



Sundbybergs  
stad

Stadsledningskontoret  
*Kon. Ulf Sand/John Westberg*

2018-07-03  
DNR KS-0442/2016

1 (6)

**C 440**

## LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

den *22/10-18*  
Sundbybergs stad  
i tjänsten  
*Anna Lindgren*

GRANSKNINGSUTLÅTANDE  
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för ändring av gällande detaljplan avseende  
tillbyggnad av ett väderskydd för befintlig lastkaj på fastigheten  
Fröfjärden 3, Gesällvägen 33-35 i Sundbyberg

### Bakgrund och syfte

Ett positivt planbesked i kommunstyrelsen 7 november 2016 § 302 gav stadsledningskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbete på fastigheten Fröfjärden 3. Planarbetet grundar sig i verksamheten Xylems och fastighetsägaren AMF:s ansökan om ändring av gällande detaljplan C313 med tilläggsplan C325 för Hallonbergen.

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten för ändringar av gällande detaljplan, för att kunna bygga till ett väderskydd av befintlig lastkaj.

### Förfarande

Detaljplanen är upprättad i enlighet med PBL 2010:900 i sin lydelse från 1 januari 2015. Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

### Granskning

Planförslaget var ute på granskning under perioden 20 februari – 16 mars 2018. Förslaget skickades ut till berörda parter och det fanns möjlighet att lämna synpunkter på planen. Under granskningstiden fanns planförslaget tillgängligt i Sundbybergs stadshus, Sundbybergs bibliotek i Signalfabriken, Hallonbergens bibliotek samt på stadens hemsida.

Annons om granskningstid och möte var införd i Dagens Nyheter och i lokaltidningen Mitti.

### Remissinstanser

Planhandlingarna har skickats till remissinstanser enligt sändlista, sakägare enligt fastighetsförteckning och internt till stadens nämnder, bolag och förvaltningar.

### Inkomna yttranden

Planförslaget skickades ut till externa och kommunala remissinstanser enligt sändlista samt till sakägare enligt fastighetsförteckning. Totalt inkom 16 yttranden under granskningstiden, varav fem uttryckte synpunkter på förslaget.



Externa remissinstanser	synpunkter	inga synpunkter
Länsstyrelsen i Stockholms län		X
Lantmäteriet	X	
Fastighets AB Förvaltaren		X
Svenska kraftnät		X
Trafikförvaltningen SLL		X
Trafikverket		X
Storstockholms brandförsvär		X
Hyresgästföreningen i Sundbyberg		X
<b>Kommunala remissinstanser</b>		
Byggnads- och tillståndsnämnden	X	
Stadsmiljö- och tekniska nämnden	X	
Kultur- och fritidsnämnden		X
Förskolenämnden		X
Grundskole- och gymnasienämnden		X
Äldrenämnden		X
Sundbyberg Avfall & Vatten AB	X	
<b>Övriga</b>		
Sundbyberg Fröfjärden 5 AB (SPP)	X	

## Synpunkter

### Länsstyrelsen

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

### Lantmäteriet

*Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete*

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev. gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

*Delar av planen som måste förbättras*

Plan- och genomförandebeskrivning:

Gällande planer anger marken utanför, inom Fröfjärden 1, som kvartersmark och ägs av Skanska. Det är oklart varför Sundbybergs stad och fastighetsägaren ska upprätta ett nyttjanderättsavtal avseende infart för angöring och infart när det är Skanska som är markägare. Se över om området för vändplan borde ingå i planförslaget och om det är mer ändamålsenligt med servitut. Förtydliga om tanken är att området ska utgöra allmän plats eller inte.

*Delar av planen som bör förbättras*

Plan- och genomförandebeskrivning:



Lantmäteriet vill förtydliga att vi ansvarar för fastighetsbildning efter ansökan av exempelvis markägare och ledningshavare.

#### Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

#### Stadsledningskontorets svar

*Inför antagande har Lantmäteriets ansvar för fastighetsbildning förtydligats i genomförandebeskrivningen.*

*Ett servitutsavtal har tecknats mellan exploatören och Skanska gällande infart öster om planområdet, genom planerat kontor inom fastigheten Fröjfjärden 1. Gällande vändplanen norr om planområdet, kommer ett nyttjanderättsavtal tecknas mellan Sundbybergs stad och Skanska, där marken tillgängliggörs för allmän trafik. Orsaken till att vändplanen ligger utanför planområdet och möjliggörs genom ett nyttjanderättsavtal, är att lösningen ses som tillfällig i avvaktan på en justering av Enköpingsvägens läge i samband med utbyggnad av stadsutvecklingsprojektet Madendalen.*

#### Fastighets AB Förvaltaren

Syftet med Detaljplanen är att bygga till ett väderskydd på befintlig lastkaj. Xylem Water Solution AB har sitt huvudkontor i Fastigheten Fröjfjärden 3, där produktutveckling av pumpar sker. Av säkerhetsskäl måste all service av pumpar ske inomhus, vilket har genererat i ett behov av en inbyggd och väderskyddad lastkaj. Lastkajen finns där idag och ingen ytterligare markyta tas i anspråk. Tillbyggnaden får utformningen av kontorskaraktär med liknande material och ett vegetationsklätt tak. På så sätt blir det en del av byggnadens sammanhängande volym. Detta ger inte upphov till mer nämnvärd trafik (30-40 bilfordon fler/dygn) eller utökat omgivningsbuller.

