

PLANBESKRIVNING  
GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för på- och ombyggnation av parkeringshus till  
bostadsbebyggelse samt ny stationär sopsug på fastigheterna  
ARTILLERISTEN 5, SKVADRONEN 9, 10, 11 och 12 i Rissne



*Planområdet markerat med röd linje.*



## Innehåll

<b>Detaljplan för på- och ombyggnation av parkeringshus till bostadsbebyggelse samt ny stationär sopsug på fastigheterna ARTILLERISTEN 5, SKVADRONEN 9, 10, 11 och 12 i Rissne</b>	<b>1</b>
<b>Inledning</b>	<b>3</b>
Planprocessen .....	3
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Miljöpåverkan .....	4
Planområdet .....	4
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>5</b>
Planuppdrag .....	5
Översiktsplan .....	5
Riksintresse.....	5
Strandskydd.....	5
Gällande detaljplaner .....	5
Planering i närområdet .....	6
Övriga vägledande dokument .....	7
<b>Förutsättningar och förslag</b>	<b>8</b>
Markförhållanden .....	8
Bebyggelse .....	11
Service 15	
Gator och trafik.....	15
Störningar och risker.....	18
Teknisk försörjning.....	24
<b>Konsekvenser av planen</b>	<b>26</b>
Miljökonsekvenser.....	26
Hälsokonsekvenser .....	26
Jämställdhets-, trygghets- och säkerhetsperspektiv.....	26
Barnets rättigheter.....	27
Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.....	28
<b>Detaljplanens genomförande</b>	<b>29</b>
Inledning.....	29
Organisatoriska frågor .....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	31
Tekniska frågor.....	32
Ekonomiska frågor .....	33
Medverkande tjänstepersoner .....	34

## Inledning

### Planprocessen

Detaljplanen har upprättats med utökat planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). 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 och plankarta med planbestämmelser. Till underlag finns:

- Samrådsredogörelse (Sundbybergs stad, 2023-09-20)
- PM Gata (Strid & Lundberg, 2023-09-18)
- Mobilitetsutredning (Fastighets AB Förvaltaren, 2023-09-13)
- Brandutredning (Säkerhetspartner, 2023-09-13)
- Gestaltungsplan (DinellJohansson, 2023-09-11)
- Parkeringsplan för cykel och bil (Fastighets AB Förvaltaren, 2023-08-28)
- Barnkonsekvensanalys (Iterio, 2023-08-28)
- Prövning av barnets bästa (Sundbybergs stad, 2023-08-28)
- Grönnytefaktor för kvartersmark (Topia, 2023-08-20)
- Dagvattenutredning (Structor, 2023-08-17)
- PM Föreningar (Geoveta, 2023-07-05)
- PM Geoteknik (Geoveta, 2023-07-04)
- Bullerutredning (Structor, 2023-06-29)

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra två nya bostadskvarter med cirka 140 nya bostäder och centrumverksamhet i bottenvåningar samt ett mobilitetshus med inbyggd sopsugsterminal och telestation på Kavallerivägen/Skvadronsbacken i Rissne. Detaljplanen möjliggör även att en nätstation kan byggas ut samt att gata och park övergår till allmän plats. Detaljplanen innebär att befintliga parkeringshus, sopsugsterminal, telestation och komplementbyggnader rivs på grund av att de uppnått sin tekniska livslängd.

Bostadshusen placeras utmed gatorna Kavallerivägen och Skvadronsbacken samt mot naturmark, vilket aktiverar gaturummet och ger ett skyddat gårdsrum. Väster om Kavallerivägen uppförs bostadshus i tre till sex våningar och öster om Kavallerivägen uppförs bostadshus i fem till sex våningar. Bostadshusen utformas med fasader i tegel



och branta sadeltak. Bottenvåningar förses med uppglasade entréer samt förgårdsmark med planteringar och uteplatser.

Mobilitetshuset med inbyggd sopsugsterminal och telestation placeras på Skvadronsbacken och uppförs i två till sex våningar. Mobilitetshuset utformas med transparenta fasader medan sopsugsterminalen utformas med tegel. Sopsugsterminalen förses även med ett större fönster mot gatan samt växtlighet på taket.

Detaljplanen innebär även att Kavallerivägen och Skvadronsbacken får en mer trafiksäker utformning. Kavallerivägen får bredare gång- och cykelbanor medan Skvadronsbacken kompletteras med en cykelbana och en gångbana. I anslutning till gatorna övergår parkytor med gång- och cykelvägar till allmän plats.

## Miljöpåverkan

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

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

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i kapitel 4 § 34 i Plan- och bygglagen och kapitel 6 § 11 i Miljöbalken behöver inte upprättas.

## Planområdet

### Läge och areal

Planområdet är beläget på Kavallerivägen och Skvadronsbacken i Rissne, cirka 150 meter från Rissne centrum. Planområdets areal är cirka 1,9 hektar.

### Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Sundbyberg 2:26, Luntmakaren 4, Skvadronen 1, 8, 9, 10, 11, 12 och s:1 samt Artilleristen 4 och 5. Alla fastighetsägare framgår i tabellen nedan.

Fastighet	Ändamål idag	Lagfaren ägare
Artilleristen 4	Bostäder	Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren
Artilleristen 5	Parkeringshus	Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren
Luntmakaren 4	Bostäder	Bantorget Hyresbostäder Rissne Gul AB
Skvadronen 1	Bostäder	Bostadsrättsföreningen Skvadronen Ett
Skvadronen 8	Bostäder	Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren
Skvadronen 9	Parkeringshus	Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren
Skvadronen 10, tomträtt	Telestation	Sundbybergs stad, tomträttshavare: Telia Sverige Net Fastigheter AB
Skvadronen 11	Sopsugsanläggning	Sundbybergs stad
Skvadronen 12	Lokaler/förråd	Sundbybergs stad



Skvadronen s:1	Kommunikationsytor	Skvadronen 1–8
Sundbyberg 2:26	Allmän plats	Sundbybergs stad

## Tidigare ställningstaganden

### Planuppdrag

Stadsledningskontoret fick den 18 mars 2019, § 12, i uppdrag av kommunstyrelsens exploaterings- och näringslivsutskott att påbörja planarbete för på- och ombyggnation av parkeringshus till bostadsbebyggelse samt ny stationär sopsug på fastigheterna Artilleristen 5, Skvadronen 9, 10, 11 och 12 i Rissne. Planuppdraget baseras på Fastighets AB Förvaltarens ansökan om planbesked den 17 januari 2019.

### Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Sundbybergs stads översiktsplan, fastställd av kommunfullmäktige den 23 april 2018. Planområdet ligger i utvecklingsområdet Rissne, där det planeras för cirka 3000 nya bostäder samt kontor och kommersiella lokaler fram till 2030. I anslutning till planområdet planeras även för en ny spårväg mellan Norra Ulvsunda och Helenelund via Rissne och Ursvik i Sundbyberg.

Detaljplanen bedöms även överensstämma med översiktsplanens målbilder "En sammanhållen stad", "Plats för alla", "Grönska och vatten av god kvalitet", "Levande stadsrum" och "Den smarta staden". Detta motiveras bland annat av att detaljplanen ger möjlighet till fler bostäder, verksamheter och service i ett kollektivtrafiknära läge, fler grönytor på kvartersmark samt att gata och parkytor övergår till allmän plats.

### Riksintresse

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde, vilket medför restriktioner för flygbuller samt höjdrestraktioner för byggnader. För planområdet innebär det att inga byggnader eller anläggningar får sticka upp ovanför flyghinderhöjden +59,2 meter över havet.

Planområdet ligger även i närheten av Duvbo, som är ett riksintresse för kulturmiljövård, samt väg 279, som är ett riksintresse för kommunikationer. Detaljplanen bedöms dock inte påverka något av dessa riksintressen.

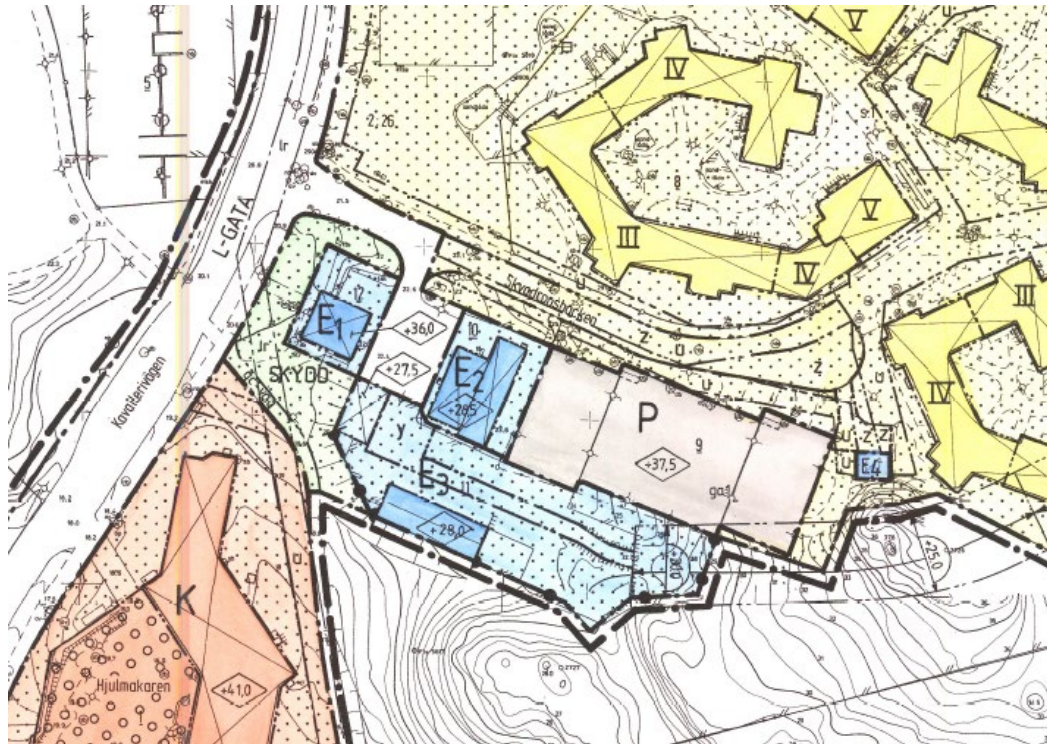
### Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av sex gällande detaljplaner.

