



STADSLEDNINGSKONTORET

2017-12-08

Dnr KS--0062/2015

UNDERRÄTTELSE OM
GODKÄNNANDE EFTER
GRANSKNING

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

Rubricerad detaljplan godkändes vid kommunstyrelsens sammanträde
4 december 2017 § 358

Ett antagande av detaljplanen förväntas ske på kommunfullmäktiges sammanträde
18 december 2017.

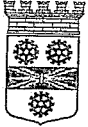
Vänliga hälsningar

A handwritten signature in black ink that reads "Anna Lindgren".

Anna Lindgren
Planadministratör

Bilagor:

- Protokollsutdrag
- Utlåtande efter granskning



§ 358

Dnr: KS-0062/2015

Detaljplan för ny- och påbyggnation på fastigheten SPIKEN 11-12, Järnvägsgatan 54-56 i Sundbybergs stad - beslut om antagande

Beslutsunderlag

- Granskningsutlåtande 13 november 2017
- Planbeskrivning 3 november 2017
- Plankarta upprättad oktober 2017
- Dagvattenutredning, situationsplan över VA och dagvatten, höjdsättning av planområdet, Markidé Lars Hedman AB 12 oktober 2017
- Bebyggelseförslag, fasader och illustration av gårdshus, Ripellino arkitekter 26 oktober 2017
- Avfallsredovisning, Ripellino arkitekter 26 oktober 2017
- Parkering och mobilitetsredovisning, Ripellino arkitekter 10 oktober 2017
- Solstudier, Ripellino arkitekter 3 oktober 2017
- Stadsledningskontorets skrivelse 21 november 2017

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder på fastigheterna Spiken 11 och 12. Detaljplanen innebär att cirka 38 lägenheter fördelade på två gårdshus kan uppföras på två fastigheter med befintliga gatuhus. Byggnadsvolymer och placeringar samt utförande har utretts för lämplighet med hänsyn till omgivande bebyggelse och Sundbybergs kulturhistoriskt värdefulla stadskärna.

Fastigheternas nuvarande användning, bostäder med handel i bottenvåningarna mot Järnvägsgatan, bekräftas i och med detaljplanen. Detaljplanen innebär ingen utökning av byggrätten i befintliga hus intill Järnvägsgatan och därmed inga nya bostäder i befintliga byggnader.

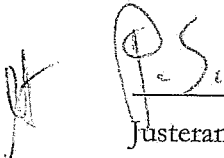
Kommunstyrelsens exploaterings- och hållbarhetsutskott informerades om ärendet vid dess sammanträde 20 november 2017.

Kommunstyrelsens beslut

1. Antagandehandlingar för påbyggnad av bostäder och kontor inom fastigheten Spiken 11-12, Järnvägsgatan 54-56 i Sundbybergs stad godkänns.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar

2. Detaljplan för fastigheten Spiken 11-12, Järnvägsgatan 54-56 i Sundbybergs stad antas.


Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



GRANSKNINGSUTLÅTANDE
ANTAGANDEHANDLING

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

Bakgrund och syfte med detaljplanen

Kommunfullmäktige beslutade 29 september 2014 § 246, att ge dåvarande stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för nybyggnation av bostäder på fastigheterna Spiken 11 och Spiken 12. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder på fastigheternas innergårdar. Under planarbetet ska utredas vilken byggnadsvolym som är lämplig med hänsyn till omgivande bebyggelse och Sundbybergs kulturhistoriskt värdefulla stadskärna.

Granskning

Granskning av detaljplanen pågick mellan den 6 juli och 31 augusti 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 brandförvar	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	
DHR	x		



Kommunala remissinstanser	synpunkter	inga synpunkter	Ej svarat i detta skede
<i>Kultur- och fritidsnämnden</i>	×		
<i>Grundskole- och gymnasienämnden</i>	×		
<i>Förskolenämnden</i>	×		
<i>Byggnads- och tillståndsnämnden</i>	×		
<i>Stadsmiljö- och tekniska nämnden</i>	×		
<i>SAVAB, Sundbyberg avfall och vatten AB</i>	×		
Övriga			
<i>Hysesgästföreningen</i>	×		
<i>G:A 1 Samsälligheten Spiken</i>	×		
<i>BRF Spiken 13</i>	×		
<i>BRF Spiken 10</i>	×		
<i>BRF Spikkens backe</i>	×		
<i>Boende</i>	×		

Inkomna yttranden

Nedan återges yttranden med stadsledningskontorets svar på synpunkterna. Sammanlagt 23 skriftliga yttranden har inkommit till stadsledningskontoret.

Externa remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande.

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnation av bostäder på fastigheternas innergårdar.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt

5 kap. 22 § PBL.

Trafikverket

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 har dock synpunkter på detaljplanens genomförande då Trafikverkets projekt för utbyggnad av Mäljarbanan pågår och kommer påverka framkomligheten i Centrala Sundbyberg. Trafikverket anser därför att fastighetsägarna/byggherren måste anpassa sig till Trafikverkets projekt och tidplan.

Ett avtal finns tecknat mellan Sundbybergs Stad och Trafikverket där Staden upplåter all gatumark utanför fastigheterna Spiken 11 och 12 och längs en stor del av Järnvägsgatan för utbyggnaden av Mäljarbanan.

I enlighet med det avtalet kan Trafikverket därför inte acceptera att gatumark nyttjas för andra byggnadsarbeten samtidigt som Trafikverket bygger ut järnvägen. Detta gäller även för de förberedande arbeten som Trafikverket behöver utföra i form av t ex ledningsomläggningar. Trafikverket ställer sig dock positiv till att ha en löpande dialog med fastighetsägarna/byggherren för att informera om projektets arbeten och tidplan, men att bygglov och startbesked inte kan ges innan det är säkerställt att genomförandet av detaljplanen inte hamnar i konflikt med



Trafikverkets arbeten inom ramen för projekt Mälarbanan. En administrativ planbestämmelse anses därför lämplig för att säkerställa detta i plankartan.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkter beaktas. Tidplan och genomförande kommer regleras i planbestämmelse och exploateringsavtal för att anpassas efter Trafikverkets synpunkter.

Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen har inte synpunkter på planförslaget.

Storstockholms brandförsvaret

Utöver Storstockholms brandförsvares (SSBF) yttrande dnr 3051296/2015 (2015012487), daterat 2015-11-18 vid samråd om detaljplan för bostäder och handel på fastigheterna Spiken 11 och 12, Järnvägsgatan 5456 i centrala Sundbyberg har SSBF inget att anföra gällande granskning av förslag till detaljplan för ny och påbyggnation på fastigheten SPIKEN 1112, Järnvägsgatan 5456 i Sundbybergs stad.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkterna beaktas.

