



Sundbybergs
stad

Stadsledningskontoret
Kaisa Dirson/John Reinbrand

2018-07-03
DNR KS-0442/2016

1 (15)

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 22/10-18

Sundbybergs stad
i tjänsten

Anna Lindgren

C 440

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

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

Planprocessen

Detta är en antagandehandling för en detaljplan. Antagandeskedet är det sista skedet innan en detaljplan vinner laga kraft. Planförslaget var utskickat på granskning mellan 20 februari – 16 mars 2018, där det fanns möjlighet för myndigheter, sakägare och andra berörda att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna och kommunens bemötande av dessa finns redovisade i en separat granskningsutlåtande.

Arbetet med detaljplanen påbörjades i januari 2017, och är därmed upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 2010:900, framtagen med standardförfarande.



Så här långt har vi kommit i planprocessen.

Handlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning samt en plankarta med bestämmelser. Till underlag för denna plan finns:

- Situationsplan och sektion från AMF Fastigheter AB, 18 december 2017
- Illustration över förslaget från Skyhill, 18 december 2017

Bakgrund

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.



Tidigare ställningstaganden

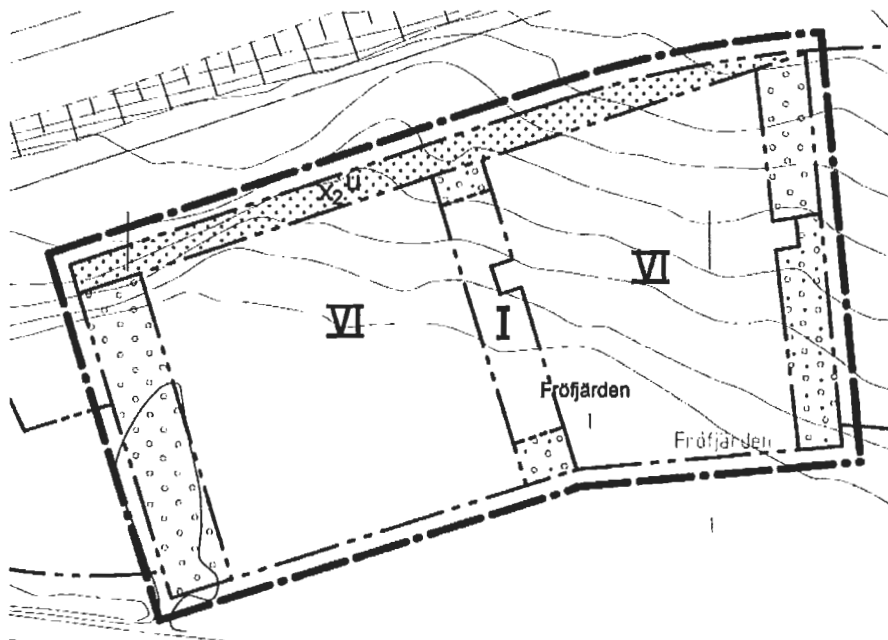
Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 23 april 2018, ingår planområdet i ett utvecklingsområde. Planen anger att kopplingen mellan Hallonbergen-Ör och Ursvik stärkas genom att barriären Enköpingsvägen ska överbryggas både fysiskt och upplevelsemässigt.

I den fördjupade översiktsplanen (antagen av kommunfullmäktige den 21 mars 2005) anges att de stora förändringarna sker inom de identifierade förändringsområdena och att även övriga områden till viss del kommer att påverkas och förändras. Strävan är att skapa en blandning av bostäder och verksamheter inom stadsdelarna för att på så sätt göra staden mer levande under hela dygnet.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för kv. Fröfjärden i Hallonbergen, C313 som vann laga kraft 1999 och tilläggsplan C325 från 2006. Området är planerat som ett kontorsområde med en park i centralt i lågpunkten av området. Markanvändningen möjliggör både kontor och industri som inte är störande (KJ). Högsta tillåten byggnadshöjd är sex våningar. Allmän gång och cykelförbindelse är säkerställd i det centrala parkområdet söder om fastigheten. Även norr om Fröfjärden 3 finns ett x-område för allmän gång och cykeltrafik, även den på kvartersmark. Lastkajen mot väster får byggas under med garage och en garageinfart är anordnad i västra underbyggnaden.



