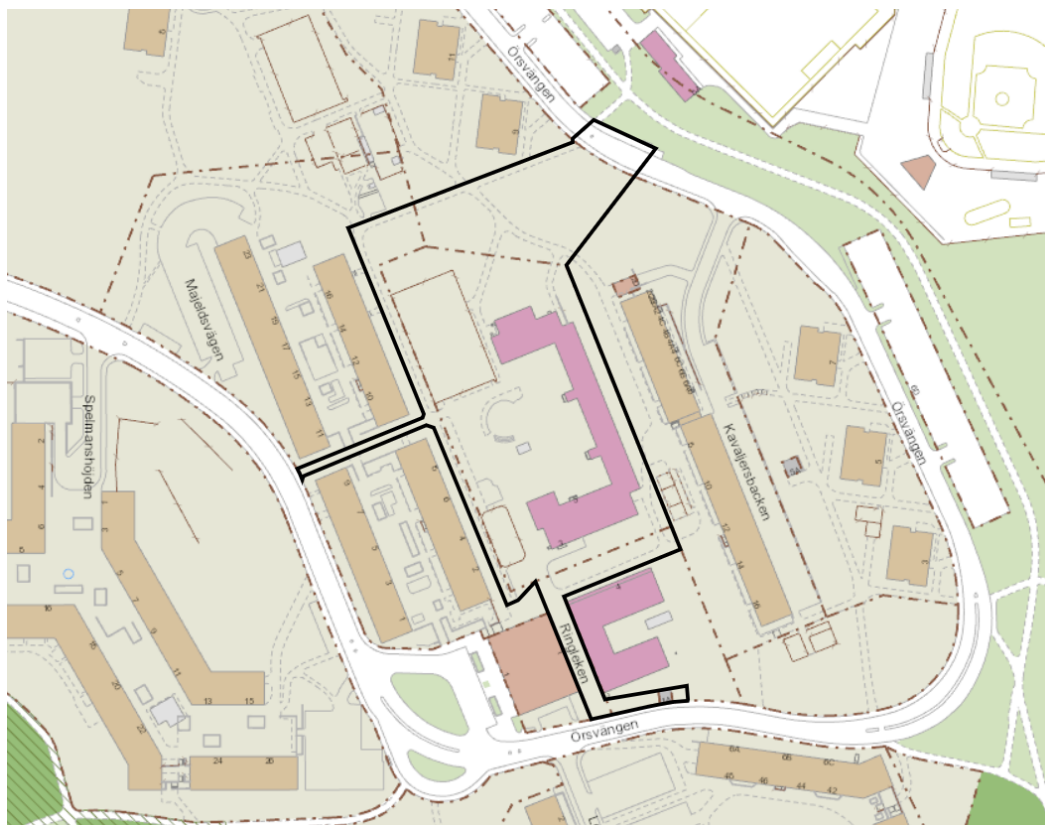


C 450

PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för skola och idrottshall på fastigheten Kungsljuset 1 samt del av fastigheterna Hundlokan 3, Gullivivan 2, Hästhoven 2, Blåklockan 2, Sundbyberg 2:39 och Sundbyberg 2:58 i stadsdelen Ör



Planområdet markerat med svart linje. Sundbybergs stad

Planprocessen

Detaljplanen har upprättats med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), enligt dess lydelse från den 1 januari 2015. Under planprocessen har myndigheter, sakägare och andra som är berörda möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.



Så här långt har vi kommit i planprocessen

Handlingar

Detaljplanen består av planbeskrivning, granskningsutlåtande och plankarta med bestämmelser. Till underlag finns:

- Illustrationsbilaga, Visbyark (rev. 2020-09-05)
- Social handlingsplan, Lokalfastigheter (rev. 2020-09-05)
- PM – Bedömning av risk med anledning av uppmätta halter i jord (2020-08-20)
- Illustrationsplan, Tengbom (2020-04-09)
- Markteknisk undersökningsrapport, Sweco (rev. 2020-02-24)
- PM Geoteknik, Sweco (rev. 2020-02-24)
- Beräkning av grönytefaktor, Tengbom (2020-02-19)
- Dagvattenutredning, Sweco (rev. 2020-02-19)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Golder (2020-02-19)
- Trafik- och mobilitetsutredning, Sweco (rev. 2020-02-19)
- Trafikbullerutredning, LN Akustikmiljö (2020-02-14)
- Rapport Barnkonsekvensanalys, Sweco (2019-10-24)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (2019-09-30)
- Miljöteknisk markundersökning, Golder (2018-10-17)

Bakgrund och syfte

Sundbybergs stad växer snabbt. Antalet invånare i stadsdelarna Hallonbergen och Ör förväntas mer än dubblas till år 2030, jämfört med dagens cirka 8000 invånare. I samband med detta behövs kommunal service i form av bland annat skolplatser byggas ut.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny skola för elever i årskurs F-6 och en idrottshall. Vidare är syftet att överföra gång- och cykelvägar och gata till allmän plats samt möjliggöra en ny vändplats och nätstation. Förslaget innebär att befintlig skolbyggnad rivs för att ge plats åt ny bebyggelse.

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Detaljplanens genomförande bedöms vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom området till följd av genomförandet, varav planen bedöms vara förenlig med 5 kapitlet i Miljöbalken.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet i Miljöbalken, med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966). En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § Plan- och bygglagen och 6 kap 11 § Miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Planområdet

Läge och areal

Planområdet är beläget mitt i stadsdelen Ör och omfattar cirka 1,7 hektar. De fastigheter som berörs är Kungsljuset 1, Hundlokan 3, Gullvivan 2, Hästhoven 2, Blåklockan 2, Sundbyberg 2:39 och Sundbyberg 2:58.

