

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för ändrad användning avseende utökad förskolegård på fastigheten Terriern 1 och del av Sundbyberg 2:92 i Brotorp



Planområdet består av fastigheterna Terriern 1 och del av Sundbyberg 2:92, som har markerats med röd linje.



Innehåll

Planprocessen	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planområdet	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Riksintresse	5
Strandskydd	5
Gällande detaljplaner	5
Förutsättningar och förslag	5
Markförhållanden	5
Bebyggelse	10
Service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	11
Teknisk försörjning	14
Konsekvenser av planen	16
Miljökonsekvenser	16
Hälsokonsekvenser	16
Jämställdhets-, trygghets- och säkerhetsperspektiv	16
Barnets rättigheter	17
Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning	17
Planbestämmelser	18
Detaljplanens genomförande	20
Inledning	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	22

Planprocessen

Detaljplanen har upprättats med standardförfarande 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 bestämmelser. Till underlag finns:

- Grönytefaktor för Terriern 1 och del av Sundbyberg 2:92, AFRY, 29 juni 2022
- Markmiljöteknisk undersökningsrapport (MUR) avseende geoteknik. Geoveta rev 2, 30 juni 2022
- PM naturvärden vid förskola i Brotorp, Sundbybergs stad, 19 juli 2022
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Sundbybergs stad, 23 augusti 2022
- Gestaltungs-PM, Brotorp förskola, AFRY, 3 oktober 2022
- Solstudier för Västra Brotorps förskola, 24 januari 2023
- Dagvattenutredning Västra Brotorps förskola, AFRY, 15 mars 2023
- Riskbedömning föroreningar Västra Brotorp förskola, rev 2, Geoveta, 23 mars 2023
- Prövning av barnets bästa för detaljplan västra Brotorps förskola, Sundbybergs stad, 18 april 2023

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en förskola med utökad förskolegård. Idag är Terriern 1 planlagd för skola men det finns behov av utökad skolgård. Fastigheten Sundbyberg 2:92 ligger intill Terriern 1 och har tidigare använts som aktivitetsyta utav den tidigare förskolan som legat på fastigheten Terriern 1. Sundbyberg 2:92 är i gällande detaljplan planlagd som natur och föreslås därför ändras till förskola.

Stadsmiljöavdelningen på Sundbyberg stad har även behov av att komma åt allmän platsmark på fastigheten Sundbyberg 2:92 ur driftsynpunkt och behöver därför bredda en passage till ca 3,5 meter mellan förskolan och intilliggande bostäder. En del av fastigheten Terriern 1 föreslås därför att planläggas som natur.

Huvuddrag

Västra Brotorps förskola har fram till år 2021 varit en paviljongförskola som har haft ett tidsbegränsat bygglov som upphör 2023. I samband med detta har förskolan evakuerats och den nya förskolan planeras att erbjuda plats för upp till 120 barn, vilket är en utökning med 20–30 barn. Det föranleder till behov av större förskolegård och stadens angränsande fastighet Sundbyberg 2:92 har tidigare använts som en gård till förskolan. En permanent användning av del av Sundbyberg 2:92 som förskolegård, kräver

detaljplaneändring från allmän platsmark till kvartersmark. Planområdet är totalt cirka 2 641 kvm.

Den nya förskolan ska möjliggöra för upp till 120 barn och 30 personal fördelat på 6 avdelningar.

Stadsmiljöavdelningen på Sundbyberg stad har behov av att komma in med driftfordon till naturmarken på Sundbyberg 2:92. För att möjliggöra detta krävs det att en passage mellan förskolan och bostadsområdet breddas till ca 3,5 meter. En del av fastigheten Terriern 1 föreslås därför bli natur.

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Miljöbalken kapitel 3 innehåller bestämmelser om hushållning med mark och vatten och preciserar vissa slag av mark- och vattenområden som är av allmänt intresse.

Miljöbalken kapitel 4 innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för till exempel natur och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Staden gör bedömningen att planen inte påverkar riksintressen och är förenlig med 3 och 4 kapitlen i Miljöbalken.

Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljökvalitet, miljökvalitetsnormer, för buller, luft och vattendrag. Inga miljökvalitetsnormer beräknas överskridas inom området till följd av genomförandet, varav planen också bedöms vara förenlig med 5 kapitlet i Miljöbalken.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och MKB-förordningen bilaga 2 och 4. En strategisk miljöbedömning behöver därför inte utföras med upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap 11–12 §. Detaljplanen innebär inga svåröverblickbara miljöproblem och de direkta miljökonsekvenserna är relativt begränsade och går att beräkna och beskriva.

Planområdet

Läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheterna Terriern 1 och del av Sundbyberg 2:92 och är beläget i nordvästra Brotorp. Planområdet är totalt cirka 2 641 kvm.

Markägoförhållanden

Sundbyberg stad äger fastigheterna Terriern 1 och del av Sundbyberg 2:92.



Kartan visar planområdets lokalisering inom staden (Sundbyberg stad).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Sundbybergs stads översiktsplan (fastställd av kommunfullmäktige 23 april 2018) anger att yta för skola ska säkras och prioriteras i stadsplaneringen, vilket detaljplanens syfte är. Nuvarande användning pekats ut som bebyggelse och grönområde i gällande översiktsplan.

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något riksintresse.