Gällande detaljplan för Fröfjärden 3, C325, aktuellt planområde på rundprickad mark där garage är underbyggt.



Planeringsförutsättningar

Planering i närområdet

Hallonbergen och Ör står idag för en omfattande stadsutveckling, och i nära anslutning till planområdet pågår ett flertal olika projekt:

Fredspipan samt del av fastigheterna Fröfjärden 1 och 7 (Sundbypark)

Inom det fyra hektar stora området planeras fem nya bebyggelsekvarter med varierade byggnadshöjder i fyra till åtta våningar samt ett högre hus i 16 våningar. Förslaget innehåller totalt ca 770 bostäder, en förskola och några lokaler i bottenvåningarna. Gesällvägen ges en ny sträckning genom området och dess befintliga sträckning utanför Fröfjärden 3 ges ett nytt namn, Lodgatan. Gesällvägen utvecklas till en intimare bygata med lokaler i bottenvåningarna och blir ett tydligt stråk mellan Ursvik/Västra Brotorp i norr och Hallonbergens centrum i söder. Östra Madenvägen förlängs fram till Ursviksvägen, som ges en parkkaraktär för att bidra till en rekreativ grön länk mellan Golfängarna och Ursviks rekreationsområde.

Stadsutvecklingsprojekt för Enköpingsvägen

Under sommaren 2016 påbörjades ett arbete med att ta fram ett plankoncept och program för utveckling av området kring Enköpingsvägen, med syfte att utreda möjligheterna att omvandla Enköpingsvägen till stadsgata och samtidigt möjliggöra ny bostadsbebyggelse, arbetsplatser, goda gång- och cykelmiljöer samt öka den lokala servicen.

Fastigheten Freden Större 11, Östra Madenvägen

Gällande plan C419 från 2015 möjliggör komplettering med bland annat bostäder och service inom fastigheten Freden Större 11. Detaljplanen medger omvandling och nybyggnad för cirka 500 bostäder (varav cirka 80 är studentbostäder), förskola och centrumfunktioner. Byggstart för etapp 1 har inletts.

Ny väg mellan Enköpingsvägen och Östra Madenvägen

En vägkoppling planeras mellan Enköpingsvägen och Östra Madenvägen väster om fastigheten Fröfjärden 5. Byggstart för vägen planeras under 2019.

Områdesbeskrivning

Historik

Dalgången i planområdet har tidigare varit en del av den gamla havsviken, Fröfjärden, som gick över Spångalandet. Av den gamla viken återstår idag bara Råstasjön och Lötsjön. Området i dalgången var jordbruksmark långt in på 1900-talet. Enköpingsvägen i norr var redan under medeltiden en av de viktigaste landsvägarna. Ursviksvägen i öster byggdes som nord-sydlig vägförbindelse mellan Enköpingsvägen och Sundbybergs centrum under mitten av 1900-talet.

Området norr om Hallonbergen centrum planerades och bebyggdes med industri och kontorsbyggnader i början av 1970-talet. Under slutet av 1990-talet togs en detaljplan fram för ny kontors- och småindustri nära Enköpingsvägen, med en central kvarterspark i lågpunkt. Norra Råstabäcken var tänkt att strömma igenom,



men kulverterades istället i samband med att kontorsparken byggdes. Gesällvägens nuvarande sträckning inom planområdet byggdes först i början av 2000-talet.

Bebyggelse

Gällande detaljplan är fullt utbyggd, och byggnaden går i liv med fastighetsgränsen. Lastkajen är underbyggd med garage, vars bebyggelsevolym inte uppfattas mot Sundbypark eftersom en slänt tar upp höjdskillnaden. Byggrätten på sex våningar har utnyttjats i kontorshuset, i den västra delen av kvarteret och laboratoriebyggnaden motsvarar volymen cirka två-tre våningar. Kontorsbyggnaderna i kvarteret kontrasterar varandra i kulör- och materialval, nuvarande stadshuset har fasad i ljus puts, medan kvarteret Fröfjärden 3 har en mörk terrazzofasad.



Kontorsbebyggelsen med Fröfjärden 3 till höger. Nedan syns planområdet sett från kvartersparken.





Planområdet och lastkajen sett från Gesällvägen.

