

Michaela Thomsson
Exploateringsingenjör
Teknik- och exploateringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
michaela.thomsson@ekero.se

Tekniska nämnden

Tjänsteutlåtande samrådsyttrande avseende detaljplan för ny skola Bryggavägen

Dnr TN19/105

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden antar remissyttrande daterat 2020-01-10, beträffande samråd detaljplan för ny skola Bryggavägen
2. Tekniska nämnden beslutar att ge tekniska nämndens ordförande i uppdrag att underteckna yttrandet.

Sammanfattning av ärendet

Teknik- och exploateringsenheten har upprättat förslag till yttrande av tekniska nämnden utifrån enhetens synpunkter på samrådshandlingar tillhörande detaljplan för ny skola vid Bryggavägen.

Enheten vill framföra följande sammanfattning av synpunkter på samrådshandlingarna:

- Samtliga föreslagna åtgärder inom och utanför planområdet bekostas av kommunen och medel behöver anslås av kommunen för detta inför antagande av detaljplanen.
- Faktiskt markintrång för utbyggnad av idrottshall bör ingå i planområdet.
- Genomförandebeskrivning och skötselplan efterfrågas för bevarande av naturvärden inom skolområdet.
- Närliggande skogspartier föreslås av enheten planläggas som park. Dialog om detta efterfrågas av enheten i fortsatt planläggning
- Enheten efterfrågar förprojektering inklusive höjdsättning, behov av stödmur, fastighetsgränser och tillhörande kostnadsbedömning efterfrågas för föreslagna åtgärder inom planområde GATA vid Bryggavägen.
- Enheten ställer sig frågande till behovet att bygga ut en avgränsad sträcka av ett regionalt gc-nät.
- Planstöd saknas för att stänga en utfart från Brygga 1:2 (Alverbäcks blommor). Ny utfart öster om skolbyggnaden stöds inte samrådsversion av plankartan.
- Enheten ställer sig starkt negativ till förslag att (utanför planområdet) stänga av

Björkuddsvägen för fordonstrafik mellan skolområdet och Bryggavägen. Parallell gc-väg alternativt parkväg föreslås vid samma sträcka.

- Gc-väg genom skolområdet förutsätts planläggas enligt enhetens krav.
- Personalparkeringstal om 0,5 önskar enheten justeras uppåt, vidare efterfrågar besöksparkering om 10-15 platser. Köbildning kan komma att ske på Bryggavägen vid hämta-/lämnaytan.
- Befintligt dike längsmed Bryggavägen och avvattning från skogspartiet väster om planområdet behöver planstöd i plankartan och behöver dimensioneras för 100-årsregn.
- Ledningsägare till befintliga el-, va-, tele och värmeledningar inom planområde krävställer för u-område och ledningarna kan behöva flyttas såväl lägesmässigt som höjdmässigt beroende vad detaljplanen innebär för respektive ledningsområde. Den som initierar flytten bekostar vanligen flytten.
- Beskrivning tillhörande avfallshanteringen och miljöstation behöver förtydligas. Kommunens rekommendationer för avfallshantering skall användas här.
- Enheten vill särskilt påpeka att kommunens ansvar som fastighetsägare och kommunal organisation vid dagvattenhantering.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, samråd detaljplan för ny skola Bryggavägen, 2020-01-15
Yttrande, Tekniska nämndens samrådsyttrande avseende samråd detaljplan för ny skola Bryggavägen, 2020-01-15
Plankarta - samråd 2019
Plan- och genomförandebeskrivning - samråd 2019
Illustrationsplan - samråd 2019
Gestaltningssprogram - samråd 2019
Trafikanalys skola vid Bryggavägen, 2019-11-13
Naturvärdesinventering för detaljplan Bryggavägen, 2019-10-23
Dagvattenutredning för skola på del av Ekebyhov 1:1, 2019-10-26

Ärendet

Detaljplanen föreslår ny skolbyggnad om ca 11 000 kvm BTA, samt en idrottshall om ca 1800 kvm BTA längsmed Bryggavägen. Byggnaderna läggs i norra delen av planområdet för att minska intrånget i kulturlandskapet i Ekebyhovsdalen och Ekerökilen. Vidare föreslår detaljplanen en personalparkering, angöringsyta längsmed Bryggavägen. Lekplatser, fotbollsplan utomhusundervisningsplatser med mera anläggs inom planområdets södra del och nuvarande arboretum föreslås bli en del av skolgården med lek- och utbildningsmiljöer, gångar och sparade träd och strukturer. Vissa åtgärder föreslås på Bryggavägen, Björkuddsvägen och befintlig gc-väg inom planområdet.