Detaljplan C 274 vann laga kraft den 25 oktober 1993 och täcker den östra delen av planområdet. Här möjliggörs bland annat parkering, sopsugsterminal och lokalgata, vilka återfinns i planområdet idag. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Utsnitt ur detaljplan C 274.

Detaljplan C 275 vann laga kraft den 25 oktober 1993 och omfattar den västra delen av planområdet. Den berörda delen möjliggör parkering, vilket återfinns idag i form av ett parkeringshus. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Detaljplan C 420 vann laga kraft den 14 november 2015 och täcker en liten del i södra planområdet närmast Kavallerivägen. Delen möjliggör park och tekniska anläggningar, vilka har byggts. Detaljplanens genomförandetid är 10 år.

Detaljplan C 425 vann laga kraft den 13 augusti 2016 och omfattar en liten del i den västra delen av planområdet. Delen möjliggör park, vilket också är användningen idag. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Detaljplan C 436 vann laga kraft den 27 februari 2019 och täcker delar av planområdet närmast Kavallerivägen. I planområdet möjliggörs gata med spårtrafik, vilket är i byggskede idag. Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Detaljplan C 448 vann laga kraft den 16 november 2019 och omfattar en liten del av den västra delen av planområdet. Delen möjliggör bostäder med prickmark, vilket betyder att inga byggnader får uppföras. Delen har inte bebyggts och detaljplanens genomförandetid är 5 år.

### Planering i närområdet

I Rissne centrum pågår planarbete för att utveckla centrumområdet med cirka 250 nya bostäder samt verksamheter och service. Bebyggelsen har form av sju flerbostadshus ovanpå plintar med centrumverksamhet. I planen ingår även att utveckla gator, torg och parkmiljö i området. Syftet är att skapa en attraktiv plats för de som bor, vistas och besöker platsen.



*Visionsbild för Rissne centrum i ett parallellt pågående planarbete.*

## Övriga vägledande dokument

### **Mobilitetsprogram för Sundbybergs stad**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Sundbybergs stads mobilitetsprogram, som fastställdes av kommunstyrelsen den 18 december 2017. Mobilitetsprogrammets målbild är att öka den totala andelen hållbara resor till fots, med cykel och kollektivtrafik. Målbilden till år 2030 är att färdmedelsfördelningen är 40 % kollektivtrafik, 20 % cykel, 20 % gång och 20 % bil.

Detaljplanen bedöms bidra till målbilden genom att samla befintlig och tillkommande bilparkering i ett mobilitetshus, samt att erbjuda mobilitetstjänster för att minska behovet av bil. Därtill bedöms fotgängare och cyklister gynnas av att befintliga gång- och cykelvägar övergår till allmän plats samt att Kavallerivägen och Skvadronsbacken får en högre standard för gång- och cykeltrafik.

### **Dagvattenstrategi för Sundbybergs stad**

Detaljplanen antas överensstämma med Sundbybergs stads dagvattenstrategi, fastställd av kommunfullmäktige den 26 september 2022. Dagvattenstrategins mål är att:

- Minska mängden föroreningar till stadens vatten
- Skapa robust och klimatanpassad dagvattenhantering
- Bevara vattenbalansen
- Berika stadsmiljön
- Hållbart genomförande

Detaljplanen bidrar till dagvattenstrategins mål genom att fler genomsläppliga ytor skapas på kvartersmark och att ny bebyggelse höjdsätts för att minska översvämningsrisken. Gata och parktytor som övergår till allmän plats antas även bidra till att målen uppfylls.

## Förutsättningar och förslag

### Markförhållanden

#### Geotekniska förhållanden

##### *Förutsättningar*

Den östra delen av planområdet består till största del av berg med övertäckande morän, medan en mindre del närmast Kavallerivägen består av lera. Den västra delen av planområdet består av lera närmast Kavallerivägen och en större del berg med ett övertäckande lager av morän längre västerut.



*Jordarter i och utanför planområdet. Rött = berg, prickigt = morän, gult = lera.*

##### *Förslag*

I den östra delen av planområdet kan grundläggning likt vissa befintliga byggnader ske ovanpå berg eller ovanpå packad fyllning av friktionsjord ovanpå berg, dock förekommer mer tveksamma områden där pålning mot eller i berg kan vara mer lämpligt. Kompletterande geotekniska utredningar rekommenderas när byggnader detaljprojekteras i bygglovsskedet.

I den västra delen av planområdet kan olika grundläggningstekniker och andra åtgärder vara mer eller mindre lämpliga. Grundläggning djupare än cirka två meter under befintlig markyta kan på vissa ställen innebära att bergschakt krävs, därefter ska grundläggning ske på packad fyllning på rensat och besiktigt berg.

Om grundläggningsnivån planeras på motsvarande djup som det befintliga parkeringshuset bör det kontrolleras av geotekniskt sakkunnig att den framschaktade botten efter rivning är fast mark på frostfritt djup. Även schaktslänter bör kontrolleras. Om lös mark (till exempel lera) eller grundvatten påträffas i schaktbotten kan kompletterande geotekniska utredningar behövas, och kan innebära att pålning mot berg eller fast mark krävs då bergdjupet på vissa ställen har tolkats till så djupt som 7,3 meter under den befintliga markytan.



Om grundläggningsnivån planeras på en högre nivå än det befintliga parkeringshuset och grundläggning sker på återfyllningsmassor bör risken för konsolideringssättningar beaktas och eventuellt utredas.

### Växtlighet och topografi

#### *Förutsättningar*

Den östra delen av planområdet, öster om Kavallerivägen, består av en större del hårdgjord mark och en mindre del naturmark. Den hårdgjorda marken har inslag av grönytor med träd, där mellanstora ekar har observerats. Omkring den hårdgjorda marken ligger naturmark i form av skogbevuxna hällar och sluttningar. Marken sluttar åt väster men även svagt söderut närmast Kavallerivägen. Marknivån varierar mellan +33 meter vid en berghäll i öster och +21 meter vid Kavallerivägen i väster. Naturmarken bedöms ha påtagligt och högsta naturvärde enligt en naturvärdesinventering.

Den västra delen av planområdet, väster om Kavallerivägen, består huvudsakligen av naturmark med en mindre del hårdgjord mark. Naturmarken består av blandskog, där naturvårdsarter som talticka och granbarkgnagare har observerats. Marknivån varierar mellan +21 meter vid Kavallerivägen och +30 meter i den mest kuperade delen västerut. Naturmarken bedöms ha ett påtagligt och högt naturvärde.

Planområdet ligger i närheten av ett svagt spridningssamband för ädellövträd mellan södra Sundbyberg och Järvakilen.



*Naturmark omger bebyggelsen i och utanför planområdet.*

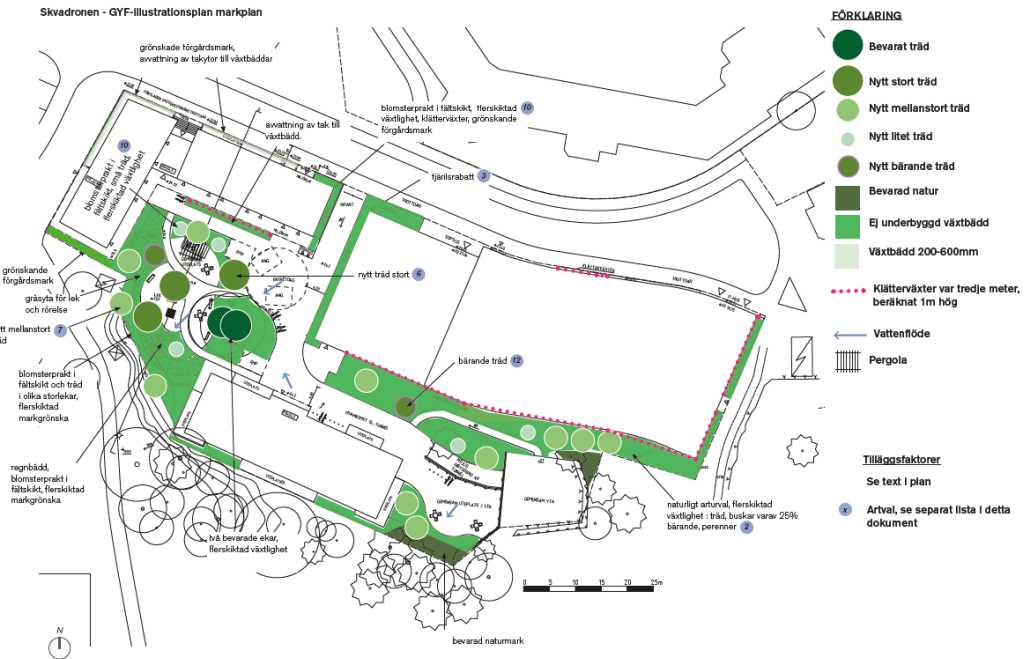
#### *Förslag*

Detaljplanen innebär att parktytor som idag ligger på kvartersmark övergår till allmän plats. Det gäller dels naturmark vid en gångväg i den östra delen av planområdet, dels naturmark som ligger vid en gång- och cykelväg i den västra delen av planområdet.

## Grönytefaktor

Detaljplanen utgår från stadens riktlinjer för grönytefaktor på kvartersmark. Den grönytefaktor som uppnås ska vara balanserad mellan olika faktorer inom klimatanpassning, sociala värden och biologisk mångfald. Grönytefaktorerna ska innehålla minst 60 % av det möjliga antalet faktorer inom varje funktion.

För detaljplanen uppnås en grönytefaktor på 60,5 %, vilket bland annat baseras på funktioner som blomsterprakt, regnbäddar, gräsytor för lek och rörelse samt träd i olika storlekar.