Mark och vegetation

Hallonbergen utgörs som namnet anger av ett berg, en förkastningsbrant i östvästlig sträckning och en dalgång som går längs Enköpingsvägen i norr.

Bebyggelsens stora skala i Hallonbergen tillsammans med den kraftiga nordslutningen markerar en skarp gräns mot dalgången.

Planområdet ligger mitt i denna dalgång. I dalens lågpunkt är Norra Råstabäcken kulverterad och öster om Ursviksvägen är bäcken öppen. Norr om dalen ligger Ursviks villasamhälle som avgränsas av Enköpingsvägen.

Rekreation och lek

Inom planområdet finns inga rekreationsområden. Söder om planområdet finns en anlagd park för arbetsplatserna i Sundbypark. I planområdets närhet finns park- och naturområden med stora rekreationsvärden i form av Ursviks rekreationsområde med Igelbäckens naturreservat i norr, Golfängarna i söder, Råstasjön i Solna i öster samt stadsdelsparkerna Malins park i Ör och Toppstugeparken i Hallonbergen.

Trafik och parkering

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns en gångbana närmast byggnadens norra fasad, men ingen utbyggd cykelbana. Istället färdas cyklister i blandtrafik på Gesällvägen. Öster om fastigheten finns en gång- och cykelväg längst Gesällvägens norra sida som dels ansluter till en passage under Ursviksvägen och dels leder vidare söderut. För cyklister som vill färdas västerut från planområdet finns ingen anslutande cykelbana. För att ta sig ut till Östra Madenvägen tar sig cyklisterna istället över en parkeringsyta inom fastigheten Fröfjärden 5, väster om planområdet.

Biltrafik och angöring

Den primära angöringen med bil sker via Gesällvägen, norr om fastigheten. I dag kan fordon även köra ut till Östra Madenvägen via parkeringen inom Fröfjärden 5 (Coop stormarknad), väster om planområdet.

Inom planområdet finns idag en infart till verksamhetens garage som nås från fastigheten Fröfjärden 5, vars tak utgör en lastkaj som nås från Gesällvägen. På den befintliga byggnadens norra fasad ligger en lastkaj.

Parkering sker dels på tvärställda bilparkeringsplatser närmast Enköpingsvägen, och i längsgående parkeringsfickor närmast verksamhetens fasad.



Kollektivtrafik

Området har en medelgod tillgång till kollektivtrafik, med närmaste busshållplats cirka 300 meter från planområdet. Närmaste tunnelbanestation är ligger vid Hallonbergens centrum, drygt 700 meter bort.

Förslag och konsekvenser

Förslaget

Den befintliga verksamheten, Xylem Water Solution AB, har sitt huvudkontor beläget i Hallonbergen, där produktutveckling för pumpar sker i kontorsliknande lokaler. Företaget planerar en utökning av sin nuvarande verksamhet inom fastigheten Fröfjärden 3 med ytterligare serviceverksamhet för pumpar, vilket har genererat ett behov av en inbyggd och väderskyddad lastkaj. Av säkerhetsskäl måste all service av pumpar ske inomhus, vilket medför att lastkajen föreslås byggas in.

Markförutsättningar

Lastkajen är redan bebyggd och ingen ytterligare markyta tas i anspråk. Fastigheten är byggd i en lågpunkt på en grund av pålar. Enligt en översiktlig jordartskarta över Sundbyberg stad ligger Fröfjärden 3 på en grund av fyllningsmassor med ett toppskikt av postglacial lera.

Gestaltning

Tillbyggnationen får en utformning med kontorskaraktär, där den kompletterande byggnadsvolymen ges en gestaltning i liknande material och ansluter till samma höjd som befintlig laboratoriebyggnad. På så sätt blir den en del av byggnadens sammanhängande volym. Taket ska utformas som ett vegetationsklätt tak med minst 300 mm växtbädd.



Illustration av föreslagen byggnadsvolym på lastkajen, sett från Enköpingsvägen (Skyhill).

Störningar och risker

Buller

Planområdet ligger söder om den större trafikleden Enköpingsvägen, och utsätts därmed för trafikbuller. Boverkets riktlinjer för kontorsmiljö ska följas och bullernivåer inomhus ska minimeras. Ändamålet som prövas medger industri i fastigheten, med lätt tillverkning i kontorsliknande lokaler som inte är störande för



omgivningen. Servicen eller den lätta tillverkning eller reparation som den innebär, ska inte ge upphov till utökad omgivningsbuller.