Strandskydd

Detaljplanen berörs inte av strandskydd.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan C345 som antogs 2006-05-31. Användningsbestämmelsen är natur för fastigheten Sundbyberg 2:92 och skola samt bostäder för fastigheten Terriern 1. Terriern 1 är innan planändringen cirka 2025 kvm. Genomförandetiden har gått ut.

Förutsättningar och förslag

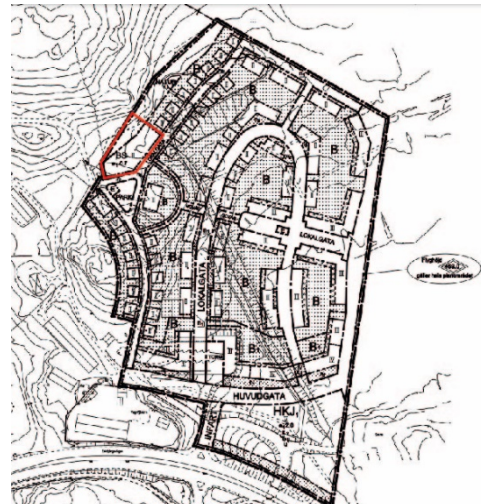
Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts och enligt rapporten omfattas planområdet av fyllnadsmassor samt sandig morän med inslag av glacial lera nordost om den planerade förskolebyggnaden. Inom stora delar av planområdet består marken av grus med ett mindre inslag av asfalt. Fastigheten Sundbyberg 2:92 består av upptrampad skogsmark.

Växtlighet och topografi

Idag består Terriern 1 till stor del utav grus och asfalt. Det finns även en befintlig stödmur längs med den nordvästra fastighetsgränsen men i övrigt finns inga befintliga konstruktioner inom området. Fastigheten Sundbyberg 2:92, består av upptrampad skogsmark. Inom området finns en relativt stor tall, som dock inte visar några värdearter. Naturmarken har under de senaste åren påverkats av att ha varit använd som aktivitetsyta för förskolan och är slitet, även om partier med örter och ris finns. Ytan ligger relativt lågt och kan översvämmas vid nederbörd. Större delen av fastigheten Terriern 1 ligger på en nivå cirka +30. Markhöjden i nordvästra delen av området ligger lägre mellan cirka +28 och +29.



För planområdet gäller detaljplan C345, antagen 2006-05-31. Planområdet är markerat med rött i gällande detaljplan (Sundbyberg stad).



Jordlagret består huvudsakligen av sandig morän (blå med prickar), lera (gul) och glacial lera (randig) (Geoveta).



Bilden visar skogsgården på fastigheten Sundbyberg 2:92. Marken är till stor del upptrampad (Sundbyberg stad).



Bilden visar passagen mellan förskolan och bostadsområdet. Passagen ska breddas till 3,5 meter (Sundbyberg stad).

Den del av naturreservatet som ligger i anslutning till detaljplaneområdet har naturvärdesklass två, däremot har inga naturvärdesarter eller naturvärdesträd identifierats. Dock några vanligare svampar som aspticka och klibbticka. Ett stycke österut har skogen en annan sammansättning och karaktär. Där finns grova tallar med talticka, som är en värdeart och som visar på en miljö som är värdefull för biologisk mångfald.

Det finns en befintlig stig som allmänheten använder sig av för att ta sig mellan naturreservatet och bostadsområdet. Stigen löper längs med planområdet och kommer inte behöva flyttas på utan kan ligga kvar i sitt befintliga läge.



Kartan visar läget på en befintlig stig som ligger intill planområdet. Befintlig stig (blå färg) (Sundbyberg stad).

Förslag

Vegetationen på förskolan planeras att väva samman med växtligheten i det intilliggande naturreservatet, där årstidsväxlingar ska kunna avläsas i trädens blomning och färgskiftningar. Arterna bör vara inhemska och gynnsamma för pollinerare och fåglar. Inom gårdsytan är tanken att det ska finnas en fjärilsrabatt med blommor och växter som lockar till sig fjärilar. Vegetationsytorna inom planområdet ska tåla lek och ska inte vara giftiga.

Det mesta av dagvattnet från hårdgjorda ytor och tak planeras att ledas till planteringsytor där det kan infiltreras och renas. Även vattnets väg ska kunna följas i dagvattenrännor i marken. Vatten som kommer från vägar kan vara giftigt och bör inte ledas in på gården material som kan bidra till föroreningar inte ska användas (ex. koppar, bly). Skogsgården föreslås vara oförändrad och inte hårdgöras. Då det är en naturlig lågpunkt kommer vatten att ansamlas där. Vattnet är tänkt att infiltreras i marken. Genom att skogsgården inte kommer hårdgöras bidrar den till naturlig infiltration men även till kvalitativ lek där barnen kan utforska naturlig vegetation för att

klättra på stubbar och öva på balans samt motorik. Vattenlek bör vara fokus inom skogsgården.

Lek och rekreation

Fram till 2021 har det stått en paviljongförskola på Terriern 1. Den befintliga förskolegården har en total yta om 1 210 kvm. Gården var tidigare till stor del asfalterad.

Förslag

Förskolegården planeras att delas in i tre olika zoner; trygg zon, vidlyftig zon och vild zon. Gården är tänkt att kunna delas upp med hjälp av en grind så att de yngre barnen kan leka närmast entréerna och de större barnen kan utforska övriga delar av gården. För att säkerställa säkerheten för tredjeman måste ett staket sättas upp runt förskolegården för att hindra barn från att ta sig ut från förskolan. Det ligger en dagvattendamm på fastigheten Sadeln 1 cirka 50 meter från planområdet.



