



2018-09-25

Ten 2018/615 (Dnr Kst 2018/666)

Yttrande över detaljplan för Veddesta III, fastigheten Veddesta 2:7 m.fl.

Nedan lämnas synpunkter på yttrande över detaljplanen för Veddesta III, vad det gäller parker, torg, trafik, vatten och utrymme för tekniska anläggningar.

Parker och torg*Parker*

I planförslaget nämns det att inga parker planeras inom planområdet, däremot kommer området längs Veddestabäcken att utformas till ett parkstråk med aktiviteter samt bli ett område som bjuder in till lek och rekreation. I enlighet med grönstrukturplanen ska en park vara minst 50 m bred, då området längs Veddestabäcken är smalare än 50 m bör området istället anges som grönstråk och inte som parkstråk. Området längs Veddestabäcken kommer att utformas med ett promenad- och gångstråk med sittplatser, inte som anlagd lek- och aktivitetsplats. Hur områdets yta ska utformas är något som inte behöver stå med i planbeskrivningen.

Torg

Om det är meningen att motorfordon ska kunna färdas på torgytan i planförslaget bör detta benämnas som lokalgata istället för torg, för att kunna garantera flexibilitet i planen och strukturen. Ytan kan med fördel sedan utformas som ett torg, men när det står torg i plankartan är det enbart driftfordon, moped klass II m.m. som får trafikera området.

Gator och trafik*Parkeringsplatser för bilar*

I planförslaget föreslås ett möjliggörande av 435 parkeringsplatser, något mindre än vad som redovisas i den separata trafikutredningens föreslagna 540 platser och inte 650 platser som det hänvisas till i planen. I planförslaget anses att geografisk närhet och riktade insatser kan sänka antalet parkeringsplatser ytterligare. Detta är dock något som även trafikutredning har tagit hänsyn till i sin beräkning. Då det redan skett en sänkning av antalet parkeringsplatser i trafikutredningen skulle det vara önskvärt med ett förtydligande i planförslaget hur antalet 435 parkeringsplatser har räknats fram, då förklaringen idag kan upplevas något diffus.

Om det ska ske avsteg från gällande parkeringsnorm/trafikutredning måste byggherren redovisa långsiktiga åtgärder som kompensation för det antal



parkeringsplatser som tas bort. Det finns inga sådana förslag eller krav i planförslaget. Samnyttjande av parkeringsplatser har provats i flera kommuner inom Stockholmsregionen och utfallet har inte enbart upplevts positivt. I planeringen måste det tas hänsyn till att människor arbetar olika tider under dygnet. Parkeringsplatser har varit upptagna av boende när de som arbetar kontorstid kommit till arbetet och när de boende som arbetar kväll- eller nattid kommer hem från arbete är parkeringsplatserna upptagna av de som arbetar kontorstid.

Parkeringsplatser cyklar

Det är av stor vikt att cykelparkeringar redovisas i planförslaget från början, om detta inte beaktas finns det risk att antalet cykelparkeringar minskas i senare skede p.g.a. platsbrist inom fastigheterna samt i utomhusmiljöerna. I planförslaget redovisas ett behov av ca 2650 cykelparkeringar, då detta är ett stort antal platser måste ytorna säkerställas genom att angivna områden för cykelparkering synliggörs i planförslaget.

Det är även en fördel om ett cykelgarage i närheten av tunnelbanan redovisas i planförslaget för att redan från början skapa bra förutsättningar för cykeltrafikanter att lämna sin cykel på ett säkert sätt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet där det idag ligger industrifastigheter. När det planeras för en ny form av hustyp innebär detta att befintliga ledningar måste tas bort och ett helt nytt ledningsnät ska byggas upp.

Spillvatten

I planförslaget redogörs det för att spillvattnet från Veddesta III kommer att ledas till Veddestabäcken samt den befintliga S800 som ligger under Mälarbanan. Dessa uppgifter är inte korrekta eftersom det finns en vattendelare i mitten av Veddesta vilket innebär att spillvattnet rinner norrut till befintlig S300. I och med bebyggelsen i Veddesta III kommer denna ledning bli underdimensionerad och kommer inte kunna hantera en ökad belastning. En ny ledning bör därför läggas under Mälarbanan för att inte överbelasta S300, vilket i förlängningen kan förhindra spillvattenöversvämningar.

Vatten

För att säkerställa att utbyggnaden inte påverkar befintliga brukare måste en hydraulisk modellering av vattennätet göras.

Ledningar och anläggningar

Inom planförslaget planeras det för bebyggelse under marknivå. I och med detta måste det tas i beaktande att kommunens planerade VA-anläggningar och VA-ledningar får plats samt att ledningar kan läggas med självfall. Det kan bli nödvändigt med LTA¹-pump i vissa fastigheter som inte kan ansluta till det kommunala självfallssystemet.

¹ Lätt trycksatt avlopp



Det är även viktigt att notera att Norrvattens ledning går längs med detaljplanen, vilket medför att det finns en möjlighet att ledningar från detaljplan kommer att behöva korsas denna.

