30 som ägs av Sundbybergs stad. Arealen på planområdet är cirka 15 300 m².



Hallonbergen med planområdet inringat i rött

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 25 mars 2013, anges att de riktlinjer som arbetats fram i den fördjupade översiktsplanen (antagen av kommunfullmäktige den 21 mars 2005) för Rissne-Hallonbergen-Ör ska gälla i sin helhet.

Av betydelse för planförslaget i den fördjupade översiktsplanen är att:

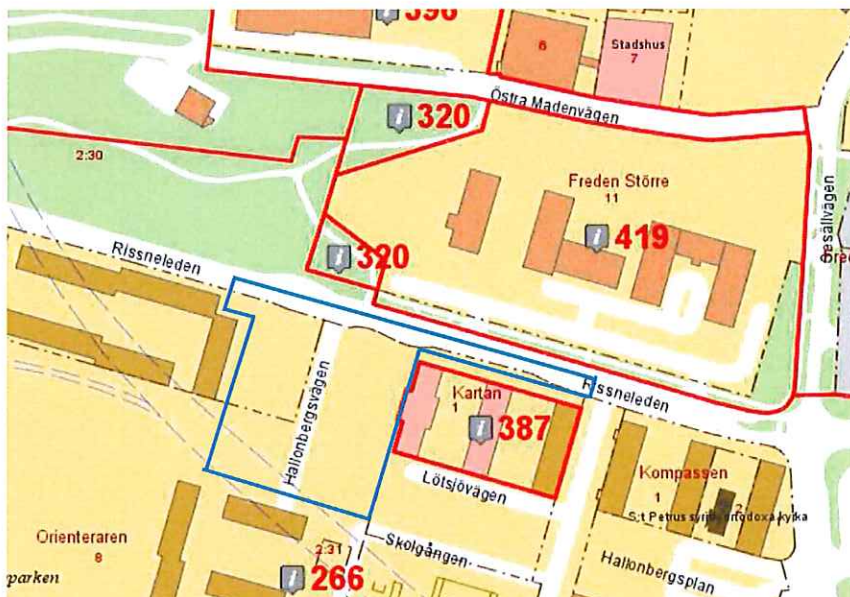
- Ny bebyggelse ska utgöra en blandning av bostäder, kontor och verksamheter för att få en mer levande stadsdel under dygnets alla timmar.
- Upplåtelseformerna ska vara varierade för att bryta ensidigheten i stadsdelen.
- Ett antal projekt bör vara startskottet för att öka intresset kring stadsdelarna i strävan att

skapa förnyelse. Dessa projekt ska experimentera med hur stadsdelarna kan bli mer varierade. Tillgängligheten ska vara god för alla, vilket bör gälla för såväl utomhusmiljöer som inomhusmiljöer.

- Det centrala kraftledningsstråket bör aktiveras med verksamheter och händelser för att öka tryggheten och motverka ödslighet.
- Det aktuella området är ett utpekad förändringsområde i den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller plan C 266. Detaljplanen anger att marken inte får bebyggas, del av marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, Hallonbergsvägen ska vara tillgänglig för allmän körtrafik och gång- cykelvägarna ska vara tillgängliga för allmän gång- cykeltrafik. Rissneleden är utpekad som huvudgata.



Illustrationen visar gällande detaljplaner vid planområdet. Planområdet är blåmarkerat.

Andra planeringsunderlag, "PARKLEK" och "PARKLEK PARLAMENT"

Ett planprogram för delar av Hallonbergen-Ör för att ange förutsättningar och mål för kommande detaljplanering var på samråd år 2011. Efter programsamrådet avstannade planarbetet under den tid ett konstprojekt pågick med arbetsnamnet "PARKLEK". PARKLEK. Konstprojektet var en form av fördjupad medborgardialog för att bland annat se de sociala konsekvenserna av planprogramförslaget. PARKLEK genomfördes år 2011-2012. Arbetet drevs av konstnären Kerstin Bergendal.

Efter konstprojektet beslutade kommunfullmäktige att arbeta vidare med ett fortsatt utvecklingsarbete i Hallonbergen-Ör "PARKLEK PARLAMENT". Utvecklingsarbetet drevs av Kerstin Bergendal tillsammans med företrädare från kommunen Till projektet knöts olika nätverk. Deltagarna var boende, byggföretag, kommunalt anställda, Fastighets AB Förvaltaren,

representanter för föreningar i området och förtroendevalda. Utgångspunkt för arbetet har varit sex olika fokusgrupper med olika inriktningar såsom fritid och samvaro, skolor, senior med mera. Viktiga fokusgrupper för detaljplanering var:

- Ny bebyggelse, trafik och vägar.
- Gröna områden.
- Toppstugan.

En rapport med övergripande slutsatser av PARKLEK PARLAMENT fastställdes av kommunstyrelsen den 12 maj 2014 § 122. I rapporten anges bland annat att målet för utvecklingsarbetet är att:

- Ta fram antagna detaljplaner och skapa konkreta projekt som ger avtryck i stadsmiljön.
- En grundläggande idé i den fortsatta planläggningen är att låta områdenas grönstråk vara katalysatorer i stadsutvecklingen. Kraftledningsgatan ska utvecklas till ett aktivt grönstråk som sammanbinder Hallonbergen och Ör med resten av Sundbyberg.
- Toppstugan i Toppstugeparken kommer att återuppbyggas av Fastighets AB Förvaltaren. Kultur- och fritidsförvaltningen kommer att ansvara för uthyrning av lokalen.
- En långsiktig strategi- och handlingsplan för områdets utveckling ska tas fram för den fortsatta utvecklingen i Hallonbergen och Ör.
- För detta detaljplaneförslag utpekas området som möjligt att förtäta och att det fortsatta planarbetet ska präglas av en utökad dialog.

