



Datum
2021-01-26

Yttrande

Diarienummer
TN-2019-2461

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheten Rosengård 130:406 m.fl. i Elisedal i Malmö, Dp 5653 SBN-2019-526

Tekniska nämnden har beslutat att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Tekniska nämnden ställer sig positiv till planläggningen av området men vill framföra en del synpunkter och behov av fördjupade utredningar. En av de stora frågorna som kvarstår är hur naturområdet skall kunna lösa dagvattenproblematiken samtidigt som naturvärdena på platsen bevaras och utvecklas. Det är viktigt att detta utreds vidare i det fortsatta planarbetet.

Yttrande

Plankartan

Plangränsen i väster följer fastighetsgränsen för Rosengård 130:406, vilket innebär att gällande bestämmelse för vattenområdet W1 släcks ut. Det behöver utredas vad detta får för konsekvenser och om det behövs ytterligare bestämmelser för bäcken.

Det är inte beskrivet vad planförslaget innebär för befintliga broar över Risebergabäcken. Detta behöver utredas och tydliggöras i detaljplanen.

Planområdets sydvästra del omfattar en planskild korsning mellan en gång- och cykelväg (Jägersrostigen) och en transportväg för Skånska travsällskapet (STS). Jägersrostigen är en gångväg som idag ligger på kvartersmark men tillgängligheten för allmänheten är säkrad via bestämmelsen x1 i befintlig DP 4135. Markområdet som innefattas av den planskilda korsningen föreslås bli allmän plats via bestämmelsen NATUR i DP 5653. Tekniska nämnden ser inget långsiktigt behov av en planskild korsning för detta ändamål. Omvandlingen till allmän plats garanterar inte heller att transportvägen kan nyttjas av STS. Planförslaget innebär också otydligheter kring huvudmannskapet för de två befintliga broarna över Risebergabäcken som är belägna i denna del av planområdet. Triangelområdet i sydväst som är planlagt som NATUR bör därför tas bort från planförslaget. Tekniska nämnden ser gärna att en förlängning av stråket utmed Risebergabäcken istället planläggs

som NATUR i kommande planarbete, när detaljplan för området öster eller väster om Risebergabäcken tas fram.

Översyn av utformningen av korsningen Travbanegatan/Skrittgatan/GATA behöver göras för att säkerställa att föreslaget utrymme är tillräckligt för svängradie.

Illustrationskartan

Illustrationskartan redovisar ny allmän gång- och cykelväg över Risebergabäcken. Plankartan saknar bestämmelse för möjligheten att bygga en bro över Risebergabäcken

Lekplats i illustrationen är felplacerad. Placeringen skall vara i söder på naturområdet. Plats för fysisk aktivitet, tex utegym, är inte illustrerad och bör läggas till. Utegym bör även läggas till som en egenskapsbestämmelse i plankartan.

Planbeskrivningen

Enligt planförslaget kommer 80 hästar (travskola, hästakademi och polisrytteri) att vistas stadigvarande på området för hästverksamhet. 3,5 ha mark avsätts för hagar. Det verkar vara väldigt lite hagmark till så mycket hästar. FGK, som är markägare öster om Elisedalsvägen, vill upplysa om att förvaltningen inte har någon skyldighet att tillhandahålla hagmark till STS.

Eftersom det i ett senare skede planeras för bostäder utmed lokalgatan söder om cirkulationsplatsen, så bör gång- och cykelbanan planeras med ordentlig bredd. Det ser ut som om det är 4,5 m för gång- och cykel i förslaget. Tekniska nämnden ser gärna att gång- och cykelbanan görs bredare.

Trafiksiffror för de allmänna gatorna i och omkring planområdet bör redovisas. Enligt tekniska nämndens bedömning kommer korsningen Amiralsgatan/Elisedalsvägen behöva byggas ut. Elisedalsvägen är inte planlagd med detaljplan sedan tidigare. Den del av Elisedalsvägen där åtgärder i form av gång- och cykelpassage och breddning ska ske bör ingå i DP 5653. Det vill säga från korsningen med Amiralsgatan och ca 135 m söderut.