Teknik- och exploateringsenheten har granskat samrådshandlingarna tillhörande detaljplan för ny skola Bryggavägen och önskar framföra följande synpunkter och kommentarer, *vilka markeras nedan i kursiv stil.*

Byggnader: Planförslaget innebär utbyggnad av skolbyggnad i tre våningar om ca 11 000 kvm BTA för 900 elever och ca 80–120 personal samt en idrottshall om ca

1800 kvm BTA på jordbruksmark och skogsmark. *Enheten anser att plankartan bör inkludera det faktiska markintrång som krävs väster om idrottshallen för utbyggnad och skötsel av byggnaden. Detta efterfrågas då jordschakt, släntning och trädgård mm inom en radie av ca 30 m väster om fasadliv är troligt.*

Natur och parkmiljö: Befintligt arboretum med flera äldre träd och ovanliga växter och biotoper föreslås till stor del ingå i skolgården där växtlighet och skolans utomhusaktiviteter på olika sätt kan samverka. *Enheten ser en stor risk att slitage på befintlig natur inom planlagt skolområdet kommer medföra att höga naturvärden inom skolområdet kan gå förlorade då området kommer utsättas för hög belastning och slitage. Det finns även en risk att äldre träd med högt naturvärde anses som riskträd och därmed tas bort i samband med att skolan tas i bruk. Det är oklart hur naturvärden inom skolområdet skall bevaras i nuvarande planbeskrivning. Genomförandeplan och skötselplan bör tas fram för iordningställande och skötsel av naturvärden inom planlagt skolområde.*

Enheten vill även framföra behovet av att värna om kommunens anslutande naturmark som inte ingår i planområdet enligt samrådsförslaget. Denna naturmark kommer att liksom naturmarken inom skolmiljön att utsättas för ökad belastning av skolungdomar som kommer att röra sig väster och öster om skolområdet. Samma tendens har observerats vid kommunens övriga skolor. Genom att planlägga anslutande skogsmark som park ges kommunen större möjlighet att sköta marken utifrån de ökade krav och ökade slitage som skolverksamheten kommer att innebära för skogsmarken. Förslagsvis kan skogen skötas som en slottspark genom anläggande av parkvägar mm. Fortsatt dialog med enheten om detta efterfrågas i planprocessen. Medel för denna skötsel behöver anslås av kommunen.

Vägar, Bryggavägen: Tillfart till skolan föreslås ske från Bryggavägen dels genom en hämta-/lämna fil parallellt med Bryggavägen samt en in/utfart till en personalparkering. Befintligt övergångsställe i kurvan tas bort och ersätts med två nya, ett vid idrottshallen i väster och ett framför skolan, båda övergångsställen förses med hastighetssänkande åtgärder. På Bryggavägen vid skolbyggnaden anläggs busshållplats på körbanan i respektive riktning som dessutom verkar hastighetssänkande. Befintlig gc-väg norr om Bryggavägen föreslås breddas till en gångväg om 2,5 m och en cykelbana om 4 m för att uppnå regional standard. Hastigheten på Bryggavägen föreslås sänkas till 30 km/tim. *Enheten har svårt att se hur alla dessa funktioner skall få plats inom planlagt område för GATA. Enheten noterar att förslaget att bygga en regional gång- och cykelväg inom planområdet innebär en fragmenterad utbyggnad av ett regionalt gc-vägnät som inte ansluter till vägnät av samma standard varken norr eller söder om planområdet. Förprojektering inklusive eventuellt behov av entreprenadyta under utbyggnad, stödmurar, höjdsättning, fastighetsgränser mm samt kostnadsbedömning av väggåtgärderna efterfrågas innan planen antas. Medel för denna ombyggnad behöver anslås av kommunen.*

Vidare noterar enheten att planstöd saknas för att stänga befintlig utfart från Brygga 1:2 där busshållplatserna föreslås. Om detta lämnas ohanterat inom planarbetet riskeras att utbyggnad av busshållplats och breddning av gc-väg vid Bryggavägen ej kan genomföras enligt illustrationsplan. Enheten noterar även att illustrerad gc-väg väster om Bryggavägen, norr om planområdet är önskvärd men

saknar planstöd i angränsande byggnadsplan (0125-P87/1105). Det är oklart vilken kapacitet som föreslagen hämta-/lämna yta mellan skolbyggnaden och idrottshallen har. Enheten noterar en risk för köbildning på Bryggavägen intill ytan under rusningstid vilket kan ha stor inverkan på trafiksituationen i området.