Instängda områden

Enligt en kartering över instängda områden i Sundbybergs kommun från 2012 pekas marken väster om planområdet ut som ett instängt område. Detta område utgör idag verksamhetens garageinfart. För att hantera risken för översvämning av garageutrymmen och instängning av vatten finns pumpar installerade inom Fröfjärden 3.

Gator och trafik

Biltrafik och angöring

Förslaget skulle innebära en ökad mängd transporter till och från planområdet, bestående av kundangöring, servicebilar samt ett antal transporter och lastbilar som behöver lasta och lossa av pumpar varje dag. En kran ska sedan lyfta över pumparna in i den väderskyddade lastkajen så att pumparna kan sköljas och göras rent innan de repareras.

Sammantaget uppgår trafiken som den nya inbyggnaden alstrar till cirka 30-40 bilfordonsrörelser per dygn, varav några få utgörs av tung trafik (*Inläga gällande byggnation och transportbehov från Xylem, 7 september 2016*).

För att möjliggöra att större fordon kan angöra vid fastigheten utan backrörelser, och utan trafikrörelser över Fröfjärden 5, ska en vändplan anläggas (utom plan) i Gesällvägens västra del. Anläggandet av den 24 meter breda vändplanen gör att sex befintliga träd behöver tas bort. Trafiklösningen gör även ett intrång i Enköpingsvägens vägslänt. Detta intrång påverkar inte vägens bärlighet, men leder till en höjdskillnad planeras hanteras genom en låg stödmur. För att göra plats för vändplanen kommer ett flertal befintliga parkeringsplatser att utgå. Istället anläggs nya, tvärställda parkeringsplatser närmast verksamhetens fasad, vilket resulterar i att den befintliga gångbanans bredd smalnas av till 1,5 meter och att parkeringstalet enbart minskas med en plats.

Orsaken till att vändplanen ligger utanför planområdet och möjliggörs genom ett nyttjanderättsavtal är att lösningen ses som tillfällig i avvaktan på en justering av Enköpingsvägen i samband med utbyggnad av Madendalen.

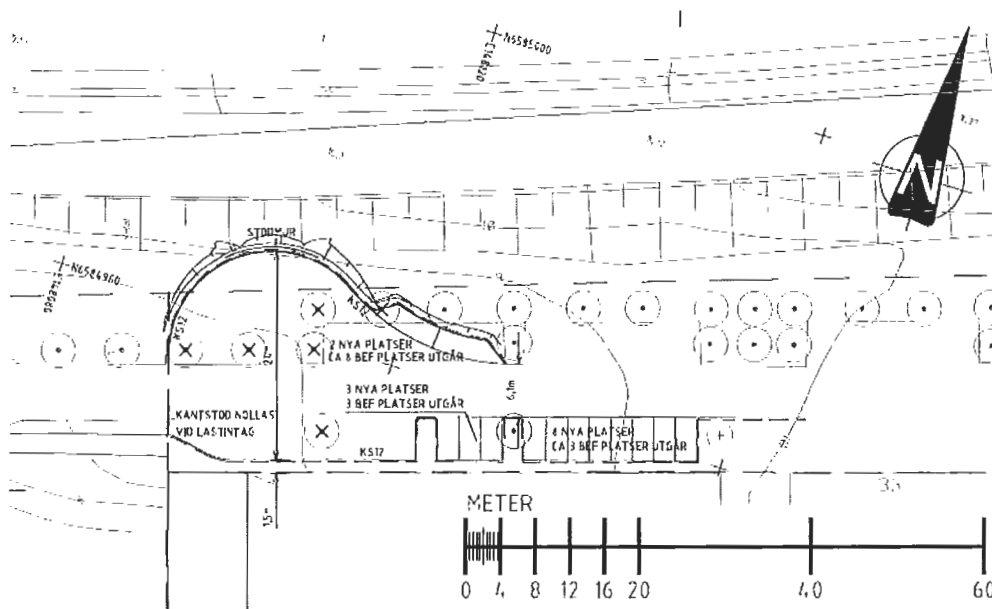
Under fastigheten Fröfjärden 3 finns ett garage som utnyttjas av verksamhetens anställda. I dagsläget sker infarten till detta garage över den angränsande fastigheten Fröfjärden 5:s parkeringsyta väster om planområdet, en lösning som inte är legaliserad. För att minimera planförslagets påverkan på fastigheten Fröfjärden 5 har en alternativ infartsväg utretts, där infart till Fröfjärden 3 sker genom planerad kontorsbebyggelse inom Fröfjärden 1. För att möjliggöra denna lösning har ett servitutsavtal tecknats mellan de båda fastighetssägarna.