Förslag på utformning av gården (AFRY).

Närmast byggnaden planeras den trygga zonen med plats för vistelse, lugn lek och sandlek för de allra yngsta barnen. Sittytorna och en del av lekytorna kommer delvis att skuggas av de träd som planeras i söder. På sommarhalvåret behöver dessa ytor dock ytterligare solskydd.

Den vilda zonen består av planteringsytorna med träd. Vissa nivåskillnader och slitmaterialet av träflis bidrar delvis till en vild karaktär. Det intilliggande naturreservatets miljö kan komplettera den vilda zonen.

Den vidlyftiga zonen är belägen på gårdens norra sida och kallas skogsgården. Här skapas möjlighet till mer fartfylld lek för förskolans lite äldre barn. Området ansluter till naturmarken norr om förskolegården med en grind. Skogsgården kommer skiljas av mot befintlig gård med stängsel och grindar, vilket innebär att pedagogerna kan styra vilka barngrupper som ska vistas i de olika zonerna och vid vilka tidpunkter. Det innebär det att pedagogerna kan göra en bedömning när det är lämpligt att använda skogsgården och i de fallen öppna grinden och vistas där. Skogsgården bör inte bara ses som en lek miljö utan även nyttjas i den pedagogiska



Gården planeras att delas upp i tre olika lekzoner, trygg zon, vild zon, och vidlyftig zon. De olika zonerna är anpassade för barn med olika åldrar och behov (AFRY).

undervisningen. Forskning visar på att naturlig utemiljön främjar social kompetens, entreprenörskap och färdighetsträning i hållbar utveckling.¹

Lekutrustningen ska också vara anpassad efter barnens ålder, exempelvis ska lekytan för de yngre barnen innehålla sandlådor med lekutrustning som rutschkana och tipis. För de äldre barnen planeras det för lekutrustning som till exempel rutschkana och klätterställning. Lekutrustningen ska även vara anpassad för rullstolsburna barn. Skogsgården kommer att bevaras med sin naturliga karaktär vilket därmed kan innebära att skogsgården blir otillgänglig för rullstolsburna barn.

Skogsgården som planeras att bevaras som den är kommer bidra med kvalitéer som uppmanar till naturliga lekar och pedagogiskt lärande. Då skogsgården ligger i en lågpunkt kan gården översvämmas vid regn, hur mycket beror på nederbörds mängden. Staden ansvarar för barnens säkerhet under verksamhetstid. Utöver löningar så som uppfyllnad, överbyggnad eller bortledning av vattnen kan, för att säkerställa barnens säkerhet vid vattendjup över 20 cm², en lösning kan vara att dela in gården i zoner där den del som översvämmas avskiljs från övrig gård för barnen. Om skogsgården skulle stängs av minskar dock friytan markant. Det kräver att verksamheten anpassas sig och antingen går på utflykt med barnen eller nyttjar den icke översvämmade gårdsytan under olika tider på dagen så att det inte blir för trångt för barnen. Det är viktigt att verksamheten tar höjd för renovering av förskolegården exkl. skogsgården till följd av slitage, om samma mängd barn behöver samsas om den mindre gårdsytan under längre perioder på grund av ett eventuellt för högt vattendjup.

Samtidigt som det är positivt med en utvidgad förskolegård, finns det risk att den inte går att nyttja under perioder under och efter regn. Det lokala omhändertagandet av



Bilden visar ett exempel på en lekbäck och hur man kan skapa lekfulla och pedagogiska vattenmiljöer (Virbela Ateljé).



Bilden visar ett exempel på en lekbäck och hur man kan skapa lekfulla och pedagogiska vattenmiljöer (Virbela Ateljé).

¹ Boverket. Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö. 2015. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/gor-plats-for-barn-och-unga-bokversion.pdf> (Hämtad 23-04-18)

² Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Guide till ökad vattensäkerhet – för kommuner och andra. Advant Produktionsbyrå. <https://www.msb.se/contentassets/32596cco01fc48aea6d86c65c71d9f59/guide-till-okan-vattensakerhet.pdf> [2023-04-11].

vatten bör ordnas på ett sådant sätt att det kan användas både i syfte för lek och pedagogiskt lärande. Det kan tillskapas genom att till exempel fördröja vattnet på vägen eller innan det infiltreras vilket kan ge tillfälle till lek och experiment. Genom att anlägga slussar, pumpar, kopplingar och brunnar som kan öppnas och stängas kan barnen få möjlighet att undersöka och få erfarenheter av vatten i många former. Vattendjupet ska dock inte vara mer än 20 cm.

Halkriser och höjdskillnader bör minimeras och lutning mellan plan ska max vara 1:3.

Lågpunkten på skogsgården bör följas upp kopplat till översvämningarnas längd (tid) och djup (cm). Det är viktigt att hela förskolegården, inklusive skogsgården, planeras och projekteras för att kunna nyttjas på bästa sätt. Det vill säga möta verksamhetens behov av innehåll och friyta. Om verksamheten identifierar att skogsgården översvämmas ofta och därför behöver vara avstängd under långa och/eller många perioder varje år ska åtgärder vidtas för att säkerställa att skogsgården kan nyttjas mer. Detta är nödvändigt då konsekvensen blir att mängden friyta per barn minskar markant under de perioder skogsgården är avstängd.

