



2018-11-26

Dnr Ten 2018/746

Yttrande över detaljplan för Bällstadalen, Veddesta 2:93-95 m.fl.

Park och natur

Enligt planbeskrivningen för Bällstadalen kommer bland annat ett område (område 3, sid 8) med gamla tallar i västra delen av planområdet att bebyggas. Enligt naturvärdesbedömningen finns här växtlighet som bedöms som värdefull för flera naturvårdsintressanta insekter. Potentiella övervintringsmiljöer för grod- och kräldjur finns också i form av stenrösen, biotopen är regionalt sällsynt. Den rödlistade arten talticka förekommer.

Även inom objekt 3, 7 och 9 förekommer högre naturvärden. Dessa miljöer är mycket känsliga för ingrepp och uppkommen skada på grund av byggnation bedöms vara irreversibel. Dessa värden bör beaktas i den fortsatta processen. Bland annat borde tallskogen åtminstone kunna bevaras fram till den planerade bebyggelsen år 2034-2036.

Liknande värden finns även i de områden som betecknas som område 7 och 9 i naturvärdesbedömningen från 2017.

Vatten

Översvämning

Det vore önskvärt om en översvämningstudering med Bällstå-modellen genomförs för att visa att detaljplanen inte påverkar Söderdalen eller andra områden utanför planen, samt att inga skador sker inom planen.

Genomförandet av detaljplan Söderdalen innebär en förhöjd risk att Bällstadalen kommer att översvämmas mer jämfört med nuläget. Den ökade risken för översvämning behöver beaktas.



Miljö kvalitetsnormer - hydromorfologi

Översilningsytors och mötesplatsens placering kan medföra att miljö kvalitetsnormerna inte uppnås, då de påverkar förutsättningarna för hydromorfologin¹. En annan utformning och placering av översilningsytorna och mötesplats bör utredas.

Plankartan

Svackdiket längs Järfällavägen föreslås planläggas som område avsatt för dagvattenhantering. Det är bra att förgårdsmark avsätts, eftersom viss dagvattenhantering kan ske där. Det skulle även vara bra om detaljplanen ger lite utrymme för kompetterande renings- och fördröjningsåtgärder om det i framtiden visar sig att dagvattenhanteringen inte räcker.

Dagvattenhantering

Det föreligger en del frågetecken kring föreslagen dagvattenhantering. Både kring förmågan att rena och fördröja, samt ur teknisk, ansvars- och driftaspekt, vilket gör att det kan behövas en annan hantering som kan påverka planens utformning och markanvändning.

Den föreslagna dagvattenhanteringen skiljer sig från vad andra konsulter använder och de principer och modeller kommunen arbetar efter. Dagvattnet ska till exempel renas innan det leds till trädväxtbäddar och regnväxtbäddarna placeras på de stora gatorna. För att få klarhet om föreslagen dagvattenhantering fungerar och är acceptabel eller om justering i planens markanvändning behövs, föreslås att berörda avdelningar ges tillfälle att diskutera föreslagna lösningar med projektet och konsulten.

Det finns en risk att de föreslagna trädväxtbäddarna inte kommer att fungera. Det föreslås därför att frågan bör utredas närmare för att bringa klarhet i om föreslagna växtbäddar verkligen är en möjlig lösning för detaljplanen och rådande förhållanden.

En stor andel av de föreslagna lösningarna är relativt komplicerade (regnbäddar, skelettjordar) och är dyra att anlägga och sköta. Det vore fördelaktigt om det finns fler ”robusta” lättskötta anläggningar i form av t ex svackdiken, grönytor och torra dammar. Vidare är det viktigt att kontrollera grundvattennivån för att säkerställa att föreslagna lösningar är möjliga och att kvalitén på grundvattnet inte påverkas.

¹ Kvalitetsfaktor som beskriver fysiska förändringar avseende kontinuitet, morfologi och hydrologisk regim som kan leda till ändrade livsbetingelser för såväl vattenlevande som landlevande organismer i eller i närheten av vattenförekomster. Det är också en av delarna i den ekologiska statusen.



Den problematiserade dagvattenhanteringen skulle kunna bli enklare att hantera om det fanns mer grönt även inne i stadsrummet. Det skulle till exempel kunna vara en bredare gata med någon typ av grönyta/grönstråk i mitten. Nu är alla ytor hårdgjorda förutom i parken vid ån. I planbeskrivningen beskrivs att det blir skuggigt på grund av de höga husen. Det finns en risk att träd och växter i planerade växtbäddar och skelettjordar inte mår bra om de inte får tillräckligt med solljus. Om växterna inte klarar sig uppnår anläggningarna inte avsedd effekt.

