



GRANSKNINGSUTLÅTANDE ANTAGANDEHANDLING

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

Bakgrund

Detaljplanarbetet genomförs med standardförfarande med samråd och granskning där det ges möjlighet för myndigheter, sakägare och andra som är berörda att yttra sig.

Mark- och miljödomstolen upphävde stadens antagandebeslut från den 11 mars 2024. Därefter gav mark- och miljööverdomstolen inte prövningstillstånd. Planförslaget som detta granskningsutlåtande avser är i stora drag samma förslag som var aktuellt under 2024, men planbeskrivningen har kompletterats vad gäller buller. De ändringar som nämns i detta granskningsutlåtande avser alltså det uppdaterade planförslaget som nu är aktuellt för antagande.

Syfte och huvuddrag

Fastigheten Terriern 1 är planlagd som skola i gällande detaljplan C345. Det har tidigare legat en paviljongförskola, Västra Brotorps förskola, med plats för cirka 90–100 barn på fastigheten. En ny permanent förskola är nu under uppförande med plats för cirka 120 barn. Utökningen av antalet barn föranleder behov av utökad gårdsyta. Intill Terriern 1 finns ett område med naturmark som är en del av fastigheten Sundbyberg 2:92. Området är reglerat som natur i den gällande detaljplanen. Planförslaget innebär att denna yta får användningen förskola och blir en inhägnad del av förskolegården.

Staden har 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 den föreslagna förskolan på Terriern 1 och intilliggande bostäder. Del av fastigheten Terriern 1 föreslås därför att planläggas som natur.

Granskningen i sin helhet

Hur granskningen har bedrivits

Granskningen pågick mellan 27 maj och 19 juni 2023. Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut i stadshuset, på biblioteket i Hallonbergen och på Sundbybergs stadsbibliotek. Förslaget kungjordes även i Mitt i Sundbyberg samt i Dagens Nyheter (DN).

Remissinstanser

Planhandlingarna skickades till remissinstanser enligt sändlista, sakägare enligt fastighetsförteckning samt till stadens nämnder och bolag.

Inkomna yttranden

Sammanlagt har 25 skriftliga yttranden inkommit till staden. Inkomna skriftliga synpunkter på detaljplanen är nedan sammanfattade och bemöta. Synpunkterna i sin helhet finns att ta del av hos sektorn för samhällsbyggnad.



Sammanställning av inkomna synpunkter

Externa remissinstanser	Synpunkter	Inga synpunkter
<i>Länsstyrelsen</i>		X
<i>Lantmäteriet</i>		X
<i>Norrenergi AB</i>		X
<i>Trafikförvaltningen</i>		X
<i>Trafikverket</i>		X
<i>Storstockholms brandförvar</i>		X
<i>Swedavia</i>		X
<i>Stockholm gas</i>		X
<i>Skanova AB</i>		X
<i>Svenska Kraftnät</i>		X
<i>Ellevio AB</i>		X
Kommuner	Synpunkter	Inga synpunkter
<i>Sollentuna kommun</i>		X
Föreningar & organisationer	Synpunkter	Inga synpunkter
Stadens nämnder och bolag	Synpunkter	Inga synpunkter
Nämnder		
<i>Grundskole- och gymnasienämnden</i>		X
<i>Förskolenämnden</i>		X
<i>Kultur- och fritidsnämnden</i>		X
<i>Stadsmiljö- och trafiknämnden</i>		X
<i>Byggnads- och tillståndsnämnden</i>		X
<i>Social- och arbetsmarknadsnämnden</i>		X
<i>Äldrenämnden</i>		X



Bolag	Synpunkter	Inga synpunkter
<i>Sundbybergs stadshus AB</i>		X
<i>Fastighets AB Förvaltaren</i>		X
<i>Sundbyberg, Avfall & Vatten AB</i>		X
<i>Lokalfastigheter AB</i>	X	
<i>Sundbybergs stadsnät AB</i>		X
Övriga	Synpunkter	Inga synpunkter
<i>Privatperson 1</i>	X	
<i>Privatperson 2</i>	X	

Ställningstagande

Majoriteten av de inkomna yttrandena har inga synpunkter på planförslaget alternativt att synpunkterna inte hanteras inom planprocessen. Plankartan har uppdaterats med reglering av byggnadsarea i stället för bruttoarea. Planbeskrivningen har uppdaterats med areauppgifter utifrån regleringen av byggnadsarea. Vidare har planbeskrivningen förtydligats gällande att gatuparkering inte finns intill planområdet. Slutligen har avsnittet om buller i planbeskrivningen uppdaterats utifrån framtagna bullerutredning. Motiven till de synpunkter som inte blivit tillgodosedda redovisas nedan.