Då förskolan till viss del kommer nyttja Igelbäckens naturreservat kan ett visst slitage uppstå. Detta bedöms dock vara okej då allmänheten har stora ytor att nyttja. Verksamheten bör dock planera sin verksamhet så att så litet slitage som möjligt uppstår på allmän platsmark.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Planområdet berörs inte heller av kulturmiljö.

Grönytefaktor

Detaljplanen utgår från riktlinjer för grönytefaktor på kvartersmark, daterad 29 juni 2022. Den grönytefaktor som uppnås ska vara balanserad mellan de olika funktionerna som eftersträvas, dvs klimatanpassning, sociala värden och biologisk mångfald. Balanseringen innebär att grönytefaktorerna ska innehålla minst 60 procent av det möjliga antalet faktorer inom varje funktion.

Uppnådd faktor	0,70
B = Biodiversitet	32 %
S = Sociala värden	32 %
K = Klimatanpassning	35%



Bilden visar ytterligare ett exempel på en uppböjd sittbänk (Folkelek Sagoäventyret, samlingsmöbel).



Bilden visar ett exempel på en uppböjd lekylta. Lekytan kan vara ett komplement som läggs ovan den identifierade lågpunkten, så att det kan samlas vatten under den (Smekab Citylife).

Bebyggelse

Förutsättningar

Bebyggelsen i närområdet består av radhus, parhus och flerfamiljshus som byggdes främst mellan 2000–2020. Området karaktäriseras av trädgårdsstad med lägre hus som har en stadskaraktär där bebyggelsen formar gaturum och torgbildningar. Området är anpassat för barnfamiljer med entréer mot gatan vilket innebär att det finns gott om skyddade lekplatser på innergårdar och privata gårdar.

Ett kvalitetsprogram finns framtaget för detaljplan C345 för fastigheten och området Brotorp i helhet. Syftet med programmet är att dels illustrera planförslaget, dels mer i detalj formulera grundläggande kvaliteter och principer för utformningen av bebyggelsen, gator och platser vad beträffar exempelvis karaktär och material. Programmet ska inspirera till en gemensam hög ambitionsnivå samt vara vägledande vid projektering, bygglovprövning och genomförande av området. Kvalitetsprogrammet ska användas för framtida gestaltning.

Förslag

Förskolebyggnaden föreslås bli två våningar med vind. Byggnadsvolymen föreslås ha ett sadeltak med stort överhäng som ger skydd till underliggande altan. På så sätt är altanerna sol och regnskyddade och fungerar även som komplement till friytan.



Den provisoriska förskolan (2021), vy från Stövarvägen (Google maps).



Förskolan planeras att uppföras i två våningar med sadeltak (AFRY).



Service

Offentlig service

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för förskola med plats för 120 barn. Detaljplanen möjliggör inte för annan offentlig service.

Kommersiell service

Ingen kommersiell service planeras inom planområdet. Den närmaste kommersiella servicen i området Brotorp består av restauranger och livsmedelsbutiker.

Gator och trafik

Gatunät

Intill planområdet ligger Stövarvägen, som knyter an till omgivande bebyggelse. Stövarvägen är en lokalgata med en hastighetsbegränsning om 30 km/timme och då trafikflödet är så lågt kan cykling ske i körbanan. Gångtrafikanter är hänvisade till trottoaren längs med Stövarvägen. Stövarvägen knyter an till centrum genom Brukshundsvägen och Brogatan. Vid centrum finns bland annat mataffär, restauranger och kollektivtrafik.

Befintlig vändplats tas bort och ersätts av en lastzon med in- och utfart från Stövarvägen.

Mobilitetsåtgärder

Inom planområdet kommer det inte finnas parkering för personal. Det planeras dock för en parkeringsplats för rörelsehindrade inom planområdet med max 25 meter till entrén. För personalen finns det även tillgång till cykelparkering och omklädningsrum med dusch för de som cyklar till arbetet.

Gångtrafik

Gångtrafikanter är hänvisade till trottoar längs med Stövarvägen, som knyter an till omkringliggande bebyggelse och gatunät.

Cykeltrafik

Cykeltrafikanter är hänvisade längs med körbanan på Stövarvägen. Hastigheten är begränsad till 30 km/timme. Närmare centrum längs med Brogatan är cyklister hänvisade till cykelbana.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats från förskolan ligger i Brotorps entré, ca 400 meter från planområdet. Närmsta tunnelbanestation ligger 1,5 km bort, i Hallonbergen.

Parkering och angöring

För en trafiksäker miljö vid förskolan föreslås befintlig vändplats tas bort och ersätts av en lastzon med in- och utfart från Stövarvägen, där även personalentré kommer att finnas tillgänglig. Tillgängliga entréer för barn och föräldrar planeras att nå från Stövarvägen via förskolegården. En P-plats för rörelsehindrade och cykelparkeringar förläggs på fastigheten Terriern 1. Angöring för avfallsfordon och leveranser kommer ske utanför planområdet på Stövarvägen.

Störningar och risker

Vind

Detaljplanen bedöms inte påverkas av vind.



Buller

Det planeras att uppföras förråd mot grannfastigheten, som till viss del dämpar ljudnivån från förskolan. Plank är möjligt att uppföra. Det finns även andra åtgärder som man bör göra i genomförandeskedet, exempelvis att välja en fasad på förrådet som dämpar ljud. Det är även bra om förskoleverksamheten planeras för att minska problem med buller genom att använda mark nära grannar till mer stillsam lek. Det vill säga att inte planera en bollplan eller ett bollplank intill grannar utan arbeta med till exempel växter längs med planket.

