



2016-11-11

Dnr Ten 2016/605

Yttrande över detaljplan för Byleden, fastighet Skälby 46:1 m.fl.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 400 bostäder, en förskola samt handel och kontor. Planen ska även omvandla Byleden från dagens landsvägskarakter till en stadsgata med effektivt och sammanhållet gaturum.

Översvämningar

Översvämningssytor och utjämningsvolymerna behövs inom Bällstaåns avrinningsområde för att ta hand om de befintliga vattenvolymer. Ett helhetsgrepp över översvämningssituationen i avrinningsområdet behövs. Förhoppningen är att planförslaget kan bidra till att översvämningssituationen i avrinningsområdet minskar genom att placera översvämningssytor och utjämningsvolymerna inom planområdet. Detaljplanen behöver även möjliggöra åtgärder för att förhindra översvämningarna utanför planområdet.

Redan idag är stora delar av området översvämningssår vid mindre regn och grundvattennivån är hög. Tekniska nämnden delar uppfattningen att det finns risk att planen inte är förenlig med miljöbalken 2 och 3 kap. För att minska dessa risker skulle översvämningssområdet kunna avsättas som parkmark istället för att bebyggas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

För att möjliggöra att miljö kvalitetsnormer uppnås i Bällstaån behöver även detaljplanen inkludera åtgärder för att rena dagvatten från områden utanför planområdet. Åtgärder och platser inom planområdet där reningen kan ske måste redovisas och framtagna utredningars resultat behöver implementeras i planen.

Beräkningar visar att föroreningar behöver reduceras ytterligare jämfört med nuvarande markanvändning för att klara god vattenstatus och miljö kvalitetsnormer för vatten. Dagvattenutredningen behöver visa att detta kan uppnås.

Planbestämmelser som säkerställer att miljö kvalitetsnormerna uppnås ska ingå i planförslaget. Den delen av ekologiska statusen som rör föroreningar, den kemiska statusen och övriga parametrar som rör ekologiska statusen behöver också ingå.

God vattenstatus i vattendrag påverkas i hög grad av dess omgivning, främst genom att föroreningsbelastningen påverkas. För att uppnå god vattenstatus behöver därför ytan mellan vattendrag och bebyggelse öka.



Planförslaget behöver kompletteras med hur den ekologiska statusen för Veddestabäcken kan förbättras t ex genom att låta bäcken slingra sig fram i landskapet. Illustrationsplan där Veddestabäckens sträckning framgår saknas och behöver tilläggas.

Föroreningar

Inom vissa områden i planen har markföroreningar påvisats och man har i planbeskrivningen angett att spridningsrisken i de områdena är stor. Föroreningarna finns redan i grundvattnet. Trots det står det bara att ”Inga akuta åtgärder bedöms som nödvändiga med hänsyn till nuvarande markanvändning” (sid 16 planbeskrivningen). Ytterligare utredningar behövs innan granskningsskedet för detaljplanen för att komma fram till åtgärder för att förhindra att föroreningarnas spridning till Veddestabäcken och till människor. Spridningen i mark både i plan och i djup, grundvattnet och Veddestabäcken samt hur saneringen ska gå till är viktiga aspekter som kan komma påverka detaljplanen.

Placeringen av förskolan ligger inom ett område som är förorenat från en gammal cistern inom en nedlagd handelsträdgård. Även en av dagvattendammarna ligger inom ett känt förorenat område. En annan placering bör därför utredas.

Småvatten

Planförslaget innebär att småvattenområdet i planens västra del försvinner. En rekommendation är att kontakta Länsstyrelsen för att undersöka om det är möjligt att få dispens från markavvattningsförbudet och få tillstånd för detta.

Erfarenheten från andra projekt är att det är svårt att uppfylla dispensvillkor. Om dispens från markavvattningsförbudet ges kommer det kräva en kompensation för att ersätta de naturvärden som förloras på grund av att området med småvatten bebyggs. Det går inte, som det föreslås i planbeskrivningen, att kompensera småvattnet med en dagvattendamm. Innan beslut tas om byggande i småvattenområdet rekommenderar nämnden att det utreds om en kompensation är genomförbar.

Ytor för dagvattenhantering

Det är positivt att mark har avsatts för dagvattenhantering men området är troligen inte tillräckligt och ligger inom ett översvänningsområde vilket behöver beaktas. Det behöver avsättas fler ytor för att kunna rena och fördröja dagvattnet både från detaljplanen och från områden utanför detaljplanen. Översvänningsutredningar som är gjorda visar att det behövs två större översvänningsytor inom planområdet. Av de två områden som utredningen föreslagit har det ena (väster om Byleden) planerats för bebyggelse, vilket gör att denna yta behöver skapas någon annanstans i planområdet.

Beräkningar pekar på att ett större magasin behöver anläggas i korsningen Byleden/Skälbyvägen. Det är oklart var detta magasin ska placeras, i eller utanför planområdet. En förstudie behöver göras för att undersöka möjligheterna att anlägga ett magasin med den nödvändiga funktionaliteten.

Enligt planbeskrivningen ska makadamdiken anläggas längs hela Byleden men placeringen behöver tydliggöras både i plankartan och i illustrationer. I liggande förslag saknas de i plankartan och vissa illustrationer. För att upprätthålla reningseffekten



behövs skötsel och detta behöver belysas genom att bl.a. redovisa kostnadseffektiviteten av åtgärden jämfört med andra åtgärder.

