



2019-05-09

Tekniska nämnden

Dnr Ten 2016/604 (Dnr Kst 2014/461)

Granskningsutlåtande över detaljplanen för Ormbacka B, fastigheten Veddesta 2:1 m.fl.

Nedan lämnas tekniska nämndens synpunkter över detaljplanen för Ormbacka B vad det gäller trafik, vatten och utrymme för tekniska anläggningar.

Gator och trafik

I detaljplaneförslaget pekas omgivande busshållplatser ut. Gångavståndet är cirka 500 meter från centrum till angivna hållplatser. Enligt trafikförvaltningen är ett gångavstånd på 500 meter ett maxvärde för kommuntrafik. Avståndet kan anses som acceptabelt, men förvaltning anser ändå att det vore önskvärt att se över om hållplatserna kan flyttas närmare centrum.

Det framgår inte heller vilken förväntad mängd gång-, cykel-, bil-, kollektiv eller transportresor som området ger upphov till. Förvaltningen anser att det är något som behöver förtydligas för att kunna ta ställning till detaljplanens påverkan på omgivande infrastruktur, det vill säga de gator som ligger i närområdet och som kommer att ta emot trafik från gatorna i planområdet.

Teknisk försörjning

Synpunkter rörande Vatten och spillvatten

Som nämndes i tekniska nämndens yttrande¹ ligger planområdet utanför verksamhetsområde för allmänt spill- och dagvatten. För att fastigheterna ska få rätt till allmänt spill- och dagvattentjänster anser förvaltningen att det behövs ett inrättande av ett allmänt verksamhetsområde.

Allmänt:

Den tillkommande bebyggelsens påverkan på den allmänna anläggningens hydrauliska funktion bör utredas genom hydraulisk modellering².

De geotekniska förhållandena inom planområdet är av sådan karaktär att det i samband med projektering är viktigt att materialval och anläggning anpassas till dessa, enligt de krav som finns i Teknisk Handbok. Förvaltningen bedömer att det är en hög sannolikhet att ledningsbäddarna måste förstärkas. Det finns risk för förorenade fyllnadsmassor i planområdet.

¹ Yttrande över detaljplan för Ormbacka etapp B, 2016-11-16, Ten 2016/604

² En utredning som tar reda på kapaciteten i vatten- och spillvattenledningsnätet



Mot bakgrund av den förekomst av förorenade massor som konstaterats i området bör materialval anpassas till dessa.

Spillvatten:

Spillvatten från området kommer att påverka befintliga spillvattenledningar i Ekonomivägen, vilka i dagsläget bedömts ha en undermålig hydraulisk funktion. För att åtgärder ska kunna vidtas i området nedströms planområdet är det därför viktigt att säkerställa den tillkommande belastningens storlek.

Det är viktigt att i ett tidigt skede i samband med projekteringen kontakta VA-avdelningen för att diskutera lämpliga inkopplingspunkter i den befintliga allmänna anläggningen. Såsom planförslaget är utformat i dagsläget kommer inte samtliga fastigheter att kunna avleda spillvatten med självfall till Ormbäckavägen. Förvaltningen anser att det är bättre att avleda spillvatten ner mot planområdets sydvästra del.

Vatten:

Som nämnts i tidigare yttrande bör det befintliga vattenledningsnätet i området ersättas helt, undantaget Norrvattens huvudvattenledning.

Då planområdet ligger nära Norrvattens huvudledning och anslutningspunkt för Järfälla kommuns allmänna anläggning bör en lämplig inkopplingspunkt på det allmänna ledningsnätet utredas med hjälp av en hydraulisk modell.

Utrymme för anläggande och drift av tekniska anläggningar

Avfallshantering

En angöring till avfallssystemen inom planen kan bli problematisk, utan framtagna avfallsutredning för detaljplanen. Förvaltningen anser därför att det är en fördel om angöringen till alla avfallssystem kartläggs i ett tidigt skede i de fall det är möjligt. Kartläggningen bör sedan ligga till grund för att möjliggöra en god avfallslogistik. Kartläggningen behöver innefatta alla former av angöringar av avfallslösningar, exempelvis miljörum på kvarteren, miljörum för verksamheterna, tömningspunkter för fett- och kombitankar med mera.

Utan utredning finns det risk att angöringsproblematik uppkommer i senare driftskeden då avfallslogistiken krockar med andra tekniska lösningar i stadsrummet

Livsmedelsverksamheter exempelvis restauranger, caféer och skolor inom Järfälla kommun får maximalt släppa ut 50 mg fett per liter vatten i spillvattennätet enligt ABVA³. I praktiken måste alla dessa verksamheter installera fettavskiljare då de genererar mer än 50 mg fett per liter vatten till spillvattennätet. Om tanken är att lokalerna i kvarteret kommer att användas för ovanstående uppräknade ändamål behöver de kompletteras med en fettavskiljare.

³ Allmänna bestämmelser VA



I plankartan är det angivet att det finns en lokalgata till höger om skolan, fastighet 2:1. Ska avfallslogistiken från skolan skötas vid lokalgatan någon gång i framtiden behövs det möjliggöras för en rätt dimensionerad vändplats där.

Förslagsvis skulle en ny text till planbeskrivningen gällande avfallshanteringen på sidan 28 i detaljplanen kunna formuleras som nedan:

”Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan och Järfälla kommuns föreskrifter. Dessa kompletteras och ska läsas tillsammans med Järfälla Kommunens riktlinjer för avfallshantering. Fettavskiljare i livsmedelsverksamheter regleras i ABVA samt i kommunens riktlinjer för fettavskiljare.

Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska primärt hanteras inom respektive fastighet. En återvinningsstation kommer att anläggas på gatumark, den planeras i anslutning till Ormbacka torg. Den nya bebyggelsen kommer att ha mindre än 400 meter till denna. Återvinningscentral finns i kommunen. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.”