Polismyndigheten

Det är positivt att det finns en uttalad målsättning vad gäller ökad känsla av trygghet och säkerhet genom förbättrade samband, tydligare struktur och levande gaturum. Det är dock väsentligt att det också fokuseras på fastigheternas, inte minst bostädernas, utförande och utformning för att uppnå ökad trygghet och säkerhet även i denna miljö. För att på ett strategiskt och långsiktigt sätt minska risken för främst tillgreppsbrott, och på ett konkret sätt beakta tryggheten ur denna aspekt, är det väsentligt att fastigheter planeras och utformas utifrån grundläggande kunskaper och principer om hur inbrotts och skalskydd bör vara konstruerade och var de ska placeras. Det är också i bostadsfastigheter väsentligt ur trygghetsperspektivet var till exempel förråd, garage, tvättstuga etc. placeras. Ett konkret sätt att beakta detta är att i exploateringsavtal eller likvärdiga handlingar göra en koppling till Bo Tryggt 05 (www.botryggt.se), eller i vart fall uttrycka att dess innehåll skall vara huvudinriktningen och därmed ange en miniminivå på detta område. Om denna del brister ges fler tillfällen och frestelser och därmed ökade risker för inbrott, stölder och obehöriga intrång och vistelser i fastigheternas utrymmen, till stort förtret och men för framtida boende, hyresgäster och fastighetsägare och med minskad trygghet som konsekvens. Det finns flera exempel på nyproducerade fastigheter som relativt snart efter inflyttning drabbats av flertal inbrott. De boende är besvikna över bristerna i inbrottskyddet och att, som det visat sig i efterhand, de råd och anvisningar som finns i Bo Tryggt 05 inte har uppmärksamrats och följts.

Luffartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance).

Några viktiga allmänna frågor att belysa i ett tidigt skede:

1. Det ska finnas en ansvarig för trygghets och säkerhetsfrågor under hela byggprocessen.
2. Inbrottskydd ska vara väl integrerat i byggnaden. Undvik att markera skyddet för mycket, det kan öka otryggheten och provocera till brott och vandalisering. Utforma detaljerna i skalskyddet noga, omslutningsytor, brytvinklar, placering av dörrar och fönster etc. Det krävs hållbara material och komponenter.

Undvik att placera skyddsvärda dörrar, t ex nödutgångar och dörrar till förrådsutrymmen, insynsskyddade eller obebakade, till exempel mot skog, allmänning etc.



3. I den mån parkeringsplatser i garage under hus måste planeras bör de utformas med särskild vikt på in- och utfarter och passagen till/från trapphus, att utrymning sker rakt ut i det fria, att de renodlas för biländamål.

4. Byggnaders fasader i bottenplan bör med hänseende till materialval och färg utformas så att skadegörelse i första hand försvåras, och i andra hand med begränsade åtgärder kan återställas efter inträffad skada.

Stadsledningskontorets svar:

Samordning mellan aktörer i byggskede uppmanas. Stadsledningskontoret upplyser om trygghetsfrågor och gestaltning av skalskydd. Enligt fastighetsägaren kommer huvudinriktningen i Bo Trygg 05 arbetas in i den fortsatta projekteringen.

Ellevio

Ellevio AB har erhållit rubricerade förslag för yttrande och vi har inget att erinra mot planförslaget.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkt beaktas.

DHR

DHR Sundbybergsavdelningen har tidigare lämnat synpunkter på denna detaljplan och vi är fortfarande inte nöjda med den. DHR Sundbybergsavdelningen kan inte se att man har beaktat barriärer för personer med rörelsenedsättning eller äldre människor när det gäller avfallshanteringen. När det gäller hushållssopor har ni beaktat det ena huset, Spiken 12 tillgängliggör ni ett sopnedkast på plan 1 befintlig byggnad som nås från gården. I vårt yttrande till staden så skrev vi att avfallshanteringen för tillkommande bebyggelse ordnas i befintliga soprum i bottenvåningarna på husen mot Järnvägsgatan, (kärphantering), och att avståndet blir 20 m. För att människor med rörelsenedsättning, och kortväxta och äldre ska kunna slänga sina sopor så måste man tänka på den fysiska tillgängligheten. Att kärnen är högst 90 cm för att nå upp för att slänga, att vägen till soprummet är lätt att ta sig till, att dörrarna har dörröppnare, inga trösklar, kanter, och utomhus en väg ej lutar för mycket, och att det är plogat, sandat på vintern. Tänk att man kör sin rullstol med sopor i knät. Det ni svarar är att synpunkterna ska beaktas, men vi kan inte se att detta har gjorts tillräckligt. Däremot är vi glada för att ni ser till att det finns möjlighet med handikapparkeringsplats.

Stadsledningskontorets svar:

Avfallshanteringen ska följa stadens riktlinjer-”God-avfallshantering-vid-ny-och-ombyggnation” där tillgänglighet beaktas. Avfallsutredning som tagits fram till planens antagande påvisar att riktlinjer kan efterföljas. Synpunkterna om tillgänglighet ska arbetas in i projektet när vi går vidare och gör mer detaljerade handlingar. Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler) som bevakas under bygglousskedet.



Kommunala remissinstanser

Kultur- och fritidsnämnden

Förslag till yttrande framställs utifrån kultur- och fritidsnämndens verksamhets- och ansvarsområden. När detaljplanen var på samråd i oktober 2015 yttrande sig kultur- och fritidsnämnden enligt följande:

”Stadens översiktsplan anger att stadens målsättning är att cirka en procent av produktionskostnaden vid nybyggnation ska användas till konstnärlig gestaltning. Det gäller både privata och kommunala byggherrar. Konsten kan placeras utomhus, till exempel i gårdsrummet eller på fasaden, eller inomhus. Även om konsten i det här fallet skulle bli något undanskymd så uppmanas ändå exploatörerna att använda sig av en procent regeln eftersom det kommer att innebära en trevligare och trivsammare miljö, för boende och besökare i både de nybyggda husen och husen runt omkring.”

Stadsledningskontoret har svarat att detaljplanearbetet inte inbegriper förslag på ny konstnärlig utsmyckning, men synpunkten kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Kultur- och fritidsnämnden vill ytterligare en gång betona vikten av att frågan om konstnärlig utsmyckning behandlas i samband med framtagandet av exploateringsavtal.

Stadsledningskontorets svar:

Process om konstens plats inleds och tas i beredning i planläggningen och möte sker med stadens konstansvarige. Fastighetsägarna avser att utföra konstnärlig utsmyckning. Byggaaktör förutsätts förvalta med ett långsiktigt perspektiv, och att de satsar på konst i alla ny- och ombyggnadsprojekt.

Grundskole- och gymnasienämnden

Grundskole- och gymnasienämnden vill framhålla vikten av att skapa säkra och trygga trafikmiljöer i områden där barn och elever rör sig. Trafikmiljöer i närheten av skolor och ut med skolvägar är av särskild betydelse. I övrigt har grundskole- och gymnasienämnden inga invändningar mot remissen.

