

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för påbyggnad av bostäder och kontor inom fastigheten ORGELN 7, Rosengatan/Sturegatan, Centrala Sundbyberg

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Kommunstyrelsen har den 10 oktober 2016 beslutat att ge stadsledningskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för påbyggnation av bostäder och/eller kontor på fastigheten Orgeln 7 i centrala Sundbyberg.

Granskning

Granskning av detaljplanen pågick mellan den 26 september och 17 oktober 2017. Förslaget skickades ut till berörda parter samt ställdes ut för granskning i stadshuset, i biblioteket i Signalfabriken och biblioteket i Hallonbergen. Annons om granskning var införd i Mitt i Sundbyberg och Dagens Nyheter.

Remissinstanser

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

Externa remissinstanser	synpunkter	inga synpunkter	Ej svarat i detta skede
Länsstyrelsen		x	
Trafikverket	x		
Trafikförvaltningen SLL	x		
Storstockholms brandförsvär			x
Polismyndigheten			x
Lantmäteriet	x		
Solna Stad		x	
Swedavia (Stockholm Bromma flygplats)			x
Luffartsverket			x
Fortum			x
Norrenergi			x
Ellevio			x
TeliaSonera Skanova Access AB			x
Svenska kraftnät			x
Sundbyberg avfall och vatten AB	x		

Kommunala remissinstanser	synpunkter	inga synpunkter	Ej svarat i detta skede
Kultur- och fritidsnämnden	x		
Grundskole- och gymnasienämnden		x	
Förskolenämnden	x		
Byggnads- och tillståndsnämnden	x		
Stadsmiljö och tekniska nämnden	x		
Övriga			
Grannar			x

Inkomna yttranden

Nedan återges yttranden med stadsledningskontorets svar på synpunkterna. Sammanlagt 14 skriftliga yttranden har inkommit till stadsledningskontoret under granskningskedde.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för granskning enligt 5 kap. 18 § plan och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Planens syfte är att bygga på fastigheten för att utöka utbudet av bostäder och förnya lokaler i Centrala Sundbyberg. Länsstyrelsen noterar att kommunen har skickat detaljplanen på granskning till Luftfartsverket. Med utgångspunkten att de inte har några invändningar, har Länsstyrelsen inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Trafikverket

Trafikverket har fått rubricerat ärende för yttrande i granskningskedde då fastigheterna ligger inom järnvägsanläggningen Mälarbanans influensområde, vilken utgör riksintresse för kommunikationer. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en påbyggnad av befintlig byggnad med två våningar som kommer rymma ca 22 bostäder. Förslaget kommer även bekräfta befintliga verksamheter med centrumändamål i bottenvåningen och i samtliga överliggande våningar möjliggöra att de får inredas med bostäder. Trafikverket yttrar sig i egenskap av ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för vägtrafik, järnvägstrafik, sjöfart och luftfart samt för byggande och drift av statliga vägar och järnvägar med utgångspunkt i ett trafikslagsövergripande perspektiv. Trafikverket ansvarar också för att peka ut riksintressen för kommunikationer. Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget utan ser enbart positivt på förtätningar inom redan utbyggda områden i kollektivtrafiknära lägen.

Trafikverket framförde dock synpunkter i samrådsyttrandet 2017-06-09 (TRV 2017/45053) som bland annat gällde att byggnaden inte helt och fullt är grundlagd på berg och att för att klara påbyggnaden bör den förstärkas. Denna synpunkt har inte beaktats i samrådsredogörelsen. Trafikverket vidhåller att byggnaden bör grundförstärkas. I övrigt har Trafikverket nu inget att erinra mot planförslaget. Vad det gäller genomförande av planförslaget har Trafikverket för Projekt Mälarbanan ett avtal med Sundbybergs stad som reglerar genomförandefrågor av järnvägsplanen.

