

C 444

PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplan för del av Sundbyberg 2:4 från parkmark till kvartersmark, Landsvägen 30 i Lilla Alby

Planprocessen

Detaljplanen är upprättad i enlighet med PBL 2010:900 i sin lydelse från 2 januari 2015. Planarbetet bedrivs med standardförfarande med samråd och granskning.



Det skede som detaljplaneringen befinner sig i.

Handlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning samt en plankarta med bestämmelser. Till underlag för denna plan finns även en situationsplan (Land arkitektur), daterad 21 juni 2016.

Bakgrund

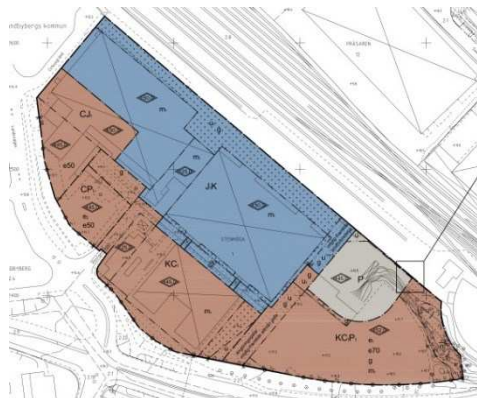
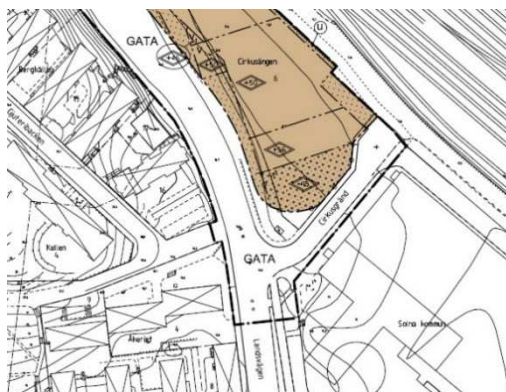
Stadsledningskontoret fick i uppdrag av kommunstyrelsen 6 februari 2017, att påbörja detaljplanearbete på del av fastigheten Sundbyberg 2:4 i Lilla Alby i Sundbyberg. Planuppdraget grundar sig på en ansökan från fastighetsägaren intill marken, Fastighets AB Stenhöga. På Solnas sida om kommungränsen finns en antagen detaljplan för ett hotell och exploatören avser att komplettera med entré mot Landsvägen i Sundbyberg, och gångtytor och planteringar fram till hotellets utemiljöer. Ändringen av detaljplan förutsätter att parkmark överförs till kvartersmark för att möjliggöra fastighetsbildning till kvarteret Stenhöga. Detaljplanen bedöms kunna antas under sista kvartalet 2018.

Syfte och huvuddrag

Idag är området planlagt som park och planteringsyta men används även som parkeringsyta och är i övrigt impediment och saknar en tydlig eller definierad funktion eller användning. I förslaget ökas andelen grönyta och infiltration av dagvatten förbättras. Gatans dubbla trädrader bevaras eller nyplanteras vid behov. Del av redan hårdgjord yta för bilparkeringar föreslås bli gångstråk med ny markbehandling eller planteringar. Markupplåtelseavtal mellan Sundbybergs stad och exploatören finns för uppförande av skärmtak, stödkonstruktion samt markvärme vid hotellets huvudentré, vilket ingår i planområdet.



Översikt över gällande detaljplaner
C219 från 1981 gäller för planområdet



Antagna planer från 2011 och 2014 i anslutning till planområdet. Den högra detaljplanen gäller i Solna och avser nybyggnation av hotellbyggnad med centrumändamål och parkering under markplan.

Planeringsförutsättningar, befintliga förhållanden

Planering i närområdet

Del av Sundbyberg 2:4 ligger inom ett utvecklingsområde i Sundbyberg, där mycket händer. Landsvägen har på senare år utvecklats som en viktig central pulsåder i Sundbyberg och kring denna håller staden på att förtätas och förädlas, t ex i kvarteren Franstorp, Kabeln och Eken.