Planeringsförutsättningar, befintliga förhållanden

Planering i närområdet

Norr om Rissneleden

Ett detaljplaneförslag har tagits fram på motsatt sida om planområdet längs Rissneleden vid gångvägen ned mot Östra Madenvägen. Förslaget innehåller ett vinkelställt bostadshus med ena långsidan placerad längs med Rissneleden och en långsida med gavel mot leden. Detaljplaneförslaget har varit på samråd februari 2016.

Freden större

På Rissneledens norra sida inom kvarteret Freden större har en ny detaljplan vunnit laga kraft. Detaljplanen medger omvandling och nybyggnad för cirka 500 bostäder, förskola och centrumfunktioner.

Gesällvägen/Ursviksvägen

Mellan Enköpingsvägen och Lötsjön längs Gesällvägen och Ursviksvägen pågår planering av framförallt bostäder.

Områdets historia och förutsättningar

Hallonbergens stadsplan antogs 1968 och redan 1973 invigdes bostadsområdet med 2283 lägenheter. Det kommunala bostadsbolaget Fastighets AB Förvaltaren var byggherre. Bostadsområdet utformades av arkitekt Åke Östin.

En högspänningsledning som gick rakt igenom området i öst-västlig riktning har satt stor prägel på bebyggelseutformningen. Ledningen flyttades år 1991. Ett långsgående parkstråk



2016-04-13
DNR KS-0031/2015

”Kraftledningsgatan” har ersatt ledningen och följer bergsryggen med bebyggelse på ömse sidor.

Området trafikseparerades så att fotgängare och bilar blev helt åtskilda. Bilismens fördelar skulle tas tillvara på bästa sätt. Näst intill hela området betjänas av garage, både för boende och för besökare. Idag rör sig bilar inom det trafikseparerade området eftersom verksamheter och parkeringsytor är förlagda till delar som inte nås via garagen. Bilarna kör då på gångvägar.

Området har stora nivåskillnader men skulle ändå bli tillgängligt för rörelsehindrade personer genom att trappor undveks. En hiss tar upp nivåskillnaderna mellan övre och nedre delen av Hallonbergen. Hissen var till en början öppen för alla men den kan idag endast användas för boende i Fastighets AB Förvaltarens bostäder i Hallonbergen.

Service var redan från början väl utbyggd med bland annat låg- mellan och högstadieskola. Pensionärerna var en särskild målgrupp och Lötsjögården (som ligger i grannfastigheten Kartan) placerades nära Hallonbergens centrum. På så sätt skulle de gamla ha nära till service och lättare få kontakt med andra åldersgrupper. Området är välförsett med service även idag. En friskola för årskurs 4-9 finns med inriktning på estetiska och kulturella ämnen i centrala Hallonbergen. Den närmsta kommunala grundskolan ligger i Ör.

Bebyggelse

Bebyggelsen är storskalig med lamellhus med en likformig uppbyggnad i öppna grupperingar. Bebyggelsen utfördes med omfattande plansprängningar och ändringar av marknivåer. Det rationella byggnadssättet har gett byggnaderna en enformighet som tidigt uppfattades som både brutal och oestetiskt. Idag är synen något förändrad och inne i området ger de ljusa fasaderna en lugn bakgrund till områdets grönska. Från Rissneleden och Enköpingsvägen uppfattas byggnaderna mera som en horisontell mur.

Med undantag för centrum, en senare uppförd skola, den Syrisk- ortodoxa kyrkan och tre ombyggda huslängor har alla byggnader en jämförlig uppbyggnad med långa lamellhus mellan fyra och tio våningar höga.

Norr om Rissneleden ligger kvarteret Freden större. Där präglas bebyggelsen av kompakta kontorsbyggnader i fyra våningar ovanpå en sammanbyggd bottenvåning med garage- och verksamheter mot Rissneleden.



Typbebyggelse vid Kraftledningsgatan (bilden är hämtad från Marabonparkens "allt kan hända parad")

Kulturhistoriska värden

Fastighets AB Förvaltaren tog fram en övergripande beskrivning och analys av Hallonbergens kulturmiljö december 2011 utifrån Hallonbergens kvalitéer, förutsättningar och möjliga framtida förändringar. Analysen genomfördes av Niras Sweden AB, Fredrika Mellander Rönn byggnadsantikvarie.

Där sägs sammanfattningsvis att:

Området präglas av trafikseparering, Husen är grupperade i tydliga kvarter. De stora bostadskvarteren har fått en likformig uppbyggnad med skivhus i 4 till 9 våningar. Hallonbergen präglas av tydliga gränser mellan bostadsgårdar och omgivande park även där gårdarna är halvöppna eller öppna. Området upplevs från Enköpingsvägen/Rissneleden som en bebyggd mur, då de nedre våningarna är sammanbyggda hela vägen och områdets högsta byggnader ligger längs Rissneleden. Stadsplanen är tidstypisk.

I kommentar av föreslagna ändringar i Hallonbergen sägs att det är tveksamt ur kulturhistoriskt perspektiv att bebygga den plats som planförslaget utgör. Man menar att stadsplanen bygger på kontrasten mellan de tätbebyggda bostadskvarteren och de öppna ytorna och det är tveksamt om de öppna ytorna bör fyllas med ny bebyggelse. I stället bör parkkaraktären förstärkas och utvecklas.