Trafikverket förutsätter att Staden beaktar den överenskommelsen i samband med genomförandet av planförslaget så att exploatören inte hamnar i konflikt med Trafikverkets arbeten inom ramen för Projekt Mäljarbanan. En administrativ planbestämmelse för att säkerställa detta i plankartan anses därför lämplig att införa. Vid meddelande om beslut vänligen uppge Trafikverkets ärendenummer TRV 2017/69013.

Stadsledningskontorets svar:

Stadsledningskontoret bedömer att exploateringsavtalet kan innehålla krav för igångsättning av projektet och att det då ska finnas tillstånd av staden och Trafikverket för att projektet ska få påbörjas. Plankartan kommer inte innehålla ytterligare bestämmelse om tidplan eller avtal. Detta på grund av att Plan och bygglagen inte ger en grund att styra detta som bestämmelse i detaljplanen på ett lagenligt i den omfattning som vore lämpligt. Trafikverkets projektgrupp Mäljarbanan har blivit informerade inför detta konstaterande.

Trafikförvaltningen SLL

Sedan planen var ute på samråd har planeringsarbetet för Mäljarbanan och kommunens förändringsarbete med bytespunkten Sundbybergs station fortlöpt. Arbetet medför att befintlig bussterminal med hållplatslägen måste förändras. I nuvarande planering för bytespunkten med stationsområdet och närmaste kvarteren är terminalen planerad med hållplatslägen på Lysgränd. Enligt planbeskrivningen är parkering, leveranser och genomfart (genom byggnaden mellan Lysgräns och Rosengatan) hänvisade till Lysgräns. In- och utfart från Lysgräns har i det arbetet bedömts omöjliggöra planerad terminalutformning.

Planområdet behöver därför utökas så att in- och utfartförbud införs till kv. Orgeln från Lysgränd.

I samrådsskedet lyfte trafikförvaltningen att vibrationer behöver regleras i plankartan. Formuleringen i störningsskyddsbestämmelsen avseende vibrationer är för otydlig när det gäller ansvar och bestämmelse avseende stomljud saknas. Förvaltningen anser att plankartan ska kompletteras med följande skrivning avseende såväl stomljud som vibrationer: ”Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassade”

Stadsledningskontorets svar:

Fastigheten har en fungerande genomfart mellan Lysgränd och Rosengatan med ett garageplan där lastning och lossning, parkering och avfallstämning med mera kan ske invändigt, vilket minimerar tiden för lossning vid gata på ett effektivt sätt. Begränsning med utfartsförbud mot Lysgränd är inte aktuellt då det inte är inom aktuellt planområdet. Det är av vikt med fortsatt samordning för planerad busstation längs Lysgränd som ansluter till nya Sundbybergs resecentrum. I anslutning till kvarteret Orgel ska gatuutformning tillgodose en trygg och tillgänglig anslutning för gående. Föreslagen in-/utfart till garageplan ska få trafikeras, men för att underlätta för gående och busstrafikering på Lysgränd kan parkering av privatfordon hänvisas till Rosengatans in-/utfart. En lastficka för att underlätta för större fordon förlägs i Lysgränds norra del invid aktuellt planområde, denna står inte i konflikt med SLL planerade busstationer och användningen av den kan begränsas till enbart viss tid av dagen.

Enligt Boverket ska störningar av buller inte stå på plankartan, dessa riktlinjer för eventuella bostäder finns beskrivna i planbeskrivningen, även med vibrationsnivåer. Sedan samråd har andelen bostäder minskat, eftersom det endast är påbyggnad som är möjlig för inredning av bostadsändamål men även kontor. I nuläget är det kontor som byggaktör anser för hela fastigheten.

Lantmäteriet

Det framgår av handlingarna att exploateringsavtal ska tecknas samt att det i detta ska framgå vem som ska ha ansvar för, och vem som ska finansiera olika åtgärder. Det är dock inte tydligt vilka åtgärder det handlar om. Enligt PBL krävs en utförlig beskrivning av exploateringsavtalen, dess huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen genomförs med hjälp av ett sådant avtal. Se 4 kap 33 § samt 5 kap 13 § PBL, Lantmäteriets handbok samt Boverkets hemsida. Det är beskrivet att Sundbybergs stad ansvarar för byggnation och övriga anläggningar inom allmän platsmark men allmän platsmark saknas inom planen.

