

C420



STADSLEDNINGSKONTORET
Henrik Nordström

2015-08-21
DNR KS-0050/2015

LAGAKRAFTBEVIS
Detta beslut har vunnit laga kraft
den 14 november 2015
Sundbybergs stad
i tjänsten

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING
DETALJPLAN

Detaljplan för fastigheten Hjulmakaren 1 vid Kavallerivägen och Rissneleden i Rissne

Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade 2012-12-17 § 475 beslut om planuppdrag för kv. Hjulmakaren.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt bostadskvarter med lokaler för service.

Samråd

Plansamrådet varade under sommaren 2014 till och med 26 augusti. Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut i kommunhuset, på biblioteket i Hallonbergen och på Sundbybergs stadsbibliotek. Annons om plansamråd och möte var införd i Mitt i Sundbyberg. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 18 augusti i Sundbybergs stadsbibliotek på Esplanaden 10 i centrala Sundbyberg. Mötesdeltagarna var i huvudsak positiva till planförslaget.

Granskning

Planförslaget ställdes ut för granskning från den 12 maj 2015 till och med den 9 juni 2015. Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut i stadshuset, på Kulturcentrum i Hallonbergen och på stadsbiblioteket. Sammanlagt 16 yttranden har inkommit under granskningstiden.

Efter granskningsperioden har förslaget förändrats på ett par områden. En redogörelse för detta finns i slutet av detta granskningsutlåtande.

Yttrandena som inkommit under granskningstiden sammanfattas under rubriken inkomna yttranden. Fullständiga yttranden med eventuella bilagor finns att tillgå på Stadsledningskontoret.

Remissinstanser

Planhandlingarna har sänts till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Företagarna i Sundbyberg, Handikapporganisationer (DHR, SRF och HRF), Hembygdsföreningen, Hyresgästföreningen, Närpolisen Sundbyberg, Posten Sverige AB, Stockholms handelskammare, TeliaSonera Skanova Access AB, Sundbybergs museum, AB

Storstockholms Lokaltrafik, Fortum Distribution AB, Svenska Kraftnät, Trafikverket, Luftfartsverket, Vattenfall, SLL (TMR), Trafikförvaltningen, Sundbybergs stadsnät, Storstockholms brandförvar, Norrvatten, Norrenergi AB, Swedavia Bromma flygplats, AB STOKAB, Stads kärne föreningen och Fastighets AB Förvaltaren.

Detaljplanen har även sänts internt inom kommunen samt till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Inkomna yttranden

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har fått detaljplanens handlingar skickade. Länsstyrelsen avstår från att lämna ett yttrande.

2. Norrvatten

För arbeten inom Norrvattens ledningsrättsområde för huvudvattenledningen erfordras avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar. När projektering påbörjas av kommande anläggningar, vägar och byggnader mm inom eller intill ledningsrättsområdet, ska handläggare på Norrvatten kontaktas.

Kommentar: Norrvatten kommer löpande informeras om förändringarna i ledningsnätet via ledningssamordningsmöten.

3. Privatperson

Jag tycker att förslaget som presenteras är oerhört positivt. Det är ett gott exempel på förtätning, och ännu bättre om man ser det i sammanhang med vad som har presenterats för kvarteret mittemot. Rissne är inte så tätt bebyggt att det inte finns möjligheter att förtäta. Det är också en fördel om en stadsdel inte är färdigbyggd i samband med att den byggs. På så sätt kan den under flera år växa fram för att fylla behov som kanske inte fanns från början. Området som berörs är mycket lämpligt att bygga på. Det gäller även, tycker jag, t ex Kasernvägens norra sida och längs Rissneleden mittemot SL:s sporthall. Byggandet av bostäder inom planområdet kommer att bidra till positiva effekter som en ökad stadsmässighet, en trevligare entré till Rissne centrum om man kommer med buss eller tvärbana söderifrån. Byggandet kan bidra till en tryggare stadsdel genom att ödsliga platser försvinner samt att det blir mer folk i rörelse. Jag tror inte att man ska undervärdera trygghetsfrågorna. Jag har själv bott i Rissne i 30 år och känner inte samma trygghet idag som förr. En tätare stadsdel med mer folk i rörelse och butiker i bottenvåningen kommer att bidra till att öka tryggheten. Att skapa en ökad stadsmässighet - att minska känslan av förort - känns angeläget. Jag tror också att det är bra om ett byggande kan bidra till att minska segregationen. Att åtgärder vidtas i tid för att Rissne inte ska bli en segregerad stadsdel. Fler bostäder ger också ett större kundunderlag till de fåtaliga butiker som finns i Rissne centrum. Hastigheten för fordon som passerar det tänkta torget måste hållas ner.

