



2016-11-07

Dnr Mbn 2015-996 PL

Dnr Mbn BYGG 2016-000711

Yttrande över samrådshandlingar för Ormbacka B, Veddesta 2:1 m.fl.***Plankarta med bestämmelser/Illustration***

Tillhörande illustrationsplan ska ligga till grund för utformning av ny bebyggelse och gator. Plankartan och illustrationen överensstämmer dock inte med varandra. Illustrationen visar en parkeringsplats i områdets västra del som på plankartan är markerad som *PARK*. Att anlägga parkering på berört område skulle därmed innebära en avvikelse från detaljplanen. Illustrationen visar odlingslotternas placering. Dessa sträcker sig in i området som på plankartan är markerad som *NATUR₂*. I den västra delen av planområdet visar illustrationen bebyggelse på en plats som på plankartan är avsedd för *NATUR₁*. För att illustrationen ska kunna ligga till grund för ny bebyggelse behöver den göras om i enlighet med plankartan.

Det bör framgå i planbeskrivningen vilken typ av odling som avses, t.ex. om det är tillåtet att placera växthus, förrådsbyggnader eller skärmtak inom området. På illustrationen finns en byggnad inritad, vilken inte nämns i planbestämmelsen eller i beskrivningen.

Bestämmelsen *P* för parkering står som planbestämmelse, men är inte utsatt på plankartan. Däremot är parkeringsplatser markerade med *P* på illustrationen.

Det finns en äldre transformatorstation med högt kulturvärde inom planområdet, markerad med beteckningen *BH*. Planbestämmelsen *B₁H* innebär användningen *Bostäder, handel, kontor och café*. Byggnaden är i två våningar med en byggnadsarea om cirka 25 kvm. Med tanke på dess storlek och skydd mot förvanskning anser vi att det kan bli svårt att använda byggnaden som bostad. För att inte helt utesluta byggnadens användning som bostad föreslår vi att beteckningen *Q* kan användas för aktuellt område. Bestämmelsen kan t.ex. formuleras: *Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde*.

Flerbostadshus ska i huvudsak placeras utmed de breda lokalgatorna (entrégatan).
Vi anser att bestämmelsen är otydlig och behöver preciseras.

Kvarteret längst österut, söder om skolfastigheten saknar användningsbestämmelse.

Kulturhistoriska lämningar har dokumenterats inom området. Dessa forn- och kulturhistoriska lämningar bör tydligare redovisas på grundkartan.

Inom område markerad med *q₁* får en ny komplementbyggnad om högst 40 kvm med en våning uppföras. Det bör framgå om byggrätten är reglerad i byggnadsarea eller någon annan typ av area.



Under rubriken *störningsskydd* saknas det i första meningen ”*vid fasad*” efter 55 dBA ekvivalent nivå. Detta bör läggas till för att förtydliga var riktvärdet ska uppfyllas.

Det är positivt att det finns en bestämmelse om att föroreningar ska hanteras. Meningen behöver dock ändras till att *startbesked* inte får ges innan eventuella markföroreningar är avhjälpta.

Planbeskrivning

Buller och övriga hälsofrågor

Planens syfte är bland annat att bygga bostäder samt ge förutsättningar för fortsatt möjlighet att bedriva fårskötsel vid Ormbäckatorpet och att handelsträdgården får förutsättningar att finnas kvar. I dagsläget är det svårt att se att detta kan garanteras. För att avgöra om detta är möjligt krävs en utförlig utredning av handelsträdgårdens störningar så som buller, ljus, kemikalier mm.

Störningsutredningen ska ta upp vilka tänkbara störningar som kan uppkomma vid verksamheten och vilka skyddsåtgärder, t.ex. en skyddszon eller bullerplank, som behövs för att säkerställa att bostäder kan byggas i dess närhet.