Gång- och cykeltrafik

I dagsläget rör sig fotgängare till planområdet längst en gångbana närmast verksamhetens norra fasad. Gångtrafiken störs dock av den utbyggda lastkajen, som då lastbilar backar upp mot kajen förhindras fri passage. Cykeltrafiken sker i blandtrafik längst Gesällvägen.

För den planerade bostadsbebyggelsen inom fastigheten Fröfjärden 1 finns flera andra alternativ att ta sig säkert till västerut (mot Coop), exempelvis via parkytan mellan kontorshusen eller på separerad gång- och cykelväg längs Östra Madenvägen. I samband med framtida större stadsutveckling kring Enköpingsvägen så avses säkerheten kring gång- och cykeltrafik längs Fröfjärden 3 ses över och förbättras.



Föreslagen vändplan och parkeringslösning på Gesällvägen norr om planområdet (Ramböll).

Avfall

Ingen avfallshantering föreslås inom planområdet. Fastighetens avfallshantering utom plan kvarstår i befintligt läge.

Avvägning mellan olika intressen

I pågående planering, med inriktning på större andel bostäder, får det tidigare renodlade kontorsområdet en mer blandad bebyggelse sitt närområde. Detta ger en komplexitet i planeringen och innebär att fler aspekter måste vägas in i framtida förändring. Vid en eventuell flytt av Enköpingsvägens läge så måste logistik och trafiksäkerhet ses över och hanteras utifrån alla funktioners behov.

Förslaget för denna detaljplan bidrar till ett ökat antal arbetsplatser i området. Det följer översiktsplanens riktlinjer om en blandad upplåtelse och variation mellan bostäder och arbetsplatser. I de tillfällen lätt tillverkning medges i planen, ska inte



ändamålet medföra olägenheter för omgivningen. Ändringarna ska passa funktionen i kvarteret och stadsdelen i stort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjning ordnas genom anslutning till befintligt kommunalt ledningsnät vid området. Spillvatten leds via kommunal ledning vid planområdet till regionalt reningsverk i Bromma. Med anledning av att rengöring av pumpar kommer ske inom planområdet ska en oljeavskiljare installeras.

Värme

Bebyggelsen ska utformas så att energiförsörjningen kan ske med högsta möjliga energieffektivitet. Befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärmenätet, medan kompletterande byggnadsdel är avsett att fungera som ett kallgarage.

EI

Området är kopplat till befintligt elnät.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Kommunen ska med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar göra en bedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Den föreslagna markanvändningen inom planområdet bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap 11-12 §§. Om förutsättningarna för planen förändras över tiden kan detta ställningstagande komma att förändras. Planens miljökonsekvenser redogörs i detta avsnitt av planbeskrivningen.

Naturresursfrågor, klimat och byggskede

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för klimatet. Marken som tas i anspråk är från naturresurssynpunkt lämplig för ändamålet, då ytan redan är hårdgjord och används av verksamheten. Tillägg i form av vegetationsklätt tak bidrar till en något förbättrad dagvattenfördröjning och biodiversitet.

Byggskedet kommer att innebära störningar för de anställda inom Fröfjärden 3. Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggarbetsplatser ska därför tillämpas. Erforderliga åtgärder ska vidtas för att säkerställa att byggtrafik inte medför en trafiksäkerhetsrisk för människor i närområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken år 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik. En miljö kvalitetsnorm kan exempelvis ange en högsta tillåtna halt av ett ämne i vatten, luft eller i marken. Miljö kvalitetsnormer

för ytvatten finns för ekologisk och kemisk status samt för ekologisk och kemisk potential, de senaste gäller i så kallade kraftigt modifierade vatten.

