

Sundbyberg den 30 augusti 2017

Sundbybergs stad  
[kommunstyrelsen@sundbyberg.se](mailto:kommunstyrelsen@sundbyberg.se)  
Ref.: Dnr KS-0062/2015

## **Detaljplan för ny- och påbyggnation på fastigheten SPIKEN 11-12, Järnvägsgatan 54-56 i Sundbybergs stad**

Brf Spiikens Backe, ägare till fastigheten Spiken 14, har tagit del av underrättelsen om granskning av rubricerade detaljplan och vill framföra följande synpunkter. Föreningen motsätter sig sammanfattningsvis detaljplanen i granskningsförslaget. Ett 15-tal medlemmar i föreningen kommer att lida betydande ekonomisk skada av den byggnation som planen medger, framför allt under byggnadstiden men även på längre sikt. Även föreningen som sådan riskerar särskilt under byggnadstiden att lida ekonomisk skada som andelsägare i gemensamhetsanläggningen Spiken G:a 1, som är organiserad för förvaltningen av det som i planbeskrivningen kallas gårdsgata. Dessa ekonomiska konsekvenser är inte klarlagda i planbeskrivningen.

Föreningen inser att detta detaljplaneärende påbörjades före den 1 januari 2015 när nya föreskrifter trädde i kraft gällande krav på kommunens riktlinjer för exploateringsavtal och möjligheter till insyn i avtalens konsekvenser för tredje man. Det hade varit välgörande för granskningsförfarandet om kommunen på eget initiativ ändå hade lämnat en planbeskrivning som tillgodosåg nu gällande föreskrifter. Föreningen anser oavsett det att förslaget framför allt när det gäller genomförandebeskrivningen har sådan brister att det i föreliggande skick inte kan ligga till grund för beslut. Föreningen föreslår därför att planbeskrivningen kompletteras och ställs ut för förnyad granskning.

Bostadsrättsföreningen noterar att Stadsledningskontoret i samrådsredogörelsen tar upp synpunkter som lämnades in under samrådet från ”boende” i någon slags allmän mening. Det gäller t.ex. ljusinsläpp, tänkta byggnadshöjder, byggnadsutformning och byggnadernas placering på resp. fastighet. Vi utgår från att det är synpunkter som har framförts av bland andra medlemmar i vår förening. Synpunkter som framfördes av föreningen som juridisk person och fastighetsägare är inte särskilt citerade.

Bostadsrättsföreningen förstår att en detaljplan måste innebära en sammanvägning av olika intressen. Men granskningsförslaget innebär inskränkningar som har sådana ekonomiska konsekvenser för många av föreningens medlemmar och för föreningen som sådan att de inte ska behöva tålas. Det gäller särskilt under byggnadstiden. Hur dessa ekonomiska konsekvenser ska hanteras i samband med exploateringen framgår inte av planbeskrivningen.

Lantmäteriet efterlyste under samrådet en redovisning enligt 4 kap. 31 och 33 § PBL av hur planen är avsedd att genomföras. Av redovisningen ska bland annat framgå vilka konsekvenser genomförandet får för fastighetsägarna och andra berörda (kursiverad lagtext markerar de ändringar som tillkommit för ärenden påbörjade efter den 1 januari 2015). Vi delar Lantmäteriets synpunkt men kan inte se att den framlagda genomförandebeskrivningen tillgodoser lagens krav.

**31 §** En beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras (planbeskrivning) ska finnas tillsammans med planen.

**33 §** Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av

1. planeringsförutsättningarna,
2. planens syfte,
3. hur planen är avsedd att genomföras,
4. de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser, och
5. om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.

Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Av redovisningen enligt första stycket 3 ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. *Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.*

Genomförandebeskrivningen är enligt föreningens uppfattning otydlig och lyfter inte fram på det sätt lagen kräver planens konsekvenser och de motstående intressen som finns gällande granskningsförslaget. Kommunens utgångspunkt i förslaget är att de synpunkter som framförts under samrådet har tillgodosetts. Föreningens utgångspunkt är att så inte är fallet.

Kommunens tolkning av vad översiktsplanen medger, byggnadshöjder eller förändringar i solinstrålning är exempel på frågor där vår uppfattning är att framförda synpunkter inte har tillgodosetts i tillräcklig utsträckning. Till exempel är boende med fönster och balkonger mot gårdsgatan inte betjänta av oinskränkt solinstrålning vid midsommartid, om den på grund av exploateringen är begränsad vår och höst eller om solen faller ner på mark- och gårdsytor.

Beskrivningen är dessutom ytterst knapphändig när det gäller konsekvenserna under byggtiden. Det framgår att utbyggnaden av Mälarbanan 2018 ska prioriteras när det gäller användningen av Järnvägsgatan under lång tid framöver. Konsekvenserna för genomförandet av detaljplaneförslaget är inte närmare beskrivna. En logisk slutsats är sannolikt att den så kallade gårdsgatan kommer att användas för transporter under byggtiden. Gårdsgatan – eller gårdsvägen – är inte dimensionerad för den trafiken. Medlemmarna i samfällighetsföreningen Spiken som förvaltar gatan, däribland Brf Spiikens Backe, har med stöd av 10 kap. 10 § Trafikförordningen antagit lokala trafikföreskrifter för gatan som bland annat begränsar fordonsvikter och fordonsstorlekar i syfte att minska konflikter i trafikföringen.

Fysiska begränsningar i form av uthängande balkonger, trånga passager och bristande bärighet omöjliggör materialtransporter under byggtiden. De ekonomiska konsekvenserna för boende vid gårdsgatan och för medlemmarna i samfällighetsföreningen i den händelse gatan ska användas för byggtransporter finns inte närmare berörda i genomförandebeskrivningen. När det gäller andra synpunkter som berör konsekvenserna för gårdsgatan hänvisar vi till samfällighetsföreningens yttrande.

Det ska enligt 4 kap. 33 § PBL i dess nya lydelse bland annat framgå av genomförandebeskrivningen om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, avtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Enligt föreliggande beskrivning ska exploateringsavtal, som närmare ska reglera kostnads- och ansvarsfördelningen, upprättas mellan kommunen och byggherrarna. Kommunen har dock inte utnyttjat möjligheten att på eget initiativ redovisa avtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av dessa avtal, vilket hade varit lämpligt med tanke på de ekonomiska konsekvenser som den föreslagna planen kommer att få för boende och andra fastighetsägare i området.

Det hade i genomförandebeskrivningen också varit lämpligt att redovisa de riktlinjer som kommunen numera har en skyldighet enligt 6 kap. 39 § PBL att upprätta och att använda sig av när det gäller att ange utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Av riktlinjerna ska framgå grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet

av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Det finns numera ett lagstöd för krav på större öppenhet när det gäller exploateringsavtal. Det är angeläget att boende och fastighetsägare även utanför det område som detaljplaneförslaget avser får möjlighet till insyn i avtalen. Regeringen ansåg i förslaget till riksdagsbeslut (prop. 2013/14:126 s. 161 f.) att en lagreglering av exploateringsavtalen bör syfta till att tydliggöra avtalens konsekvenser för tredje man, vilket i det här fallet hade varit till uppenbar fördel för granskningsförfarandet. Enligt regeringen föreligger det ett legitimt intresse även från allmänhetens sida om ökad insyn och offentlighet i frågor som har med exploateringsavtal att göra.

Med vänlig hälsning  
BRF SPIIKENS BACKE

Bengt Nyman  
Ordförande