

Natur- och trafiknämnden

Remiss - Detaljplan för Dalkarlsängen södra, del av fastigheterna Bo I:608 m.fl. i Boo

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga Förslag till yttrande.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att förbättra miljön i området som är förorenad av tippverksamhet, skapa ett förbättrat trafiksystem i sydöstra Boo och bidra till att lösa behovet av skolplatser i området. Planen möjliggör att Dalvägen förlängs till Boovägen, tillskapar skollokaler, verksamheter och bostäder samt åtgärdar befintlig tipp (deponi) genom att sluttäcka och skapa ett rekreationsområde.

Planförslaget möjliggör tillskapande av skollokaler för cirka 950 elever, cirka 130 nya bostäder och verksamhetslokaler motsvarande cirka 16 500 kvadratmeter bruttoarea. Två områden för bostäder (B) föreslås, ett på Rönnvägen och ett vid Dalvägen-Boovägen. Planförslaget innehåller två områden med markanvändning småindustri, kontor och handel av sådan art att närboende inte vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Verksamhetsområdena kan generera 200–500 arbetstillfällen med ett antagande om 30–80 kvadratmeter bruttoarea per arbetsplats, beroende på verksamhetstyp.

Utformning av planförslagets all bebyggelse ska studeras vidare till detaljplanens granskningsskede ur bland annat bullerperspektiv.

Skogspartiet med blandskog utmed bergsbranten i planområdets södra del föreslås bibehållas, samt mindre delar av de nordliga skogspartierna. I övrigt avses resterade naturmark planläggas som kvartermark.

Påverkan på arter som är listade i artskyddsförordning och art- och habitatdirektivet ska utredas vidare.

Planområdet bevarar inga utpekade kulturmiljövärden även om området ger uttryck för Nackas karaktäristiska hållmarksterräng.

Dagvatten planeras att hanteras i områdets lågpunkter, vilket överensstämmer med kommunens dagvattenstrategi.

Planförslaget medger en förbättring av trafiksystemet genom den nya sammankopplingen av Dalvägen till Boovägen. Detta gör att Sydöstra Boo och närliggande områden blir tillgängliga för samtliga trafikslag, framförallt kollektivtrafiken kan utvecklas och gång- och cykeltrafiken förbättras genom egen bana utmed den nya Dalvägen.

Planförslaget är utformat för att i framtiden möjliggöra en ny trafikplats som kopplar samman Värmdöleden med Boovägen. På plankartan visas en möjlig utformning av trafikplatsen med illustrationslinjer. En koppling av Dalvägens förlängning med Boovägen är möjlig även utan att trafikplats Boo kommer till.

Ärendet

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att förbättra miljön i området som är förorenad av tippverksamhet, skapa ett förbättrat trafiksystem i sydöstra Boo och bidra till att lösa behovet av skolplatser i området. Planen syftar även till att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter och arbetsplatser samt att bidra till bostadsförsörjningen. Vidare syftar planen till att skydda delar av värdefull natur inom området och att bidra till en hållbar lösning för hantering av dagvatten i sydöstra Boo.

Planen möjliggör att Dalvägen förlängs till Boovägen, tillskapar skollokaler, verksamheter och bostäder samt åtgärdar befintlig tipp (deponi) genom att sluttäcka och skapa ett rekreativsområde.

Nya byggnader

Planförslaget möjliggör tillskapande av skollokaler för cirka 950 elever, cirka 130 nya bostäder och verksamhetslokaler motsvarande cirka 16 500 kvadratmeter bruttoarea. Bebyggelsen är anpassad för att lämna plats till planerade ramper till trafikplats Boo. Områden som inte får bebyggas regleras med prickmark.

Planförslaget möjliggör en byggrätt för skola (S) med byggnadsarea 3 500 kvadratmeter för huvudbyggnad. Idrottshall och komplementbyggnader tillåts om 1 000 kvadratmeter byggnadsarea (e3). Skolan möjliggör för 950 elever med en idrottshall som täcker behovet för skolverksamheten. Markanvändningen skola möjliggör även förskola. Intilliggande grönytor om sammanlagt cirka 7 hektar planeras nyttjas för utevistelse för skolan. Inom skolans kvartermark finns plats för skolans behov av bil- och cykelparkering.

Bostäder

Två områden för bostäder (B) föreslås, ett på Rönnvägen och ett vid Dalvägen-Boovägen. Dessa ska anpassas väl till terräng och natur, och förhålla sig till ekar med höga naturvärden i söderslätten mot Dalvägen. Vid korsningen Dalvägen-Boovägen föreslås en byggrätt för

flerbostadshus motsvarar ungefär 125 lägenheter. Flerbostadshusen har kollektivnära läge och har närhet till rekreationsområde, vilket gör det lämpligt med en lite tätare bebyggelse.