*Grönytefaktorer i den östra delen av planområdet.*

## Lek och rekreation

### Förutsättningar

Planområdet har god tillgång till lek och rekreation. I och i anslutning till planområdet finns parkytor samt gång- och cykelvägar som kan användas för promenad, lek och motion. Inom 150 meter ligger Batteriets lekplats, som är en områdeslekplats med ett varierat utbud av lekredskap för olika åldrar. Inom 50 meter finns även en 7-spelplan för fotboll.

### Förslag

Detaljplanen innebär att parkytor med gång- och cykelvägar som idag ligger på kvartersmark övergår till allmän plats. Detaljplanen möjliggör även gemensamma ytor och lekplats på bostadsgårdar samt en takterrass på mobilitetshusets tak.

## Kulturmiljö och fornlämningar

I anslutning till den sydvästra delen av planområdet finns en dokumenterad bebyggelselämning bestående av tre husgrunder samt odlingsytor, odlingsröse, stenvägg och terrassering. Lämningen är dock bortschaktad och påverkas därför inte av detaljplanen.

## Bebyggelse

### *Förutsättningar*

Stadsdelen Rissne byggdes av Fastighets AB Förvaltaren på 1980-talet efter att staden förvärvat marken för bostadsändamål. Bebyggelsen ligger på fyra skogbevuxna höjder, med träd bevarade i sluttningarna. Husen i respektive område hålls samman med gemensamma former och färger, där terrängförhållanden fått styra kvartersindelning och gatunät. Kvarteret nordost om planområdet har till exempel fem till sex våningar höga hus med knäckta hörn som omger halvslutna gårdar. Fasaderna är putsade i ljus nyans med fönstersnickerier i en mörkare rödbrun nyans. Taken är valmade och täckta med röda betongtakpannor.

På senare tid har Rissne kompletterats med ny bebyggelse, bland annat längs Kavallerivägen. Söder om planområdet har ett punkthus i nio till tio våningar uppförts med fasader i tegel och betong. På andra sidan Kavallerivägen är ett lamellhus i sju våningar med sadeltak under uppförande.

I planområdet finns två parkeringshus, sopsugsterminal, telestation, komplementbyggnader och transformatorstation. Bebyggelsen är generellt en våning hög, med undantag för sopsugsterminalen som är två till tre våningar hög. De flesta hus består av betong eller puts i ljusa nyanser. Sopsugsterminalen och komplementbyggnader utgör dock undantag med fasader av plåt och trä i färgstarka kulörer.

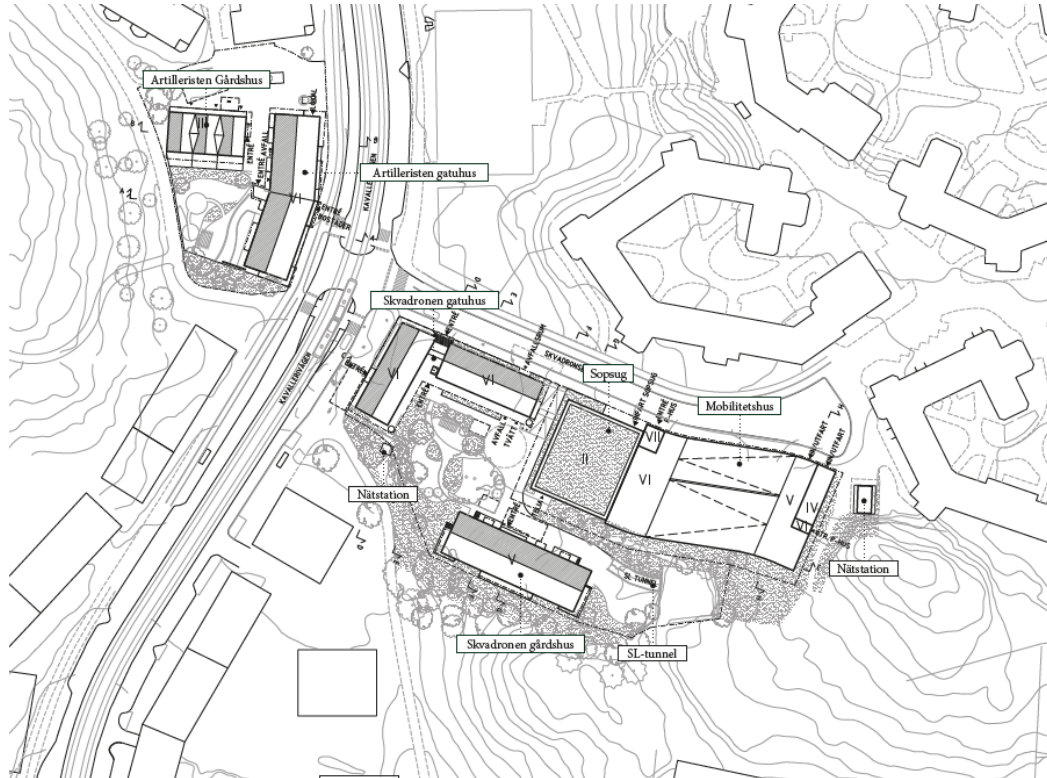


*Bebyggelsen i Rissne.*

### *Förslag*

Detaljplanen syftar till att möjliggöra två nya bostadskvarter med cirka 140 nya bostäder och centrumverksamhet i bottenvåningar samt ett mobilitetshus med inbyggd sopsugsterminal och telestation på Kavallerivägen/Skvadronsbacken i Rissne. Detaljplanen möjliggör även att en nätstation kan byggas ut samt att gata och park övergår till allmän plats. Detaljplanen innebär att befintliga parkeringshus,

sopsugsterminal, telestation och komplementbyggnader rivs på grund av att de uppnått sin tekniska livslängd.



*Situationsplan över planförslaget.*

### **Bostadskvarter**

Detaljplanen möjliggör två nya bostadskvarter öster och väster om Kavallerivägen. Öster om Kavallerivägen och längs Skvadronsbacken möjliggörs ett bostadskvarter bestående av två sammanlänkade gatuhus om sex våningar samt ett gårdshus om fem våningar. Väster om Kavallerivägen möjliggörs ett bostadskvarter bestående av stadsradhus i tre våningar och ett gatuhus i sex våningar. Kvarteren förtydligar det omgivande gaturummet och skapar halvslutna bostadsgårdar.

Bostadshusen utformas med fasader i tegel och branta sadeltak med möjlighet till takkupor. Bottenvåningar mot gata förses med uppglasade huvudentréer samt förgårdsmark med möjlighet till uteplatser och planteringsytor. Uteplatserna ger tillsammans med balkonger möjlighet till utblickar mot omgivningen. Gårdar utformas med gemensamma ytor, lekplatser och angöringsytor. Befintliga träd på kvartersmark bevaras i den mån det är möjligt.



*Bostadskvarter öster om Kavallerivägen. Vy från sydväst.*



*Bostadskvarter väster om Kavallerivägen. Vy från nordost.*

### **Mobilitetshus, sopsugsterminal och telestation**

På Skvadronsbacken möjliggörs ett nytt mobilitetshus i fem till sex våningar, som byggs samman med en kombinerad sopsugsterminal och telestation i två våningar.

Mobilitetshuset är en flexiblere form av parkeringshus, som även tillåter bil- och cykelpool, verkstad och service med mera.

Mobilitetshuset utformas med genomsiktliga fasader, som till exempel ska vara öppna eller uppglasade mot omgivningen. Fasaderna får dock vara ljusdämpande med exempelvis ribbor eller tonat glas, ifall grannar skulle störas av ljus från billyktor. Byggnaden förses med två slankare trapphus med uppglasade fasader mot gata och park. På mobilitetshusets tak uppförs en takterrass.

Den kombinerade sopsugsterminalen och telestationen utformas i tegel med växtlighet på taket. Sopsugsterminalen förses med ett större fönster mot gata för att låta förbipasserande ta del av verksamheten utifrån.



*Mobilitetshus med kombinerad sopsugsterminal och telestation på Skvadronsbacken. Vy från nordväst.*

### **Nätstation**

I anslutning till Skvadronsbackens vändplats ligger en nätstation som ges möjlighet att byggas ut för att öka dess kapacitet. I samband med detta avser Fastighets AB Förvaltaren att bekosta nätstationens yttre utformning. Nätstationen föreslås utformas med mineraliskt material (corténstål, korrugerad plåt, keramik eller liknande) i form av kassetter, paneler eller ribbor. Detsamma gäller för befintlig nätstation söder om planområdet, som föreslås få en liknande utformning.



### **Arbetstunnel**

Söder om Skvadronsbacken ligger en arbetstunnel för tunnelbana, vars skyddszon delar utrymme med befintligt parkeringshus. Tunnelbanans användning bekräftas i detaljplanen, som även ger möjlighet för den del som idag används för parkeringshus att användas för mobilitetshus. Detaljplanen ger även möjlighet för övriga delar av skyddszone (ovanför arbetstunneln) att användas för bostadsgård och park. Arbetstunneln får i sin tur tillräckligt utrymme på bostadsgård för angöring med servicefordon.

### **Övrigt**

Väster om Kavallerivägen ligger en stödmur och trappor tillhörande ett nybyggt bostadskvarter. Detaljplanen möjliggör att dessa ytor blir planenliga genom att de övergår till från allmän plats till kvartersmark för bostäder.

### **Service**

#### **Offentlig service**

Planområdet har god tillgång till offentlig service. Grundskola finns inom 500 meter från planområdet och förskolor finns inom 100–150 meter. I Rissne centrum finns vårdcentral, kyrka, folkhögskola och äldreboende.

#### **Kommersiell service**

##### *Förutsättningar*

Planområdet ligger i närheten av Rissne centrum, med bland annat livsmedelsbutik, restauranger och pubar. Inom två kilometer finns även Sundbybergs centrum och Bromma Blocks, med ett bredare utbud av service.

##### *Förslag*

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet i bostadshusens bottenvåningar mot gata. I dagsläget planeras en lokal för återvinningsverksamhet i det västra bostadskvarteret.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

##### *Förutsättningar*

Planområdet trafikeras av lokalgatorna Kavallerivägen och Skvadronsbacken.

Kavallerivägen är en lokalgata med uppsamlande funktion, där cirka 4900 motorfordon passerar per vardagsdygn. Gatan har ett körfält för motorfordon i varje riktning och en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Ytor för parkering och angöring finns på båda sidor av gatan och i mitten har en banvall förberetts för spårvägstrafik.