Stadsledningskontorets svar:

Ingen skola finns inom närhet av planområdet. Planområdet innefattar inga allmänna gator utöver att befintlig situation mot Järnvägsgatan utnyttjas för att försörja kvarterets funktioner. Beaktande av frågan om barns skolväg är inte aktuell för denna detaljplan.

Förskolenämnden

När nya bostäder byggs kan det medföra att barnantalet i området ökar vilket påverkar efterfrågan av förskoleplatser. Förskole nämnden vill att det tas i beaktande ett eventuellt ökande behov av förskoleplatser i området.

Stadsledningskontorets svar:

Synpunkten beaktas.

Byggnads- och tillståndsnämnden

Befintlig bebyggelse

De befintliga husen mot Järnvägsgatan införlivas i den nya detaljplanen. Enligt planbeskrivningen är byggnadshöjden idag +22,7. I den nya detaljplanen har Spiken 12 fått en ny byggnadshöjd om +23,5. Det innebär att taket kan höjas 0,8 m. Spiken 11 har fått en totalhöjd om +27,0. Det innebär att huset kan byggas på med 4,3 meter. Det finns ingen information i planbeskrivningen om att detta ska ske. Är det meningen eller en felskrivning? Är det olika höjdsystem i planbeskrivningen och detaljplanekartan? Remissens rubrik antyder att det även ingår en påbyggnad. Detta måste utredas och tydliggöras vad som avses.



Ny bebyggelse

På fastigheten Spiken 11 verkar det som att en suterrängvåning ska uppföras mot det befintliga huset. Det omnämns kort under rubriken "Dagsljus". Nämnden upplyser att ytor som inte uppfyller dagsljuskravet för bostäder inte kan användas som detta heller. Den nya byggnaden på fastigheten Spiken 12 har fått bestämmelsen BH vilket står för: "Bostäder. Handel i bottenvåning mot Järnvägsgatan". Den nya byggnaden har ingen fasad mot Järnvägsgatan. Är detta en felskrivning? Bestämmelsen f1, som lyder: "Balkonger får inte kraga ut mer än 1,3m meter" gäller enbart för huset som uppförs i fyra våningar. Är detta avsikten?

Buller

Området kring de tänkta flerfamiljshusen är bullerutsatt. På Fredsgatan går det biltrafik och på järnvägsgatan går det biltrafik, bussar och tågtrafik. Det framgår inte i detaljplanehandlingarna om några bullerberäkningar har utförts. Det som framgår är vilka riktvärden som gäller och om riktvärdena för buller skulle överstigas bör ljuddämpande sida åstadkommas. En bullerberäkning bör utföras innan byggnationen startar för att säkerställa att bullerriktvärdena vid fasad och inomhus följs. När väl bygget är igång bör även Naturvårdsverkets riktvärden gällande byggbuller tillämpas.

Garaget

Bilbehovet för tillkommande bostäder beräknas till 18 bilplatser utifrån stadens parkeringsnorm. För att klara detta planeras en tillverkningslokal att byggas om i befintligt garage för att göra plats för parkeringsplatser. Det framgår inte om det finns några golvbrunnar i garaget. I de fall det kommer att finnas golvbrunnar anser byggnads- och tillståndsnämnden att avloppet ska ha en oljeavskiljare och vara anslutet till spillvattennätet. Angöringsplats för bilar och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 m från bostadshuset. Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri.

Cyklar

Planbeskrivningen saknar information om cykelparkering inom fastigheterna.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar på fastigheten. Det framgår i dokumenten att eventuella föroreningar ska avhjälpas för känslig markanvändning vid bygglov. Det framgår inte om någon provtagning kommer att genomföras, vilket det borde för att säkerställa att det inte förekommer föroreningar i området. Skulle det visa sig att marken eller schaktmassor innehåller förhöjda halter av ämnen som gör att känslig markanvändning inte kan uppfyllas ska byggnads- och tillståndsnämndens miljöenhet kontaktas för redovisning av eventuella åtgärder. All sanering ska anmälas till miljöenheten snarast, dock senast 6 veckor innan sanering påbörjas.

Radon

Enligt Sundbyberg stads radonkarta ligger området inom normalrisk för markradon. När byggherren är klar med husen bör en radonmätning genomföras under mätsäsong, 1 oktober till den 30 april. En radonmätning bör ske i alla lägenheter med markkontakt därefter ska minst en lägenhet per våning mätas och totalt ska minst 20 procent av antalet lägenheter per huskropp mätas för att följa strålsäkerhetsmyndighetens mätmetod.

Dagvatten

För att hantera dagvattnet för de nya byggnationerna kommer tak av sedum monteras vilket kommer att fördröja vattenmängden sett över hela året. Sedan kommer planteringar, gräsarmering och ett dagvattenmagasin installeras i området för att ta hand om dagvattnet lokalt. Lokalt omhändertagande av dagvatten klassas som en dagvattenanläggning och ska anmälas till byggnads- och tillståndsnämndens miljöenhet. Detaljplanen har dock inget krav att sedumtak ska utföras.



Då byggnationen kan påverka dagvattnet i området negativt bör eventuellt länshållningsvattnet tas om hand på ett sådant sätt som inte har negativ påverkan på miljö och dess djurliv. Byggnad- och tillståndsnämndens miljöenhet bör bli kontaktat för redovisning över hur länshållningsvattnet kommer att hanteras.

Stadsledningskontorets svar:

Användningsgränser förtydligas för att visa att det underbyggda garage och handelsplanet i bottenvåning får användas för handelsändamål då det hänger ihop med befintligt gatuhus.

Höjddifferens kan bero på att den äldre plankarten har förhållit sig till ett äldre höjdsystem. 0,5 meter har justerats uppåt i samband med att höjdsystemet RH2000 infördes. I nya planen tas en något högre marginal för att höja takfoten något till samma nivå som övriga gatuhus, byggnadshöjd blir då något högre (ligger idag 0,5-1 m under) I för att kunna inreda vinden på Spiken 11. Att möjligheten finns att höja befintligt tak i nivå med övriga gatuhus, utan någon större påverkan från gatuvy och allmänt intresse. I samband med nybyggnationen är det relevant att även få en välbehövlig renovering och ombyggnation av gårdsbjälklaget.

Dagvattenutredning har genomförts till antagandeskede av detaljplanen, i samråd med Sundbyberg avfall och vatten som också har granskat lösningarna.

