



Sundbybergs  
stad

STADSLEDNINGSKONTORET  
Nina Lindfors/Eva Käverud

2016-11-25  
DNR KS-0059/2015

**C 428**

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Detaljplan för fastigheten Sprängaren 7 (tidigare del av Sprängaren 8) och del av Sundbyberg 2:17, Ekensbergsvägen 128 -130 i centrala Sundbyberg

### Bakgrund och syfte med detaljplanen

Den 26 maj 2014 (dnr KS-0121/2014) fick dåvarande stadsbyggnads- och miljöförvaltningen i uppdrag att påbörja arbete med en ny detaljplan för fastigheten Sprängaren 7 (tidigare del av Sprängaren 8). Planuppdraget grundar sig i fastighetsägaren Tobin Properties AB ansökan om ändring av gällande detaljplan C408. Ansökan om en ny detaljplan berör även en del av intilliggande allmän platsmark på fastigheten Sundbyberg 2:17. Detaljplanearbetet genomförs med normalt förfarande enligt PBL 2010:900.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till bostäder, verksamhetslokaler och förskola inom ny bebyggelse. Planförslaget innebär att en befintlig kontorsbyggnad rivs. Istället uppförs en ny byggnad, som innehåller omkring 160 bostäder och verksamhetslokaler för butiker, restauranger, café och förskola. Förslaget syftar även till att utveckla miljön längs Ekensbergsvägen samt till att utveckla kopplingarna från Ekensbergsvägen till Mariagatan och Vintergatan.

### Programsamråd

Ett programsamråd hölls under perioden 25 mars - 24 april 2015. Sammanlagt 23 skriftliga yttranden har inkommit till stadsledningskontoret.

### Plansamråd

Ett plansamråd hölls under perioden 20 oktober – 18 november 2015. Sammanlagt 16 skriftliga yttranden har inkommit till stadsledningskontoret.

### Granskning

Förslaget har varit tillgängligt för granskning från den 4 maj till och med 1 juni 2016. Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut i kommunhuset, på biblioteket i Hallonbergen och på Signalfabrikens bibliotek. Annonser om granskningsskedet var införda i Mitt i Sundbyberg. Sammanlagt 8 skriftliga yttranden har inkommit till Stadsledningskontoret.

### Remissinstanser

Planförslaget har skickats till remissinstanser enligt sändlista, sakägare enligt fastighetsförteckning och internt till kommunens förvaltningar.

**LAGAKRAFTBEVIS**  
Detta beslut har vunnit laga kraft

den...13/1 2017.....

Sundbybergs stad  
i tjänsten

*[Signature]*

## Inkomna yttranden

Planförslaget skickades ut till nedanstående externa och kommunala remissinstanser samt till sakägare enligt fastighetsförteckning. (Under rubriken *synpunkter* återges fullständiga yttranden med eventuella bilagor.)

<b>Externa remissinstanser</b>	<b>synpunkter</b>	<b>inga synpunkter</b>
Länsstyrelsen	X	
Trafikverket		X
Trafikförvaltningen (SL)	X	
Storstockholms brandförsvär	X	
Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering		
Polismyndigheten, Sundbybergs närpolis		
Posten Sverige AB		
Lantmäteriet	X	
Solna Stad		X
Swedavia (Stockholm Bromma flygplats)		
Luffartsverket		X
Fortum		
Vattenfall eldistribution AB		
Norrvatten		
Norrenergi AB	X	
TeliaSonera Skanova Access AB		
Fastighets AB Förvaltaren		
Företagarna i Sundbyberg		
Sundbybergs museum		
Sundbybergs stads kärneförening		
Stockholms gas		
Stokab		
DHR Sundbybergsavdelningen	X	
Hembygdsföreningen		
Hyresgästföreningen i Sundbyberg		
Sundbybergs stadsnät		
<b>Kommunala remissinstanser</b>		
Kultur- och fritidsnämnden		
Grundskole- och gymnasienämnden		
Förskolenämnden		

<i>Social- och arbetsmarknadsnämnden</i>		
<i>Äldrenämnden</i>		
<i>Stadsmiljö- och tekniska nämnden</i>	X	
<i>Byggnads- och tillståndsnämnden</i>	X	
<b>Övriga</b>		
<i>Privatpersoner</i>		

## Synpunkter

### 1. Länsstyrelsen

#### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av de statliga ingripandegrunderna i 11 kap. 11 § PBL under förutsättning att nedan redovisade synpunkter som rör förtydliganden och kompletteringar av planhandlingarna beaktas.