Mark och vegetation

Bostadsnära natur/rekreatiomsområden

Hallonbergen är som namnet anger ett berg i östvästlig riktning. Berget är en förkastningsbrant. Nedanför bergets norra sida breder en dalgång ut sig med Enköpingsvägen som karakteristiskt inslag i dalgångens mitt. Hela dalgången var i forntiden en havsvik kallad Fröfjärden.

Idag är Hallonbergen en grön stadsdel med uppvuxna träd och stora gemensamma grönytor. Det finns bra tillgång till natur och rekreatiomsytor. Det närmsta bostadsnära naturområdet är Toppstugeparken som ligger på bergshöjden sydväst om planområdet. Parken innehåller bland



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

annat mötesplatser såsom Toppstugan, många vackra berghällar och ett gammalt tallbestånd. Parken är också Sundbybergs stads högsta punkt, + 49 meter över havet med en förträfflig utsikt.

För att säkerställa att parkstråket "Kraftledningsgatan" och att Toppstugeparken blir tillgängliga för allmänheten avser Sundbybergs stad på sikt att överföra hela parkstråket och Toppstugeparken till stadens ägo. Slitaget på de gemensamma ytorna i området ökar med tillkommande bebyggelse och det är stadens ansvar att sköta allmänna gemensamma ytor.

Inom planområdet finns en fotbollsplan och en park med väl uppvuxna träd.

Två trädinventeringar har genomförts för planområdet, där framgår trädens status och bevarandevärde. Av inventeringen framkommer det att flera träd har ett bevarandevärde men att inget träd når upp till kategorierna stort bevarandevärde eller mycket stort bevarandevärde.

Geotekniska grundförhållanden

Enligt översiktlig geologisk grundkarta för Sundbyberg består planområdet till största del av berg, friktionsjord.

Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för buller främst från Rissneleden och Enköpingsvägen. Rissneleden har busslinjetrafik. Bullerfrågorna behandlas mer utförligt under rubriken "förslag och konsekvenser".

Översvämning

I översiktskarta över kommunens instängda områden (områden som inte har en naturlig ytvattenavrinning och riskerar att svämmas över) utpekas den västra sidan av Hallonbergsvägen som instängt område där vattnet har svårighet att rinna undan.

Markföroreningar

I närområdet har det funnits PCB- haltiga fogmassor. I fastigheten Vandraren 8 har det funnits bilverkstad och återvinningscontainer. I fastigheten Orienteraren 8 har det funnits företag med tillstånd till transport med farligt avfall. Vid byggnationen kan markuppfyllnader ha skett med fyllnadsmassor med okänt innehåll. Markprovning ska utföras för att kontrollera om det finns föroreningar. Startbesked (vid bygglov och anmälan) får inte ges innan det konstaterats att marken uppfyller naturvårdsverkets riktvärden för bostäder (känslig markanvändning).

Trafik och parkering

Motortrafik

Inom planområdet finns två gator, Rissneleden och Hallonbergsvägen.

Rissneleden är en bred transportled för bilar och bussar till och förbi Hallonbergen. Den planerades ursprungligen för en fordonshastighet på 70 km/timme. Leden upplevs som en baksida av Hallonbergen med huvudsakligen inlastning och garageinfarter i gatuplanet.



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

Enligt Sundbybergs trafikplan antagen i fullmäktige 24 april 2012 har allvarliga och lindriga trafikolyckor inrapporterats längs Rissneleden i Hallonbergen. Hastighetssänkande åtgärder krävs. (Hög prioritet, mycket angelägna trafiksäkerhetsåtgärder). Fordonstrafiken på Rissneleden är uppmätt till 5 300 fordon per vardagsdygn. Mätningen utfördes våren 2011. Rissneleden är betecknad som huvudnät för biltrafiken.

Hallonbergsvägen leder från Rissneleden till den inre bebyggelsen i Hallonbergen. Gatan avslutas med vändplan och infarter till garage. Både Hallonbergsvägen och Rissneleden är i första hand till för biltrafik. Gatorna utformades ursprungligen så att gångtrafik skulle undvikas.

Gång och cykeltrafik

Den öst-västliga förbindelsen från Hallonbergens centrum till Bergshöjden går längs Kraftledningsgatan. Kraftledningsgatan är utpekad som viktigt gångstråk i trafikplanen och utpekad som viktigt cykelstråk på egen bana.

Gång/cykelstråket går (vid planområdet) i tunnel under Hallonbergsvägen för att sedan med en brant lutande väg, trappor eller hiss nå upp till den övre delen av Hallonbergen. Stråket är krångligt och svårorienterat och inte tillgängligt för personer med nedsatt rörlighet. Det är dessutom otryggt med dålig sikt vid passager.

Ett gång/cykelstråk (Skolgången) från Ursviksvägen och Lötsjön går i nord-sydlig riktning förbi planområdet vidare i tunnel under Rissneleden till Östra Madenvägen. Stråket är bitvis kraftigt sluttande. Idag förekommer biltrafik på gångvägen genom planområdet för att kunna angöra de inre delarna av Hallonbergen.

Kollektivtrafik

Området har ett bra kollektivtrafikläge med närmaste busshållplats cirka 25 meter från den planerade bebyggelsen vid Rissneleden. Det är cirka 250 meter till tunnelbanestation och omstigningsplats mellan bussar och tunnelbana.

Parkering/angöring

Antalet parkeringsplatser i Hallonbergen är väl tilltaget i förhållande till antalet bostäder och verksamheter. Garagen byggdes utifrån en väl tilltagen parkeringsnorm (1,2 per lägenhet). Enligt Fastighets AB Förvaltaren finns det cirka 640 parkeringsplatser lediga i garagen. Om man räknar i enlighet med dagens parkeringsnorm för nybyggnad finns det ett överskott på 269 parkeringsplatser i garagen.