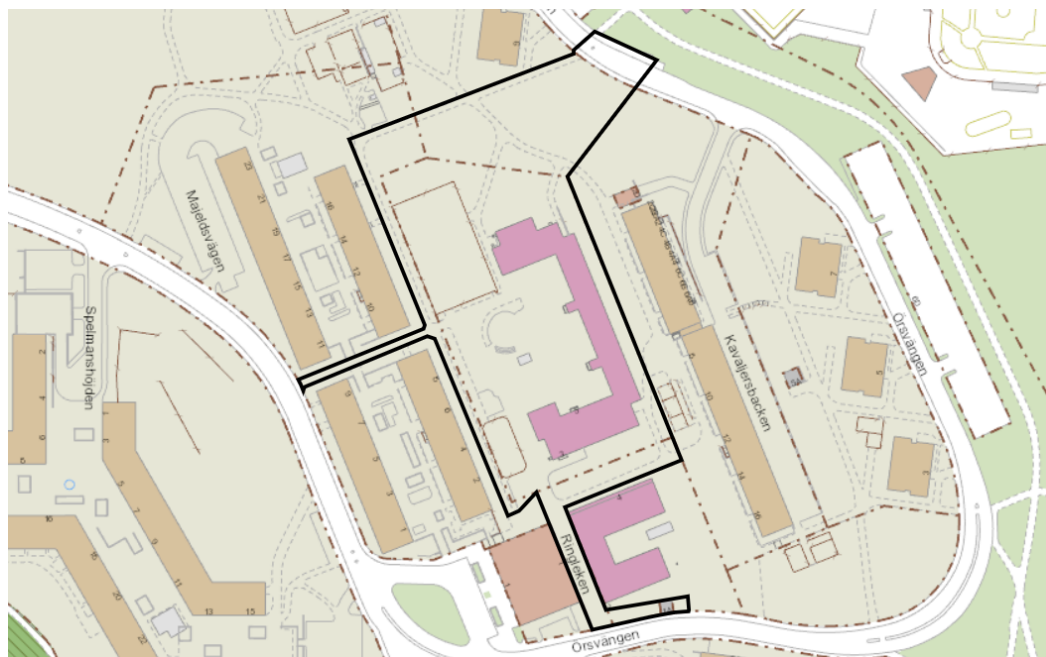
Markägoförhållanden

Kungsljuset 1, Blåklockan 2 och Sundbyberg 2:39 ägs av Sundbybergs stad.

Gullvivan 2 och Hundlokan 3 ägs av Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren AB.

Hästhoven 2 ägs av Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2.

Sundbyberg 2:58 ägs av Vattenfall Eldistribution AB.



Planområdet markerat med svart linje. Sundbybergs stad

Tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 12 mars 2018 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för skola och idrottshall på fastigheten Kungsljuset 1 i Ör.

Översiktsplan

Sundbybergs stads översiktsplan från 2018 anger stadens långsiktiga riktlinjer för mark- och vattenanvändning. Översiktsplanen pekar ut Hallonbergen och Ör som ett av stadens fem utvecklingsområden. Avsikten är att de angränsande stadsdelarna ska integreras och förnyas med bostäder, verksamheter och service.

Riksintresse

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde, vilket är ett riksintresse för kommunikationsanläggningar. För att flygtrafiken inte ska störas får fast föremål inte uppföras ovanför en högsta totalhöjd om 59,56 meter över stadens nollplan.

Gällande detaljplaner

Det finns två gällande detaljplaner inom planområdet.

Detaljplan C 271 antogs av kommunfullmäktige den 22 februari 1993. Planen syftar främst till att överföra allmän platsmark till kvartersmark och möjliggöra nya bostäder i Ör centrum.

Detaljplan C397 antogs av stadsbyggnads- och miljönämnden den 19 september 2011, med syfte att överföra gång- och cykelvägar till allmän plats.



Utsnitt från detaljplan C 271. Sundbybergs stad

Planering i närområdet

Det pågår arbete med fyra detaljplaner i planområdets närhet.

Söder om planområdet pågår planarbete på fastigheten Penninggräset 2 med fler. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt kvarter med bostäder, äldreboende och lokaler i bottenvåningar. I anslutning till kvarteret möjliggörs torgyta och berörd del av Örsvängen är tänkt att ges en mer trafiksäker och stadsmässig karaktär.

Nordväst om planområdet pågår arbete med detaljplan på fastigheten Gullvivan 2 med fler. Syftet är att möjliggöra nya bostäder, överföra Malins park till allmän plats samt att göra berörda delar av Ursviksvägen och Örsvängen mer trafiksäkra och stadsmässiga.

Norr och öster om planområdet pågår detaljplanearbete på fastigheterna Hästhoven 2 och Bläelden 2. Syftet är i båda fallen att möjliggöra påbyggnad av befintliga bostäder.

PARK LEK

PARK LEK var ett projekt för medborgardialog som pågick mellan 2010 och 2012. Projektet resulterade bland annat i en långsiktig strategi för bebyggelseutveckling i Hallonbergen och Ör samt en satsning på utökad medborgardialog i stadsdelarna.

Förutsättningar och förslag

Markförhållanden



Flygfoto över planområdet. Sundbybergs stad

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt en jordartskarta utgörs planområdet av urberg, lera och silt. Den västra delen av planområdet består till största del av lera och silt medan den östra delen till största del består av urberg.

Förslag

Utifrån de geotekniska förutsättningarna kan byggnader delvis grundläggas på platta på mark och delvis på packad fyllning på berg, beroende på djup till berg från grundläggningsnivå. Okontrollerade fyllnadsmassor grävs bort och ersätts med kontrollerade massor.

Växtlighet och topografi

Förutsättningar

Planområdet består till största del av plana, asfalterade eller grustäckta ytor med inslag av buskar och träd. Den nordöstra delen av planområdet domineras dock av sluttande, grästäckta ytor med träd. Trädarter som ek, lind, lönn, rönn och asp har påträffats i området.

Marknivåerna varierar mellan +8,8 och +15,1 meter över stadens nollplan, med sluttning från väster till öster och från söder till norr. De lägsta marknivåerna finns i den nordvästra delen av planområdet.