I planbeskrivningen anges att fördröjning av dagvatten från hela planområdet kan ske inom allmän plats (NATUR). Det anges även att exploatören har en önskan om att anlägga viss fördröjningsvolym i egen försorg inom travområdet. Även om dagvattenfördröjning på kvartersmark ej kan säkerställas i plankartan anser Tekniska nämnden att VA SYD i aktuellt fall, där exploatören har behov av att ha en fördröjningsvolym inom egen fastighet, bör kunna vara trygga med att samma volym tas bort från den allmänna fördröjningsanläggningen. På så sätt ges den allmänna platsen bättre förutsättningar att tillgodose behov av rekreation och naturvärden.

Tekniska nämnden anser att *"inom allmän plats"* borde tas bort från meningen *"Det totala fördröjningsbehovet för dagvatten från kvartersmarken inom allmän plats är 10 490 m³ (3 376+7 114 m³) vid ett 10-årsregn och 17 360 m³ (4 956 + 12 404 m³) vid ett 30-årsregn."*

Det anges även att dagvatten kan fördröjas inom allmän plats (GATA). Hur det ska lösas framgår ej och det redovisas varken i plan eller sektioner. Resonemanget i planbeskrivningen kring fördröjning av dagvatten i gatusektionen behöver utvecklas. Sektionen kan behöva utvidgas om fördröjning ska ske på allmän plats. Illustrationen av föreslagen sektion på den södra delen av gatan (sid 18 i planbeskrivningen) visar kantstöd och då försvåras fördröjning genom vägdiken. Illustrationen av föreslagen sektion på norra delen redovisar en dikesbotten som är belägen i fastighetsgränsen mellan Husie 172:256 och ny allmän platsmark. Hela diket borde tillhöra planområdet och vara planlagd som allmän plats (GATA). Dessutom innehåller sektionen träd i dikesbotten vilket bör justeras.

Tekniska nämnden tillstyrker att åtgärder för skyfallshantering studeras vidare. Två befintliga områden nämns vars översvämningsrisk ej får förvärras till följd av genomförandet av planen. Det kan vara missvisande att endast nämna dessa två områden eftersom planen ej får innebära en ökad problembild någonstans.

De hydrologiska förhållandena bör fördjupas så att konsekvenserna för alkärret framgår tydligt. I planbeskrivningen står att det är av stor vikt att hänsyn tas så att ingen betydande påverkan på hydrologin sker i alkärret. Genomförbarheten i detta behöver utredas djupare och förtydligas med tanke på alkärrets läge och detaljplanens intentioner med ändrad nivåställning pga. näraliggande gata, fördröjningsdammar och eventuell invallning av den nya ridskolan.

Det är oklart om den arkeologiska utredningen omfattade den mark där fördröjningsmagasinen ska ligga och i området för ny väg på allmän platsmark. Det är otydligt hur den arkeologiska utredningen skall tolkas. Behövs ingen mer arkeologisk undersökning i området som ska bli ny allmän platsmark, GATA och NATUR?

Intentionen att hela ridslingan runt nya Jägersro ska kunna nyttjas av MCR behöver tydliggöras i planbeskrivningen. Det behöver också utredas hur ny allmän gata ska korsas för att komma till ridslingan från MCR, denna korsning bör också redovisas i illustrationsplanen.

Ljus från strålkastare bör utredas i planskedet med hänsyn till bländning, ljusföroreningar och påverkan på naturområdet.

På sidan 14 står det att "Naturområdet är 20 meter brett mot Risebergabäcken" – det behöver preciseras att det är den södra delen som menas, det stämmer inte i nordväst.

Illustrationen på sidan 20 innehåller felaktigt bostadskvarter på naturområdet.

Det är av stor vikt att områdes försörjs med kollektivtrafik. Denna fråga bör utvecklas vidare i det fortsatta planarbetet och diskussioner inledas med Skånetrafiken kring eventuell dragning och hållplatsplacering. Det är viktigt att kollektivtrafikfrågan diskuteras i tidigt

skede, så att tillräckligt med yta kan avsättas i plankartan. Planen möjliggöra flera olika användningar som genererar behov av kollektivtrafik, exempelvis gymnasieskola.