Förslag och konsekvenser

Behovsbedömning

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.

Detaljplanen innebär inga miljöproblem som är svåra att hantera. De direkta miljökonsekvenserna är relativt begränsade och går att beräkna och beskriva. Miljöaspekter



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

beaktas och utreds i planarbetet. Se vidare under rubriken ”miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning” i slutet av planbeskrivningen.

Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

Utformning av allmänna platser

Kraftledningsgatan

Kraftledningsgatan omgestaltas med nya gångvägar från Lötsjögården vid kvarteret Kartan till övre delen av Kraftledningsgatan. De nya gångvägarna får en lutning på 1:20 med vilplan som ger en bra komfort för personer med nedsatt rörlighet. Gångvägarna kompletteras med trappor. Gångtunneln under Hallonbergsvägen stängs och områdets utomhushiss tas bort. Kraftledningsgatan blir en lutande park med vistelseytor, trappor och en formstark gångväg/ramp som ger parken karaktär. Marknivåerna mellan parkstråk och de nya byggnaderna fylls ut och landskapet läks samman med kvartersmarken.

Träddungen nedanför Hallonbergsvägen mot parkeringen och Skolgången ger en dålig orienterbarhet mellan övre och nedre Hallonbergen. Ett flertal träd föreslås tas bort, i stället får parken ny växtlighet som skapar grönska och också ger en bättre överblickbarhet och trygghet. Enligt trädinventeringen finns flera träd som kategoriserats som bevarandevärda. Bevarandevärda är den näst högsta bedömningskategorin i trädinventeringen. Träden är då möjliga att ersättas med ny växtlighet anpassad till den nya parkanläggningen. Inget träd har bedömts som mycket bevarandevärdt och därför behövs inte vegetationen skyddas i detaljplanen.



Kraftledningsgatan efter omvandlingen

Hallonbergsvägen

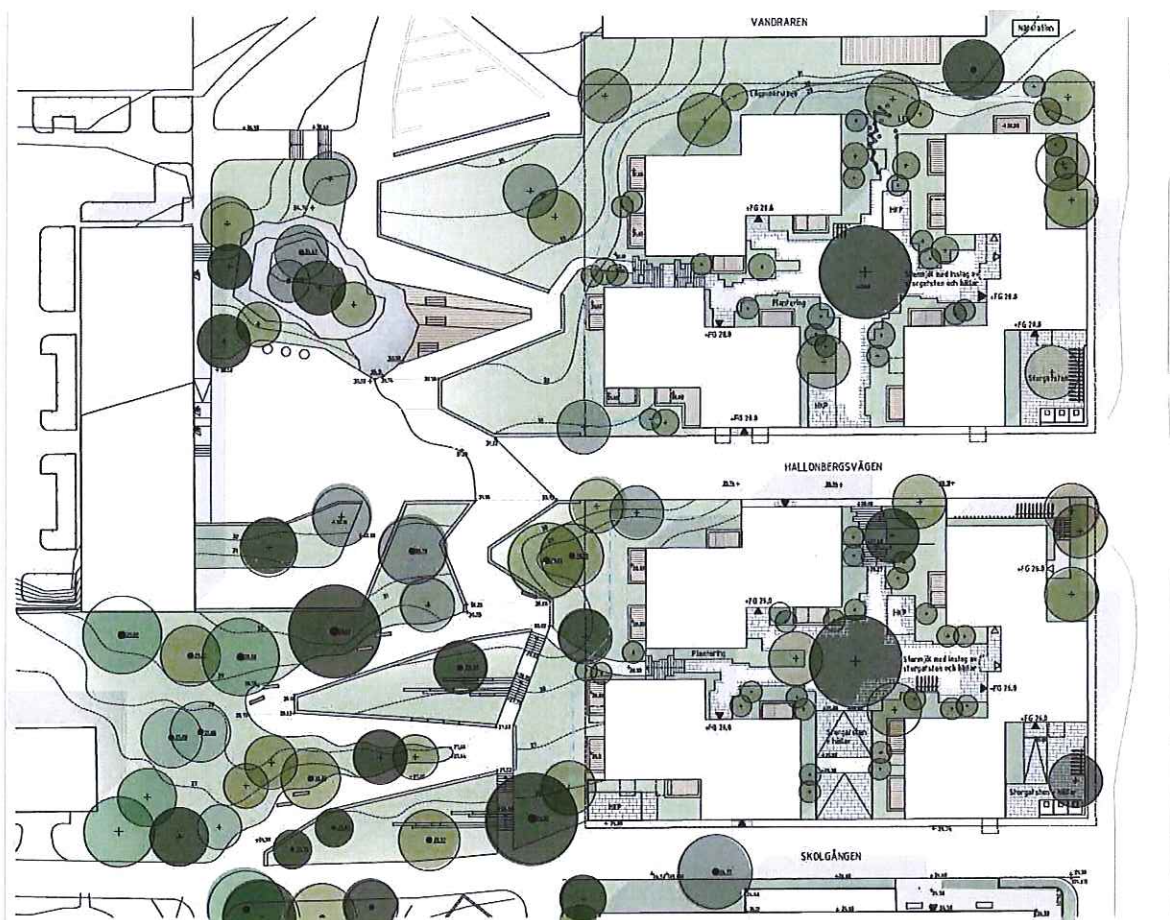
Hallonbergsvägens bredd minskas och anpassas till fler gående.

Rissneleden

Rissneledens karaktär förändras så att oskyddade trafikanter lättare kan nyttja gatan. Gestaltningen av gaturummet ska framhålla att de som är boende i området har företräde framför funktionen som genomfartsgata. Säkerhetsåtgärder ska förbättra för gående. Rissneleden kommer att byggas om i etapper. Ombyggnadsetappen vid planområdet begränsas från Gesällvägen till Rissneleden 37.

