



2016-09-13

Dnr Mbn 2016-555 PL
BYGG 2016-000604**Yttrande över samrådshandlingar till detaljplan för Tallbohov,
Söderhöjden del av Jakobsberg 18:1 och 18:10 m fl.*****Plankarta med bestämmelser***

Det finns ytor på plankartan som utgörs av korsprickad mark som innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader, motsvarande fem procent av fastighetens yta. Under rubriken *Utformning* står det att varje komplementbyggnad får vara högst 30 kvm. Planområdet består i nuläget av två fastigheter som ägs av kommunen. Enligt planbeskrivningen ska fastigheten styckas. Innan denna fastighetsreglering är gjord är det svårt att avgöra hur mycket fem procent av ytan blir.

Byggrätten för flerbostadshuset är satt precis i gränsen mot allmän platsmark mot park och natur. För att undvika intrång på park- och naturmarken vid t.ex. grundläggning bör bebyggelsen hålla ett visst avstånd från egenskapsgränsen. De träd som ska sparas måste skyddas av naturbestämmelse med en viss marginal så att inte rotzonen riskerar att skadas. Om fasaderna placeras i liv med gränsen kommer stuprör att hamna över gränsen så att dagvattnet behöver samlas upp på park- och naturmarken. En lösning kan vara en smal remsa av prickmark.

Beteckningarna *g* och *x* saknar förklaring i planbestämmelserna.

Bestämmelsen *p₁* om att byggnader huvudsakligen ska placeras i bebyggelsegräns mot gata och torg anser vi är otydlig. ”Huvudsakligen” är en vag formulering.

Marken får byggas under (över) med ett bjälklag som planteras. Går denna bestämmelse att förtydligas?

Beteckningen *n₁* som innebär att träd markerade på plankartan ska bevaras förekommer på tre ställen i planbestämmelserna. Under administrativa bestämmelser står att marklov krävs för fällning av träd. Vi föreslår att beteckningen *n₁* står med på ett ställe i planbestämmelsen som *Träd markerade på plankartan ska bevaras. Marklov krävs för trädfällning, alternativt Marklov för fällning av träd kan sökas i de fall träd utgör en säkerhetsrisk.* Markering av berörda träd saknas på plankartan, vilket gör att planbestämmelsen blir svår att följa.

Byggrätten för flerbostadshuset är reglerad i bruttoarea (BTA). Vi anser att den istället kan regleras i byggnadsarea (BYA) då det kan vara krångligt att räkna BTA



på flera tusen kvm. BYA är mer hanterbart i bygglovskedet. Volymen regleras ändå genom antal våningar.

På område med prickmarkering får byggnad inte uppföras. Därmed är det möjligt att uppföra murar och plank på prickmarken. Sådana anläggningar skulle kunna inverka på gång- och cykelvägar inom området. Dessutom kan murar och plank ge upphov till en otrygg gatumiljö. För att hindra murar och plank på den prickade marken ska bestämmelsen ändras till: *Byggnadsverk får inte uppföras.*

Vad menas med *angöring till bebyggelse* för markanvändningen *TORG*?

Bestämmelsen f_1 reglerar att det ska finnas lokaler för centrumändamål eller entréer till kontor i minst 40 procent av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats. Användningsområdet för de aktuella byggnaderna är inte K, kontor. Dessa kan ändå inräknas i centrumändamål. Om kontor byggs är det då bara entréerna och inte fönster som inräknas? Det bör dessutom framgå om varje enskild byggnads fasad ska ha minst 40 procent lokaler eller om bestämmelsen gäller för hela fasadlängden? Vidare bör det framgå om det både är entréer och fönster som avses? Bebyggelsen mot Snapphanevägen omfattas av denna bestämmelse, men inte bebyggelsen mot torget. Varför inte mot Torget?

I planbeskrivningen nämns att bebyggelsen är anpassad till de fornlämningar som finns i området. Inom området finns sex stycken skyddade fornlämningar. Dessa ska markeras på plankartan.

Plushöjderna inom planområdet behöver redovisas tydligare, förslagsvis med en eller flera sektioner. Det förekommer stora höjdskillnader inom området. För att säkerställa tillgängligheten till bostäderna behövs bättre underlag för att kunna studera lutningar etc. redan i planskedet. Bestämmelsen n_1 innebär att marken är avsedd för trappa och hiss. Hur blir det med tillgängligheten om hissen inte alls byggs? Hissen får inte utgöra en förutsättning för att klara tillgängligheten till bostäderna.

