



C 445

GRANSKNINGSUTLÅTANDE ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för blandad bebyggelse inom Ursviks västra delar, fastighet Sundbyberg 2:79 och 2:85, TORGET

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Kommunfullmäktige beslutade i november 2010 att ge dåvarande stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet för en utbyggnad av delområde 2 i Ursvik (Ursviks västra delar). Detaljplanearbetet föregicks av ett planprogram med tillhörande gestaltungsprogram (dnr KS-0045/2015).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bebyggelsekvarter innehållandes bostäder, handel och service samt stadsdelens centrala mötesplats Ursviks torg. För att åstadkomma gator med en tydlig stadskarakter ställs krav på att byggnader placeras i gatuliv och bostadsentréer mot gata. Bostadsentréer ska där om möjligt vara genomgående mellan gata och gård. Längs med huvudgatan ställs krav på lokaler för att tillgodose servicebehov samt aktivera gatan under fler av dygnets timmar. Gårdarna i de centrala kvarteren får en rymlig utformning och byggnadshöjder varierar, huvudsakligen mellan 5-8 våningar med accenter upp till 14 våningar, för att möjliggöra en stadsmiljö med goda solvärden, generös grönska på gårdar och plats för barns lek- och lärandemiljöer. De stora gårdarna i stadsdelens centrala kvarter utgör även en kontrast mot de små gårdarna i nästkommande bebyggelse och medför en större dynamik och variation i stadsdelen som helhet. Bebyggelsen inordnas i programrådets ambitiösa lösningar för hållbara transporter med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik, där gåendemiljön prioriteras högst.

Granskningen i sin helhet

Hur granskningen har bedrivits

Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut i stadshuset, på biblioteket i Hallonbergen och på Sundbybergs stadsbibliotek. Förslaget kungjordes även i Mitt i Sundbyberg samt Dagens Nyheter (DN).

Granskningsmöte för detaljplanen har också hållits i projektlokal i Ursvik den 8 och 9 mars. Då samtidigt med närliggande Skelettplanen (tvärbanans sträckning genom Ursviksområdet) samt intilliggande detaljplan Vallen. Vid mötet deltog markägarna via Ursviks KB och Förvaltaren. Formen och tiden för samrådsmötet möjliggjorde för många att besöka lokalen. Ett 60-tal personer uppskattas ha deltagit.

Under granskningsperioden återbesöktes även de fokusgrupper som under 2016 deltagit i utökad dialog för Kvarnkullen för att få uppdaterad kunskap om hur deras synpunkter hitintills omhändertagits, samt ges ny möjlighet att delta i planeringsprocessen.

Remissinstanser

Planhandlingarna skickades till remissinstanser enligt sändlista, till sakägare enligt fastighetsförteckning och internt till stadens nämnder och bolag. Sammanlagt 27 skriftliga yttranden har inkommit till stadsledningskontoret.

Inkomna yttranden

Under rubriken *synpunkter* sammanfattas inkomna yttranden.

Externa remissinstanser	synpunkter	inga synpunkter
<i>Ellevio AB</i>		x
<i>Lantmäteriet</i>	x	
<i>Luffartsverket</i>		x
<i>Länsstyrelsen</i>	x	
<i>Norrenergi</i>		x
<i>Storstockholms brandförsvär</i>	x	
<i>Svenska kraftnät</i>		x
<i>TeliaSonera Skanova Access AB</i>		x
<i>Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting</i>	x	
<i>Trafikverket</i>	x	
<i>Vattenfall Eldistribution AB</i>	x	
Sundbybergs stads nämnder och bolag	synpunkter	inga synpunkter
<i>Byggnads- och tillståndsnämnden</i>	x	
<i>Förskolenämnden</i>	x	
<i>Grundskole- och gymnasienämnden</i>	x	
<i>Kultur- och fritidsnämnden</i>		x
<i>Stadsmiljö- och tekniska nämnden</i>	x	
<i>Sundbyberg Avfall & Vatten AB</i>	x	
<i>Äldrenämnden</i>	x	
Övriga	synpunkter	inga synpunkter
<i>Folksam</i>	x	
<i>Hysesgästföreningen Sundbyberg</i>	x	
<i>Ikano Bostad AB</i>	x	
<i>Stora Ursvik KB</i>	x	
Privatpersoner 1-13		

Ställningstagande

Inkomna synpunkter har i huvudsak behandlat förtydliganden av planbeskrivningen och ändringar på plankartan. Planhandlingarna har reviderats där det bedömts relevant. En redogörelse för vad som har ändrats finns längst bak i det här dokumentet. Motiven till de synpunkter som inte blivit tillgodosedda redovisas nedan.

Synpunkter från externa remissinstanser

Ellevio

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har ingen erinran emot föreslagen detaljplan då vi inte har eller planerar några anläggningar i området som påverkas.

Lantmäteriet

Delar av planen som måste förbättras:

Grundkarta

Grundkartan behöver kompletteras med fler koordinater till koordinatkryssen i grundkartan.

Plankartan

Den tänka "förskole-fastigheten" d.v.s. området betecknat S1 i plankartan riskerar att inte få någon tryggad utfart om hela området bebyggs och något servitut eller någon gemensamhetsanläggning bildas. Det ser ut som markanvändningen fallit bort för området framför skoltomten.

U-område saknas i plankartan men anges att det ska finnas i planbeskrivningen.

Den administrativa a-bestämmelsen är oklar. Bestämmelsen kan skapa problem vid ett genomförande. Tycks vara någon form av 3D-bestämmelse. Går det att lösa på ett tydligare sätt med TORG (BC) i olika plan samt att tekniska ändamål i viss omfattning får finnas i källare.

Plan- och genomförandebeskrivning

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll i enlighet med 4 kap 33 § PBL saknas.

Lantmäteriet har en skyldighet att granska exploateringsavtal och dess "vikt-balans" mellan parterna i enlighet med 6 kap 40-42 PBL. Då detta inte finns redogjort alls i planhandlingarna kan Lantmäteriet inte fullgöra sin skyldighet och detaljplanen får anses innehålla allvarliga brister på den punkten och något kommunen måste avhjälpa.

Detaljplanen innehåller ett "g" för gemensamhetsanläggning. Information om vad detta innebär fastighetsrättsligt samt ekonomiskt saknas. Det anges att parkering ska ske under mark inom bostadskvarteret.

Det anges också att kvarteret ska styckas upp i mindre fastigheter. Ifall parkeringen ska vara gemensam för att dessa fastigheter kan en gemensamhetsanläggning behöva inrättas även för parkeringsgaraget. Detta behöver förklaras närmre.

Kostnaderna för bildande av rättigheter i form av exempelvis officialservitut för x-områden finns inte redogjorda i planhandlingarna.

De ekonomiska konsekvenserna med exempelvis en generell ekonomisk kalkyl som i stora drag visar vad detaljplanen innebär för allmänna och enskilda intressen bör finnas med liksom en enklare plankalkyl som visar på intäkter och utgifter och en planvinst eller en motivering till att det i det stora hela blir en planvinst för det område som planläggs.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkartan är äldre än rekommenderade 3 månader och bör därför aktualiseras.

Stadsledningskontorets svar

Grundkartan har uppdaterats till antagandeskedet av detaljplanen.

Genomförandelen av planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller exploateringsavtal o.s.v.

Förskolan inom kvarter Smedjan (söder om torget) som Lantmäteriet benämner S1 är tänkt att även finnas i markplan i kvarterets östra sida. Skolbyggnaden inne på gården kommer sitta fast med den större buskroppen, däremot kommer det inte tillåtas någon annan verksamhet eller egenskap uppepå skolbyggnadens tak varför det kan se ut som att den är fristående.

Mer generella ekonomiska konsekvenser och kalkyler som ligger till grund för den tänkta exploateringen kommer redovisas i plan- och exploateringsavtalet. Dessa tas fram i samband med antagandet.

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att inte tillgodose riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken, väg och att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller till risken för översvämning.

Planförslaget innebär en risk att riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken, väg E18 inte tillgodoses och det behöver säkerställas att dagvattenhanteringen inte görs beroende av en lösning som kan komma att leda till att riksintresset inte kan tillgodoses.

Länsstyrelsen kan inte utifrån granskningshandlingarna bedöma om förändrad markanvändning kan ske utan risk för människors hälsa med hänsyn till föroreningsituationen. Föroreningsituationen måste till antagandet vara så utredd så att det inte kvarstår några frågetecken avseende en eventuell spridning och/eller risk för exponering av flyktiga organiska ämnen (klorerade alifater) inom planområdet.

Kommunen behöver också förtydliga hur det säkerställs att vatten inte ansamlas och orsakar översvämning inom ett område på västra sidan av bebyggelsen innan planen antas.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

I yttrandet framför Länsstyrelsen även rådgivande synpunkter kring vattenkvalitet i Igelbäcken.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Riksintresse för kommunikationer

Riksintresse för väg

Trafikverket framför i sitt yttrande, daterat 2018-03-12 synpunkter kring den dagvattendamm som planeras utanför området för att omhänderta dagvatten, vad som framstår, bl.a. från detta planområde. Dagvattendammen föreslås i direkt anslutning till E18 och Trafikverkets egna dammar i ett område som redan är geotekniskt komplicerat och här har olika typer av markförstärkningsåtgärder genomförts. Enligt Trafikverket skulle det inte gå att bygga dammen utan att orsaka skador på deras dammar och det anses även finnas risk för översvämningar i framtiden p.g.a. det tillkommande flöde som den nya dammen skulle belasta diken med.

Till antagandet behöver dagvattenfrågan vara löst så att riksintresset kan tillgodoses. Det behöver därmed säkerställas att dagvattenhanteringen inte görs beroende av en lösning som kan komma att leda till att riksintresset för väg, E18 inte kan tillgodoses.