#### *Risker med transport av farligt gods*

I planförslaget föreslås att säkerhetshöjande åtgärder bör genomföras för att minska risken att ett fordon åker av Ekenbergsvägen och in genom fasaden vid förskolan. I planförslaget är förskolans fasad glasad. Föreslagna säkerhetshöjande åtgärder är påkörningsskydd eller att fasaden utformas för att klara olyckslasten från en lastbil. Länsstyrelsen anser att vald säkerhetshöjande åtgärd ska skrivas in som planbestämmelse för att säkerställa dess genomförande.

#### *Stadsledningskontorets svar*

*Utifrån den riskanalys som tidigare tagits fram har en administrativ bestämmelse införts i detaljplanen. Bestämmelsen villkorar bygglov för förskoleändamål med att riskreducerande åtgärder genomförs med avseende på avåkningsrisk från Ekenbergsvägen.*

### 2. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen lämnade synpunkter under samrådet och vill framhålla följande i granskningskedet.

#### *Störningar*

Då tvärbanan befinner sig i planområdets närhet bedömer trafikförvaltningen att sprängningsarbeten för den planerade exploateringen kan komma att påverka befintlig tvärbaneanläggning varför grundläggningsarbetena ska utföras i enlighet med SL:s föreskrifter.

En viss risk för stomljud och vibrationer kan finnas varpå trafikförvaltningen föreslår att bostäder bör grundläggas så att eventuella vibrationer från tågpassage ej överstiger 0,4 mm/s i bostad. Det är också viktigt att bostäderna grundläggs och utformas så att stomljud från tunnelbanan i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage. Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta planarbetet.

#### *Stadsledningskontorets svar*

*Synpunkterna beaktas i genomförandet av planen.*

### **3. Storstockholms brandförsvär**

Storstockholms brandförsvär (SSBF) önskar betona vikten av att de förslag till riskreducerande åtgärder som framkommer i Bengt Dahlgrens riskbedömning avseende gasoltransporter till och från Arvid Nordquist daterad 20160222 beaktas, både vad gäller utrymning och brandförsvärets angöring till fastigheten samt avkörningsskydd från Ekensbergsvägen.

I övrigt hänvisar SSBF till vårt remissyttrande gällande samråd om förslag till detaljplan för bostäder och verksamhetslokaler på fastigheterna Sprängaren 7 (före detta Sprängaren 8) och del av Sundbyberg 2:17, Ekensbergsvägen 128130 i centrala Sundbyberg, SSBF dnr 305403/2015 daterat 20151118.

### **Stadsledningskontorets svar**

*Synpunkterna beaktas.*

### **4. Lantmäteriet**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Lantmäteriet har tagit del av planens granskningshandlingar, daterade 2016-05-04. Lantmäteriet vidhåller vissa av de synpunkter som Lantmäteriet framförde i förra planskedet (samråd) nämligen:

#### *Grundkarta*

Redovisning av fastighetsgränser, fastighetsbeteckningar och befintliga rättigheter saknas och är otydlig. Särskilt noteras det att de befintliga rättigheterna 0183-14/3.1 och 0183-14/3.3, fastighetsbeteckning avseende Sundbyberg 2:17 och vissa fastighetsgränser berörande Sprängaren 5 och 6 saknas.

#### *Planbeskrivning*

Det finns oklarheter kring hur kommande fastighetsbildning, inklusive 3D-fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggning och servitut, eventuella förändringar av befintliga servitut och hantering av befintliga ledningsrätter ska ske. Utförlig redovisning av plangenomförandet, med bland annat vilka fastigheter som berörs och hur, kostnader och ersättningsfrågor samt konsekvenserna för fastighetsägare och andra berörda, enligt PBL 4:33 saknas. Planförslaget måste kompletteras med detta.

Om befintliga ledningsrätter ska vara kvar inom kvartersmark rekommenderar Lantmäteriet att u-områden läggs ut.