Kommentar: Hastigheten på Kavallerivägen kommer att vara 40 km/tim. Vid passagen vid torget kommer det att vara signalreglerat.

4. Stadsmiljö- och tekniska nämnden

Förvaltningen önskar fortsatt dialog angående flytt av gång- och cykelstråk söder om planområdet. Förvaltningen anser att parkeringsfrågan skall lösas för att tillgodose den norm som anges i stadens trafikplan. Om exploatören önskar frångå stadens parkeringsnorm, behöver åtgärder som minskar efterfrågan på privat bil redovisas. Exempel på sådant är etablerandet av en bilpool för fastigheten.

Förvaltningen anser att trafikstringen från tillkommande bebyggelse skall beaktas i framtida planarbete. Dessutom ska buller uträknas utifrån nya trafikflöden uppräknat till framtida nivåer.

Förvaltningen anser att torget inte kan "gå över gatan". Detta skulle kräva att gatan regleras som gågata, vilket inte är önskvärt i detta fall. Förvaltningen anser att det är viktigt att fastighetsrättsliga frågor belyses i detaljplanen. Idag ligger den allmänna gång- och cykelvägen på mark planlagd som kvarterersmark. Förvaltningen önskar att fastighetsbildning enligt den nya detaljplanen sker som en del av genomförandet av planen. Förvaltningen anser att genomförandet av planen måste samordnas med arbetet för ombyggnad av kommunens gator i Rissne samt byggandet av Tvärbanans Kistagren.

Kostnad för drift och anläggande av nya allmänna ytor bör belysas i planarbetet. Stadsmiljö- och serviceförvaltningen har inga medel avsatta för iordningställande av gång- och cykelbana, samt övrig grönyta inom planområdet. Stadsmiljö- och serviceförvaltningen har inga medel avsatta för iordningställande av föreslaget torg. Stadsmiljö och serviceförvaltningen har inga medel avsatta för ett fördröjningsmagasin under torget. Förvaltningen anser att i utformningen av allmänna platser så långt som möjligt ska följa förvaltningens tekniska handbok. Förvaltningens tjänstemän önskar fortsatt dialog i frågan om utformning av allmänna platser i anslutning till planområdet. Förvaltningen anser att gatuutformning för angöring för föreslagen förskola behöver studeras närmare. Samtidigt behöver en plan upprättas för hur förskoleleverna ska resa till skolan med annat sätt än bil. Detta gäller speciellt om angöring ämnas inrättas på allmän mark.

Huvudprincipen är att fördröjning av dagvatten ska ske inom den egna fastigheten. I detta fall har dagvattenutredningen visat på att bästa effekt ges om anläggningen placeras enligt förslaget och då på kommunal mark. Om dagvattenmagasinet placeras på kommunal mark vill Förvaltningen tydliggöra att den inte kommer att ingå i den allmänna VA-anläggningen, vilket innebär att förbindelsepunkt till fastigheten kommer att läggas nedströms magasinet. Ledningsrätt behövs då för de privata ledningar som ligger uppströms och för magasinet som anläggs på allmän mark. Förvaltningen önskar fortsatt dialog i ärendet.

Förvaltningen vill förtydliga texten under avfallshantering med att mekaniska system ska införas för minst två fraktioner, hushållsavfall för sig och matavfall för sig. Placering av inkast bör göras utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. I fortsatt planarbete bör angöringsmöjligheter för sopbilen utredas. Verksamheternas behov av avfallshantering måste tillgodoses inom kvarteret. Stadens föreskrifter för avfallshantering och "Riktlinjer för ny- och ombyggnations" ska följas. Förvaltningen önskar fortsatt dialog kring planerandet av avfallshanteringen. Förvaltningen anser att diskussion med BRF Rissne

Samfällighetsförening bör inledas för sopsugen för att klargöra om påkoppling är möjlig för den brännbara fraktionen. Även påkoppling för lokalerna bör utredas. Grovavfallsutrymme ska finnas, detta kan med fördel användas även för källsorterat material. Angöringsmöjligheter till grovavfallsutrymmen bör utredas i fortsatt planarbete. Förskolor med fler än 70 barn ska ha en matavfallskvarn med tank, alternativt en kombinerad fettavskiljare med matavfallstank.