Hälsa och risk för översvämning

Markföroreningar

Länsstyrelsen ser risker med planläggning i ett område där varken källområden eller föroreningens utbredning är kartlagd. I området norr om planområdet, enligt strukturplan 2 för västra Ursvik (daterad 2014-03-10), kommer ett stort antal bostäder uppföras där klorerade alifater har påträffats. Området ligger rakt i uppskattad spridningsriktning för grundvattnet som kommer från det misstänkta källområdet/källområdena där uppmätt halt av trikloretylen enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten motsvarar ”mycket stark påverkan” (Niras, 2017).

I granskningskedet rekommenderar konsulten att källan/källorna till de uppmätta halterna bör utredas vidare för att säkerställa att inte högre halter förekommer inom området (Golder Associates, 2017). Förslaget att lämna föroreningar kan innebära risker över tid både vad gäller exponering för boende och andra i området till följd av att förhållanden ändras inom eller i planområdets närhet. Föroreningssituationen måste vara så utredd så att det inte kvarstår några frågetecken avseende en eventuell spridning och/eller risk för exponering av flyktiga ämnen inom planområdet.

Utifrån det underlag som presenteras i granskningshandlingarna kan Länsstyrelsen inte bedöma om förändrad markanvändning kan ske utan risk för människors hälsa avseende föroreningssituationen. Detta måste vara säkerställt och utrett innan planen antas.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen kan inte se hur kommunen säkerställt att vatten inte kan ansamlas och medföra risk för översvämnning kring västra sidan om bebyggelsen då vatten troligtvis kommer att ansamlas på lågpunkten 12.90 som ligger mellan höjdpunkterna 13.12 och 12.98. Kommunen behöver därför se över hur denna risk ska hanteras i planen innan planen antas.

Rådgivande synpunkter

Vattenkvalitet

Beräknade reningseffekter, som krävs för att klara av halt- och mängdbegränsningar till följd av miljökvalitetsnormer (MKN) och Igelbäckens kulturresevatbestämmelser, kommer att vara mycket beroende av åtgärdsval inom planområdet.

Länsstyrelsen anser att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen är tillräckliga för att klara kraven för Råstabäckens belastning. För övriga dagvattenåtgärder som behövs för att inte Igelbäcken ska påverkas negativt finns rekommendationer för respektive byggherre, vilka kommer att ansvara för fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark. Igelbäcken är i dagsläget en preliminär vattenförekomst som inte har gällande MKN. Kommunerna inom vattensamverkan för Igelbäcken har dock gemensamma strikta utsläppsbestämmelser. Sundbyberg har för avsikt att följa bestämmelserna, men det framgår inte tydligt i planhandlingarna hur detta ska göras. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att redovisa vilka åtgärder byggherrarna har valt och vilka sammanlagda reningseffekter dessa täcker in, innan planen antas. Eftersom det är stora skillnader mellan reningseffekter av olika varianter av fördröjningsmagasin är det viktigt att tillräckligt med reningseffekt uppnås totalt.

Stadsledningskontorets svar

Staden har haft löpande kontakt med Trafikverket angående riksintresset för kommunikationer (E18) och dess tillhörande dagvattendammar. Ett bevakningsavtal tecknas mellan Trafikverket och Sundbybergs stad i och med detaljplanens antagande med en överenskommelse av dagvattendammens utformning och placering. I samband med detta söks även tillstånd enligt väglagen att gå in i Trafikverkets vägområde för att anlägga ett dike.

Staden har uppdaterat stycket för markföreningar utifrån en uppdaterad markföreningensutredning.

Den lågpunkt som Länsstyrelsen hänvisar till, lågpunkt 12,90, ligger i kommande korsning Kvarngatan/Mjölögatan. Dagvattnet kommer ledas ned för Mjölögatan för att hanteras i dagvattendammen som planeras i detaljplan Vallén. Planbeskrivningen har uppdaterats med denna information.

Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting

Trafikförvaltningen framförde i samrådet att ett förtydligande kring hållplatsen för buss och spårväg vid torget behövs, att Trafikförvaltningen ställer sig tveksamma till att linje 157 skulle trafikera genom Ursvik, att bullerutredningen som har tagits fram ska ta höjd för att även klara bullertillskott från Tvärbanan, att plankartan borde

kompletteras med text för störningar pga. närheten till Tvärbanan samt att genomförandeavtal bör tecknas. Sundbybergs stad kan kontakta ansvarig samhällsplanerare för att reda ut de korrekta hastigheterna.

De flesta av Trafikförvaltningens synpunkter från samrådet har blivit beaktade men vill vid granskningen framföra att Trafikförvaltningen uppmärksammat att bullerutredningens beräkningar och dess indata skiljer sig åt mellan denna bullerutredning och det underlag som upprättades av Tyréns för PM Tvärbanan Kistagrenen - Beskrivning av spårvägen och den samlade miljöpåverkan samt Stockholms och Sundbybergs detaljplaner. I detaljplanens bullerutredning beskrivs att tvärbanans hastighet är 30 km/h medan det i ovanstående PM skrivs att det är 40 km/h som är utgångspunkten. Trafikförvaltningen godkänner inte planen innan underlaget är korrekt.

I övrigt har Trafikförvaltningen inga kvarstående synpunkter.

Stadsledningskontorets svar

Stadens intention är att hastigheten på Kvarngatan ska begränsas till 30 km/h, detta kommer gälla alla trafikslag, även Tvärbanan.

Trafikverket

Riksintresse för luftfarten

För skydd av riksintresset för luftfarten måste två delar bevakas, dels flyghinderytor, dels höjdbegränsningar p.g.a. av luftfartens tekniska system. De senare ägs främst av LFV.

På sid 30 i planbeskrivningen under Bromma flygplats nämns inte att Ursvik, liksom huvuddelen av Sundbybergs kommun, ligger inom Bromma flygplats horisontella hinderbegränsande yta. Högsta totalhöjd för objekt är 59,56 m över nollplanet. Denna högsta höjd är alltså dimensionerande, inte LFV:s angivna högsta höjd, 62 m över nollplanet med hänsyn till Ballsta radar. Denna är inte direkt kopplad till verksamheten vid Bromma flygplats, även om den ligger nära, utan till luftfarten över ett mycket betydligt större område. Planbeskrivningen måste kompletteras så att detta framgår.

På plankartan måste högsta totalhöjder anges, inte högsta nockhöjd, eftersom detaljplaneområdet ligger inom den hinderbegränsande ytan. Det kan i vissa fall ges dispens från flygplatser för tillfälliga flyghinder såsom byggkranar. Bromma flygplats, dit en sådan dispensansökan ska skickas, är dock mycket restriktiv med att medge sådana dispenser.

Buller

Granskningskedets Trafikbullerutredningen, ÅF Infrastructure, 2017-10-27, baseras beräkningar av bullernivåer på trafikuppgifter på basprognos 2030.

Enligt 8 § förordningen ska vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Vid bullerutredningar inför nybyggnad av bostäder ska beräknade gränsvärden för buller och vibrationer utgå från Trafikverkets basprognoser för år 2040 för att de ska

kunna bedömas av Trafikverket. Andra faktorer inom transportsystemet, vilka i förekommande fall inte omfattas av gällande basprognoser, kan också vara relevanta att beakta. Om bullerutredningen visar överskridanden av gränsvärden och om en detaljplan ändå fastställs som avsteg från Trafikverkets bedömning, kan Trafikverket komma att kräva full ersättning för de kostnader som kan uppkomma för Trafikverket av den byggnadsnämnd som beviljat avsteget. Överskridanden av gränsvärden för buller och vibrationer kan annars leda till en allmänt försämrad tillgänglighet både regionalt och lokalt, i form av restriktioner såsom nedsatt hastighet och begränsningar för tung trafik.

Från 1 juli 2017

Regeringen har beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. En höjning av bullerriktvärdena enligt dagens beslut innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. Regeringen väljer i dag därför att tillmötesgå riksdagens krav och höjer riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar enligt följande:

en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Eftersom de aktuella bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt, gäller övergångsbestämmelsen till den bestämmelsen. Detta innebär att de nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015.

Detaljplanarbetet för aktuell detaljplan inleddes enligt informationen på Sundbybergs stads hemsida redan 2010, så Trafikverket är tveksam till om de nya reglerna är tillämpbara i detta ärende. Oavsett vilket, anser Trafikverket att Trafikbullerutredningen måste revideras utifrån prognostiserade trafikuppgifter för år 2040 för att Trafikverket ska kunna göra en bedömning. Bullerutredningen ska då visa att riktvärdena kan innehållas utifrån den lagstiftning som sedan tillämpas.

Dagvattenhantering

Trafikverket har för synpunkter erhållit ”PM-projektering av dagvattendamm Ursviks Västra delar”. Trafikverket har uppfattat det så att denna planeras omhändertaga dagvatten även från detaljplaneområdet ”Torget”. Svar lämnades 1 mars att den föreslagna dammens läge inte kan accepteras. Dammen föreslås i direkt anslutning till E18 och Trafikverkets egna dammar. Trafikverket har även fått detaljplanen för Vallen på samråd, Vallen (DNR KS 0639/2015), vilken innefattar park och blandad bebyggelse med bullerskydd. Dessa åtgärder förutsätts ha en skärmande och skyddande inverkan på aktuellt planområde. Planområdet för Vallen innehåller även en dagvattendamm för omhändertagande av dagvatten från större

delar av Västra Ursvik. Dagvattendammen föreslås i ett område invid E18 som redan är geotekniskt komplicerat och olika typer av markförstärkningsåtgärder har genomförts i samband med ny sträckning för Kymlingelänken/E18. Trafikverket anser att Sundbybergs stad ska tillämpa LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten) i båda dessa detaljplaner. Trafikverket kan inte medge ett anläggande av förslagen dagvattendamm. Då detaljplanen Vallen är i samrådsskede och således efter i tidsplaneringen för detaljplanen för Torget måste dessa frågor redas ut innan detaljplanen för Torget kan gå till antagande och ett genomförande påbörjas eftersom detaljplanen Vallen innefattar skyddsåtgärder och dagvattenhantering som är nödvändiga för detaljplanen för Torget. Om ovanstående tekniska frågor som framför allt gäller dagvatten och geoteknik och om en reviderad bullerutredning visar att riktlinjerna klaras på ett tillfredställande sätt är Trafikverket positiv till planförslaget då det innebär en stadsutveckling nära kollektivtrafik i form av spårväg och nya busslinjer och då stadsplaneringens kvarterstruktur har fokus på att gående och cykeltrafikanter i första hand vilket är en utveckling som går hand i hand med de transportpolitiska målen, vilka Trafikverket ska verka för.