Hotellet i kvarteret Stenhöga

Ett hotell har planlagts i Solna, i direkt angränsning till aktuellt planområde. Entrén för hotellet sammanför stadsmiljön mellan gata och bebyggelse med förbättrade kopplingar till kvartersmarken och Landsvägen. Arkitekter är 3XN och landskapsarkitekt Land. Genom hotellet skapas en ny mötesplats och ytterligare serviceutbud i området. Hotellet kommer utöver sina ca 175 hotellrum, även att inrymma en hälsoavdelning med gym och bastu. Detaljplanen antagen 2014 i Solna medger ändamålet Centrum och parkering under markplan.

Områdets historia och förutsättningar

Historik/Omgivande bebyggelse

Sundbybergs stadskärna har sitt ursprung i en första stadsplan från år 1899. Rutnätsplanen utgick från järnvägens dragning. Bebyggelsen var varierad med villor, verkstäder, fabriker och flerbostadshus. År 1942 upprättades en ny stadsplan för staden och i denna plan är området längs Bällstaviken planerat för industriändamål, där industrierna längs vattnet nyttjade Bällstaviken för transporter. Landsvägen, som är Sundbybergs äldsta huvudgata, hade tidigt en karaktär av mötes- och samtalsplats med flera hållpunkter. Många industribyggnader kring Landsvägen är bevarade, och ger fortfarande ett gediget och robust intryck till Sundbybergs centrum.

Landskapet, rekreativa miljöer

Planområdet ligger strategiskt i entrén till Sundbybergs stad vid Landsvägen. Lilla Alby präglas i söder av 1940- till 50-talsbebyggelse i öppen kvarterstruktur, och österut mot Bällstaån av det nybyggda bebyggelsestråket längs Strandpromenaden. Bällstaån utgjorde en gång en viktig förutsättning för fabriksetableringen i egenskap av far- och frakttled. Idag är Lilla Alby därför, ur kulturhistoriskt perspektiv, en viktig informationsbärare i industrimiljön.

Det finns ett rikt utbud av gröna och rekreativa miljöer i områdets närhet. Ca 450 meter österut finns Strandparken. Strandparken är det stråk som främst kommer att bidra till en bättre vattenkontakt för området.

Mark och vegetation

Planområdet idag utgörs idag av impediment med planteringar mellan gatumark och en markparkering som delvis bebyggs med hotellbyggnad och planeras för att förhöja hotellets attraktivitet, bland annat med en restaurang med uteservering. Vegetation inom planområdet består av en trädrad som är tänkt att vara kvar.

Störningar och risker

Översvämningsrisk

Planområdets dagvatten ansluter till Mälarens tillrinningsområde. Mälarens medelnivå ligger på +0,9 möh och 50-årsnivå ligger på +1,46 möh medan 100-årsnivå ligger på +1,5 möh. Planområdet är beläget på cirka +13 möh och är inte i någon risk för översvämnning.

Trafik, parkering och angöring

Biltrafik

Dagens vägtrafikflöden finns redovisade i Sundbybergs trafikmätning (2016-10-20 – 2016-12-01, Structor 10 maj 2017) där även troliga trafikflöden år 2030 återges. Enligt bedömning blir trafikmängden på Landsvägen 6900 fordon/dygn. Övrig mark i angränsning till planområdet utgörs idag av inhägnad parkering med över 30 bilplatser.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett mycket gott kollektivtrafikläge. Inom 450 m når man både tunnelbanestationen och pendeltågsstationen vid Sundbybergs centrum. 300 meter söder om området ligger Vretens tunnelbanestation. Tvärbanans hållplats

Sundbybergs centrum ligger 500 m från planområdet. Tvärbanan har i dagsläget ca 218 tågpassager under ett vardagsdygn vilket bedöms motsvara 10-minuterstrafik.

Antalet passager kommer att öka framöver då Trafikförvaltningen köpt in fordon för att kunna köra 6-minuterstrafik på Tvärbanan. Nära planområdet ligger även en busstation där flertalet bussar passerar, däribland flygbuss till Bromma och Arlanda. En eventuell angöring för pendelbåtstrafik från Strandparken är under utredning.

Gång/cykel

Längs Landsvägen finns separata cykelbanor som ingår i regionalt cykelnät och utmed planområdet löper en gång- och cykelväg som kopplar samman Huvudsta med centrala Sundbyberg. På södra sidan om gatan byggs en ny cykelbana med start i augusti 2017.

Parkering/angöring

Parkering inom kvarteret Stenhöga är löst med att markparkeringar ersatts med ett parkeringshus. Parkeringshuset tillgodoser både kontor- och hotellverksamheternas behov.

