



Sundbybergs  
stad

Stadsledningskontoret  
Mattias Häggblom/John Reinbrand

2018-04-11  
DNR KS-0452/2016

1 (10)

## LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

den... 22 juni 2018 .....

Sundbybergs stad  
i tjänsten

# C 438

PLANBESKRIVNING  
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för ändring avseende utökad byggrätt och justering av förskolegård på fastigheten FREDEN STÖRRE 14 vid Rissneleden i 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 för detaljplanen finns:

- Illustrationsritningar från Fojab arkitekter, 11 januari 2018
- Trafikbulerutredning från ÅHA, 21 januari 2015
- Dagvattenutredning från Structor, 15 juni 2016
- Illustrationsritningar, 29 september 2017
- Solstudie Hus 3 med och utan extravåning, 29 september 2017

### Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen beslutade 7 november 2016 § 303 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för ändring av detaljplan C419. Planområdet omfattar del av fastigheten Freden större 14.

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten, ändra våningshöjderna och justera förskolegården i planområdet.

### 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.

### Behovsbedömning

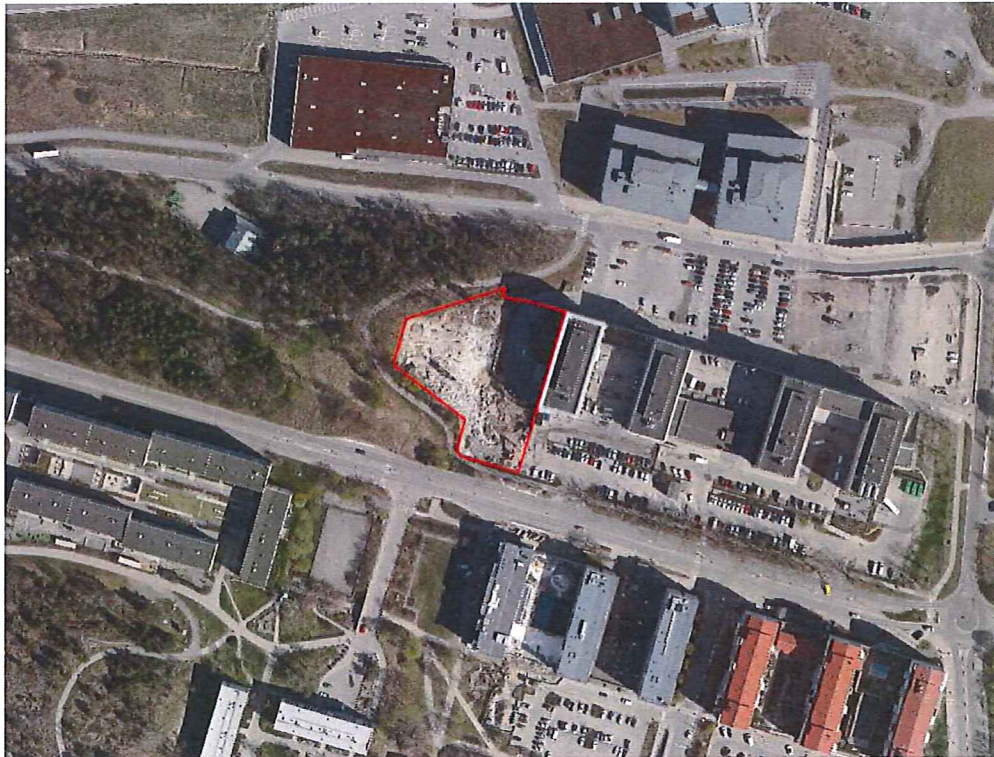
Kommunen ska med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar göra en bedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

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 fastigheten Freden större 14. Planområdet omfattar en areal om cirka 0,5 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 utpekats i den fördjupade översiktsplanen som förändringsområde.