Stadsledningskontorets svar

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om Bällstaradarns påverkan på området.

Plankartan har en bestämmelse om högsta bygghöjd på 59,5 meter över nollplanet. Denna har flyttats och står nu med övriga höjdbestämmelser.

Staden har tagit fram en uppdaterad bullerutredning till antagandet av detaljplanen som hanterar prognosår 2040.

Staden har haft löpande kontakt med Trafikverket angående dagvattendammarna och dess placering och funktion. Ett bevakningsavtal tecknas mellan Trafikverket och Sundbybergs stad i och med detaljplanens antagande med en överenskommelse av dagvattendammens utformning och placering. I samband med detta söks även tillstånd enligt väglagen att gå in i Trafikverkets vägområde för att anlägga ett dike.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har en 0,4 kV ledning i södra plangränsen (mörkblå streckad linje) och ett par 24 kV markkablar i östra plangränsen (ljusblå streckad linje), får vi u-område för dessa som vi begärt enligt samrådsredogörelsen blir det bra. Koncessionsgränsen mellan Vattenfall och Ellevio går igenom området ((mörkblå heldragen linje). Det pågår ett arbete med att justera denna. Detta måste lösas för att elnätanläggningar ska kunna byggas till ny bebyggelse inom nytt planområde på ett så effektivt sätt som möjligt.

Vattenfall önskar ett E-område i hörnet Ladugårdsgatan/Ursviks allé för ny nätstation. Vattenfall önskar att den ska vara fristående nätstation på Torget bredvid byggnaden. Vattenfall vill helst inte ha en inhyst nätstation inne i en byggnad.

Stadsledningskontorets svar

Byggnaden i hörnet Ladugårdsgatan/Ursviks allé får bestämmelsen E för att möjliggöra en ny nätstation. Denna ska dock inhysas i byggnadens garage eller källare.

Sundbybergs stads nämnder och bolag

Byggnads- och tillståndsnämnden

Användning av mark och vatten

BC, Bostäder eller centrum

För att bestämmelsen ska vara tydlig behöver det stå: "Bostäder och centrum"

CB2, Centrum, främst handel eller besöksintensiva verksamheter i våning 1 och 2. Utöver bostadsentré medges inte bostadsändamål från våning 1 till och med våning 3.

Bestämmelsen innebär att byggnaden används för centrumändamål i våning 1 till och med 3.

Bestämmelsen "besöksintensiva verksamheter" måste definieras i planbeskrivningen.

S1 Förskola, Huvudentré ska placeras mot Ladugårdsgatan. Takterrass och källare/garage med användning BC tillåts.

Bestämmelsen är svårtolkad och behöver förtydligas.

Egenskaper för markens bebyggande

e000 Största byggnadsarea (BYA m²) ovan (exkl.) källare/garage (underbyggd gård). Balkong/burspråk 3 m ovan mark (även utkragande ovan allmän mark) ska räknas som del av angiven BYA. Anordningar som används för lek (lekstugor eller trappor/ramper/rutschkana som undertill hålls öppna) räknas inte som del av BYA. Nämnden föreslår följande formulering då beräkning av byggnadsarea borde följa SIS:

"Största byggnadsarea (BYA) ovan (exkl.) källare/garage (underbyggd gård). Utkragande byggnadsdelar oavsett avstånd till mark är ej tillåtet (ex balkong, burspråk, loftgång). Anordningar för lek tillåts utöver angiven BYA."

II Högsta antal våningar. Mindre teknikrum eller oinredd vind (där förvaring/förråd räknas som inredd vind) räknas ej som våning.

Formuleringen och syftet med bestämmelsen är otydlig. Nämnden föreslår att bestämmelsen omformuleras, till exempel:

"Utöver angivet våningsantal får ytterligare en våning uppföras som innehåller teknikrum, förråd, hisstoppar och dyligt. Får ej inredas till bostad."

II-III Högsta antal enligt ovan. Minst 1/3 ska utföras i lägsta (eller lägre), angivet våningsantal (längs takfot/byggnadens längd).

För att syftet med bestämmelsen, att få ned hela byggnaden en våning, föreslår nämnden följande tillägg: "(längs takfot/byggnadens längd och bredd)."

Vidare undrar nämnden vad "enligt ovan" betyder? Skriv ut hela bestämmelsen så att det blir tydligt vad den innehåller.

Högsta nockhöjd (enligt ovan). Minst 1/3 ska utföras i lägsta (eller lägre) angiven höjd (längs takfot/byggnadens längd)

För att syftet med bestämmelsen, att få ned hela byggnaden en våning, föreslår nämnden följande tillägg: "(längs takfot/byggnadens längd och bredd)."

Högsta höjd över nollplanet för ovasidan av konstruktionen för underbyggd gård. Marknivå/gård tillåts även ovan angiven höjd, samt komplementbyggnader (1 vån) enligt bestämmelse e.

Om det är bestämmelse e000 som anses behöver detta förtydligas.

Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Balkong tillåts ej ovan egenskapsområde. Komplementbyggnad medges enligt bestämmelse e.

Nämnden föreslår följande förtydligande: Balkong/er samt bestämmelse e000.

Placering, utformning

Balkong ovan allmän plats får inte glasas in eller förses med tak

Nämnden föreslår följande förtydligande: Balkong/er

Portiker utformas med en fri höjd av minst 4,5 m.

För att säkerställa en lämplig passage borde ett minsta breddmått också finnas.

Ovan/mot gård är fri höjd 2,5 m

Förtydliga denna bestämmelse enligt följande: "Balkonger ovan/ mot gård ska ha en fri höjd om 2,5m.

I detaljplanen finns det nio olika balkongbestämmelser som är utspridda på många ställen.

Nämnden förordar att bestämmelserna på balkongerna ses över. Några bestämmelser strider mot varandra och andra anger olika höjder.

f₁ Balkong samt byggnad ska rymmas inom angiven byggrätt och vara indragen från fasadliv (tillåts inte kraga ut ovan allmän plats).

Denna bestämmelse ska fungera tillsammans med f₆. Bestämmelsen är otydlig, till exempel, hur definieras en indragen balkong?

f₃ Ovan allmän plats tillåts burspråk kraga ut max 1m med en area av 0,5*burspråkets längd. Därtill tillåts balkong kraga ut 1,5 m från fasad med fri höjd om minst 3,8 m till mark förutsett att gatubredd (allmän plats) överstiger 13 m.

Denna bestämmelse är svårtolkad och riskerar att bli svårarbetad. Nämnden förordar att denna bestämmelse förtydligas exempelvis med en ritningsillustration.

f₄ Minst 500 m² ska utformas som gemensam friyta/gård/terrass

Bestämmelsen behöver förtydligas då flera frågor uppstår, till exempel, ska ytan vara sammanhängande eller får den delas upp? Får man välja mellan gård eller terrass?

f₅ En gemensam terrass/friyta/gård ska finnas. Täcker bestämmelsen flera egenskapsområden ska minst en terrass finnas i något av områdena.

Bestämmelsen är otydlig, kan man välja antingen terrass eller gård? Om det är krav på takterrass som avses måste detta förtydligas.

f₆ Mot allmän plats och gård ska översta våningen vara indragen minst 1,5 m relativt byggnadens area (definierat enligt bestämmelse e).

Om det gäller bestämmelsen e000 bör detta förtydligas. Hur ska begreppet "relativt byggnadens area" tolkas?

v00 Entréplan mot allmän plats och gavel mot x-egenskapsområde ska användas för centrumändamål, bostadsentré medges. Vid angivet procenttal (v50) ska minst motsvarande angiven procent av byggnadens längd användas för centrumändamål, exkl. bostadsentré.

Nämnden undrar om v-bestämmelsen avser hela byggnadens djup? Nämnden anser generellt att det är för lite lokaler längs Kvarngatan med tanke på att det är områdets huvudgata.

V3 Mellan gård och allmän plats ska minst en koppling uppfylla tillgänglighetskraven (t.ex. portik) utan att behöva passera trapphus. Kopplingen får inte stängslas in.

På många ställen är höjdskillnaden mellan gata och gård avsevärd vilket kommer kräva långa ramper.

Kvarteret Bastun

Kvarteret har en byggrätt i södra hörnet för ett 3-våningshus. Egenskapslinjerna är sneda i förhållande till hörnet.

Kvarteret Brygghuset

Flera av egenskapsgränserna förefaller vara sneda inom kvarteret. En av byggrätterna saknar högsta nockhöjdbestämmelse. Kvarteret innehåller bestämmelsen v3 vilket innebär att kvarteret ska ha en tillgänglig öppning mellan gata och gård. Vem får ansvaret att ordna den om kvarteret bebyggs av flera olika byggherrar? Bestämmelsen v som vetter mot Ursviks allé saknar procenttal. Innebär detta att 100 % av entréplan ska vara lokaländamål?

Ursviks torg

I planbeskrivningen framgår det att Torget utgör en viktigt kommunikations- och mötesknutpunkt samtidigt som det kommer vara en central yta för tillfälliga evenemang och verksamheter. Torget ska få plats med vatteninstallation, möblering samt uteserveringar. Utanför Torget vid Kvarngatan kommer både tvärbana och bussar att ha hållplats vilket innebär att många människor rör sig till och från platsen. I planbeskrivningen påtalar man att torget är relativt litet med tanke på omgivande upptagningsområde och den knutpunkt torget kommer att göra.