Skolgången

Skolgången omvandlas till en gångfartsgata vid planområdet.



Situationsplan

Utformning av kvartersmark

Bebyggelse

På Hallonbergsvägens östra och västra sida föreslås nya flerbostadshus i två kvarter. Bostadskvarteren består av tre byggnadskroppar runt en öppen gård och ansluter till bebyggelsestrukturen i Hallonbergen men med en rikare variation avseende placering och volymer. Husen karaktäriseras av vertikalitet. Placeringen blir inbördes förskjutet och med olika höjder, från fyra till tio våningar. Gluggar mellan husen ger kontakt från gårdarna mot parkrummet i söder och skapar samtidigt genomblickar genom kvarteren. Placering och byggnadshöjd utformas med hänsyn till befintliga och nya byggnaders ljusinsläpp. Kvarteren sluter sig mot norr och det buller som trafiklederna alstrar. Taken får varierade takvinklar och beläggs med bandplåt. Den nya bebyggelsen ska ha en värdig framtoning som ska locka till upptäcktsfärder. Husen ska ha tydliga och uppglasade entréer i bottenvåningarna mot både gata och gård för att skapa närvaro och trygghet och bekväm angöring.

Gårdarna är inte underbyggda vilket medför att större träd kan planteras för tillkommande grönska. Gårdsrummen präglas av trappor och murar som binder samman byggnaderna,



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

begränsar en låg växtlighet och med ett större solitärt träd som dominerar. Gårdarna är halvprivata, tillhörande de boende, men samtidigt öppna för nyfikna besökare.

Sammantaget föreslås cirka 160 bostäder upplåtna med hyresrätt.

Förslaget tar den mark i anspråk som (enligt den kulturhistoriska analysen från år 2011) borde ha lämnats orörd för att behålla kontrasterna mellan bebyggda och öppna ytor i enlighet med den ursprungliga stadsplanen. Den sammanvägda bedömningen av planförslaget är att, även om den öppna ytan inte finns kvar kommer ändå kontrasterna att kvarstå. Kontrasten sker i stället mellan den nya kvarterstypen och den gamla och skalförhållandena i den ursprungliga stadsplanen behålls. Mötet gör området mer intressant och den gleshet i bebyggelsestrukturen som idag i vissa fall kan kännas ödslig byts mot en större variation. Förslaget tillför också fler boende vilket aktiverar området.

Stadsbild

Planförslaget bedöms få en positiv inverkan på stadsbilden längs Rissneleden då de nya byggnadskvarteren får en mer framträdande roll mot gatan och de varierade höjderna och förskjutningarna avbryter Rissneledens monoton. Samtidigt kommer entréer mot Rissneleden att aktivera området och "samtala" med framtida bebyggelse på Rissneledens norra sida.

Mot Kraftledningsgatan föreslås en lägre bebyggelse som är väl anpassad till den lägre skalan på befintlig bebyggelse längs stråket. Det nya inslaget ger stråket ett livligare uttryck och kommer att vitalisera området i stort och därmed upplevelsen av promenaden. Marknivåerna kommer också att förändras och får en mjukare utformning. Den smala gången mot hissen försvinner.

Konstnärlig utsmyckning

I Sundbybergs översiktsplan anges som mål att cirka en procent av produktionskostnaden vid byggandet ska användas till konstnärlig utsmyckning. I detta förslag bör den konstnärliga utsmyckningen tillfalla omvandlingen av Kraftledningsgatan med förslagsvis ett offentligt konstverk.

Parkering

Enligt Sundbybergs stads riktlinjer för parkering krävs ett tillskott på cirka 70 nya bilparkeringsplatser och cirka 300 cykelplatser för flerbostadshusen. Bilplatser enligt stadens parkeringsnorm kommer att upplåtas i garage på intilliggande fastigheter som ägs av Fastighets AB Förvaltaren.

Varje kvarter utrustas med två parkeringsplatser för personer med nedsatt rörlighet inom 25 meter till närmaste entré. Cykelparkering sker delvis i cykelförråd inne i byggnaderna men även utomhus.



De nya bostadshusen mot Rissneleden



Vy sedd från Kraftledningsgatan mot Rissneleden



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjning ordnas genom anslutning till befintligt kommunalt ledningsnät vid området. Spillvatten leds via kommunal ledning vid planområdet till regionalt reningsverk i Bromma.

Värme

Bebyggelsen ska utformas så att energiförsörjningen kan ske med högsta möjliga energieffektivitet. Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

EI

Området är kopplat till befintligt elnät.

Avfallshantering

Enligt Sundbybergs stads riktlinjer för avfallshantering ska ett mekaniskt system införas vid nybyggnation. Sopsug föreslås. Kärll för källsortering och grovsoprum anordnas inom fastigheterna. Tillgänglighetsfrågan ska beaktas så att rullstolsburna klarar sophantering.

Beskrivning av planens konsekvenser

Miljö- och tekniska konsekvenser

Klimat, byggskede och uppfyllelse av miljömål

Planen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för klimatet. Planförslaget är förenligt med målen i Sundbybergs stads klimat- och hållbarhetspolicy (antagen i kommunfullmäktige den 27 maj 2013) främst genom att planområdet ligger i ett mycket gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt och att byggnaderna miljöklassas.

Byggskedet innebär störningar av olika slag. Riktlinjer vid bullrande arbeten ska tillämpas. Utbyggnadsområdet ligger nära den befintliga bebyggelsen och miljökonsekvenser under byggtiden behöver belysas.