Alla vattenförekomster ska uppnå normen ekologiskt god status till år 2021 och statusen inte får försämrats. Planområdet ligger i Råstasjöns delavrinningsområde som avvattnas ut i Brunnsviken, som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Brunnsvikens status är idag otillfredsställande och därför bör planarbetet inriktas på att förbättra eller i varje fall inte försämra dess ekologiska status.

Planförslaget bedöms inte innebära ytterligare belastning på dagvatten i området.

Hantering av dagvatten

Planförslaget innebär att en idag hårdgjord lastyta byggs in och får ett vegetationsklätt tak. Taket förmår fördröja en viss mängd dagvatten innan det leds vidare, vilket också inverkar positivt på föroreningsnivåerna i samt fördröjning av vattnet innan det når recipienten.

Recipient för dagvattenavrinningen från planområdet är Brunnsviken via Norra Råstabäcken och Råstasjön. Efter en viss fördröjning på tak leds vattnet från området via kommunalt dagvattenledning till Norra Råstabäcken.

För att förbättra vattenkvaliteten i Brunnsviken avser Sundbybergs stad att utveckla Norra Råstabäcken i ett fördröjnings-, renings- och rekreativt hänseende (*Naturvärden vid Norra Råstabäcken i Sundbyberg*, framtagen oktober 2015). Möjligheten att anlägga fördröjningsdammar längs Norra Råstabäcken österut mot Solna utreds.

Grönytefaktor

Enligt stadens översiktsplan ska en grönytefaktor tillämpas för alla tomter som bebyggs i Sundbyberg. Grönytefaktorn anger hur stor del av en tomtyta som har en positiv betydelse för platsens ekosystem och lokalklimat. Förutsättningar ges utifrån Sundbybergs stads riktlinjer för grönytefaktorer.

Med hänsyn till bebyggelseförslagets begränsade yta på redan hårdgjord mark, bedöms anläggning av ett vegetationsklätt tak som en lämplig åtgärd. Med tillräckligt jorddjup kan detta fördröja både dagvatten och erbjuda ett visst underlag för biodiversitet.

Trafikåtgärder utom plan innebär att sex befintliga träd tas ned. I kommande arbete med utformningen av dessa åtgärder ska grönytefaktorn beaktas och befintliga träd bevaras eller ersätts så långt det är möjligt.

Buller

Planområdet ligger söder om den större trafikleden Enköpingsvägen, och utsätts därmed för trafikbuller. Sundbybergs stad har ambitionen att omvandla leden till en stadsgata och sänka hastigheten på Enköpingsvägen, vilket skulle innebära lägre bullernivåer invid planområdet. Boverkets riktlinjer för kontorsmiljö ska följas och bullernivåer inomhus ska minimeras. Dock bedöms verksamheten inte vara särskilt ljudkänslig, med anledning av att bebyggelseförslaget utgörs av en inlastningszon. Verksamheten ska inte ge upphov till utökat omgivningsbuller. Den bulleralstring



som kan uppstå som ett resultat av den av- och pålastning som sker inom planområdet bedöms begränsas i och med att inlastningen byggs in.

Miljö kvalitetsnormer för luft

För att styra utvecklingen mot en god luftmiljö har bindande miljö kvalitetsnormer (MKN) utarbetas för svaveldioxid, kvävedioxid, kväveoxider, bly, PM10 partiklar, bensen och kolmonoxid. Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa mot olägenheter. Normen för årsmedelvärde är satt för att begränsa långtidsexponeringen och bör därför tillämpas för den luft där enskilda människor vistas under längre tid. I Sundbyberg har mätningar av luftföroreningar gjorts. Från de beräknade resultaten framgår det att av samtliga studerade punkter förväntas inga miljö kvalitetsnormer överskridas inom planområdet.

Ljusförhållanden

Bebyggelseförslaget bedöms inte påverka solinstrålning eller skuggning för befintlig bebyggelse runt planområdet.

Hälsokonsekvenser

Hälsokonsekvensbedömning

Arbetet med planförslaget har beaktat de nationella målen för folkhälsan. Sundbybergs stad arbetar med hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel för att upptäcka brister i arbetet. Bedömningen innefattar planförslagets konsekvenser på folkhälsan inom ramarna för den fysiska planeringen. Exempel är den fysiska strukturens effekter på den sociala miljön, samt den uppmuntran den ger till fysisk aktivitet. Kompletteringen av bebyggelse sker i ett ur rekreationssynpunkt bra läge. Området har god tillgång till grönska och parker. Det är nära till idrottsplats, fotboll och tennis.