Detaljplanen Torget ingår i området Västra Ursvik som angränsar till Stora Ursvik. I Stora Ursvik bor drygt 5000 människor och lika många beräknas tillkomma i Västra Ursvik. Detta Torg är det första och hittills det enda som byggs i området och blir

1350 kvm. Om man jämför med de torg som finns i Sundbyberg så ser den ungefärliga storleksfördelningen ut enligt följande:

Storskogstorget 2500 kvm, Sundbybergs torg 1750 kvm, Rissne torg 1600 kvm, Tuletorget 1400 kvm, **Västra Ursviks torg 1350 kvm**, Brotorp 1000 kvm, Nybergs torg 945 kvm.

I Sundbyberg är endast Nybergs torg och torget i Brotorp mindre. Med tanke på att det är en ny stadsdel som växer fram och det enda torget som troligtvis kommer att byggas ställer sig nämnden frågande till hur detta torg ska kunna bli användbart och funktionellt när det är så litet. Finns det något material där man har analyserat och bedömt hur många människor som kommer att röra sig till och från platsen? Hur många cyklar kommer det att bli och var ska de få plats? Illustrationen i planbeskrivningen på sid 17 finns ca 40 cykelplatser inritade.

Illustrationskarta

Nämnden tycker att det är bra med en illustrationskarta som ger en bild av hur området kan bli med avseende på husplaceringar och volymer. Dock verkar antalet våningar och hushöjd på byggnaden mot torget och gaveln på det hus som finns på Torgets kortsida inte stämma med detaljplanen. De husen är lika höga i illustrationen men har i detaljplanen en höjdskillnad på 8 m. Det är viktigt att en illustration redovisar vad som är möjligt att göra och, inte som nu, visar vad dagens byggherrar planerar. Det är viktigt för att kunna ta ställning till förslaget och bedöma dess omfattning.

Markföroreningar

I detaljplanelhandlingarna framkommer det att marken tidigare använts som en motocrossbana, en driving-range för golf, uppställningsplats för Trafikverkets byggnadsmaterial och maskiner i samband med ombyggnationen av E18 samt arbets- och byggetableringsområde för byggnationer av andra delar av Ursvik.

Markundersökningar som har utförts i området visar på låga föroreningshalter i Ursviks västra delar men att det förekommer några förhöjda föroreningshalter av främst metaller och PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Kompletterande mätningar pågår i Försvarsmaktens regi. Det framkommer inte vart dessa prover tas. De föroreningar som finns ska saneras och för att säkerställa att det inte förekommer några föroreningar utöver dessa bör stickprov tas av schaktmassorna för bland annat PAH, CAH (klorerade alifatiska kolväten) och metaller. Skulle det visa sig att marken eller schaktmassor innehåller förhöjda halter av något av ovanstående ska miljöenheten kontaktas för redovisning av eventuella åtgärder. All sanering ska anmälas till miljö- och bygglovsenheten snarast, dock senast 6 veckor innan.

Buller, skola och förskolegård

Enligt bullerutredning som har tagits fram i samband med denna plan framkommer det att planerad bebyggelse kommer att utsättas för höga bullernivåer från vägtrafiken. Utformning och möjlighet till tyst sida ska prioriteras.

Inom kvarteren Gårdshuset och Uthuset krävs genomgående lägenheter för att hålla 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid på ljuddämpande sidan. I kvarteren Smedjan och Brygghuset planeras förskolor. Utformningen av förskolegårdarna samt val av fasadmateriell och ventilation bör anpassas så att ljudnivåerna i de planerade bostäderna uppfyller gällande lagkrav. På Kvarngatan kommer den nya dragningen av tvärbanan att gå. Vid framtagande av fastigheternas konstruktioner behöver buller och vibrationer från tvärbanan tas med i beräkningarna.

I kvarteret Kvarnstenen kommer en skola/förskola att byggas. Intill detta kvarter kommer det att vara en sammanhållen park. Skolan/förskolans placering är tänkt längs med Gamla Enköpingsvägen. Denna planering anser nämnden som bra då byggnaden kommer att fungera som ett bullerplank för gården. Bullernivåerna på gården ska inte vara över 50 dBA ekvivalent ljudnivå enligt Boverket och Naturvårdsverket. Intill kvarteret Kvarnstenen slutar Stallgatan i en vändplats där transporter till skolan kan ske, både från föräldrar och för leveranser. I planförslaget presenteras en möjlighet till förlängning av Stallgatan till Enköpingsvägen. Denna möjlighet anser nämnden bör tas bort då en sådan väg troligen kommer att skapa mer buller på skolgården samt dela upp Kvarnparken i två delar och bidra med ökade bullernivåer i parken.

Luftkvalitet

Utformningen av kvarter, gator och gränder behöver noga granskas för att minimera luftföroreningar i området och att det finns tillräckligt med luftomsättning vid de små gatorna så att föroreningarna inte stannar kvar.

Olika typer av byggnadsmateriell, växtlighet och annat som kan bromsa spridning eller förhindra att luftföroreningar sprids bör undersökas. I framtagandet av ”Program för västra Ursvik” utfördes beräkningar för luftföroreningshalter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Dessa två parametrar ingår i Miljökvalitetsnormerna för luft. Det finns ingen information om övriga parametrar som ingår i Miljökvalitetsnormerna för luft. Luftkvaliteten för hela detaljplaneområdet behöver utredas vidare när utformningen blir fastslagen.

Dagvatten

I planområdet förekommer två avrinningsområden till olika recipienter, Igelbäcken och Norra Råstabäcken. Hanteringen av dagvatten i området är viktigt för att inte försämra vattenkvaliteten i dessa. Målet i detaljplanen är att dagvattenfrågan ska lösas vid källan, både när det gäller kvartersmark och allmän platsmark. En reningsdamm för dagvatten från gator och torg samt överskott från tomtmark ska anläggas norr ut i planområdet. I planområdets södra del kommer inga ytterligare åtgärder att vidtas då kvarter och park ska klara av hanteringen av dagvattnet, även vid 100 års regn.

Lokalt omhändertagande av dagvatten är helt i linje med stadens ambition gällande dagvattenhantering. Dagvatten ska ses som en resurs och om möjligt synliggörs i öppna dagvattensystem för att skapa ett lokalt mervärde i parker och bebyggelseområden.

Om dränering- och länshållningsvatten ska släppas ut i närliggande områden ska en handlingsplan tas fram för hur vattnet ska hanteras. Denna handlingsplan ska presenteras för Miljö- och bygglovsenheten och SAVAB (Sundbyberg Avfall och Vatten AB) innan arbetet startar.

Garage

Garage planeras i området. Nämnden förordar att det inte installeras några golvbrunnar i garaget utan att det istället till exempel installeras rännor i golvet där vattnet kan rinna och därefter dunsta. Kommer golvbrunnar att installeras ändå ska dessa vara sammankopplade med en oljeavskiljare.

Stadsledningskontorets svar

Stadsledningskontoret noterar förvaltningens synpunkter angående plankartan och har arbetat in dessa kommentarer i den mån det är möjligt.

I planarbetet har det utretts hur många personer som kommer röra sig till och från torget. En utredning för cykeltrafik och var dessa behöver parkera har tagits fram och bistår utformningen av torget. Detta hanteras dock utanför planarbetet.

Illustrationsplanen har tagits bort som bilaga, och finns nu enbart i planbeskrivningen för att ge en bild av vad som kan byggas.

Stadsledningskontoret håller med förvaltningen om att val av fasadmaterial kommer vara viktigt vid utformning av hus för att nå så bra ljudnivåer som möjligt. Stallgatans förlängning hanteras inte i detaljplan för Torget då parkområdet och förskolan har bytts ut till en egen detaljplan, detaljplan för Torget.

Vid mätningar av MKN luft är det totalt 12 parametrar som mäts. Nio av dessa anses vara så pass låga att de klaras i hela region Stockholm varför de sällan nämns i planbeskrivningar. Av de som brukar vara värda att nämna återfinns PM10 och NO2. Båda dessa hamnar under de normerande värden som finns och klaras därmed i hela programområdet.

Västra Ursviks detaljplaner jobbar med att byta upp dagvattenhanteringen som en stadsmiljö- och pedagogisk resurs i stadsbilden. Dagvattendammarnas utformning kommer att hanteras i detaljplan Vallen. Tät kontakt med SAVAB och Trafikverket har förts i arbetet.

Förskolenämnden

I samband med när det byggs nya bostäder och Sundbybergs stad växer, ökar barnantalet och då även efterfrågan på förskoleplatser. I planbeskrivningen hänvisas det till planer på framtida förskolor vilket är bra. Det är viktigt att tidigt börja planera utifrån befolkningsprognosen den framtida efterfrågan och behovet. När det byggs nya bostäder behövs ett ökat behov att förskoleplatser tas i beaktning.

Barns och ungas perspektiv ska vara en naturlig del i samhällsbygget och barn ska ges möjlighet till inflytande i den fysiska planeringen. Särskilt hänsyn ska beaktas till

barnen och deras behovsbedömning att gå och resa till och från skolan och ta sig till fritidsaktiviteter. Med hjälp av barnkonsekvensanalyser prövar man vilka konsekvenser olika val och beslut får för barn och unga.

I övrigt har Förskolenämnden inga invändningar mot förslaget som det ser ut nu.

Stadsledningskontorets svar

Stadsledningskontoret har en tät dialog med bland annat lokalstrategerna för att kunna möta upp förskole- och skolbehovet. Barnkonsekvensanalyser har tagits fram under planarbetets gång.

Grundskole- och gymnasienämnden

Grundskole- och gymnasienämnden vill framhålla vikten av att skapa säkra och trygga trafikmiljöer i områden där barn och elever rör sig. Trafikmiljöer i närheten av skolor och långst med skolvägar är av särskild betydelse.