Dagvatten

Dagvattenhantering

Markanvändningen behöver justeras så att nödvändig dagvattenhantering är möjlig och mark för dagvattenhanteringen behöver avsättas i plankartan. Som planförslaget ser ut nu består hela den allmänna platsmarken av hårdgjorda ytor, vilket medför att det blir svårt att få till nödvändig dagvattenhantering på allmän platsmark.

De fördröjningsvolymerna som redovisas i dagvattenutredningen klarar inte flödeskravet på 30 l/s från planområdet som en helhet. Ytor för ytterligare fördröjning på allmän mark kommer därför att behövas. Planförslaget måste även möjliggöra att nödvändiga fördröjningsvolymerna för vägdagvattnet kan få plats inom planområdet.

Skidanläggningens hantering av smältvatten och smutsig snö behöver redovisas, eftersom snön innehåller föroreningar från bl.a. skidvalla. Om vattnet kommer släppas till dagvattennätet kan det behövas reningen av vattnet.

Dagvatten i planbeskrivning

Eftersom texten som rör dagvatten inte stämmer behöver denna justeras, t.ex. leds inget dagvatten till varken till Igelbäcken eller till Veddestabäcken.

I planbeskrivningen hänvisas till att dagvattnet ska ledas till anlagda dammar utanför planområdet. Dagvattnet leds från planområdet direkt till Bällstaån (via dagvattenledningar) vilket innebär att reningskraven måste vara uppfyllda när vattnet lämnar planområdet.

Dagvattenutredningen

Dagvattenutredningen föreslår skelettjordar. Den geotekniska utredningen visar att det finns artesiskt vatten² i delarna med störst lermäktighet vilket är mot Äggelundavägen. Det går inte att göra skelettjordar i områden med hög grundvattennivå och det kan även vara svårt att anlägga ledningar i sådan mark.

Dagvattnet från väg föreslås i utredningen att fördröjas och renas i framför allt växtbäddar med kross för träd. Hur dessa lösningar ska kunna skötas och driftas vid ansamling av sediment m.m. i krossen är även en viktig aspekt vid val av dagvattenlösning. Trädrötterna kommer i framtiden även att ta i anspråk utrymme i krossens luftrum och minska fördröjningsvolymerna. För att hålla kontroll på föroreningarna ska vattnet renas innan det släpps ner i trädväxtbädden t.ex. genom regnväxtbäddar. Trädväxtbäddarnas funktion som renings- och fördröjningslösning behöver studeras vidare samt hur detaljplanen ska kunna möjliggöra andra lösningar för dagvattenhanteringen.

Även annat innehåll i dagvattenutredningen behöver justeras, t.ex. stämmer inte plangränsen som anges i utredningen överens med den som anges i detaljplanen.

² Underjordisk vattenkälla med ett högt tryck, vilket oftast beror på ett ogenomträngligt lerlager som ligger ovanpå. När det sedan görs ett hål i leran lättar trycket och vatten sprutar upp.

Miljö kvalitetsnormer

Då beräkningarna behöver justeras finns det risk att detaljplanen inte följer miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Avfallshantering

För att det ska kunna genomföras ett ordentligt och relevant granskningsarbete är det en stor fördel om en avfallsutredning tas fram inför varje ny detaljplan. Inför denna plan har inte någon utredning inte tagits fram. Avfallsutredningen ska bland annat användas som riktlinje för att uppnå målen i Järfällas översiktsplan (ÖP) samt målen i avfallsplanen. I ÖP anges att det ska finnas en god tillgång och tillgänglighet till platser för att återanvända, återvinna och sortera avfall. En god avfallshantering för medborgare regleras även i PBL. I detaljplanen för Veddesta III planeras det för ca 25000 kvadratmeter bruttoarea för verksamhetslokaler och ca 600 bostäder. I planer av denna storlek genereras det stora mängder avfall. Utan en avfallsutredning kopplad till planarbetet är det svårt att få till en relevant granskning av plandokumentet.

Vidare kan angöring till avfallssystemen bli problematisk. Då det inte finns någon förgårdmark måste det planeras för avfallssystemen inom kvarteren. För att tömning av dessa system ska fungera bra måste angöring planeras väl. Angöringen till alla avfallssystem bör kartläggas i Veddesta generellt, kartläggning bör ligga till grund för att reglera angöring för kvarteren. Kartläggningen bör innefatta alla angöringar av alla avfallsöningar, exempelvis miljörum i kvarteren, miljörum för verksamheterna, tömningpunkter för fett- och kombitankar för verksamheter som skolor, restauranger, caféer, hotell osv. Kravet i riktlinjerna säger att gångvägen för hämtningspersonal inte ska överstiga 10 m.

Det är även en stor vinst om garagen inom detaljplanen anpassas så att alla avfallsbilar kan använda dem, eftersom det med stor sannolikhet är troligt att en del av avfallshanteringen kommer att skötas i garagen.

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.

Inom planområdet ska vissa avfallsfraktioner hanteras i sopsugssystem. Järfälla kommun förespråkar och arbetar för maskinell hantering av avfall. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet. Återvinningscentral finns inom kommunen.”