



# C 437

## PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

### Detaljplan för ny infart på del av fastigheterna SUNDBYBERG 2:30 och FREDEN STÖRRE 14, Östra Madenvägen, Hallonbergen

#### Planprocessen

Detaljplanen har upprättats med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), enligt dess lydelse från den 1 januari 2015. Under planprocessen har myndigheter, sakägare och andra som är berörda haft möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.



Så här långt har vi kommit i planprocessen

#### Handlingar

Detaljplanen består av planbeskrivning och plankarta med bestämmelser. Till underlag finns en illustrationsplan från Fojab Arkitekter, daterad 28 mars 2017.

#### Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen beslutade 10 oktober 2016 § 271 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för fastigheterna Freden större 11 och del av Sundbyberg 2:30.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny in- och utfart till bostäder. Planförslaget utformas med två körfält, ett i vardera riktningen, ut mot Östra Madenvägen. Planområdet utformas även med träd och annan växtlighet för att ge ett grönt intryck från Östra Madenvägen.

#### 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.

#### LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 22 juni 2018

Sundbybergs stad  
i tjänsten

### 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 svåröverblickbara miljöproblem. De direkta miljökonsekvenserna är relativt begränsade och går att beräkna och beskriva. Miljöaspekter beaktas och utreds i planarbetet, vilket framgår av planbeskrivningen (se även rubriken *Miljökonsekvenser* nedan).

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

### Planområdet

Planområdet är beläget i Hallonbergen på del av fastigheterna Sundbyberg 2:30 och Freden större 14. Planområdet omfattar en areal om cirka 0,14 hektar.



*Karta som visar planområdet (röd figur).*

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Sundbybergs stads gällande översiktsplan, antagen 25 mars 2013 av kommunfullmäktige, anger att planområdet ska följa den fördjupade översiktsplanen för Rissne-Hallonbergen-Ör från 2005. Planområdet utpekades i den fördjupade översiktsplanen som förändringsområde.

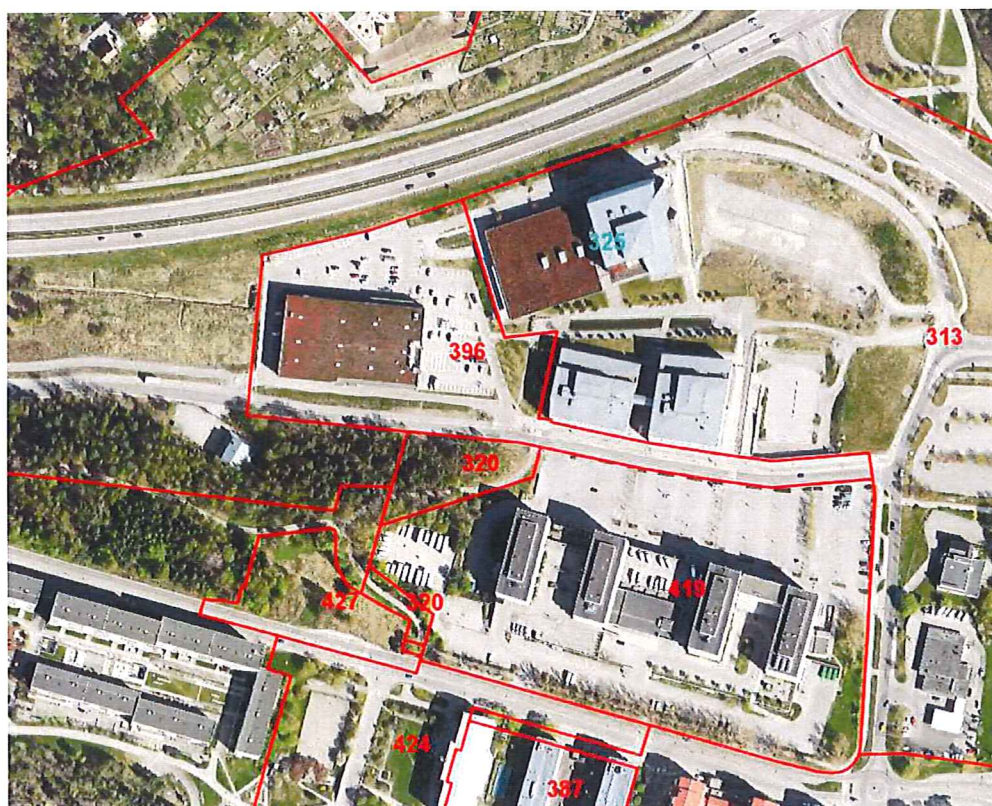
## Detaljplaner

Det finns tre gällande detaljplaner inom planområdet:

Detaljplan C 419 antogs 15 juni 2015 av kommunfullmäktige. Detaljplanen möjliggör en blandning av bostäder och verksamheter samt levande bottenvåningar mot Rissneleden och Östra Madenvägen.