När det byggs nya bostäder och Sundbybergs stad växer ökar elevunderlaget och efterfrågan på skolplatser. Den ökade efterfrågan och behovet av skolplatser måste tas i beaktning när bostäder byggs och vid planering av skolplatser.

I övrigt har grundskole- och gymnasienämnden inga invändningar mot förslaget.

Stadsledningskontorets svar

Stadsledningskontoret har en tät dialog med bland annat lokalstrategerna för att kunna möta upp förskole- och skolbehovet. Trafikfrågan är viktig att beakta vid placering av skolbyggnader så att onödiga konfliktzoner kan undvikas.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden har inga fler synpunkter än de som framställdes i samrådet. Nämnden är positiva till att konsten och enprocentregeln nu lyfts i förslaget till detaljplan samt att detta kommer regleras i separata avtal.

Stadsledningskontorets svar

Stadsledningskontoret noterar Kultur- och fritidsnämndens kommentar.

Stadsmiljö- och tekniska nämnden

Stadsmiljö- och tekniska nämnden anser att såväl plankartan som planbeskrivningen kan förtydligas.

Plankartan

Nämnden anser att utfartsförbud ut på torget ska gälla från båda husen mot torget. I höjd med kvarteret Foderladan finns en egenskap som behöver ses över, det är oklart vad den innebär.

Förskolan vid parken regleras lämpligen som förskola, då det råder skillnader i resmönster mellan skola och förskola.

I korsningen Ladugårdsgatan-Badhusgatan finns prickmark med ett träd. Här kan balkong inte tillåtas kraga ut såsom prickmarksbestämmelsen anger, på grund av trädet.

Användningen gata byts lämpligen ut till lokalgata för att förtydliga hierarkin.

Planbeskrivningen

Av gestaltningen av torget framgår att cykelparkering och skärmtak ska placeras på intilliggande gator. Nämnden anser att detta motverkar torgets funktion som bytespunkt och att cykelparkering med tak ska placeras och utformas så att den upplevs som integrerad i torgets gestaltning. Väderskyddad cykelparkering är enligt planbeskrivningen planerad under torget, vilket med fördel ändras till möjliggjord, för att öppna upp för andra, gestaltningsmässigt integrerade, lösningar.

Gångfartsgata är ett begrepp som inte finns regleringsmässigt. Använd hellre uttrycket shared space/gemensamt utrymme. Det bör förtydligas att biltrafikens framkomlighet är begränsad, till förmån för gång, cykel och kollektivtrafik.

Kollektivtrafikavsnittet kan utvecklas. Det finns flera busslinjer som skulle kunna gå igenom detaljplaneområdet, till exempel linjerna 155, 179, 506 och 540. För att minska konkurrensen mellan busstrafik och tvärbanan kan befintlig linje 504 få en ny linjesträckning och fortsätta över Ursviks torg vidare till Stockholms stad. Förutsättningar ska i framtiden finnas för ytterligare kollektivtrafik och en eventuell stomnätbuss genom området, med tillhörande hållplatser. Det kan också förtydligas att biltrafikens framkomlighet är begränsad, till förmån för gång, cykel och kollektivtrafik.

Det kan också förtydligas att skrivningen om minst tre meter gångyta gäller Kvarngatan, liksom hur detta ska säkerställas.

Av planbeskrivningen framgår att bilparkering inte tillåts på gården utan ska lösas i garage under bostadsgården eller utanför planområdet. Detta är otydligt. Det måste vara tydligt var bilparkering ska ske. Av förslaget till mobilitetsnorm framgår att parkering avseende bostäder och kontor ska ordnas inom kvartersmark. Det gäller för såväl parkering för cykel och bil som för besöksparkering. Om parkering inte kan tillgodoses på kvartersmark kan ett parkeringsköp bli aktuellt. Parkeringstal för bil är flexibla avseende flerbostadshus, vilket innebär att parkeringstalet är beroende av vilka mobilitetsåtgärder som genomförs.

Stadsledningskontorets svar

Planbeskrivningen förtydligar texten om att cykelgarage möjliggörs under torget.

Planbestämmelsen Gata kommer finnas kvar i plankartan. Plankartan har setts över efter stadsmiljö- och tekniska nämndens synpunkter angående utfartsförbud.

Skolbyggnaden i det södra parkområdet har lyfts ut till en separat detaljplan, detaljplan för Kvarnkullens park, och kommer hanteras där. Stadsledningskontoret noterar dock synpunkten angående olika resmönster beroende på användningen skola eller förkola.

Skolbyggnaden i det södra parkområdet har lyfts ut till en separat detaljplan, detaljplan för Kvarnkullens park, och kommer hanteras där. Stadsledningskontoret noterar dock synpunkten angående olika resmönster beroende på användningen skola eller förskola.

Stadsledningskontoret noterar kommentaren om prickmark för träd i korsningen Ladugårdsgatan/Bastugatan men låter den stå kvar.

Texten om cykelparkering, bilparkering och garage har uppdaterats efter den mobilitetsnorm som antogs i april 2018.

Planbeskrivningen har justerat texten om gångfartsgata till gångfartsområde som är en bättre benämning då den stöds av Boverkets rekommendationer för planbestämmelser i detaljplaner.

Texten om kollektivtrafikens linjestreckningar har justerats. Val av linjer och turtäthet behöver diskuteras vidare med Trafikförvaltningen.

Planbeskrivningen har förtydligats angående tre meter gångyta för Kvarngatan.

Sundbyberg Avfall & Vatten AB

Planbeskrivningen innehåller en utförlig beskrivning av avfallshanteringen. Dock har vi några synpunkter:

Det står att Sundbybergs stads riktlinjer för avfallshantering ska beaktas. Det är fler dokument att ta hänsyn till. De rätta namnen på dokumentet är "Föreskrifter om avfallshantering", "God avfallshantering vid ny- och ombyggnation, Sundbybergs stads riktlinjer" samt "Handbok för stationär sopsug i Sundbyberg".

Avsnittet om avfallsutrymmen och angöring kan behöva förtydligas. Utrymmenas placering och utformning ska samrådats med Sundbybergs Avfall och Vatten AB (istället för Sundbybergs avfallsansvariga förvaltning). Angöringsplatser för sophämtningsfordon får inte anläggas längs Kvarngatan och Ursviks allé. Därmed måste avfallsutrymmen placeras längs andra gator. Vi hoppas att detta framgår tydligt av planbeskrivningens nuvarande formulering. Angöringsplatser placeras och utformas i samråd med både Sundbybergs Avfall och Vatten AB och stadens trafikplanerare.

Återvinningsstationer är planerade i söder på Gamla Enköpingsvägen samt i norr på Båtman Rinkens gata. Det är viktigt att dessa platser blir utmärkta som teknisk anläggning i respektive plankarta, som exempelvis i plankartan för Stora Ursvik etapp 3.

Vatten och avlopp

Försörjning av vatten och spillvatten kan ske via anslutning till befintligt allmänt ledningsnät i Ladugårdsgatan, Badhusgatan samt Stugvägen eller till det planerade ledningsnätet i Ursviks västra delar.

Vi vill uppmana till att inför byggnation ta kontakt med Sundbybergs Avfall och Vatten AB angående uppgift om tillgängligt vattentryck vid förbindelsepunkten och behov av intern tryckstegring.

När det gäller fettavskiljare gäller Sundbyberg Avfall och Vattens "Handbok för fettavskiljare". Alla fastigheter med livsmedelsverksamhet, som avger mer fett till avloppet än ett normalt hushåll skall förses med fettavskiljare. Exempel på sådana verksamheter är restauranger, caféer, skolor och förskolor.

Dagvatten

Kapaciteten i befintliga dagvattensystem i Badhusgatan och Ladugårdsgatan tillåter inte anslutning av ytterligare flöden. Därför måste kvarteren och dess

dagvattenhantering utformas så att anslutning av dagvatten kan ske till planerat ledningsnät i Ursviks västra delar. Möjlig anslutning av dagvatten från respektive kvarter till allmän dagvattenledning är:

- kv. Bastun: Dagvattenledning i Stugvägen.
- kv. Gårdshuset: Dagvattenledning i Mönstringsvägen och/eller Kvarngatan.
- kv. Uthuset: Dagvattenledning i Mönstringsvägen och/eller Kvarngatan.
- kv. Brygghuset: Dagvattenledning i Ursviks Allé och/eller Kvarngatan.
- kv. Kvarnstugan: Dagvattenledningen i Ursviks Allé och/eller Kvarngatan.
- kv. Smedjan: Dagvattenledning i Gamla Enköpingsvägen och/eller Kvarngatan.

De angivna höjderna i planområdesgränserna stämmer inte överens med höjder framtagna i systemhandlingen för Ursviks västra delar. Detta bör ses över då höjdsättningen har stor betydelse för att få till stånd en fungerande dagvattenavrinning. I planområdet sydöstra hörn, korsningen Gamla Enköpingsvägen/Ladugårdsgatan, är höjdsättningen särskilt viktig så att bebyggelsen utformas på ett skyfallssäkert sätt.

För kv. Brygghuset är det viktigt att beakta möjligheten till en sekundär avrinningsväg och att eventuell portik placeras i kvarterets lågpunkt.

Stadsledningskontorets svar

Stadsledningskontoret har justerat planbeskrivningen så att rätt riktlinjer, texter om avfallsutrymmen och angöring nu används.

Stadsledningskontoret har tagit bort höjderna i plankartan, som enbart var illustrationer, för att undvika missförstånd. Utformningen av dagvattensystemen behöver arbetas vidare med i samverkan med SAVAB. Kontakt med SAVAB kommer även tas inför byggstart.

