



2019-03-27

Tekniska nämnden

Dnr Ten 2018/376 (Dnr Kst 2016/639)

Granskningsutlåtande över detaljplan för Barkarbystaden IV, fastigheterna Barkarby 2:2 och 4:1

Nedan lämnas tekniska nämndens synpunkter för detaljplanen för Barkarbystaden IV vad det gäller torg, parkeringar, vatten och tekniska anläggningar.

Torg och parkeringar

Torg

I plankartan under allmänna platser, TORG, står det att trafik är tillåten på torgytan dvs, "Torg med handel, cykelparkering och trafik". Beteckningen TORG tillåter inte trafikföring eftersom det inte ska förekomma någon trafik på ytan, men lagstiftningen bedömer skrivelsen som att "all trafik ska vara tillåten över torget" när ordet trafik står med. Viktigt att notera är att drift och torghandlarnas leveranser oavsett kommer få angöra, men trafik till bostädernas lokaler som ligger intill kan inte ges tillstånd att angöra på torget. Detta måste utföras via gård eller garage.

Vidare föreslås att även ordet cykelparkering tas bort så att det enbart står "Torg med handel" Tidigare har projektet hänvisat till Boverkets tolkning av beteckningen TORG. Det ska noteras att Boverket anger att en detaljplan inte ska vara för detaljerad, dvs. inte innehålla för många egenskapsbestämmelser, för att behålla planens aktualitet och användbarhet.

Om det däremot är meningen att det ska finnas trafik till de intilliggande huskropparna på torget, vilket innebär att det skapas ett torg med konstant trafik bör beteckningen lokalgata skrivas ut istället. Då är det inte ett torg som planeras utan en plats som genererar mycket trafik och ingen prioritet till gångtrafikanter.

Parkeringsplatser cyklar

I plankartan står det inte inget om antalet cykelparkeringar vid tunnelbanestationen. Det är viktigt det planeras för cykelparkeringar utifrån kommunens p-norm för cykel vid byggnationen av tunnelbanestationen. Även att cykelparkeringarna har en standard med väderskydd (tak) och att de finns tillgängliga på en central plats, detta för att uppmuntra hållbara färdmedel i Barkarbystaden.

Ett alternativt är att se om det finns möjlighet att tunnelbanestationen kan integrera cykelparkering i huset där uppgången är, se Odenplan som exempel där detta har genomförts.



Teknisk försörjning

Dagvatten

Det är positivt att hänsyn har tagits till nämndens tidigare yttrande och att det har skett revideringen av dagvattenutredningen respektive skyfallsutredningen så att utredningarna visar att kraven för dagvattenhantering respektive skyfallshantering kan klaras inom planområdet.

Planbestämmelser

Det behöver framgå i planbestämmelser och planbeskrivning att sekundära avrinningsvägar för skyfallsregn från innergårdar ska finnas, annars kommer byggnaderna i kvarteren att kunna drabbas av översvämning. Det behöver även framgå att kvartersmarken bör höjdsättas till att bli minst 5 cm högre än allmän platsmark.

Om kvarter för tunnelbanans undantas från kravet på fördröjning av dagvatten behöver fördröjningen för denna fördelas på de andra kvarteren.

Utrymme för anläggande och drift av tekniska anläggningar

Verksamheter

Inom planområdet planeras för en stor andel restauranger och andra verksamheter, speciellt i utpekade områden (f1 i planbestämmelsen). Det är därför viktigt att de kommande byggherrarna är informerade om att det är krav på fettavskiljare för restauranger och andra livsmedelsverksamheter, så att de tidigt planerar för en lämplig placering. Avskiljarna ska rymmas inom fastighetsmark och tömningen ska ske utan olägenheter, exempelvis ska tung trafik kunna styras till lämpliga gator. Information om detta görs lämpligen i planbeskrivningen samt i kommande avtal.

Avsaknaden av förgårdsmark innebär en risk för svårigheter för fastighetsägarna att rymma tekniska anläggningar, så som dräneringsledningar, stuprör, fettavskiljare mm.

Avfallshantering

En angöring till avfallssystemen inom planen kan bli problematisk, utan framtagen avfallsutredning för detaljplanen, speciellt då det inte finns förgårdsmark för fastigheterna. I Barkarbystaden behöver det planeras för avfallssystem inom fastigheterna, där angöring kan ske från lokalgatorna. För att tömning av dessa system ska fungera bra i framtiden behöver angöring planeras väl och angöringen till alla avfallssystem kartläggas i tidigt skede. Kartläggningen bör sedan ligga till grund för att reglera avfallsbilarnas angöring för kvarteren och innefatta samtliga angöringar av alla avfallslösningar, exempelvis miljörum på kvarteren, miljörum för verksamheterna, tömningspunkter för fett- och kombitankar med mera.

Inom planområdet finns tre torg i anslutning till tunnelbanan, med goda möjligheter till uteserveringar i bra sollägen, som det står i planbeskrivningen. Av tidigare erfarenhet är avfallshanteringen kring torg problematisk och speciellt vid tunnelbanan. Dels för att det ska finnas angöring för restavfall och matavfall, dels för att det ska finnas angöring och tömningsplatser för fett- och kombitankar. Tömningen ska inte störa användandet av ytan genom lukt och buller. Ett alternativ kan vara att anpassa



garagen runt torg för angöring där. Tillfälliga verksamheter på torgytor är även problematiska ur ett avfallsperspektiv då de oftast kräver tillfälliga lösningar som kan vara svåra att tillgodose om det inte finns angöring.

Under tekniska frågor på s. 30 i planbeskrivningen under Avfall står det beskrivet att: ”Sopsugsledningar på kvartersmark byggs och förvaltas av kommunen fram till anslutningspunkt. Från respektive anslutningspunkt byggs och förvaltas ledning av respektive fastighetsägare.” Kommunen bygger och förvaltar sopsugssystemet på fastighetsmark. Detta regleras genom ledningsrätt först och genom servitut i andra hand, något som bör förtydligas i planbeskrivningen.

Förslagsvis skulle en ny text till planbeskrivningen gällande avfallshanteringen på sidan 35 i detaljplanen kunna formuleras som nedan:

”Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla Kommunens riktlinjer för avfallshantering. Fettavskiljare i livsmedelsverksamheter regleras i kommunens lokala riktlinjer för fettavskiljare.

Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet. Byggherren ansvarar för inrättande av miljörum inom respektive fastighet för fastighetsnära källsortering enligt anvisning.

Det är positivt att detaljplanen möjliggör plats för en återvinningstation i anslutning till kvarter 10 i gatumark. Området ligger inom lokalgata som har tilläggsbestämmelsen (ÅTERVINNING).”