Härtill har Lantmäteriet följande nya synpunkter:

#### *Plankarta och planbestämmelser*

Tecknen BCS1, BC och C saknar färg i teckenförklaringen. Eftersom det inte finns någon allmän plats i detaljplaneförslaget ska rubriken ”Utformning av allmän plats” tas bort ur teckenförklaringen.

Egenskapsbestämmelsen u är en administrativ bestämmelse och ska redovisas under den rubriken i teckenförklaringen.

Är det meningen att x och u-bestämmelserna inte sträcker sig ända fram till Ekensbergsvägen?

#### *Planbeskrivningen*

I detaljplaneförslaget finns ingen allmän platsmark. Men på flera ställen i planbeskrivningen har kommunen nämnt allmän platsmark. Texten behöver redigeras t.ex. på sid 23 ”..är huvudman för allmän platsmark”, sid 24 ”...flyttas till u-områden eller allmän plats vid genomförandet av detaljplanen.”, sid 24 rubriken ”Allmänna platser” och texten ”Sundbybergs stad ansvarar för anläggandet av allmänna platser.”.

Att gällande detaljplans genomförandetid pågår bör framgå.

#### ***Stadsledningskontorets svar***

*Planhandlingarna justeras enligt ovanstående synpunkter. 3D-fastighetsbildning är inte längre aktuellt i planförslaget.*

*Stadsledningskontoret låter bestämmelsen u (marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar) ligga kvar under rubriken ”Begränsning av bebyggnad” med anledning av att det inte är en administrativ bestämmelse.*

#### **5. Norrenergi AB**

Norrenergi har fjärrvärmeledningar samt fjärrkylaledningar intill nu berörda fastigheter dessa har kapacitet att försörja nu aktuell bebyggelse.

Norrenergi är gärna delaktig i det fortsatta planeringsarbetet för att bidra med förutsättningar, mm för att ansluta området till befintligt fjärrvärme samt fjärrkylanät.

#### ***Stadsledningskontorets svar***

*Synpunkterna noteras.*

#### **6. Stadsmiljö- och tekniska nämnden**

Stadsmiljö- och serviceförvaltningen har i tidigare skede yttrat sig över detaljplaneförslaget. Nedan redovisas de av förvaltningens synpunkter som, enligt förvaltningens bedömning, bör beaktas i detta skede.

#### *Avfallshantering*

Mobil sopsug ska installeras för hantering av matavfall och brännbart hushållsavfall med tömningsstation från Vintergatan. Matavfall och brännbart avfall ska hållas skilt från varandra och hanteras i separata inkast. När det gäller matavfall från verksamheter ska stadens riktlinjer för ny- och ombyggnation följas. Beroende på verksamheternas storlek kan matavfallstank bli aktuellt, vilken med fördel kan samordnas med fettavskiljaren.

#### *Trafik och parkering*

Förvaltningen anser att parkeringsfrågan ska lösas så att den norm som anges i stadens trafikplan tillgodoses. Om exploatören i bygglovskedet önskar frångå stadens parkeringsnorm ska åtgärder som minskar efterfrågan på bil redovisas och genomföras. Exempel på sådana åtgärder är etablerandet av en bilpool för fastigheten. Hur förskolan ska jobba med mobilitet för att åstadkomma så stor andel gående och cyklande till förskolan som möjligt behöver också redovisas.

Fri höjd för portiken behöver anges.

#### *Vatten och avlopp*

Över det område som ska bebyggas har Sundbybergs stad befintliga VA-ledningar parallellt med Ekensbergsvägen. För genomförande av planförslaget måste VA-ledningarna flyttas ut i Ekensbergsvägen till mark som ägs av Solna stad. Förutsättningarna för denna ledningsflytt måste utredas och överenskommelse om ledningsrätt för ledningarna träffas med Solna stad. Förvaltningen anser att oklarheter gällande ledningsdragnings- och kommunöverskridande konsekvenser ska klargöras innan planen godkänns.

Allmänna ledningar som förläggs på privat fastighetsmark ska vara åtkomliga för drift och underhåll. Ledningsrätt samt avtal för att säkra ledningarnas funktion och åtkomlighet är en förutsättning för detta.