Förslag

Planområdet utformas med en variation av gräsytor, hårdgjorda ytor och andra ytor utifrån skolans och idrottshallens behov. Höjdskillnader tas främst om hand genom terrasseringsar, men i delar av planområdet bevaras naturmarken, till exempel i den nordöstra delen där idrottshallen bäddas in i det sluttande landskapet.

Bevarandevärda träd ska i största mån finnas kvar, men i övrigt får planområdet ett tillskott av träd, buskar och växtbäddar. Växtligheten ska bidra till grönska, lek och dagvattenhantering.

Lek och rekreation

Förutsättningar

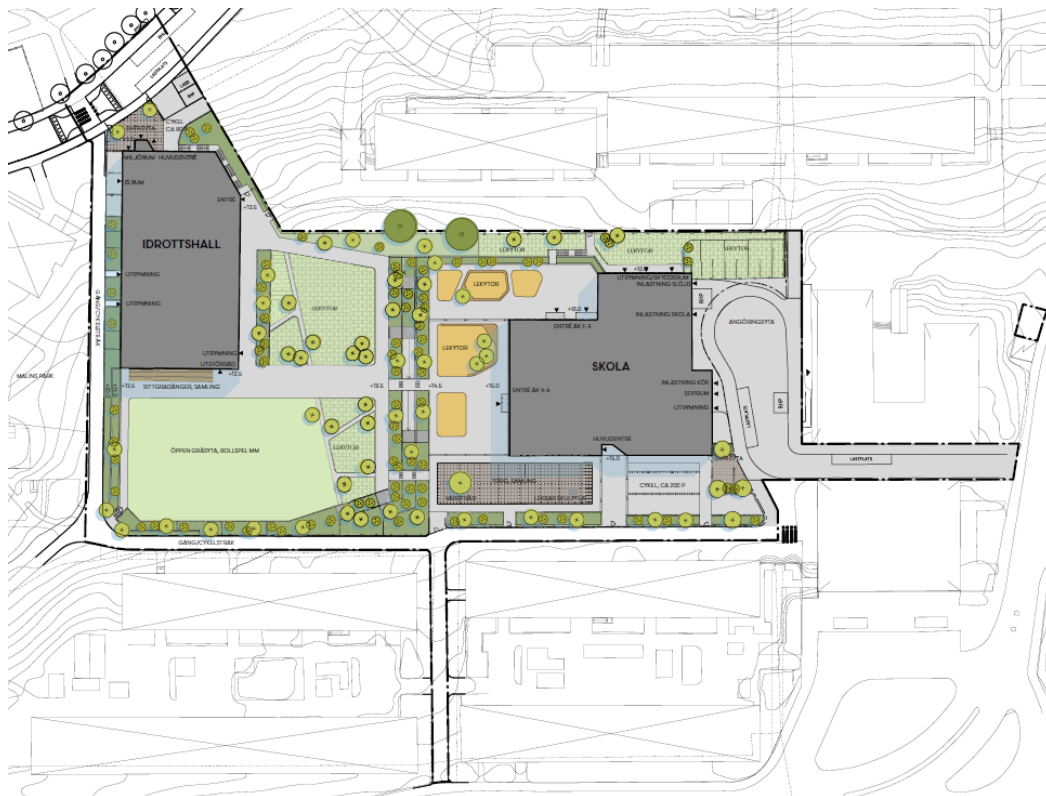
Planområdet har en skolgård med anlagda bollplaner och lekplatser samt gräsytor med träd och buskar. Norr om planområdet ligger Malins park, med ett större utbud av lek- och rekreationsytor. I närheten finns även Golfängarna och Råstasjön.

Förslag

Planområdet får en ny skolgård som knyter an till skolan och idrottshallen såväl som till omkringliggande bebyggelse. Skolgården utformas med bland annat lekytor, sittgradänger samt gräsytor med träd, buskar och växtbäddar. Gräsytorna terrasseras där det finns behov, samtidigt som en större gräsyta öppnar upp för bollspel i anslutning till idrottshallen.

Hårdgjorda ytor markerar entréplatser, cykelparkeringar och gångstråk. Gångstråket anpassas efter skolans och idrottshallens entréer samt omkringliggande gång- och cykelvägar. Det ska vara lätt att röra sig via skolgården till omkringliggande målpunkter så som Malins park och Ör centrum.

Närbelägna Malins park kan ses som komplement till skolgården. Med parken inräknad som komplement uppnår förslaget Boverkets riktlinjer för fria på skolgård.



Illustrationsplan som visar skolgård. Tengbom

Grönytefaktor

Förslaget följer stadens riktlinjer för grönytefaktor på kvartersmark. Grönytefaktorn ska vara balanserad mellan funktionerna klimatanpassning, sociala värden och biologisk mångfald. Minst 60% av det möjliga antalet faktorer inom varje funktion ska uppnås.

En beräkning visar att förslaget uppnår en grönytefaktor på 68%. Det uppnås genom en faktor på 70% för klimatanpassning, 68% för sociala värden och 62% för biodiversitet. Faktorer som tillgodoses är bland annat växtbäddar, grönska på väggar samt gröna lektytor och sittplatser.

Bebyggelse



Befintlig skolbyggnad och skolgård. Sundbybergs stad

Förutsättningar

Stadsdelen Ör byggdes till största delen ut på 1960-talet av det kommunala fastighetsbolaget Förvaltaren. Stadsdelen karaktäriseras av lägre lamellhus och högre punkthus, placerade i grönska med stor hänsyn till topografien. De lägre husen är belägna på högre höjd i landskapet, medan de högre husen är belägna på lägre höjd. Bostadshusen präglas av enhetlig arkitektur med bland annat gult tegel, indragna balkonger och v-formade motfallstak.

Mitt i stadsdelen ligger skola, park och centrumbyggnad, trafikseparerade från lokalgatan Örsvängen. I den norra utkanten av stadsdelen ligger ÖrvalLEN med tennishall, fotbollsplaner och basebollplan.