Skvadronsbacken är en lokalgata med ett mindre antal motorfordonsrörelser. Gatan har ett körfält för motorfordon i varje riktning och en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

##### *Förslag*

Planförslaget innebär att både Kavallerivägen och Skvadronsbacken får en justerad utformning. Kavallerivägen anpassas något i utbredning med bredare gång- och cykelbanor närmast de nya bostadskvarteren. Skvadronsbacken kompletteras med en gångbana och en cykelbana samtidigt som körbanan minskas till 5,5 meter.

#### **Mobilitetsåtgärder**

Detaljplanen följer Sundbybergs stads mobilitetsnorm, vilken ger möjlighet för byggaktörer att minska behovet av bilparkering genom att erbjuda mobilitetstjänster till de boende. I detaljplanen har Fastighets AB Förvaltaren valt mobilitetsnivå 3, som

innebär att cykelfaciliteter, laddplatser för elfordon och bilpool med mera kan tillgodoses. Det ger ett parkeringstal på 0,42 p-platser per lägenhet (inklusive besöksparkering), vilket innebär att 58 p-platser för bil ska tillgodoses på kvartersmark.

### Gång- och cykeltrafik

#### Förutsättningar

Kavallerivägen har separerade gång- och cykelbanor som löper i nord-sydlig riktning på båda sidor av gatan. Från gatan löper friliggande gång- och cykelvägar västerut och österut genom naturmark.

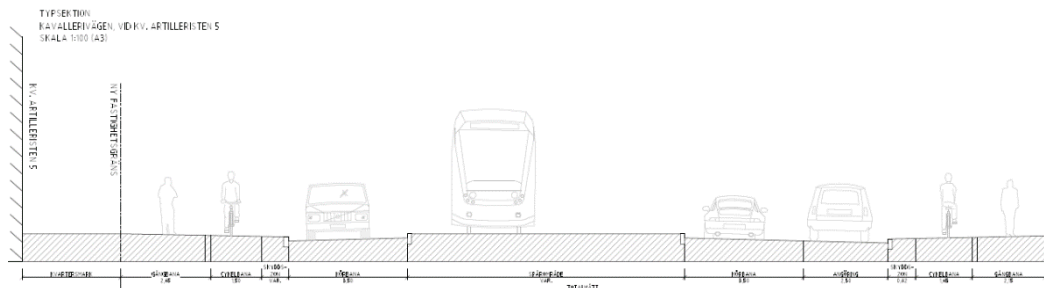
Skvadronsbacken har en gångbana norr om körbanan medan den södra sidan saknar gångbana. Vid Skvadronsbacken slut löper en gångväg vidare mot Duvbo genom naturmark.

#### Förslag

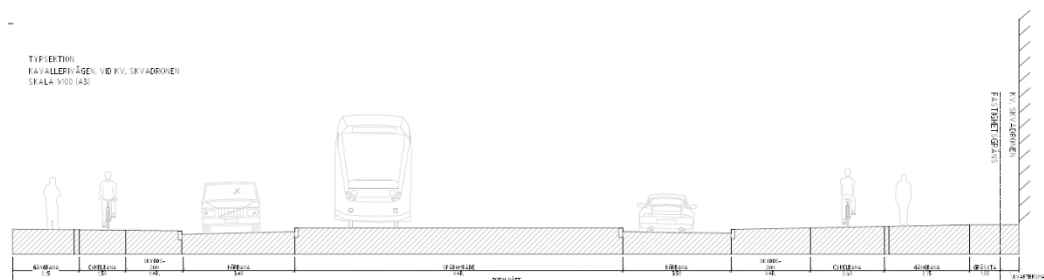
På Kavallerivägen breddas gång- och cykelbanorna på båda sidor av gatan närmast de nya bostadskvarteren. Österut planeras en cirka 2,75 meter bred gångbana och en 2,4 meter bred cykelbana. Västerut breddas gångbanan till 2,5 meter medan cykelbanan behåller sin befintliga bredd på 1,5 meter. På den västra sidan blir även gång- och cykelbanan genomgående förbi in- och utfarten till det nya bostadskvarteret.

Skvadronsbacken kompletteras med en ny cykelbana om 2,5 meter på den norra sidan gatan och en ny gångbana om 2 meter på den södra sidan gatan.

Detaljplanen innebär även att gång- och cykelvägen som löper västerut från Kavallerivägen samt gångvägen mellan Skvadronsbacken och Duvbo övergår till allmän plats. I båda fallen rustas stråken med fokus på trygghet, säkerhet och upplevelsevärden.

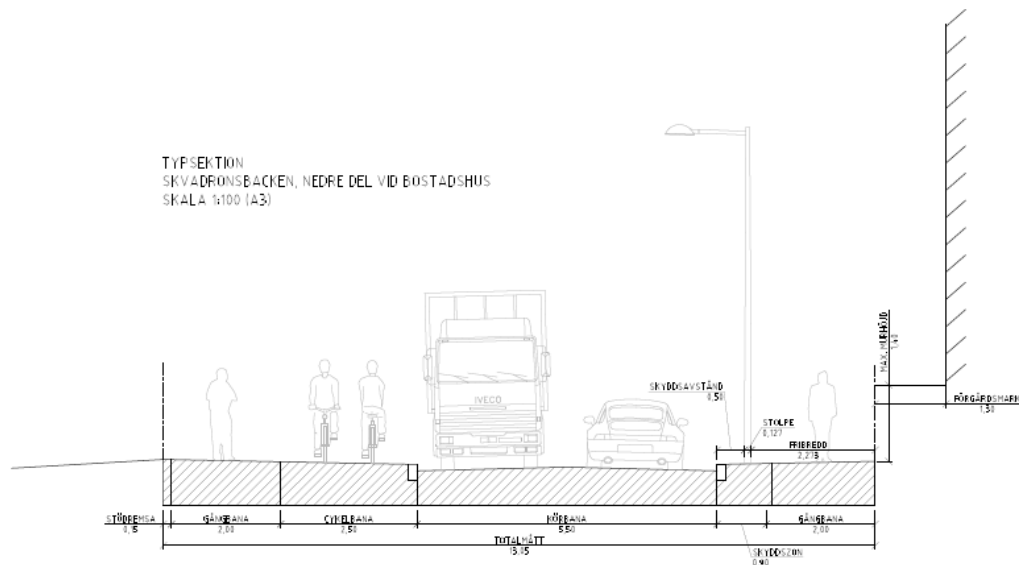


Sektion på Kavallerivägen vid det västra bostadskvarteret.



Sektion på Kavallerivägen vid det östra bostadskvarteret.





*Sektion på Skvadronsbacken vid det östra bostadskvarteret.*

### Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Inom 200 meter ligger Rissne tunnelbanestation, med trafik mellan Hjulsta och Kungsträdgården. På Kavallerivägen finns busshållplatser och på sikt även en spårvägslinje som kommer att trafikera mellan Helenelund och Norra Ulvsunda samt vidare söderut.

### Parkering och angöring

#### *Förutsättningar*

Parkering för bil sker idag på Kavallerivägen samt i två parkeringshus på fastigheterna Artilleristen 5 och Skvadronen 9. Parkeringshuset på Skvadronen 9 har 175 p-platser, varav 135 av dessa är uthyrda till Fastighets AB Förvaltarens hyresgäster i fastigheterna Skvadronen 2–8, och resterande 40 är disponerade till Brf Skvadronen Ett. Parkeringshuset på Artilleristen 5 har 142 p-platser, varav 132 hyrs ut till Fastighets AB Förvaltarens hyresgäster på fastigheterna Artilleristen 1–4. Ingen cykelparkering finns i planområdet.

Angöring för bil sker på Kavallerivägen och på kvartersmark.

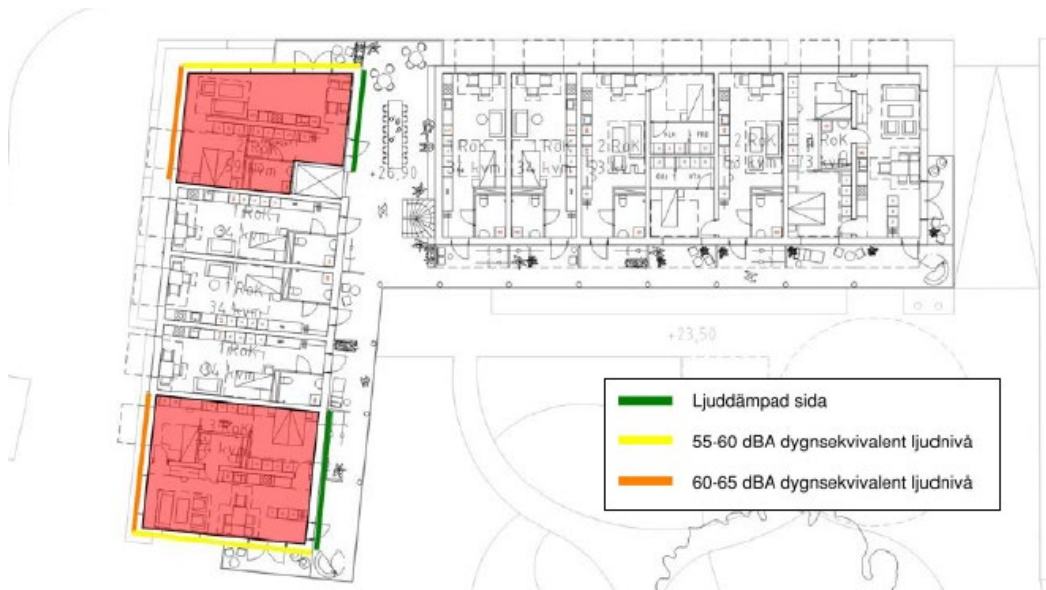
#### *Förslag*

Det nya mobilitetshuset kommer att tillgodose både det befintliga behovet av p-platser i de två parkeringshus som rivs och det tillkommande behovet för nya bostäder i planområdet. Det innebär att sammanlagt 365 p-platser kommer att tillgodoses. Mobilitetshuset kommer dock att ha kapacitet för totalt 435 p-platser.

