



2016-10-06

Dnr KS-0563/2014

**C 426**

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

**Detaljplan för skola, kontor och centrumverksamhet inom kvarteret EKEN 4, Löfströms Allé i centrala Sundbyberg****Bakgrund och syfte med detaljplanen**

Den 19 januari 2015 § 12 fick stadsledningskontorets planenhet i uppdrag av kommunfullmäktige att påbörja detaljplanearbete på fastigheten Eken 4 för att möjliggöra skolverksamhet inom fastigheten. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra skolverksamhet i form av högstadium eller högre studier i centrala Sundbyberg. Detaljplanen ändrar också nuvarande detaljplans användningsbestämmelse som är industrianvändning till kontorsanvändning, detaljhandel, service och hotell. Detaljplanen ger ett utökat skydd av kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

**Granskning**

Granskning av detaljplanen pågick mellan den 22 juni och 30 juli 2016. Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut i stadshuset, biblioteket i Signalfabriken och biblioteket i Hallonbergen. Annons om granskning var införd i Mitt i Sundbyberg.

**Remissinstanser**

Planförslaget med handlingar har under granskningsperioden skickats till remissinstanser enligt sändlista, sakägare enligt fastighetsförteckning och internt till kommunens nämnder.

**Inkomna yttranden under granskning**

Under rubriken *synpunkter* återges yttrandena från de som haft synpunkter och stadsledningskontorets svar på synpunkterna. Sammanlagt 8 skriftliga yttranden har inkommit till Stadsledningskontoret inom granskningstiden. (Yttranden inkomna efter granskningstidens utgång redovisas längst ned i dokumentet ingår inte i översikten nedan).

Externa remissinstanser som yttrat sig	synpunkter	inga synpunkter
Länsstyrelsen		X
Lantmäteriet	X	
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting	X	

**LAGAKRAFTBEVIS**

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 23/11/2016

Sundbybergs stad

i tjänsten



2016-10-06

Dnr KS-0563/2014

Storstockholms brandförsvär		X
Trafikverket		X
Vattenfall	X	
<b>Kommunala remissinstanser som yttrat sig</b>		
Byggnads- och tillståndsnämnden	X	
<b>Övriga som yttrat sig</b>		
Brf Bällsta strand	X	

## Synpunkter

### Yttrande från Lantmäteriet

*Delar av planen som bör förbättras:*

#### *Grundkartan*

Grundkartan måste kompletteras med ytterligare koordinater. Lantmäteriets tidigare lämnade synpunkt om att valt linjemanér för ledningsrätten ser likadant ut som det för vägkant, gång- eller cykelväg kvarstår. Vidare saknas rättighetsbeteckning för befintlig ledningsrätt 0183-95/10.1 inom planområdet i grundkartan. Grundkartan behöver också kompletteras med befintliga ledningsrätter i planområdets närhet, t.ex. 0183-95/9.1.

#### *Plankartan*

I samrådsskedet framförde Lantmäteriet att det i anslutning till en egenskapsgräns ungefär i mitten av planområdet finns en tjockare svart linje. Det är fortfarande oklart vad denna linje har för syfte. Enligt Boverkets allmänna råd ska u-områden avgränsas av en administrativ gräns. Om egenskapsgräns och administrativ gräns sammanfaller bör de kombineras.

#### *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*

Enligt 4:33 PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av vilken framgång de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en tydlig konsekvensbeskrivning avseende genomförandefrågor.

#### *Ekonomiska frågor*

Behandling av ekonomiska frågor saknas och komplettering av detta behövs. Det bör bl.a. framgå att ersättningar kan bli aktuella till följd av ersättningsbeslut i lantmäteriförrättning vid upplåtelse av ledningsrätt. Vidare bör framgå av de ekonomiska frågorna vilken bedömning som gjorts eller åtminstone att ersättning enligt 14 kap PBL kan bli aktuell.



2016-10-06

Dnr KS-0563/2014

**Stadsledningskontorets svar:**

*Grundkartan ska kompletteras, förtydligas. Den tjocka linje som syns i plankartans mitt är tre sammanfallande linjer i grundkartan bestående av mur, staket, mur.*

**Yttrande från byggnads- och tillståndsnämnden***Markföreningar*

Undersökningar som genomförts med avseende på markföreningar visar att saneringsåtgärder behöver genomföras vid kommande markarbeten. Nämnden anser att det behövs fortsatt dialog om lämpliga saneringsnivåer och vill påpeka att anmälan om sanering ska göras i god tid innan saneringsarbete påbörjas.