Energisnålt byggande/Miljövänliga byggnadsmaterial

Byggnaderna kommer att byggas med teknik och utförande för att kunna miljöklassas enligt kriterier uppställda av Sweden Green Building Council "Miljöbyggnad med strävan att nå nivå guld" där det är tekniskt möjligt och försvarbart. Det slutliga betyget är beroende av en rad faktorer, däribland **miljöförutsättningar i form av bullernivåer, kvävedioxidhalter, radonhalter m.m.** Miljömål guld inbegriper också en utvärdering från de boende vilket i planeringsstadiet kommer att vara svårt att förutsäga.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik. En miljökvalitetsnorm kan exempelvis ange en högsta tillåtna halt av ett ämne i vatten, luft eller i marken.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten finns för ekologisk och kemisk status samt för ekologisk och kemisk potential, de senaste gäller i så kallade kraftigt modifierade



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

vatten. Utgångspunkten är att alla vattenförekomster ska ha uppnått god ekologisk status till år 2015. Om god ekologisk status inte kan uppnås i en vattenförekomst, och det inte beror på hydromorfologisk påverkan, kan vattenförekomsten istället bli föremål för undantag såsom tidsfrist till år 2021 eller få mindre stränga kvalitetskrav.

Hantering av dagvatten

Recipient för det tekniska avrinningsområdet är Brunnsviken via Norra Råstabäcken och Råstasjön. Dagvattnet leds via kommunal ledning vid planområdet till Norra Råstabäcken.

Detta förslag medför att öppna ytor med god genomsläpplighet och infiltration till grundvattnet bebyggs. För att inte försämra vattenkvaliteten och därmed inte klara miljökvalitetsnormerna för vatten föreslås att dagvattnet fördröjs med hjälp av grönytor inom de egna fastigheterna. Efter fördröjning leds vattnet från området genom dagvattenledning till Norra Råstabäcken. För att förbättra vattenkvaliteten i Brunnsviken planerar Sundbybergs stad fördröjningsdammar längs Norra Råstabäcken vid Östra Madenvägen och vid Sjövägen.

I mötet med parkstråket mot söder planeras en ängsyta med lågpunkt i parkytan. Ett slags svackdike ska anordnas som fungerar fördröjande och leder dagvatten runt kvarteret både norrut mot Rissneleden samt öster ut längs södra parksidan. Svackdiket är en infiltrationsyta och en öppen avledning av dagvatten. Inne i kvarteren dominerar gården av generösa planteringsytor med perenner och buskträd. Den gemensamma ytan i mitten består av en grusyta med inslag av natursten. Alla hårdgjorda ytor anläggs med en överbyggnad som fungerar för infiltration och fördröjning. Takvatten samt breddning av dagvatten från hårdgjorda ytor vid kraftiga regn sker till fördröjningsmagasin som anläggs under gårdarnas grusytor.

Dagvattenutredningen gjord av Novamark den 4 september 2015 ska ligga till grund för tomternas anordnande.

Risk för översvämning

Med markuppfyllnader för den kommande bebyggelsen kommer avrinningen av ytvattnet att förändras till det bättre. Ytvattnet avleds mot Rissneledens dagvattensystem. Området får en naturlig avrinning av regnvattnet och räknas inte längre till instängda områden.

Grönytefaktor

Enligt stadens översiktsplan ska en grönytefaktor tillämpas för alla tomter som bebyggs i Sundbyberg. Grönytefaktorn anger hur stor del av en tomtyta som är "ekoeffektiv" d.v.s. har en positiv betydelse för platsens ekosystem och lokalklimat. Olika delytor inom fastigheten har värderats efter dess förutsättningar utifrån Sundbybergs stads mall för grönytefaktorer. Det genomsnittliga värdet för tomterna ska vara lägst 0,5.

Gårdarna planeras med stora planteringsytor fyllda av perenner och mindre buskträd. Ett större solitärträd skapar ett grönt tak för det gemensamma gårdsrummet. Gårdsfasaderna stärker den gröna karaktären genom fasadgrönska. Fasadgrönskan består av klätterväxter på vaxersystem, ett slags yttre grönt fasadskikt. Hårdgjorda ytor vid entréer är belagda med



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

natursten och genomsläppliga fogar. Kravet för grönytefaktor 0,5 enligt Sundbybergs stad uppfylls för båda gårdarna.

Luftkvalitet

Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund samordnar regionens miljöövervakning av utomhusluft. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskreds vid E4/E20 Lilla Essingen i Stockholm, Kungsgatan i Uppsala och Hågelbyleden i Botkyrka. Den långsiktiga trenden är minskade halter av kvävedioxid. Miljökvalitetsnormen för PM 10 klarades vid alla mätstationer utom vid E4/E20 Lilla Essingen och på Turingegatan i Södertälje. Den långsiktiga trenden vid samtliga mätstationer visar på minskade halter av PM10. Även miljökvalitetsnormen för PM2,5 klarades vid samtliga mätstationer. Den långsiktiga trenden är även här minskade halter av PM 2,5.

Utöver den regionala miljöövervakningen genomför såväl Stockholms stad och Sundbybergs stad egna mätningar och beräkningar. Under mätperioden 2013-2014 låg samtliga mätresultat i Sundbybergs, beräknat som årsmedelvärden, under miljökvalitetsnormerna för respektive ämne. Ämnen som analyserats i Sundbybergs är ozon, kvävedioxid och bensen.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka halterna av partiklar och kvävedioxid.

