C423

Sundbybergs stad

Stadsledningskontoret
Annika Colbengtson

2016-02-02
Dnr KS- 0067/2015

LAGAKRAFTBEVIS
Detta beslut har vunnit laga kraft
den 2016-06-02
Sundbybergs stad
i tjänsten
Anna Lindgren

UTSTÄLLNINGSUTLÅTANDE
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för bostäder och kontor/handel på fastigheten ORGELN 7 och del av fastigheten SUNDBYBERG 2:17, Sturegatan/Järnvägsgatan/Rosengatan/Lysgränd i centrala Sundbyberg

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Kommunfullmäktige har den 28 mars 2011 § 84 beslutat att ge nuvarande Stadsledningskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för fastigheten Orgeln 7 avseende kontor/handel och bostäder. Utgångspunkten för planarbetet ska vara Vision Sundbybergs stadskärna 2020.

Syftet är att bygga på fastigheten med bostäder och kontor och att ge byggnaden en kvalitativt hög gestaltning som motsvarar dess omgivningspåverkan i ett av Sundbybergs mest betydelsefulla lägen. Det kulturhistoriska och miljömässiga värdet i Sundbybergs stadskärna vid Sturegatan ska särskilt beaktas. Syftet är också att säkerställa nuvarande användning av fastigheten. Den gällande detaljplanen utesluter kontorsanvändning och större delen av byggnaden används för kontorsverksamhet.

Detaljplanearbetet har genomförts med normalt förfarande med program i enlighet med äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

Programsamråd

Programsamråd hölls mellan 21 februari till 21 mars 2012. Sammanlagt 20 skriftliga yttranden inkom efter samrådet.

Samråd

Samråd hölls mellan den 27 maj till 26 juni 2015. Samrådsmöte hölls den 3:e juni. Sammanlagt 14 skriftliga yttranden på samrådshandlingarna inkom.

Utställning

Detaljplaneförslaget ställdes ut mellan den 20 oktober till 18 november 2015. Under utställningstiden inkom 15 yttranden.

Remissinstanser

Planförslaget med handlingar har under samråden och utställning skickats till remissinstanser enligt sändlista, sakägare enligt fastighetsförteckning och internt till kommunens förvaltningar.

Inkomna yttranden under utställningen

Externa remissinstanser som yttrat sig	synpunkter	inga synpunkter
Länsstyrelsen	X	
Lantmäteriet	X	
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting	X	
Sundbybergs stadskärneförening	X	
Vattenfall	X	
Svenska kraftnät		X
Norrenergi		X
Luftfartsverket	X	
Trafikverket		X
DHR Sundbybergsavdelningen	X	
Kommunala remissinstanser som yttrat sig		
Byggnads- och tillståndsnämnden		X
Kultur- och fritidsnämnden	X	
Stadsmiljö- och tekniska nämnden	X	
Övriga som yttrat sig		
Boende på Sturegatan 14	X	
Bifogad protestlista från boende på Sturegatan 14 (19 personer, adress och namnförtydligande saknas)	X	

Synpunkter och stadsledningskontorets svar på synpunkterna

Yttrande från länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har på nuvarande underlag inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, utifrån de prövningsgrunder Länsstyrelsen har att beakta i samband med antagandet av planen. Länsstyrelsen

hade i samrådsskedet synpunkter på riskavståndet till Mälarbanan. Länsstyrelsen bedömer att ytterligare åtgärder utöver de som finns nämnda i planbestämmelserna inte är motiverade för den tidsperiod som befintliga järnvägsspår närmast kv. Orgeln ligger kvar innan de flyttas. Enligt såväl Trafikverkets som kommunens tidplaner för ombyggnaden av Mälarbanan respektive kvarteret Orgeln kommer det ombyggda kvarteret Orgeln endast utsättas för samma eller något högre risk än idag under något eller några år. Därefter minskar risken påtagligt för påverkan av olycka med farligt gods då spåren flyttas och därefter läggs i tunnel förbi planområdet.

Yttrande från Lantmäteriet
<u>För plangenomförandet viktiga frågor som måste förbättras.</u>

<u>Grundkarta</u>
Grundkartan måste kompletteras med koordinater och fler koordinatkryss. Redovisningen av fastighetsgränser, fastighetsbeteckningar och befintliga rättigheter måste tydliggöras. Som exempel saknas fastighetsbeteckningar och grundkartans beteckningar för rättigheter är inte utritade. Linjemanéret för fastighetsgräns stämmer inte överens med de utritade fastighetsgränserna i grundkartan. Grundkartan bör kompletteras med höjdangivelser.

