



2016-11-07

Dnr Mbn 2016-841 PL

Dnr Mbn BYGG 2016-000710

Yttrande över samrådshandlingar för detaljplan för Byleden, fastigheten SKÄLBY 46:1 m.fl.

Plankarta med bestämmelser

Entréer till radhusen ska förläggas mot Byleden enligt planbestämmelsen *entréer*. Tillfarten med bil måste dock ske via husens andra sida, från lokalgatan då utfartsförbud gäller utmed Byleden. Vi ställer oss frågande till hur tillgängliga entréerna mot gatan blir då angöring från Byleden inte är möjlig. I planbeskrivningen visas typsektioner av gaturummet där entréerna till byggnaderna utmed Byleden nås via trappor från trottoarerna. Byggnaderna kommer således att ha sina huvudentréer på baksidan.

De planerade radhusen ska placeras högst fyra meter från tomtgräns mot huvudgata. Syftet med bestämmelsen är att skapa liv och småskalighet i gaturummet och ge känslan av stadsgata. På visionsbilden för Byleden som pryder omslaget till planbeskrivningen syns några av de tänka radhusen. Just dessa hus är indragna från gatan med buskage framför sig längs trottoaren. Visionsbilden överensstämmer inte med bestämmelsens syfte om entréer mot Byleden eftersom entréerna dels inte är redovisade, dels är belägna bakom växtlighet. Om radhusen placeras fyra meter från tomtgränsen mot huvudgatan skapas öppna ytor mellan husen och gatan som kan användas som uteplatser för de boende. Vi föreslår att det läggs in en planbestämmelse som motverkar förekomsten av plank på kvartersmark mot huvudgatan. Plank skulle motverka syftet med planens vision om stadsgata.

På område markerat med *lek* ska lekplats finnas. Vi anser att det är olämpligt med en tvingande bestämmelse då bygglov inte krävs för anläggande av lekplats. Bestämmelsen blir därför svår att följa upp.

Inom samma område ämnat för *lek* anges *ej parkering* som innebär att marken med undantag av cykelparkering inte får användas för parkeringsplatser. Aktuell mark är prickad och reglerar att byggnad inte får uppföras. Det innebär att marken inte får bebyggas med cykelställ som har tak. Om syftet är att sådana cykelställ ska tillåtas behöver bestämmelsen om prickmark ändras. Detsamma gäller om man vill möjliggöra för förrådsbyggnader eller andra komplementbyggnader avsedda för lekplatsen.

Bestämmelsen *p3* som innebär att ”*sektionen ska vara indragen/utdragen i förhållande till resterande sektioner av huset*” anser vi är svår att tolka och behöver därför omformuleras.



Fornlämningar har dokumenterats inom området. Dessa lämningar bör tydligare redovisas på grundkartan inom naturområdet i planområdets sydöstra del.

Det är positivt att det finns en bestämmelse om att föroreningar ska hanteras, men formuleringen måste ändras till att *startbesked* inte får lämnas innan föroreningarna är avhjälpna.

Kvarteret längst söderut, som idag är bebyggd med en bensinstation saknar användningsbestämmelse på plankartan.

Planbeskrivning

Markförhållanden

Den geotekniska undersökningen visar på att slänten närmast korsningen Byleden/Skälbyvägen i sydöst inte är lämplig för bebyggelse då stabiliteten i marken inte är tillfredställande. Vidare framkommer att kompletterande undersökningar sannolikt kommer att kunna medföra att slänten kan klassas som stabil. Ytterligare geotekniska utredningar kommer att utföras inför granskningskedet inom hela planområdet där särskilt det nämnda området kommer att studeras närmre. Vi anser att det är bra att markförhållandena blir ordentligt utredda inför nästa planskede, men ställer oss något frågande till varför kompletterande undersökningar sannolikt kommer att visa på ett annat resultat, d.v.s. att slänten är stabil.

Buller

En utförlig bullerutredning ska tas fram där hänsyn tas till framtida trafik med år 2035 som målbild.

Utredningen ska innehålla en 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 såsom fläktar, samt för tung trafik från lastbilar och bussar.

Utredningen ska även belysa buller från verksamheter som kan inrymmas i planbestämmelsen handel och kontor. 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.

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 utförligt utreda föroreningssituationen 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 kompletterande undersökningar i mark och grundvatten behövs för att få en bättre bild av föroreningssituationen och spridningsförutsättningarna. De rekommenderade



fortsatta undersökningarna bör 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 exploateringskedet.

Natur och rekreation

Det är positivt att områden med högt naturvärde bevaras med bestämmelsen *Natur*. Vi anser dock att hela det utpekade området, *område 6* på sidan 10 i planbeskrivningen ska bevaras.

Vi ställer oss positiva till att kompensationsåtgärder för förlorad natur föreslås i planen. Vi ifrågasätter dock om föreslagen åtgärd kan räknas som en sådan då en damm behöver byggas för att klara dagvattenhanteringen i området samt för klara miljökvalitetsnormen för Bällstaån innan 2021.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen är ytterst viktig i området då det sker en stor omvandling från odlingsmark till bebyggd och hårdgjord mark. Rening och fördröjning av dagvattnet har stor påverkan på om miljökvalitetsnormen i Bällstaån kan klaras till år 2021. Därför är det av stor vikt att alla frågor är utredda innan nästa planskede. Hela avrinningsområdet måste studeras för att hitta den bästa helhetslösningen. En kombination av åtgärder kommer att behöva göras vilket kan komma att påverka detaljplanen.

Dagvattenhanteringen förutsätter enligt utredningen bland annat makadamfyllda diken längs med huvudgatan. Huvudgatan beskrivs i planförslaget som en stadsgata. En tydlig vägsektionsprincip behöver tas fram för att kunna enas om vägrummets gestaltning och dess tekniska funktion vad gäller fördröjning och rening. Beräkningar vad gäller rening och fördröjning ska redovisas för denna lösning.

Skola/Förskola

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

Bestämmelsen *S* bör kompletteras med information om hur stor gården ska vara, i enlighet med Boverkets rekommendationer. En förskolegårds friyta bör enligt dessa 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.

Ytor där öppet vatten finns tillgängligt kan sällan används av förskolor då det strider mot kommunens säkerhetsriktlinjer. Multiytan vid Veddestabäcken kan därmed inte räknas in som friyta till förskolan.

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



Barnkonsekvensanalys

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