Detaljplan C 396 antogs 20 juni 2011 av kommunfullmäktige. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för handel och kontor.

Detaljplan C 320 antogs 14 november 2000 av samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för kontor.



Karta som visar gällande detaljplaner (röda figurer).

## Planering i närområdet

Söder om planområdet pågår detaljplanearbete på fastigheten Freden större 14. Detaljplanen syftar till att ändra gällande plan för att utöka byggrätten, ändra våningshöjderna och justera förskolegården.

Sydväst om planområdet finns en detaljplan för del av fastigheten Sundbyberg 2:30 (C 427). Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 156 nya bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningen. Syftet med detaljplanen är även att förbättra gatumiljön på Rissneleden.

Det pågår även projektering av Östra Madenvägen, vilken syftar till att utreda gatans framtida utformning.



## Planeringsförutsättningar

### Bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet består av garageinfart, gång- och cykelväg och markparkering. Garageinfarten och markparkeringen tillhör ett större kvarter med byggnader för industri- och kontorsändamål. Bebyggelsen uppfördes under tidigt 1970-tal, men byggdes om och rustades upp under 1980-talet.

### Mark och vegetation

Naturmarken utgör den största delen av planområdet och består av blandskog i kuperad terräng.

### Geotekniska förutsättningar

Större delen av planområdet består av berg medan en mindre del, närmast Östra Madenvägen, består av lera och silt.

### Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

### Dagvatten

Dagvatten i planområdet leds via brunnar till det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet leds sedan via Norra Råstabäcken och Råstasjön till Brunnsviken, som är recipient för det tekniska avrinningsområdet.

### Markföroreningar

Inga markföroreningar har påträffats i planområdet.

### Trafik och parkering

#### Gång- och cykeltrafik

I planområdet finns del av en fristående, oseparatorad gång- och cykelväg, vilken förbinder Östra Madenvägen och Rissneleden. I den norra delen av planområdet finns även en gångbana, som gång- och cykelvägen ansluter till.

#### Biltrafik

Planområdet angränsar till Östra Madenvägen i norr. Lokalgatan uppmäter cirka 3400 motorfordon per vardagsdygn och har en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger på cirka 50 meters avstånd till närmaste busshållplats. Det är ca 250 meters avstånd till Hallonbergens tunnelbanestation.

#### Parkering

Del av markparkering och garageinfart finns inom planområdet.

#### Service

Ingen service finns inom planområdet, men i närheten finns både arbetsplatser, kommersiell och offentlig service.

## Störningar och risker

### Buller

Planområdet utsätts för buller från främst Östra Madenvägen. Buller förekommer även från Rissneleden och mer avlägsna Enköpingsvägen.

### Farligt gods

Planområdet berörs inte av farligt gods.