Stövarvägen bedöms inte vara så trafikerad att en trafikbullerutredning behöver genomföras.

Planområdet ligger utanför området där Bromma flygplats skulle kunna orsaka ljud från flygplan i luften. Inte heller markbuller från flygplatsen påverkar fastigheten.

Vibrationer

Planområdet bedöms inte vara utsatt för några vibrationer eller bidra till några vibrationer.

Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av någon väg som är rekommenderad för farligt gods. Närmsta väg för farligt gods är E18 Kymplingelänken respektive E4 Solna.

Risker från verksamheter

Det finns inga riskfyllda verksamheter intill planområdet.

Översvämning

Sundbybergs stad har tagit fram en skyfallsmodell som visar det maximala vattendjupet vid ett klimatkompenserat 100-års regn. Stadens skyfallsmodell visar att det med befintlig höjdsättning finns en lågpunkt lokaliserad på del av Sundbyberg 2:92. Översvämningens område omfattar en area på 480 kvm inom planområdet och vid ett skyfall är det största vattendjupet mellan 70-80 cm.

För att förhindra att det sker olyckor i samband med stillastående vatten föreslås det upprättas ett staket mellan skogsgården och resterande förskolegård för att det ska finnas möjlighet att stänga av skogsgården om vattendjupet överstiger 20 cm. På så sätt kan verksamheten göra en bedömning när det är lämpligt respektive inte lämpligt att leka där.

Översvämningens risken på skogsgården i planområdets västra kant anses inte vara en fara för planerad byggnad då den ligger i ett instängt lågpunktsområde. Skogsgården bedöms därmed att vara en lämplig plats för att omhänderta dagvatten vid skyfall samt att tillåta dagvatten infiltrera ned i jordlagret då området kommer behålla sin höga infiltrationskapacitet. Dagvatten som avrinner på planområdet östra sida tillåts vid skyfall att avrinna ut på Stövarvägen när dagvattenlösningarnas kapacitet är fyllda.

Erosion, ras och skred

Inga delar av planområdet är identifierade i Sverige geologiska undersöknings databas som aktsamhetsområden för erosion, ras och skred. Planförslaget innebär inte heller några större förändringar av marknivåer.

Luftföroreningar

Mätningar och beräkningar över tid visar att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft uppfylls i Sundbyberg, men frågan behöver följas upp och beaktas även i framtiden. I och med att planförslaget inte innebär en större markförändring sedan tidigare bedöms



inte detaljplanen påverkas i någon högre grad av luftföroreningar. Stövarvägen är en lugn trafikerad gata utan genomfartstrafik. Växtlighet inom skogsgården och Igelbäckens naturreservat samt den öppna ytan inom gården kan hjälpa att rena luften.

Markföroreningar

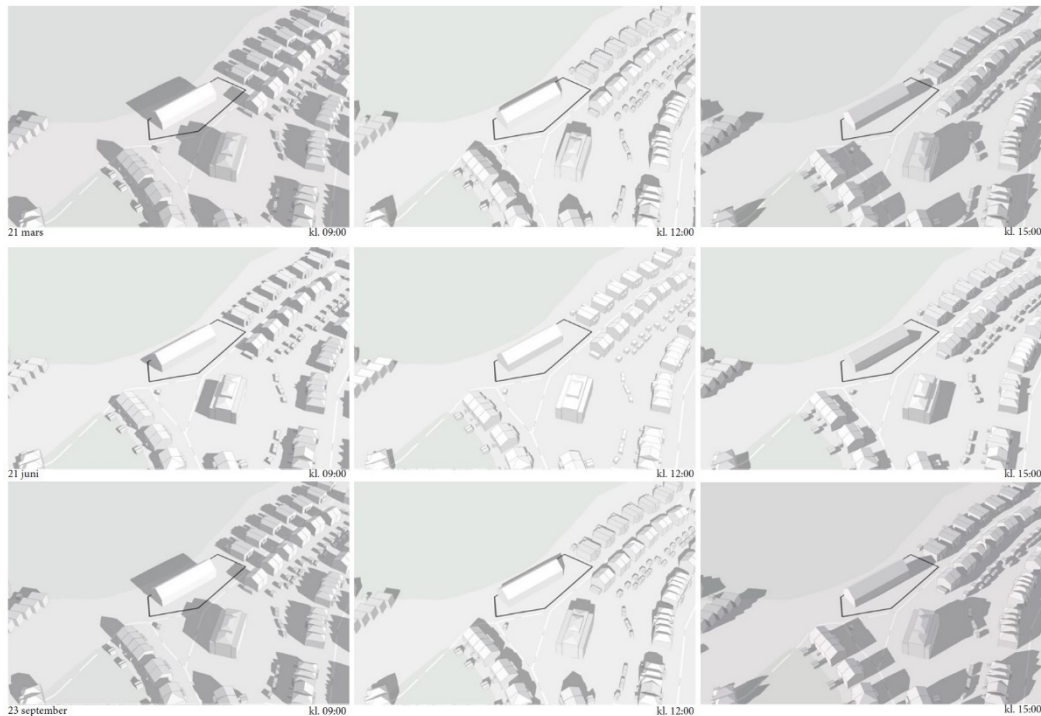
En miljöteknisk undersökning har genomförts för Terriern 1 och del av Sundbyberg 2:92. Analysresultatet för jordproverna visar att föroreningar har påträffats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark avseende känslig markanvändning (KM). Det är metallerna nickel, kobolt, krom, koppar, PAH och bly. En riskbedömning har därefter tagits fram som rekommenderar efterbehandling av föroreningar utförs genom bortschaktning i åtminstone fem meters radie i horisontalld från påträffad förorening. Kontrollprovtagning bör utföras av miljöskunnig även djupare ner än 1,5 meter för att avgränsa föroreningarna och se till att alla föroreningar tagits bort. För övriga ämnen föreslås att de generella riktvärdena för KM tillämpas. Förorenade massor som schaktas upp bör inte återanvändas inom området eftersom de kan fortsätta att läcka ut föroreningar. Fyllnadsmassor kan dock med fördel sorteras med avseende på större fraktioner som sten, betong och annat grövre material för att minska mängden massor som behöver transporteras till mottagningsanläggning. Om dessa fraktioner bedöms vara opåverkade av föroreningar kan de eventuellt återanvändas. Om inte bör de i stället transporteras till en godkänd mottagningsanläggning för omhändertagande. Innan detta arbete får påbörjas måste en anmälan om efterbehandling av förorenat område göras till den lokala tillsynsmyndigheten på kommunen.