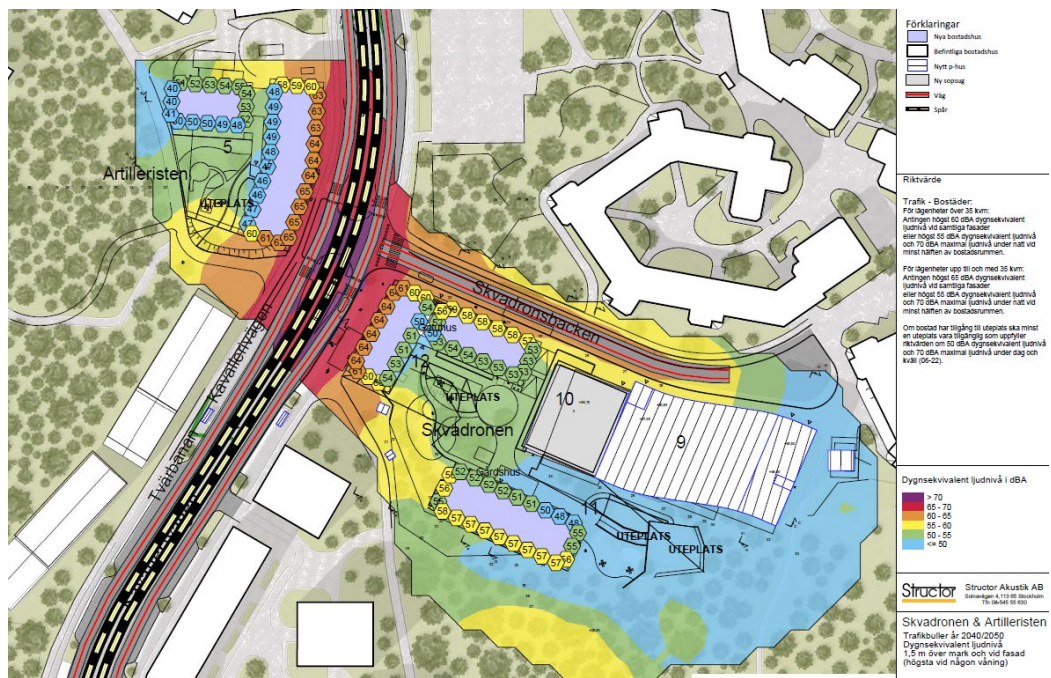
Parkering för rörelsehindrade och cykelparkering anordnas på kvartersmark i respektive bostadskvarter. Enligt mobilitetsnormen ska sammanlagt 356 p-platser för cykel tillgodoses.

Angöring för bil sker på kvartersmark i båda bostadskvarteren. För avfallsfordon sker angöring på kvartersmark i det västra kvarteret och på Skvadronsbacken i det östra kvarteret. För räddningstjänst möjliggörs uppställningsplatser på Kavallerivägen, Skvadronsbacken och på kvartersmark.

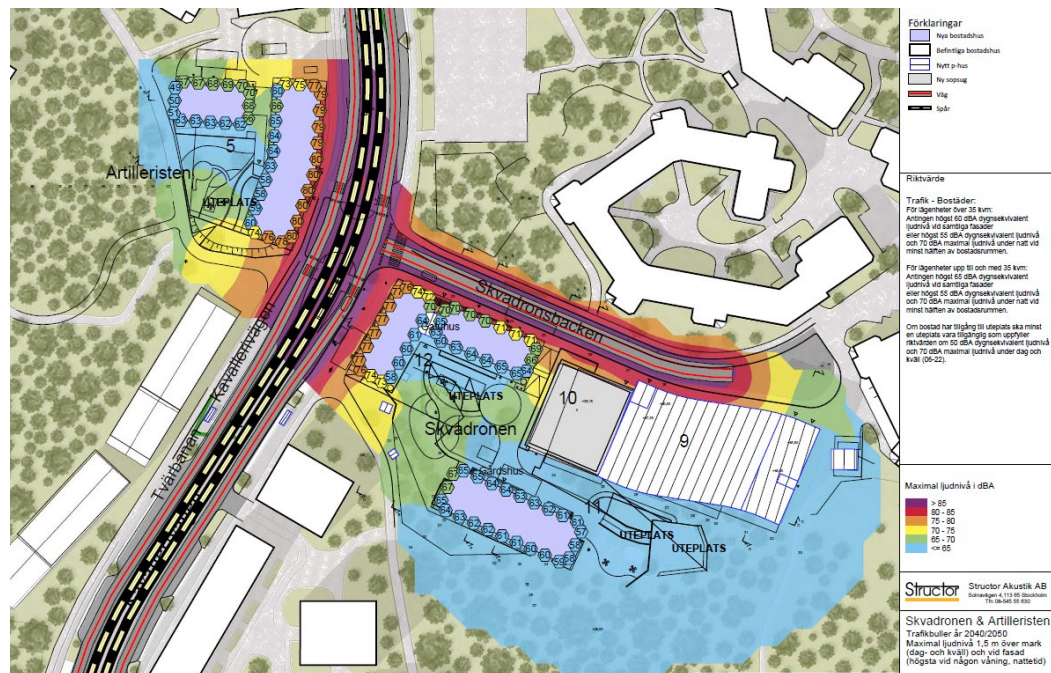




Lägenhetsplanlösning i ett normalplan i det östra bostadskvarteret. Rödmarkerade lägenheter behöver förses med ytterligare ett fönster mot öster för att minst hälften av bostadsrummen ska få tillgång till en ljuddämpad sida.



Dygnsekvivalent ljudnivå i dBA vid föreslagna bostadskvarter.



Maximal ljudnivå i dBA vid föreslagna bostadskvarter.

Sopsugsterminalen bör förses med fasader som håller ljudreduktion lägst  $R_w$  33 dB för att klara riktvärdena dygnet runt med fläktar i normaldrift. För att klara drift dygnet runt i forcerat läge bör fläktrummet fasad hålla lägst  $R_w$  45 dB.

I bostadshus mot Kavallerivägen och Skvadronsbacken föreligger risk för stomljud och vibrationer över riktvärden orsakade av spårvägstrafik. Därför bör spåren stomljudsisoleras med en så kallad "Level 2"- lösning. Vibrationer motverkas genom grundläggning med pålning eller plintar till fast mark.

### Farligt gods

Planområdet bedöms inte beröras av farligt gods.

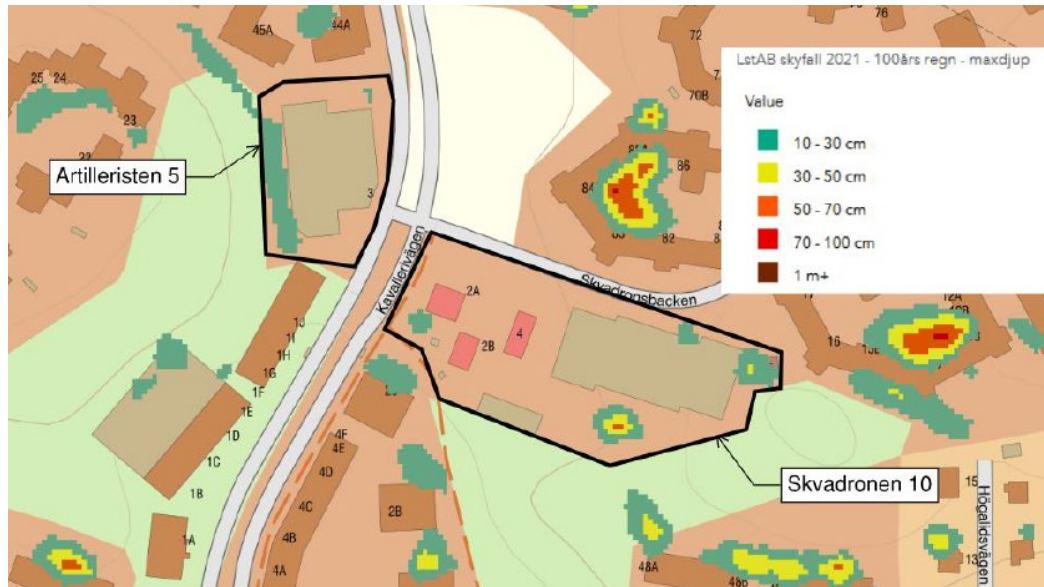
### Risker från verksamheter

I planområdet finns en sopsugsterminal som har uppnått teknisk livslängd, vilket kan innebära risker för buller och lukt. Detaljplanen innebär att sopsugsterminalen rivs och ersätts med en ny anläggning som bland annat kommer att förses med bullerdämpande åtgärder inomhus och en skorsten för att hantera lukt.

### Översvämning

#### Förutsättningar

Planområdet kan i mindre delar vara utsatt för översvänningsrisk vid ett 100-årsregn. De områden som berörs ligger framför allt vid parkeringshusen i den västra och östra delen av planområdet.

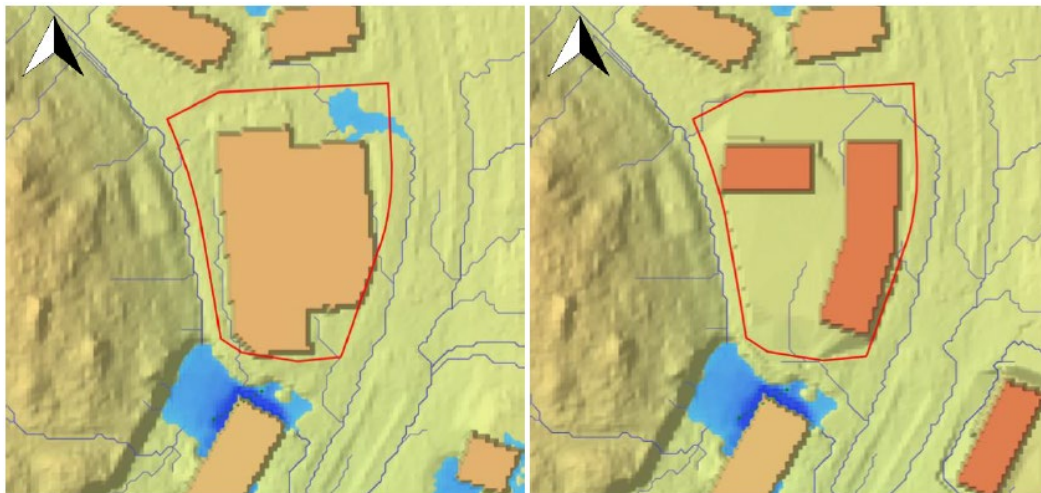


Översvämningsrisk vid ett 100-årsregn.