FNs konvention om barnets rättigheter

Arbetet med planförslaget har beaktat nationell strategi för Barnkonventionen, prop. 1997/98:182.

Sundbybergs stad arbetar med barnkonsekvensanalys som verktyg i arbetet att identifiera brister och möjligheter med avseende på barns rättigheter i planarbetet. I förvaltningens granskning av barnkonsekvenser analyseras barnets sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter. Exempel på dessa rättigheter är barnets rätt till lek, vila och fritid. Planarbetets främjande av barnets rätt till aktivt deltagande i samhället och dess rätt till lika värde analyseras.

I samband med bebyggelseförslaget genomförs en vändplan inom fastigheten Fröfjärden 1, vilket minskar risken för belastning av tung trafik på parkeringen vid Coops stormarknad där sannolikheten att barn rör sig är större än längs Fröfjärden 3 (Xylem).

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 har delaktighet på lika villkor oavsett funktionshinder. Detta planarbete inbegriper främst den fysiska miljön genom att identifiera och undanröja hinder och barriärer mot tillgänglighet avseende byggnader, vägar, transportmedel och andra inom- och utomhusanläggningar.

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

Trygghets- säkerhets- och jämställdhetsperspektiv

Arbetet med planförslaget har beaktat det nationella målet för jämställdhet. Det övergripande målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Utifrån detta arbetar regeringen efter fyra delmål varav det viktigaste att nå i detta planarbete är: En jämn fördelning av makt och inflytande. Kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva medborgare och att forma villkoren för beslutsfattandet.

Enligt Sundbybergs stads översiktsplan 2013 ska staden arbeta aktivt för att skapa ökad 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. Planförslaget skapar förutsättningar för fler arbetsplatser, vilket bidrar till att fler människor kommer att röra sig längst framförallt Gesällvägen.

Genom att anlägga en vändplan utom planområdet minimeras tunga trafikrörelser inom den angränsande fastigheten Fröfjärden 5, vilket ökar säkerheten för de människor som rör sig över Coops parkeringsyta. Anläggningen av denna vändplan säkerställs i avtal.



Detaljplanens genomförande

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Fröfjärden 3 som ägs av AMF Pensionsförsäkring AB.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Antagande

2018 september

Ansvarsfördelning

Sundbybergs stad upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken. Sundbybergs stad ansvarar för byggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom allmän platsmark. Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av berörda ledningar medan exploatören ansvarar för samordningen.

Kommunen, i egenskap av huvudman för allmän plats, har både rättighet och skyldighet att lösa in områden som är utlagda som allmän plats.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Sundbybergs stad och AMF pension. Exploateringsavtal tecknas mellan Sundbybergs stad och fastighetsägaren. Exploateringsavtalet reglerar hur genomförandet av detaljplanen ska ske samt vem som ska ha ansvar för utförandet av olika åtgärder och vem som ska finansiera åtgärderna. Sundbybergs stad och fastighetsägaren kommer reglera hur infarten ska ske till det befintliga garaget samt angöringen och infarten till lastkajen. Sundbybergs stad och fastighetsägaren till Fröfjärden 1 har upprättat ett nyttjanderättsavtal avseende infart för angöring och infart för såväl Sundbybergs stad och fastighetsägaren.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande, endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetiden fortsätter planen gälla tills den ändras eller upphävs. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förloranderättigheter som fanns i den ursprungliga planen.



Sundbybergs
stad

Stadsledningskontoret
Kaisa Diurson/John Reinbrand

2018-07-03
DNR KS-0442/2016

15 (15)

Fastighetsrättsliga frågor

Användning av mark

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för kontor, industri, lätt tillverkning inom fastigheten Fröfjärden 3.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet.

Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs för genomförande av detaljplanen.

Ledningsrätt, servitut

Fastigheten inom detaljplanen omfattas inte av några av ledningsrätter och servitut.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanchandlingarna har tagits fram av stadsledningskontoret i Sundbybergs stad. Bebyggelseförslaget med illustrationer har tagits fram av Skyhill AB.

John Reinbrand
planchef

Kaisa Diurson
planarkitekt