Till nämndens yttrande finns även två särskilda yttranden från FP (första stycket nedan) respektive C, S, MP, V och KD (andra stycket nedan).

Folkpartiet Liberalerna är positiva till att det område där det gamla kommunhuset var beläget omvandlas till bostäder med lokaler för bl.a. förskola som borgar för en utveckling mot en "levande stad". De förändringar som planeras kommer att bidra med mer rörelse i Rissne. Det är viktigt att eftersträva en bra balans dels i Rissne som stadsdel men också i området gällande service och tillgång till exempelvis förskola och äldreboende. I samråd med planeringen av kvarteret Lådmakaren går det att få en bra balans mellan service, äldreboende, förskola, kontor och bostäder. Vi vill skicka med att planera för mindre enheter - både vad gäller eventuella förskolor och äldreboenden. Vi vill undvika storskaliga enheter. Dessutom är det viktigt att planera för god utevistelse för alla inblandade. Hänsyn behöver tas till barn, äldre och boende samt de som jobbar i kvarteret. Vi tycker också det är viktigt att byggnationen harmonierar med omkringliggande natur och att så mycket som möjligt av den grönska som finns idag bevaras. Folkpartiet vill också understryka vikten av att det redan nu tydliggörs kravet på minst 0.5 i grönytefaktor och separerade gång-/cykelvägnät som knyts samman i den övergripande cykelplanen. Det är också viktigt att ta höjd för den förtätning av trafik som kommer att ske i kvarteret. I samband med förändringen behöver Rissneledens kapacitet ses över samt införande av trafikreglerande åtgärder som trafikljus eller rondell vid infarten till kv. Lådmakaren.

Sundbybergs stad kommer under hösten att arbeta fram en mobilitetsplan som tar hänsyn till allas behov av mobilitet - både gående, rullstolsburna, cyklister och andra. Vi oroas därför av att befintliga gångvägar och cykelvägar verkar få en betydligt sämre utformning då Hjulmakaren 1 förändras. Denna del av Rissne kommer i framtiden att bli betydligt mer trafikerad av bilar, men också med tvärbana. Vi förutsätter därför att man i den fortsatta planeringen kommer att säkerställa att trottoarer, gångvägar och cykelvägar både förblir trygga och framkomliga samt att de dimensioneras så att allas rätt till mobilitet tillvaratas. Vi noterar även att den tänkta förskolan är placerad nära ganska tungt trafikerad väg. Vi vill därför särskilt peka på vikten av barnperspektivet och barnets perspektiv i utformningen av området.

Kommentar: Cykelvägen söder om planområdet måste av nödvändighet flyttas pga tvärbanan. Den nya sträckan blir tyvärr något längre. Parkeringslösningen för området följer stadens parkeringsnorm vilket även framgår av planhandlingarna. Den trafikbulerutredning som gjorts har tagit hänsyn till trafikökning fram till år 2025 vilket även framgår i bullerutredningen. Inga av områdets gång- och cykelvägar ligger idag inom kvartersmark. De kommer heller inte att ligga inom kvartersmark i den nya detaljplanen. Det bör snarast tillsättas medel för iordningställande av allmän plats (gc-vägar, gator och torg) inom detaljplaneområdet. Detaljplaneområdet är tillgängligt för sopbilar. Påkoppling på det stationära sopsugsnätet är i skrivande stund inte möjligt pga av dess begränsning

med endast en fraktion. Grovavfallsutrymmen med utrymme för källsortering finns. Grovavfallsutrymmena är också tillgängliga för sopbilar. Cykeltunneln under Rissneleden försvinner som en följd av att tvärbanan skär av den befintliga cykelvägen. Däremot tillkommer fler och separerade cykelbanor längs Kavallerivägen. Förskolan kommer att vara tydligt avgränsad från trafik både ur ett buller- och säkerhetsperspektiv. Grönytefaktorn på 0,5 uppnås.

5. Polismyndigheten

Polismyndigheten i Stockholms län vill peka på vikten av att den brottsförebyggande och trygghetshöjande aspekten genomsyrar planeringen i så stor utsträckning som möjligt. Detta uppnås genom att råden och anvisningarna i Bo Tryggt 05 (www.botryggt.se) uppmärksammas i ett tidigt skede och sedan följer med under hela processen i alla beslut. Här finns en teoretisk och praktisk kunskap om hur bostäder och kommersiella fastigheter kan uppföras med en hög grad av trygghet och säkerhet. I Bo Tryggt 05 finns också checklistor till stöd för kommunen och byggherren. Bo Tryggt 05 bör vara basen vid planering, projektering och byggande med avseende på trygghetsfrågor. Ett komplement till ordinarie remiss- och samrådsförfarande är att göra reella och virtuella trygghetsvandringar. Dessa kan ge en känsla av den upplevda tryggheten i det nya området. Med denna metod kan otrygga platser eller situationer upptäckas. Se Bo Tryggt, kapitel A 6, Trygghetsvandra.

