

2015-08-25

Samrådsyttrande  
NTN 2015/664  
KFKS 2011/255

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Yttrande Dalvägen- Gustavsviksvägen

Natur- och trafikinämnden lämnar följande yttrande

### Förtydliga parkeringsbehovet

Det behövs förtydligas hur många parkeringsplatser som planeras tillskapas för de föreslagna flerbostadshusen, radhusen och verksamhetslokalerna. För förskolan krävs en djupare analys kring hur många parkeringsplatser som bedöms behövas för föräldrar som hämtar och lämnar sina barn med bil, samt parkeringsbehovet för förskolepersonalen. Förtydligandena krävs för att kunna bedöma hur förslaget påverkar parkeringssituationen i området och förhåller sig till kommunens gällande parkeringstal.

### Konsekvenser

För få parkeringsplatser kan innebära att boende och besökare får svårt att hitta lediga platser och parkerar olämpligt vilket kan försämra framkomligheten på närliggande gator. För många parkeringsplatser innebär en överkapacitet och ett ineffektivt markutnyttjande.

### Ökad belastning på vägnätet och efterlevnad av skyltad hastighet

Den föreslagna förtätningen av området innebär en ökad belastning på vägnätet. Det är viktigt att detta beaktas vid vidare planarbete. Bland annat innebär den ökade belastningen att trafiksäkerheten i området bör studeras vidare. Vägarna bör utformas så att gällande hastighetsbegränsning efterlevs och speciellt fokus bör läggas på att tillskapa säkra vägar till den planerade förskolan.

### Konsekvenser

Om belastningen ökar på vägnätet utan att detta beaktas vid vägutformningen kan det innebära försämrade framkomlighet och trafiksäkerhet i området och en upplevelse av otrygghet.

### Gatubredd på lokalgator och sophämtning

De föreslagna gatubredderna på lokalgatorna på 4,5 meter körbana är för smalt, en sopbil och en bil kan inte mötas.



### **Konsekvenser**

Den föreslagna gatubredder kan medföra begränsad framkomlighet för sopbilen, speciellt vintertid. Ingen parkering utmed lokalgatorna får tillåtas.

### **Gång- och cykelbanor**

I planen föreslås en 3 meter bred oseparatorad gång- och cykelbana längst huvudgatan Dalvägen vilket enligt Nackas cykelstrategi är den lägsta acceptabla standarden. Gångbanor föreslås bli 1,75-2 meter breda vid vilket också är smalt.

### **Konsekvenser**

Smala gång och cykelbanor innebär försämrad framkomlighet för oskyddade trafikanter. Detta kan speciellt vara ett problem under vintertid om det inte finns tillräckligt breda sidområden som kan användas för snöuppläggning.

### **Naturvärden, landskap och kulturmiljö**

Hänsyn har tagits till naturmiljön, landskapsbilden och kulturmiljön vid framtagandet av detaljplanen. Skyddsbestämmelser har införts på plankartan för värdefulla ekar och tallar inom befintliga tomter. Utöver dessa har även byggrätter för flerbostadshus, småhus och verksamhetslokaler tillskapas i nuvarande skogsmark vid bland annat Bergbrinken och Oxbärsvägen.

### **Konsekvenser**

Konsekvenserna av tillkommande småhusbebyggelse och verksamhetslokaler har inte utretts i detalj inför samrådet. Bebyggelsen planeras inom nuvarande naturmark vilket innebär att de kan komma att påverka landskapsbilden, kulturmiljön och spridningsmöjligheterna för växter och djur. Planbestämmelser till skydd för djur- och växter, kulturmiljö och landskap kan behöva införas även inom dessa områden.

### **I det fortsatta planarbetet**

De tillkommande tomternas och byggnadernas utformning och placering bör anpassas till eventuell befintlig värdefull natur- och kulturmiljö. Inventering och utredning av djur- och växtliv och landskap bör därför utföras mer detaljerat inom dessa områden. Närheten till fornlämningarna och eventuella krav på hänsyn till dessa behöver också utredas vidare både för planerad bostadsbebyggelse och verksamhetslokaler.

### **Genomförande/utbyggnad**

Det beräknas tillkomma ca 100 st. bostäder i området genom avstyckningar och ca 110 st. inom fyra olika områden bestående av flerbostadshus och par-/radhus inom planområdet. Bygglov kan sökas för planens byggrätter direkt när planen vunnit laga kraft.

Ett stort antal byggprojekt, på enskilda fastigheter samt inom områden för förtätning, kan antas sätta igång samtidigt som kommunens entreprenad pågår med utbyggnad av VA-nät och ombyggnad av vägar.



Byggtrafiken i området kan då komma att bli mycket omfattande med stora framkomlighetsproblem och olägenheter för både boende och entreprenörer.

En risk är också att tidplanen för kommunens entreprenad inte kan hållas, med följden att det blir högre kostnader för kommunens entreprenad samt att inflyttningsklara bostäder på enskilda fastigheter och inom förtätningsområden måste vänta på anslutning av kommunalt VA.

För att genomföra planen på bästa sätt bör därför bestämmelse om fördröjd genomförandetid läggas in i planen, d v s att bygglov för planens byggrätter kan sökas efter två år från det att planen har vunnit laga kraft. På så sätt finns en möjlighet att kommunen ligger i fas med utbyggnad av erforderlig infrastruktur i området.