Radon

Det finns hög risk att markradon förekommer inom planområdet enligt stadens översiktsplan. Radonmätning har därför genomförts för att undersöka förekomsten av radon i marken. Byggnad för vistelse ska uppföras radonsäkert.

Ljus

Solstudierna visar att solen först når Sundbyberg 2:92 på eftermiddagen och då skuggas av omgivande träd. Detta bedöms dock vara ett bra komplement till övrig förskolegård på Terriern 1. Terriern 1 har goda solförhållanden och det är viktigt att erbjuda både bra sol- och skuggförhållande för barn. Små barn är mycket känsliga för sol och särskilt allvarligt är det därför att bränna sig som barn. Det är därför viktigt att erbjuda utomhusmiljöer som har solskydd.



Soldtudier över planområdet som visar att förskolegården erbjuder både möjlighet att vistas i sol och skugga (Sundbyberg stad).

Strålning och magnetism

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till strålning eller magnetism respektive utsättas för det.

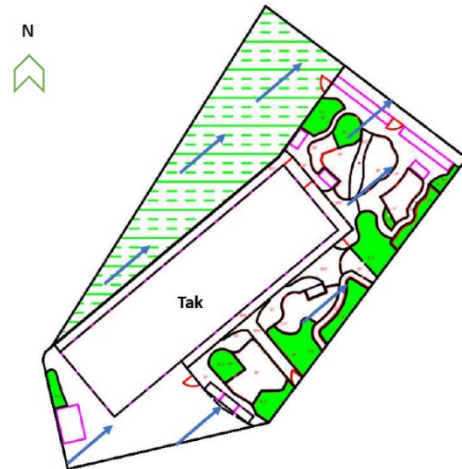
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Förbindelsepunkt finns mot Stövarvägen.

Dagvatten

Baserad på topografiska höjddata är planområdet indelat i två delavrinningsområden. Dagvattnet leds inte ut ur planområdet via dike eller vattendrag utan omse avrinningsområden avvattnar via ytliga avrinningstråk i nordostlig riktning mot recipienten Brunnsviken. Efter exploatering kommer dagvattnet bevara sina befintliga avrinningsvägar om marken ej höjdsätts på sådant vis att det bildas nya avrinningsvägar. Planområdet ingår inom Sundbybergs stads verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten.



Förslaget visar växtbäddarnas placering. (AFRY).

I befintligt läge existerar en dag-, spill- och dricksvattenledning som är belägna längs planområdets östra gräns i Stövarvägen. Efter upprättning av förskolan föreslås dagvattenanläggning anslutas till det kommunala dagvattennätet. Sundbybergs stad dagvattenpolicy ska följas.

Den planerade exploateringen kommer ha en liten påverkan på den hydrologiska förutsättningar som finns inom planområdet med avseende av infiltrationsmöjligheten då områdets reducerade area motsvarar den befintliga.

Förslaget innebär att tillåta dagvatten naturligt avrinna till nedsänkta växtbäddar placerade strategiskt inom planområdet innan dagvattnet leds till det kommunala ledningsnätet. Växtbäddar upptar en yta om cirka 73 kvm planeras att få plats i planteringar (grönmarkerade) som uppnår en total yta på cirka 200 kvm. Placering av växtbäddar är enbart ett förslag och bör fastställas i senare skede. Växterna bör tåla lek och inte vara giftiga. Skogsgården kan nyttjas som en multifunktionell yta för omhändertagning av stora volymer dagvatten vid skyfallsperioder. Relevant lagstiftning, stadens styrande dokument och riktlinjer ska följas.

Avfallshantering

Översiktsplanen understryker att källsortering och återvinning är viktiga inslag i övergången till ett kretsloppssamhälle. Kommunen har som mål att kraftigt minska avfallsmängden. Sundbybergs stads riktlinjer för avfallshantering ska beaktas. Ett avfallshus kommer att placeras på gårdens västra del, med nära åtkomst från köket och gatan. Fraktioner och dimensionering är baserat på referensprojektet Backen som också ligger i Sundbybergs kommun. Storköket förses med matavfallsquarn med nedgrävd tank. Både matavfall samt fettavskiljare töms med fordon på gatan.

Värme och kyla

Byggnaderna kommer vara anslutna till befintligt nät för fjärrvärme. Det är fastighetsägaren som ansvarar för påkoppling av värme till fastigheten.

