



2016-08-10

Dnr Ten 2016/427

Detaljplan för Barkarbystaden II, fastigheten Barkarby 2:2 m.fl. – yttrande till kommunstyrelsen**Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till tekniska nämnden

1. Förvaltningens yttrande överlämnas till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Ärendet i korthet

Kommunstyrelsen beslutade 2012-11-19 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta en detaljplan för verksamheter, kontor, förskolor, småskalig handel och bostäder för området nordost om E18 och Barkarby station. Planutskottet har efter samråd ställt ut detaljplanen Barkarby II för granskning 2016-06-15 och remitterat den för granskning till tekniska nämnden. Planförslaget rymmer cirka 1300-1500 bostäder, parkeringshus, kontor, handelsytor och en förskola och omfattar fastigheterna Barkarby 2:2 m.fl.

Handlingar

1. Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-08-10
2. Kungörelse om granskning av detaljplan Barkarbystaden II
3. Protokollsutdrag och yttranden PLU 2016-06-15
4. Plankarta med bestämmelser
5. Planbeskrivning
6. Samrådsredogörelse

Vatten

Bygg- och miljöförvaltningen konstaterar att planen kompletterats på ett bra sätt och fått en tydligare koppling till dagvattenutredningen vilket är positivt. Det gäller främst den delen av ekologiska statusen som rör föroreningar. Kommentarer runt den kemiska statusen saknas dock och bedömningen som görs av övriga parametrar som rör den ekologiska statusen behöver klargöras.

Illustrationsplanen visar att åkanten består av ett mur/kantområde med direkt kontakt med vattnet. Vid normalflöde ska ån inte gå mot betongkanten eftersom detta är ogynnsamt för den ekologiska statusen. Även åtgärden som nämns på sida 15 om att

N/A

Administrativa avdelningen, Sekretariatet
Evelyn Garate,
Telefon: (direkt)
Fax:

Besöksadress: Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: Evelyn.Garate@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



däcka över ån kan vara negativ för den ekologiska statusen, fri passage för djur i vattnet och längs vattendraget behöver säkerställas vid sådana åtgärder.

Rening av dagvatten

Dagvattenutredningen har kommit fram till att dagvattnet inte renas tillräckligt för att uppnå kommunens egna krav för fosfor, zink och koppar.

Beräkningarna av reningseffekt behöver ses över, lämpligen med avseende på schablonhalter och gärna så att de motsvarar nya taks mindre föroreningshalter. Ett sätt att minska halterna av miljöskadliga föroreningar kan vara att i planbestämmelserna kräva att zink, koppar och andra miljöskadliga föroreningar ska undvikas på oskyddade ytor utomhus t.ex. tak. Det är inte heller klarlagt om det utökade planområdet i söder har beaktats i dagvattenutredningen, vilket kan påverka nivåerna.

Nämnden har i samrådsyttrande föreslagit en anläggning liknande Kyrkparksdammen. Genom att samla ihop dagvattnet och leda det till en separat dagvattenanläggning innan det når Bällstaån kan en effektivare rening uppnås. Inget material tyder på att detta utretts. Att anlägga dammar och leda in Bällstaåns vatten till dessa som en åtgärd avråds dock eftersom det inte är förenligt med miljö kvalitetsnormerna och inte renar dagvattnet. Resultatet av att försöka rena vattendragets vatten på detta vis kan dock snarare bli ökade föroreningar i Bällstaån. Ur skötsel- och underhållsynpunkt är de heller inte lämpliga.

Det är positivt att planområdet har utökats i den södra delen men utifrån illustrationen i planbeskrivningen ser det inte ut att vara tillräckligt för den föreslagna dagvattenanläggningen och behöver därför utökas ytterligare. I den södra delen norr om Notarievägen skulle det vara värdefullt att få in en dagvattenanläggning innan Bällstaån. Plankartan behöver ange vilken mark som är avsatt för dagvattenanläggningar.

Översvämningar

Bygg- och miljöförvaltningen utreder i nuläget vilka åtgärder som krävs för att komma tillrätta med översvämningensrisken och miljö kvalitetsnormerna i Bällstaån uppströms Barkarbystaden II. Med utgångspunkt i utredningen tas en åtgärdsplan fram.

Utredning fordras för att studera områden som enligt översvämningensutredningen kommer drabbas av större risk för översvämning bl.a. Kyrkparksdammen och Stena Recycling. Detta kan även påverka föroreningarna i Bällstaån. Utredning behövs även om flödet från Kyrkparksdammen kommer att flyttas.

Tekniska nämndens samrådsynpunkt om å-sektionens utformande kvarstår. Å-sektionen bör ha samma hydrauliska kapacitet som tvärsnittet som användes vid modelleringarna.

Planbestämmelser

I planbestämmelserna finns krav om rening av 15 mm nederbörd och fördröjning av 25 mm, dock saknas precisering av dimensionen på regn och vilken varaktighet som



avses. Detta behöver framgå och helst i vedertagna enheter. Även krav för annan mark än kvartersmark måste tillkomma.