Äldrenämnden

Äldrenämnden har följande synpunkter:

- En lämplig placering för ett mellanboende för äldre i kvarteret
- Kvarnstugan, på Torget, med närhet till service och kommunikationer.
- Staden bör säkerställa att ett särskilt boende för äldre planeras in i de västra delarna av Ursvik.
- I ett nytt bostadsområde finns möjlighet att ha en hög ambition när det gäller tillgänglighetsfrågorna. Därför bör mer specificerade riktlinjer och åtgärder preciseras så att utformningen blir av hög kvalitet.
- Det behöver finnas tillräcklig tillgång till allmänna eller särskilda parkeringsplatser så att hemtjänsten vid larmutryckning kan parkera i närheten av dem som larmar. Även färdtjänst och sjuktransporter måste ha möjlighet att stanna i närheten av de personer som behöver detta.

Stadsledningskontorets svar

Ett mellanboende tillåts i anslutning till torget. Planeringen följer de riktlinjer för tillgänglighet som har tagits fram av staden. Planprogrammet för Ursviks västra delar anger att ett särskilt boende för äldre lämpligen studeras i de norra kvarteren, det vill säga i en av de kommande (ännu ej påbörjade) detaljplanerna.

Övriga Folksam

Folksam äger genom dotterbolagen Boende Ursvik 22 AB och Boende Ursvik 32 AB (nedan "Folksam Fastigheter") fastigheterna Foderladan 1 och Badstugan 1 i Sundbyberg. Med anledning av granskning av detaljplan för blandad bebyggelse inom Ursvik västra delar, fastighet Sundbyberg 2:79 och 2:85, Torget Sundbyberg stad vill Folksam i egenskap av fastighetsägare till berörda fastigheter lämna detta yttrande.

Folksam Fastigheter äger fastigheterna Foderladan 1 och Badstugan 1, Ursvik, som ligger i direkt anslutning till det föreslagna detaljplaneområdet. Våra två fastigheter innehåller sammanlagt 263 bostadslägenheter, flera butiker samt garage.

Folksam Fastigheter är positiva till att Ursvik utvecklas och att fler bostäder och förskolor byggs samt att torg skapas. Den planerade bebyggelsen kommer att ge Ursvik ytterligare stadskaraktär vilket är positivt för de boende i området. Kollektivtrafiken till Ursvik behövs förstärkas ytterligare och vi ser positivt på att tvärbanan utvecklas i angränsande detaljplaner. Staden ska utvecklas samtidigt som nuvarande boendemiljöer ska behålla eller tillföras kvaliteter.

I planförslaget föreslås att ett 7-våningshus byggs i kvarteret invid Foderladan och att ett 14-våningshus byggs invid Badstugan. Detta kommer att påverka ljusinsläppet till våra fastigheter och därmed påverka våra hyresgästers boendekvalitet negativt. Den genomförda solstudien visar att dagsljusvärdena blir mycket låga med planerad bebyggelse. Hur har detta beaktats i utformningen av byggnaderna? Vi vill att höjderna i detaljplaneförslaget omprövas till att vara max 6 våningar vilket ansluter till befintlig bebyggelse. Framförallt innergården i Badstugan upplevs redan i dagsläget vara mörk och skuggig och ett grannhus på 14 våningar är inte främjande för de boende i Badstugan. Kvarteret invid torget, märkt BC, har otvetydig våningshöjd. Vilken våningshöjd är planerad? Vi vill ha noggrannare redogörelse för hur Foderladan och Badstugan påverkas av samtliga nya byggnader och få en dialog kring detta. Vi förutsätter att gatubredderna är dimensionerade utifrån dagens situation och morgondagens prognosticerade trafik så att gående, kollektivtrafik, bilar, cyklar, transporter och räddningstjänst tryggt och effektivt kan röra sig i området. Våra fastigheter ska inte påverkas negativt av de nya gatorna eller gatubredderna.

Vi vill i detta yttrande nämna två saker som vi anser inte fungerar bra i dagens Ursvik och som vi särskilt vill att staden uppmärksammar i fortsatta utvecklingen av Ursvik. Området upplevs idag som otryggt av de boende i området. Det är framförallt kvällstid som det blir ödsligt och otryggt. Tryggheten är något som vi

alla ska arbeta för att säkerställa. Det är dock särskilt viktigt att tryggheten beaktas noggrant i stadsutvecklingsfasen. Dagsljusfrågan är avgörande då otrygghet ofta upplevs när dagsljuset inte kommer ner till gatunivå och det skapas mörka miljöer och gränder. Att butiker planeras i bottenvåningarna på de nya byggnaderna kan inte vara enda lösningen.

Ett annat problem som finns i dagens Ursvik är avfallshanteringen och inte minst den befintliga sopsugsanläggningen. Den drabbas ofta av stopp och andra problem vilket innebär att de boende istället lägger soppåsarna på trottoarerna. En faktor som inte bidrar till trivsel och trygghet i området. Anläggningen är dessutom mycket kostsam för fastighetsägarna i området. Sundbybergs stad, som har ett mycket högt bostadsbyggande med fokus på hållbara miljöer, borde granska, ifrågasätta och utvärdera denna lösning. Vi förutsätter att Sundbybergs stad bidrar till att lösa dagens problem och att de framtida byggnaderna i området får en fungerande avfallshantering från start. Vi önskar ta del av detta utredningsarbete och få en dialog kring avfallshanteringen i området.

Folksam Fastigheter förutsätter att Staden och exploatörerna säkerställer att inga skador, begränsningar eller nya krav under eller efter byggtiden uppkommer på våra byggnader eller mark pga. nybyggnaderna. Det är också av stor vikt att byggnation utförs med största hänsyn till befintliga hyresgäster och att störningar minimeras. Folksam Fastigheter ska hållas skadeslösa.

Vi ser fram emot fortsatt utveckling av Ursvik och Sundbyberg.

Stadsledningskontorets svar

För Ursviks västra delar är exploateringsgraden högre än i de centrala och östra delarna av hela exploateringsområdet. I programmet för Ursviks västra delar framgår att bebyggelse centralt, dvs längs Kvarngatan och runt torget, tillåts våningstal mellan 3-7 våningar med accenter på 1-12 våningar. För ett av husen i kv. Bastun medges en byggnadshöjd på 14 våningar, vilket är i linje med programmets intentioner för de nordöstra delarna av planprogrammet som medger höjder mellan 1-16 våningar. För planprogrammet har solstudier tagits fram vilket visar att huset inte kommer skugga innergården för intilliggande kvarter.

Den upplevda otryggheten är något som Sundbyberg stad ser allvarligt på och staden instämmer i att det krävs mer än att bara planera för verksamheter i bottenvåningarna. I den fysiska planeringen för Ursviks fortsatta utbyggnad läggs stort fokus på att skapa en stadsdel med varierad funktion för att få aktiviteter, mötesplatser och målpunkter inom området både på dag och kvällstid. På detta sätt ökar rörelsen av människor på gator och allmänna platser, vilket i sin tur förväntas påverka tryggheten i positiv riktning. I ett fullt utbyggt Ursvik väntas upp emot 20 000 personer bo och leva, personer som också kommer röra sig mellan olika målpunkter inom området. I de västra delarna av Ursvik skapas mötespunkter för människor i det offentliga rummet såsom torg och parker, såväl som knutpunkter för kollektivtrafiken vilket kommer generera en levande stad. I planeringen lägger staden även stort fokus på väl gestaltade gaturum med t.ex. god belysning och orienterbarhet, vilket även väntas öka tryggheten.

En av de trygghetsökande funktionerna är sopsugen vilket minskar på behovet av transporter i området. Den kan dock drabbas av tekniska problem då det sker utbyggnad av den i hela Ursvik. Staden framför synpunkterna till SAVAB.

Hyresgästföreningen Sundbyberg (HGF)

HGF vidhåller HGF:s tidigare framförda synpunkter från samrådet enligt samrådsredogörelsen sid 3/17 och sid 6/17 och tillägger beträffande sistnämnda att inför beviljande av byggnadslov bör krav ställas på kommande exploatörer att de ska bygga hyresrätter med rimliga hyror för boende i livets olika skeden.

Dessutom biträder HGF bl.a. DHRs och Äldrenämndens synpunkter avseende tillgänglighet enligt samrådsredogörelsen s 3/17.

Stadsledningskontorets svar

Staden kan inte med bygglov styra vilken upprättelseform som ska byggas och inte heller styra vilka hyror som sätts i de hyresrätter som byggs. Staden kan däremot ställa krav genom äganddirektiv på de lägenheter som byggs via det kommunala fastighetsbolaget Förvaltaren.

Planeringen för Ursviks västra områden följer de policydokument för tillgänglighet som finns framtagna för Sundbybergs stad.

Ikanö

[Yttrandet avser Ikanös blivande kvarter (kv. Gårdshuset)]. Skrivelse i planbeskrivning anger att vissa delar av kvarteren troligtvis får problem med att uppfylla BBR angående dagsljus (planbeskrivning sid 28-29). Det är olyckligt om kommunens skrivelse/tolkning, enligt planbeskrivningen medför att bostäder inte kan genomföras i den omfattning som medges enligt plankartan. Hur ser kommunen på en sådan risk för diskrepans?

Stadsledningskontorets svar

Enligt de solstudier som tagits fram kommer några av kvarteren få problem med att uppfylla BBR:s rekommendationer för solljus. Detta kommer ställa högre krav på utformningen av husen så att de rummen med mindre behov av direkt solljus (förråd, tvättstugor, miljörum etc.) får de lägen som har sämre förhållanden medan de rum där människor vistas mer än tillfälligt får de bättre. Bostäder om högst 35 kvm behöver inte heller ha tillgång till direkt solljus (BFS 214:3).

Stora Ursvik KB

Sida 18 i planbeskrivningen

Utgångspunkten är att takdagvattenavledning ska omhändertas inom kvarteret (om inte annan överenskommelse med huvudmannen finns). Undantaget mot Kvarngatan, Ursviks allé och Gamla Enköpingsvägen så kan med fördel någon decimeters förgårdsmark avsättas för att hantera takvattnet (innan dagvattenservis) på kvartersmark och samtidigt ge förutsättningar för vegetation och plantering.