Synpunkter från externa remissinstanser

Länsstyrelsens synpunkter

[Länsstyrelsens yttrande återfinns nedan i sin helhet, undantaget inledande och avslutande formalia kring ärendet.]

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

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Länsstyrelsens synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Länsstyrelsen inte har någon erinran mot förslaget.

Lantmäteriets synpunkter

Vid genomgång av planförslaget har Lantmäteriet inte funnit anledning till någon synpunkt.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Lantmäteriets synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Lantmäteriet inte har någon erinran mot förslaget.

Norrenergi AB:s synpunkter

Norrenergi har mottagit Er skrivelse daterat 2023-05-24. Norrenergi har befintliga fjärrvärmeledningar på gården till den nu berörda fastigheten, vi utgår från att byggexploatören tar hänsyn till detta i samband med ändringen av detaljplanen.



Norrenergi kan ha kapacitet på befintliga serviser för att försörja energibehov i berörda fastigheter. För fortsatt diskussion kring anslutning av fastigheten till fjärrvärmenät, maila till kontakt@norrenergi.se. Om fjärrvärmeledningar till befintlig fastighet behöver flyttas, utgår vi ifrån att byggeexploatören bekostar dessa omläggningar och att det sker i samråd med Norrenergi.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Norrenergi AB:s synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Norrenergi AB inte har någon erinran mot förslaget.

Trafikförvaltningens synpunkter

Region Stockholm har inga synpunkter på förslaget.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Trafikförvaltningens synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Trafikförvaltningen inte har någon erinran mot förslaget.

Trafikverkets synpunkter

[Trafikverkets yttrande återfinns nedan i sin helhet, undantaget inledande och avslutande formalia kring ärendet.]

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av förslaget och Trafikverket har därmed ingen erinran.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Trafikverkets synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Trafikverket inte har någon erinran mot förslaget.

Storstockholms brandförsvars synpunkter

Vi har för tillfället begränsade resurser och inte möjlighet att sätta oss in i och ge synpunkter i aktuellt ärende. Vi hänvisar till SSBF:s yttrande i tidigare skede.

SSBF:s vägledning för att få övergripande stöd avseende förutsättningar och möjligheter till räddningsinsatser finns på vår hemsida Vägledningsdokument och föreskrifter – Storstockholms brandförsvär.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Storstockholms brandförsvars synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Storstockholms brandförsvärsförbund inte har någon erinran mot förslaget enligt det samrådsyttrande SSBF lämnat under samrådet.

Swedavias synpunkter

Detaljplan för Terriern 1, Sundbyberg beräknas inte att få någon påverkan på Bromma Stockholm Airport.

Swedavia har därmed inget att erinra mot rubricerat planförslag.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Swedavias synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Swedavia inte har någon erinran mot förslaget.

Stockholm gas synpunkter

Vi har inga ledningar som ligger vid Sundbyberg 2:92 och Terriern 1, Brotorp Sundbyberg.



Sektorn för samhällsbyggnads svar på Stockholm gas synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Stockholm gas inte har någon erinran mot förslaget.

Skanova AB:s synpunkter

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Skanovas synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Skanova AB inte har någon erinran mot förslaget.

Svenska kraftnäts synpunkter

Svenska kraftnät har i samrådsyttrandet svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting ytterligare att erinra.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2022 – 2031. Detta dokument finns publicerat på vår webbplats, www.svk.se

Svenska kraftnät önskar att ni vid remittering av kommande ärenden sänder fullständigt material till oss. Vi ser gärna att relevant lägesbunden data i form av shape- eller dwgfiler skickas till oss med information om vilket koordinatsystem de är skapade i. Exempel på detta kan vara detaljplanegränser och utredningskorridorer. Samråd skickas till: registrator@svk.se alternativt till: Svenska kraftnät, Box 1200 172 24 Sundbyberg.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Svenska kraftnäts synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Svenska kraftnät inte har någon erinran mot förslaget.