Service/Arbetsplatser/skola/förskola

Närheten till Sundbybergs centrum och dess varierade utbud av service och arbetsplatser är mycket god. Bibliotek finns i Signalfabriken ca 700 m bort och närmaste vårdcentral ligger på Sturegatan, ca 450 m från planområdet.

Förslag och konsekvenser

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.

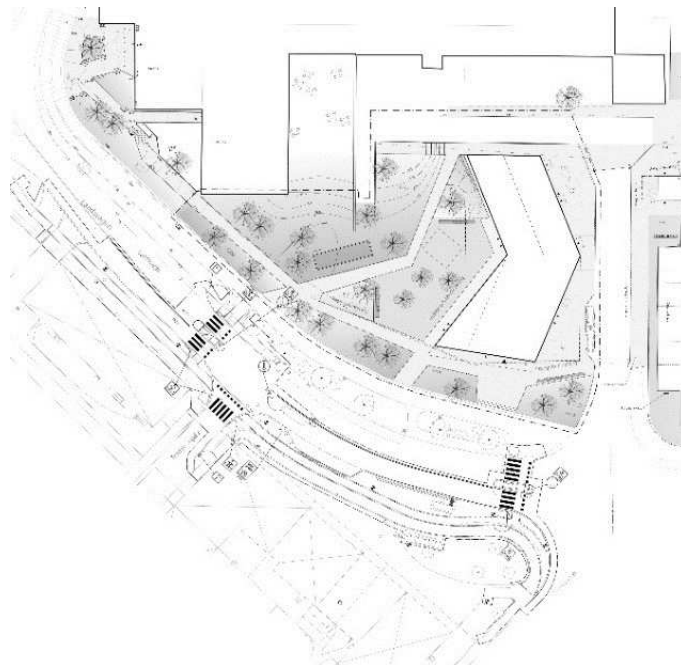
Detaljplanen innebär inga svåröverblickbara miljöproblem. Miljöaspekter beaktas och utreds i planarbetet. Se vidare under rubriken ”miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning” i slutet av planbeskrivningen.

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

Förslaget

Planområdet omfattar sydöstra delen av Landsvägen och Lilla Alby. Befintlig parkmarken inom planområdet övergår till kvartersmark medan gatan förblir allmän och under kommunalt huvudmannaskap. Förslaget innebär att ytterligare gångyta och grönskande förgårdsmark adderas till gatan. Hotellet ska ha en framträdande entré mot Landsvägen. En konsekvens av detaljplanen är att marken kan överföras från allmän mark till kvartersmark. Detaljplanen möjliggör en aktualisering och justering av kommungräns, förutsatt att en överenskommelse mellan kommunerna tas fram. Detta kan underlätta framtida hantering, i ett sammanhängande kontors- och hotellkvarter. Kommungränsen mellan Sundbybergs stad och Solna stad går

längs Landsvägen, och är belägen, innan en kommande reglering, mellan 7 till 10 meter från gång- och cykelbanan.



Situationsplan (Land arkitekter)

Marken på Sundbybergs sida är idag impediment mot markparkering för en större kontorsbyggnad kallad för ”stora blå”. Markparkeringen ersätts med parkeringshus närmare järnvägen och längs Landsvägen uppförs en ny hotellbyggnad. Det har tagits fram detaljerad markgestaltning för hur marken mellan byggnaderna och mot gatan ska bli mer trivsam och ta emot ett ökat antal besökare. Längs Landsvägen förstärks gångområdet med nytt stråk och plantering inom planområdet. Ändamål för planområdet medger centrumändamål liksom gällande detaljplan i Solna. Detta för att kvartersmark ska kunna sammankopplas mellan kommunerna.

Hotellbyggnadens gestaltning med en öppen bottenvåning och entré mot Landsvägen ökar gatans attraktivitet och tryggheten i området förbättras under dygnets alla timmar.



Vy från väster längs Landsvägen (3XN arkitekter)

Konstnärlig utsmyckning

I Sundbybergs översiktsplan anges som mål att cirka en procent av produktionskostnaden vid byggandet ska användas till konstnärlig utsmyckning.