Planområdet består till största del av skola, skolgård och omkringliggande infrastruktur. Skolan är placerad i nordsydlig riktning längs skolgården och är en våning hög med suterrängdel. Byggnaden är utformad i vitmålat tegel, betong och gulmålat trä, med tak av plåt och kopparplåt.

Förslag

Förslaget möjliggör en ny skola med plats för cirka 630 elever från förskoleklass till årskurs 6. Vidare möjliggörs en ny, fullstor idrottshall för skolverksamhet och föreningsliv. Förslaget innebär att befintlig skolbyggnad rivs för att ge plats åt ny bebyggelse.

En tanke bakom förslaget är att skolan och idrottshallen tillsammans med förskolan Blåklockan ska bilda en kedja av byggnader, placerade i det gröna stråk som löper

från söder till norr mellan bostadshusen. Skolans placering förhåller sig till förskolan, medan idrottshallen sticker ut och markerar sin närvaro mot Örsvängen.

Enligt stadens riktlinjer för konstnärlig utsmyckning ska en procent av produktionskostnaden användas till konstnärlig gestaltning. Viktigt är också att byggnaderna belyses, vilket bidrar till trygghet och en känsla av omhändertagen närmiljö även på tider när de inte används.

Skolan

Skolbyggnaden utformas med fyra våningar för verksamheten och en femte, indragen våning med aggregatrum och taklanternin. Byggnadens mitt utformas med ett atrium som får dagsljus från taklanterninen. Markplanet aktiveras med entréer och fönster åt alla väderstreck. Eleverna får groventréer i norr och öster, besökare och personal en huvudentré i väster och föreningslivet en kvällsentré i söder. På den sydvästra delen av byggnaden kragar markplanet ut och markerar sin närvaro mot Ringleken. På den östra delen av byggnaden möjliggörs en takterrass, som kan användas som uteklassrum för verksamhetens behov. Byggnaden får även ett tillagningskök i markplan och en källare som tillgodoser teknikutrymmen och skyddsrum.

Skolans gestaltning är tänkt att plocka upp kvaliteter från den befintliga bebyggelsen i Ör. Den övre delen av fasaderna utformas i ljust tegel med omfattningar kring fönstren där tegelförbandet skiftar riktning. Detta är tänkt som en nytolkning av de fönsterband som finns i omkringliggande bostadshus. På sockelvåningen skiftas teglets kulör åt ett något mörkare håll och teglets förband ändras för att skapa en varierad, omhändertagen och markerad fasad och sockelvåning. Sockelvåningen förses med nischer, sittplatser och markerade entréer för att samspela med den omkringliggande skolgården.



Förslag på utformning av skolan. Visbyark

Idrottshallen

Idrottshallen placeras i planområdets norra del, i kontakt med såväl skolgården som Örsvängen. Idrottshallen får en spelplan på 20 x 40 kvadratmeter och en B-hall på cirka 75 kvadratmeter. I övrigt föreslås även ett café. Under skoltid tillgängliggörs hallen för skolans elever, under kvällstid och helger för annan verksamhet. Elevernas entré placeras på hallens södra sida mot skolgården. Övriga besökare får entré mot Örsvängen.

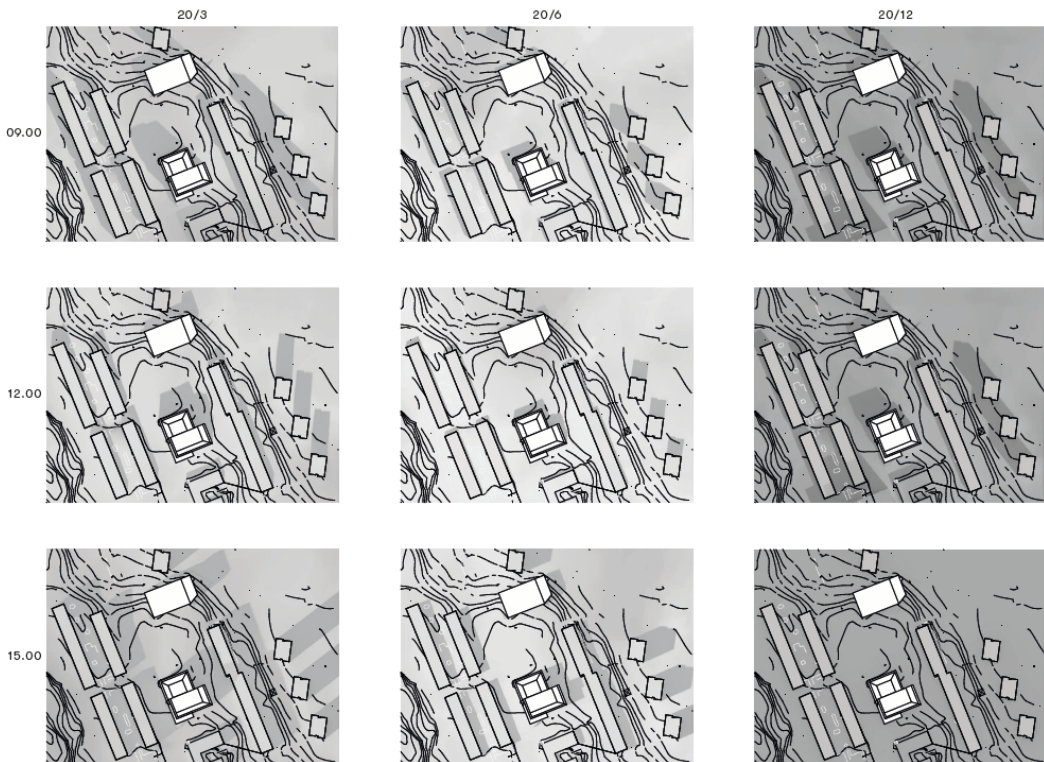
Idrottshallen utformas med en sockel av mönstergjuten betong som landar i backen. Fasaden mot Örsvängen kläs i vertikalt sinuskorugerad plåt, vilket ger variation och transparens. Södra och västra fasaden förses med nischer, sittplatser och en lekfull fönstersättning för att samspela med skolgården. Norra fasaden får ett halvtransparent fönsterband, som ger ljus mot gång- och cykelvägen kvällstid. Det är viktigt att fasaden utformas med trygghet i fokus och för att ge ett bra möte med närliggande Malins park.