*Skolgård och grönyta*

Detaljplanen medger skolverksamhet med högstadium eller andra högre studier inom fastigheten och höga krav ska ställas på barn och ungas utemiljö. I skolans närhet ska det finnas uteplats. En viktig aspekt i samband med utformning av uteplatsen är bullersituationen. I planhandlingarna sägs att bullernivån kommer att understiga 55 dB(A). Bedömningen grundar sig på en bullerkartläggning från 2011 och en bullerutredning i kv. Kabeln som har ett motsvarande läge på andra sidan Löfströms allé. Nämnden anser att det måste säkerställas att ljudnivån inte kommer att överstiga 55 dB(A). Det är önskvärt att ännu lägre bullernivåer klaras. Den lägre byggnaden i mitten av kvarteret har ett grönt tak, det bör ses över om detta kan vara beträdbart för att främja skolelevs och lärares hälsa samt skapa en kvalitativ och grön friyta i ett annars mycket tätbebyggt kvarter. Denna plats är relativt tyst och störs inte heller av buller från Löfströms Allé.

*Dagvatten*

Närheten till Mälaren innebär en översvämningsrisk vilket måste beaktas. Hanteringen av dagvattnet inom området är mycket viktig. Dagvattnet från den södra delen av fastigheten kommer på sikt att ledas till Henriksdals reningsverk vilket innebär en förbättring jämfört med dagens avledning till Bromma reningsverk. Dagvattnet från den norra delen av fastigheten leds till Bällstaviken. Här krävs ytterligare utredning för att kunna åstadkomma bästa möjliga dagvattenhantering.

*Grönytefaktor*

I de centrala delarna av Sundbyberg ska, enligt översiktsplanen, den genomsnittliga grönytefaktorn vara 0,3. Även om denna plan inte omfattas av kravet är det angeläget att försöka öka andelen grönyta. I planhandlingarna redovisas att grönytefaktorn kommer att öka från 0,235 till 0,270 efter genomförda åtgärder vilket är bra med tanke på att det finns begränsade möjligheter att öka grönytefaktorn. Nämnden anser att, i det fortsatta arbetet, varje möjlighet till ytterligare ökning av andel grönyta ska tas till vara.



2016-10-06

Dnr KS-0563/2014

### *Eken*

Den mer än 500 år gamla eken, som också givit namn till kvarteret, bör ges ett framtida skydd.

### *Bruttoarea*

Bruttoarean borde delas upp på ett tydligare sätt inom kvarteret och fastigheten, till exempel bruttoarea per byggnad. Nämnden kommer ha mycket svårt att sammanställa bruttoarea och se vilken byggrätt som tilldelats en byggnad i ena delen av fastigheten. Det är en otydlighet som kan ge många frågor och längre handläggningstider.

### *I händelse av brand*

Nämnden undrar vad som får byggas om en byggnad som har rivningsförbud, förstörs under omständigheter som ägaren inte råar över, exempelvis brand. Nämnden förordar att någon typ av bestämmelse införs om vad som får återuppföras.

### **Stadsledningskontorets svar:**

*Avseende markföreningar ska saneringen samrådas med stadsmiljö- och serviceförvaltningen efter förslag om hur stor del av fastigheterna som ska nyttjas till skola och hur skolgården kommer att disponeras.*

*Avseende buller bör minst halva skolgården ha en ekvivalent bullernivå under 55 dBA. Eftersom hela fastigheten kan nyttjas för skoländamål kommer de begränsning för storlek på skolan att vara fria per barn m.m. Det går då inte heller att peka ut på plankartan hur stor skolgården ska vara och var gården ska vara.*

*Avseende dagvatten så är inte förutsättningarna för avledning till Bällstaviken helt utrett. Ytterligare utredning krävs.*

*Avseende eken så ligger den strax utanför planområdet. Det har inte funnits fog för att ta med den i detta planarbete. Det finns ett planuppdrag för Ågatan, där kan ekens bevarande utredas vidare. Bruttoarean består, vill man riva allt bygga till är inte den sammanlagda arean bunden till någon speciell byggnadsdel.*

*I händelse av brand så är det inte aktuellt att bestämma utförandet på eventuell återuppbyggnad utan den totala bruttoarean gäller som begränsning. Byggnaden har inte sådant kulturhistoriskt värde att det är motiverat med en replik.*

### **Yttrande från SLL Trafikförvaltningen**

I plankartan bör avgöras vad som utgör skolgårdens huvudsakliga vistelseyta och vilken del av skolgården som ska innehålla 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

### **Stadsledningskontorets svar:**

*Avseende buller bör minst halva skolgården ha en ekvivalent bullernivå under 55 dBA. Eftersom hela fastigheten kan nyttjas för skoländamål kommer de begränsning för storlek på skolan att vara fria per barn m.m. Det går då inte heller att peka ut på plankartan hur stor skolgården ska vara och var gården ska vara.*



2016-10-06

Dnr KS-0563/2014

### Yttrande från Vattenfall

Vattenfall har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alljämt.