Stora Ursvik KB:s kommentar

Vi tycker att det är positivt att vissa undantag kan göras från att placera fasaden i kvartergränsen.

I de flesta fall har byggherrarna för våra kvarter valt att utnyttja deras utbredning belt. Det ska tydligt framgå att den smala remsan förgårdsmark är en möjlighet och inte en förutsättning.

Det vore bra att i planbeskrivningen tydliggöra hur andra situationer som uppstår när man bygger dikt mot gatumark kan hanteras. Delar av busens grundläggning och dräneringsrör hamnar då rimligen under allmän plats, vilket normalt tillåts.

Kan stuprör tillåtas utanpå fasaden?

Sida 20 i planbeskrivningen

Huvudentréer till lokaler, restauranger och bostäder ska markeras på ett sådant sätt att de uppfattas både på långt och nära håll. Att förse entréerna med skärmtak/väderskydd och aviserande belysning är både praktiskt samt ökar tillgänglighet och orienteringsbarhet i området.

Stora Ursvik KB:s kommentar

Skärmtak regleras inte på plankartan (utom vid torghuset).

Om ambitionen är att de ska vara viktiga bör det tydligt framgå av plankartan på vilken höjd de får sitta och hur långt de får sträcka sig ut över allmän plats.

Sida 20 i planbeskrivningen

I bottenvåning mot allmän plats tillåts inte privata eller enskilda uteplatser eller balkonger (även indragna) i syfte att gaturummet ska upplevs som offentligt.

Stora Ursvik KB:s kommentar

Den typen av balkonger finns föreslagna i tvåvåningsdelarna av kv. Bastun, mot Badbusgatan och Stugvägen.

Vi föreslår att formuleringen justeras för att överensstämja med plankartans bestämmelse:

"Balkonger mot Kvarngatan, Ursviks allé och Gamla Enköpingsvägen tillåts ej till och med 3,5m ovan mark", och alltså endast gäller huvudgatorna.

Sida 21 i planbeskrivningen

Förutsatt undantaget då balkonger är en integrerad del av byggnadens utformning (upplevs utgöra del av fasad), så ska det finnas en avvägd omfattning av balkonger med avseende på att byggnadernas uttryck och form inte mer än nämnvärt påverkas.

Stora Ursvik KB:s kommentar

Balkongen är en mycket värdefull och viktig del av bostaden. Vi delar uppfattningen att balkonger ska ha en omsorgsfullt utformad relation till byggnaden de sitter på. Formuleringen "... en avvägd omfattning av balkonger med avseende på att byggnadernas uttryck och form inte mer än nämnvärt påverkas." är dock för otydlig för att fungera vid bygglovsprövning. Här bör planförfattaren beskriva vad målet är med att begränsa antalet balkonger.

Sida 22 i planbeskrivningen

För kvarter med direkta kopplingar mellan gård och allmän plats (portik eller glapp/öppningar mellan byggnader), där även icke boende i kvarteret ges möjlighet att nå gården direkt utan att passera ett trapphus, ska minst en tillgänglig koppling ska finnas.

Stora Ursvik KB:s kommentar

Denna formulering motsvarar plankartans beteckning v3, som inte finns i alla kvarter. Vi tycker att det ska vara tydligt även i planbeskrivningen att tillgänglighetskravet för icke boende från gatan inte gäller de minsta kvarteren som t.ex. kv. Uthuset och Bastun.

Sida 29 i planbeskrivningen

Avseende dagsljus: I mörkblå/mörka lägen får lägenheter troligtvis problem med att uppfylla BBR 6:322

Stora Ursvik KB:s kommentar

Formuleringen riskerar att ge upphov till en mycket strikt tolkning av BBR. I den täta och stadsmässiga bebyggelse som såväl staden som exploatörerna varit ense om att eftersträva måste kompromisser kunna accepteras och en mer generös bedömning kunna göras.

Stora Ursvik KB:s kommentarer till bestämmelser i plankartan

Planbestämmelse "e000"

Största byggnadsarea (BYA i m²) ovan (exkl) källare/garage (underbyggd gård).
Balkong/burspråk 3m ovan mark (även utkragande ovan allmän mark) ska räknas som del av angiven BYA.

Stora Ursvik KB:s kommentar

Oklart om bestämmelsen menar balkonger/ burspråk mer eller mindre än 3m ovan mark. Trevsamt om det är rimligt att räkna in en area utanför bestämmelsegränsen i den area som får finnas inom bestämmelsegränsen. Mätreglerna för BYA bör gälla.

Planbestämmelse "II-III"

Högsta antal enligt ovan. Minst 1/3 ska utföras i lägsta (eller lägre), angivet våningsantal (längs takfot/byggnadens längd).

Stora Ursvik KB:s kommentar

Svårt att förstå. Det bör anges om 1/3 är av arean eller längden. Förslag:

"Högsta antal våningar enl. ovan. Minst 1/3 av byggnadens längd ska utföras med ett lägre antal våningar än det högsta angivna."

Planbestämmelse "<+43>"

Högsta nockhöjd över nollplanet. Härutöver medges trapphus, räcken samt anordningar (såsom växthus eller skärmtak) för gemensamma terrasser

Stora Ursvik KB:s kommentar

Bör även gälla mindre ventilationskåpor, avloppsluftning, skorstenar e dy. Vi antar att hisstoppar ingår i trapphus. Förslag: "Härutöver medges trapphus, ventilationskåpor, avloppsluftningar, skorstenar etc., samt räcken, sargar och anordningar (såsom växthus eller skärmtak) för terrasser.

Planbestämmelse "Balkong ovan allmän plats för inte glasas in eller förses med tak."

Stora Ursvik KB:s kommentar

I planbeskrivningen medges undantag för inglasning där det behövs för buller. Liknande formuleringar bör finnas i plankartan för att skapa säkerhet i bygglovshandlingen. Inglasningen kan även erfordras för bläst, särskilt på de högre busen. En f-angivelse som medger undantag bör

anges för kv. Gårdshuset och Bastun mot Kvarngatan (ev. med begränsning för de nedre våningarna).

Planbestämmelse ”Träd”

Stora Ursvik KB:s kommentar

Oklart om den avsatta ytan är tillräckligt stor för ett större lövträd. Redovisas inte i illustrationsplanen.

Planbestämmelse ”m”

Konstruktion ska utföras vattentät mot omgivande gatumark till en höjd av 13,45m över nollplanet.

Stora Ursvik KB:s kommentar

Vi anser att ”vattentät” ska ersättas med ”översvämningssäker” för att bättre beskriva vad som krävs av konstruktionen.

Illustrationsplan

Vi har vid upprepade tillfällen, bland annat vid samråd för dp Torget och Skelettplanen, framfört behovet av bilangöring till nordvästra delen av kv. Smedjan. För att klara BBR-krav för till exempel färdtjänstfordon krävs en angöringsplats på Kvarngatan.

Vi har i samband med projekteringen av allmän platsmark fått besked att en sådan skulle ordnas, men den redovisas inte på illustrationsplanen.

Stadsledningskontorets svar

Planbestämmelser och planbeskrivning är framtagna för att både passa de krav och önskemål som t.ex. olika byggaktörer har samt de ambitioner staden har för områdets utbyggnad.

Stadsledningskontoret har sett över plankartan och planbeskrivningen till antagandeskedet och kommunicerat detta med Stora Ursvik KB.

För marken som avser m-bestämmelsen finns risk för sättningar varför översvämningssäker inte bedöms vara tillräcklig.

Privatpersoner

Privatperson 1

Jag tycker det är för storskaligt och saknas vatten. Det bör finnas fler alternativ till lägenhetsbebyggelse i form av kvartersstruktur i stor skala som denna. Prioritera utsiktsplatser och arbete med siktlinjer. Sundbyberg är i behov av offentliga platser där medborgare kan ta sig ett svalkande dopp under somrarnas heta dagar.

Stadsledningskontorets svar

På torget planeras för vattenlek i form av en vattenspegel eller fontän. I pågående detaljplan Vallen planeras för en dagvattendamm i planområdets norra delar vilket kommer bidra till mer synligt vatten i området.

Staden arbetar aktivt med att planera för allmänna platser där en utkiksplats både kan innebära att se saker på längre håll såsom stadsdelen i sig, men också aktiviteter som sker mycket närmre som en park eller ett torg.

Privatperson 2

Vi vill ha fler restauranger, caféer och dagvaruhandel i området.

Stadsledningskontorets svar

I detaljplanen för Torget föreslås flera lokaler för caféer, restauranger och butiker.

Privatperson 3

[Kvarnkullens förskola]. Denna förskola fanns ej med i planeringen på denna plats tidigare och jag önskar att den inte blir högre än en våning.

Stadsledningskontorets svar

Kvarnkullens förskola har haft flera placeringar i Kvarnkullens park. I planprogrammet fanns den med i parkområdets västra delar för att flytta till den placering den har idag på grund av geotekniska orsaker i samrådskedet av detaljplan för Torget. Förskolan med omkringliggande park kommer lyftas ut i en egen detaljplan (Detaljplan för Kvarnkullen) som varit ute på granskning hösten 2018 och beräknas antas under våren 2019.

Privatperson 4

Vi vill kunna gå över gamla E18 till Willys och Hornbach och övriga affärer andra sidan bilvägen.

Stadsledningskontorets svar

Övergången till andra sidan av gamla E18 (Enköpingsvägen) är begränsad under utbyggnaden av Ursvik. Det kommer dock tillkomma en bro för gång och cykel längs med Kvarnkullens park och övergångsstället vid Milstensvägen kommer bli mer tillgänglig när byggnationen kan avslutas på Gamla Enköpingsvägen som idag begränsar framkomligheten.