Förorenad mark

I planområdets närhet finns eller har funnits PCB- haltiga fogmassor. Inom fastigheten Vandraren har det funnits en bilverkstad, en återvinningscontainer. Inom fastigheten Orienteraren har det funnits företag med tillstånd till transport av miljöfarligt avfall. Det kan ha finnas fyllnadsmassor av okänt ursprung. En översiktlig markundersökning med samlingsprover ska genomföras för att säkerställa att marken är/ blir lämplig att använda för bostadsändamål.

Radon

Markområdet utpekats på kommunens markradonkarta som eventuellt högriskområde för gammastrålning, högre än 15uR/h. Vid byggnation av bostäder ska markradon kontrolleras. Mätning av radonvärden bör föregå detaljprojektering och nödvändig grundkonstruktion ska väljas utifrån de uppmätta värdena.

Störningar

Den trafik som den nya bebyggelsen alstrar beräknas till cirka 300 fordonsrörelser per dygn. Trafiken på Rissneleden förväntas öka med den kompletterande bebyggelsen som planeras i Rissne, Hallonbergen och Ör. Ombyggnaden av leden kommer att prioritera säkerheten för oskyddade trafikanter.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin akustikkonsulter. Två tredjedelar av bostäderna klarar grundvärdena för buller inomhus och vid fasad. En tredjedel av bostäderna får värden som kan godkännas enligt avstegsfall B. Enkelsidiga bostäder mot Rissneleden utförs med täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtaken. Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus uppfyller kraven enligt Boverkets byggregler (BBR 7:2). De gemensamma gårdarna ger bostäderna tillgång till en tyst uteplats.



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

Risk för brand

Framkomlighet och bärighet för räddningstjänstens fordon inom planområdet ska beaktas.

Solinstrålning

Bebyggelseförslaget innebär en viss reducering av solinstrålningen för den befintliga bebyggelsen men placering och höjder har tagit hänsyn till de befintliga husen så att påverkansgraden i möjligaste mån har minskats.

Hälsokonsekvenser**Hälsokonsekvensbedömning**

Arbetet med planförslaget har beaktat de nationella målen för folkhälsan. Sundbybergs stad arbetar med hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel för att upptäcka brister i arbetet. Bedömningen innefattar planförslagets konsekvenser på folkhälsan inom ramarna för den fysiska planeringen. Exempel är den fysiska strukturens effekter på den sociala miljön, samt den uppmuntran den ger till fysisk aktivitet. Kompletteringen av bebyggelse sker i ett ur rekreationssynpunkt bra läge. Området har god tillgång till grönska, parker. Det är nära till idrottsplats och fotboll.

FNs konvention om barnets rättigheter

Arbetet med planförslaget har beaktat nationell strategi för Barnkonventionen, prop 1997/98:182. Sundbybergs stad arbetar med barnkonsekvensanalys som verktyg i arbetet att identifiera brister och möjligheter med avseende på barns rättigheter i planarbetet. I förvaltningens granskning av barnkonsekvenser analyseras barnets sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter. Exempel på dessa rättigheter är barnets rätt till lek, vila och fritid. Planarbetets främjande av barnets rätt till aktivt deltagande i samhället och dess rätt till lika värde analyseras.

Planförslaget medför att en bollplan och en öppen gräsyta tas i anspråk för bebyggelsen. Mängden av rekreationsytor i form av bollplaner, lekplatser och parkområden bedöms trots bortfallet finnas i tillräcklig mängd i planområdets närhet.

Trafiksäkerheten i området förbättras genom att Rissneleden får gång/cykelfält och området närmast bebyggelsen får trafiksänkande åtgärder bland annat i form av en upphöjd zon närmast bebyggelsen. Detta är särskilt viktigt för barnens säkerhet.

Barnen kommer att få en skyddad gårdsmiljö och de får god tillgång till omgivande grönområden och lekplatser där Toppstugeparken och Kraftledningsgatan är de närmsta.

Bedömningen är att planförslaget medför positiva konsekvenser för barn.



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning

Kommunen beaktar FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning prop. 2008/09:28 som syftar till att undanröja hinder för personer med funktionsnedsättning att åtnjuta sina rättigheter. Målsättningen är att alla personer har delaktighet på lika villkor oavsett funktionshinder. Detta planarbete inbegriper främst den fysiska miljön genom att identifiera och undanröja hinder och barriärer mot tillgänglighet avseende byggnader, vägar, transportmedel och andra inom- och utomhusanläggningar.

Denna detaljplan bidrar till att göra Kraftledningsgatan tillgänglig för alla, på så vis kan fler personer ta del av aktiviteter i Toppstugeparken och röra sig mellan olika områden. Bebyggelsen ska klara tillgängligheten i enlighet med Boverkets byggreglers (BBR:s) krav på utom- och inomhusmiljö.

Trygghets- säkerhets- och jämställdhetsperspektiv

Arbetet med planförslaget har beaktat det nationella målet för jämställdhet. Det övergripande målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Utifrån detta arbetar regeringen efter fyra delmål varav det viktigaste att nå i detta planarbete är: En jämn fördelning av makt och inflytande. Kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva medborgare och att forma villkoren för beslutsfattandet.

Enligt Sundbybergs stads översiktsplan ska staden arbeta aktivt för att skapa ökad trygghet och mångfald av naturliga mötesplatser som bidrar till en levande miljö och jämlik användning av staden och dess utbud. Kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom livets alla områden.

Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i allas vardag. En trygg plats är en plats där en mångfald av människor rör sig. Detta förslag ger en tryggare miljö med nya bostäder. Det ger liv och rörelse i området och ökar därmed säkerheten. Rissneleden får entréer mot gatan vilket medför att det också blir en tryggare gatumiljö att röra sig på.