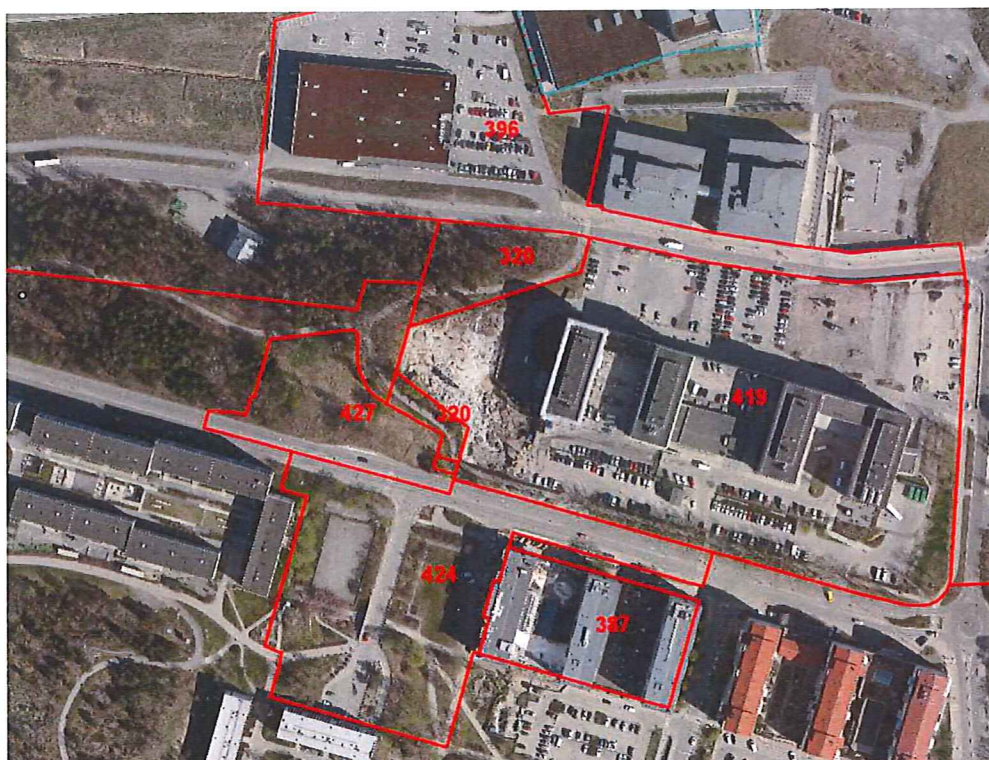
#### Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan C419, som antogs 15 juni 2015 av kommunfullmäktige. Detaljplanen möjliggör en blandning av bostäder och verksamheter samt levande bottenvåningar mot Rissneleden och Östra Madenvägen.



Väster om planområdet gäller detaljplan C427. Detaljplanen möjliggör bostäder med lokaler i bottenvåningen. Syftet med detaljplanen är även att förbättra gatumiljön på Rissneleden.

Söder om planområdet gäller detaljplan C424. Detaljplanen möjliggör bostäder. Syftet med detaljplanen är även att förbättra gatumiljön på Rissneleden och Hallonbergsvägen.



*Karta som visar gällande detaljplaner (röda figurer).*

### Planering i närområdet

Norr om planområdet pågår arbete med ny detaljplan på del av fastigheterna Sundbyberg 2:30 och Freden större 14. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny in- och utfart till bostäder.

Det pågår även gatuprojekteringar i närområdet. Rissneleden projekteras för ombyggnad och del av gång- och cykelvägen väster om planområdet projekteras för omläggning.

### Planeringsförutsättningar

#### Bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet består av markparkering och garageinfart tillhörande byggnader för industri- och kontorsändamål. Bebyggelsen uppfördes under tidigt 1970-tal, men byggdes om och rustades upp under 1980-talet.

#### Mark och vegetation

En mindre del av planområdet består av naturmark i form av blandskog.

#### Geotekniska förutsättningar

Planområdet består av ett grundlager av urberg och ett ytlager av morän.



### **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**

Söder om planområdet finns en oseparatorad gång- och cykelbana i anslutning till Rissneleden. Väster om planområdet finns en fristående gång- och cykelväg, som förbinder Östra Madenvägen med Rissneleden.

#### **Biltrafik**

Planområdet angränsar till Rissneleden i söder. Rissneleden har cirka 6000 fordon per årsmedeldygn och en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

#### **Kollektivtrafik**

Strax utanför planområdet går buss 118 mellan Vällingby och Hallonbergen. Cirka 200 meter söderut ligger Hallonbergens centrum, med tunnelbana och busshållplatser.

#### **Parkering**

Inom planområdet finns markparkering och garageinfart. Öster om planområdet finns även ett parkeringsgarage under befintliga byggnader.

#### **Service**

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

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

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

#### **Farligt gods**

Planområdet berörs inte av farligt gods.

#### **Flyghöjd**

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde, där hinderbegränsande ytor gäller.

#### **Översvämning**

Planområdet berörs inte av någon vattenförekomst.