Solstudie

Det nya hotellets byggnadsvolym har begränsad inverkan på omkringliggande mark och endast befintligt kontorskvarter skuggas något.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Solna Vatten har i och med tidigare ombyggnad tagit över rollen som officiell VA-huvudman mot fastigheten och det är till Solna Vatten som fastighetsägaren ska vända sig angående eventuella frågor. Försörjning är dock delad genom att anslutning finns till befintligt kommunalt ledningsnät inom Solna kommun medan del av kvarteret Stenhöga får sin försörjning (dagvatten, spill och vatten) från Sundbyberg Avfall och Vatten AB.

Avfallshantering

Solna stad ansvarar för att samla in hushållsavfall från hushåll och verksamheter. Kärn för källsortering och grovsoprum anordnas inom hotellbyggnad.

Trafik och parkering

Trafik

Den trafik som den nya bebyggelsen i Solna medför är liten till sin omfattning och kan inte förväntas påverka situationen i området nämnvärt. Många hotellgäster anländer med kollektivtrafik. Ett något ökat antal fordonsrörelser per dygn kommer dock att ske. Angöringsplats för bilar och parkeringsplats för rörelsehindrade ska tillhandahållas i närheten till entrén. Gångyta kompletteras för att utöka flödet inom kvarteret. Den befintliga gång- och cykelväg som löper utmed planområdet berörs

inte. Gatan i södra planområdet tas med inom planen för att underlätta en eventuell justering av kommungräns, där den i så fall kan ingå i Solna.

Cykelparkering

För att gynna hållbart resande, såsom cykling, bör cykelparkering anordnas nära entréerna. Cykelparkeringen ska klara stadens krav.

Mark och vegetation

Det nya förslaget förstärker och förhöjer upplevelsen av gång- och cykelstråk längs gatan. Detta har tidigare varit en mer ödslig del av staden, men med ett nytt hotell väntas området befolkas under större delar av dygnet. Planteringar kommer att ske samt kompletterande gångyta fram till hotellets entré. Gångytan utförs delvis genomsläpplig för dagvatten.

Miljö- och hälsokonsekvenser

Klimat och uppfyllelse av hållbarhet

Planen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för klimatet. Planförslaget är förenligt med målen i Sundbybergs stads klimat- och hållbarhetspolicy (antagen i kommunfullmäktige den 27 maj 2013) främst genom att planområdet ligger i ett mycket gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik. En miljö kvalitetsnorm kan exempelvis ange en högsta tillåtna halt av ett ämne i vatten, luft eller i marken.

På grund av den förändrande markanvändningen (parkeringsytor utgår i markplan, ersätts av byggnader med gröna tak och ej trafikerade ytor) sker en minskning av föroreningstillförseln till recipienterna även utan speciella åtgärder. Därmed bidrar omdaning av området till att uppsatta miljömål för Ulvsundasjön och Bällstaviken lättare kan uppnås.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten finns för ekologisk och kemisk status samt för ekologisk och kemisk potential, de senaste gäller i så kallade kraftigt modifierade vatten. Utgångspunkten är att alla vattenförekomster ska ha uppnått god ekologisk status till år 2027.

Dagvatten

Inga avrinningsområden vetter mot planområdet och endast regn från gångstråket tas om hand om lokalt i planteringar med skelettjord. I huvudsak är planområdet avvattat mot Sundbyberg och tidigare hårdgjord parkeringsyta ersätts av gångstråk med genomsläppliga fogar. Hotellbyggnaden i Solna fördröjer dagvattnet med vegetationstak. Enligt den dagvattenrapport (från Tyréns 2013) som togs fram inför Solnas detaljplan för kvarteret Stenhöga 2014, avleds den nordvästra delen av kvarteret och delar av Landsvägen via en Ø600-dagvattenledning som går via Trädgårdsgatan och mynnar i Bällstaviken. Uppskattningsvis tar ledningsnätet i Sundbyberg emot avrinningen från cirka en tredjedel av ytorna inom kvarteret Stenhöga, resterande ytor avvattas till Solnas ledningsnät. I händelse av större regn

utgör inte planområdet något instängt område för avrinning. Översvämningsrisken i området bedöms som låg efter omdaning då preliminär höjdsättning inte skapar lågpunkter i området. Utöver de gröna taken bidrar en högre andel gröna ytor till den lägre avrinningen från området.

Luftkvalitet

Ingen aktuell luftföroreningsberäkning är gjord för planområdet. Intag av luft till byggnader bör alltid placeras så att bästa möjliga tillufts-kvalitet erhålls. Detta är särskilt viktigt vid byggnation intill starkt trafikerade vägar och gator.

