



Datum

2024-11-22

Adress

Diarienummer

TN-2023-1455

Yttrande

Till

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Tygelsjö 52:34 Dp 5867
SBN-2021-454

Tekniska nämndens presidium föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Tekniska nämnden framför i yttrandet synpunkter gällande naturvärden och gröna frågor. Nämnden ifrågasätter framför allt den omfattande exploateringen av området och menar att det aktuella området har stor potential som naturområde med allmän tillgänglighet och att detta inte har tagits hänsyn till i aktuellt planförslag. Det finns brister i de utredningar som är genomförda och slutsatser om exploaterings påverkan på naturvärden beskrivs inte på ett tydligt sätt.

Yttrande

Naturvärden

Det finns en naturvärdesinventering framtaget för området. Den sammanfattande bedömningen som presenteras i planhandlingarna är bristfällig. Detta kan bero på att hänsynstagandet till de biologiska värden inte var lika påtagligt då som nu.

Häckfågelfaunan är inte ointressant och underlaget för fladdermössen är bristfälligt, då det är för gammalt. Det måste genomföras en ny inventering av fladdermössen. Detta med tanke på de resultat som nyligen fåtts gällande Klagstorps fladdermusförekomster, vilket gör det extra viktigt med en ny inventering. Den senast genomförda inventeringen är från 2019. Den uppmärksammar flera arter vilket inte syns i den sammanvägda bedömningen.

Det står inget om trädens ekosystemtjänster och krontäckning i planhandlingarna. Hela området är betydligt grönare än omgivande ytor, temperaturen är betydligt lägre vid extremvärme och markfuktighet bibehålls betydligt längre än omgivande hårdgjorda ytor och gräsytor.

Det aktuella planområdet kan med enkla medel bli ett attraktivt område med höga naturvärden, vilket måste ställa emot att omvandla åkermark för att få samma resultat.



Detta är också en del i att följa KFs mål och att skapa grönblå områden med hög kvalitet utan att behöva nyanlägga och vänta i 50 år för att uppnå samma kvalitét.

Sammanfattningsvis måste exploateringen av området därför ses över för att i mycket högre utsträckning ta tillvara de gröna värden som inte är skyddade enligt bestämmelser, men som kan bli mycket värdefulla för området i stort. Tekniska nämnden menar att allmänhetens tillgänglighet till området måste säkerställas och att detta behöver ske genom en utökning av allmän platsmark inom området vilket innebär en kraftig minskning av exploateringen.

Träd och gröna frågor

Nedan följer synpunkter angående träd och grönstruktur utifrån det presenterade förslaget.

Alla träd som ska stå på allmän plats, inom NATUR och GATA ska inventeras och riskbedömning genomföras. Även framtida kvartersmark bör inventeras med tanke på att träd föreslås stå på tomtmark.

Det ska tydligt framgå att trädraden i söder, mot Stava stig, fortsätter att stå på kvartersmark. En inmätning och inventering bör genomföras. Det ska vara tydligt för framtida fastighetsägare att träd står på deras fastigheter.

Rimligheten i att varje fastighetsägare ska ta hand om 2-10 stycken alléträd på sin tomt måste ifrågasättas. Träd i raden står tätt, med ihopvävda kronor och rotsystem. Fälls ett av träden finns det risk att övriga träd skadas och blir riskträd i framtiden.

Om det smala nord-sydliga grönstråk med befintlig trädvegetation ska sparas måste detta stråk kopplas samman med Stava stig. Stråken är viktiga kopplingar till Tygelsjöskolan i söder. Särskilt det östra stråket, som kan anslutas till grässtig söder om Stava stig.

Illustrationen på sidan 17 i planbeskrivningen är missvisande i den norra delen av kvartersmarken. Illustration visar gröna ytor med träd, medan planen har beteckningarna h₁ e₁ n₁, komplementbyggnader och parkeringar. Även volymkissen på sidan 17 i planbeskrivning visar grönska utan byggnader eller parkering.