Bestämmelsen n_3 reglerar att ytor för dagvattenhantering ska finnas. Aktuellt område med denna beteckning är förlagd i planens södra del inom parkmark. I vilket skede ska detta göras? Vem ansvarar för att bestämmelsen följs?

Planbeskrivning

På flera ställen i planbeskrivningen däribland under rubriken *Planförslaget i korthet* på sidan 8 står det att planförslaget innebär en ny gång- och cykelbro över E18. Det finns dock ingen närmare beskrivning i materialet hur och var denna bro ska utföras. Den redovisas heller inte på plankartan. Dessutom borde en eventuell bro hamna utanför själva planområdet. Möjligheten att öka tillgängligheten till Barkarby handelsområde och därmed till kommersiell service bygger på att den nya gång- och cykelbron byggs. Om bron är en så pass viktig del i planförslaget behövs en vidare utredning.

På sidan 6 står att *"Risken för ras och skred är liten. En fördjupad grundundersökning kommer att behövas i bygglovskedet."* I stycket nedanför står det att *"En fördjupad radonundersökning kommer att behövas i bygglovskedet."* Vi



föreslår att de två meningarna om undersökningar i bygglovskedet ska strykas helt. Markens lämplighet ska prövas i detaljplan, specifika handlingar tas in i bygglovskedet enligt PBL.

Gestaltning

Det är bra att det finns illustrationsbilder med i planbeskrivningen. De aktuella bilderna bör dock förses med klagörande bildtext att det är arkitektens visionsbild som avses.

På sidan 9 står att ”...bebyggelsen har i huvudsak...en naturlig färgsättning, och naturliga, hållbara material”. Det är oklart vad som menas med en naturlig färgsättning och naturliga hållbara material. Vilka kulörer och material som avses bör tydligare framgå. Texten om att *arkitekturen utformas i samspel med naturen...* samt en mening om att *bebyggelsen ska/bör utföras med hållbara material* kan stå kvar. Illustrationerna i planbeskrivningen visar inte en färgskala eller material som skulle kunna tolkas som ”naturliga”.

Buller

Beräknade trafikflöden för ett framtida scenario bör tas fram för minst 2035 för att bli tillräckligt hållbara. Enligt tidigare uppgifter från Trafikverket finns planer på att bredda E18. Har detta beaktats i bullerutredningen? Om inte så ska en komplettering göras med avseende på kortare avstånd och ökad trafik på vägen.

Bullerkartorna visar mycket höga nivåer både i ekvivalent och maximala nivåer, så som planförslaget ser ut idag. Inga förslag på hur detta ska åtgärdas finns framtaget och därmed kan det inte anses säkerställt att planförslaget kommer att kunna uppfylla de riktlinjer för buller som finns från flera myndigheter. För att visa att planförslaget är lämpligt för bostäder i sin nuvarande utformning måste en utredning göras som visar att det är möjligt att uppnå tillräckligt goda ljudmiljöer inomhus, vid fasad, på uteplats, i förskola samt på förskolegård. Att lämna lösningarna till ett senare skede eller till bygglovsansökan innebär en risk att planen försenas eller att bygglov inte kan ges. Åtgärderna ska leda till att de beräknade bullernivåerna ligger under riktvärden med en viss marginal, inte att nivåerna ligger på högsta tillåtna decibeltal. Detta eftersom det finns felmarginaler i beräkningar och modeller samt osäkerheter i prognoser av trafikflöden både på E18 och Snapphanevägen som inte får orsaka att riktvärden överskrids när bostäderna tas i bruk. Det redogörs dessutom för en tillgänglighetsproblematik inom planområdet som eventuellt kommer att lösas genom ökad buss- och personbilstrafik i till andra områden i kommunen på Snapphanevägen. Ett ytterligare skäl är att man alltid räknar med skyltade hastigheter i beräkningar, medan det är välkänt att betydligt högre hastigheter förekommer i verkligheten.

Lågfrekvent buller sägs inte förekomma i planområdet. Utredningen hänvisar till studier av satellitbilder, men redovisar inte dessa eller hur bedömningen har gjorts. Enligt folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus är tung trafik en vanlig källa till lågfrekvent buller. Då både E18 och Snapphanevägen trafikeras av tyngre fordon som lastbilar respektive bussar måste det anses möjligt att området utsätts för lågfrekvent buller. Resonemanget som leder till slutsatsen måste redovisas tydligt, annars måste en komplettering av bullerutredningen där lägre frekvenser utreds göras.