Ellevio AB:s synpunkter

Ellevio har inget nät eller koncession i det aktuella området och vi har därför inget att erinra.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Ellevio AB:s synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Ellevio AB inte har någon erinran mot förslaget.

Synpunkter från kommuner

Sollentuna kommun

Sollentuna kommun är ej berörd av granskningen och lämnar därför inga synpunkter.



Sektorn för samhällsbyggnads svar på Sollentuna kommuns synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Sollentuna kommun inte har någon erinran mot förslaget.

Synpunkter från Sundbybergs stads nämnder och bolag

Grundskole- och gymnasienämnden

Grundskole- och gymnasienämnden är positiva till detaljplanen och anser att projektet skapar goda pedagogiska förutsättningar för förskolan, barnen och medarbetarna. Nämnden tillstyrker därför förslaget.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på grundskole- och gymnasienämndens synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att grundskole- och gymnasienämnden inte har någon erinran mot förslaget.

Förskolenämnden

Förskolenämnden är positiva till detaljplanen och anser att projektet skapar goda pedagogiska förutsättningar för förskolan, barnen och medarbetarna.

Förskolenämnden anser att det är viktigt att utformningen av förskolegården görs utifrån verksamhetens behov och att de anställda ges möjlighet att bidra med sin kunskap. Nämnden tillstyrker förslaget.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på förskolenämndens synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Förskolenämnden inte har någon erinran mot förslaget.

Kultur- och fritidsnämnden

Sektorn för kultur och fritids bedömning utgår från kultur- och fritidsnämndens verksamhets- och ansvarsområden. Sektorn för kultur- och fritid har inget att invända på detaljplanen.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på kultur- och fritidsnämndens synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att kultur- och fritidsnämnden inte har någon erinran mot förslaget.

Stadsmiljö- och trafiknämnden

Stadsmiljö- och trafiknämnden ställer sig positiv till detaljplaneförslaget. Nämnden vill, liksom i sitt samrådsyttrande, framföra att genom en passage i form av allmän platsmark/natur skapas möjlighet för såväl driftfordon, driftpersonal och allmänhet att ta sig in till naturmarksytan mellan Stövarvägens parhus och Igelbäckens naturreservat och vidare in i naturreservatet, vilket är positivt.

Nämnden konstaterar att nämndens synpunkt gällande risk för ökat slitaget på närliggande naturmark har uppmärksammats och förtydligats i planbeskrivningen vilket är positivt.



Sektorn för samhällsbyggnads svar på stadsmiljö- och trafiknämndens synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att stadsmiljö- och trafiknämnden inte har någon erinran mot förslaget.

Byggnads- och tillståndsnämnden

Byggnads- och tillståndsnämnden har inga synpunkter på föreslagen detaljplan för Terriern 1. Samtliga synpunkter som nämnden hade i samrådsskedet har omhändertagits i förslaget.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på byggnads- och tillståndsnämndens synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att byggnads- och tillståndsnämnden inte har någon erinran mot förslaget.

Social- och arbetsmarknadsnämnden

Social- och arbetsmarknadsnämndens ordförande har beslutat att SAN inte inkommer med synpunkter då detta inte berör nämndens ansvarsområden.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på social- och arbetsmarknadsnämndens synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Social- och arbetsmarknadsnämnden inte har någon erinran mot förslaget.

Äldrenämnden

Äldrenämnden avstår från att lämna synpunkter kopplat till denna granskning.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på äldrenämndens synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Äldrenämnden inte har någon erinran mot förslaget.

Sundbybergs stadshus AB

Sundbyberg stadshus AB mottog rubricerad remiss från kommunstyrelsen den 26 maj 2023. Sundbybergs stadshus AB vidareremitterade ärendet till Sundbyberg Avfall och Vatten AB, Fastighets AB Förvaltaren, Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, Sundbybergs Stadsnätbolag AB samt Sundbybergs Bredband AB.

Fastighets AB Förvaltaren (nedan "Förvaltaren") framhåller i sitt yttrande att de inte äger mark kopplat till det aktuella området och har därför inga synpunkter på remissen. Vänligen, se Förvaltarens fullständiga yttrande i bilaga.