Grönytefaktor

Ingen del av planområdet bebyggs, men skärmtaket sträcker sig över det som blir kvartersmark och entrétorg.

Störningar/Störande verksamhet

Den trafik som den nya bebyggelsen alstrar är liten till sin omfattning och kan inte förväntas påverka situationen i området nämnvärt.

Riskbedömning

Landsvägen används inte för transport av farligt gods enligt Trafikverkets nationella vägdata-bas (NVDB). Ingen väg i närheten av planområdet är klassad som primär eller sekundär transportväg för farligt gods.

Risk för brand

Framkomlighet och bärighet för räddningstjänstens fordon ska beaktas.

Hälsokonsekvensbedömning

Sundbybergs stad arbetar med hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel för att upptäcka brister vid planering. Bedömningen kan göras på tre nivåer där den grundligaste är en utredning. I detta planarbete analyseras hälsokonsekvensen med tre 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 hälsomål? Ur dessa aspekter bedöms planförslaget som positivt och det är främst tillgången till rekreation i närmiljön samt möjlighet att arbeta och leva inom gång-cykelavstånd som ger ett positivt utfall.

FN:s konventioner om barnets rättigheter och om personer med funktionsnedsättning

Detaljplanen bedöms vara i linje med den nationella strategin för barnkonventionen (prop. 1997/98:182) och rättigheter för personer med funktionsnedsättning (prop. 2008/09:28). Kommunen beaktar FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning prop. 2008/09:28 som syftar till att undanröja hinder för personer med funktionsnedsättning att åtnjuta sina rättigheter. Målsättningen är att alla personer har delaktighet på lika villkor oavsett funktionshinder. Planarbetet inbegriper främst den fysiska miljön genom att identifiera och undanröja hinder och barriärer mot tillgänglighet avseende byggnader, vägar, transportmedel och andra inom- och utomhusanläggningar.

Trygghets-, säkerhets- och jämställdhetsperspektiv

Enligt översiktsplanen ska Sundbybergs stad arbeta aktivt för att skapa ökad trygghet och mångfald av naturliga mötesplatser som bidrar till en levande miljö och jämlik användning av staden och dess utbud. Planering ska ske med utgångspunkten att människor har skilda förutsättningar och behov och arbetet sker mot målet att den kommunala servicen ska finnas till för alla, att alla ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter. Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i allas vardag. En trygg plats är en plats där en mångfald av människor rör sig. Detta förslag ger en tryggare miljö med en blandning av verksamheter. En parkeringsyta mot Landsvägen ersätts av entrétorg till ett hotell vilket bör öka trygghetskänslan för kontorsgäster, boende inom Sundbyberg och för förbipasserande. Hotellbyggnaden vars bottenvåning har lokaler med aktiverade och synliga verksamhet kommer att innebära att kvarteret och Landsvägen blir mer befolkad större del av dygnet.

Detaljplanens genomförande/Genomförandebeskrivning

Inledning

Avsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klarläggs även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns. Denna del av planhandlingen har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Planarbetet har bedrivits med standard planförfarande i enlighet med PBL 2010:900 i sin lydelse från 2 januari 2015.

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Granskning	tredje kvartalet 2018
Antagande	sista kvartalet 2018
Laga kraft	första kvartalet 2019 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar 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. 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 2:4 Sundbybergs kommun

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Respektive kommun blir huvudman för sin del av allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunerna ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet och inom respektive kommun. Exploatören av Stenhöga 2 svarar för kostnaden för allmän plats som övergår till kvartersmark.

Kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten, el, tele etc

Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten. Byggherren ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar för att genomföra planförslaget bekostas av exploatören (av Stenhöga 2).

Vattenfall Elnät AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Norrenergi AB.

Planområdet täcks av kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Solna Vatten har i och med tidigare ombyggnad tagit över rollen som officiell VA-huvudman mot kvartersfastigheten, det vill säga fakturor utgår fortsättningsvis från Solna och vid problem får fastighetsägaren vända sig till Solna Vatten AB.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören av Stenhöga 2. Exploateringsavtalen kommer att tecknas före beslut om antagande av detaljplanen och antas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Detta avtal reglerar närmare kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören (av Stenhöga 2).

