

Miljö- & stadsbyggnadsnämnden

Studentbostäder Alphyddan

Detaljplan för studentbostäder Alphyddan, del av Sicklaön 40:11 och 80:43,
Alphyddevägen, Nacka kommun
KFKS 2012/684-214

Tekniska nämnden lämnar följande yttrande

Gångbanan på norra sidan

Den befintliga gångbanan på norra sidan av Alphyddevägen är smal. Gångbanan ska byggas om och breddas i samband med planläggning av studentbostäderna.

Vägräcke utmed tillfartsvägen

Den nya enskilda tillfartsvägen bör kompletteras med ett vägräcke på den nordöstra sidan i den skarpa kurvan för skydd för avåkning.

Konsekvenser

Om räcke saknas i den skarpa kurvan som dessutom har en brant lutning ökar risken för avåkning och allvarliga olyckor.

Vändzonen

Vändzonen ska ha en radie på minst 9 meter för att undvika backning av tunga fordon.

Konsekvenser

Lastbilar, sopbilar samt snöröjningsfordon kan inte vända på en vändzon med en radie mindre än 9 meter. Om ett tungt fordon måste backa för att vända, ökar riskerna för olyckor med oskyddade trafikanter.

Avfallshantering

Det enda som står i handlingarna är att avfallshantering för samtliga bostäder sker vid Alphyddevägen.

Innan granskning ska val av avfallssystem för restavfall och matavfall samt placering av dessa redovisas. Även en redovisning av hur sophämtningsfordonet ska angöra samt hur tillgängligheten för boende i husen som inte ligger längs Alphyddevägen ska uppfyllas.



Spillvattentunnel kan innebära restriktion vad gäller schakt- och sprängningsarbete

En spillvattentunnel finns på sydöstra sidan av planområdet som behöver markeras på plankarta. Detta innebär prövning av restriktion vad gäller schakt- och sprängningsarbete behöver göras varför kontakt med VA-huvudmannen skall ske innan arbeten påbörjas.

Konsekvenser

Skador kan uppstå på tunneln och på ledningar i den om t ex sprängnings- och schaktarbeten görs utan tillräckligt skyddsavstånd.

Hydraulisk och kapacitetanalys på spillvattennätet

Kapaciteten för att försörja planområdet med vatten är tillräcklig. Dock måste en hydraulisk och kapacitetanalys på spillvattennätet genomföras. För att kunna ansluta planområdet till spillvattenledningsnätet behöver VA-verket dra fram ca 150 m spillvattenledning. Teknikutrymme för t ex vattenmätare ska finnas vid anslutningspunkten för lamellhusen på planområdets norra del.

Konsekvenser

Det befintliga spillvattennätet kan behöva renoveras/dimensioneras upp för att undvika ökade problem i intilliggande delar av systemet. Det bör förtydligas att det är exploatören/fastighetsägaren som ska anlägga och bekosta VA-ledningar inom kvartersmark.

Dagvattenutredning kompletteras

Dagvattenutredningen ska visa om det finns möjlighet att avleda del av dagvatten norr om planområdet. Utflöde från fördröjningsanläggningen ska vara av den volymen att det inte orsakar negativ påverkan på det redan överbelastade systemet nedströms vid Planiarondellen i Sickla.

Konsekvenser

Det är viktigt med lokalt omhändertagande såsom t ex fördröjning inom planområdet. Annars finns risk för att översvämningsproblemen som kan inträffa vid kraftig nederbörd vid Planiarondellen förvärras.

Servitutet över kvartersmark bör uppmärksammas

Servitutsavtal är ännu inte skrivet. Det är viktigt att innehållet i servitutsavtalet är klart innan granskning.

Konsekvenser

Risk för att t.ex. att gångbanan inte blir tillräckligt bred för att kunna användas och skötas. Det finns risk för att det är otydligt var allmänheten får gå. Risk för otydligheter i vad som gäller vid eventuella olyckor eller om området inte sköts enligt avtalet.



Gångväg med vilplan upp till lekplatsen (på allmän plats)

Gångvägen ska studeras närmare inför granskningen. Den bör vara 2,5 meter, asfalterad och belyst och ska kunna användas av kommunens servicefordon. Vilplanet måste vara tillräckligt stort för att servicefordon ska kunna svänga runt. Detta för att möjliggöra underhåll så som snöröjning och sandsopning. Bänkar på vilplanet bör placeras på kortsidorna för att underlätta för snöröjning.

Konsekvenser

Risk för att gångvägen och vilplanet inte utformas med tanke på att kommunens servicefordon kommer fram till mark och anläggningar som kommunen ansvarar för på andra sidan av planområdet. Detta kan leda till ökade driftkostnader och sämre tillgänglighet för medborgarna.

Ombyggnaden av lekplatsen

Inför granskningen bör det tydliggöras vad som ska göras inom lekplatsen. Vissa lekredskap kommer att behöva flyttas och den bör kompletteras. Viss upprustning behövs också. Befintliga rekreativvärden bör utvecklas, t ex fler sittplatser i soliga lägen och utsiktsplatser.

Konsekvenser

Om åtgärder upprustningen inte ryms inom den budget som är tänkt för projektet riskerar det att efter en längre eller kortare tid av dålig eller farlig funktion bli ett särskilt investeringsärendet för skattekollektivet.

Negativ påverkan på områdets natur- och rekreativvärden.

Naturmarksområdet minskar i storlek och blir ytterligare mer fragmenterat vilket innebär negativa konsekvenser för djur- och växtliv. Byggnaderna planeras inom ett naturområde med dokumenterat höga naturvärden. Ett stort antal träd varav ca 10 naturvärdesträd och 2 träd med rödlistade arter samt ett område med kalkstråk kommer att försvinna om planen genomförs. Största delen av ett område med naturvärden motsvarande nyckelbiotop försvinner också.

Schaktarbeten och sprängning för byggnader och vägar kan påverka grundvattennivån och hur vattnet rör sig inom området, vilket i sin tur kan påverka trädens livsbetingelser. Det innebär att ytterligare fler träd än de som står inom exploateringsområdet kan påverkas. En kvalitet i boendemiljön och en resurs i undervisningen för den närbelägna skolan riskerar att försvinna. Sammantaget innebär detaljplanen att rekreativvärdena påverkas negativt men att de som återstår blir mer lättillgängliga.

Tekniska nämnden

Gunilla Grudevall-Steen
Ordförande

Dag Björklund
Teknisk direktör