<u>Fastighetsförteckning</u>
Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen i detalj men noterar att Sundbyberg 2:17 anges vara belägen utom detaljplan medan genomförandebeskrivningen anger något annat samt att det till planhandlingarna inte anges att det finns en upprättad fastighetsförteckning.

<u>Genomförandebeskrivning</u>
Som framfört under samrådsskedet finns det oklarheter kring hur kommande fastighetsbildning, inklusive 3D- fastighetsbildning, bildande av rättigheter och gemensamhetsanläggningar, hantering av befintlig ledingsrätt samt genomförande av x- områdena ska ske. Utförlig redovisning av bland annat de fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för genomförandet saknas. Detta måste genomförandebeskrivningen kompletteras med. Viktiga uppgifter att reda ut och ha med är bland annat vilka fastigheter som berörs och hur samt ersättningsfrågor.

I genomförande beskrivningens utställningshandling anges att Sundbyberg 2:17 ingår i planområdet samt att fastighetsregleringsåtgärd avseende överföring av del av 2:17 till Orgeln 7 beskrivs. Genom att redovisningen av fastighetsbeteckningar och fastighetsgränser är otydlig i grundkartan samt att Sundbyberg 2:17 enligt fastighetsförteckningen inte anges vara belägen inom planområdet är beskrivningen av denna fastighetsbildningsåtgärd otydlig och svår för Lantmäteriet att ta ställning till. Detta måste kompletteras. Lantmäteriet vill upplysa om att vid eventuell fastighetsreglering av markområde till fastighet inom detaljplan förutsätts att den tillåtna markanvändningen är densamma.

Stadsledningskontorets svar:
Det finns en upprättad fastighetsförteckning för varje detaljplan men den är inte redovisad som dokument tillhörande planbeskrivningen. Övriga synpunkter beaktas.

Yttrande från stadsmiljö- och tekniska nämnden
Stadsmiljö- och serviceförvaltningen anser att parkeringsfrågan skall lösas för att tillgodose den norm som anges i stadens trafikplan. Samordning med genomförandet av spårnedläggning och framtida funktion av omgivande gator måste ske i planarbetet. Sundbybergs riktlinje på grönytefaktor ska följas och redovisas. Effekter på ljusförhållanden och påverkan på träd och åtgärder för att lösas eventuella negativa kosekvenser från byggnaden planerade utkragning skall redovisas. Modellering av kapacitet på det kombinerade avloppsnätet måste göras för att avgöra om ledningarna klarar det ökade flödet. Stadsmiljö- och serviceförvaltningen önskar delta i framtida planarbete och vid genomförandet av detaljplanen.

Stadsledningskontorets svar:
Stadens trafikplan följs avseende norm för parkering. Riktlinjer för grönytefaktor finns och är redovisad som ett underlag till detaljplanebeskrivningen. Grönytefaktorn är högre än det krav som ställs i stadens översiktsplan för centrala Sundbyberg. Den utkragning som medges mot Sturegatan bekräftar ett befintligt skärmtak.

Yttrande från byggnads- och tillståndsnämnden
Bygglovsenheten noterar en avsaknad av gestaltningsprogram och gestaltningsprinciper för hur påbyggnaden ska ske. Under planbestämmelserna regleras att bostäderna ska klara ljudklass B. Detta är en hårdare reglering än den i Boverkets byggregler, vilket bör undvikas som planbestämmelse.

Miljöenheten har ingen erinran gällande rubricerat ärende. Det är dock viktigt att hanteringen av avfall från lokalerna inte föranleder en olägenhet för människors hälsa och miljö. Det är även viktigt att se över hur varuleveranser till lokalerna hanteras men tanke på buller och avgaser.

Stadsledningskontorets svar:
Syfte med detaljplanen är att ge byggnaden en kvalitativt hög gestaltning som motsvarar dess omgivningspåverkan i Sundbybergs mest exponerade och betydelsefulla läge. Det tillkommer byggnads- och tillståndsnämnden att vid prövning av bygglov säkerställa detaljplanens syfte. Detaljplanen kompletteras med att kvalitetsprogrammet ska vara vägledande inför bygglovprövning. Bestämmelse om ljudklass B tas bort.