Planförslaget skapar förutsättningar för fler arbetsplatser, vilket bidrar till att fler människor rör sig längs med Gesällvägen och lika med tryggare plats. Förvaltaren har inget som påverkas av denna tillbyggnad. Det är en uppfräschning av en baksida och en ändring som anpassas till kommande kvarter och till stadsdelen i stort.

#### Stadsledningskontorets svar

*Synpunkterna noteras.*

#### Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i yttrande daterat 2017-08-31 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

#### Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

#### Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

#### Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms Brandförsvaret har i rubricerat ärende inget att erinra.



### **Hyresgästföreningen i Sundbyberg**

Hyresgästföreningen i Sundbyberg har inga synpunkter på förslaget.

### **Byggnads- och tillståndsnämnden**

Som planbestämmelse anges en högsta byggnadshöjd. Då illustrerad konstruktion är ett pulpettak kan det uppstå frågor kring vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande, vilket i sin tur påverkar byggnadshöjden. För att undvika eventuella missförstånd är det bra om höjdbegränsningen ändras till en högsta totalhöjd.

#### *Avlopp*

Spillvattnet kommer att ledas via kommunala ledningar via planområdet till det regionala reningsverket i Bromma. I utbyggnaden kommer det finnas vatten och avlopp för att kunna spola av och rengöra olika typer av pumpar. För att inte spillvattnet ska åka rakt ut i spillvattennätet bör någon form av förbehandling installeras.

### **Stadsledningskontorets svar**

*Detaljplanekartans höjdbestämmelse har justerats inför antagande och anger nu istället en högsta totalhöjd. En notering har även infogats i planbeskrivning om att oljeavskiljare ska användas inom planområdet.*

### **Stadsmiljö- och tekniska nämnden**

Stadsmiljö- och tekniska nämnden anser att det av planbeskrivningen tydligare ska framgå att ny väg mellan Östra Madenvägen och Enköpingsvägen är planerad, och inte att byggstart är osäker.

Nämnden anser också att det ska förtydligas att trafiklösningen gör intrång i Enköpingsvägens vägslänt och inte i dess väguppbyggnad, och att vägens bärighet inte påverkas. Fastighetsägaren måste intyga att vägens bärighet inte påverkas av ingreppet, varken under byggtiden eller efter färdigställandet.

Nämnden anser vidare att det av planbeskrivningen ska framgå vilka de trafiksäkerhetsåtgärder utom plan som ska säkerställas i avtal är, vars genomförande ska underlätta för personer på Coops parkeringsyta. Nuvarande beskrivning är otydlig.

Under byggtiden måste en säker passage för både gående och cyklister säkerställas, alternativt en tydlig omledning.

### **Stadsledningskontorets svar**

*Synpunkterna noteras, och inför antagande har planbeskrivningen förtydligats gällande ovanstående frågor. Gällande det föreslagna arbetet som kommer att påverka Enköpingsvägens vägslänt så tydliggörs i exploateringsavtalet att byggaktören inte har rätt att utföra några åtgärder inom stadens mark innan byggbehandlingen först godkänns av staden. Efter utförd anläggning ska staden även kallas till slutbesiktning och godkänna genomförd entreprenad inom stadens mark. Det är stadsledningskontorets bedömning att detta gör det möjligt för staden att kvalitetssäkra föreslagen anläggning samt dess påverkan på Enköpingsvägen.*



#### **Kultur- och fritidsnämnden**

Kultur- och fritidsnämnden framställer förslag till yttrande utifrån nämndens ansvarsområden. Då detaljplaneändringen inte anses påverka något av kultur- och fritidsnämndens ansvarsområden, anser sig nämnden inte ha någon erinran.

#### **Förskolenämnden**

Förskolenämnden har inga invändningar mot förslaget i dess nuvarande form.

#### **Grundskole- och gymnasienämnden**

Grundskole- och gymnasienämnden har inget att invända emot förslaget.

#### **Äldrenämnden**

Äldrenämnden har inga synpunkter att lämna på denna detaljplan.