Vattenledningarna bedöms ha tillräcklig kapacitet för att försörja tillkommande bostäder och verksamheter. Spill- och dagvatten från fastigheten ska ledas till det kombinerade avloppssystemet som finns i området. Då det planeras för verksamheter med livsmedelshantering ska fettavskiljare installeras. Fettavskiljaren kan med fördel kombineras med matavfallstank för verksamheternas matavfall.

Sundbybergs stads riktlinjer för hantering av dagvatten ska följas. Utsläpp av dagvatten från fastigheter ska i största möjliga mån tas omhand lokalt, resten ska fördröjas för att minska belastningen på det allmänna, kombinerade avloppssystemet.

#### *Övriga synpunkter*

Inom ramen för detaljplanen bör det avtalas om att uppföra en hiss som är tillgänglig för allmänheten för att säkerställa kopplingen för rörelsehindrade mellan Vintergatan/Mariagatan och Ekensbergsvägen.

#### **Stadsledningskontorets svar**

*En bestämmelse om fri höjd på 3,5 meter har tillkommit i plankartan.*

*De VA-ledningar som tidigare planerats flyttas ut i Ekensbergsvägen kommer i del att ligga kvar inom kvartersmark. Detta efter överenskommelse mellan exploatören och Sundbybergs stadsmiljö- och serviceförvaltning. Plankartan uppdateras med ett justerat u-område.*

*Stadsledningskontoret har tidigare gjort bedömningen att en allmänt tillgänglig hiss inte kan skapas i planområdet. En tillräckligt god lösning som tillgodoser trygghetsaspekter och fullgod framkomlighet för brukare av en hiss har inte hittats. Stadsledningskontoret vill påpeka att*

*planförslaget trots detta inte innebär en försämring av planområdets tillgänglighet jämfört med dagsläget. Staden betraktar området som avgränsas av Ekenbergsvägen, Vintergatan och Grängsgatan som ett sammanhängande utvecklingsområde bestående av flera detaljplaner och etapper. I kommande detaljplan för kvarteret Slaktaren ska en tillgänglig koppling skapas mellan Vintergatan och Grängsgatan.*

## **7. Byggnads- och tillståndsnämnden**

Bygglövs- och miljöenheten anser att förslaget är ett bra helhetsgrepp kring denna del av Sundbyberg och kan knyta ihop Vintergatan och Mariagatan på ett naturligt sätt. I tidigare skeden i planprocessen har miljöenheten fört fram synpunkter avseende buller, dagvatten, markföroreningar, radon och förskola. I nu aktuella planhandlingar har förtydliganden gjorts kring dessa frågor och det finns ett fördjupat resonemang när det gäller förskolan.

När det gäller förskolegården vill bygglövs- och miljöenheten framföra ytterligare synpunkter. Det är bra att man redan i planeringsskedet tar ställning till vilken typ av skolgård man har tänkt bygga inom området och hur den ska tillgodogöra skolornas behov. Inom detta planområde föreslås att 10 kvm skolgård per barn sätts som minimum. Dock ska delar av denna yta lösas genom mezzaninvåningar och fristående bjälklag. Beroende på vilken lösning man väljer kan möjligheterna för barn att röra sig fritt inom skolegården begränsas. Boverket kom nyligen ut med allmänna råd kring barns utemiljö där man förordar att:

”Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses i dessa allmänna råd att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola, förskoleklass, skola årskurs ett till sex, fritidshem eller liknande verksamhet och barnen och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. Friytan bör placeras i direkt eller i nära anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för skola årskurs sju till nio och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan.”

Vår bedömning är att förskolegården måste studeras närmre i detalj för att slutgiltigt kunna avgöra om den uppfyller kraven i ovanstående text. Dock så bedöms att det vore lämpligare om skolegården kunde vara en sammanhängande yta i ett plan, genom att t.ex. begränsa bebyggelsen av mittenhuset på gården för att ge plats för en större skolegård.

Under bestämmelsen v1 framgår att byggnaden ska utföras så att: ”fasadgestaltning mot Ekenbergsvägen ska medföra en vertikal indelning för de fem partier som

skapas, med utgångspunkt i byggnadens höjdvariation”. Syftet med planbestämmelsen, att få en varierad fasadgestaltning, är lovvärd men så som bestämmelsen är utformad är den relativt svårtolkad och bedöms inte uppfylla tydlighetskravet för planbestämmelser i PBL.