### Yttrande från Brf Bällsta strand 1

Vi är positiva till skola i kvarteret Eken men har följande synpunkter: Vi vill att man säkrar att Ågatan inte kommer att användas för lämning/hämtning av barn till/från skolan. Vi vill gärna se att skolgården utformas på ett sätt så att den även går att använda som allmän lekplats utanför skoltid för barn som bor på Ågatan, då det är dåligt med utrymme för lek i närmiljön idag.

### Stadsledningskontorets svar:

*Ågatan drivs av en samfällighet. Enligt detaljplanen ska den vara tillgänglig för allmän körtrafik. Staden kan då inte gå in och reglera vad som ska ske på gatan utan det är upp till samfälligheten att reglera vad som får ske på gatan. Gatan får inte stängas av. Eftersom Eken 4 är en privat fastighet och skolgården kommer att skötas av privat intressent kan inte heller Sundbybergs stad kräva andra personers tillträde till skolgården. I regel brukar även skolgårdar som drivs av andra än kommuner ge tillträde till skolgården efter skoltid.*

### Yttranden inkomna efter granskningtidens slut

#### Yttrande från kultur- och fritidsnämnden

”Förslaget möjliggör skolverksamhet, högstadium eller högre studier inom fastigheten. Eftersom skolverksamheten riktar sig till målgruppen för fritidsgårdens verksamhet är det viktigt att det finns utrymmen som är lämpade för en eventuell framtida fritidsgård i den tilltänkta skolan. Detta nämns i förslaget till detaljplan vilket är positivt. I förslaget nämns även att Skandia ska se över möjligheten att inom rimligt avstånd hitta en plats för en mindre idrottshall. Eftersom det är stort tryck på de idrottshallar som finns i dagsläget vill förvaltningen framhålla vikten av att man hittar en plats för en idrottshall. Vidare ser förvaltningen gärna att det är en fullstor idrottshall då dessa är mer lämpade för föreningsverksamhet.

Skolbiblioteken är viktiga för att främja barn och ungas språkutveckling och läsförståelse genom att väcka läslust och enligt skollagen ska elever ha tillgång till ett skolbibliotek. Förvaltningen saknar en redovisning för planen för skolbibliotek i planbeskrivningen.

Det är glädjande att verksamhetsbestämmelse anges på plankartan så att de kulturhistoriska värdena på den södra byggnaden säkras.

Sundbybergs stads översiktsplan anger att målsättningen är att cirka en procent av produktionskostnaden ska användas till konstnärlig utsmyckning. Detta ska gälla vid all form av bebyggelse. Detta gäller både privata och kommunala byggherrar och konsten kan placeras utomhus eller inomhus. Förvaltningen skulle uppskatta om stadens enprocentmål gällande konst också redovisades i planbeskrivningen.”



2016-10-06

Dnr KS-0563/2014

Stadsledningskontoret har i samrådsredogörelsen svarat enligt följande:

”Inom ramen för detaljplanearbetet finns inte möjlighet att ställa krav på utrymmen för fritidsgård och skolbibliotek. Planenheten kan bara konstatera att fastigheten/byggnaderna är tillräckligt stora för att kunna inrymmas skolverksamhet. Översiktsplanens intention att en % av produktionskostnaden vid all bebyggelse ska avsättas till konstnärlig utsmyckning gäller just bebyggelse. Planenheten tolkar begreppet bebyggelse så att det måste tillkomma en byggrätt genom ny- till eller påbyggnad. Detaljplanen tillför inte någon ny bebyggelse utan enbart ändrad användning. Således kan inte kravet ställas i denna detaljplan. Idrottshallen är en förutsättning för att skolverksamheten ska fungera. Planenheten har framfört synpunkten att en fullstor idrottshall är bättre.”