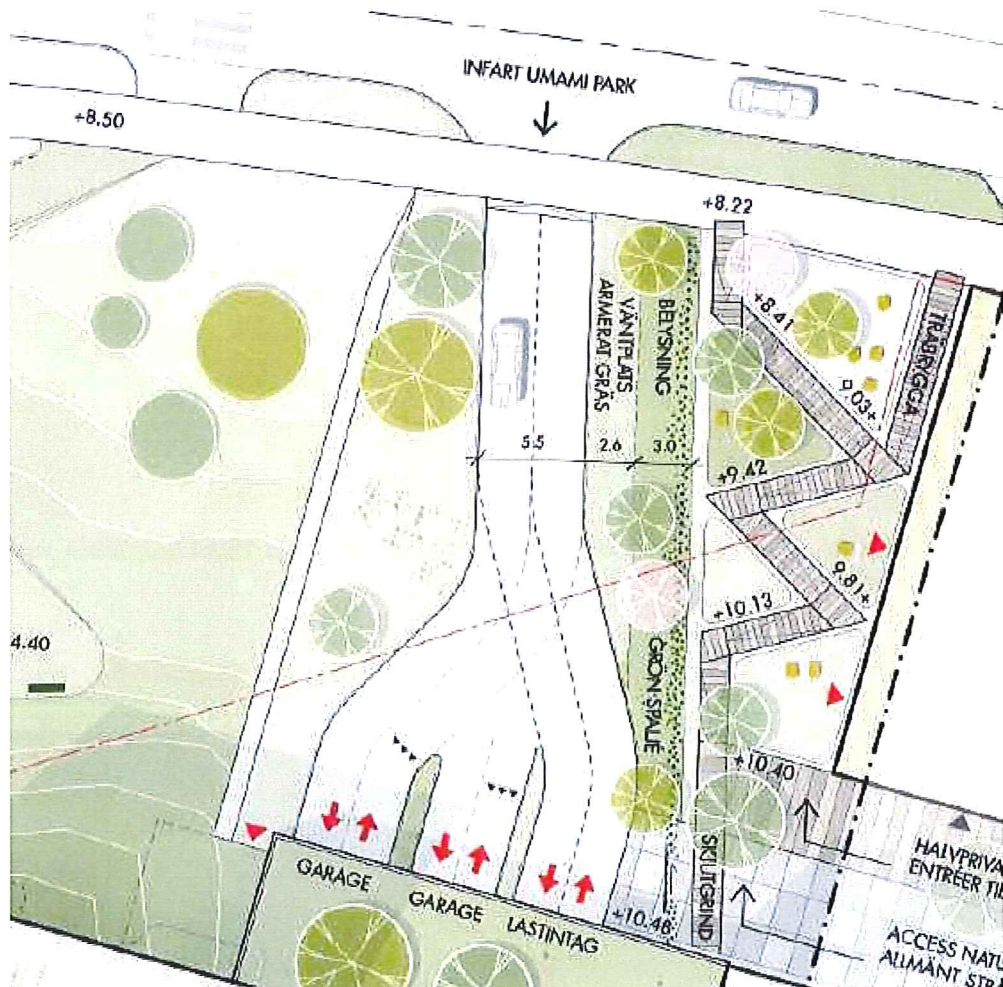
### Översvämning

Planområdet berörs inte av någon vattenförekomst.

### Teknisk försörjning

Ledningsnät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

## Förslag



Illustrationsplan. Fojab Arkitekter.

## Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör en ny in- och utfart till bostäder (se illustrationsplanen ovan). Cirka en procent av produktionskostnaden vid byggandet ska användas till konstnärlig utsmyckning, i enlighet med Sundbybergs stads översiktsplan.



### **Mark och vegetation**

Planområdet planteras med träd och annan växtlighet för att ge ett grönt intryck från Östra Madenvägen. I planområdets västra del tas nivåskillnaden om hand genom en slantning av bergssidan ned mot in- och utfarten. På så vis ska bergssidan upplevas som lägre från Östra Madenvägen.

### **Grönytefaktor**

Planförslaget ska följa Sundbybergs stads gällande riktlinjer för grönytefaktor på kvartersmark.

### **Dagvatten**

Dagvatten ska fördröjas och renas med hjälp av grönytor på kvartersmark. I sista hand får dagvatten ledas till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenflöden till recipienten får inte öka jämfört med dagens situation.

### **Trafik och parkering**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Detaljplanen innebär att del av en gång- och cykelväg omläggs utanför planområdet. En ny gångpassage anläggs för att förbinda en kvartersgata öster om planområdet med Östra Madenvägen. På Östra Madenvägen görs gångbanan genomgående upphöjd för att ge prioritet åt gångtrafikanter.

#### **Biltrafik**

Planförslaget utformas med två körfält, ett i vardera riktningen, ut mot Östra Madenvägen. In- och utfarten centreras mot befintlig in- och utfart på motsatt sida vägen. Väntplats och angöring anordnas på kvartersmark.

#### **Parkering**

Detaljplanen möjliggör så att ett kommande parkeringsgarage kan användas.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Detaljplanen påbörjades efter att den nya bullerförordningen trädde i kraft 1 juni 2015 och ska utformas i enlighet med de riktvärden som gäller för denna. Vid byggskedet ska Sundbybergs stads gällande riktlinjer för bullrande arbeten tillämpas.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp ansluts till det kommunala ledningsnätet. Vatten distribueras från det regionala vattenverket vid Görväln (Mälaren) och spillvatten leds via kommunal ledning till det regionala ledningsverket i Bromma. Ledningarna finns under Östra Madenvägen, vid infartsläget i mitten av vägbanan.