Bullerutredningen ska belysa buller från verksamheten och andra verksamheter som kan inrymmas i planbestämmelsen småindustri. Enligt Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovprövning av bostäder (2015:21) bör även den framtida situationen beaktas. Därmed kan det finnas anledning att göra en framåtblick som sträcker sig längre än detaljplanens genomförandetid. Verksamheterna som påverkar planområdet bör därmed tillfrågas om vilka planer de har fram till 2035. En utredning för verksamheter på Elektronikhöjden samt för eventuella övriga angränsande kvarter utanför planområdet behöver också göras.

Har bullerutredningen tagit hänsyn till utbyggnaden av Växthusvägen och vilka förändrade trafikflöden detta kan innebära för planområdet? Det är inte längre tillräckligt hållbart att ha 2030 som målbild. En uppdatering av bullerutredningen där år 2035 beaktas måste göras.

Det saknas analys av vilket lågfrekvent buller som förekommer/kan förekomma och vilken dämpning i fasaden som behövs för att klara Folkhälsomyndighetens krav. Lågfrekvent buller förekommer från fasta installationer så som fläktar, samt för tung trafik från lastbilar och bussar.

Betesmarkerna inom området ligger i direkt anslutning till bostadsområden. Eftersom djur kan vara störande för boende genom ljud och spridning av allergener bör det utredas vilka risker som föreligger i detta fall samt om det finns möjlighet att inrätta ett säkerhetsavstånd om problem uppkommer.

Naturvärden och rekreation

Planen innebär att en stor del orörd naturmark övergår till hårdgjord och bebyggd yta. I och med detta bör en kompensation göras. Innan nästa planskede bör ett förslag på kompensationsåtgärd tas fram.



I planbeskrivningen nämns att det är en viss risk för högt slitage på naturområden genom de nya bostäderna och de minskade grönytor. Det bör utredas hur stor risken är genom att t.ex. analysera andelen friyta per invånare. Betesmarken bör exkluderas då den inte är fritt tillgänglig.

Föroreningar i mark och vatten

Ett generellt krav avseende föroreningar är att det ska vara klarlagt innan planens antagande hur dessa kan tas om hand så att planområdet blir lämpligt för sitt ändamål. Att undvika att hantera frågan kan leda till förlängda och fördyrande processer där projektets genomförande äventyras. (Naturvårdsverkets vägledning "Förorenade områden i den fysiska planeringen").

Slutsatsen av den översiktliga markundersökningen är att ytterligare undersökningar behövs eftersom det på flera fastigheter finns misstanke om föroreningar, t.ex. i grundvatten. De rekommenderade fortsatta undersökningarna bör därmed utföras så snart som möjligt och inte lämnas till bygglovsskedet. Det finns annars stora risker för att föroreningar missas samt att förseningar med stora kostnader som följd uppkommer i exploateringsskedet.

Förskola

För att inte låsa användningen till enbart förskola föreslås istället bestämmelsen *Skola*.

En förskolegårds friyta bör enligt Boverket vara 40 kvm/barn och totalt minst 3 000 kvm. Detta för att ytan på ett bra sätt ska kunna ge möjlighet till både lek, rekreation och pedagogisk aktivitet. Det framgår inte av plankartan hur stor yta som avsätts i planen. Bestämmelsen *S* bör kompletteras med information om hur stor gården ska vara, i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Ljudnivån på en förskolas friyta ska inte överskrida 50 dBA ekvivalen ljudnivå samt 70 dBA maximiljudnivå på gården, med bakgrund av rättpraxis (MÖD 4256-10). Ett tillägg om detta under störningsskydd på plankartan bör göras.

Plankartan hänvisar till illustrationsplanen för utformning av bebyggelsen. För förskolan kan detta innebära sämre störningsskydd av byggnaden än med en alternativ utformning där byggnadskroppen vrids mot den mest trafikerade delen av vägarna i planområdets utkant. En bullerutredning för förskolan inklusive friytan bör därför tas fram, så att illustrationsplanen kan uppdateras med bästa möjliga utformning på förskolan ur bullersynpunkt, så att riktvärdena i ovanstående punkt kan innehållas.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys ska utföras av alla nämnder. Då planförslaget tagits fram av kommunstyrelsen anser miljö- och bygglovsnämnden att någon ytterligare barnkonsekvensanalys inte behöver göras