Sundbyberg Avfall och Vatten AB (nedan "SAVAB") beskriver i sitt yttrande att för dagvatten tillkommer tomtteavgift för den tillkommande kvartersytan. SAVAB vill i sitt yttrande även förtydliga att det är en servis per fastighet och att gällande SAVAB ska efterlevas. Vänligen, se SAVABs fullständiga yttrande i bilaga.

Sundbybergs Stadsnätbolag AB samt Sundbybergs Bredband AB (nedan "Stadsnätbolagen") framhåller i sitt yttrande att de inte har några synpunkter. Vänligen, se Stadsnätbolagens fullständiga yttrande i bilaga.

Sundbybergs stadshus AB samt Lokalfastigheter i Sundbyberg AB lämnar inget yttrande men tackar kommunstyrelsen för möjligheten.



Sektorn för samhällsbyggnads svar på Sundbybergs stadshus AB:s synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Sundbybergs stadshus AB inte har någon erinran mot förslaget.

Fastighets AB Förvaltaren

Fastighets AB Förvaltaren ("Förvaltaren") lämnade den 14 december 2022 in sitt remissvar på "Underrättelse om samråd med tillhörande plankarta och planbeskrivning avseende: Detaljplan för ändrad användning avseende utökad förskolegård på del av fastigheten Sundbyberg 2:92 och Terriern 1 i Brotorp". När nu remissen "Underrättelse om detaljplan på granskning med tillhörande plankarta och planbeskrivning avseende: Detaljplan för ändrad användning avseende utökad förskolegård på del av fastigheten Sundbyberg 2:92 och Terriern 1 i Brotorp, Sundbyberg" kommer önskar Förvaltaren återigen tacka kommunstyrelsen för möjligheten att lämna synpunkter. Då Förvaltaren inte äger mark kopplat till det aktuella området önskar bolaget återigen framföra att Förvaltaren inte har några synpunkter på remissen.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Fastighets AB Förvaltarens synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Fastighets AB Förvaltaren inte har någon erinran mot förslaget.

Sundbyberg, Avfall & Vatten AB

Avfall

Savab avfall har inga kommentarer gällande avfallshanteringen.

Vattenförsörjning, spillvatten och dagvatten

Till fastigheten finns befintliga serviser som Savab förutsätter ska fortsätta att nyttjas.

För dagvatten kommer det tillkomma en tomtteavgift för den tillkommande tomtytan då fastighetens kvartersyta inom Terriern 1 kommer bli större. Tillkommande bruttoarea kommer även att debiteras.

Savab vill förtydliga att det är en servis per fastighet och att gällande ABAV ska efterlevas.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Savabs synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Savab inte har någon erinran mot förslaget.

Lokalfastigheter AB

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB yttrar att: Enligt planbeskrivningen s. 19 –

"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."

Under samrådsskedet har Lokalfastigheter har lyft frågan om vem som ska bekosta ledningsflytt till staden och fått följande svar:



"Enligt rättighetspecialisten på Vattenfall är ledningarna i aktuellt område troligtvis förlagda med stöd av ett samarbetsavtal mellan Vattenfall samt Sundbyberg och Solna. Avtalet gällde from 31 december 1992 tom utgången av år 2012. Precis som du nämner finns det inte något inskrivet servitut eller någon annan rättighet avseende deras ledningar som vi kan luta oss mot. Detta i kombination med att det är Staden som initierar en planändring och därmed eventuell ledningsflytt anses det skäligt att staden tar denna flyttkostnad."

Lokalfastigheter har inte funnit någon skriftlig handling som reglerar dessa ledningar. Vi kan inte se att samarbetsavtalet ger stöd för ledningarnas placering. Av § 2 i samarbetsavtalet framgår: "Staden förbinder sig gentemot Bolaget (Vattenfall Eldistribution AB) att, om överlåtelse av fastighet eller markområde icke är att föredra, ge Bolaget möjlighet att med nyttjanderätt, servitutsrätt eller ledningsrätt ta Stadens mark i anspråk i den omfattning som bedöms erforderlig för att uppföra eller flytta anläggningar eller ledningar för eldistributionsverksamheten inom Staden." Vidare anges: "Staden skall upplåta nyttjanderätt, servitut eller ledningsrätt avseende ledningar och andra elektriska anläggningar utan särskild ersättning, såvida ej ledningsdragningen medför merkostnader för Staden. I sistnämnda fall skall Bolaget till Staden utge en intrångsersättning som motsvarar Stadens merkostnad."