#### *Särskilt yttrande från Liberalerna*

Liberalerna vill framföra följande synpunkter att ta i beaktande:

- 1) Grönytefaktorn på minst 0,5 skall uppfyllas vid nybyggnation enligt tagna riktlinjer.
- 2) Tillgänglighetsaspekten skall uppfyllas enligt tagna riktlinjer

#### **Stadsledningskontorets svar**

*Stadsledningskontoret anser att Boverkets riktlinjer för utemiljö i förskola och skola är eftersträvansvärda men ser svårigheter att i samtliga avseenden uppfylla riktlinjerna inom planområdet och i den täta stadsmiljö som centrala Sundbyberg utgörs av. Detaljplanen utgår från ett förslag för förskola som stadsledningskontoret så väl som barn- och utbildningsförvaltningen ser som ändamålsenligt och rimligt med bakgrund i planområdets förutsättningar. Detaljplanen har dock en flexibilitet i lokaliseringen av förskola inom fastigheten, vilket innebär att olika alternativ kan prövas i ett bygglousskede.*

*Bestämmelsen (v1) gällande utformningskrav justeras i plankartan.*

*Grönytefaktor 0,3 gäller för stadsdelen centrala Sundbyberg, vilket planförslaget uppnår enligt till planförslaget bifogat underlag.*

*Stadsledningskontoret har tidigare gjort bedömningen att planförslaget inte fullt ut kommer att kunna tillgänglighetsanpassas på grund av planområdets begränsade storlek och topografiska förutsättningar.*

#### **8. DHR Sundbybergsavdelningen**

Dhr Sundbybergsavdelningen har fått möjlighet att lämna synpunkter på detaljplan för Sprängaren tidigare och hade då synpunkter och det har vi fortfarande på denna granskning. Våra synpunkter är att det inte är en tillgänglig vistelsemiljö för förskolebarnen, eller för personalen som kommer att vistas och arbeta på förskolan, för de barn och vuxna som har rörelsenedsättningar. Dessa nivåskillnader gör att inte är tillgängligt och användbart. Denna detaljplan lever inte upp varken till FN konventionen för mänskliga rättigheter när det gäller barn eller för FN konventionen för mänskliga rättigheter när det gäller människor med funktionsnedsättningar, när det gäller förskolegården, inte heller när det gäller diskrimineringslagen. Detta måste göras om, annars bryter man mot konventioner och lagar.

#### **Stadsledningskontorets svar**

*Stadsledningskontoret har tidigare gjort bedömningen att planförslaget inte fullt ut kommer att kunna tillgänglighetsanpassas på grund av planområdets begränsade storlek och topografiska förutsättningar. Denna bedömning kvarstår. Den förskola som möjliggörs i planen ska uppfylla krav på tillgänglighetsanpassning.*



### Ändringar i förslaget efter granskning

- I plankartan har tillkommit en bestämmelse om fri höjd för portik.
- Utformningsbestämmelse v1 förtydligas.
- Plankartan uppdateras med nya markreservat för ledningar.
- Plankartan förtydligas med bestämmelse att bygglov för förskoleändamål i bottenplan mot Ekensbergsvägen villkoras med att riskreducerande åtgärd genomförs.
- Plankartan förtydligas i övrigt enligt synpunkter från Lantmäteriet och med syfte att förenkla läsbarheten.
- I övrigt har redaktionella ändringar i planhandlingarna gjorts.

### Ställningstagande

Stadsledningskontoret bedömer att planförslaget, med ovan nämnda ändringar, kan antas.

### Kvarstående synpunkter

Följande berörda sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt organisationer av hyresgäster (besvärsberättigade) har under samråds- och granskningsskedet lämnat synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

#### *Synpunkter under samråd*

-Boende i intilliggande fastighet

I övrigt har följande parter under samråds- och granskningsskedet lämnat synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

#### *Synpunkter under samråd*

- DHR Sundbybergsavdelningen
- Stadsmiljö- och tekniska nämnden

#### *Synpunkter under granskning*

- DHR Sundbybergsavdelningen
- Stadsmiljö- och tekniska nämnden

### Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har sammanställts av stadsledningskontoret i Sundbybergs stad.



Eva Käverud  
*Planchef*

Nina Lindfors  
*Planarkitekt*