



LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

C 438

den...22 juni 2018.....

Sundbybergs stad

i tjänsten

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING

.....
Detaljplan för ändring avseende utökad byggrätt och justering
av förskolegård på fastigheten FREDEN STÖRRE 14, vid
Rissneleden i Hallonbergen

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Kommunstyrelsen beslutade 7 november 2016 § 303 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för ändring av detaljplan C419. Planområdet omfattar del av fastigheten Freden större 14.

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten, ändra våningshöjderna och justera förskolegården i planområdet.

Granskningen i sin helhet

Hur granskningen har bedrivits

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 och internt till stadens nämnder och bolag. Sammanlagt 16 skriftliga yttranden har inkommit till stadsledningskontoret.



Inkomna yttranden

Under rubriken *synpunkter* sammanfattas inkomna yttranden. Där framgår även stadsledningskontorets svar samt motiv till de synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Externa remissinstanser	synpunkter	inga synpunkter
<i>Lantmäteriet</i>	x	
<i>Länsstyrelsen</i>		x
<i>Storstockholms brandförsvär</i>		x
<i>Svenska kraftnät</i>		x
<i>Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting</i>		x
<i>Trafikverket</i>	x	
<i>Vattenfall Eldistribution AB</i>		x
Sundbybergs stads nämnder och bolag	synpunkter	inga synpunkter
<i>Byggnads- och tillståndsnämnden</i>	x	
<i>Fastighets AB Förvaltaren</i>		x
<i>Förskolenämnden</i>	x	
<i>Grundskole- och gymnasienämnden</i>		x
<i>Kultur- och fritidsnämnden</i>	x	
<i>Stadsmiljö- och tekniska nämnden</i>		x
<i>Sundbyberg Avfall & Vatten AB</i>	x	
<i>Äldrenämnden</i>		x
Övriga	synpunkter	inga synpunkter
<i>Hyresgästföreningen Sundbyberg</i>	x	



Synpunkter

Externa remissinstanser

Lantmäteriet

Lantmäteriet har följande synpunkter på planförslaget:

- Grundkartan saknar koordinatmarkeringar. I syfte att säkerställa kartans skalriktighet ska grundkartan ha två koordinatangivelser i nord-sydligt förhållande samt två koordinatangivelser i ost-västligt förhållande.
- På sidan 10 under avtal anges att exploateringsavtal har träffats för annan plan och att ett kortfattat exploateringsavtal ska träffas med hänvisning till tidigare avtal. Vad exploateringsavtalet reglerar samt avtalets huvudsakliga innehåll ska framgå av plan- och genomförandebeskrivningen, samt vilka konsekvenser genomförande av planen med stöd helt eller delvis av avtalet får för parterna. Denna redovisning framgår inte och är en brist som måste avhjälpas för att detaljplanen ska kunna betraktas som förenlig med plan- och bygglagens regler. Synpunkten kvarstår sedan samrådsskedet.
- På sidan 10, under ansvarsfördelning anges att Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildning. Meningen kan uppfattas som att Lantmäteriet på eget initiativ tar ansvar för att eventuell fastighetsbildning genomförs, vilket inte stämmer. Meningen bör ändras för att tydliggöra att Lantmäteriet enbart prövar frågor om fastighetsbildning efter ansökan.
- Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.
- Lantmäteriet har till uppgift att i planprocessen bevaka frågorna enligt 6:40–42 plan- och bygglagen. Eftersom inget exploateringsavtal har följt med granskningshandlingarna har Lantmäteriets uppgift i denna del inte kunnat fullgöras.

Stadsledningskontorets svar

Grundkartan kompletteras med koordinatmarkeringar. Genomförandebeskrivningen förtydligas gällande exploateringsavtal och ansvarsfördelning.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret har inget att erinra mot planförslaget.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inget att erinra mot planförslaget.

Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Trafikverket

Planområdet, liksom huvuddelen av kommunen, ligger inom den hinderbegränsande ytan för Bromma flygplats. Högsta höjd för objekt är 59,56 m över nollplanet. På detaljplanekartan anges endast bestämmelse för högsta totalhöjd



för överbyggd gård, medan byggnadernas höjd bara anges i våningsantal. Detta måste ändras så att det framgår av plankartan att högsta totalhöjd för objekt är 59,56 m över havet.

LFV fick yttrandet i samrådsskedet och yttrade sig 2017-11-03 om att de inte hade något att erinra mot planförslaget, men av deras yttrande framgår även att en separat flyghinderanalys ska göras.

Trafikverket vill därför påminna om att detta måste göras innan planförslaget kan antas. En separat flyghinderanalys måste även göras för tillfälliga hinder såsom byggkranar vid genomförandet.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Stadsledningskontorets svar

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om högsta totalhöjd 59,56 m.ö.h. (RH2000) inom planområdet.

Lufthälsverket har i samrådsskedet uttryckt att de inte har något att erinra mot detaljplanen. En flyghinderanalys bedöms därför inte behövas.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inga synpunkter på planförslaget.

Sundbybergs stads nämnder och bolag

Byggnads- och tillståndsnämnden

Stadsledningskontoret har tagit hänsyn till och korrigerat de synpunkter nämnden har framfört. Ytterligare en punkt har dock uppmärksammats. Inom egenskapsområdet som är angivet som "förskolegård" står det i plankartan att "Förskolegård ska anläggas". Nämnden förordar att skrivningen ändras till "Förskolegård får anläggas". Det gör detaljplanen mer flexibel om det inte blir någon förskola i närliggande byggnader.