Avfallshantering

Utrymme för avfallshantering ska lösas inom kvartersmark. Bostäderna bör ha sortering av flera fraktioner såsom mat- och restavfall, tidningar och förpackningar. Avfallet från verksamheter ska hanteras separerat från bostädernas avfall.

Verksamheter

Planförslaget innehåller två områden med markanvändning småindustri, kontor och handel av sådan art att närboende inte vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Verksamhetsområdena kan generera 200–500 arbetstillfällen med ett antagande om 30–80 kvadratmeter bruttoarea per arbetsplats, beroende på verksamhetstyp.

En infartsparkering möjliggörs genom bestämmelse P i det västra verksamhetsområdet.

Buller

Bostäderna i planförslaget klarar i stort de reglerade bullerriktvärdena. Vid planförslagets flerbostadshus klarar bostäderna riktvärden utan andra åtgärder än utformning av byggnaderna, med undantag från några enstaka lägenheter där det behövs några lokala åtgärder vid balkonger. Planförslagets nordöstra verksamhetsbyggnad skärmar av buller från Värmdöleden till radhusen och skolgården. Utan denna verksamhetslokal uppfylls dock inte riktvärdena för bostäder vid radhusen, och området på skolgården som innehåller riktvärdet 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå minskar. Utformning av planförslagets all bebyggelse ska studeras vidare till detaljplanens granskningsskede ur bland annat bullerperspektiv.

Mark och växtlighet

Skogspartiet med blandskog utmed bergsbranten i planområdets södra del föreslås bibehållas, samt mindre delar av de nordliga skogspartierna. I övrigt avses resterade naturmark planläggas som kvartersmark. Träd skyddas med planbestämmelse n4 inom vissa delar av skolområdet, samt i en del av det östra verksamhetsområdet som utgörs av en slänt.

Befintlig vegetation försvinner på det sluttäckta området, tryckbankarna och vid dammarna. Vegetationen ersätts med ängssådd på kullen och tryckbankarna. Vid dammar och våtmark föreslås våtmarksväxter och strandvegetation enligt systemhandlingens PM – landskapsgestaltning. Växtvalet ska utredas vidare. Kullens höjd ökar, vilket leder till mer skugga på kullens norra sida och att föreslagen skolgård delvis skuggas av kullen under morgon och förmiddag under mörkare årstider. Kommunen planerar att vintertid nyttja kullens skuggiga norrsida för allmän pulkabacke.

Natur

Planens genomförande innebär att områden med gamla träd och rödlistade arter försvinner samt att befintliga lekvatten påverkas. Därmed bedöms planen innebära negativa konsekvenser för den norra delen av nyckelbiotopen. Det utpekade barrskogssambandet påverkas också negativt. De landmiljöer som identifierats för groddjur bedöms också påverkas. Miljöer för småfåglar påverkas vid övertäckningen av deponin, men fler möjliga lek miljöer för groddjur tillkommer genom anläggning av dagvattendammar och våtmark. Påverkan på arter som är listade i artskyddsförordning och art- och habitatdirektivet ska utredas vidare.

Dagvatten

Dagvatten planeras att hanteras i områdets lågpunkter, vilket överensstämmer med kommunens dagvattenstrategi. Dammar och våtmarker anläggs på allmän platsmark park och natur för rening och fördröjning. Det totala ytbehovet för rening är 8 000 kvadratmeter och utjämningsbehovet är 17 000 kubikmeter. Anläggningarna ska även ta emot dagvatten som uppkommer inom kvartersmark. Särskilda krav kommer att behöva ställas inom kvartersmark och kommer redogöras i detaljplanens granskningsskede.

Dammarna planeras ha en vattenspegel för att uppnå sedimentation i de djupaste delarna av anläggningen. Upptag av sediment sker ungefär var 10:e år beroende på tillväxttakten. Under perioden då slamsugning av sediment görs följer även en stor andel vatten med i upptaget som behöver avvattnas tillbaka till dammen innan slammet transporteras bort för deponin.

Allmänna ledningar och diken som behöver göra intrång på kvartersmark regleras med u1.

Rekreation och park

En skötselbeskrivning har tagits fram för det sluttäckta området. Det planeras även tas fram en skötselplan för dammarna, våtmarkerna och områdena intill dessa för att säkerställa en god skötsel av hela området samtidigt som säkerhetsaspekter tas i beaktande. Växtmaterialet vid dammarna måste vara robust och klara rensning av sediment. Belysning vid pulkabacke och andra aktivitetsytor planeras utformas med diskret ljussättning och identitetsskapande gestaltning.