I angränsande stadsbyggnadsprojekt Dalkarlsängen planeras en ny väg från Boovägen och tvärs Dalkarlsängen med anslutning till planområdet vid Dalvägens östra ände. I det fortsatta arbetet bör samordning ske så att den nya vägen över Dalkarlsängen kan nyttjas i samband med utbyggnaden av vägar och VA inom planområdet. I fall tidplanen för nya vägen försenas bör det i det fortsatta arbetet utredas/projekteras hur en provisorisk väganslutning kan utföras från Boovägen till Dalvägen i lämplig sträckning tvärs Dalkarlsängen.

### **Dagvattendammen vid Dalvägen**

En dagvattendamm för rening och flödesutjämning krävs inom området och föreslås på parkmark utmed Dalvägen. Intill dammen ges byggrätter för flerbostadshus. I de illustrationer som fastighetsägaren tagit fram visas balkonger som sträcker sig ut över fastighetsgräns liksom trappor, trädäck och altaner. Vissa av anläggningarna sträcker sig ut över dammens yta. Marken inom området är mycket mjuk och det krävs troligtvis markförstärkningar för både dammen, hus och kringliggande mark. Dammens funktion som reningsanläggning innebär att den tidvis kommer att vara beväxt och det kan uppstå dålig lukt. Oljefilm kan förekomma på vattnet eftersom det tar emot vatten från bland annat motorvägen. Slam och bottensediment ska med jämna intervaller grävas ur och avvattnas vid kanten innan borttransport.

### **Konsekvenser**

Det är olämpligt att placera ett flerbostadshus i fastighetsgräns mot dammen eftersom det kan försvåra byggnationen och driften av dammen. Det finns risk att närboende upplever att dammen utgör en olägenhet vid de tillfällen den är algbeväxt och dålig lukt kan också uppstå. Det kan innebära klagomål och oro för t.ex föroreningar som i sin tur medför merarbete för driften och eventuellt ökade driftskostnader. Eventuella översvämningsrisker och därmed risk för fuktskador på intilliggande byggnader är inte utredda.

### **I det fortsatta planarbetet**

Fördjupade utredningar krävs för att undersöka vad som krävs för att säkerställa dammens funktion och framtida drift och eventuella risker som dammen medför. T.ex risk för hälsa och säkerhet. Bebyggelse i tomtgränsen riskerar att försvåra drift och underhåll av dammen



och ska därför undvikas. Prickmark bör läggas in på kvartersmarken mot dagvattendammen alternativt bör en större yta avsättas som parkmark. Inga altaner eller balkonger som tillhör bostäderna får byggas inom kommunens mark. Servicefordon måste komma runt dammen på alla sidor och ha fri rörlighet över och intill vattenytan. Markförstärkningar kan komma att krävas runt dammen för att klara servicefordonens tyngd. Alla grundläggningar, anläggningar och ytor som krävs för bostadsbyggnader ska vara på kvartersmark och byggnaden ska i sin helhet kunna uppföras och skötas inom kvartersmarken. Byggnader får inte vara beroende av kommunens mark eller markförstärkningar inom kommunens mark. Det måste finnas ytor för avvattning av uppgrävda massor som inte riskerar att medföra olägenheter för närboende.

### **Dagvattenhantering inom fastighet**

I bestämmelsen för dagvatten anges att alla fastigheter ska utföra fördröjningsmagasin om minst 2 m<sup>3</sup>, när nya byggnader uppförs på fastigheten. Denna bestämmelse är för oflexibel då behovet av fördröjande åtgärder för dagvatten kan variera kraftigt beroende på förutsättningarna såsom tomtstorlek, markförhållanden, höjdsättning etc för olika fastigheter. Som planbestämmelse för dagvatten föreslås: "Dagvatten ska infiltreras och fördröjas inom fastighet där så är möjligt."

Planområdet planeras att omfattas av verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att kommunen kommer att ta ut avgift för fastighetsägarens rättighet att släppa ut överskottsvatten till det allmänna dagvattensystemet.

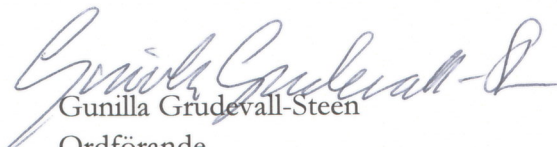
### **Planbestämmelser b1, b2**

Det står angivet "Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +1,3 m inte skadar byggnaden". Det behövs förtydligande vilken referenshöjd den angivna höjden utgår ifrån.

### **Fastigheter för småindustri och kontor**

I detaljplanen har föreslagits fastigheter för verksamhetslokaler mot Värmdöleden. Det är inte känt vilka typer av verksamheter som blir aktuella, med följden att kommunen inte vet vilken behov kommunalt vatten dessa fastigheter kommer att ha. Den kommunala vattenledningen fram till fastigheterna kan bli underdimensionerad för de verkliga vattenbehoven. I planbeskrivningen behöver det anges att fastighetsägaren kan komma att behöva inrätta och bekosta intern tryckstegring för vatten.

Natur- och trafiknämnden

  
Gunilla Grudevall-Steen  
Ordförande

  
Dag Björklund  
Natur- och trafikdirektör