Stadsmiljö- och tekniska nämnden

Stadsmiljö- och tekniska nämnden anser att detaljplanens tekniska försörjning, exploateringsavtal och genomförande ska samordnas med nedgrävningen av järnvägen. Nämnden anser också att planbeskrivningen tydligare ska ange parkeringsnorm, hur cykelparkeringsplatser ska anordnas och var parkeringsplatser ska anordnas för rörelsehindrade. Det finns en risk för att parkeringsmöjligheterna blir begränsade under nedgrävningen av järnvägen och nämnden ser gärna ett resonemang kring hur parkeringsfrågan ska lösas under den tiden.

Stadsledningskontorets svar:

Parkeringsmöjligheter sammanställs och mobilitetsåtgärder utgår från att fungera över tid och följa stadens riktlinjer inför antagande av detaljplanen. Fastighetsägaren kommer förhålla sig till föreslagen parkerings- och mobilitetsnorm för Sundbyberg Stad. Cykelplatser redovisas och mobilitetsåtgärder uppdateras efter anvisning från stadens trafikenhet och gällande riktlinjer. Ritningarna uppdateras med förslag till cykelparkering både invändigt och utvändigt.

Sundbyberg avfall och vatten AB, SAVAB

Avfall

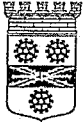
Avfallshantering vid nybyggnation av flerbostadshus ska lösas med mekaniska system enligt stadens avfallsföreskrifter. I nuvarande planförslag finns inte någon godkänd avfallslösning och angöring redovisad, detta behöver redovisas innan planen antas. Denna information har även lyfts i samrådet för planen.

I och med nedgrävningen av järnvägen i centrala Sundbyberg ska avfallshantering från Järnvägsgatan undvikas. Istället bör avfallshantering från anslutande tvärgator undersökas. Avfallshantering i planen ska hanteras i dialog med projektet nya stadskärnan/nedgrävningen av järnvägen som sker i nära anslutning till fastigheten.

Sundbyberg Avfall & Vatten AB vill även lyfta att en förstudie kring stationär sopsug i centrala Sundbyberg och Lilla Alby kommer att tas fram under hösten. Förstudien kommer att behandla avfallshantering kring Järnvägsgatan.

Parkering/angöring

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 avlopp

Förbindelse till allmänt ledningsnät.

System för vatten, spill och avlopp ska anslutas vid fastighetsgräns till det allmänna ledningsnätet. Utifrån bifogade handlingar antas att ingen ny fastighetsuppdelning görs varken för Spiken 11 och Spiken 12. Ledningssystemet för vatten avlopp och dagvatten i Järnväggsgatan kommer byggas om i sin helhet i projektet Mäljarbanan och lednings ombyggnad, tex ändringar i servisstorlek, plan och nivå samt ev. tillkommande serviser måste utredas tillsammans med Sundbyberg Avfall & Vatten AB. Sundbyberg Avfall & Vatten AB hjälper gärna till att granska uppdimensionering av interna ledningsnät om så erfordras. Förslagsvis planeras ett möte mellan exploitör och Sundbyberg Avfall & Vatten AB i närtid.

Om en ny fastighetsbildning sker kommer Sundbyberg Avfall & Vatten AB anlägga ledningsnät och upprätta förbindelsepunkt i kvartersgatan norr om Spiken 11 och norr om Spiken 12. Detta måste i så fall utredas vidare.

Dagvattenutredning för Spiken 11

Dagvattenutredningen behöver kompletteras. Sundbyberg Avfall & Vatten AB ser att följande punkter behöver utredas vidare i dialog med bolaget.

- Dagvattenutredaren har inte redovisat i utredningen vilka krav som ställs i Sundbyberg avseende flöden. Dagvattenutredaren har inte använt faktorer från p110 (vilket är ett krav).
- Vid dimensioneringen av magasinet bör även regn med större återkomsttid beräknas, ofta är 20-30 minuters regn dimensionerande – de ger ofta större volym, trots lägre intensitet.
- Dagvattenutredaren visar inte var dagvattnet avleds, det vill säga till vilken förbindelsepunkt.
- Dagvattenutredning behöver kompletteras med utredning avseende dagvattenkvalitet. Exempelvis med hjälp av Stormtacs schablonhalter. En diskussion om materialval för tak och övriga hårdgjorda ytor efterfrågas.
- Dagvattenutredningen behöver kompletteras med åtgärder för att minimera risk för översvämning vid 100-årsregn. Området bedöms av Sundbyberg Avfall & Vatten AB som instängt och därigenom kan skador uppstå vid översvämningar vid regn större än 10 år (i Sundbyberg används 100-års regn vid beräkningar.) Hur avleds det vattnet och vilka vattennivåer kan uppstå? Och vilka skador kan då uppkomma?

Dagvattenutredning för Spiken 12

Dagvattenutredning för Spiken 12 saknas. Den måste tas fram.

Stadsledningskontorets svar:

I samråd med stadens avfalls och vattenbolag tas dagvattenutredning tas fram för både Spiken 11 och 12. Befintliga anslutningspunkter för VA och dagvatten kommer nyttjas för de tillkommande gårdshusen. Möte har hållits mellan S.A.V.A.B och Fastighetsägarna.

Övriga

Hyresgästföreningen

Hgf förutsätter att möteslokaler för hyresgäster kommer att erbjudas. I övrigt inga synpunkter.

Stadsledningskontorets svar:

Projektet är ett förtätningsprojekt där det låga antalet lägenheter inte bedöms motivera en lokal specifikt ägnad till hgf men det finns lokala möteslokaler i området.



Spikens samfällighetsförening

Vi motsätter oss byggnationen på Spiken 11 och Spiken 12. I sammanställningen nedan redovisar vi orsakerna och har begränsat oss till frågor som berör gårdsvägen i förslaget.

Eftersom gårdsvägen primärt är en räddningsväg och på grund av tidigare inträffade incidenter med skador på omkringliggande byggnader har styrelsen för samfälligheten beslutat om trafikföreskrifter för vägen. Utöver redan gällande parkeringsförbud och med stöd av Trafikförordningen kapitel 10 paragraf 10 har vi beslutat om begränsningar i fordonsvikter och fordonstorlekar.

Gårdsvägen är således en räddningsväg för boende i Spiikens Backes tre hus på Skolgatan 1, 3 och 5 liksom för boende i gårdshuset till Spiken 10. Planförslaget lyckas inte visa att vägen kan hållas tillgänglig för räddningstjänstens fordon under byggtiden. Tvärtom anger planen att Järnvägsgatan ska prioriteras och hållas fri på grund av Järnvägsbygget. Det innebär att all byggtrafik kommer att ske via den befintliga gårdsvägen. Med stor sannolikhet kommer järnvägens nedgrävning att inledas samtidigt som den här föreslagna byggnationen. Inga möjliga platser för parkering och lossning av tunga lastbilar finns runt Fredsgatan/Järnvägsgatan. Det kommer således att vara en strid ström av tung trafik, som tidvis kommer att helt blockera tillgängligheten till Spiikens Backes och Spiken 10's hus. Fotot bredvid illustrerar hur det tidvis såg ut vid en mycket mindre byggnation på Spiken 13 under första halvan av 2017.