Yttrande från kultur- och fritidsnämnden
Under samrådet gav kultur- och fritidsnämnden följande yttrande:
Detaljplaneförslaget tar upp att konstverket "Sundbybergs Zoo" av Sivert Rapp längs Järnvägsgatan bör bevaras i fastigheten. Det bör också vara tillgängligt för allmänheten. Konstverket omfattas av upphovsrättslagen och får inte förvanskas. Det är uppskattat av Sundbybergarna och något av en identitetsskapare för staden. Även de två trapphusen i den norra byggnadsvolymen bör bevaras på grund av deras höga kulturhistoriska värde. Enligt samrådsredogörelsen ska stadsledningskontoret utreda vilka möjligheter det finns att konstverket blir kvar på byggnaden eller i byggnaden. I plan- och genomförandebeskrivningen framgår nu följande om kulturhistoriska värden och konstnärlig utsmyckning: Vid ändring av byggnaden bör det tas särskild hänsyn till de två trapphusen i den norra

byggnadsvolymen mot Sturegatan. Både den påkostade inredningen och den konstnärliga utsmyckningen i trapphusen bör så långt som möjligt bevaras. Konstverket Sundbybergs zoo kommer att flyttas från pelarna vid gatan eftersom fasaden flyttas ut mot gatan. Den föreslagna placeringen blir ovan gatuplanet främst, mot Lysgränd. De bästa verken väljs ut om inte alla kan placeras. Två fasadförslag läggs fram i beskrivningen.

Yttrande från Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen

Plankarta

Plankartan är nu kompletterad med stora T för att möjliggöra 3D-fastighetsbildning vilket är tillfredställande. Däremot är det överflödig information i plan- och genomförandebeskrivningen under rubriken fastighetsrättsliga frågor och fastighetsbildning. Skrivningen kring "I de fall en 3D fastighet för tunnelbana bildas, skulle rättigheterna avseende tunnelbanan dödas" bör tas bort. Denna prövning kring vilka rättigheter som kan dödas och vilka som behöver tillkomma, gör lantmäterimyndigheten, därmed blir det en onödig information.

Under störningsbestämmelser bör även texten "Vibrationerna i byggnaden normalt inte överstiger 0,4 mm/s komfortvägd vibrationshastighet på grund av trafik" finnas med.

Störningar

Under rubriken byggnadsteknik bör ett förtydliganden om eventuella ytterligare laster eller andra åtgärder kan ha en påverkan på tunnelbanan och dess konstruktion med anledning av påbyggnaden. Om tunnelbanan inte anses påverkas är det också bra om det framgår under detta avsnitt.

Avtal

Då tunnelbanan befinner sig i planområdets närhet bedömer Trafikförvaltningen att sprängningsarbeten för den planerade exploateringen kommer att påverka befintlig tunnelbaneanläggning varför grundläggningsarbetena ska utföras i enlighet med SL:s föreskrifter.

Arbetet med genomförandeavtal har påbörjats hos trafikförvaltningen där bland annat förutsättningar för arbetenas utförande regleras med anledning av närheten till tunnelbanan.

Övrigt

I övrigt kvarstår de synpunkter som trafikförvaltningen lämnade vid programsamrådet bland annat avseende förbindelsegången, samt risken för busstrafiken till följd av parkerade fordon. Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta planarbetet.

Stadsledningskontorets svar:

I yttrandet från Lantmäteriet anför de att vi inte är tillräckligt utförliga avseende 3D fastighetsbildningen. Vi kommer att korrigera genomförandebeskrivningen enligt önskemål från Lantmäteriet. Övriga synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Yttrande från Vattenfall
Vattenfall Eldistribution AB har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alltjämt.

Yttrande från Sundbybergs stadskärneförening
Den berörda fastigheten utgör en central och viktig del av stadskärnan vilket också framgår av gällande stadskärnevision. Fastigheten har också stor utvecklingspotential som rätt utnyttjad ger positiva effekter för stadskärnans utveckling såväl i den närmast berörda delen som i dess helhet. En ny detaljplan hade mått väl av att utnyttja fastighetens möjligheter ytterligare men planförslaget får ändå anses ge fastighetens utvecklingspotential rimlig rättvisa. Med bakgrund av det anförda vill Sundbybergs stadskärneförening tillstyrka det utställda planförslaget.

Yttrande från Luftfartsverket (LFV)
LFV har som sakägare av CNS- utrustning inget att erinra mot påbyggnaden av fastigheten förutsatt att den angivna byggnadshöjden ej överskrids i form av påbyggnader, master etc. (med CNS- utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar.) Flyghinderanalys för etablering av hinder högre än 20 meter ska göras.

Yttrande från Dhr Sundbybergsavdelningen
Ni skriver att tillgänglighetsfrågan ska beaktas, så att personer med olika rörelsenedsättningar och kortväxta klara sophanteringen. Det är viktigt att ni tänker hela vägen. Från bostaden till soprummet. Dörrar, att det finns dörröppnare, på de ofta mycket tunga dörrarna, att det inte finns kanter eller inga trösklar, att avfallskärlen inte är för höga att nå, högst 90 cm.