Vägar, Björkuddsvägen: Denna väg ligger utanför planområdet men föreslås i planbeskrivningen stängas för fordonstrafik från skolområdet och österut till Bryggavägen genom lokal trafikföreskrift. Enheten ställer sig som fastighetsägare och väghållare för denna väg starkt negativ till detta förslag då detta innebär att utbudet av tillgängliga vägar mellan Ekebyhov/Väsby och Bryggaområdet/Jungfrusund/Gällstaö kraftigt minskar. Fastighetsägare och verksamheter längsmed denna väg kommer att påverkas negativt föreslagen åtgärd. Vägen trafikeras även av skolbuss. Vidare kan avlastning inte ske från övriga vägnätet vid behov genom denna åtgärd. Det saknas även vändmöjlighet på denna väg vilket då skulle behöva projekteras, bekostas och iordningställas inom projektet för skolutbyggnaden. Enheten förespråkar istället att en parkväg/gc-väg anläggs parallellt med allén mellan Bryggavägen och skolområdet som då skulle förse skolbarnen med en trygg skolväg. Medel för denna utbyggnad behöver anslås av kommunen.

Vägar, gångväg, cykelväg: Befintlig gc-väg över åkermarken mellan Bryggavägen och Björkuddsvägen föreslås flyttas västerut, längsmed skogsbrynet. I planbestämmelserna bör gångväg och cykelväg sammanfogas då det är samma område i plankartan. Enheten förutsätter att vägområdet innefattar 3,25 m vägbana+0,25 m stödremsa på båda sidor samt avrinning i form av dike eller annat från vägen. Förprojektering (inklusive höjdsättning) och kostnadsbedömning för denna gc-väg efterfrågas inom projektet. Medel för denna ombyggnad behöver anslås av kommunen.

Parkering: Personalparkering om ca 60 platser (p-tal: 0,5) samt last och vändyta föreslås öster om skolbyggnaden. Cykelparkering anordnas mellan skolbyggnad, idrottshall och Bryggavägen. Enheten anser att parkeringsnorm om 0,5 är något snävt tilltaget och yrkar på högre tal. Vidare efterfrågar enheten att området förses med besöksparkering om ca 10-15 platser då inte enbart skolpersonal kan förväntas vistas i skolan dagtid. Hur besöksparkering skall ske vid skolavslutning eller större evenemang är oklart.

Enheten noterar att föreslagen utfart från personalparkering mot Bryggavägen som visas i illustrationsplanen saknar planstöd i plankartan. Om angöring till parkering avses ske via närliggande gemensamhetsanläggning och utfart inom Ekebyhov 1:586 behöver denna utfart troligen byggas om och befintlig gemensamhetsanläggning (Ekebyhov ga:11) omprövas. Enheten vill även påpeka att antalet så kallade bilmopeder ökar inom kommunen och parkeringsbehov för detta har uppstått vid flera av kommunens befintliga skolor.

u-områden: I plankartan har flera u-områden avsatts för att tillgodose fjärrvärme, tele, el, vatten- och avlopp mm. E-område i nordvästra hörnet av plankartan föreslås innehålla tekniska anläggningar, däribland transformatorstation. Enheten vill här poängtera att ledningsägarnas krav på ledningsrättsbredd och läge (inklusive djup

i mark) inom planområdet bör beaktas vid planläggning. Enheten vill påpeka att Ekerövatten AB äger kommens VA-nät och förvaltas av Roslagsvatten AB. Enheten vill här framföra att ändring av marknivå kan föranleda flytt av befintliga ledningar. Flytt av befintliga ledningar bekostas av den som initierar flytten. Förprojektering och kostnads kalkyl för flytt av befintlig va-ledningar och el-luftledning efterfrågas inom projektet. Värmeledningarna inom planområdet har särskilda förutsättningar. Enheten noterar att dagvattenutredningen och plankartan inte inkluderar befintligt dike längsmed Bryggavägen eller avrinningen från skogspartierna i anslutning till planområdet. Enheten begär så som markägare och väghållare att om befintligt dike längsmed Bryggavägen avses kulverteras skall detta dimensioneras med åtanke på att diket avvattnar såväl Bryggavägen som stora delar av bebyggelsen norr om planområdet längsmed Bryggavägen. Enheten förväntar sig att framtida kulvertering av diket längsmed Bryggavägen inom planområdet dimensioneras för 100-årsregn och bekostas inom skolprojektet.