Frågan är således med vilken rätt ledningarna är förlagda eftersom något avtal inte verkar finnas, varför frågan om vem som rättsligen ska ansvara för merkostnaderna för att flytta ledningarna uppkommer.

I avsaknad av avtal (nyttjanderätt, servitut) och ledningsrätt som reglerar ledningarnas placering kan vi inte göra annan bedömning än att ledningarna är förlagda utan erforderlig överenskommelse mellan parterna. Det innebär att kostnaderna för den kommande flytten av ledningarna åvilar Vattenfall Eldistribution AB.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Lokalfastigheter AB:s synpunkter
Kostnadsfrågan hanteras inte i detaljplaneprocessen utan är en fråga mellan ledningsägare och byggaktör.

Sundbybergs stadsnät AB

[Sundbybergs stadsnät AB:s yttrande återfinns nedan i sin helhet, undantaget inledande och avslutande formalia kring ärendet.]

Stadsnätsbolagen har inga synpunkter på planändringen för marken för fastigheten Sundbyberg 2:92 och Terriern 1 i Brotorp.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på Sundbybergs stadsnät AB:s synpunkter

Sektorn för samhällsbyggnad noterar att Sundbybergs stadsnätsbolag AB inte har någon erinran mot förslaget.



Synpunkter från övriga

Synpunkter från privatpersoner

Privatperson 1

Synpunkt 1: Den planerade friytan kraftigt understiger boverkets rekommendationer.

1.1 Den del som genom den föreslagna detaljplaneändringen kommer enligt dagvattenutredningen att svämmas över ett antal gånger per år och ytan måste då av säkerhetsskäl spärras av. Ingenstans i underlaget argumenteras för att detta ytterligare kraftigt krymper den planerade friytan. Stämmer det att friytan dessa dagar blir så låg som 6,9m²/barn?

1.2 I dagvattenutredningen framkommer även att de utökade hårdgjorda ytorna kräver ytterligare 73m² i nedsänkta växtbäddar för att uppfylla behovet om fördröjningsvolym. Av underlaget verkar det som denna yta räknas in i friytan trots att de de facto har annat syfte. Önskar förtydligande kring detta.

1.3 i dokumentet "Prövning för barnens bästa" saknar helt perspektivet vad är det bästa vi kan göra med tillgänglig yta. Varför har man inte vänt på frågan så här stor är den tillgängliga ytan för hur många barn kan vi bedriva en god pedagogisk verksamhet och uppfylla både de förordningar och rekommendationer som finns? Med t.ex 60 barn så fördubblas ju ytan per barn samt att du skulle man även kunna krympa lokalen vilket frigör ytterligare mark att nytta ju till förskolegård.

Synpunkt 2: Parkering, lastytor och trafiksituation 1.1

Parkering – i underlag så är det tydligt att det försvinner parkeringsplatser vid förskolans södra del som åtminstone på kvällar och helger kunnat nyttjas av besökande. Dessa försvinner hur uppfyller det i övrigt parkeringsnormen för boende i området?

1.2 I underlagen så har det nämnts att det finns parkeringar på Stövarvägen vilket är direkt felaktigt. Stövarvägen har ingen gatuparkering och gatans utformning medger inte det. Gatan omfattas därför av det generella parkeringsförbud som finns i området.

1.3 Lastzon – den planerade lastzonen på gatumark vid förskolans södra/sydvästra del är den naturliga gång och cykelvägen för barn i området som skall gå/cykla till verksamheten vid Vittra Brotorp eller Ursviksskolan. Samma gäller för vuxna som vill ta sig till fots eller med cykel till t.ex Hallonbergens T-bana. Att planera lastzon och angöring och på samma yta som man påpekar att cykelbanor saknas och att vägbanan får nyttjas till detta framstår inte som god trafiksäkerhetsplanering.

Synpunkt 3: Planeringsarbetets genomförande

1.1 De boende på Stövarvägens västra sida (udda nr) har vid flera tillfällen både för och under processen uttryckt tydliga önskemål om en detaljplaneändring för hela fastigheten Sundbyberg 2:92. Av effektivitetsskäl borde detta rimligen ha beaktats och hanterats i samma förfarande i stället för att separera frågorna.