Utredningen Bällstaån, hydromorfologi och ekologiska värden

Utredningen Bällstaån, hydromorfologiska och ekologiska värden innehåller tveksamheter, bland annat resonemanget kring svämplan. Svämplanen är relevant, därför behöver planen beakta dessa genom att lägga bebyggelse, fotbollsplaner och reningsanläggningar med mera utanför dessa, eller se hur exploateringen kan utföras i kombination med åtgärder för att förbättra hydromorfologin. Vilket innebär att frågan föreslås utredas vidare.

Dagvattenutredningen

Tidigare synpunkter på dagvattenutredningen under 2018 är inte beaktade, till exempel vore det önskvärt ifall beräkningarna för innergårdar kunde förtydligas då de innehåller oklarheter.

Dagvattenutredningen följer inte Järfällas rapportmall för dagvattenutredningar, t ex är det önskvärt i fall den kunde kompletteras med nuvarande och framtida markanvändning. Redovisning av föroreningsresultatet per delavrinningsområde och per anläggning saknas liksom karta med rekommenderade dagvattenlösningar med flödespilar och delavrinningsområden. Dessutom bör den framtida markanvändningen som används i beräkningarna stämma med plankartan, vilket den inte gör idag.

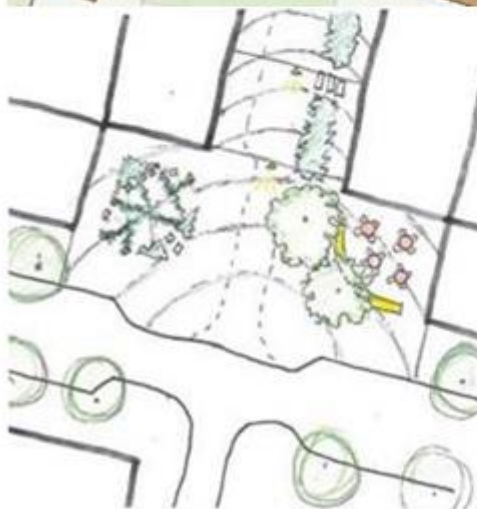


Gator och trafik

Centrum torget

Beteckning "torg" innebär enligt Trafiklagstiftningen att det inte tillåts trafik på torget. Detta bör uppmärksammas eftersom det inte är lämpligt att ha genomgående trafik på en torgyta. Platsen behöver i fall det ska finnas genomgående trafik regleras om till lokalgata i detaljplanen. Denna synpunkt gäller för alla torg där trafik är ämnad att passera.

De andra två torgen uppfattas inte som att trafik förväntas att passera och beteckningen torg är korrekt.



Centrumtorget kan utformas med pergola, uteservering och sittbänkar.



Bil och cykelparkering

Det är positivt att det stora garaget lokaliseras till utkanten av kvarteret. Placering av in och utfart på det stora kvarteret kommer vara avgörande för hur området upplevs, t.ex. bör onödiga korsningar med gång- och cykeltrafik undvikas.

Det framgår inte var de 7000 st planerade cykelparkeringarna ska placeras. Det bör klargöras tillsammans med hur parkeringen ska utformas och vilket standard den ska ha. Ytan som behöver tas i anspråk för cykelparkering kan beräknas till runt 7000–12000 kvm.

I tabellen på sidan 27 där parkeringsbehov för cykel listas står det att behovet för besökande är 0 parkeringsplatser. Detta antagande går att ifrågasätta. För ”handel i egen fastighet eller större lokal i bottenvåning” gäller 25 cykelplatser per 1000 kvm, ”mindre handel, närservice eller restaurang i bottenvåning är befriat från detta krav. Detaljplanen bör justeras om det planeras för handel eller större lokaler i bottenvåningarna.

Samutnyttjande

Det vore önskvärt att SAAB/projektet genomför en kompletterande utredning kring utformning av samutnyttjande för parkeringsplatser för boende och arbetande för att det ska fungera bra över tid. Detta görs förslagsvis i projekteringskedet.

Gatunät

Följande synpunkter gäller gatunätet.