Avfallshantering: Plankartan innehåller ett E-område norr om idrottshallen, där miljöhus och transformatorstation skall vara enligt planbeskrivning. Östra kortsidan av skolbyggnaden anges som lastplats för leveranser och sophantering enligt planbeskrivning och illustration. Vändplats och angöring för detta sker öster om byggnaden från Bryggavägen enligt illustrationsplan. Enheten ställer sig frågande till lämpligheten i placeringen av ett miljöhus över 100 m från huvudentrén till skolbyggnaden. Angöring över gc-väg och torgyta till miljöhuset anser enheten inte vara lämplig.

Avseende sophantering från skolbyggnaden önskar enheten ta del av förslag på utformning av sophanteringen. Enheten efterfrågar att man utformar avfallshanteringen vid byggnaden så att back-moment för sopbilarna kan undvikas samt påpekar att fristående eller lättåtkomliga kärl utomhus är ej lämpliga inom skolmiljö. Enheten hänvisar vidare till kommunens gällande rekommendationer för avfallshantering och dess angöring.

Planbeskrivning, Genomförandebeskrivning: Enheten efterfrågar att genomförandebeskrivningen förtydligas avseende ansvarsfördelning för kostnader och genomförande av planens olika delar.

Genomförandebeskrivning för utbyggnad inom kvartersmark skola behöver tas fram för att beskriva bevarandet av utpekade naturvärden under utbyggnadsfasen. En skötselplan bör även tas fram för samma mark för att bevara naturvärden över tid.

Enheten ställer sig frågande till om inte Brygga 1:2 bör inkluderas som berörd fastighet av föreslagna vägåtgärder vid Bryggavägen om åtgärderna inskränker på denna fastighet. Detta bör då räknas upp under fastighetskonsekvenser i genomförandebeskrivningen. Enheten noterar att plankartan inte innehåller någon fastighetsindelningsbestämmelse vilket gör avsnitten om fastighetsreglering otydligt. Om skolmarken avses att styckas av inom genomförandet av detaljplanen kan detta beskrivas inom fastighetskonsekvenser.

U-område för befintliga dagvattenlösningar efterfrågas inom planområdet, se u-områden ovan. Ansvar för flytt av befintliga ledningar och kulvertering av befintligt svackdike inom planområdet bekostas av den som initierar flytten. Ledningsägaren ansvarar för kravställning vid sådan flytt och ledningsbredd mm.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med beskrivning om hur avfallshantering skall ske vid skolbyggnaden.

Dagvattenutredning: *Enheten noterar att befintligt dike längsmed Bryggavägen samt avrinning från skogspartierna i anslutning till planområdet inte finns med bland åtgärderna inom utredningen. Enheten efterfrågar att detta åtgärdas i det fortsatta planarbetet för att inte försämra dikes funktion och dimensioner inom planområde. Vidare efterfrågar enheten så som fastighetsägare att avrinning av skogsmarken väster om idrottsbyggnaden och väster och öster om skolgården beaktas i dimensionering av dagvattenlösningar inom planlagt skolområde. Enheten förväntar sig att framtida kulvertering av diket längsmed Bryggavägen och övriga förslag på åtgärder inom skolmarken i plankartan dimensioneras för 100-årsregn och bekostas inom skolprojektet. Enheten ställer sig frågande till lämpligheten att använda 2-årsregn vid beräkningar och åtgärdsförslag för rening av dagvatten (Dagvattenutredningen, sid 3). Kommunen har så som fastighetsägare och kommunal organisation ansvar som överskrider 2-årsregn vilket bör beaktas inom planområdet och dagvattenutredningen.*

Beslutet expedieras till

Planenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Sara Gahm
Teknik- och exploateringschef