1.2 Om Staden skulle genomföra den av de boende önskade detaljplaneändringen eller åtminstone låta de boende sköta marken (vilket var överenskommet med Staden redan 2009) så skulle Staden dels spara kostnader för den skötsel (klippa gräsytan), dels så behöver man inte bredda passagen mellan bostadshuset och förskolan vilket i lagt förslag ytterligare minskar den tillgängliga ytan för förskolan.



Sektorn för samhällsbyggnads svar på privatperson 1:s synpunkter

Svar på synpunkt 1:

Som beskrivet på sid 8 i planbeskrivningen så kommer friytan att minska vid de tillfällen som verksamheten bedömer att förskolegården behöver stängas av på grund av säkerhetsskäl. Vid de tillfällena kommer friytan att minska. Vid en eventuell avstängning så kräver det att verksamheten anpassar sig och antingen går på utflykt med barnen, nyttjar intilliggande naturreservat eller nyttjar den icke översvämmade gårdsytan under olika tider på dagen så att det inte blir för trångt för barnen. Skogsgården bör även projekteras utifrån dess kvalitéer, exempelvis vattenlek. Genom att kombinera vatten och lekatrustning kan man skapa en kvalitativ gård som både uppmanar till lek och lärande. Vatten är ett material som kan lära barn om till exempel rumsuppfattning och olika typer av material. Bedömningen är att förskolan har goda möjligheter att besöka naturreservatet och på så sätt kan erbjuda barnen en varierad och kvalitativ utombusmiljö.

Växtbäddar räknas in i friytan. Växtbäddarna fyller flera funktioner, både fördröjning och lek. Genom att växtbäddarna utformats med lutningar, markmaterial och växtlighet som så ska det fungera för barnen att leka på dem. Växtbäddarna är bara nedsänka lite grann i förhållande till angränsande hårdgjorda ytor så att vattnet kan rinna dit.

Anledningen till att staden möjliggör en förskola för upp till 120 barn är dels för att finns ett behov av platser i staden och att det ekonomiskt är svårt att driva mindre verksamheter. Behovet av förskoleplatser ledde till att ett investeringsbeslut för en ny förskola i Västra Brotorp fattades den 20 december 2021 i kommunfullmäktige (KS-0379/2021 (§ 579)). Då det finns ett stort behov av att få till en förskola på plats och fastigheten har en gällande detaljplan som medger en förskola har en bygglovsansökan lämnats in för att skynda på processen att få till en förskola på fastigheten. Det är därför två olika processer. Prövning av barnets bästa som är ett underlag till detaljplanen för Terriern 1 och del av Sundbyberg 2:92 utgår från den planerade situationen vilket är 120 barn. I detta fall har behovet av 120 förskoleplatser vägt tyngre än större friyta per barn (om mindre verksamhet på samma plats).

Den gällande detaljplanen för Terriern 1 medger en byggrätt för en förskola upp till 120 barn. Med fler antal barn behövs större friyta. Detaljplanen för Terriern 1 och del av Sundbyberg 2:92 syftar därför till en utökning av förskolegården för att kunna ge barnen en sådan bra utevistelse som möjligt. Förskolan kommer få både utökad friyta och en direkt koppling ut till det intilliggande naturreservatet med en grind, vilket underlättar för förskolan att besöka reservatet.

Boverket rekommenderar 40 kvm/barn eller totalt (minst) 3000 kvm, vilket tyvärr är svårt att uppnå i Sundbybergs stad eftersom den tillgängliga markytan är begränsad. Enligt Sundbybergs stads lokal- och fastighetsstrategi ska bedömningen av storleken på friytan och dess kvalitet göras med hänsyn tagen till den faktiska utnyttjandegraden vid givna tillfällen under dagen, då alla verksamhetens barn inte vistas samtidigt på friytan. Det betyder att gårdsytan kan behöva kompletteras genom närhet till parker och grönområden om yta inte finns. Förskolan på Terriern 1 och del av Sundbyberg 2:92 kommer ha en direktkoppling till naturreservatet med grind. Det innebär att förskolan lätt kan ta sig till grönområden utan att behöva ta sig förbi exempelvis biltrafik.