Förslag på utformning av idrottshallen. Visbyark



Fågelvy över bebyggelseförslaget. Visbyark



Solstudier på bebyggelseförslaget. Visbyark

Service

Offentlig service

Planområdet ligger i anslutning till en förskola. I närheten finns även Sundbybergs stadshus.

Kommersiell service

I anslutning till planområdet finns en centrumbyggnad som idag rymmer livsmedelsbutik, restaurang och elektronikaffär. I närheten finns även Hallonbergens centrum med ett större utbud av kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Förutsättningar

Planområdet trafikeras genom Örsvängen, som är en lokalgata med uppsamlande funktion. Gatans hastighet är reglerad till 30 km/h och antalet fordonsrörelser är lågt. Örsvängen har en stickgata in till skolan som kallas Ringleken, vars syfte är att tillgodose parkering och angöring till skolan och förskolan.

Väster om planområdet ligger Majeldsvägen, som är en gata tillgänglig för avlastning till bostäder på kvarteret Hundlokan.

Förslag

Förslaget innebär att Ringleken överförs till allmän plats. För att tillgodose parkering och angöring till skolan och förskolan föreslås en ny vändplats i anslutning till Ringleken. Vändplatsen placeras mellan skolan och förskolan för att inte ligga i blickfånget där Ringleken möter skolgården.

Vändplatsen ska i framtiden kunna anslutas till en ny stickgata från väster, vilken hanteras inom detaljplanen för Ör centrum. I samband med det föreslås Ringleken bli en gata avsedd för gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Planområdet har gång- och cykelvägar runt om skolan, vilka är trafikseparerade från Örsvängen. Cykling sker även på körbana på Örsvängen.

Förslag

Gång- och cykelvägarna överförs till allmän plats och breddas till 3,5 meter.

Den nya vändplatsen får en genomgående, separerad gångbana som ansluter till omkringliggande gång- och cykelvägar. På Ringlekens körbana föreslås även en gångpassage.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

I närheten av planområdet finns busshållplatserna Logdansplan och Kavaljersbacken, som trafikeras av linje 506 mellan Hallonbergen och Karolinska

sjukhuset. Cirka 400–500 meter från planområdet ligger även Hallonbergens centrum, med tunnelbana och bussterminal.

Förslag

Busshållplats Kavaljersbacken föreslås flyttas något söderut, för att ge plats åt ett hastighetssäkrat övergångsställe på Örsvängen. Exakt läge studeras vidare i detaljprojektering.

Parkering och angöring

Förutsättningar

Parkering och angöring till skolan och förskolan finns i anslutning till Ringleken i den södra delen av planområdet. Parkering för cykel finns på skolgård.

Förslag

Enligt en trafik- och mobilitetsutredning bedöms parkeringsbehovet för skolan vara cirka tio parkeringsplatser för personal och en parkeringsplats för rörelsehindrade. För att prioritera friyta på skolgård föreslås parkeringsplatser för personal på Örvallens kommunala parkering. Parkeringsplats för rörelsehindrade föreslås på kvartersmark i anslutning till skolan. Förskolan får en ny parkeringsplats för rörelsehindrade på allmän plats.

Hämtning och lämning med bil föreslås på Örvallen samt på angöringszon på Örsvängen.

Idrottshallens parkeringsbehov bedöms vara en laddplats för elbil och en parkeringsplats för rörelsehindrade, vilka föreslås på kvartersmark i anslutning till idrottshallen. Besöksparkering till idrottshallen föreslås på Örvallen, där det bedöms finnas tillräckligt med parkeringsplatser för att täcka idrottshallens behov.

Lastplatser för avfallshantering och leveranser är tänkta på ny vändplats i anslutning till Ringleken samt på Örsvängen vid idrottshallen. Dessa kan även nyttjas av Räddningstjänsten vid behov.

Parkeringsbehovet för cykel bedöms kunna samnyttjas mellan skolan och idrottshallen, eftersom verksamheternas behov av cykelparkering inte sker samtidigt. Det totala behovet har räknats till 284 cykelparkeringar, med möjlighet att bygga ut till 355 om behov uppstår. Vid idrottshallen bör 100 av dessa cykelparkeringar placeras.

Mobilitetsåtgärder

För att minska behovet av bilparkering föreslås mobilitetsåtgärder, vilka syftar till att göra alternativa trafikslag som gång-, cykel-, och kollektivtrafik mer attraktiva. Mobilitetsåtgärder som är lämpliga i detta fall kan vara till exempel duschrom för personal, information om hållbara resealternativ till föräldrar och förbud för privatbilar att stanna i direkt anslutning till skolan.

Säkra skolvägar

Trafikmiljön runt skolor behöver vara utformad så att elever och föräldrar kan ta sig säkert till skolan. Utformningsprinciper för säkra och trygga skolvägar kan i det här fallet inkludera:

- Gena och breda gång- och cykelvägar.
- Bra belysning.
- Övergångsställen med trafiksäker utformning.
- Utformning av lastplatser och vändplatser så att fordon inte behöver backa.
- Hämtning och lämning av barn en bit från skolan, så att inte barn som går, cyklar eller åker kollektivt får sämre trafiksäkerhet.

Störningar och risker

Buller

Enligt en bullerutredning bedöms förslaget inte överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från vägtrafik. Riktvärdena avser 50 dBA (decibel) ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av farligt gods.

Dagvatten och översvämningsrisk

Förutsättningar

Planområdet är beläget på en höjdpunkt och bedöms vara relativt robust mot översvämmingar, då avrinning sker bort från området. Planområdet avvattnas via ledning till Råstasjön inom Brunnsvikens avrinningsområde.