#### **Avfallshantering**

Detaljplanen möjliggör så att servicefordon kan försörja kommande bostäder utanför planområdet. Det gäller framför allt avfallshantering samt lastning till och från lokaler. I övrigt ska Sundbybergs stads gällande riktlinjer för avfallshantering tillämpas.



## Konsekvenser

### Miljökonsekvenser

#### Naturresursfrågor och klimat

Planförslaget är förenligt med målen i Sundbybergs stads gällande klimat- och hållbarhetspolicy. Detta uppnås främst genom att planområdet ligger i ett gynnsamt läge vad gäller kollektivtrafik.

#### Miljökonsekvenser för luft

I Sundbybergs stad har mätningar av luftföroreningar gjorts. Av de studerade punkterna bedöms inga miljökvalitetsnormer för luft överskridas inom planområdet.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplanen ska bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas. Det uppnås genom att utsläppet av förorenat dagvatten till recipienten inte överstiger dagens nivå. Genom att de åtgärder för dagvattenhantering som anges under *Förslag* ovan genomförs, bedöms detaljplanen medverka till att miljökvalitetsnormer för vatten kan följas.

### Hälsokonsekvenser

De nationella målen för folkhälsan har beaktats i planarbetet. Sundbybergs stad arbetar med hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel för att upptäcka brister i arbetet. Planförslaget har analyserats utifrån följande frågor: 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?

### Jämställdhets-, trygghets- och säkerhetsperspektiv

Jämställdhetsperspektivet utgår från att kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter i sina liv. Trygghets- och säkerhetsperspektivet utgår från att trygghet och säkerhet är grundläggande behov i allas vardag. Sundbybergs stad har beaktat dessa perspektiv i planarbetet, t.ex. genom att planlägga i ett gynnsamt läge vad gäller kollektivtrafik och att möjliggöra för fler att röra sig till och från området.

### Konsekvenser för barn

Den nationella strategin för barnkonventionen prop. 1997/98:182 har beaktats i planarbetet. Sundbybergs stad arbetar med barnkonsekvensanalys som hjälpmedel för att upptäcka brister i arbetet. Planförslaget har bland annat belyst frågor rörande trafiksäkerhet.

### Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning prop. 2008/09:28 har beaktats i planarbetet. Detta berör främst den fysiska miljön genom att hinder och barriärer identifieras och undanröjs för att öka tillgängligheten i planområdet. För detaljplanen gäller att bebyggelsen ska klara Boverkets byggreglers krav på tillgänglighet i utemiljö.



## Detaljplanens genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Preliminär tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Antagande – maj 2018

Laga kraft – juni 2018 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmåteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

#### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av:

Sundbyberg 2:30

Sundbybergs kommun

Freden större 14

Wallenstam AB

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

##### *Allmän plats*

Sundbybergs stad är huvudman för allmän plats (gång- och cykelväg) inom planområdet. Det innebär att staden ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Byggaktören bekostar ombyggnaden och anpassningar av allmän plats.

##### *Kvartersmark*

Byggaktören bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Kvartersmarken omfattar inga byggrätter.

#### Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i stadens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Sundbybergs Avfall och Vatten AB är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för deras utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Sundbyberg Avfall och Vatten AB ansvarar för att upprätta nya förbindelsepunkter 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

Några nya anslutningar är inte aktuella med anledning av denna detaljplan.

#### El, tele etc.

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Norrenergi AB. Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten. Byggaktören ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggaktören.

Några nya anslutningar är inte aktuella med anledning av denna detaljplan.





### **Avtal**

Överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan staden och byggaktören. Avtalet kommer att tecknas före beslut om antagande av detaljplanen och godkänns av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas. Avtalet reglerar närmare kostnads- och ansvarsfördelning mellan staden och byggherren.

Avtalet ska innehålla tidplan och överenskommelser om marköverlåtelse, rättigheter med mera. Avtalet ska också reglera ansvar och finansiering för anläggande av gator och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är kopplade till detaljplanens genomförande.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen medför att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

#### *Allmän plats*

Planförslaget innebär inga ändringar av kvartersmark till mark för allmän plats.

#### *Kvartersmark*

För att anpassa fastighetsgränserna till planförslaget fordras att del av Sundbyberg 2:30 överförs genom fastighetsreglering till Freden större 14. En överenskommelse om marköverlåtelse ska upprättas mellan Freden större 14 och Sundbyberg 2:30 avseende marköverlåtelsen. Parterna har kommit överens om ersättning för marken.