Förskolans gård beräknas klara 50 dB på minst hälften av ytan, enligt bullerutredningen. Eftersom gården enligt planbeskrivningen är i underkant tilltagen ytmässigt (2000 kvm) måste hela gården klara 50 dB då hela ytan måste kunna utnyttjas för lek och pedagogiskt arbete för att tillgodose barnens behov, enligt Boverkets riktlinjer, FRI 2015:1. En utredning av hur byggnadens utformning eller andra åtgärder kan vidtas för att uppnå riktvärdet 50 dB på hela gården på 2000 kvm bör göras, innan planförslaget kan anses lämplig för förskola.

Natur och rekreation

I översiktsplanen pekats skogsområden med äldre skog på mer än 3 ha ut som särskilt skyddsvärda. Därmed bör det redogöras tydligt på vilka grunder man finner det motiverat att göra avsteg från översiktsplanens avsikt att bevara denna typ av områden genom att inte bevara 3 av 6 ha av värdefull sammanhängande skogsmark.

I behovsbedömningen nämns att Tallbohovsskolan nyttjar en slinga i planområdet för löpning i idrottsundervisningen. Det redogörs inte i planförslaget för hur detta behov kan tillgodoses i den nya planen.

Den gångstig som ska gå genom området och passerar inne på privat mark. Det redogörs inte för hur kommunen säkerställer att denna kommer att vara tillgänglig för allmänheten även på sikt när marken övergår i privat ägo, t.ex. genom servitut.

Dagvatten

Dagvattenutredningen beskriver ett antal åtgärder för att fördröja dagvatten inom området. Ingen av dessa åtgärder återfinns i plankarta och bestämmelser, vilket innebär att de riskerar att inte vara genomförbara i ett senare skede. Avsättning av lämpliga ytor för t.ex. fördröjningsdammar bör göras i plankartan för att säkerställa att dagvattnet kan hanteras på ett bra sätt och inte riskerar att öka föroreningsbelastningen till framför allt Bällstaån.

Grönytefaktor är en positiv åtgärd för både grönska inom området och fördröjning av dagvatten. Det kan dock inte räknas in som en permanent åtgärd för att lösa problem med överskott på dagvatten eftersom kommunen inte har rådighet över att dessa åtgärder blir bestående i ett längre perspektiv.

Förskola

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

En förskolegårds friyta bör vara 30-40 kvm/barn eller totalt minst 3000 kvm. Området för förskolan behöver därför utökas med ytterligare 1000 kvm. Detta för att ytan på ett bra sätt ska kunna ge möjlighet till både lek, rekreation och pedagogisk aktivitet. Parkering för personal och lämnande föräldrar samt cykelparkering måste gå att lösa utan att inkräkta på förskolegårdens yta.

Förskolegården ska ligga i direkt anslutning till byggnaden (FRI 2015:1), vilket bör framgå av planförslaget.



Om lektyor eller liknande ska placeras upphöjt på tak utgör dessa endast ett komplement till gården. Ytor på byggnader kan inte räknas in i de 3000 kvm som riktlinjerna anger.

Eftersom kommunen anlägger förskolor med tillagningskök måste möjlighet finnas att installera fettavskiljare i anslutning till byggnaden.

Bästa möjliga utformning för förskolegården är att lämna den naturliga marken orörd så mycket som möjligt då det aldrig går att skapa en så god naturlig giftfri miljö med variation i höjd och material på konstgjord väg (FRI:2015). Det bör framgå att detta är avsikten.

En förskolegård ska ha goda ljusförhållanden vilket innebär att det ska finnas både skuggiga delar och solinstrålning på platsen (FRI:2015). En skuggstudie ska därför tas fram för förskolan.

Övrigt

En generell brist i planprocessen är att man vid ett initialt skede låst sig vid en utformning av området som en enskild entreprenör förespråkar. Gestaltning och byggnadsstil blir därmed styrande för hur området planeras och föranleder att området inte utformas optimalt för platsens förutsättningar avseende framför allt buller men även rekreation, natur, fornminnen och andra viktiga aspekter ur ett hållbarhetsperspektiv.