Spiken 13 har sin sophantering via gårdsvägen. Hushållsavfallet hämtas varje torsdag och måste få pågå utan störningar. Sopbilarna backar in och är vägen blockerad hämtas inte avfallet. Om tömning inte sker på avsedd dag så är det en stor negativ miljöaspekt för de boende.

Gårdsvägen är inte dimensionerad och anlagd för tung trafik. Innan byggtransporter kan inledas måste den förstärkas och möjligen också delvis dras om för att minska risken att balkonger, sådana som syns på bilden, skadas. Vid minst två tillfällen tidigare har en balkong körts på och skadats på husen Skolgatan 1-5.

Infarten till Brf Spiikens backes garage med ett fyrtiotal platser sker via gårdsvägen. Den yttersta delen mot Fredsgatan måste hållas fri 24 timmar om dygnet.

Den som idag kör in på gårdsvägen får lov att backa ut. Det finns ingen vändplan och inte heller utrymme för en sådan på samfällighetens mark. Ska en vändplan skapas måste det bli på Brf Spiikens backes mark – med berg i dagen. Planförslaget innehåller ingen vändplan. Det verkar orimligt att ambulanser, färdtjänst, taxi och liknande ska acceptera att backa ut! Risken med backande fordon på en gårdsväg där det rimligen kommer att röra sig mycket barn och vuxna ska inte underskattas. Gårdsvägen i dag är en enkel grusväg med skötsel och underhåll lämpligt för en sådan. Kostnaderna för underhåll och snöröjning är begränsade. Om den föreslagna byggnationen skulle komma att genomföras måste först betydande investeringar i bärighet, hållbarhet, vändplan med mera att behöva ske.

Vidare kommer drifts- och underhållskostnaden rimligen att öka signifikant. Samfällighetens nuvarande medlemmar förutsätter att samtliga kostnader för utbyggnad/ombyggnad av vägen i så fall täcks av byggherrarna. Likaledes förutsätter vi att ökningen av drifts och underhållskostnaderna under överskådlig framtid bestrids av Spiken 11 och Spiken 12.

Sammantaget innebär de av oss ovan redovisade förväntade problemen att vi kraftigt motsätter oss den föreslagna byggnationen på Spiken 11 och Spiken 12.

Stadsledningskontorets svar:

Ågarna till fastigheterna Spiken 11 och 12 avser inte att använda gårdsvägen för byggtrafik utan planerar att ställa en kran inne på gården till fastigheterna samt att nyttja en del av Järnvägsgatan för lastplats och godsmottagning. Nyttjandet av delar av Järnvägsgatan kräver Polistillstånd och för att få detta kommer samordning med Trafikverkets projekt för nedgrävning av järnvägen att krävas.



Inför antagandet av detaljplanen har fastighetsägarna i samråd med staden inlett arbetet med denna samordning. Ägarna till fastigheterna Spiken 11 och 12 kommer att ansöka om ombildning av gemensambetsanläggningen Spiken ga:1 i syfte att få rätt att nyttja gårdsvägen på Spiken 14 för räddningsfordon, flytttransporter, taxi och dylikt. Vändplatser kommer att anläggas på Spiken 11 respektive Spiken 12. Ägarna till Spiken 11 och 12 avser att träffa överenskommelse med Spikens samfällighetsförening och dess delägare om de eventuella ombyggnader av vägen som behövs för detta samt svara för kostnaderna för överenskomna åtgärder. Om en frivillig överenskommelse inte kan träffas kommer åtgärder och kostnader för dessa utredas och fattas beslut om i lantmäteriets förrättning för ombildning av Spiken ga:1. Det gäller även beslut om hur de årliga kostnaderna för drift och underhåll av vägen ska fördelas mellan de ingående fastigheterna.

BRF Spiken 13

Brf Spiken 13 emotsätter sig kraftigt till nybyggnationen av fastigheten spiken 11-12 .
Kommentarer och synpunkter från brf Spiken till samrådshandling om detaljplan för byggnation på fastigheterna Spiken 11 och Spiken 12 enligt nedan.
Värdeminskning av Brf Spiken 13 fastighet/bostadsrätter under byggnationen Brf Spiken 13 vill ha till ett avtal med alla inblandade parter som reglerar eventuella kraftiga värdeminskningar vid försäljning av en bostadsrättslägenhet under byggnationen. Vi har erfarenhet och ser klart en trend att värdet på lägenheterna minskar i värde vid en försäljning under ombyggnationer i direkt närhet.

Detta är inget nytt utan vedertaget scenario som skall gälla både för Sundbybergs Stad och Fastighetsägarna till Spiken 11 och 12. Låt oss ta 2 exempel nedan.

I vårt möte som fastighetsägare med Trafikverket/Mälarbanan våren 2017 så informerade dom oss vilka negativa konsekvenser hela järnvägsatan får och dess näringsidkare.

Exempel 1 Brf Spiken 13 har 2 st. hyreslokaler, Kina restaurangen "Sundbyberg Inn" och "Caparol". Om dessa företag inte kan bedriva sin verksamhet så tappar brf Spiken 13 deras hyresintäkter vilket skulle innebära en stor extra kostnad för medlemmarna. Trafikverket kommer ersätta intäktsförluster för Brf Spiken 13 om så skulle bli fallet. Om de fortfarande kan bedriva sin verksamhet kommer de avsevärt att tappa kundkrets pga framkomlighet och mindre antal parkeringar. Trafikverket kommer då kunna täcka upp den minskade omsättningen om företagen kan visa upp sin omsättning under de senaste 3 åren.

Exempel 2 Jag, Robert Pettersson (Ordförande i Brf Spiken 13) arbetar som ansvarig leverantör av parkeringslösningar till Sundbybergs Stad. I ett mail den 22 augusti från trafikchefen på Sundbybergs stad där trafikverket berättar indirekt att de kommer ersätta staden för tappade intäkter på av parkeringsavgifter som berör hela järnvägsatan.

Jag citerar mailet nedan;

Det har uppkommit en fråga med väldigt kort varsel inför förhandling med Trafikverket. Nämligen hur mycket vi förlorar i p-intäkter på de gator som kommer att stängas av under nedgrävningen av järnvägen.

Gårdsgata

Ni beskriver på sidan 16 (22) att; "Den angränsande gårdsgatans gällande plan medger redan att vägen ska användas för utfart för angränsande fastigheter. Kontoret bedömer att förslaget påverkan på intilliggande bostäder inte är så negativ att förslaget inte skulle kunna genomföras. Projektets genomförande ska ta hänsyn till Trafikverkets planerade igångsättning av projekt Mälarbanan 2018. Tillstånd kan krävas beroende på aktuell tidplan."