El och tele

Ledningar för el, tele, fiber finns utbyggt runt området. Fastighetsägaren ansvarar för påkoppling av bredband på fastigheten.

Bredband

Ledningar för bredband finns utbyggt runt området. Fastighetsägaren ansvarar för påkoppling av bredband på fastigheten.



Konsekvenser av planen

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Efter rening underskrider samtliga undersökta framtida föroreningshalter och mängder de befintliga. Därmed bidrar förslagen dagvattenhantering till att miljö kvalitetsnormerna för recipienten Brunnsviken inte påverkas negativt eller försämras av planerad exploatering. Planen bedöms därmed inte motverka att miljö kvalitetsnormer för Brunnsviken uppfylls.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Inga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet

Hälsokonsekvenser

Arbetet med planförslaget har beaktat de nationella målen för folkhälsan. Sundbybergs stad arbetar med hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel i planarbeten. I detaljplanarbetet har stor vikt lagts på att skapa varierande utemiljöer som främjar utevistelse och lek som i sin tur är bra för hälsan.

Jämställdhets-, trygghets- och säkerhetsperspektiv

Arbetet med planförslaget har beaktat det nationella målet för jämställdhet. Enligt Sundbybergs stads översiktsplan ska staden arbeta för att stärka kommunen med avseende på trygghet och mångfald av naturliga mötesplatser som bidrar till en levande miljö och jämlik användning av staden och dess utbud. Kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom livets alla områden. Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i allas vardag. En trygg plats är en plats där en mångfald av människor rör sig.

Belysning över skogsgården bör säkerhetsställas. Området kommer ligga i skymt bland vegetation vilket gör att området kan upplevas som otryggt under vissa delar på dygnet och året. Det är viktigt att belysningen inte ger upphov till onödiga ljusföroreningar som kan riskera att skada de arter som lever i det intilliggande naturreservatet.

Förskolegården är indelad i olika zoner för olika typer av lek och upplevelser anpassade till barn olika åldrar och behov. Gården har även tillgänglighetsanpassade ytor och det ska finnas möjlighet att stänga av olika gårdsytor så personal lättare kan ha uppsikt över barnen. Skogsgården kommer skiljas av mot befintlig gård med stängsel och grindar, vilket gör att pedagogerna kan styra vilka barngrupper som ska vistas i de olika zonerna vid olika tidpunkter. Det innebär att pedagogerna kan göra en bedömning om det är lämpligt att använda skogsgården och i dessa fall öppna grinden och låta barnen vistas där. Möjligheten att stänga av skogsgården är positiv för verksamheten för att säkerställa barnens säkerhet vid högt vattendjup och/eller låg personaltäthet, det vill säga säkerställa att personalen har uppsikt över barnen. Samtidigt omfattar friyta för lek och utevistelse den yta som barnen kan använda på egen hand, enligt Boverket.³

³ Boverket. Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor. 2021.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverktomter-mm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/>
(Hämtad 2023-04-17)



Då det finns risk för vattensamling på skogsgården bör barnen på förskolan kontinuerligt undervisas i vattensäkerhet och riksinventeringar tillsammans med barnen genomföras återkommande.

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.

Förskolegårdens friyta ökar med cirka 616 kvm med del av Sundbyberg 2:92. Med den kompletterande förskolegården blir den totala friytan 1 826 kvm, vilket är cirka 15 kvm/barn. Förskolegården har delats upp i tre zoner med olika karaktär som stimulerar olika typer av lek och vila. Gården erbjuder både sol och skugga från träd samt vegetation. Skogsgården tillsammans med naturreservatet erbjuder omprogrammerad lek i terräng. Topografin på skogsgården gör att den inte kommer vara tillgänglig för rullstolsburna barn. De hårdgjorda ytorna närmast förskolebyggnaden är tillgänglighetsanpassade för exempelvis rullstolsburna barn.

Den prövning av barnets bästa som genomfördes inför samrådet har uppdaterats. Enligt prövningen är detaljplanen i enlighet med barnets bästa, förutsatt att skogsgården kan användas på ett säkert och för verksamheten ändamålsenligt sätt. Syftet är att tillgängliggöra skogsgården för barnen även vid regn, när delar av skogsgården svämmas över (max 20 cm djup för barnens säkerhet). Vid stora mängder regn (över 20 cm djup) kan skogsgården komma att stängas av. Under dessa tillfällen minskar den tillgängliga friytan markant för förskolans barn. Det kräver att verksamheten anpassar sig och antingen går på utflykt med barnen eller nyttjar den icke översvämmade gårdsytan under olika tider på dagen.

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. Målsättningen är att alla personer ska vara delaktiga på lika villkor oavsett funktionshinder.

Den tillkommande skogsgården på fastigheten del av Sundbyberg 2:92 planeras att bevaras med sin befintliga skogskaraktär. Området kan därför bli svårtillgängligt för barn som är rullstolsburna.