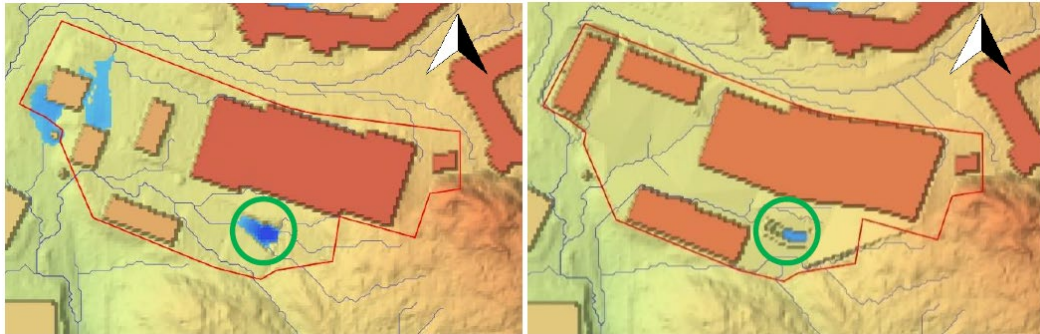
#### Förslag

För hantering av extrema regn är det viktigt att ny bebyggelse höjdsätts så att dagvatten kan avrinna ytledes via säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller annan infrastruktur. Marken ska luta ut från byggnadernas fasader och det ska säkerställas att lokala lågpunkter samt lågstråk bräddar och att vatten rinner i väg från byggnader innan översvämnning kan ske i entréer. Ny bebyggelse ska inte resultera i instängda områden där skyfallsvatten inte har någonstans att ta vägen.

Utifrån en skyfallsanalys som gjorts nedan bedöms översvämningsrisken minska efter höjdsättning av ny bebyggelse. Framkomligheten för räddningstjänst bedöms vara god.



Översvämningsrisk i den västra delen av planområdet. Vänster bild visar befintlig situation och höger bild visar situationen efter höjdsättning av ny bebyggelse.



*Översvämningsrisk i den östra delen av planområdet. Vänster bild visar befintlig situation och höger bild visar situationen efter höjdsättning av ny bebyggelse. Grön cirkel visar en vattenansamling vid arbetstunneln, vilken kan åtgärdas med höjdsättning av ny bebyggelse på kvartersmark.*

### **Erosion, ras och skred**

Planområdet ligger utanför områden som identifierats som riskområden för erosion, ras och skred enligt Sveriges Geologiska Institut. Inga stabilitetsrelaterade risker bedöms finnas utifrån nuvarande förutsättningar.

### **Luftföroreningar**

Mätningar visar att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft uppfylls i Sundbybergs stad. Detaljplanen bedöms inte medföra att möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna försämras.

### **Markföroreningar**

#### *Förutsättningar*

Planområdet ligger inte nära några utpekade potentiellt förorenade områden och en provtagning visar att planområdet inte är påverkat av några stora industriella föroreningskällor. Föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har dock påträffats i den östra delen av planområdet intill det befintliga parkeringshusets ytterväggar. Föroreningar avser PCB:er, kvicksilver samt PAH:er och har hittats på ett djup ned till 0,5 meter under markytan.

#### *Förslag*

Påträffade föroreningar förekommer där mobilitetshus, sopsugsterminal och telestation föreslås uppföras, vilka kan ses som mindre känslig markanvändning. Ytterligare provtagning och hantering av föroreningsmassor föreslås därför i bygglovsskedet.

### **Radon**

I den västra delen av planområdet råder hög risk för markradon på grund av berggrundens beskaffenhet. Det västra bostadskvarteret föreslås därför uppföras i radonsäkert utförande.

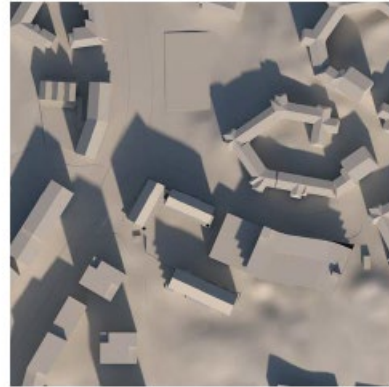
### **Ljus**

En sol- och skuggstudie har genomförts för månaderna juni, mars och september kl. 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Studien visar att detaljplanen har liten skuggpåverkan på omgivande bostadshus under juni och måttlig påverkan under mars och september. Störst påverkan har förslaget under mars och september kl. 15.00 och 18.00. För att minska skuggpåverkan på det närliggande bostadshuset på fastigheten Skvadronen 1 anpassas en del av mobilitetshuset i våningshöjd.

När spårvägen har tagits i bruk på Kavallerivägen kan ljusstörningar från spårvagn förekomma längs sträckan. Denna störning bedöms dock inte medföra några olägenheter för tillkommande bostäder.



Mars/sep 09.00



Mars/sep 12.00

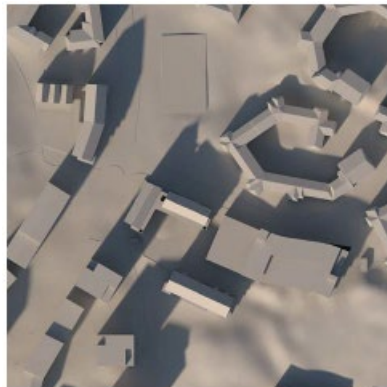


Juni 09.00

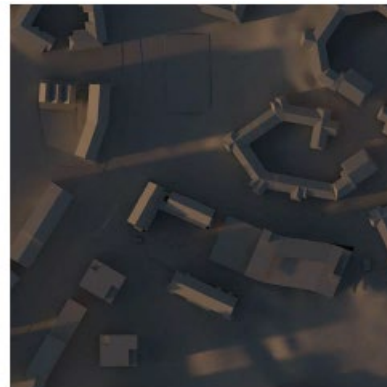


Juni 12.00

*Sol- och skuggstudie för juni, mars och september kl. 09.00 och 12.00.*



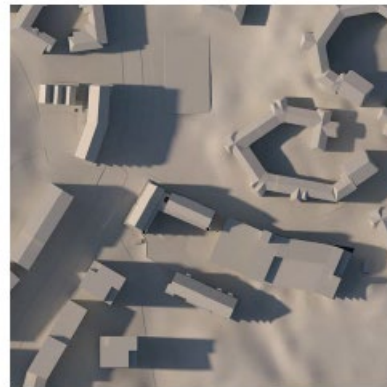
Mars/sep 15.00



Mars/sep 18.00



Juni 15.00



Juni 18.00

*Sol- och skuggstudie för juni, mars och september kl. 15.00 och 18.00.*

### **Strålning och magnetism**

Elektromagnetisk strålning kan förekomma från nätstationer i och utanför planområdet. Nya bostäder och ytor för stadigvarande vistelse placeras därför på ett tillräckligt skyddsavstånd från dessa.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns i planområdet och bedöms ha kapacitet att ansluta tillkommande bostäder. Det gäller för det beräknade spillvattenflöde på 21,4 l/s och vattenflöde på 10,5 l/s som de två nya bostadskvarteren förväntas ge upphov till. Den västra delen av planområdet föreslås anslutas till befintlig servis i Kavallerivägen medan den östra delen av planområdet föreslås få nya serviser i Skvadronsbacken. Förbindelsepunkter anordnas 0,5 meter från fastighetsgräns.

I Skvadronsbacken föreslås ledningar för vatten och avlopp samförläggas med övriga ledningsslag när gatan byggs om. I samband med detta ges ledningarna det utrymme som erfordras för att ledningarna ska få plats och för att tillgodose en säker arbetsmiljö vid ledningsarbeten. Allmän platsmark byggs ut innan vatten och avlopp kopplas på från kvartersmark. Inget vatten och spillvatten bedöms behöva pumpas.





Befintliga brandvattenposter bedöms täcka det behov av brandvatten som detaljplanen medför.

## Dagvatten

### *Förutsättningar*

Planområdets recipient är Bällstaån, både via teknisk och naturlig avrinning. Bällstaån har idag dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet för recipienten är att uppnå måttlig ekologisk status och god kemisk status till år 2027.

### *Förslag*

Enligt Sundbybergs stads dagvattenstrategi ska 20 millimeter nederbörd renas och fördröjas innan det kan anslutas till det kommunala dagvattennätet. För att uppnå renings- och fördröjningskravet behöver 32 kubikmeter dagvatten renas och fördröjas för den västra delen av planområdet och 98 kubikmeter för den östra delen av planområdet. För att uppnå kraven på rening och fördröjning föreslås en kombination av olika dagvattenlösningar. I det västra planområdet leds dagvatten till regnbäddar för rening och fördröjning. En av regnbäddarna föreslås utformas med underliggande skelettjord (krossmaterial) för utökad magasinvolym. I det östra planområdet leds dagvatten till regnbäddar, krossdike, oljeavskiljare, makadammagasin och grönt tak för rening och fördröjning. Sopsugsterminalen får ett grönt tak som kan omhänderta 20 millimeter nederbörd. Mobilitetshuset avvattnas invändigt till en oljeavskiljare i bottenplan och sedan ut i mark för ytterligare rening samt fördröjning.

I och med den föreslagna dagvattenhanteringen kommer dagvattenflödet från det västra planområdet att minska från 29 l/s (befintlig situation) till 11 l/s (planerad situation inklusive dagvattenåtgärder). Flödena från det östra planområdet minskar från 89 l/s (befintlig situation) till 35 l/s (planerad situation inklusive dagvattenåtgärder).