Privatperson 5

Det höga torghuset i kv. Kvarnstugan är alldeles för högt i förhållande till övriga byggnader. Det ger både skuggning för husen/byggnaderna bakom och ser inte trevligt ut. Man bör försöka hålla "förortskänslan" utanför och låta den mer mysiga stadskänslan som finns i Sundbybergs centrum infinna sig i Ursvik. Jag förstår att man ur ekonomisk synvinkel behöver bygga på höjden men en maxgräns på 4-6 våningar vore att föredra.

Stadsledningskontorets svar

För hela Västra Ursvik medges byggnadshöjder på 5-7 våningar med undantag för både högre och lägre på vissa områden, främst längs huvudstråken såsom Kvarngatan där tvärbanan kommer passera, samt vissa allmänna platser såsom torget samt vid kommande Norra Stationen.

Privatperson 6

Planera in aktivitetslokaler för barn/ungdomar/äldre.

Stadsledningskontorets svar

En högstadieskola planeras i kommande detaljplaner för Böjen (norr om detaljplan för Torget) där aktivitetslokaler för främst ungdomar, men även äldre, planeras. Detaljplan Torget möjliggör mötesplats för barn och unga i "Torgethuset", förstudiearbete pågår hos kultur- och fritidsförvaltningen. Möjlighet till nischat boende med mötesplats för äldre finns även här.

Privatperson 7

1. Viktigaste är att torget är levande med öppna ytor. Gärna plats för både uteserveringar och stånd som t.ex. matstånd och lokala producenter.
2. Jag ser Hornstull som en exemplarisk modell där flera generationer kan samlas på en plats. Någon byggnad som hornhuset skulle vara idealt med både fokus på servering och mötesplats. Matbutik och restauranger vore ett rejält upplyft för Ursvik.

Stadsledningskontorets svar

Det planeras för plats för flera aktiviteter på torget – bland annat torghandel och event.

Privatperson 8

Vi vill ha fler kommersiella butiker och servicebutiker vid torget.

Stadsledningskontorets svar

Det medges flera lokaler för verksamheter både på torget och i dess närhet i detaljplan för Torget och kringliggande detaljplaner, bl.a. detaljplan för Vallen.

Privatperson 9

Jag vill gärna att det läggs ett övergångsställe där Oxenstiernas allé möter Enköpingsvägen. Därefter en promenadväg till McDonalds och Willys. Det förkortar gångvägen till Rissne T-bana samt till mataffär.

Lysen finns redan och övergångsställe finns vid nästa korsning vid Hornbach så ser inte varför det inte skulle gå.

Stadsledningskontorets svar

Just nu är övergången till andra sidan av Enköpingsvägen är begränsad under utbyggnaden av Ursvik men kommer ses över. I och med utbyggnaden av Tvärbanan tillkommer en bättre bro över Enköpingsvägen i anslutning till Kvarnkullens park, och övergångsstället vid Milstensvägen kommer bli mer tillgänglig när byggnationen kan avslutas längs Gamla Enköpingsvägen som idag begränsar framkomligheten.

Privatperson 10

Höjderna inom torgområdet bör inte ligga högre än de områden som skall anslutas. Man bör tänka till och anpassa till bef höjderna så att man slipper ha höga/låga backar för bekvämligheter, avrinningar av regnvatten, rörelsefunktionssatta människor.

Stadsledningskontorets svar

Vägarna följer till stor del den befintliga markhöjden som finns i området men har jämnats ut och anpassats för att följa de tillgänglighetskrav staden har samt för att få ett fungerande dagvattensystem.

Privatperson 11

Alldeles för få parkeringsplatser för bilar. Jag larmade om det för 1,5 år sedan till kommunansvarige men hon pysslade med Tvärbanan istället.

Brottsligheten för hög. Rån av vuxna och barn sker. Knarkförsäljning från bilar sker. Bilarna struntar i stoppskyltar och parkerar dubbelt t.o.m. på fel sida. Inga p-böter syns.

Blivande torget blir "bakgård" vid en hållplats. Gör det STORT med frukt/grönsaksstånd på sommaren, kafé fik, aktiviteter... dvs. gör det till en mötesplats för oss som bor där.

Gör skogsområdena ännu mer familjevänliga. Gör "lekparker/aktivitetsobjekt" för barnen en bit bort, så att familjen måste gå dit för att leka, grilla, etc.

Stadsledningskontorets svar

Planeringen för Västra Ursvik följer de parkeringsnormer som staden har beslutat om. Detta ger färre parkeringsplatser per byggd lägenhet än tidigare. Detta kan i Ursvik motiveras med att området på sikt kommer ha väldigt goda kollektivtrafiklösningar med buss, Tvärbana och närhet till tunnelbana.

Den upplevda otryggheten är något som Sundbyberg stad ser allvarligt på och staden instämmer i att det krävs mer än att bara planera för verksamheter i bottenvåningarna. Sundbybergs stad har ett nära samarbete med polis, markägare och privatpersoner för att förebygga och hantera brottslighet. Nätverk för grannsamverkan finns också etablerade i området.

I den fysiska planeringen läggs stort fokus på att skapa en stadsdel med varierad funktion för att få aktiviteter både på dag och kvällstid för att på så sätt öka tryggheten. Dessa aktiviteter innefattar mötespunkter för människor även i det offentliga rummet såsom torg och parker såväl som knutpunkter för kollektivtrafiken vilket kommer generera en levande stad.

Under byggtiden för Västra Ursvik kommer det vara svårt att upprätthålla de trafikföreskrifter som finns för området. Detta kommer bli lättare att övervaka när området närmar sig slutförandet.

Privatperson 12

- Säkerheten måste upp på ALLA agendor.
 1. Öppna inte bron till Rinkeby förrän polisstation är på plats.
 2. Få bort knarkhandeln i Ursvik.
 3. Underlätta för folk att åka buss som går tvärs. Buss känns säkrare än att gå till Rinkebys eller Rissnes T-banor
- Framkomligheten till grönområden är begränsas pga. att byggarna spärrar av vägar. Ex är gamla Enköpingsvägen. Här skulle man öppna dec 2017, fortfarande avstängt!! Håll gångvägar öppna så att man inte behöver gå runt hela Ursvik. Man måste kunna gå tvärs.
- Prioritera upp ridanläggningen +++ i området. Rekreationen är viktigt +grönområden.
- Bro över vägen till Coop och Willys etc. Det är inte bra att folk går längs trafikerade väg utan gång/cykelbana.
- Se till att det finns parkeringar. Det går inte att bo i Ursvik utan bil pga.
 - Framkomlighet (måste gå runt överallt)
 - Säkerhet (rån +++)

- Brist på bussar (går bara till t-banan och tar för lång tid).
- Hundrastgård saknas

Stadsledningskontorets svar

Bron till Rinkeby kommer att öppnas i samband med att vägnätet färdigställs på båda sidor om bron. Denna kommer möjliggöra bättre kopplingar till tunnelbanenätet med bland annat tunnelbanestationen i Rinkeby centrum.

Staden arbetar kontinuerligt med att underlätta tillgängligheten för boende i området men flera störningar kan pågå under byggnationen av bland annat Gamla Enköpingsvägen. I takt med att bygget flyttar västerut kommer tillgängligheten i de centrala och östra delarna underlättas.

Ridanläggningen i MILOT har en färdig detaljplan, men det är inte beslutat när anläggningen ska börja byggas.

Det planeras för en hundrastgård i detaljplanen för Kvarnkullen.

Privatperson 13

- Flera vägbommar för att förhindra biltrafik i naturområdet
- Större torg för de kommande 15,000+ invånare
- Ungdomsgård och inomhusskatepark.

Stadsledningskontorets svar

Staden ser kontinuerligt över trafiksituationen i hela kommunen och justerar bestämmelser, uppför farthinder eller ändrar skyltar där det uppstår behov. I nuläget är inget sådant behov identifierat i naturområdet.

Det finns tyvärr inga planer på en inomhusskatepark i Ursvik i dagsläget. Det finns däremot en stor multisporthall i Ursviks östra delar där flera sporter buserar, bland annat parkour. I Tuvanparken i centrala Sundbyberg finns en skatepark.

Ändringar efter granskning

Plankartan har ändrats på följande sätt:

- Kvarnkullens förskola (S1) har lyfts ut ur plankartan för Torget
- Ett E-område har lagts in i kvarteret Kvarnstugan för att tillgodose Vattenfalls behov av ytterligare en nätstation
- En ny grundkarta har tagits fram
- Bestämmelsen om att balkonger ska räknas in som del av angiven BYA har tagits bort
- Bestämmelse f6 har förtydligats
- Gatuhöjder har tagits bort då de endast var illustrationer. Detta för att undvika missförstånd.

Planbeskrivningen har ändrats på följande sätt:

- Planbeskrivningen har redigerats så att det framkommer att förskolan i kvarter Kvarnstenen lyfts ut från detaljplan Torget inför antagandet för att skapa en egen detaljplan tillsammans med den omgivande parken, detaljplan Kvarnkullens park (KS-0363/2018).



- En text om generella gestaltningsprinciper har lagts till.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i samband med fördjupat gestaltningsprogram för torget samt PM grändutformning. Det har även förtydligats att Kvarngatan kommer ha 3 meter parkzon på den östra sidan. Detta hanteras dock i Skelettplanens genomförande.
- Stycket om markföreningar har uppdaterats och förtydligats.
- Stycket om dagvatten har kompletterats med information om att en tät dialog med Trafikverket har förts för att gemensamt komma fram till en lösning.
- Texten om cykelparkering, bilparkering och garage har uppdaterats efter den mobilitetsnorm som antogs i april 2018

De som bedöms inte ha fått sina synpunkter tillgodosedda och därmed har rätt att överklaga antagandebeslutet är:

Folksam

Ikano Bostad AB

Stora Ursvik KB

Privatperson 5

Privatperson 10

Privatperson 11

Privatperson 12

Privatperson 13

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av stadsledningskontoret på Sundbybergs stad.

Anna Lindgren
t.f. planchef

Valter Perselli
planarkitekt

Emelie Greiff
planarkitekt