För att åtgärden ska överensstämma med planen om Byleden som en stadsgata behöver den utformas på stadsmässigt sätt. En tydlig vägsektionsprincip behöver tas fram för att kunna enas om väggrummets gestaltning och dess tekniska funktion vad gäller fördröjning och rening. Beräkningar vad gäller rening och fördröjning ska redovisas för denna lösning.

Planbestämmelser

Det är bra att planbestämmelserna anger ett krav på flödesfördröjning för fastighetsmark. Motsvarande planbestämmelse för de kvarter som inte är bostadskvarter behövs. Det behövs även planbestämmelser för att minska föroreningsbelastningen på Veddestabäcken och Ballstaån, samt för att andra kvalitetsfaktorer/parametrar.

Markförutsättningar

Området kring Veddestabäcken ligger inom ras- och skredriskområde. Detaljplanen och dagvattenutredningen måste belysa och beakta dessa förutsättningar. Bebyggelse, vägar eller dagvattenåtgärder behöver ligga utanför detta område om stabiliserande åtgärder inte är möjliga och kan redovisas.

Planbeskrivningen anger att det råder risk för skred, ras och instabilitet. Tekniska nämnden anser att en mer detaljerad geoteknisk utredning behöver göras innan detaljplanens granskningskede.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning behöver revideras och kompletteras, nedan följer förslag på ändringar som sedan behöver föras in i planbeskrivningen.

Dagvattenutredningen behöver inkludera samtliga dagvattenanläggningar och översvämningsytor som behövs inom planområdet för att klara reningsbehov och undvika översvämning både för Ballstaåns avrinningsområde och för detaljplanen.

I dagvattenutredningen har fördröjningsbehovet inte beräknats med det dimensionerade regn som tidigare gjorda utredningar visar. Nuvarande planförslag stämmer inte heller med de markanvändningar som används i dagvattenutredningen. Nya beräkningar behöver därför göras. En omräkning kan påverka de utjämningsvolym som krävs på kvartersmarken samt den dammvolum som beräknats. Beräkningarna av reningseffekten för reningsåtgärderna behöver också ses över.

En karta över dagvattensystemet behöver läggas till. Det behöver redovisas hur vatten ska ledas från de olika områdena till de olika åtgärderna. Detta påverkar bl. a i sin tur dimensionering av fördröjningsåtgärder. Åtgärdsförslagen behöver redovisas mer konkret med storlek, volym, placering, reningseffekt mm.

Beräkningar visar att vi behöver reducera föroreningarna jämfört med nuvarande markanvändning för att klara god vattenstatus och miljökvalitetsnormer för vatten. För fosfor t ex behövs en minskning på åtminstone 1kg/ha,red/år jämfört med nuvarande markanvändning. Dagvattenutredningen behöver visa hur detta ska uppnås.



Dagvattenutredningen måste tydligare redovisa att förslagna åtgärder är möjliga med tanke på markens geotekniska förhållanden och den höga grundvattennivån.

Gator och trafik

En cirkulationsplats behöver kunna anläggas i korsningen Skälbyvägen-Ekvägen. Det är även viktigt att säkerställa att det finns utrymme för gång- och cykelbanor runt om cirkulationsplatsen. Fastighetsgränserna behöver anpassas efter detta.

Möjligheten att integrera Bärnstensvägen i den nya strukturen behöver studeras, vägen saknar i dagsläget vändplats.

I planen föreslås en allmän väg anläggas mellan Skälbyvägen och Byleden, det föreligger en risk att vägen används som alternativ väg om köbildning uppstår i korsningen Skälbyvägen/Byleden. Vägen kan istället utformas som en infart till den föreslagna matvarubutiken intill.

Lokalgatan som leder till en park i norra delen av planområdet behöver anlägga en vändplats i slutet av vägen.

De fastigheter som ligger vid lokalgatornas anslutning till Byleden behöver ha fasade fastighetshörn. Sikttrianglar med sidor om minst 10 meter ska säkerställas i alla korsningar.

Utfartsförbud bör gälla inom planens gränser på Skälbyvägen väster om Byleden. En busshållplats med väderskydd finns på Skälby 3:18 vilket är privat mark. Fastighetsgränsen bör justeras så att detta väderskydd ligger på allmän platsmark eller att väderskyddets funktion säkerställs inom privat mark.

Avfall

Nämnden rekommenderar maskinell hämtning av hushållsavfall inom planområdet, hushållsavfallet innefattar restavfall och matavfall. Det ska även i flerfamiljshus finnas ett avfallsutrymme, alternativt underjordsbehållare, med plats för källsortering för insamling av producentansvarsavfall

Fastighetsinnehavare av flerbostadshus inom planområdet ska se till att hämtningsställe för grovavfall finns i bostadsområdet.

Den återvinningsstation som idag är placerad på parkeringen vid Brasvägen/Byleden bör omplaceras någonstans inom planområdet för att främja utsorteringen av avfall som faller under producentansvar.

I sådana livsmedelsverksamheter som avses i livsmedelslagen ska matavfall sorteras ut. Livsmedelsverksamheter ska även ha fettavskiljare.