- Lokalgata utan regnbäddar (14,5m)
Förvaltningen noterar att det saknas sektion. Vilket innebär risk för oklarheter vid utformning av gata.
- Parkgata (varierande bredd)
Definitionen körbar gångbana bör definieras enligt följande resonemang:

Allmän parkering – om gånggata eftersträvas – ta bort parkering för att minimera bilrörelser

Om gång- och cykeltrafik ska ges prioritet bör Parkgatan utformas på ett sätt där det framgår att gående har företräde i mitten.
- Gata med trädrad eller regnbädd (13m)
Förvaltningen noterar att det saknas sektion. Vilket innebär risk för oklarheter vid utformning av gata.
- Järfällavägen
Önskvärt med sektion på Järfällavägen.



- Parkering
Förvaltningen anser att 2,0 m parkering är för smalt, siktet bör vara inställt på 2,25 annars finns risken att det blir för trångt för moderna bilar.
- Verksamheter
Då gångbanor i sektioner är av minimimått finns det begränsade möjligheter för verksamheter att ha skyltar/möblering/produkter utanför entréer. Om man vill ha levande bottenvåningar är det viktigt.

Övrigt

Det föreligger också betänkligheter kring att 70 procent av bottenvåningen ska innehålla lokaler för kontor och centrumändamål. Det finns en risk att det kan bli trångt att få in övriga funktioner som miljörum och cykelrum.

Parkeringsgaraget i öst skulle kunna bli aktuellt för ett mobilitetshus, med utrymme för bilpool, cykelpool, lastcykel med mera.

Belysning

E-område i parken föredras att flyttas närmare skolkvarteret, så att det inte står en transformator mitt i en park. Önskemål att de byggs in i kvarteren eller husen. Linspänd belysning måste planeras in från början med tanke på smala gatusektioner.

Avlopp

Den självfallslösning för spillvattenledningar som beskrivs i planen välkomnas.

I syfte att bedöma den allmänna anläggningens hydrauliska funktion² rekommenderar förvaltningen att en modelleringsutredning genomförs. Planen behöver i det läget, för att kunna ge användbara resultat, ses i större sammanhang och ta hänsyn tillkommande bebyggelse även utanför aktuellt planområde.

Av vikt i utredningen är även att utreda möjligheten att säkerställa redundans i vattenledningsnätet.

Uppgiften i planbeskrivningen att;

”Vattenledningsnätet i Järfälla har begränsad kapacitet gällande vattentryck, vilket innebär att i stort sett alla byggnader i området kommer att behöva intern tryckstegring.” är felaktig.

² Med *Hydraulisk funktion* avses en lednings transportförmåga och övriga hydrauliska egenskaper



Planen medför dock en ökad belastning på det allmänna vattenledningsnätet vilket är det som motiverar en hydraulisk utredning i syfte att klargöra eventuella förstärkningsbehov. Förstärkning kan ske antingen genom förstärkning av kringliggande ledningsnät eller tryckhöjning.

Det är av stor fördel om fastighetsindelningen kan avgöras i ett tidigt skede innan projektering, då detta underlättar placering av förbindelsepunkter.

Avfall

För att det ska kunna göras ett ordentligt och relevant granskningsarbete bör en avfallsutredning/beskrivning tas fram inför varje ny detaljplan. Någon utredning/beskrivning har inte tagits fram till denna plan. Utredningen bör bland annat användas för att styra mot målen i översiktsplanen (ÖP) samt målen i avfallsplanen men även säkerställa att säkra och hållbara avfallssystem används inom planen. Det är bland annat viktigt att veta vilka avfallfraktioner som kan uppkomma samt vilka system som dessa fraktioner initialt ska hanteras i. Både avfall från hushåll och verksamheter bör inkluderas i utredningen, speciellt när byggnaderna tillåter boende, verksamheter och andra funktioner.

Angöring för sopbilar vid miljörum/avfallsrum, för fordon som tömmer fettavskiljare, för transporter till och från sopsugsterminal samt övrig nyttotrafik, bör säkerställas. Då kantstensparkering används som besöksparkering kommer angöring att vara svårt. Specifika angöringsytor rekommenderas.

Den fastighetsnära insamlingen i kvarteren bör placeras efter angöringsmöjligheter samt hur folk rör sig i kvarteret. Nedkaste till sopsugssystemet bör även placeras i anslutning till den fastighetsnära insamlingen för att öka utsortering av återvinningsbara fraktioner.