#### **Servitut och ledningsrätt**

Planförslaget omfattar ledningsrätten 0183-14/8 avseende vatten för Norrvatten. Ledningsrätten kommer inte behöva ändras med anledning av detaljplanen.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

##### *Befintlig gemensambetsanläggning*

Området omfattas inte av några gemensambetsanläggningar.

##### *Nya gemensambetsanläggningar*

Gemensambetsanläggning för infart kan bli aktuell inom området om fler än en fastighet har behov av nyttjande av infarten. Deltagande fastigheter blir då eventuella kommande fastigheter som avstyckas från Freden större 14 samt eventuellt Freden större 14.

Lantmäterimyndigheten fattar efter ansökan beslut om vilka fastigheter som deltar i gemensambetsanläggning, samt andelstal för utförande och drift. Överenskommelse mellan fastigheter kan ligga till grund för beslut.

#### **Ansökan om lantmåteriförrättning**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensambetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Fastighetsägaren till Freden större 14 ansvarar för att ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

### **Tekniska frågor**

#### **Gator och parkering**

Genomförandet av detaljplanen innebär att befintlig gång- och cykelväg på sträckan samt området inom GATA byggs om för att anpassa den nya gång- och cykelvägen till gång- och cykelväg i direktanslutning till planområdet.



### **Ledningar**

Genom det aktuella området finns ledningar dragna i marken. Ledningarna flyttas innan området bebyggs.

### **Byggnation**

#### *Störningar under byggtid*

Gällande krav på byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

#### *Brandskydd*

Fastighetsägarna ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerhetsställd i samband med bygglov. Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerhetsställd i samband med bygglovsansökan.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Staden får inkomster vid försäljning av kvartersmark. Inom planområdet äger staden fastigheten Sundbyberg 2:30, varifrån del av fastigheten ska överföras till Freden större 14. Köpeskillningens storlek baseras på marknadsvärde enligt värdering utförd av oberoende värderingskonsult på stadens uppdrag.

Stadsmiljö- och serviceförvaltningen svarar för drift och underhåll av allmän platsmark i planförslaget. Omfattningen av allmän platsmark ökar inte i och med planförslaget och påverkar således inte drift- och underhållskostnaderna.

#### **Planavgift**

Plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägare till Freden större 14 och staden angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgift anses därmed erlagd.

#### **Bygglovsavgift**

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovstaxa.

#### **Kostnader för ombyggnad av allmän plats**

Den allmänna platsmarken inom området kan behöva anpassas till infarten. Denna anpassning ska bekostas och utföras av fastighetsägaren till Freden större 14.

Då planförslaget innebär att gång- och cykelväg inom området försvinner behöver ny gång- och cykelväg väster om planförslaget inom Sundbyberg 2:30 anläggas.

#### **Kostnader för kvartersmark**

Byggaktören bekostar byggnation inom kvartersmark. Byggaktören får utgifter för eventuell rivning av befintliga byggnader inom planområdet. Ersättning för nödvändiga marköverföringar, servitut med mera, bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för ansökan om fastighetsbildning. Om inte överenskommelse kan träffas kan Lantmäteriet besluta om ersättning.

#### **Förrättningskostnader**

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteri- eller anläggningsförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningsstaxa. Byggaktören står för kostnaden för lantmäteri- och anläggningsförrättningar som krävs i och med genomförandet av detaljplanen.



### Teknisk försörjning

Detaljplanen innebär inte behov av någon ny teknisk försörjning.

### Hur berör detaljplanen dig?


Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetshavare m.fl. redovisas i tabell nedan. För mer information hänvisas till avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

	<i>Avstår mark</i>	<i>Erbåller mark</i>	<i>Gemensambetsanläggning</i>	<i>Rättighet upphör/ / bildas/ omprövas</i>
Fastigheter				
Sundbyberg 2:30	Ja			
Freden Större 14		Ja	Ev. ny	
Rättighetsinnehavare				
Norrvatten, 0183-14/8				Påverkas ej

*Konsekvenser för fastighetsägare, rättighetshavare m.fl. Observera att frågor om rättigheter och om upplåtelse av mark prövas och beslutas slutligen av lantmäteriet.*

### Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av stadsledningskontoret på Sundbybergs stad.

  
John Reinbrand  
Planchef

  
Mattias Häggblom  
Planarkitekt