Föroreningsberäkningar har utförts med hjälp av StormTac web och resultatet visar att föroreningsbelastningen minskar i hela planområdet med de föreslagna åtgärderna. Därmed bedöms detaljplanen inte förhindra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten i recipienten Bällstaån.

## Avfallshantering

### *Förutsättningar*

Planområdet har en sopsugsterminal och tillhörande sopsugsledningar under mark. Sopsugsterminalen hanterar avfall från ett större område, men har uppnått teknisk livslängd och behöver ersättas med en ny.

### *Förslag*

Detaljplanen innebär att befintlig sopsugsterminal rivs och ersätts med en ny anläggning. Från den nya anläggningen kommer sopsugsledningar att ansluta till befintliga och tillkommande fastigheter.

Avfallshantering för tillkommande bostäder föreslås ske med sopsug samt med manuell kärhämtning från miljörum. För det östra bostadskvarteret tillgodoses hämtning och tömning från miljörum på Skvadronsbacken via kantstensangöring. För det västra bostadskvarteret löses hämtning och tömning på kvartersmark med värdmöjlighet. Dragvägen från miljörummen blir jämn och kommer inte att överstiga 10 meter.

## Värme och kyla

Fjärrvärme finns i planområdet och bedöms ha kapacitet att tillgodose tillkommande bostäder. I samband med att Skvadronsbacken byggs om föreslås fjärrvärmeledningar samförläggas med övriga ledningar under mark i Skvadronsbacken.



### **El**

En transformatorstation för el finns i planområdet, men saknar kapacitet för att anslutas till nya bostäder. Stationen föreslås därför byggas ut i syfte att höja dess kapacitet. Ledningar för el samförläggs med andra ledningsslag i gata i samband med att Skvadronsbacken byggs om.

### **Tele**

Planområdet rymmer en telestation med tillhörande ledningar, som bedöms ha kapacitet att tillgodose tillkommande bostäder. Detaljplanen innebär dock att telestationen rivs och ersätts med en ny station som integreras i sopsugsterminalen. Telestationen får det utrymme som krävs för verksamheten och en egen entré samt angöring för servicefordon på bostadsgård.

I samband med att Skvadronsbacken byggs om föreslås teleledningar samförläggas med övriga ledningar under mark i Skvadronsbacken.

### **Bredband**

Bredband finns i planområdet och bedöms ha kapacitet att kopplas på tillkommande bostäder. I och med ombyggnaden av Skvadronsbacken samförläggs ledningar för bredband med övriga ledningsslag under mark i gatan.

## **Konsekvenser av planen**

### **Miljökonsekvenser**

Enligt en undersökning om betydande miljöpåverkan bedöms detaljplanen ha en positiv påverkan på naturvärden, sociala värden och materiella värden. Naturvärden och sociala värden påverkas framför allt av att fler genomsläppliga ytor skapas på kvartermark samt att parktyper med gång- och cykelvägar övergår till allmän plats. Även lokaler i bottenvåningar bedöms ha en positiv effekt på sociala värden, då de bidrar till kommersiell service för boende samt ger liv och rörelse i det offentliga rummet. Materiella värden påverkas av att befintliga parkeringsgarage, sopsugsterminal och nätstation ersätts med moderna anläggningar som lever upp kapacitetsbehovet i området.

Detaljplanen bedöms inte ha påverkan på kulturvärden och inte medföra risk för människors hälsa eller för miljön. Det senare gäller förutsatt att befintlig sopsugsterminal ersätts och att de åtgärder som framförs under "*Dagvatten*" samt "*Buller och vibrationer*" ovan genomförs.

### **Hälsokonsekvenser**

Arbetet med planförslaget har beaktat de nationella målen för folkhälsan. Målen bedöms uppnås genom att samla befintlig och tillkommande bilparkering i ett mobilitetshus, samt att erbjuda mobilitetstjänster för att minska behovet av bil. Därtill bedöms fotgängare och cyklister gynnas av att befintliga gång- och cykelvägar övergår till allmän plats samt att Kavallerivägen och Skvadronsbacken får en högre standard för gång- och cykeltrafik.

### **Jämställdhets-, trygghets- och säkerhetsperspektiv**

Arbetet med planförslaget har beaktat det nationella målet för jämställdhet. Målet uppnås bland annat genom att detaljplanen ger möjlighet till fler bostäder,



verksamheter och service i ett kollektivtrafiknära läge, fler grönytor på kvartersmark samt att parkytor med gång- och cykelvägar övergår till allmän plats.

### Barnets rättigheter

Den 1 januari 2020 trädde en ny svensk lag i kraft, Barnrättslagen (SFS 2018:1197). Till grund för lagen ligger FN:s konvention om barnets rättigheter, även kallad Barnkonventionen. I samband med planarbetet prövas planens innehåll i relation till barnets rättigheter. På detta sätt synliggörs projektets påverkan på barn och unga.

I samband med samråd av detaljplanen har en prövning av barnets bästa gjorts och en barnkonsekvensanalys tagits fram. Barnkonsekvensanalysen utgår från intervjuer med barn och pedagoger i närliggande förskolor och har resulterat i förslag på åtgärder. Förslagen, som har delats upp i och utanför planområdet, redovisas nedan.

#### **I planområdet:**

##### *Boende och vardagsliv*

- Om konst blir aktuellt i detaljplanen bör barn och unga inkluderas i utformningen, då det kan skapa positiva konsekvenser, i och med att barn får känna en delaktighet av den förändring som sker av området.
- En förskola önskar att få ta del av överblivet material från byggprojektet.

##### *Trygghet och tillgänglighet*

- Se över möjligheten till skilda gång- och cykelbanor längs med Skvadronsbacken och bland bostäderna i Skvadronsområdet.
- Tydligare markeringar på de gång- och cykelbanor där gående och cyklister delar gång- och cykelbana.
- Skapa titthål i byggplank eller liknande för att tillgodose barns nyfikenhet och osäkerhet kring hur byggarbetsplatser hanteras på ett pedagogiskt och säkert sätt.
- Beakta barnperspektivet i kommande trafikanordningsplaner.
- Beakta hur trafiksäkerhet och framkomlighet kopplat till förskoleverksamhet intill detaljplaneområdet kan säkerställas.
- Fler övergångsställen längs med Skvadronsbacken.

##### *Miljö och hälsa*

- Tydlig kommunikation med förskolan intill detaljplaneområdet inför och under byggtiden.
- Anpassa bullrande arbeten utefter vilka tider förskolebarnen sover under dagtid.

#### **Utanför planområdet:**

##### *Boende och vardagsliv*

- Lekplatser på andra platser i Rissne än vid Rissne centrum. Fler lekplatser öster om Kavallerivägen.
- Rusta upp fotbollsplanen längs med Kavallerivägen.
- Skapa väderskyddade platser för ungdomar att hänga på.
- Pulkabacke.

##### *Trygghet och tillgänglighet*

- Tydligare markeringar på de gång- och cykelbanor där gående och cyklister delar utrymme.



- Se över säkerheten vid övergångsställen för att säkerställa att barn kan gå över dessa på ett tryggt sätt, antingen själva eller tillsammans med äldre.
- Fler skyltar om att bilister bör sänka hastigheten bland bostäderna i Skvadronsområdet samt längs med Skvadronsbacken.
- Farthinder längs med Skvadronsbacken och bland bostäderna i Skvadronsområdet.

### **Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning**

Kommunen beaktar FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, prop. 2008/09:28, som syftar till att undanröja hinder för personer med funktionsnedsättning att åtnjuta sina rättigheter. Alla människor ska vara delaktiga på lika villkor oavsett funktionshinder.

Bebyggelsen ska klara tillgängligheten i enlighet med Boverkets byggreglers (BBR:s) krav på utom- och inomhusmiljö.



## Detaljplanens genomförande

### Inledning

Avsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen. Det framgår när, hur och på vilket sätt detaljplanen ska genomföras. Det klarläggs även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns. Denna del av planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), enligt dess lydelse från den 1 januari 2015.

### Organisatoriska frågor

#### Preliminär tidplan

Samråd Q1 2023

Granskning Q4 2023

Antagande Q1 2024

Laga kraft (förutsatt att detaljplanen inte överklagas) Q1 2024

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

#### Markägoförhållanden

Detaljplanen berör mark inom flera fastigheter. Följande fastigheter ligger helt eller delvis inom planområdet:

Fastighet	Ändamål idag	Lagfaren ägare
Artilleristen 4	Bostäder	Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren
Artilleristen 5	Parkeringshus	Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren
Luntmakaren 4	Bostäder	Bantorget Hyresbostäder Rissne Gul AB
Skvadronen 1	Bostäder	Bostadsrättsföreningen Skvadronen Ett
Skvadronen 8	Bostäder	Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren
Skvadronen 9	Parkeringshus	Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren
Skvadronen 10, tomträtt	Telestation	Sundbybergs stad, tomträttshavare: Telia Sverige Net Fastigheter AB
Skvadronen 11	Sopsugsanläggning	Sundbybergs stad



Skvadronen 12	Lokaler/förråd	Sundbybergs stad
Skvadronen s:1	Kommunikationsytor	Skvadronen 1-8
Sundbyberg 2:26	Allmän plats	Sundbybergs stad

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### *Allmän plats*

Sundbybergs stad är huvudman för allmän plats inom planområdet, som bland annat utgörs av gator, gång- och cykelvägar och park. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

### *Kvartersmark*

Exploatören är byggaktör och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

### *Generellt om ledningar*

Respektive ledningsägare är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark. Ledningsägarna ansvarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar. Byggaktören ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar.

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Sundbyberg Avfall och Vatten AB (SAVAB) är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. SAVAB ansvarar för att upprätta nya förbindelsepunkter 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

### *El, tele*

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Norrenergi AB. Sundbybergs stadsnät AB/Sundbybergs Bredband AB är huvudman för fiberoptiskt nät och plattform för bredbandstjänster. Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten. Exploatören ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar.