Ledningsrätter inom området kan behöva omprövas om ledningar ska flyttas. Det framgår inte av genomförandebeskrivningen att detta innebär en kostnad och att åtgärden ansöks om hos Lantmäteriet.

Stadsledningskontorets svar:

Genomförandebeskrivningen samt exploateringsantal ses över och beskrivs utförligt till antagandeskede av detaljplanen.

Sundbyberg avfall och vatten AB, SAVAB

I plan föreslås att avfall från lägenheter hanteras med mobil sopsug för matavfall och brännbart restavfall. För att säkerställa att avfall kan hämtas från fastigheten ska angöring för avfallsfordon planeras i samråd med avfallsingenjör hos Sundbyberg Avfall & Vatten AB samt med Sundbybergs stads trafikplanerare. Möjlig utformning av lastplats inklusive lutning bör även kontrolleras av avfallsentreprenör innan planen antas. Lutningen kan påverka möjligheten att tömma med sopsugsfordon. Angöringsplats för övrig avfallshantering bör även tydliggöras.

Det är viktigt att angöringsfrågor i planen hanteras i dialog med projektet nya stadskärnan som sker i nära anslutning till fastigheten.

Avsnittet om avfall i planförslaget kan förkortas i och med detaljerad information om befintligt lastutrymme hanteras i det PM om avfallshantering som tagits fram.

Sundbyberg Avfall & Vatten AB vill också lyfta att befintligt lastutrymme som man hänvisar till för hantering av verksamheters avfall idag är lågt och försvårar en flexibel avfallshantering med olika typer av fordon. För att säkerställa en framtida god avfallshantering rekommenderas att avfallshantering från eventuella verksamheter i planförslaget även möjliggörs i avfallsutrymme från gata. Avfallshanteringen i fastigheten ska planeras enligt stadens riktlinjer för god avfallshantering vid ny- och ombyggnation.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Exploatören ska göra en dagvattenutredning inför samtliga detaljplaner, även om ändringen är mindre. Se tidigare samrådsyttrande.

I dagvattenutredningen ska exploatören visa vilka flöden som utgår idag och vilka åtgärder som ska vidtas för fördröjning inom fastigheten inför ett framtida förändrat klimat. Att enbart hänvisa till uppnådd grönytefaktor är inte tillräckligt.

I dagvattenutredningen ska exploatören även redovisa vilka tak- och fasadmaterial som planeras att användas och vilken påverkan de kan ha på recipient. Att fastigheten idag ansluter till kombinerat nät kan ändras i framtiden, och förutsättningen för exploateringen ska vara att dagvattnet uppnår tillräckligt kvalitet så att det kan släppas ut i vattenförekomsten Ulvsundasjön (Bällstaviken).

Det står inte heller omnämnt att kapaciteten vid anslutningar till allmänt nät för vatten, dagvatten, och spillvatten ska beräknas och anmälas till Sundbyberg avfall och vatten. Se tidigare samrådsyttrande. Exploatören behöver se över den befintliga kapaciteten i fastigheten så att den klarar tillkommande behov för att avgöra om befintliga serviser är tillräckliga.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkter beaktas och i dialog med SAVAB tas uppdateringar av anfallsshantering och utredning av efterfrågade vattenkvalitet- och dagvattenfrågor tagits fram till antagande av detaljplanen.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden yttrade sig när detaljplanen för fastigheten ORGELN 7 var på samråd i maj 2017. I samrådsredogörelsen har stadsledningskontoret besvarat nämndens yttrande enligt följande:

"Frågan om plats för konst har lyfts och en fortsatt dialog ger förutsättningar för att plats utpekats och process startas. Ansvar för genomförande har fastighetsägare och verksamhetsutövare."

Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på att frågan om plats för konstnärlig utsmyckning har lyfts och nämnden anser även att det är positivt med en fortsatt dialog gällande konsten. Kultur- och fritidsnämnden vill i detta yttrande ännu en gång betona vikten av att frågan om konstnärlig utsmyckning behandlas i samband med framtagandet av exploateringsavtal, detta för att tydliggöra ansvaret aktörer emellan samt för att säkerställa att konsten finns med hela vägen till genomförandet av nybyggnationerna.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkter beaktas. Dialog mellan fastighetsägare och stadens konstansvarige rådgivare har inletts och planmöte angående konstnärlig utsmyckning har genomförts.

Grundskole- och gymnasienämnden

När det byggs nya bostäder och Sundbybergs stad växer ökar elevunderlaget och efterfrågan på skolplatser. Den ökade efterfrågan och behovet av skolplatser måste tas i beaktning när bostäder byggs och vid planering av skolplatser. I övrigt har grundskole- och gymnasienämnden inga invändningar mot förslaget som det ser ut nu.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkter beaktas.

Förskolenämnden

I samband med när det byggs nya bostäder och Sundbybergs stad växer, ökar barnantalet och då även efterfrågan på förskoleplatser. I planbeskrivningen hänvisas det till att det finns förskolor och skolor i området. Efterfrågan på förskoleplatser i Sundbybergs stad är stor i alla stadsdelar, de centrala delarna är inget undantag. Ett ökat behov av förskoleplatser i området måste tas i beaktning när det byggs nya bostäder. I övrigt har förskolenämnden inga invändningar mot förslaget som det ser ut nu.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkter beaktas.

Byggnads- och tillståndsnämnden

Illustrationen på sid 7 i planbeskrivningen visar en tydlig påbyggnad i två våningar sedan finns ytterligare en våning som illustreras väldigt svagt. Det är svårt att få en uppfattning utifrån illustrationerna hur omfattande påbyggnaden är. Enligt planbeskrivningen visar förslaget att påbyggnaden av fastigheten bidrar till en bättre helhetsbild för den aktuella delen av stadskärnan. Det är svårt att genom planbeskrivningen utläsa hur man menar.

I byggnadens hörn mot Rosengatan/Sturegatan och Lysgränd/Sturegatan finns två rundprickade områden som får byggas under med körbart bjälklag. I dagens gällande detaljplan är dessa områden markerade med X₁ och har följande lydelse: ”Med X₁ betecknat område inom byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt, som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3,5 meter används för allmän gångtrafik och kan rymma tunneluppgång där så erfordras.”

Med nuvarande planförslag så är dessa områden inte längre tillgängliga för allmän gångtrafik.

I det tidigare detaljplaneförslaget kunde bostäder inredas på samtliga våningar förutom gatuplanet. Detta har nu tagits bort i detaljplanekartan. Texten i planbeskrivningen måste uppdateras så att planbeskrivning och detaljplanekartan stämmer överens.

Stadsledningskontorets svar:

Plankartan och beskrivning ses över inför antagande av detaljplanen. Hörnen som har varit x-område, kommer inte att bebyggas annat än att det är bebyggt under med garageplan. Därför kommer marken fortsatt att vara av allmän karaktär även om ägandet är privat.

Stadsmiljö- och tekniska nämnden

Nämnden anser att det i exploateringsavtal ska skrivas in att fastighetsägaren har en skyldighet att anpassa sin produktionstidplan till Trafikverket och staden och att staden ska godkänna produktionsstart. I exploateringsavtal ska det också skrivas in att fastighetsägaren ska vara med och bekosta gemensam byggherresamordning, så som gemensamma trafikplaneringsplaner, byggarbetsmiljösamordning för utförandet, skedesplanering och dylikt.

Stadsledningskontorets svar:

Tidplan och bestämmelser ses över.