Ni beskriver inte hur ni ska anpassa gårdsgatan Spiken ga:1 under byggnationen och vem som tar ansvar med ev. ersättningsmodeller om räddningsfordon inte kan ta sig fram. Sammanfattningsvis på denna punkt gäller att gårdsgatan Spiken ga:1 som måste vara tillgänglig 24 timmar på årets alla dagar för räddningsfordon och entreprenör för avfallshantering samt in och utfart till Spikens backe garaget.

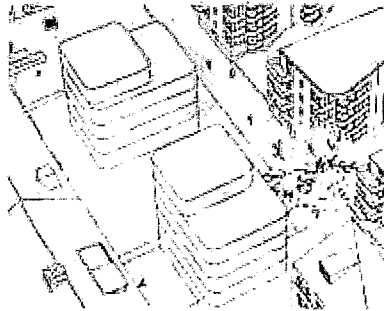


Innergård och skuggning av våra ute platser

Ni beskriver om Solsinstrålning en på sid 15 (22) med illustrationer från den 21 juni. Nedan visas del av sol studien för tre tidpunkter under en dag vid midsommartid.



21 juni kl. 08.00



21 juni kl. 12.00



21 juni kl. 15.00

Då Brf Spiken 13 har totalrenoverat sin innergård (Tätskikt) med tillhörande miljöstuga, blomlådor, lekplats samt 4 st uteplatser, se bilder på nästa sida. Vår innergård kommer påverkas negativt då mer skugga kommer inträffa under dagens första timmar (morgonsolen). Blommor och växter kommer inte få den tillräckliga solstrålning som dom behöver samt de boende och dess uteplatser som ligger mot öst.

Brf spikens 13 mål är tillika som Sundbybergs stad också att få till gröna ytor. I Detaljplanen har ni inte tagit hänsyn till Spiken 13 och vilka kompensationer ni ämnar göra för att vår innergård ska få den solstrålning som den behöver.

Solstudie

Vi har gjort den faktiska sol studien enligt nedan med dag och tidpunkter. Med ett hus så nära, så kommer det påverka vår miljö avsevärt mot det vi har idag.



Morgonsolen kl. 08:00 24 augusti 2017



Morgonsol kl. 10:00 24 augusti 2017

Avfallshantering

Ni beskriver i detaljplanen på sid 12 (22) att vikten med avfallshanteringen ska fungera smärtfritt. Ni beskriver dock vad som sker under byggnationen för brf Spiken 13 och vilka kompensationer vi kan räkna med.

Spiken 13 har sin avfallshantering på innergården där tömning sker varje torsdag enligt avtal med Sundbybergs Stads entreprenör. Proceduren är att entreprenören måste backa in på gårdsgatan enligt gängse regler och dess personal inte får gå mer ex antal meter för tömning av hushållsavfall. Brf Spiken 13 hushållssopor och dess tömningsintervall får inte på något sätt avvika. Sker detta så får våra boende i föreningen och Sundbybergs Stad en negativ miljöpåverkan.

Stadsledningskontorets svar:

Kommunstyrelsen bedömer att planbeskrivningen innehåller relevanta delar för projektet och genomförande, utifrån de delar av PBL som styr detaljplaneprocessen. Gårdsgatan kommer behövas för tillfälliga behov såsom vid



brandutrymning och även vid byggnationen. Gårdsgatan ska hållas fri från parkerade bilar och last- och lossning. Vändmöjlighet på gårdsplan ska byggaktörerna ta hänsyn till. Rätten för utfart från angränsande fastigheter finns redan planlagd och hur dessa behov, samt kostnader, ska fördelas klarläggs i och med inträdet i gemensambetsanläggningen. Fastighetsägarna är införstådda med att de kommer att få bekosta de åtgärder som föranleds av att de ska nyttja gårdsgatan samt att de ska svara för sin del av framtida kostnader för drift och underhåll av gatan. Fastighetsägarna har meddelat avsikten att informera boende och grannar i ansvars- och kostnadsfrågor vid eventuell upprustning och tillägg. Lantmäteriet avgör del i gemensambetsanläggning vid inträde i denna.

BRF Spiken 10

Vi motsätter oss byggnation på Spiken 11 och Spiken 12. I sammanställningen nedan redovisar vi orsakerna och har begränsat oss till frågan som berör Spiken 10 i förslaget.

Spiken GA:1, gårdsgatan, är en räddningsväg för boende i Spikens backes tre hus på Skolgatan 1, 3 och 5 liksom för de boende i vårt gårdshus. Planförslaget lyckas inte visa att gatan kan hållas tillgänglig för räddningsfordon under byggtiden. Tvärtom anger planen att Järnvägsgatan ska prioriteras och hållas fri på grund av järnvägsbygget. Det innebär att all byggtrafik kommer att ske via den befintliga gårdsgatan. Med stor sannolikhet kommer järnvägens nedgrävning att inledas samtidigt som den här föreslagna byggnationen. Inga möjliga platser för parkering och lossning av tunga lastbilar finns runt Fredsgatan och Järnvägsgatan. Det kommer att vara en strid ström av tung trafik, som delvis kommer att helt blockera tillgängligheten till vårt gårdshus. Vad händer vid en brand i gårdshuset? Vi kräver att gårdsgatan ska vara tillgänglig för räddningsfordon 24 timmar per dygn om byggnationen genomförs.

Gårdsgatan är inte dimensionerad och anlagd för tung trafik. Innan byggtransporter kan inledas måste den kanske förstärkas. Den som idag kör in på gårdsgatan får lov att backa ut. Det finns ingen vändplan. Planförslaget innehåller ingen vändplan. Idag är gårdsgatan en enkel grusväg med skötsel och underhåll lämplig för en sådan. Kostnaderna för underhåll och snöröjning är begränsade. Om den föreslagna byggnationen skulle komma att genomföras måste betydande investeringar i bärlighet, hållbarhet, vändplan mm att behöva ske. Vi som delägare i samfälligheten Spiken GA:1 förutsätter att samtliga kostnader för utbyggnad/ombyggnad av gårdsgatan i så fall bekostas av byggherrarna. Dessutom förutsätter vi att ökningen av drifts och underhållskostnaderna för gårdsgatan under överskådlig framtid betalas av Spiken 11 och Spiken 12.

Om byggnationen genomförs kommer värdet av lägenheterna i gårdshuset att minska under byggprocessen pga buller och minskad tillgänglighet av gårdsgatan. Värdet på lägenheterna längst ned i gårdshuset kommer generellt att minska pga minskad sol på balkongerna. Hur ska detta hanteras?