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



Planbestämmelser

Nedan följer motiv, syfte och bakgrund till plankartans bestämmelser:

Användningsbestämmelser för allmän platsmark		
NATUR		Bestämmelsen syftar till att marken ska nyttjas som grönområde. Anlagd skötselväg är tillåtet.
Användningsbestämmelser för kvartersmark		
SKOLA ₁	Förskola	Bestämmelsen syftar till att marken ska nyttjas för användningen förskola.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark		
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen syftar till att styra placering av byggnad. Prickmarken som är förlagd mot naturreservatet består av en lågpunkt och lämpar sig därför inte för bebyggelse. Prickmarken som är förlagd mot Stövarvägen syftar till att skapa förgårdsmark samt att fungera som siktlinjer för trafik.
h ₁	Högsta nockhöjd är 13 meter	Bestämmelsen syftar till att begränsa den maxiamlt tillåtna nockhöjden på huvudbyggnanden och därmed byggnadens volym. Genom att begränsa volymen på byggnaden begränsas antalet tillåtna barn på förskolan. Byggnanden höjd är anpassad till omgivande bebyggelse.
h ₂	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter	Bestämmelsen syftar till att begränsa den maxiamlt tillåtna nockhöjden på komplementbyggander. Komplementbyggnader tillåts ha en maximal nockhöjd på 4 meter och



		kan exempelvis vara miljörum, barnvagnsrum och föråd.
o ₁	Minsta takvinkel är 35 grader	Bestämmelsen syftar till att reglera byggrätten men även utformningen på taket.
f ₁	Vind får endast inrymmas med teknikutrymmen och förrådsutrymmen	Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten och att vind inte nyttjas för andra utrymmen än teknik och förrådsutrymmen.
b ₁	Marken ska vara genomsläpplig	Bestämmelsen syftar till att skydda mot översvämning. Området består av en lågpunkt.
e ₁	Största byggnadsarea är 750 m ²	Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten till förmån för gårdsyta.
e ₂	Största byggnadsarea är 65 m ² för komplementbyggnader	Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten till förmån för gårdsyta.



Detaljplanens genomförande

Inledning

Detta avsnitt omfattar de aktiviteter som behövs för att genomföra planen. 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 planen ska genomföras. Det klarläggs även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns. Denna del av planhandlingen har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen, PBL (2010:900), enligt dess lydelse från den 1 januari 2015.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Samråd Q4 2022

Granskning Q2 2023

Antagande Q1 2024

Laga kraft (förutsatt att detaljplanen inte överklagas) Q2 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 fastigheterna Terriern 1 och Sundbyberg 2:92. Båda fastigheterna ägs av Sundbybergs kommun.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Allmän platsmark utgörs av den ombildade fastigheten Sundbyberg 2:92. Sundbybergs kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av den ombildade fastigheten Terriern 1. Sundbybergs kommun är byggaktör och bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

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 förbindelsepunkter cirka 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. Byggaktören ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggaktören.

Avtal

Inget genomförandeavtal tecknas. Sundbybergs kommun svarar för alla kostnader förknippade med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Användning av mark

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för förskola samt allmän platsmark för natur.

Allmän plats

Allmän platsmark utgörs av fastigheten Sundbyberg 2:92.

Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av fastigheten Terriern 1.

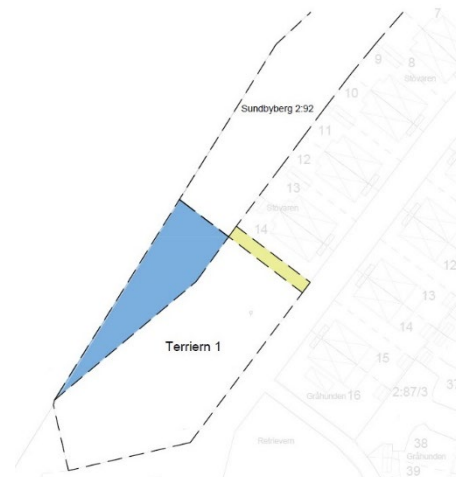
Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för genomförandet av detaljplanen.

Fastigheterna Sundbyberg 2:92 och Terriern 1 behöver ombildas för att överensstämma med detaljplanen. Detaljplanen medför att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Del av Sundbyberg 2:92 som ska utgöra kvartersmark för förskola ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Terriern 1, redovisas med blå färg i nedanstående karta.

Del av Terriern 1 som ska utgöra allmän platsmark för natur ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Sundbyberg 2:92, redovisas med gul färg i följande karta.



Fastighetskonsekvenskarta (Sundbyberg stad).

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 finna angivna i ledningsrättslagen som starkström, vatten- och avlopp med mera.

Inga servitut eller ledningsrätt bildas.

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.

Ingen befintlig gemensamhetsanläggning påverkas och ingen ny bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Tekniska frågor

Gator och parkering

Genomförandet av detaljplanen innebär att befintlig vändplats tas bort och ersätts av en lastzon med in- och utfart från Stövarvägen. Parkering för rörelsehindrad läggs intill förskolebyggnaden.

Ledningar

I anslutning till planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga allmänna vatten- och spillvattennätet.

Byggnation

Störningar under byggtid

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

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Stadsmiljöavdelningen svarar för drift och underhåll av allmän platsmark i planförslaget. Avdelningen kommer därmed att få utökade drift-och underhållskostnader.

Planavgift

Staden bekostar framtagandet av detaljplanen inklusive alla utredningar som behövs.

Bygglovsavgift

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



Kostnader för utbyggnad av allmän plats

Sundbybergs kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Kostnader för kvartersmark

Byggaktör Sundbybergs stad bekostar alla åtgärder förknippade med genomförandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt stadens då gällande VA-taxa. Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el, tele, fjärrvärme och bredband) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av enheten för stadsplanering på stadsbyggnadsavdelningen i samarbete med andra berörda sektorer/verksamheter i Sundbybergs stad.

Anna Lindgren
Stadsplaneringschef

Jaana Eberkvist
Planarkitekt