Svar på synpunkt 2:

Det finns inget parkeringstal som gäller för området för boendeparkering på stadens mark endast parkeringstal på fastighetsmark. Det är fastighetsägarna som är skyldiga att se till att det finns parkering i skälig utsträckning och för småbostadsbus så finns parkering på den egna tomten. Boendeparkering sker på stadens mark och staden har rätt att ändra användning av marken. I detta fall för att prioritera friyta för förskolebarn istället för parkering enligt 8 kap. 9 § PBL.

För bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlik verksamhet ska det ordnas friyta för lek och utevistelse på tomten eller i närheten av den. Saknas tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska friyta prioriteras, enligt 8 kap. 9 § PBL.

Planbeskrivningen har uppdaterats med att ingen gatuparkering finns i närområdet.

Svar på synpunkt 3:

Syftet med att planlägga Sundbyberg 2:92 som natur är att avskilja kvartersmarken från naturreservatet. Staden anser att sköta marken utifrån vad som gynnar den biologiska mångfalden. Genom att minska gräsklippningen och låta gräset bli till äng gynnas flera arter. Den ytan är en viktig buffertzon och möjlighet till framtida utveckling i området. Vidare ska stadens personal kunna arbeta rationellt med ytan.

Anledningen till att staden planlägger del av Sundbyberg 2:92 för skola är för att det tillgodoser ett allmänt intresse och bedöms vara av betydelse för att barnen på förskolan ska få en så bra utombusmiljö som möjligt. Staden har inget ytterligare behov av att planlägga fastigheten Sundbyberg 2:92.

Det är i dagsläget inte aktuellt med ett brukaravtal för den ytan utan det är viktigt att privata fastighetsägare respekterar fastighetsgränser och inte olovligen annekterar stadens mark. En överenskommelse har funnits 2011 där fastighetsägare på prov fått ha komposter och klippa gräsytan. Den överenskommelsen gäller inte längre.

Om ni är intresserade av att planlägga marken som kvartersmark behöver ni inkomma med en planansökan för att få saken prövad. Det är då ni som fastighetsägare som står för köp av markytan och detaljplanprocessen. Ni kan läsa mer på stadens hemsida hur ni går till väga för en ansökan om planbesked: <https://www.sundbyberg.se/bygga-bo-miljo/stadsplaneringbyggprojekt/upplysningar-for-ansokan-om-planbesked.html>.

Privatperson 2

Vi har tidigare lämnat synpunkter om att en utökad förskolegård och utökat antal barn till 120 kommer innebära betydande olägenheter med buller, skador och andra störningar. Vi har redan haft stora störningar av buller och olägenheter från aktiviteter från den tillfälliga förskolan som hade ett färre antal barn:

- Barnens bollspel resulterade i att vi dagligen fick flertalet bollar in på vår privata tomt och på husfasaden.
- Från det området som nu planeras som utökad förskolegård (Sundbyberg 2:92) har barnen även kastat mycket sten, stockar och andra föremål som hamnade på vår privata tomt och på husfasaden.
- Barn från förskolan sprang in och ut på vår privata tomt för att hämta bollar.



- Ljudnivå upplevdes som väldigt hög på vår tomt och i vårt hus. Ljudkaraktären från förskolegården var höga röster, impulsljud och strukturella ljud från bollspel och lekutrusning.

Några bilder och videofilmer bifogas för att illustrera situationen.

Vi är positiva till att detaljplansbeskrivningen tar hänsyn till buller och störningar, men vi ser följande brister:

- Det framgår inte tydligt av plankartan med bestämmelse, att buller-reducerande åtgärd ska vidtas mot grannfastigheten.
- Enligt plankartan finns det möjlighet att sätta upp plank längsmed fastighetsgränsen på del av Sundbyberg 2:92 om det i framtiden skulle uppstå behov av det. Enligt erfarenhet från den tidigare förskoleverksamheten så behövs det plank och buller-reducerande åtgärd. Därför anser vi att det ska framgå av plankartan med bestämmelse att buller-reducerande åtgärd ska vidtas mot grannfastigheten och längs med fastighetsgräns på del av Sundbyberg 2:92, i form av förråd eller plank.
- Det som står i planbeskrivningen är inte juridiskt bindande och kommunen kan sedan välja att bygga på ett annat sätt, exempelvis att inte bygga bullerreducerande förråd eller plank på Terriern 1 och del av Sundbyberg 2:92.
- Det står i planbeskrivningen att förskoleverksamheten kan minska problem med buller genom att använda mark nära grannar till mer stillsam lek, men det stämmer inte överens med planen, då samma område planeras att användas som "vidlyftig zon" för att skapa möjlighet till mer fartfylld lek för förskolans lite äldre barn.