## **Avtal**

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Sundbybergs stad och Fastighets AB Förvaltaren innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar närmre kostnads- och ansvarsfördelningen mellan Sundbybergs stad och Fastighets AB Förvaltaren. Exploateringsavtal ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagande av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande förutsätter nytt anläggande av allmän plats. Även allmän plats utanför detaljplaneområdet behöver anpassas till den nya bebyggelsen. Det kan exempelvis handla om att befintlig gång- och cykelvägar byggs om för att anpassas till nya bostadsbyggnader. Sundbybergs stad kommer att ställa krav på Fastighets AB Förvaltaren att bekosta anläggandet av allmänna anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Kostnaderna för anläggande av allmän plats kommer att regleras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet kommer vidare att innehålla tidplaner, överenskommelser om överlåtelser av mark, hantering av rättigheter med mera.

Åtgärder i ledningsnätet på kvartersmark regleras i avtal mellan exploatören och ledningsägare. Åtgärder i ledningsnätet på allmän platsmark regleras i avtal mellan Sundbybergs stad och ledningsägare.



## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Inom planområdet kommer därför fastighetsindelningen att förändras genom exempelvis fastighetsregleringar och avstyckningar. Dessa åtgärder kan genomföras när detaljplanen har vunnit laga kraft.

### Kvartersmark

Kvartersmark på fastigheterna Skvadronen 10, Skvadronen 11, Skvadronen 12 och Sundbyberg 2:26 överläts till Fastighets AB Förvaltaren. Exploatören ansvarar för och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som behövs.

### Allmän platsmark

Mark som är utlagd som allmän plats i planförslaget överförs till Sundbybergs stad. Fastighetsbildningen sker genom fastighetsreglering eller genom annan lämplig fastighetsbildningsåtgärd. Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för staden att lösa in marken. Staden är på samma sätt skyldig att förvärva marken om fastighetsägaren begär det.

### Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet på ett bestämt sätt. Servitut är till skillnad från nyttjanderätt endast knutet till fastigheter samt gäller i regel tills vidare och har inget slutdatum. Ett servitut kan antingen bildas genom avtal mellan berörda fastigheters ägare (avtalsservitut) eller genom beslut av myndighet (officialservitut). Den senare kan bildas vid ansökan till Lantmäteriet.

Ledningsrätt kan till skillnad från servitut gälla till förmån för såväl fastighet som juridisk person. Ledningsrätt är en rätt för förmånstagaren att använda en fastighet på ett av Lantmäteriet bestämt sätt. Ledningsrätt kan bildas för allmänna ledningar med ändamål som finns angivna i ledningsrättslagen som starkström, vatten- och avlopp med mera.

### Inverkan på befintliga rättigheter

Region Stockholms servitut för väg till tunnel justeras så att det når lokalgata. Deras andra rättigheter påverkas inte.

Norrvattens ledningsrätt påverkas ej.

Norrenergis ledningsrätt flyttas efter överenskommelse.

Vattenfalls ledningsrätt över Skvadronen 12 avvecklas, men ledningsrätten påverkas ej i övrigt.

Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder som behövs för att hantera ledningsrätter och servitut.

### Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom detaljplaneområdet finns två gemensamhetsanläggningar. Den gamla sopsugsterminalen på Skvadronen 12 med ledningar med mera ingår i Sundbyberg GA:1 och kommer att rivas. Denna gemensamhetsanläggning kommer därmed att avvecklas. Den nya terminalen kommer att förvaltas av SAVAB. SAVAB erbjuder såväl befintliga som nya fastighetsägare i Rissne att koppla på sig till den nya sopsugsterminalen.



Den andra gemensamhetsanläggningen, Skvadronen GA:1, består av parkeringshus på fastigheten Skvadronen 9 samt kommunikationsytor med tillhörande ledningar med mera för kvarteret Skvadronen. Deltagande fastigheter är Skvadronen 1–8. Denna gemensamhetsanläggning ombildas för att möjliggöra ett nytt parkeringshus. Eftersom omprövningen kommer att omfatta vilken yta som att gemensamhetsanläggningen aktualiserar rätten till ersättning enligt Anläggningslagen § 40 a. Fastighets AB Förvaltaren ansvarar för och bekostar de åtgärder som behövs för att hantera gemensamhetsanläggningarna och deras rättigheter.

#### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverföringar, avveckling och ombildande av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt och servitut med mera inlämnas till Lantmäteriet. Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder och så vidare som krävs för att genomföra detaljplanen.

#### **Kompletterande fastighetsbildning**

Ett par mindre marköverföringar kommer att ske mellan fastigheterna Sundbyberg 2:26 och Luntmakaren 4 i den senare fastighetens norra ända. Fastighetsgränsen mellan dessa två fastigheter justeras så att allmän platsmark tillförs Sundbyberg 2:26 och kvartersmark tillförs Luntmakaren 4. Detta regleras i avtal mellan staden och exploatören i Detaljplan för Sundbyberg 2:57, del av Sundbyberg 2:26, Kavallerivägen i Rissne. Staden ansvarar för ansökan om fastighetsbildning. Kostnaderna för förrättningen fördelas lika mellan de av förrättningen berörda parterna.

#### **Tekniska frågor**

##### **Gator och parkering**

Genomförandet av detaljplanen innebär att befintlig gång- och cykelvägar byggs om. All parkering som behövs för bostäderna ska lösas inom kvartersmarken. Det gäller parkering för såväl de bostäder som idag nyttjar parkeringshusen på Skvadronen 9 och Artilleristen 5 som de nya bostäder som byggs inom planområdet.

##### **Ledningar**

Genom detaljplaneområdet finns ledningar dragna i marken. Ledningarna flyttas innan området bebyggs.

##### **Vatten och avlopp**

Lägen för nya förbindelsepunkter föreslås i den tekniska förstudien, men slutlig placering bestäms i ett senare skede. SAVAB anvisar förbindelsepunkter.

##### **Dagvatten**

Lägen för nya förbindelsepunkter föreslås i den tekniska förstudien men slutlig placering bestäms i ett senare skede. SAVAB anvisar förbindelsepunkter. Rening och fördröjning inom kvartersmark ska uppfylla reningskraven enligt kommunens dagvattenpolicy och framtagna dagvattenutredning.

##### **El, tele, fiber, fjärrvärme**

Den nya bebyggelsen kan ansluta till befintliga el-, tele-, fiber- och fjärrvärmenät. Lägen för nya förbindelsepunkter föreslås i den tekniska förstudien, men slutlig placering bestäms i ett senare skede. Respektive ledningsägare anvisar förbindelsepunkter. Den nya bebyggelsen kräver en utbyggnad av befintlig elnätsstation för att kunna försörjas.





### **Sopsugsanläggningar**

Detaljplaneområdet kommer att anslutas till sopsugssystemet i området. Läge för nya förbindelsepunkter föreslås i den tekniska förstudien, men slutlig placering bestäms i ett senare skede. SAVAB anvisar förbindelsepunkter.

En ny sopsugsterminal byggs inom planområdet och tas i bruk innan den gamla sopsugsterminalen avvecklas.

Möjlighet till förpackningsinsamling ska finnas inom kvartersmark.

### **Byggnation**

#### *Störningar under byggtid*

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

#### *Tunnelbanetunneln*

Fastighets AB Förvaltaren ska ta hänsyn till Region Stockholms/ Trafikförvaltningens nyttjanderätter och officialrättigheter, såsom servitut för tunnelbanan.

#### *Brandskydd*

Fastighetsägarna ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov. Tillträde för räddningstjänstens fordon har tillgodosetts i detaljplanen. Exploatören ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

#### *Utbyggnad*

Utbyggnadsordning och etappindelning både för allmän plats och kvartersmark kommer att utredas vidare. Staden ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Utbyggnaden av allmän plats sker etappvis där en groventreprenad för ledningsflyttar, gator, samt gång- och cykelvägar sker först. Därefter kan exploatören få åtkomst till sin kvartersmark och påbörja utbyggnaden av denna. Samordning av arbeten regleras närmare i exploateringsavtal.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Sundbybergs stad svarar för drift och underhåll av allmän platsmark i planförslaget. Drift- och underhållskostnaderna bedöms öka något i och med utvecklingen av planområdet.

Inför antagandet av detaljplanen ska Fastighets AB Förvaltaren och staden teckna ett exploateringsavtal (genomförandeavtal) som kommer att reglera rätten att förvärva mark av staden för att kunna uppföra bostäder och annan bebyggelse. Kommunen får inkomster vid försäljning av kvartersmark. Inom planområdet äger kommunen fastigheterna Skvadronen 10, Skvadronen 11, Skvadronen 12 samt Sundbyberg 2:26 som kommer att överlåtas till Fastighets AB Förvaltaren helt eller till viss del. Köpeskillningens storlek baseras på marknadsvärde enligt värdering utförd av oberoende värderingskonsult på stadens uppdrag.

#### **Planavgift**

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Fastighets AB Förvaltaren och Sundbybergs stad angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området.



### **Bygglovsavgift**

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovstaxa.

### **Kostnader för utbyggnad av allmän plats**

Staden bygger ut allmän platsmark. Exploateringsavtal reglerar ansvar och kostnader mellan staden och Fastighets AB Förvaltaren.

### **Kostnader för kvartersmark**

Exploatören bekostar byggnation inom kvartersmark. Exploateringen innebär kostnader för rivning, sanering och annan anpassning av marken för den nya bebyggelsen. Vidare kan ersättning behöva utgå till andra fastighetsägare för förvärv av mark som krävs för att anpassa exploatörens fastighet till detaljplanen.

### **Förrättningskostnader**

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning för prövning av fastighetsbildning och rättigheter. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa. Fastighets AB Förvaltaren och staden reglerar ansvaret för kostnaderna i exploateringsavtal.

### **Teknisk försörjning**

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt Sundbyberg Avfall och Vatten AB:s vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (sopsug, fjärrvärme, fiber, el och tele) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningshavarna.

### **Medverkande tjänstepersoner**

Planhandlingarna har tagits fram av enheten för stadsplanering inom kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med andra berörda sektorer/verksamheter i Sundbybergs stad.

*Anna Lindgren*  
tf. chef för enheten för stadsplanering

*Mattias Häggblom*  
planarkitekt