#### **Teknisk försörjning**

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



## Förslag

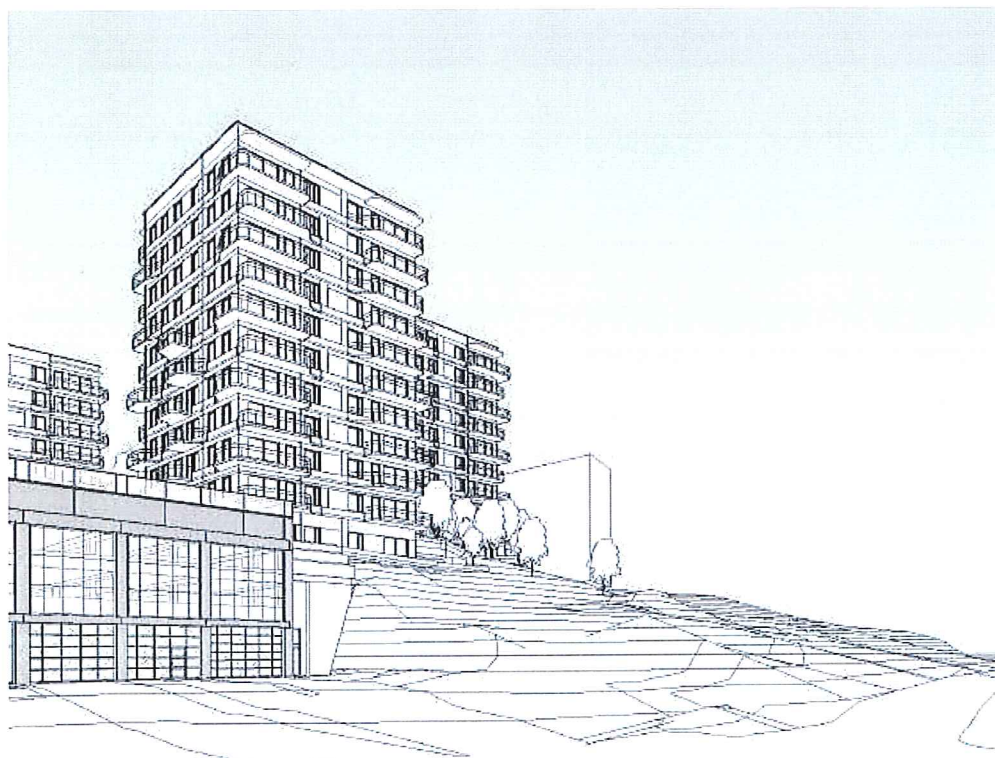
### Bebyggelse

#### Bostäder

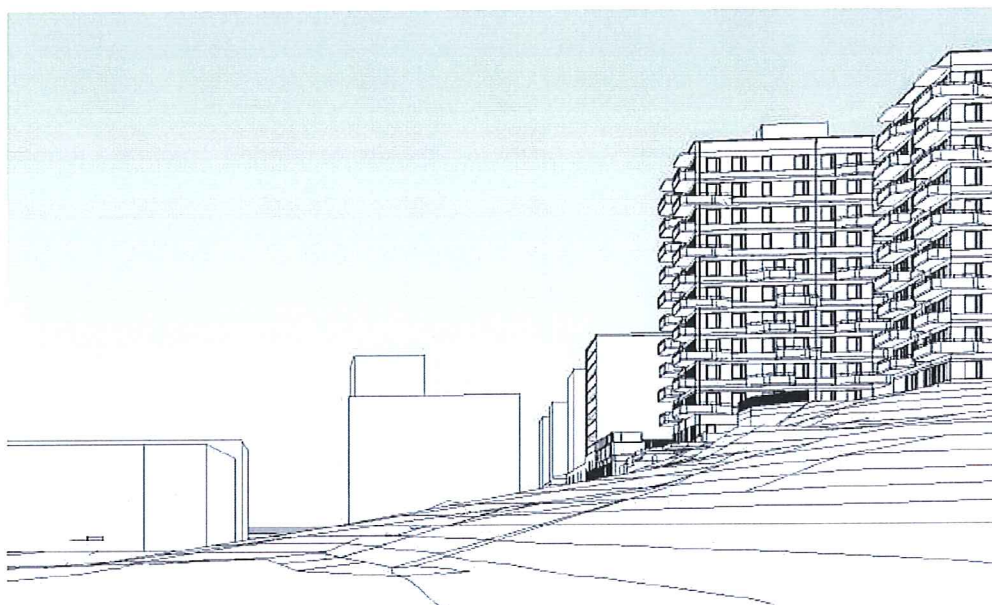
Planförslaget innebär att byggrätten utökas till största bruttoarea ovan överbyggd gård. Det innebär att ett parkeringsgarage kan rymmas under mark, utan att bruttoarea tas från bostäderna ovan mark.