Stadsledningskontorets svar:

Gällande detaljplan ger möjlighet för befintliga ägare att ansöka om att gå med i samfälligheten. Den angränsande gårdsgatans gällande plan medger redan att vägen ska användas för utfart för angränsande fastigheter. Kontoret bedömer att förslaget funktion tillsammans med befintliga gatuhus i samma fastighet kan tillgodoses och påverkan på intilliggande bostäder bedöms inte bli så pass negativ att förslaget inte skulle kunna genomföras. Byggnationen är en tillfällig störning. I dagsläget är gården på Spiken 12 hårdgjord och i behov av renovering. Kommer renovering ske i och med ett genomförande av aktuell planen kan både funktion och utseende på gårdarna förbättras. Upprustning i samband med exploateringen bidrar även till att det gemensamma gårdsrummet mellan fastigheterna Spiken 10, 11, 12, 13 och 14 förbättras.



Brf Spiikens Backe

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 Järnvägsplanen 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 Spikens 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 genomförande-beskrivningen. 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 exploaterings-avtal, 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.



Stadsledningskontorets svar:

Stadsledningskontoret beaktar synpunkterna, men med förbehåll för att tillväxt i detta läge är prioriterat. Sundbybergs befolkning har ökat stadigt under lång tid. Hittills har tillväxten främst skett i form av nya områden utanför befintlig bebyggelse, till exempel Tulemarken, Ör, Rissne och Brotorp. De som redan har bott i staden har då påverkats i begränsad omfattning eller indirekt av ny och större bebyggelseutvecklingen. De utbyggnader som vi nu har framför oss kommer ske mer inom befintliga stadsdelar och mellan stadsdelar. Att staden växer inåt och ihop är mer hållbart än traditionellt växande i nya områden.

På bemsidan har kommunstyrelsen informerat boende om detaljplanen för Spiken 11 & 12. Alla formella handlingar finns i högerspalten och texten i mitten är en inblick i projektets skeden och hur man kan påverka. Fastighetsägare inom kvarteret har fått del av handlingarna i de två skeden då synpunkter samlats in. Som dialogverktyg på bemsidan har vi på prov lagt in en 3d-visualisering för att kommunicera projektet men den har inte varit del av de formella handlingarna. Förhoppningen har varit att boende som motsatt sig projektet ska förstå att det även kommer med flertalet kvaliteter till kvarteret. Solljusinstrålningen blir påverkad i lägenheter i markplan och i lägre våningar, men det kommer stråla in direkt solljus flera gånger per dag. I en tät stadsbebyggelse är obehindrad solljusinstrålning hela dagen sällsynt. Planprocessen har tillgodosett en del av synpunkterna, men inte alla. Kontoret bedömer att förslaget påverkan på intilliggande bostäder inte är så negativ att förslaget inte skulle kunna genomföras.

Kommunstyrelsen har i planbeskrivningen beskrivit relevanta delar för projektet och genomförande, utifrån de delar av PBL som styr detaljplanprocessen. Grannarna får inte direkt insyn i, eller möjlighet till att påverka innehållet i exploateringsavtal mellan staden och byggaktör. Om ändringar efter granskning är väsentliga, kan det krävas ett nytt granskningsskede, men de förtydliganden som avses inför antagande bedöms inte vara så pass väsentliga. Angöring och alla funktioner för planförslaget löses inom planområdet. Gårdsgatan kommer behövas för tillfälliga behov såsom vid brandutrymning och även delvis vid själva byggnationen. Gårdsgatan ska hållas fri från parkerade bilar och last- och lossning. Vändmöjlighet på gårdsplan ska byggaktörerna ta hänsyn till. Rätten för utfart från angränsande fastigheter finns redan planlagd och hur dessa behov samt kostnader ska fördelas klarläggs vid inträdet i gemensambetsanläggningen. Fastighetsägarna har för avsikt att informera boende och grannar i ansvars- och kostnadsfrågor som uppkommer. Kommunen har samtalat med samsälligheten angående detta men frågan hanteras av Lantmäteriet. I samband med det avgörs kostnader och eventuell utrustning och tillägg. Fastighetsägarna är införstådda i att de kommer att bekosta åtgärder som föranleds av att de ska nyttja gårdsgatan samt att de ska svara för sin del av framtida kostnader för drift och underhåll av gatan.

Inför byggnationen, som är en tillfällig störning, kommer fastighetsägarna att informera boende om tillvägagångssätt och hur de har tänkt ta hänsyn till begränsade byggtider. Tillsvidare är det inför byggnation tänkt att transporter och material till bygget (till största delen) ska lyftas med kran från Järnvägsgatan och samordnas med utbyggnaden av järnvägen. Under schaket och markanläggningsarbetet, vid starten av byggnation kommer gårdsgatan behöva användas.

Synpunkter från boende i kvarteret Spiken

Vi motsätter oss byggnation av innergårdarna Spiken11 och Spiken 12. Nedan har vi sammanställt våra argument till varför vi motsätter oss byggnationen.

Ytterligare detaljer i vår argumentation finns i de presentationer som gjordes i stadshuset den 17/1 2017 och skickas med som bilagor.

Beskuggning.

Med den föreslagna bebyggelsen kommer beskuggningen att öka enormt. Vid vår- och höstdagjämning kommer antalet soltimmar minska från 8 timmar till 45 minuter. (Skolgatan 3A). För Skolgatan 1A blir beskuggning värre på grund av gammalt hus. I granskningsförslaget påstår man att husen minskat med en våning men i själva verket har höjden ökat från 24,3 meter till drygt 25 (26,6-sedumtak) meter räknat till takfot. Det är även anmärkningsvärt att höjden inte är utsatt på situationsplanen eller någon annan ritning.



Inkorrekta skisser/ritningar och bristfällig kommunikation

I november 2015 lämnade vi en längre skrivelse med en mängd synpunkter kopplade till Detaljplanen för planerade bostäder på Spiken 11 & 12. En viktig del var de undermåliga skisserna/ritningar som var felaktiga på ett flertal sätt. Bl.a så var det felaktiga beräkningar beträffande beskuggning och vilka konsekvenser detta medförde för oss boende. Under 2016, förväntade vi oss korrekta skisser men 2017 fick vi efter ett flertal egna förfrågningar veta att Kommunens planchef fått fram nya skisser i 3D. Dessa skisser visade sig också inkorrekta och undermåliga. De visade helt fel mått och proportioner. Vi blev mycket besvikna och förvånade när planchef på ett möte berättade att kommunen producerat dessa skisser utifrån uppskattade mått, då de inte fått korrekta mått ifrån byggherrarna. Skisserna i 3D var missvisande på så sätt att de både förstörde grusvägens storlek, ytorna omkring husen. Ett enkelt exempel som visar detta är att i situationsplanen ligger det nya huset på Spiken 12 närmre de befintliga fastigheterna än det nya huset på Spiken 11. I solstudien ligger nybyggnationerna på samma avstånd från de befintliga husen. Det vill säga att i solstudien ligger nya huset Spiken 11 längre från Spiken 14 än i situationsplanen. Se bild 9 och 10 i spiken 14 presentationen 17jan.pdf. Samtidigt som husen var skissade i mindre storlek än vad de i verkligheten var. Vi var också förvånade när planchef berättade att detta är en litet projekt i Sundbyberg, att det finns betydligt större och viktigare projekt för kommunen. Vi tolkade detta som om att hon tyckte att det var godtagbart med missvisande skisser för att snabbt få bygga dessa hus efter byggherrarnas önskemål, då projektet var av mindre vikt för kommunen.