Lek och utevistelse

Den sluttäckta deponin planeras utformas till en allmäntillgänglig grön kulle för lek och rekreation med pulkabacke i den östra delen. Den östra våtmarken planeras att omgärdas av en vall uppbyggd kring en miljöspont. Utformningen av vallens slänter beror bland annat på geotekniska förutsättningar. Arter kan väljas för att skapa en naturlig miljö med biologisk variation.



Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet bevarar inga utpekade kulturmiljövärden även om området ger uttryck för Nackas karaktäristiska hällmarksterräng.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att Dalvägen förlängs och kopplas samman med Boovägen. Förlängningen regleras som huvudgata med väghöjder. Gatan utformas för att klara busstrafiklaster, med gång- och cykelbana på den södra sidan av vägen och gångbana på den norra sidan. Kollektivtrafiken planeras byggas ut i sydöstra Boo genom att Dalvägen och Dalvägens förlängning dimensioneras för busstrafikering och projekteras med busshållplatser. Inom planområdet och utmed förlängningen av Dalvägen planeras en timglashållplats i närheten till den planerade skolan. Timglashållplatsen medför en hastighetsdämpande effekt på trafiken längs vägen. Planförslaget har ett in- och utfartsförbud mot Boovägen samt mot stora delar av Dalvägens förlängning i syfte att reglera säkra in- och utfarter. Flerbostadshus kvarteret och det östra verksamhetsområdet angörs från Dalvägens förlängning. Det västra verksamhetsområdet angörs från Boovägen och Ripvägen. Radhuskvarteret angörs från Rönnvägen. Skolan angörs från både Dalvägens förlängning och från Boovägen vid befintliga infarten till Dalkarlsvägen.

En infartsparkering möjliggörs genom bestämmelse P i det västra verksamhetsområdet.

Planförslaget medger en förbättring av trafiksystemet genom den nya sammankopplingen av Dalvägen till Boovägen. Detta gör att Sydöstra Boo och närliggande områden blir tillgängliga för samtliga trafikslag, framförallt kollektivtrafiken kan utvecklas och gång- och cykeltrafiken förbättras genom egen bana utmed den nya Dalvägen.

Planförslaget är utformat för att i framtiden möjliggöra en ny trafikplats som kopplar samman Värmdöleden med Boovägen. På plankartan visas en möjlig utformning av trafikplatsen med illustrationslinjer. En koppling av Dalvägens förlängning med Boovägen är möjlig även utan att trafikplats Boo kommer till.

Trygghet och säkerhet

Med verksamheter, skola och bostäder inom planområdet skapas rörelse under flera tider på dygnet. Det sammanhängande anlagda parkområdet med dammar och kulle har potential att bli en målpunkt för rekreation.

Släntlutning på dammar bör optimalt vara 1:5 till 1:7 för att minska risken för drunkningsolyckor. I praktiken kommer de flesta slänter ner mot dammarna att styras av vägslänterna och tryckbankarnas slänter. På de platser där det blir en högre släntlutning behövs räcken för att skapa en säker miljö. Räcken kommer också behövas vid vägens slänter på platser med en högre släntlutning än 1:3. För att förhindra pulkaåkning ner på vägen behövs någon typ av vegetation vid kullens fot. Slänternas utformning och vegetation planeras studeras vidare under planprocessen.



Ny gatubelysning planeras längs Dalvägens förlängning samt förstärkt belysning vid övergångsställen. Kullen förblir mörk men aktivitetsytor såsom pulkabacke och lekplatser planeras få belysning. Som identitetsskapande faktor planeras en ljusinstallation i form av svampar att uppföras med höjd om 2,7 till 3,4 meter.

Parkering

Parkering löses inom kvartersmark för samtliga kvarter med bostäder, skola och verksamheter. Möjlighet till infartsparkering finns inom det västra verksamhetsområdet. Parkering på skolans kvartersmark inom det låglänta området får inte hårdgöras med anledning av att infiltration av vatten ska vara möjligt samt att området beräknas få sättningar av varierande omfattning.

Det är önskvärt att detaljplanen möjliggör så många infartsparkeringsplatser som möjligt i det området som är avsedd bl.a. för parkering.

Risk

Planförslaget innebär att ett skyddsavstånd ska hållas mellan Värmdöledens väggkant och bebyggelse. Skyddsavståndet föreslås vara 30 meter och regleras med prickmark, där byggnader inte får uppföras. Enligt framtagen riskutredning behöver skyddsavstånd kombineras med riskreducerande åtgärder för att nå en acceptabel risknivå

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i sluttäckning av Bootippen och allmän infrastruktur, såsom vägar och dagvattendammar. Inom planområdet kommer kvartersmark markanvisas till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed ska kommunen genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

Bilagor

- 1 Förslag till yttrande
- 2 Samrådshandlingar

Bengt Stenberg
Enhetschef
Trafikenheten