Kultur- och fritidsförvaltningens kommentarer på stadsledningskontorets svar är att förvaltningen ser det som positivt att planenheten har framfört synpunkten att en fullstor idrottshall är bättre. Vidare vidhåller förvaltningen att tillgång till skolbibliotek regleras i skollagen och bibliotekslagen varför kultur- och fritidsförvaltningen också helst ser att detta beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet.

#### **Yttrande från Sundbybergs stadskärneförening**

Stadskärneföreningen ställer sig positiva till detaljplaneförslaget.

#### **Yttrande från grundskole- och gymnasienämnden och från förskolenämnden**

Nämnden ställer sig positiv till en högstadieskola centralt i Sundbyberg då platser för elever i årskurs 7-9 ökar stort i Sundbybergs stad.

#### **Yttrande från stadsmiljö- och tekniska nämnden**

Förvaltningen anser också att en ekonomisk konsekvensanalys av planens genomförande ska göras i ett tidigt skede och bifogas planbeskrivningen.

Närheten till Mälaren innebär en översvämningsrisk, vilket ska beaktas. Hur dagvatten ska hanteras inom planområdet är en av de viktigare frågorna i denna detaljplan.



2016-10-06

Dnr KS-0563/2014

Förvaltningen anser vidare att förutsättningarna för att överföra Ågatan till allmän plats – gata i kommunens ägo – bör lyftas inom ramen för detaljplanarbetet. Om detta visar sig möjligt bör detaljplaneområdet vidgas till att även omfatta Ågatan.

I den kommande planeringen anser förvaltningen att nedanstående ska beaktas.

### **Park- och grönstruktur**

Den i planbeskrivningen omtalade, över 500 år gamla, eken bör ges ett framtida skydd. Det skulle eventuellt kunna göras genom att planområdet utökas till att även omfatta Ågatan och att eken skyddas genom en planbestämmelse.

### **Avfallshantering**

Då fastigheten ska kunna användas för olika typer av verksamheter är det viktigt att planera för en avfallshantering som är flexibel och som säkerställer krav på trafiksäkerhet och arbetsmiljö för renhållningspersonal.

Vid nyanläggning av skola ska matavfall samlas upp i matavfallskvarn med tank. Alla verksamheter med livsmedelshantering ska ha fettavskiljare installerad i enlighet med stadens ABVA.

Brännbart avfall kan samlas upp i kärl. Antalet kärl ska dimensioneras för hämtning högst en gång i veckan. En lösning för källsortering av övriga förekommande avfallsfraktioner sak finnas. Avfallsutrymmen bör vara väl tilltagna och flexibla. Mängderna kan variera över tiden och verksamheterna kan komma att utökas eller förändras.

Sophämtning sker idag genom att tömningsfordonet backar in från Lövströms Allé, in på innergården, vilket inte är acceptabelt ur trafiksäkerhets- och arbetsmiljösynpunkt. Vändmöjligheter för tömningsfordon ska finnas på fastighetsmark.

Sophämtning från Ågatan sker idag genom att kärlden dras en längre sträcka. Avfallsutrymmet bör flyttas närmare tömningsfordonets angoringsplats så att dragvägen understiger åtta meter.

Avfallshanteringen ska i övrigt utformas i enlighet med Sundbybergs stads riktlinjer ”God avfallshantering vid ny- och ombyggnation”.