#### **Sundbyberg Avfall och Vatten AB**

##### *Avfall*

Som redovisats i samrådet hämtas avfall från fastigheten idag via lastkajen, Gesällvägen 33-35. I det fortsatta planarbetet bör därför hänsyn tas till fastighetens avfallshantering, både under byggtiden samt en permanent lösning.

I förslaget bör det förtydligas att om avfallsfordon efter ombyggnationen ska köra in i det nya väderskyddet ska takets höjd klara avfallsfordonens höjd. Höjden in till lastintaget ska inte bara klara fordonets höjd utan även själva tömningsskedet av avfallskärl samt eventuella containrar.

Arbetsmiljön för avfallsentreprenörer ska beaktas vid ändring av lastkajens utformning. Avfallshanteringen och transportvägar 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 och Vatten AB.

##### *Parkeering/angöring*

För att säkerställa att avfall kan hämtas från fastigheterna ska angöring för avfallsfordon planeras i samråd med avfallsingenjör hos Sundbyberg Avfall och Vatten AB samt med Sundbybergs stads trafikplanerare.

##### *Vatten och avlopp*

Det är positivt att grönt tak används på väderskyddet. Dagvatten från parkeringsytor bör renas.

#### **Stadsledningskontorets svar**

*Avfallshanteringen för verksamheten inom fastigheten Frösfjärden 3 kvarstår i befintligt läge, utanför planområdet. Ingen avfallshantering planeras ske inom planområdet. Inför antagande har detta förtydligats i planbeskrivningen. Övriga synpunkter noteras.*

#### **Sundbyberg Frösfjärden 5 AB (SPP)**

Detaljplaneförslaget är omarbetat på så vis att tillbyggnaden på lastkajen inte längre gör direkt intrång på Frösfjärden 5. Vad som dock inte i tillräcklig grad har beaktats vid utformandet av det omarbetade detaljplaneförslaget är det indirekta intrång som byggnaden kommer att medföra på Frösfjärden 5. Detta består i att tillbyggnaden på



lastkajen, inklusive tillbyggnadens tak, ligger i direkt anslutning till Fröfjärden 5 vilket med mycket stor sannolikhet kommer få till följd att Fröfjärden 5 kommer att drabbas av bland annat nedfallande vatten, snö och isbildning från takkonstruktionen på tillbyggnaden. Något som kommer innebära att SPP åsamkas merkostnader för drift och underhåll.

Utöver ovan är det också mycket troligt att genomförande av detaljplaneförslaget kommer att innebära stora störningar i form av bland annat försvårad tillgänglighet till Fröfjärden 5 och buller under påtaglig tid då kommande arbeten kommer att ske i direkt anslutning till Fröfjärden 5:s fastighetsgräns. Vilket negativt kommer att påverka Fröfjärden 5 och den verksamhet som bedrivs av SPP:s hyresgäster på Fröfjärden 5.

Slutligen måste det anses som mycket olämpligt att anta detaljplanen då AMF i dagsläget inte har någon rätt att ta väg över Fröfjärden 5, något som är nödvändigt för att nå infarten till garaget beläget under lastkajen. Det är inte heller troligt att ett avtal som skulle ge AMF en sådan rätt kommer slutas mellan SPP och AMF då infartsvägen till garaget försvåras och förhindrar den framtida exploateringen av Fröfjärden 5. En planerad exploatering som SPP sedan tidigare diskuterat med Sundbybergs stad.

#### **Stadsledningskontorets svar**

##### Driftkostnader

*Risk för eventuellt nedfall av snö och is från planförslagets takkonstruktion hanteras genom att välja lämpliga utformningslösningar i senare bygglovskedet. Exempelvis kan man genom val av taklutning, hängerännor eller snöräskydd kontrollera frågan. Stadsledningskontoret bedömer därför inte att planförslaget medför ökade driftkostnader för Fröfjärden 5.*

##### Störningar under byggtiden

*Hallonbergen genomgår en omfattande planering av nya bostäder och verksamheter som kommer att bidra till att en mer sammanhängande och levande stadsdel växer fram. När staden utvecklas innebär det vissa störningar i utbyggnadsskedet, varför Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på byggarbetsplatser ska tillämpas.*

##### Garageinfart

*I dagsläget finns en garageinfart till planområdet som korsar fastigheten Fröfjärden 5. För att långsiktigt minimera planförslagets påverkan på intilliggande fastighet Fröfjärden 5 har ett servitutsavtal tecknats mellan ägarna till Fröfjärden 1 och Fröfjärden 3. Servitutsavtalet möjliggör att infart till verksamhetens garage kan ske öster om planområdet, genom planerat garage inom fastigheten Fröfjärden 1. Detta gör att trafik till Fröfjärden 3 inte längre behöver korsa Fröfjärden 5, och inte heller försvåra en framtida exploatering inom fastigheten.*