Allmän plats - naturområdet

Dagvattendammarna i illustrationen till planförslaget är inte dimensionerade för att ta hand om hela planområdets behov av dagvattenfördröjning. Utbredning, släntlutningar, vattengång på inlopp och utlopp, övrig höjdsättning, vattenfluktuation, geotekniska förutsättningar med mera bör redovisas i fördjupade studier. När detta är gjort bör en översyn av intrång på ev. naturvärden och av planområdets gräns göras. Planområdet kan behöva utökas söder om naturområdet för att rymma större dagvattendammar samt de allmänna funktioner som behövs, tex Temalekplats och plats för fysisk aktivitet med mera.

Det behöver även utredas vidare om eller hur de höga befintliga naturvärden som finns i naturområdet kan bevaras när stora delar av området behöver schaktas alternativt fyllas för att skapa ytor för fördröjning av skyfall samt leda vattnet till ytorna.

Grundvattennivån ligger generellt 1-2,5 m under markytan i området. På platsen för placeringen av dagvattendammarna ligger grundvattennivån enligt den geotekniska utredningen på vissa ställen en meter över den föreslagna bottennivån i dammarna. En utförligare utredning av grundvattennivån, med grundvattenrör som följs under minst ett års tid, bör göras så fort som möjligt för att se hur grundvattennivåerna i området påverkas av de föreslagna åtgärderna. Även en fördjupad analys av markhöjder i området behöver göras då höjderna i primärkartan skiljer sig från de inmätta höjderna i den geotekniska undersökningen. Placering, utformning samt storlek för dagvattendammarna kan inte avgöras innan detta är säkerställt.

Då området idag har höga rekreations- och naturvärden är det viktigt att placera och utforma de planerade dagvattendammarna på ett sådant sätt att det inte påverkar naturvärdena negativt utan istället tillför nya naturvärden i området. Det behöver även säkerställas att Risebergabäcken inte påverkas negativt tex genom breddning av vatten från dagvattendammarna eller genom invallning.

Ytterligare en undersökning behöver göras där man tittar på hur primärt grundvattenförhållandena påverkas i och med föreslagna dagvatten- och skyfallslösningar. En påverkan på grundvattensituationen påverkar i sin tur sannolikt ekologin i till exempel det befintliga alkärret och våtmarkerna.

Konsekvenser

Redovisning av trafikbuller från gator saknas.

Bullernivån i det nya allmänna naturområdet bör redovisas. Enlig plan för god ljudmiljö 2020-2028 (Antagen i TN, väntas antas i KF) resonerar enligt nedan:
God ljudmiljö i Natur- eller Parkmiljöer

1-5 ha medelstor park – lägre än 55 dB(A) ekv på minst 80 % av ytan.

>5 ha större parker – lägre än 50 dB(A) ekv på minst 80 % av ytan.

Konsekvensbeskrivning för samfälligheten Rosengård s:17 saknas.

Konsekvenserna för alkärret behöver utredas vidare, se ovan.

Det finns befintliga träd som kommer att påverkas av förlängningen av Skrittgatan i planområdets södra del.

Genomförande

Den tidplan som presenteras förutsätter att gata på allmän plats ska vara färdigställd när byggnationen startar i den södra delen av kvartersmarken våren 2022. Kommunen som ansvarig för genomförandet av allmän plats kan inte påbörja projektering eller entreprenadarbeten innan detaljplanen har vunnit laga kraft, vilket planeras till mars 2022.

Kommunen bygger för närvarande en ny ridskola norr om planområdet. Öster om Elisedalsvägen finns ridstigar och hagar till ridskolehästarna. Det finns därför behov av att säkra en ridväg från den nya ridskolan till passagen under Elisedalsvägen via planområdet östras kant. Detta sker lämpligen genom servitut.

Under genomförandetiden får det inte ske någon påverkan på naturområdet. Området ska skyddas och får inte användas som till exempel upplagsplats, eller nyttjas till byggator.

Ordförande

.....
Andréas Schönström (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Philip Lee
.....