Exploateringsavtalet 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 och kvartersmark

Planförslaget innebär att mark som på plankartan är angiven som kvartersmark övergår från allmän plats till kvartersmark. Del av fastigheten Sundbyberg 2:4 överförs då till fastigheten Stenhöga 2.

Ändring av kommungräns

Beslut om kommungränsjusteringen hanteras och tas av Lantmäteriet.

Överenskommelse mellan Solna och Sundbyberg om gränsjusteringen och exploateringen hanteras i ett parallellt ärende och avsikten är att kommungränsjusteringen sker så snart detaljplanen vinner laga kraft.

Sker kommungränsjusteringen enligt överenskommelsen kommer denna detaljplan gälla i båda kommunerna. Vid genomförandet av ovan nämnda fastighetsreglering kommer mark som idag är belägen i Sundbybergs kommun att överföras till fastigheten Stenhöga 2 som är belägen i Solna kommun. Eventuella lov som kan behövas för genomförandet av detaljplanen ska då sökas hos, och behandlas av, Solna stad när kommunjusteringen är genomförd. Utgångspunkten är också att del av Röntgengatan, som idag delas mellan Solna och Sundbyberg, regleras till Solna stad, så att hela gatan får en och samma huvudman. Ett mindre område kommer på så vis att överföras till Solna kommun och gränsen mellan Sundbyberg och Solna att ändras på motsvarande sätt.

Servitut och ledningsrätter

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst sätt. Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för både en juridisk person eller en fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast bildas av lantmäterimyndigheten.

Inverkan på befintliga rättigheter

Befintliga rättigheter påverkas inte av genomförandet av detaljplanen.

Nyttillkomna rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I

gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Befintliga och nya gemensamhetsanläggningar

Ingen befintlig gemensamhetsanläggning finns inom planområdet. Inga nya gemensamhetsanläggningar behöver bildas.

Befintliga och nya ledningsrätter

Ingen ny ledningsrätt behöver bildas. VA-servis till fastigheten korsar området i dagsläget. Förbindelsepunkt kommer att flyttas ut från fastigheten, så att fastighetsägaren ansvarar för samtliga VA-ledningar inom fastigheten.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om överföring av mark inlämnas till Lantmäteriet. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Tekniska frågor

Ledningar

Vatten och avlopp

VA-servis till fastigheten korsar området i dagsläget. Förbindelsepunkt kommer att flyttas ut från fastigheten. En brandpost finns ansluten till vattenservisen inom den utökade fastigheten. Utgångspunkten är att den ska flyttas eller tas bort på grund av att driften faller på fastigheten, och att om skötsel inte genomförs skapas en risk för läckage. Det är Storstockholms brandförsvaret som bedömer behovet och ska tillfrågas innan brandposten tas bort. Åtgärderna regleras via avtal och ska bekostas av exploatören (av Stenhöga 2).

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten.

Fjärrvärme

Inom planområdet finns inga befintliga allmänna ledningar för fjärrvärme.

Byggnation

Störningar under byggtid

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

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Sundbybergs stads Stadsmiljö- och serviceförvaltning svarar i nuläget för drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Omfattningen av allmän platsmark minskar marginellt i och med genomförandet av planförslaget för

Sundbyberg medan den ökar marginellt för Solna (enligt vad som beskrivs ovan i ”Ändring av kommungräns”).

Planavgift

Plankostnadsavtal har upprättats mellan exploitör och kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgift anses därmed erlagd.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få lov i enlighet med detaljplanen. Avgift för detta avgörs av aktuell avgift i kommunen för tidpunkten vid lovprövningen.

Kostnader för ombyggnad allmän plats

Planförslaget innebär en mindre ombyggnad av allmän plats och park. Exploatören av Stenhöga 2 ska bekosta dessa ombyggnader. Villkoren för genomförande och finansiering av ombyggnaderna fastställs i exploateringsavtalet.

Kostnader för kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren av Stenhöga 2 bekostar byggnation inom kvartersmark och får kostnader för nödvändig marköverföring. Villkoren för marköverföring och upplåtelse av servitut fastställs i exploateringsavtalet.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa. Fastighetsägaren/exploatören av Stenhöga 2 står för kostnaden för lantmäteriförrättningar som krävs i och med genomförandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

För anslutning till det allmänna va-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt gällande va-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Utbyggd övrig teknisk försörjning (el och tele) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av tjänstepersoner på stadsledningskontoret i Sundbybergs stad.

John Reinbrand
Planchef