Förslag

Brunnsviken uppnår idag varken god ekologisk status eller god kemisk status för vatten. För att bidra till att Brunnsviken kan uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten håller staden på att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för recipienten. Genom det lokala åtgärdsprogrammet har åtgärdsbehovet för planområdet räknats ut, baserat på planområdets procentuella del av avrinningsområdet. Uträkningen visar att planområdet behöver klara att fördröja och rena en dagvattenvolym om 120 m³ för att medverka till att MKN för vatten kan uppnås i Brunnsviken.

Dagvattnet omhändertas i huvudsak genom växtbäddar på kvartersmark. De föreslagna växtbäddarna ger en tillräcklig fördröjning för att flödet ut från planområdet inte ska öka vid ett 20-årsregn. Det finns dock en risk för översvämmingar på det lägre belägna området öster om planområdet. Detta kan hanteras genom ett avskärande dike längs med planområdets östra gräns.

Erosion, ras och skred

Enligt en geoteknisk utredning bedöms totalstabiliteten i planområdet vara tillfredsställande. Förslaget bedöms inte medföra risk för erosion, ras och skred.

Luftföroreningar

Enligt en undersökning har inga luftföroreningar identifierats i planområdet. Förslaget bedöms inte medföra några luftföroreningar.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har identifierat lätt förorenad yttlig jord i planområdet. Det finns dock inga indikationer på att det har bedrivits hantering av miljöfarliga ämnen på platsen. Föroreningarna bedöms inte vara av fara för människors hälsa. För säkerhets skull tas förorenad jord bort från planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för markradon. Ny bebyggelse ska därför uppföras radonsäkert.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Förutsättningar

Lastplats till förskolan finns idag på Ringleken.

Förslag

Skolan och idrottshallen ansluts till det allmänna ledningsnätet för stationär sopsug. Skolans kök och idrottshallens café ska ha fettavskiljare och matavfallsquvarn med tank.

Lastplatser till skolan och förskolan föreslås på ny vändplats, inom 10 meter från respektive verksamhets miljörum. Lastplats till idrottshallen föreslås på Örsvängen, cirka 15 meter från verksamhetens miljörum.

I övrigt ska stadens gällande riktlinjer för avfallshantering tillämpas. Dessa är "Avfallsföreskrifter för Sundbybergs stad", "God avfallshantering vid ny- och ombyggnation - Sundbybergs stads riktlinjer" och "Handbok för sopsug".

Vatten, avlopp och dagvatten

Förutsättningar

I planområdet finns vatten-, spillvatten-, tryckspillvatten- och dagvattenledningar tillhörande en gemensamhetsanläggning. Ledningarna ansluter till det allmänna vatten- och avloppsnätet genom förbindelsepunkter i Örsvängen.

Förslag

Den nya fastigheten för skola och idrottshall föreslås ansluta till det allmänna vatten- och avloppsnätet genom en ny förbindelsepunkt i planområdets nordöstra del. För att det allmänna vatten- och avloppsnätet ska klara anslutning behövs förstärkningsåtgärder på befintliga ledningar och pumpstation.

Gemensamhetsanläggningens ledningar föreslås ligga kvar i planområdet tills de tas bort och/eller ersätts med allmänna ledningar. Ledningarna säkerställs med markreservat för gemensamhetsanläggning under allmän plats. Det ledningsbehov som inte ryms på allmän plats säkerställs med servitut och u-område på kvartersmark.

På sikt är ambitionen att ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i Ör ska vara allmänna. Utgångspunkten är då att allmänna ledningar säkerställs med erforderlig allmän plats. För att se teknisk infrastruktur i ett större perspektiv har staden påbörjat ett arbete med en strukturplan i Ör. De lösningar som tas fram i strukturplanen kan på sikt komplettera den lösning som finns i denna detaljplan.

Värme och kyla

Skolan och idrottshallen ansluts till befintligt ledningsnät för fjärrvärme och fjärrkyla.

El och tele

Skolan och idrottshallen ansluts till befintligt telenät.

För att skolan och idrottshallen ska klara elförsörjningen föreslås en ny nätstation söder om förskolan Blåklockan. I samband med det rivs befintlig nätstation, då den inte har tillräcklig kapacitet för att försörja ny bebyggelse. Marken för befintlig nätstation övergår då till förskolan.

Bredband

Skolan och idrottshallen ansluts till befintligt fiberoptiskt nät.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Sammanvägd bedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen inte innebära betydande miljöpåverkan. En undersökning visar dock att planen påverkar risker för människors hälsa eller miljö, men det antas inte vara av betydande omfattning.

Skolan och idrottshallen bidrar positivt till utvecklingen av sociala värden i stadsdelarna Hallonbergen och Ör genom att de skapar en gemenskap i området. Idrottshallen, som är tänkt att användas av föreningslivet kvällstid, knyter ihop stadsdelarna genom attraktiva mötesplatser som kan samnyttjas av olika grupper.

Naturvärden kommer inte att påverkas negativt av förslaget. Att beakta och implementera de åtgärder som dagvattenutredningen identifierat är av vikt för att planen ska bidra till att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

Skolans föreslagna läge uppmuntrar elever till att gå, cykla eller ta sig fram med kollektivtrafik. De elever som blir hämtade eller lämnade med bil vid Örvallen behöver korsa Örsvängen, vilket ställer krav på hög trafiksäkerhet vid övergångsstället. En barnkonsekvensanalys har tagits fram där ett antal rekommenderade åtgärder för att öka trafiksäkerheten pekas ut. Det är av stor vikt att dessa åtgärder beaktas i det fortsatta arbetet.

Miljökonsekvenser för luft

Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förslaget ska bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas. Det uppnås genom att utsläppet av förorenat dagvatten till recipienten inte överstiger dagens nivå. Genom att de åtgärder som anges under rubriken *Dagvatten och översvämningsrisk* genomförs, bedöms förslaget medverka till att miljökvalitetsnormer för vatten kan följas.