6. Stadskärneföreningen

Detaljplaneförslaget omfattar ett ansevärt antal nya bostäder med viss möjlighet till ny serviceverksamhet. Det är viktigt på flera sätt. Bostäderna behövs. Detaljplanens innehåll och uppbyggnad kommer vidare att bidra till en ökad stadsmässighet och urban karaktär kring Kavallerivägen. Planförslaget förhåller sig också på ett balanserat sätt till kommande tvärbanor, vilket är viktigt. Detaljplanen medverkar också till att skapa en tydligare entré till Rissne från Rissneleden. Den ger vidare incitament att i ett kommande steg fortsätta att utveckla stadskaraktären och stärka gaturummet på Rissneleden i dess möte med Järnvägsgatan vid Sundbybergskopplet. Det senare skulle stärka sambandet mellan Rissne och centrala Sundbyberg på ett mycket positivt sätt. Det är stadskärneföreningens förhoppning att den möjligheten tas tillvara i en kommande detaljplaneprocess. Med dessa utgångspunkter vill stadskärneföreningen tillstyrka detaljplaneförslaget.

7. Byggnads- och tillståndsnämnden

Bygglövsenheten har deltagit under planprocessen och anser att planbestämmelserna är ändamålsenliga.

7. Luftfartsverket

Berörd fastighet i rubricerat ärende ligger inom skyddsområdet för en av LFV:s radarstationer. LFV hinner inte svara på remissen före 9 juni utan ansöker om förlängd remisstid, minst till början av augusti månad.

Kommentar: Stadsledningskontoret hade vid detta dokumentets färdigställande (2015-08-21) fortfarande inte fått något komplett yttrande från Luftfartsverket. Kontoret bedömer att det inte finns några sådana konfliktpunkter mellan detaljplanens bestämmelser och flyghinder/flyghindershöjder som inte kan hanteras i bygglovsskedet.

8. Lantmäteriet

Fastighetsgränser, fastighetsbeteckningar samt redovisning av befintliga rättigheter är otydliga eller saknas. Grundkartan måste revideras respektive kompletteras med avscende på detta. Grundkartan måste även kompletteras med fler koordinater och koordinatkruss. Fastighetsredovisningen måste uppdateras till aktuellt datum.

Det finns flera befintliga ledningsrätter inom planområdet. För befintliga ledningsrätter som ska vara kvar inom kvartersmark rekommenderar Lantmäteriet att u-områden läggs ut. Planbeskrivningen omnämner även fiberledningar, för vilka u-områden behövs läggas ut. Utfartsförbudet, dess utbredning och linjemanér, är otydligt och måste förtydligas i plankartan. Planbestämmelsen ”Marken får inte bebyggas” bör istället ges lydelsen ”Byggnad får inte uppföras”. Detta till följd av definitionen av byggnadsverk i PBL. Om marken inte får bebyggas, kan exempelvis inte parkering och infart ordnas inom prickmarken, då detta är anläggningar och då anläggningar är byggnadsverk.

Det finns oklarheter kring hur kommande fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggning och rättigheter samt hantering av befintliga ledningsrätter ska ske. Utförlig redovisning av plangenomförandet, med fastighetsbildningsåtgärder, berörda fastigheter, kostnader och ersättningsfrågor samt konsekvenserna för fastighetsägare och andra berörda, enligt PBL 4:33, saknas. Detta måste planbeskrivningen kompletteras med. Delar av planområdet utgörs av allmän plats. Av planbeskrivningen, i en konsekvensbeskrivning, ska det framgå att berörda fastigheter ska avstå mark för detta ändamål. Detta även om den allmänna platsmarken idag är kommunal, då dessa förhållanden kan ändras. En del av fastigheten Hjulmakaren 1 verkar vara belägen utom detaljplanen. Vid eventuell fastighetsreglering till fastighet väster om denna förutsätts att markanvändningen enligt gällande detaljplan är densamma. Planbeskrivningen tar inte upp genomförande av de utlagda E-områdena. Det bör förtydligas hur åtkomst till dessa områden ska ske. Eventuell 3D-fastighetsbildning behandlas inte. Planförslaget bör kompletteras med detta.