Planförslaget innebär även att punkthusens våningsantal ändras. Huset närmast söder blir en våning högre (nio våningar), huset närmast väster blir oförändrat (tio våningar) och huset närmast norr blir en våning lägre (nio våningar). Ändringen innebär att husen får ett mer varierat uttryck i höjd, mer anpassat efter naturmarkens sluttande terräng.

Cirka en procent av produktionskostnaden vid byggandet ska användas till konstnärlig utsmyckning, i enlighet med Sundbybergs stads översiktsplan.



*Föreslagna hus sedda från Östra Madenvägen. Exempel på fasadutformning. Fojab arkitekter.*



*Föreslagna hus sedda från Östra Madenvägen. Exempel på fasadutformning. Fojab arkitekter.*



*Solstudie på föreslagna och omgivande hus. Den vänstra bilden visar vårdagjämning kl. 13 och den högra bilden visar sommarsolstånd kl. 13. Fojab arkitekter.*

### **Förskolegård**

Planförslaget innebär att förskolegårdens yta justeras. Ytan utökas i väster och minskas i söder, och blir sammantaget cirka 33 m<sup>2</sup> större än i detaljplan C419. Även förskolegårdens totalhöjd justeras, så att den blir mer kompatibel med Rissneledens ombyggnad. Skyddsräcken får uppföras där det krävs för nivåskillnader.

Förskolan placeras i nivå under bostadsgården, för att uppnå ändamålsenliga lokaler åt förskolan. Förskolegården angörs från två håll - från bostadsgården i söder och från naturmarken i norr. Angöring mellan bostadsgård och förskolegård möjliggörs genom sluttande terräng, vilket främjar lek och fysisk aktivitet. I övrigt ska Sundbybergs stads gällande riktlinjer för förskolegårdar tillämpas.





*Föreslagen förskolegård. Exempel på gårdsutformning. Fojab arkitekter.*

## Mark och vegetation

### 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.

### Grönytefaktor

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

## Trafik och parkering

Planförslaget innebär inga förändringar av trafik och parkering jämfört med detaljplan C419.

## Störningar och risker

### Buller

Planförslaget utgår från de riktvärden för buller som gäller för detaljplan C419 (den bullerförordning som gällde innan den 1 juni 2015).

Vid byggskedet ska Sundbybergs stads riktlinjer vid bullrande arbeten tillämpas.

## Teknisk försörjning

### El

En nätstation för el inhyses i det underjordiska parkeringsgaraget.

### Avfallshantering

Bostäder kopplas till stadens sopsug med tre fraktioner (restavfall, matavfall och en tredje fraktion). Även övrig källsortering ska fungera. 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 förskolegårdar.

### 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**

Antagande – maj 2018

Laga kraft (om detaljplanen inte överklagas) – juni 2018

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft fram till den 14 juli 2025, vilket överensstämmer med genomförandetiden i detaljplan C419.

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

Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. Fastighetsägare äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för de rättigheter som gått förlorade genom ändring eller upphävande av detaljplanen.

#### **Ansvarsfördelning/huvudmannaskap**

Sundbybergs stad upprättar detaljplanen och ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning efter ansökan. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av berörda ledningar medan exploatören ansvarar för samordningen.

Kommunen, 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 Wallenstam AB.

Exploateringsavtal, som reglerar hur genomförandet av detaljplan C419 ska ske samt vem som ska ansvara för och finansiera de olika åtgärderna, har tecknats mellan Sundbybergs stad och exploatören år 2015. Exploateringsavtalet godkändes samtidigt som detaljplan C419 antogs. Ett kortfattat exploateringsavtal huvudsakligen med hänvisning till det tidigare, kommer att tecknas mellan Sundbybergs stad och exploatören.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### **Kommande fastighetsbildning**

Någon fastighetsbildning bedöms inte behövas för detaljplanen. Eventuell fastighetsbildning ansöks om och bekostas av exploatören.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggningar kan behöva inrättas om flera fastigheter kommer att finnas inom kvartersmark. Exploatören ansöker om och bekostar nya gemensamhetsanläggningar hos lantmäterimyndigheten.

#### **Servitut**

Inga servitut berörs av detaljplanen.

#### **Ledningsrätt**

Inga ledningsrätter berörs av detaljplanen.



Sundbybergs  
stad

Stadsledningskontoret  
*Mattias Häggblom/John Reinbrand*

2018-04-11  
DNR KS-0452/2016

10 (10)

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören står för de kostnader som genomförandet av detaljplanen medför på kvartersmark.

Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som kan komma att genomföras.

### **Medverkande tjänstepersoner**

Planhandlingarna har tagits fram av stadsledningskontoret på Sundbybergs stad.

John Reinbrand  
*Planchef*

Mattias Häggblom  
*Planarkitekt*