### **Vatten och avlopp**

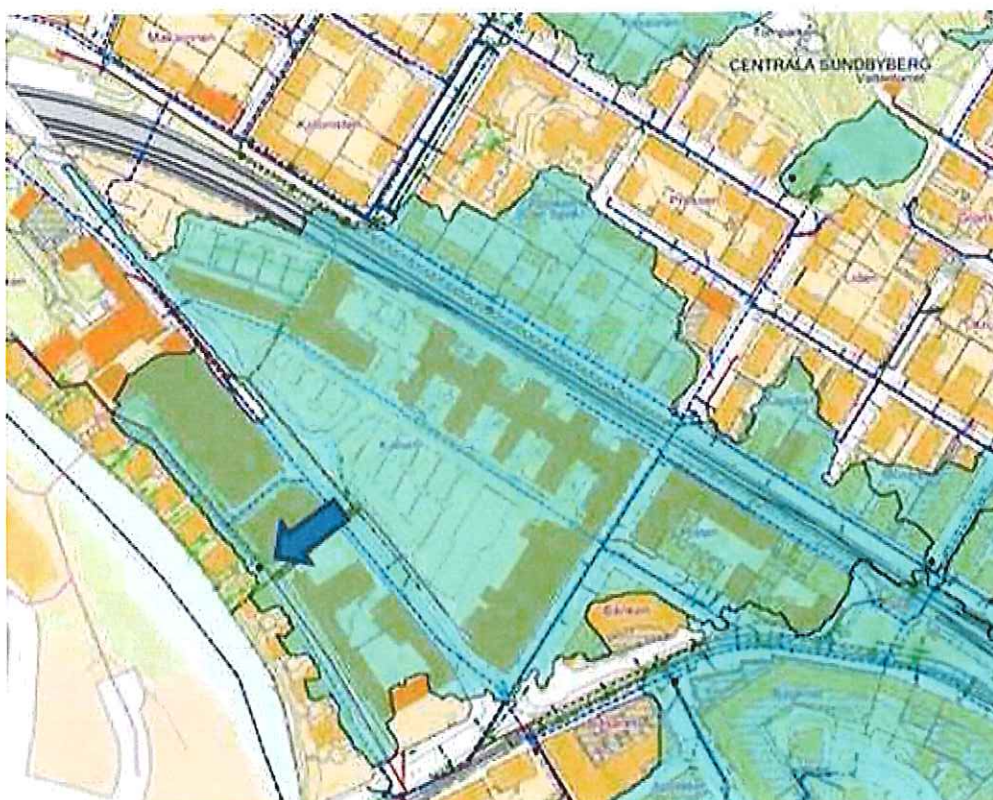
Dagvatten från fastigheten ska vara av sådan kvalitet att miljökvalitetsnormerna för vatten kan uppnås i nedströms liggande vattenförekomster. En Vatten-, spill- och dagvattenpolicy för Sundbybergs stad är under framtagande och i framtiden kan specifika kvalitetskrav komma att ställas på dagvatten, vilka kan komma att följas upp i såväl anläggnings- som driftskede.

Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten och en maximal avrinning motsvarande naturmarksyta, det vill säga 5 l/s och hektar, uppnås. Fastigheten Eken 4 är idag ansluten med spillvatten och dagvatten till en kombinerad avloppsservis K225 till Bromma reningsverk. För att uppnå en hållbar dagvattenhantering ska dagvatten från Eken 4 efter rening ledas till Ballstaviken.

Ny förbindelsepunkt för dagvatten kan skapas på nordöstra delen av fastigheten där dagvattenledningssystem är utbyggt. Det finns även möjlighet att ansluta ledningssystem i Löfströms Allé.

Fastigheten är ansluten med en vattenservis DN100 gjutjärn, 1965. Fastighetens ändrade kapacitetsbehov kan innebära att servisen läggs om. Fastigheten är ansluten med en kombinerad avloppsservis K225 i södra delen. Förutsatt att dagvatten kopplas bort från servisen bedöms den ha tillräcklig kapacitet.

Fastigheten ligger inom ett 13,5 ha stort instängt område. Lägsta punkten (se figur nedan) i området är ca +2,0 (RH2000) och ligger ca 10 m från nordöstra fastighetsgränsen.



Närheten till Mälaren innebär en översvämningsrisk. Enligt länsstyrelsen ska ny sammanhållna bebyggelse placeras ovan +2,7 m (RH2000). Enstaka byggnader av lägre värde kan placeras ovan +1,5 m. Det är viktigt att en dagvattenutredning belyser översvämningsrisken. Framför allt bör placering av entréer med koppling till källarplan/garage väljas med omsorg avseende översvämningsrisk.

I Ågatan ligger ett privat VA-ledningssystem i kvartersmark som bör tas över av VA-huvudmannen. En utökning av detaljplaneområdet så att även Ågatan omfattas vore ur detta perspektiv positivt.





2016-10-06

Dnr KS-0563/2014

**Trafik och parkering**

Det bör framgå av planbeskrivningen att skolverksamhet i form av högstadium eller högre studier förutsätter att eleverna inte är beroende av skjuts eller av stora lekytor.

Planen bör beläggas med utfartsförbud mot Lövströms Allé, förutom på den plats där utfart är planerad. Projektet måste i övrigt samordnas med den ombyggnad av Lövströms Allé som är kopplad till kvarteret Kabeln.

**Stadsledningskontorets svar:**

*Yttrandena kommer att vidare behandlas under detaljplanens genomförande.*

**Medverkande tjänstemän**

Planhandlingen har tagits fram av Annika Colbengtson i samråd med andra berörda tjänstemän på stadsledningskontoret och andra tekniska förvaltningar.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Eva Kåverud".

Eva Kåverud  
Planchef

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Annika Colbengtson".

Annika Colbengtson  
Planarkitekt