



2016-11-15

Dnr Ten 2016/428

Granskning av detaljplan för äldreboende vid Smedvägen, fastigheten Kallhäll 1:34 och del av fastigheten Kallhäll 1:1.

Kommunstyrelsen beslutade 2015-06-15 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta en detaljplan för ett äldreboende vid Smedvägen i Kallhäll. Äldreboendet inrymmer ca 54 bostäder och föreslås utformas som en vinkelbyggnad i tre våningar samt en fjärde indragen våning. Planförslaget har remitterats till tekniska nämnden för granskning 2016-11-02.

Miljö kvalitetsnormer

Det är oklart om planen medför att miljö kvalitetsnormerna kan uppnås. Dagvattenutredningen redogör visserligen för att föroreningshalterna efter föreslagen rening uppfyller kraven. Men eftersom föreslagen dagvattenhantering är att de inritade områdena i Figur 5-1 utgörs av regnbäddar och eftersom det bara kan anläggas regnbäddar i vissa delar av områdena fungerar inte den föreslagna dagvattenlösningen.

Dessutom har en ovanligt hög reningsgrad, speciellt för metaller för den föreslagna lösningen, använts och kvävebelastningen kommer till och med öka.

Översvämning

Nämnden vill fortfarande att planförslaget beaktar befintligt översvämningssområde och tar hänsyn till den översvämningssyta och utjämningsvolym som framkommit utifrån skyfallsanalysen 2016.

Planförslaget anger att dagvattnet ska ledas ut från planområdet via parkeringsytor och vägar mot Mälaren vid t ex ett 100-årsregn. Förslaget är inte bra eftersom det medför mer översvämning på andra områden utanför planen. Istället bör t.ex. fördröjningsvolym i form av magasin eller nedsänkta översvämningssytor eftersträvas.

Enligt planbeskrivningen ska höjdsättningen utföras så att dagvattnet från exploateringen inte riskerar ledas in i lågområdet. Det är viktigt att tillägga att höjdsättningen måste ske på ett sätt så att inte översvämningssriskerna utanför planområdet ökar.

Planbestämmelser

De renings- och fördröjningsåtgärder som framkommit i dagvattenutredningen behöver föras över till planförslaget, som fortfarande saknar områden avsatta för rening och/eller fördröjning av dagvatten. De områden där bl.a. regnbäddar behövs för att ta



emot kommunalt trafikdagvatten (från vägen och parkeringen) ska planläggas för dagvattenrening och anges i plankartan.

En av planbestämmelserna är att minst 45 % av takytan ska vara gröna tak. Det behöver förtydligas att med det menas att det ska vara ett sedumtak eller motsvarande. I dagvattenutredningen står det att den ökade kvävehalten mest troligt beror på anläggning av gröna tak på vårdbyggnaden. Om så är fallet så behövs reningslösning för kvävet för att kunna genomföra gröna tak.

Planbestämmelse som säkerställer att höjdsättningen görs så att instängda lågpunkter undviks behövs. Det vore även lämpligt att komplettera planbestämmelserna med en lägsta golvhöjd högre än beräknad översvämningsnivå för att minimera risken för skador vid eventuella översvämningar.

Rening

Riktlinjerna för dagvattenhantering säger att sediment- och oljeavskiljning ska finnas för parkeringar med över 40 platser. Men med tanke på att området ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde och att antal parkeringsplatser är ca 39, vidhåller nämnden att dagvatten från p-platsen ska omhändertas genom sediment- och oljeavskiljning.

Det framgår inte om hänsyn tagits till nämndens tidigare synpunkt att: Vid den norra kantstensparkeringen längs Smedvägen förordas att det befintliga dagvattendike som planeras att kulverteras ersätts med om möjligt likvärdig lösning.

Dagvattenutredningen

För att kunna ta ställning till vilka åtgärder som är nödvändiga att säkerställa med planbestämmelser och markreservation behöver ställning bl.a. tas till åtgärdernas genomförbarhet och effekt. Utredningen behöver därför redovisa åtgärdsförslagen mer konkret och tydligare redovisa lösningarna för rening respektive fördröjning.

För utjämning framgår det att endast 20 % av den föreslagna dagvattenlösningen behövs om ingen hänsyn tas till det befintliga översvämningsområdet. Men för rening verkar dagvattenutredningen räkna med alla tre områden kring vårdboendet ska ha regnbäddar. Det är viktigt att föreslagen dagvattenlösning är realistisk så att beräknade föroreningar blir realistiska. Området öster om äldreboendet har reserverats för ledningar, vilket gör det olämpligt att lägga regnbäddar där. I området väster om äldreboendet planeras en gårdsmiljö och norr om äldreboendet planeras en lastkaj, vilket innebär att endast delar av dessa områden kommer att kunna användas till regnbäddar.

Det framgår inte på principskissen Figur 5-1 var bräddledningarna som ska anslutas till befintligt ledningsnät ska placeras och hur de ska anslutas till det kommunala dagvattennätet. Detta behöver utredas, så det kommer att fungera i praktiken.

Enligt principskissen ska dagvatten från den allmänna gatan ledas till en regnbädd på den privata fastighetsmarken, vilket inte är önskvärt, då det ställer krav på avtal för att säkerställa ansvars- och kostnadsfördelningen mm. Det är bättre om kommunal mark kan avsättas vid vägen dit väg dagvattnet kan ledas.



Flödesberäkningarna och åtgärderna har inte delats upp på kommunal respektive privat mark, utan har endast utförts för hela planområdet tillsammans, vilket gör det svårt att avgöra om föreslagna åtgärder för fördröjning kan komma till stånd och att rätt område avsätts för fördröjning. Detsamma gäller för föreningensberäkningarna och åtgärder för rening.

Ledningsrätter

En förutsättning för planens genomförande är att samförstånd kan uppnås med Norrvatten angående exploatering av delar av deras ledningsrättsområde. Det berör anläggandet av parkeringsplatsen och sopsugsledning. Det riskerar också bli trångt att förlägga sopsugsledning mellan ny byggnad och Norrvattens ledning.

Plankarta

Elnätstationen saknas i plankartan.

Gator och trafik

Det är viktigt att säkerställa att slänter inte hamnar på kvartersmark.

De 16 allmänna parkeringarna ska hållas på allmän platsmark.

Gångbanan kan, med en mindre justering, utgöra en tydlig avgränsning mellan de 16 allmänna parkeringarna och parkeringarna på kvartersmark.

Ett förtydligande angående hur fjärrvärme ska anläggas behövs då ett stort schaktarbete troligen kommer krävas.

Teknisk försörjning

Ansvar för genomförandet av omläggningen av elservisledning behöver framgå tydligt.

Ekonomiska frågor

En genomförandeplan behövs upprättas där ett förtydligande av ansvarsfördelningen vid beställningar av arbeten behövs göras. Detta är särskilt viktigt eftersom kommunen förefaller ska bygga om alla allmänna ytor som krävs för att genomföra planen. Då behöver t.ex. befintliga ledningar flyttas och nyanläggning ske. Samordning med och ansvarsfördelning, inte minst ekonomiskt, visavis byggherrar blir därför viktig.

Avfall

Livsmedelsverksamheter ska sortera ut matavfall och ha en rätt dimensionerad fettavskiljare.

Benämningen hushållsavfall ska ersättas av ordet restavfall.