Hälsokonsekvenser

Arbetet med detaljplanen har beaktat de nationella målen för folkhälsan. Sundbybergs stad arbetar med hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel i planarbetet. Bedömningen innefattar till exempel den fysiska strukturens effekter på den sociala miljön och den uppmuntran den ger till fysisk aktivitet.

Jämställdhets-, trygghets- och säkerhetsperspektiv

Planarbetet har beaktat det nationella målet för jämställdhet. Enligt Sundbybergs stads översiktsplan ska staden arbeta aktivt för att skapa ökad trygghet och en mångfald av naturliga mötesplatser, vilket bidrar till en levande miljö och en jämlik användning av staden och dess utbud. Kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom livets alla skeden.

I varje detaljplan i Hallonbergen och Ör ska en handlingsplan för social hållbarhet tas fram av byggaktören. Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor och att sätta det sociala livet i fokus.

Syftet med handlingsplanen är att säkerställa att förtätningen av Hallonbergen och Ör tar hänsyn till olika gruppers behov och främjar möjligheten för invånare att mötas inom stadsdelarna. Utvecklingen handlar om mer än att bara skapa nya byggnader. Området med dess invånare ska få ett mervärde av den utveckling som sker. I bilagan *Handlingsplan för social hållbarhet* från Lokalfastigheter beskriver byggaktören hur de avser att arbeta med de sociala dimensionerna av hållbarhet.

Konsekvenser för barn/FN:s konvention om barnets rättigheter

Arbetet med detaljplanen har beaktat nationell strategi för Barnkonventionen, proposition 1997/98:182. En barnkonsekvensanalys har tagits fram där förslaget har studerats utifrån parametrarna trygghet, säkerhet, barns självständiga mobilitet och sociala liv samt hälsa och välbefinnande. Av utredningen föreslås följande åtgärder:

- En genomtänkt belysningsstruktur så att planområdet upplevs tryggt under hela dygnet.
- En naturlig avgränsning av skolgården där buskage och vegetation övervägs som alternativ till staket.
- Ett hastighetssäkrat övergångsställe på Örsvängen och en vändplats på Ringleken där lastbilar inte behöver backa.
- Tydlig skyltning vid omledning av gång- och cykelvägar under byggtiden.
- Stärkta kopplingar mellan skolgård och omkringliggande lek- och rekreationsytor.
- Zonering av skolgården, där yngre barn får en större del av skolgården.
- Funktioner på skolgården som gynnar både flickors och pojkars lek.

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning

Planarbetet har beaktat FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, proposition 2008/09:28. Syftet är att undanröja hinder för personer med funktionsnedsättning att åtnjuta sina rättigheter. Målsättningen är att alla personer ska vara delaktiga på lika villkor, oavsett funktionshinder.

För förslaget gäller att ny bebyggelse ska klara tillgänglighet i enlighet med Boverkets byggreglers krav på utom- och inomhusmiljö.

Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Sundbybergs stad upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Byggaktörerna Sundbybergs stad och Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft söker respektive byggaktör bygglov hos stadens bygglovsenhet på samhällsbyggnads- och serviceförvaltningen i Sundbybergs stad.

Nybyggnadskarta beställs hos stadens geodataenhet på samhällsbyggnads- och serviceförvaltningen i Sundbybergs stad.

Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder samt omprövning av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäteriet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Sundbybergs stad ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen.

Sundbybergs stad, som är huvudman för allmän plats, har både rättighet och skyldighet att lösa in områden som är utlagda som allmän plats.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar med mera regleras således genom respektive speciallagstiftning.

Preliminär tidplan

Samråd Q4 2019

Granskning Q2 2020

Antagande Q4 2020

Laga kraft (om detaljplanen inte överklagas) Q4 2020

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på fem 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. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

När genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. Fastighetsägaren har dock inte längre rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov nekats.

Avtal

Sundbybergs stad och Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren AB för en dialog kring de framtida fastighetsregleringar som erfordras när detaljplanen vinner laga kraft, samt hur man tar höjd för hur eventuella fastighetsjuridiska frågor rörande befintliga gemensamhetsanläggningar, där andra parter eventuellt kan bli inbladade, ska hanteras.

För genomförandet kommer överenskommelse rörande fastighetsreglering samt ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningar att upprättas och lämnas in till Lantmäteriet för handläggning. Förrättningskostnader kommer att bekostas av Sundbybergs stad.

Sundbybergs stad och Vattenfall Eldistribution AB avser att genomföra ett jämlikt markbyte mellan Sundbyberg 2:58 och Blåklockan 2. Markbytet kommer att genomföras genom fastighetsreglering av Sundbyberg 2:58 till Blåklockan 2 samt avstyckning av del av Blåklockan 2 för att bilda en ny fastighet som Vattenfall ska äga. Ett markbytesavtal mellan Sundbybergs stad och Vattenfall kommer att upprättas för att ligga till grund för kommande fastighetsbildning.

Sundbybergs stad avser att upprätta en överenskommelse med Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2 om fastighetsreglering av del av Hästhoven 2 till Sundbyberg 2:39. Om parterna inte kommer överens kan staden lösa in marken som utgör allmän plats med stöd av 6 kap. 13§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Fastighetsrättsliga frågor

Användning av mark

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för skola, idrottshall och transformatorstation samt allmän platsmark för gata, gångväg och cykelväg.

Allmän plats

Allmän platsmark utgörs av del av fastigheterna Kungsljuset 1, Hundlokan 3, Hästhoven 2 samt Gullvivan 2 (5).

Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av fastigheten Sundbyberg 2:58 samt del av fastigheterna Kungsljuset 1, Hundlokan 3, Gullvivan 2 (5) och Blåklockan 2.

Fastighetsbildning

De ovannämnda fastigheterna behöver nybildas och/eller ombildas för att överensstämma med detaljplanens nya gränser för kvartersmark och allmän plats. Detaljplanen medför att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän platsmark som består av del av Kungsljuset 1, Hundlokan 3, Hästhoven 2 och Gullvivan 2 (5) överförs till Sundbyberg 2:39.