Exploateringsnämndens ordförande kunde inte medverka på det mötet så mejlade vi honom vår information med ett önskemål att få träffa honom vid ett senare tillfälle. Vi var helt säkra på efter vi berättat om alla felaktigheterna i skisserna så skulle det komma nya korrekta skisser eller att vi skulle få möjlighet att träffa politiker. Men ingen har svarat på våra mejl efter det senaste mötet med planchef. Vi konstaterar att bilderna i solstudierna fortfarande har samma felaktigheter. Träd och vegetation. I granskningsförslaget påstår man att kastanjen och lönnen kan sparas. Vi ställer oss frågande till detta. Nya huset på Spiken 11 ska ligga 6 meter från skaftvägen (enligt uppgift från planarkitekt). Mäter man trädkronans utbredning ser man att den sträcker sig 8 meter in från skaftvägen. På bilderna ser det ut som om trädet i sin helhet finns kvar men då är det nya huset placerat längre från vägen än 6 meter. Man kan anta att rotsystemet ha samma utsträckning som kronan. Det innebär att en betydande del av rotsystemet måste grävas bort. Det är tveksamt om trädet klarar detta. Dessutom har vi fått information från planarkitekt 2016 (se nedan) att man behöver spränga vilket skulle förstöra rotsystemet. Vi ser inget om hur man tänker komma runt detta. Det borde framgå vilken metod för skonsam metod av tillmakning av berg som kommer att användas. "Under samrådet har den gröna gården på Spiken 11 identifierats som en friyta som är värdefull för de boende både för rekreation och för kvarterets gröna kvalitet. Det är den största sammanhängande grönytan i kvarteret Spiken. Ytan har flera större träd där en hästkastanj har identifierats som särskilt värdefull för djurlivet och boendemiljön. Kastanjen bedöms inte klara en exploatering av Spiken 11 även om byggnaden placeras flera meter från trädet, då sprängning kommer att bli nödvändigt och resulterar i en komprimering av berget vilket skadar trädets rötter." Information från planarkitekt

Skaftvägen mellan Spiiken 11, 12 och Spiiken 14

Den skaftväg är inte byggd för tung trafik. Dess syfte är främst att vara tillfartsväg för ambulans och brandfordon. Redan vid en ringa användning av annat slag kommer vi att vara rökta om det börjar brinna. Vi såg vid ombyggnad av soprum samt plattläggning av innergården Spiiken 14 att vägen var helt blockerad. Om brandbil eller ambulans hade behövt komma fram hade de blivit avsevärt fördröjda av att lastbilen med kran hade behövt hissa upp stödben innan det gått att flytta bilen. Vi är dessutom tveksamma till om vägen bär tunga transporter. Risken för sättningar och skador på de befintliga husens är stor.



Allmänljus

Många av lägenheterna i Spiken 14 har ingen direkt sol under flera månader under vintern. Behovet av allmänljus är då särskilt stor. Detta gäller även de rum som vetter mot innergården i de befintliga byggnaderna Spiken 11 och Spiken 12. Nybyggnationen skulle skärma av ljuset avsevärt och skulle göra att man blir helt beroende av elektriskt ljus även mitt på dagen. Den sammanlagda påverkan som nybyggnation medför gör att vi starkt motsätter oss denna.

Stadsledningskontorets svar:

Stadsledningskontoret beaktar synpunkterna, men med förbehåll för att tillväxt i detta läge är prioriterat. Detaljplanen är en avvägning mellan olika intressen. Här ställs behovet av nya bostäder och verksamheter mot intresset av solinstrålning till lägenheter och balkonger i ett kvarter med flertalet gårdshus från olika tider. Den nu aktuella detaljplanen prövas utifrån gällande PBL och i detaljplaneprocessen har hänsyn tagits som har förändrat förslaget för att tillgodose flertalet synpunkter. Dialogverktygen som har prövats har funnits med i flera skeden för att kommunicera projektet på hemsidan, men 3d-modellen har inte varit en exakt eller juridisk handling. Alla formella handlingar finns i högerspalten på projektets hemsida och texten i mitten är en inblick i projektets skeden och hur man kan påverka. Stadens webbplats kommer framöver att uppdateras med detaljplanens antagandehandlingar.

Stadsledningskontoret identifierar att det finns utmaningar att växa inåt med förtätningsprojekt. Sundbybergs befolkning har ökat slutet av 1800-talet. Hittills har tillväxten främst skett i form av nya områden utanför befintlig bebyggelse. De som redan bott i staden har då påverkats i begränsad omfattning eller mer indirekt. De nybyggnationer som staden nu har framför sig kommer i större utsträckning att ske inom befintliga stadsdelar och mellan stadsdelar. Denna bebyggelseutveckling kommer att innebära nya typer av utmaningar som måste hanteras för att:

- Undvika slitage och trängsel när befintliga ytor och funktioner ska användas av fler
- Begränsa påfrestningar under utbyggnadstiden
- Tillse att samhällsservicen hänger med i utbyggnadstakten
- Låt stadens karaktär utvecklas på ett positivt sätt
- Skapa nya och bevara befintliga värden som ger goda livsmiljöer för framtida generationer.

Förslaget har anpassats till bebyggelsestrukturen i centrala Sundbyberg och kvarteret har flera befintliga gårdshus från början av 1900- respektive 2000-tal. Då dessa gårdshus finns inom kvarteret bedöms inte tillkommande hustyp vara främmande.

Stadsledningskontoret bedömer att förslagets påverkan på intilliggande bostäder inte är så pass negativ att förslaget inte skulle kunna genomföras. Den nya bebyggelsen bidrar till välbehövliga bostäder och följer översiktsplanen från 2013 års riktlinjer. Bland annat att nybyggnation och förtätning i stadsrummet ska bygga vidare på befintliga strukturer, men även tillföras nutida gestaltningsidéer för att åstadkomma en blandning av gammalt och nytt. De nya byggnadernas arkitektur och gestaltning tillför kvarteret en intressant gårdsbild och bedöms ge en upplevelserik gårds- och bostadsmiljö för flertalet boende. Frågorna och aspekter kring dessa redogörs utförligare i planbeskrivningen.