Vi anser att det är nödvändigt att det tydligt framgår av plankarta med bestämmelse att bullerreducerande åtgärder ska vidtas mot grannfastigheten och längs med fastighetsgräns på del av Sundbyberg 2:92 i form av förråd eller plank. Det finns inga nackdelar, utan endast fördelar med att uppföra plank eller förråd. Det kommer underlätta för förskoleverksamheten att bedriva verksamheten genom att motverka att bollar och andra föremål hamnar utanför förskolegården. Det kommer främja att grannar kan fortsätta använda passagen till skogen genom att de kan passera förskolegården utan att få föremål på sig och utan allt för högt buller. Det kommer även vara positivt för oss som närmsta grannar att färre antal bollar skjuts in samt färre föremål kastas in i vår trädgård, mot vår husfasad och mot vår bil. Det är den viktigaste aspekten för oss och avgörande för om vi ska överklaga beslutet om ändrad detaljplan eller inte.

Sektorn för samhällsbyggnads svar på privatperson 2:s synpunkter

En bullerutredning avseende förskoleverksamhetens påverkan på omgivande bostäder har tagits fram. Enligt utredningen uppgår de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid fasaden för de närmaste bostäderna till högst 55 dBA. Beräkningen utgår från att det är rast med alla barn på hela den planerade friytan. Detta scenario visar på en situation med maximalt buller från förskoleverksamheten. Enligt utredningen är inga bullerdämpande åtgärder nödvändiga för att uppnå gällande riktvärden för buller inomhus.

Buller från en skol- eller förskoleverksamhet anses enligt flera rättsfall (till exempel Mark- och miljödomstol, 2010-M 2906) vara en störning som faller inom miljöbalkens tillsynsområde. En bedömning måste dock göras i varje enskilt fall. I bedömningen bör även samhällsnyttan av att ha en förskola nära i bostadsområde vägas in dvs att barn och föräldrar kan gå eller cykla till



verksamheten och att kunna nyttja förskolegården som lekplats under helger osv. Ljud från barn som leker brukar anses som buller som får tålas i bostadsområde. Plankartan innehåller inte någon bestämmelse som hindrar att plank och stödmur får uppföras. Det gör att det finns möjlighet att sätta upp plank som skydd mot buller längs med fastighetsgräns på del av Sundbyberg 2:92, om det i framtiden skulle uppstå behov av det. Planbeskrivningen innehåller även information kring hur man kan planera för en bra ljudmiljö för grannar i genomförandeskedet.

Bollek från förskolan regleras inte i detaljplan men enligt rättsfall kan bollar från förskolegårdar anses som miljöfarlig verksamhet. Klagomål på miljöfarlig verksamhet anmäls till stadens miljöenhet, <https://www.sundbyberg.se/bygga-bo-och-miljo/bostader-och-offentliga-lokaler/storningar-och-balsorisker/anmalan-om-storning-i-bostad-offentlig-eller-hygienisk-lokal>

Ändringar efter granskning

Plankartan har ändrats på följande sätt:

- *Plankartan har uppdaterats med reglering av byggnadsarea i stället för bruttoarea för tydligare reglering. Anledningen är för att kunna begränsa byggnadens fotantryck till förmån för gårdsyta. Storleken på byggrätten är dock densamma och har inte förändrats sedan granskningen och ändringen bedöms som redaktionell.*
- *Grundkartan har uppdaterats och redovisar nu den genomförda förskolebyggnaden.*

Planbeskrivningen har ändrats på följande sätt:

- *Planbeskrivningen har uppdaterats med att ingen gatuparkering finns i närområdet av planområdet.*
- *Planbeskrivningen har uppdaterats med ny sammanställning utifrån reglering av byggnadsarean.*
- *Planbeskrivningen har uppdaterats med motivering till planbestämmelser.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats avseende buller.*

De som bedöms inte ha fått sina synpunkter tillgodosedda och därmed har rätt att överklaga antagandebeslutet är:

Privatperson 1
Privatperson 2