Enligt detaljplanelhandlingarna ska dagvattnet i första hand fördröjas med hjälp av grönytor på kvartersmark. I sista hand framgår det att dagvattnet får ledas till det kommunala dagvattennätet. Bästa möjliga teknik ska användas för att dagvattnet ska hanteras vid källan. Förskolegården kommer att vara över ett garage, där kan dagvattenhantering ske i bjälklaget och på kvartersmark kan olika typer av växtlighet finnas som tar hand om dagvattnet för att nämna några exempel.

Stadsledningskontorets svar

Planbestämmelsen "Förskolegård" bibehålls eftersom behovet av förskolegård i området bedöms väga tyngre än en flexibel detaljplan.

Synpunkten om dagvattenhantering noteras.

Fastighets AB Förvaltaren

Förvaltaren har inga synpunkter på planförslaget.



Förskolenämnden

Det framgår i samrådsredogörelsen att invändningarna som Förskolenämnden lyft vid samråd har behandlats, men det går inte att återfinna i planbeskrivningen att dessa invändningar har tagits i beaktning.

Förskolenämnden har fört dialog med byggaktören om förskolan, där byggaktören har föreslagit en större förskolegård genom att ansluta den till parken. Den diskussionen går inte att återfinna i planbeskrivningen.

Stadsledningskontorets svar

Planbeskrivningen kompletteras gällande förskolegården.

Grundskole- och gymnasienämnden

Grundskole- och gymnasienämnden har inget att invända mot planförslaget.

Kultur- och fritidsnämnden

I samrådsredogörelsen har stadsledningskontoret besvarat nämndens yttrande enligt följande: "Enprocentregeln för konstnärlig gestaltning har behandlats i detaljplan C419." Kultur- och fritidsnämnden anser att det är positivt att enprocentregeln behandlas i detaljplan C419, men att det är något som även skulle kunna tydliggöras i rubricerad detaljplan.

Stadsledningskontorets svar

Planbeskrivningen förtydligas gällande enprocentregeln.

Stadsmiljö- och tekniska nämnden

Stadsmiljö- och tekniska nämnden har inga synpunkter på planförslaget.

Sundbyberg Avfall & Vatten AB

SAVAB har följande synpunkter på planförslaget:

- Avsnittet om avfall har försvunnit från samrådshandling till granskningshandling. I samrådsredogörelsen hänvisas till redan befintlig detaljplan, C419. Förutsättningarna har dock förändrats sedan planen C419 antogs och det är därför viktigt att avfallsavsnittet finns med i den justerade planen. I avsnittet om avfall bör det stå att all bostadsbebyggelse inom planområdet ska kopplas till kommunens sopsug med tre fraktioner (restavfall, matavfall och en tredje fraktion). Om även förskolan ska anslutas till sopsugen bör det tydliggöras. Utöver detta behöver övrig källsortering i fastigheterna utredas för att möjliggöra en fungerade hämtning. Om infart och uppställningsplats till kommande bebyggelse är planerad att nyttjas av avfallsfordon ska hänsyn tas till fordonens storlek och tekniska förutsättningar.
- Vid nybyggnation av skolor och förskolor ska fettavskiljare installeras och, beroende på verksamhetens storlek, matavfallskvarn med tank.
- Avfallshanteringen ska utformas enligt skrifterna "God avfallshantering vid ny- och ombyggnation - Sundbybergs stads riktlinjer" och "Föreskrifter om avfallshantering för Sundbybergs stad" samt i samråd med avfallsingenjör hos Sundbyberg Avfall & Vatten AB.



- För att säkerställa att avfall kan hämtas från fastigheterna ska angöring för avfallsfordon planeras i samråd med avfallsingenjör hos Sundbyberg Avfall & Vatten AB samt med Sundbybergs stads trafikplanerare.
- Vatten- och avloppsförsörjning kommer att påverka in-och utfart. Utredning av omfattning pågår.
- Text i planbeskrivningen angående dagvatten bör förtydligas: Dagvattenflöden får inte öka jämfört med dagens situation, rening ska ske inom kvartersmark, i enlighet med dagvattenutredning framtagen av Structor (2016-06-15).

Stadsledningskontorets svar

Planbeskrivningen kompletteras gällande avfallshantering. Planbeskrivningen förtydligas även gällande dagvattenhantering. Övriga synpunkter noteras.

Äldrenämnden

Äldrenämnden har inga synpunkter på planförslaget.

Övriga

Hyresgästföreningen i Sundbyberg

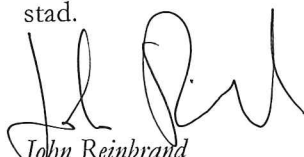
Hyresgästföreningen vidhåller de synpunkter gällande soltimmar som föreningen framförde i samrådsremissen och biträder nu också de synpunkter gällande förskolegården och utemiljön som Förskolenämnden framförde i sin samrådsremiss. Föreningen menar att en förnyad prövning av framförda synpunkter är viktig att göra.

Stadsledningskontorets svar

Synpunkterna har besvarats i samrådsredogörelsen. En förnyad prövning av framförda synpunkter bedöms därför inte vara aktuell.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av stadsledningskontoret på Sundbybergs stad.


John Reinbrand
planchef


Mattias Häggblom
planarkitekt