Stadsledningskontorets svar:
Att byggnaden i detalj ska kunna användas av personer med nedsatt rörlighet kontrolleras vid bygglovprövning och anmälan.

Yttrande från boende på Sturegatan 14
Motsätter oss starkt mot påbyggnad av Orgeln 7 – behåll Sturegatans charm!
Försämring av trivseln och sänkning av värdet på våra bostäder
Vi bor på Sturegatan 14, mitt emot Orgeln 7. Vi har en terrass mot Sturegatan som vi trivs bra på och från vår till höst har vi sol och värme på den. Vid en påbyggnad av Orgeln 7 skulle detta avsevärt försämra detta och större delen av vår, sommar och höst skulle det bli skugga. Husen är ganska nära varandra så det skulle även bli ökad insyn. Detta gäller för oss och förstås skulle det bli också värre för alla de som har lägenhet under oss. Det skulle även medföra att värdet på vår bostad och våra grannars bostäder minskar.

Sundbybergs charm och småstadskänsla
För inte så länge sen så var det affischer från Sundbybergs stad i fönstren i lokalen på Sturegatan/Rosengatan där man stolt beskrev att man haft medborgardialoger och frågat Sundbybergsbor hur man vill utveckla centrumet. Där skrevs man att Sundbybergsborna vill att husen kring Sturegatan ska hållas lågbebyggda för att man vill behålla Sturegatans charm och det som är specifikt för Sundbyberg, småstadskänslan (se länk nedan). En påbyggnad av Orgeln 7 går därmed

också helt emot detta vad Sundbybergsborna har uttryckt om hur man vill att centrumet och Sturegatan ska utvecklas. Huset är redan högre än de flesta hus längs Sturegatan och det skulle se väldigt udda ut att bygga ett högt hus mitt bland dessa. Även allaktivitetshuset och folkets hus skulle överskuggas av ett högt, brett hus mitt emot. Vi tror även att en påbyggnad av husen mellan Sturegatan och Järnvägsgatan skulle motverka handeln på Sturegatan generellt genom att det försämrar den öppna känslan och skapar en barriär mellan den redan delade stadskärnan (som man vill lappa ihop i och med nedgrävning av järnvägen). En hög byggnad skulle dela stadskärnan igen mellan Järnvägsgatan och Sturegatan och det hela verkar helt ologiskt ur den synvinkeln. Vi tror på mer satsningar kring och på Sturegatan men en påbyggnad av Orgeln 7 är fel väg att gå. Vi som sakägare i egenskap av grannar motsätter oss starkt en påbyggnad av Orgeln 7 av dessa ovannämnda skäl och kommer att göra allt i vår makt för att förhindra att påbyggnad sker.

http://www.sundbyberg.se/bygga-bo-miljo/stadsplaneringbyggprojekt/stadsutvecklingsprojekt/sundbybergs-nya-stadskarna/framtidsdialog-sundbybergs-nyastadskarna/stadens-sjal.html

Kan även tillägga att det har varit dålig information kring samrådet - som skedde inför sommaren 2015. Vi har försökt få information kring när detta skulle ske från dels kommun, Faberge och externa företag utan att förrän i efterhand läst att det redan hade skett på Sundbyberg.se.

Stadsledningskontorets svar:
Överlag är staden väldig restriktiv med påbyggnader längs Sturegatan men fastigheterna Orgeln och Godset är sedan länge utpekade i kommunens översiktsplan som möjliga att bygga på. Mot Sturegatan har hänsyn tagits så att påbyggnaden är indragen både mot gatan och mot tvärgatorna. På så sätt minskas påverkan av den befintliga gatumiljön.

Det blir minskad solinstrålning på terrassen under vår och höst mitt på dagen, förmiddag påverkas inte nämnvärt och eftermiddag inte alls. Det blir således en liten påverkan på antalet soltimmar på terrassen.

Vi beklagar att information om samrådet inte gått fram. Underrättelse om samråd annonserades i lokaltidningar och på hemsidan. Fasighetsägare har fått underrättelse per brev. Affischering av planförslaget har skett på bibliotek, i stadshuset och även på fastigheten Orgeln 7 i tunnelbaneplanet i annonsmonter.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingen har tagits fram av planarkitekt Annika Colbengtson i samråd med berörda tjänstemän på stadsledningskontoret och andra förvaltningar. Bebyggelseförslaget inför utställningen grundas på handlingar framtagna av White arkitekter.

Eva Kåverud
Planchef

Annika Colbengtson
Planarkitekt