Beskrivning av grönytor och naturvärden på sidan 18 måste ses över. Kapitlet måste delas upp mellan naturvärden inom aktuellt detaljplaneområdet och befintlig park utanför.

Trädinventering inklusive en riskbedömning måste utföras och redovisas. Det måste också beskrivas hur och var träden som tas ner kompenseras för.

Analyskartor visar att detaljplaneområdet innefattar många äldre träd som ger skugga, har hög krontäckningsgrad jämfört med omgivande ytor i Tygelsjö, minskar värmeeffekten i landskapet och har låg discomfort index. Detta saknas i texten om naturvärdesobjekt på sida 18 i planbeskrivningen.



Texten om naturvärdsarter på sidan 19 måste ses över och uppdateras avseende bland annat skogsalm, kärleväxter samt fåglar.

Vilka träd och alléer som är biotopskyddade måste redovisas i texterna om generell biotopskydd på sidan 21.

Konsekvenser av byggande av hus och anläggning av gator måste beskrivas konkret och preciseras. Där träd och buskage ska bevaras måste utrymme för trädkronor och rötter finnas för att växter ska kunna vara vitala och friska.

Slutsatserna om påverkan på naturvärden måste ses över.

Vattenfrågor

Det står att området inte ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp, men också att VA SYD, som inte ansvarar för att anlägga va-nätet utanför verksamhetsområden, ska bygga ut nätet i den allmänna gatan. Ordet avlopp är tvetydigt. Det betyder både spill och dagvatten. Det är bättre att skriva ut båda om det är det som avses, eller spillvatten om det är det som avses.

Det anges att det ska ske fördröjning inom detaljplanen, men det framgår inte om detta behövs på grund av reningsbehovet eller om det har satts utsläppskrav på grund av dikningsföretaget. Det framgår inte heller vem som ingår i dikningsföretaget. Ytterligare en fråga som behöver förtydligas är om det kommer att behöva göras en ny förrättning nu när dessa ytor, som tidigare inte ingått i VA SYDs nät, ansluts.

Det behöver förtydligas om det behöver ske en kompensation för de hårdgjorda ytorna även för skyfallet. Om detta inte har tagits hänsyn till måste det visas hur detta påverkar ytorna nedströms.

Dagvattenutredningen visar dagens situation, där hela växtbeksäddade marken är tillgänglig, men vad som händer när området bebyggs och hårdgörs, och endast lokalgata inklusive naturyta i sydväst kan användas vid skyfall, beskrivs inte.

En höjdsättning av allmän plats bör göras för att skyfallsåtgärder ska kunna säkerställas

Trafik

På sidan 8 i planbeskrivningen står det att ”Den västra delen blir 9 meter bred och utformas med ett gemensamt golv och utformning med fokus på fotgängare och cyklister samt en trädrad på norra sidan av gatan. Även körytan på den västra delen smalnas av på vissa partier genom plantering eller annan möblering. Utfarter från tomter norr om den allmänna gatan är inte tillåtet för att freda den från utfarter.

Den allmänna gatan avslutas i väster med en vändplats dimensionerad för att ett avfallsfordon ska kunna vända utan att behöva backa. I gatans förlängning fortsätter en gångbana mot Tygelsjöstigen.”

Vid gemensamt golv finns trafikjuridiskt inga trottoarer/gångbanor, dessa måste i så fall skyltas upp. Det finns alltid risker med att platser uppfattas som otrygga om



möjligheterna till trottoar för gående byggs bort. Om servicefordon ska vända i vändplatsen längst i väster kan det vara olämpligt med till exempel gångfartsområde enligt tanken ”ett gemensamt golv”.

Hastighetssäkrade passager för oskyddade trafikanter över Tygelsjövägen måste säkerställas.

Ordförande

[Förnamn Efternamn]

[Fyll i titel]

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]