Kvartersmark som består av del av Hundlokan 3 och Gullvivan 2 (5) överförs till Kungsljuset 1.

Kvartersmark som består av Sundbyberg 2:58 överförs till Blåklockan 2.

Kvartersmark som består av del av Blåklockan 2 avstyckas för att bilda ny fastighet.

Rättigheter

De rättigheter som berörs av detaljplanen är ledningsrätter, officialservitut och avtalsservitut.

Ledningsrätt

Ledningsrätt 0183–13/27.1 för starkström belastar Gullvivan 2 (5) och Hundlokan 3 inom planområdet till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Ledningarna behöver flyttas och hamnar på allmän platsmark samt u-område på kvartersmark. Ledningsrätten bör omprövas på grund av ändrad markanvändning, då det inte finns behov av ledningsrätt på allmän platsmark.

Ledningsrätt 0183–95/9.1 för starkström belastar Hundlokan 3 och Blåklockan 2 inom planområdet till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Ledningarna avses till största del ligga kvar fast inom allmän platsmark. Ledningsrätten bör omprövas på grund av ändrad markanvändning, då det inte finns behov av ledningsrätt på allmän platsmark.

Ledningsrätt 0183–97/16.3 för vatten och avlopp belastar Gullvivan 2 (5), Hundlokan 3 och Hästhoven 2 inom planområdet till förmån för Sundbybergs Sopsug AB U.N.Å.T. Sundbyberg Avfall och Vatten AB. Ledningarna avses till största del ligga kvar fast i allmän platsmark och u-område på kvartersmark. De ledningar som ligger i den norra delen av planområdet behöver dock flyttas och hamnar likaså på allmän platsmark och u-område på kvartersmark. Ledningsrätten bör omprövas på grund av ändrad markanvändning, då det inte finns behov av ledningsrätt på allmän platsmark.

Ledningsrätt 0183–93/11.1 för fjärrvärme belastar Hundlokan 3 inom planområdet till förmån för Norrenergi AB. Ledningarna avses ligga kvar fast inom allmän platsmark och u-område på kvartersmark. Ledningsrätten bör omprövas på grund av ändrad markanvändning, då det inte finns behov av ledningsrätt på allmän platsmark.

Servitut

Detaljplanen berörs av avtalsservitut och officialservitut.

Officialservitut 0183–13/31 för handikapparkering belastar Hundlokan 3 och Kungsljuset 1 till förmån för Blåklockan 2. Servitutet behöver upphävas på grund av detaljplanen. Handikapparkering föreslås istället på allmän platsmark i anslutning till Blåklockan 2. Upphävande av servitut sker genom lantmäteriförrättning.

Avtalsservitut 0183 IM-09/33017 för jordkabel belastar Hundlokan 3 till förmån för Sundbyberg 2:58. Servitutet behöver omprövas eftersom marken regleras till en annan fastighet.

Avtalsservitut 0183 IM-09/33076 för jordkabel belastar Gullvivan 2 (5) till förmån för Sundbyberg 2:58. Servitutet behöver omprövas eftersom marken regleras till en annan fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Tre gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Gullvivan ga:1 avser ytor för kommunikation/gång-och cykelvägar samt vatten- och avloppsanläggningar, Gullvivan ga:2 avser belysning och Gullvivan ga:3 avser ytor för lek och rekreation. Gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas till följd av detaljplanen, eftersom den leder till ändrade förhållanden avseende bland annat omfattning av gemensamhetsanläggningarna. Gemensamhetsanläggningarna omprövas enligt 40 a § AL.

Del av Gullvivan ga:1 för vatten- och avloppsanläggningar kommer att behöva flyttas och hamna inom allmän platsmark, vilket innebär ändrade rättsförhållanden. Dessa vatten- och avloppsledningar regleras i detaljplanen med markreservat för gemensamhetsanläggning för underjordiska ledningar (g₁). En sådan reglering är möjlig eftersom anläggningarna ligger under den allmänna platsen. Då avser bestämmelsen att utrymmet reserveras för gemensamhetsanläggning, fastän området i övrigt ska användas som allmän platsmark.

Omprövning av gemensamhetsanläggningar beslutas av Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft ska fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäteriet. Sundbybergs stad ansvarar för att ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Omprövning av ledningsrätt hanteras med fastighetsreglering.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Sundbybergs stad är huvudman för allmän plats, som utgörs av gata, gångväg och cykelväg. Det innebär att staden ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Sundbybergs stad och Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Byggaktörerna ansvarar också för underhåll och drift av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Ledningar

Respektive huvudman (ledningsägare) ansvarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkt.

Den nya fastigheten för skola och idrottshall får en ny förbindelsepunkt avseende vatten och avlopp i planområdets nordöstra del.

Sundbybergs stad ansvarar för anslutning av skola och idrottshall till elnätet och ansöker om nya anslutningar hos Vattenfall Eldistribution AB.

Ekonomiska frågor

Sundbybergs stad bekostar utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen.

Sundbybergs stad ansvarar för samtliga kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

Byggaktörerna bekostar utbyggnad av kvartersmark samt de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark som är en följd av deras bygg- och anläggningsarbeten i kvartersmark.

Sundbybergs stad bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder och eventuella övriga kostnader som uppkommer med anledning av fastighetsbildning.

Sundbybergs stad bekostar anslutningsavgifter till teknisk infrastruktur för sin kvartersmark.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden påbörjats har fastighetsägare rätt att få lov i enlighet med detaljplanen. Bygglovsavgift avgörs av aktuell taxa i staden vid tidpunkten för lovprövningen.

Teknisk försörjning

För anslutning till det allmänna vatten- och avlopps nätet ska avgift erläggas enligt gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift och bruksavgift. Utbyggd övrig teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av samhällsbyggnads- och serviceförvaltningen i samarbete med övriga berörda förvaltningar inom Sundbybergs stad.

John Reinbrand
planchef

Mattias Häggblom
planarkitekt