



Stadsledningskontoret
Erika Fagerberg

2017-04-13
DNR KS-0065/2015

1 (5)

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 27/11-2017
Sundbybergs stad
i tjänsten
Anno Lindgren

C 433

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för påbyggnad av bostäder och teknisk anläggning inom fastigheterna Gulmåran 1 och Tätörten 1, Kavaljersbacken i Ör, Sundbyberg stad.

Bakgrund

Den 24 november 2014 (dnr KS-0264/2014) fick dåvarande stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja arbete med en ny detaljplan för fastigheten Gulmåran 1. Planuppdraget grundar sig i Bostadsrättsföreningen Kavaljersbackens ansökan om ändring av gällande detaljplan C271 för Ör.

Syftet med detaljplanearbetet är att utreda möjligheten att genom påbyggnad tillföra tre nya våningsplan på den befintliga byggnaden. Påbyggnaden tänks inrymma 90 nya lägenheter. Det totala antalet lägenheter i kvarteret Gulmåran uppgår då till 180 lägenheter. Sedan granskning har höjdbestämmelser tydliggjorts i plankartan och en bestämmelse tillkommit som säkerställer att en befintlig portik genom byggnaden kvarstår.

Planområdet som utgörs av fastigheterna Gulmåran 1 samt Tätörten 1 ligger i stadsdelen Ör i Sundbybergs stad. Gulmåran 1 ägs av Bostadsrättsföreningen Kavaljersbacken. Inom programområdet finns även en mindre fastighet; Tätörten 1, som ägs av Fastighets AB Förvaltaren.

Granskning

Mellan den 24 november och den 23 december 2016 låg planförslaget ute på granskning och det fanns möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget visades under remisstiden i Kommunhusets entré vid Östra Madenvägen 4, på Sundbybergs stadsbibliotek vid Esplanaden 10, och i Hallonbergens bibliotek på Hallonbergsplan 7. Planförslaget fanns också tillgängligt på stadens webbplats.

Annons om granskning var införd i Mitt Sundbyberg samt DN. Detaljplanearbetet genomförs med utökad förfarande. Under plansamrådet inkom sammanlagt nio skriftliga yttranden, varav fyra yttranden uttrycker synpunkter på förslaget.

Remissinstanser

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

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).

Externa remissinstanser	synpunkter	inga synpunkter
Länsstyrelsen		x
Lantmäteriet	x	
Luffartsverket		x
Norrenergi AB	x	
Storstockholms brandförsvaret (SSBF)		x
Hyresgästföreningen i Sundbyberg		x
Trafikförvaltningen		x
Kommunala remissinstanser		
Stadsmiljö- och tekniska nämnden	x	
Övriga		
Privatpersoner	x	

Synpunkter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

2. Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att ändring av ovanstående detaljplan har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra omprövning av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, eller pröva överenskommelse enligt 43§ anläggningslagen.

Delar av planen som bör förbättras

Ekonomiska frågor:

Under denna delrubrik bör det framgå att för både omprövning av anläggningsbeslut och ändring enligt 43§ anläggningslagen kräver ansökan, så finns också ersättningsfrågor. Hänvisning kan exempelvis göras till anläggningslagen.

Övriga frågor:

Grundkartan bör inte vara äldre än tre månader.

Stadsledningskontorets svar

Inför antagande har delrubriken "Ekonomiska frågor" under genomförandebeskrivningen utvecklats gällande ansökningskrav för omprövning och ändring av anläggningsbeslut med hänvisning till anläggningslagen 43§. Övriga synpunkter noteras.

3. Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplan.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Stadsledningskontorets svar

Synpunkterna noteras.

4. Norrenergi AB

Norrenergi har befintliga fjärrvärmeledningar inom och i anslutning till Gulmåran 1, vi förutsätter att dessa beaktas i kommande byggarbeten. Befintliga värmeledningar bör klara nu planerad expansion.

Om fjärrvärmeledningar till nu berörda fastigheter behöver flyttas, utgår vi ifrån att byggexploatören bekostar dessa omläggningar och att det sker i samråd med Norrenergi.

Stadsledningskontorets svar

Synpunkterna noteras.

5. Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

Storstockholms brandförsvaret(SSBF) har fått möjlighet att yttra sig om denna detaljplan under granskningsskedet.

SSBF har tidigare yttrat sig i programsamråd och plansamråd.

SSBF har inget ytterligare att tillägga.

6. Hyresgästföreningen i Sundbyberg

Efter att ha tagit del av handlingarna och efter hörande med lokala hyresgästföreningen i området finner Hyresgästföreningen i Sundbyberg ingen anledning till erinran mot förslaget.

7. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget som härmed tillstyrks.

8. Stadsmiljö- och tekniska nämnden

Stadsmiljö- och tekniska nämnden konstaterar att stadsledningskontoret i viss mån utrett några av de synpunkter som nämnden hade under samrådsskedet. I detta skede vill nämnden framföra följande:

Avfallshantering, trafik och parkering

Nämnden anser fortfarande att bostadsrättsföreningen ska överväga anslutning till stationär sopsug, eftersom det bidrar till ett mindre antal rörelser med tunga fordon i området. En fortsatt utredning rörande anslutning till stationärt sopsugssystem rekommenderas därför.