Med avsikt att uppnå ovanstående genomdrivs detaljplanarbetet i Sundbybergs stad med stöd av en checklista. Checklistan utgår ifrån Boverkets checklista för jämställdhet i fysisk planering, *Jämna steg*. Checklistan rymmer trygghets- och säkerhetsfrågor för kvinnor och män, flickor och pojkar.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Orienteraren 8, Vandraren 8 och Kartan 1 som ägs av Fastighets AB Förvaltaren samt Sundbyberg 2:30 som ägs av Sundbybergs stad.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Sundbybergs stad upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning.



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken. Sundbybergs stad ansvarar för byggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom allmän platsmark. Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av berörda ledningar medan exploatören ansvarar för samordningen och finansiering av ledningsflyttar.

Sundbybergs stad, i egenskap av huvudman för allmän plats, har både rättighet och skyldighet att lösa in områden som är utlagda som allmän plats.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Sundbybergs stad och Fastighets AB Förvaltaren.

Exploateringsavtal tecknas mellan Sundbybergs stad och Fastighetsägaren.

Exploateringsavtalet reglerar hur genomförandet av detaljplanen ska ske samt vem som ska ha ansvar för utförandet av olika åtgärder och vem som ska finansiera åtgärderna.

Genomförandeavtal mellan fastighetsägaren och Trafikförvaltningen ska tecknas innan detaljplanen antas då framtida byggnation ligger inom det område som utgör tunnelbanans säkerhetszon.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägarens bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutse vid planläggningen.

Efter genomförandetiden fortsätter planen gälla tills den ändras eller upphävs. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förloranderättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Användning av mark

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostäder, centrum, vård och elnätstation samt allmän platsmark för huvudgata, gångfartsområde, park, torg och tunnelbana inom fastigheterna Kartan 1, Orienteraren 8, Vandraren 8 och Sundbyberg 2:30.

Kvartersmark för bostäder i den södra delen av planområdet har lagts ut för att klargöra att garage tillfart till Orienteraren 8 består när man inrättar allmänplats inom ett område som innan varit utlagt som kvartersmark. Någon fastighetsbildning avseende denna kvartersmark är inte aktuellt.



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

Fastighetsbildning

Detaljplanen bedöms inte ge upphov av några särskilda bestämmelser om fastighetsindelning. Fastighetsägaren till Kartan 1, Orienteraren 8 och Vandraren 8, ska ansöka och bekosta all fastighetsbildning.

De områdena (del av Kartan 1, del av Orienteraren 8 och del av Vandraren 8) som inom detaljplaneområdet utgör allmänplats ska överföras till Sundbyberg 2:30.

Avstyckning och fastighetsreglering avseende Vandraren 8 och Orienteraren 8 kommer genomföras för att för att bilda fastigheten eventuellt fastigheterna avseende ändamålet bostäder i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsreglering avseende del av Orienteraren 8 ska överföras till Kartan 1 avseende ändamål bostäder, centrum och vård i enlighet med detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör även en fastighetsbildning avseende bildande av en 3D-fastighet för tunnelbana och dess anläggningar.

Ledningsrätt, servitut

Fastigheterna inom detaljplanen omfattas av ledningsrätter, servitut och nyttjanderätter vilka kommer behöva omprövas eller upphävas inom ny bildade fastigheterna för bostadsändamål kommer ske inom lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätt 0183-93/11 avseende fjärrvärme och ledningsrätt 0183-95/9 avseende starkström berör detaljplaneförslaget och bedöms ligga kvar i samma läge inom allmän platsmark men ska inte belasta kvartersmarken förutom kvartersmarken för bostäder i den södra delen av planområdet som fortsättningsvis kommer belastas av rättigheten 0183-93/11. Omprövning av rättigheterna kommer genomföras avseende ledningarna som kommer dras om från kvartersmark till allmän plats.

Ledningsrätt 0183-00/9 avseende Vatten berör detaljplaneområdet. Omprövning av rättigheten ska ske då delar av rättigheten inte ska belasta allmänplats och del av kvartersmarken.

Avtalsservitut 01-IM6-00/3114 avseende tillfart till befintligt garage bedöms inte beröra detaljplaneområdet. Avtalsservitut 01-IM-79/147 avseende likström berör inte detaljplaneområdet.

Fastigheterna inom detaljplaneområdet omfattas av officialservitut och nyttjanderätter avseende Tunnelbana vilka är 0183-86/9, 01-IM-74/1677, 01-IM-74/1678, 01-IM-74/1679, 01-IM-74/1680, 01-IM-74/1675 och 01-IM-74/1676. I de fall rättigheterna berör detaljplaneområdet ska de fortsättningsvis belasta området.



2016-04-13

DNR KS-0031/2015

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns det en gemensamhetsanläggning för väg, Orienteraren GA:1 och en gemensamhetsanläggning för VA-ledningar, Orienteraren GA:2 och Orienteraren GA:3 samt Orienteraren Ga:4. Gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas avseende omfattningen av gemensamhetsanläggningarna samt de nya fastigheternas deltagande i gemensamhetsanläggningarna. Detta kommer ske i lantmäteriförrättningen. Fastighetsägaren ska bekosta samtliga lantmäterikostnader kopplade till detta.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanchandlingarna har tagits fram av stadsledningskontoret på Sundbyberg stad. Markplaneringsförslaget har gjorts av Land arkitektur genom Alf Orvesten och Lina Andersson. Bebyggelseförslaget med illustrationer har tagits fram av Utopia arkitekter genom Måns Elander.

A blue ink signature of Eva Käverud.

Eva Käverud
Planchef

A blue ink signature of Annika Colbengtson.

Annika Colbengtson
Planarkitekt