Lantmäteriet har inte tagit ställning till fastighetsförteckningen i detalj men uppmärksammat att Sundbyberg 2:28 och 2:22 inte ingår i planområdet samt att Sundbyberg 2:26 samt flera befintliga ledningsrätter saknas som ingående fastighet respektive rättigheter i planområdet.

Kommentar: Kommunen delar inte Lantmäteriets synpunkter om otydlighet i fastighetsgränser mm. kommunen noterar även att Lantmäteriet kunnat avläsa fastighetsgränserna i plankartan så noggrant att de noterat att del av fastigheten ligger utanför planområdet vilket talar för att fastighetsgränserna går att avläsa på ett nöjaktigt sätt. Fastighetsförteckningen aktualitetskontrolleras innan varje utskick. Förteckningen ska kontrolleras mot nämnda fastigheter innan antagandet. U-områden kommer inte att bli aktuella inom kvartersmark. Utfartsförbudet samt lydelsen av prickmarken revideras till antagandet så som Lantmäteriet föreslår. Planbeskrivningen kompletteras med text om genomförandet så som Lantmäteriet efterfrågar.

8. SL (Trafikförvaltningen)

Det är angeläget att god framkomlighet för kollektivtrafiken säkerställs längs Kavallerivägen. Trafikförvaltningens riktlinjer (RiBuss) ska beaktas vid gatuutformningen och vid utformningen av hållplatser. I det fall Sundbybergs stad ser anledning att se över busshållplatsernas utformning i samband med den nya bebyggelsen bör samråd ske med trafikförvaltningen. Omgestaltningen av Kavallerivägen hanteras i en separat detaljplan och i dialog med trafikförvaltningen.

Sedan samrådsskedet har en trafikbullerutredning genomförts, vilket är positivt. Utöver ekvivalent- och maximalnivåer behöver hänsyn även tas till andra störningar som genereras av kollektivtrafiken. Vad gäller buss är trafikförvaltningens erfarenhet att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan till exempel uppkomma vid korsningar och hållplatser. För den planerade bebyggelsen som ligger i anslutning till hållplats ska även störning från yttre högtalare samt hållplatsens prator beaktas vid fasaddimensionering.

Kommentar: SL:s synpunkter beaktas.

9. Vattenfall

Vattenfall har under samrådsskedet yrkat för att ett E-område ska ritas in (10x10 meter), förutsatt att man kan hålla ett avstånd på 5 meter mellan brännbar byggnadsdel och transformatorstation har Vattenfall inga ytterligare synpunkter.

10. Kultur och fritidsnämnden

Den planerade förskolan kommer att drivas av en privat aktör. Alla nybyggda förskolor som drivs av Sundbybergs stad får konst enligt enprocentsregeln. En del av den konstnärliga gestaltning som byggherren har redovisat kan med fördel placeras i anslutning till förskolan. Detta för att alla barn i Sundbyberg ska ha samma standard på sin förskolemiljö oavsett om de går i en privat eller en kommunal förskola.

Instanser utan erinran

- Svenska Kraftnät
- Fortum
- Trafikverket
- Storstockholms brandförsvarsförbund

Revideringar efter utställningen

Endast revideringar av redaktionell karaktär har skett efter granskningsskedet och föranleder därför inte att detaljplanen behöver granskas ånyo.

Kvarstående synpunkter

En privatperson har fortfarande synpunkter på detaljplanens utformning gällande framförallt den föreslagna bebyggelsens höjd och placering längs gatorna.

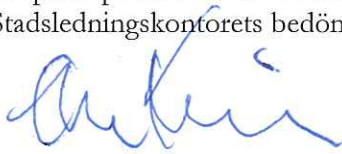
Personer/föreningar som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen:

Följande hade under planprocessen synpunkter som ej anses ha blivit tillgodosedda:

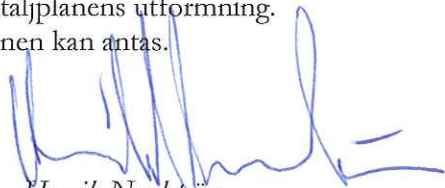
- En privatperson boende i Rissne

Ställningstagande

En privatperson har fortfarande synpunkter på detaljplanens utformning.
Stadsledningskontorets bedömning är att detaljplanen kan antas.



Eva Käverud
Planeringschef



Henrik Nordström
Planarkitekt