Om mobil sopsug och markbehållare för matavfall väljs ska dockningspunkten för den mobila sopsugen flyttas så att en säker och väl fungerande angöring kan ske. Backningsrörelser får inte ske över gångbana. Vändplats på fastigheten eller genomfart från Kavaljersbacken till Örsvängen ska därför anordnas. Det är heller inte lämpligt att angöra dockningspunkten för mobil sopsug från körbanan på Örsvängen, på grund av busstrafik och gatans geometri. Om detta ändå övervägs behöver en angöringsficka med en bredd som uppfyller stadens riktlinjer för avfallshantering anordnas, med dragning av gångbanan innanför. Sopsug och markbehållare för matavfall ska dimensioneras utifrån det faktum att antalet boende i fastigheten kommer att öka. Ett tillräckligt tryck i sopsugen ska också säkerställas.

En p-talsberäkning behöver göras, då antalet lägenheter ökar. Anslutning till bilpool är ett alternativ för att minska p-talet.

Stadsledningskontorets svar

Avfallshantering:

Inför antagande har de olika avfallslösningarna inom planområdet övervägts. Bostadsrättsföreningen Kavaljersbacken kommer, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft och planförslaget får bygglov som tillåter en påbyggnation på fastigheten, att ansluta sig till det stationära sopsugssystemet. Specifika villkor för denna anslutning tecknas i avtal mellan bostadsrättsföreningen och Sundbyberg Sopsug i ett senare skede.

Parkering:

En parkeringsberäkning har utförts i ett tidigt skede, och legat till grund för utformningen av bilparkeringsplatserna inom fastigheten. En reviderad version har bifogats planbeskrivningen även i granskningsskedet, och kan granskas i sin helhet här: <http://www.sundbyberg.se/bygga-bo-miljo/stadsplanering-byggprojekt/detaljplaner/pagaende-planarbete/gulmaran---utokade-vaningsplan.html>

Då det inom fastigheten tidigare funnits ett överskott på bilparkeringsplatser, föreslås tio tillkommande parkeringsplatser för att lösa det ökade behovet i samband med påbyggnation, varav tre av dessa avses användas som bilpoolsplatser, vilket uppfyller det behov fastigheten har.

9. Privatperson (boende Örsvängen 3)

- Inom kv. Gulmåran finns det 2 st. aktiva skyddsrum. Detta innebär att några av befintliga trapphus inte får påverkas av byggnadstekniska åtgärder.
- Mycket tveksamt om installation av hissar är möjlig på grund av befintliga skyddsrum.
- Befintliga trapphus inte är förberedda ytmässigt för hissinstallationer.
- Installation av hissar i trapphus kan föranleda att befintliga bostäder kan komma att behöva minskas.
- Påbyggnad av Gulmåran innebär att bostadsrättsinnehavare måste evakueras under minst 1,5-2 år för att inte riskera sin hälsa på grund av byggnadsarbeten. Ventilationssystem, värmesystem, hygienutrymmen samt brandskydd m.m. påverkas av ombyggnadsarbeten
- Kv. Gulmåran innehåller asbest i fasad samt ventilationskanaler.
- Direkt solljus till 3 st. flerbostadshus inom kv. Blåelden 2 försvinner, vilket strider mot Plan- och bygglagen (PBL) – bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa.
- Det finns påtaglig risk att boenden, inom grannhusen (kv. Blåelden 2), utsätts för olägenhet för människors hälsa enligt Miljöbalkens begrepp på grund av förlust av direkt av solljus.

Stadsledningskontorets svar

Skyddsrum:

Inom fastigheten finns ett aktivt skyddsrum som fastighetsägaren enligt lagen (2006:545) om skyddsrum har skyldighet att underhålla. Stadsledningskontoret bedömer i detta läge inte att föreslagna hissar inverkar på skyddsrummets duglighet, dess placering inverkar inte heller på tillkommande hisscharakt. Planförslagets exakta utformning kommer dock att bestämmas i bygglovskedet, där frågan beaktas och regleras i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Hissarnas påverkan på byggnaden:

Inga befintliga bostäder kommer att behöva minskas som ett resultat av ombyggnationen, utan tillförs istället rymligare balkonger och mer tillgängliga entrésituationer.

I samband med en ombyggnation kommer trapphusens ytskikt att bytas ut och anpassas för den nya entrélösningen.

Solljus:

Förslagets ökning i höjd innebär en viss skuggning för omgivande bebyggelse, som även redovisats i den solstudie som bifogats förslaget i ett tidigt skede (2015-04-10). Ör kännetecknas bland annat av sin öppna kvartersstruktur, där lamellhus och punkthus har en ursprunglig placering där det finns mycket utrymme mellan bostadsbusen. Stadsledningskontoret ser en påbyggnation på redan befintlig byggnad som positiv, och som ett sätt att bibehålla områdets öppenhet. Den skuggning som tillkommer kvarteret Blåelden bedöms vara liten för en bostad i en stadsmiljö, då den inte kan anses vara varken långvarig eller fullständig. Med drygt 40 meter mellan planförslagets byggnad och kvarteret Blåelden, är det stadsledningskontorets bedömning att Blåeldens boende fortsatt kommer ha goda ljusförhållanden och utblickar.

Övrigt:

Övriga synpunkter gällande konstruktionen av påbyggnationen är frågor som inte ryms inom detaljplaneprocessen utan regleras i senare skeden, i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och Boverkets byggregler (BFS samt BBR). För mer information om dessa regelverk, se www.boverket.se