Planförslaget måste även ta i beaktning scenariot som nämns i dagvattenutredningen om flödesregulatorer som en förutsättning för det fördröjningskrav som valts. Utan flödesregulatorer behöver fördröjningsvolymerna utökas för att klara 35 mm nederbörd, bestämmelserna måste kompletteras med detta alternativt öka fördröjningsvolymen.

Bestämmelserna behöver kompletteras vad gäller fördröjningsytans dräneringsnivå. Vid nivåer lägre än +10,5 m (RH 2000) förses utloppet med bakvattenventil.

SMHI och Svenskt vatten rekommenderar en klimatafaktor på 1,25 med en varaktighet på en timme för att ta hänsyn till framtida klimat. Förvaltningen kan konstatera att dagvattenutredningen har använt sig av 1,2.

Krav på gröna tak (f_5) behöver kompletteras så att det motsvarar det som dagvattenutredningen kommit fram till så att nödvändig rening och fördröjning kan ske.

Förbindelse med andra vattenmassor

Det saknas underlag som beskriver hur Bällstaåns förbiledning (i planen kallad biflöde) och Kyrkparkens utlopp ska anslutas till Bällstaån. Underlag behöver tas fram och illustrationsplanen behöver kompletteras utifrån det.

Vidare förtydligande krävs även för att avgöra om det är både Veddestabäcken och Bällstaåns förbiledning som ska ledas in i planområdet från väster eller endast först nämnda. Är det båda flödena måste hänsyn tas till översvämningsriskerna, är det endast Veddestabäcken behöver de tekniska möjligheterna för att korsa Bällstaåns föreslagna kulverterade förbiledning utredas.

Drift och underhåll av Bällstaån och dess kulverterade förbiledning kräver garanterad åtkomst till dessa ytor från planområdet.

Veddestabäcken ges en ny stäckning i detaljplanen innan den ansluter till Bällstaån. Uppgifter om Veddestabäcken saknas både i dagvattenutredningen och i detaljplanen. Veddestabäcken ansluter till Bällstaån enligt illustrationsplanen nästan i 90 graders vinkel. Det är lämpligare att Veddestabäcken ansluter till Bällstaån mer parallellt.

Park och natur

Illustrationsplanen i planbeskrivningen och detaljplanen måste förtydliga hur relationen ser ut mellan lek-, översvämnings- och vegetationsytor för att en bedömning av parkytans rekreativa och biologiska värden ska kunna genomföras. Förvaltningen önskar ytterligare förtydligande av åslanter, kajer, entrégator, brandvägar och parkvägar. Parkvägar ska ha en standard och bredd som passar för servicefordon för belysning, sophämtning, snöröjning m.m.

I planbestämmelserna bör det förtydligas att det på gårdarna ska finnas plats för närlek.

Det bör förtydligas i planen att angöring till husen som riktar sig mot parken ska ske via gårdarna.

**Gator och trafik**

Planbestämmelse om att dörrar från entréer inte får svepa ut över allmän platsmark bör införas.

Vad gäller gång- och cykelbanor har nämnden noterat att det på plankartan anges att första brogatan ska ha separat cykelbana vilket inte anges i texten om gång och cykeltrafik. Det bör för tydlighetens skull även framgå i text det som anges i kartan.

I illustrationen på sid. 18 i planbeskrivningen står det att streckad linje betyder ”cykelbana i blandtrafik”. Det kommer inte att anläggas cykelbanor på dessa gator så den korrekta benämningen är ”cykling i blandtrafik”.

Mellan kvartersmark och allmän platsmark bör möjligheten till tydliga skötselgränser säkerställas. Särskilt beaktande bör tas för att säkerställa att tillräckligt med yta finns för gång och cykling i korsningarna då det kan vara problematiskt att samordna behov av yta med vägradie vid kantiga fastighetsgränser.

Siktlinjetrianglar på minst 10x10m ska säkerställas i varje gathörn där lokalgator möts.

Avfall

För hämtning av avfall i avfallsutrymmen i fastigheterna (där fraktioner som inte går i sopsug respektive matavfallskvarn) gäller Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering.

Livsmedelsverksamheter ska ha ett system för matavfallsinsamling i enlighet med Riktlinjer för avfallshantering för Järfälla kommun och ha fettavskiljare i anslutning till avloppet.

Det är viktigt att säkerställa tillgängligheten för fordon som ska hämta avfall i ett tidigt skede. Information om dimensioner och tillgänglighet finns i ”Riktlinjer för avfallshantering för Järfälla kommun” och ”Järfälla kommuns avfallsföreskrifter”.

Planering av en återvinningsstation bör diskuteras i samråd med Förpacknings och tidningsinsamlingen (FTI), helst av stadsmodell.

Mikael Rångeby
Bygg- och miljödirektör

Nina Karlsson
Chef Kvalitet och strategi

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Akten