



2016-11-16

Dnr Ten 2016/604

Yttrande över detaljplan för Ormbacka etapp B, fastigheten Veddesta 2:1 m.fl. och gatukostnadsutredning.

Planförslaget syftar till att göra det möjligt att uppföra ca 450 bostäder, en förskola och en ny genomfartsled mellan Växthusvägen och Viksjöleden. Planen syftar också till att bevara delar av det historiska kulturlandskapet och möjliggör fortsatt verksamhet för befintlig handelsträdgård. Planförslaget remitterades till tekniska nämnden för samråd 2016-10-07.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det råder tveksamhet kring om planen som det beskrivs kommer medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppnås, detta eftersom dagvattenutredningen använt en för hög reningsgrad. Planbestämmelser som säkerställer att miljö kvalitetsnormerna uppnås ska ingå i planförslaget.

Det är även tveksamt hur de föreslagna makadamdikena ska kunna underhållas för att långsiktigt kunna bibehålla en god reningsfunktion.

God vattenstatus i vattendrag påverkas i hög grad av dess omgivning, främst genom att föroreningsbelastningen påverkas. För att uppnå god vattenstatus behöver därför ytan mellan vattendrag och bebyggelse öka.

Med tanke på tidigare och nuvarande handelsträdgård i området samt uppmätta föroreningar i mark och grundvattnet, behöver pesticider och andra ämnen kopplade till växthusverksamhet utredas och beaktas.

Veddestabäcken

Veddestabäcken som är ett av Bällstaåns största biflöden går igenom planområdet. Med hänsyn till detta och för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten behöver planförslaget justeras förslagsvis genom att huvudgata söder om Veddestabäcken flyttas bort från Veddestabäckens närområde. Gränsen för kvarteret JH flyttas bort från bäcken och dess närområde, antal vägar över Veddestabäcken och dess närområde minskas, samt föreslagna dammar placeras inte i Veddestabäcken utan istället innan dagvattnet når bäcken.

Nämnden förordar att Veddestabäcken och dess närområde planläggs som parkmark. Detta för att skötsel av bäck och eventuell dagvattenlösning lättare ska kunna anlägg-



gas och underhållas. Dessutom kräver Veddestabäckens restaureringsbehov en del yta. Metoder att förbättra ekologiska statusen i bäcken är exempelvis att låta bäcken ringla sig fram i landskapet, beskuggning och bättre bottenmaterial.

Illustrationsplanen över den södra delen av Veddestabäckens sträckning är inte utritad, vilket behöver kompletteras.

Förorenad mark och grundvatten

Enligt planbeskrivningen har markföroreningar påvisats med hög spridningsrisk. Det är positivt att ytterligare utredningar kommer att genomföras och att inga bygglov kommer utfärdas förrän föroreningarna har hanterats.

Nämnden håller dock inte med om att undersökningarna kan göras i ett senare skede som t.ex. bygglovshandläggningen. Ytterligare utredningar behöver vara gjorda innan granskningsskedet för detaljplanen. Spridningen i mark både i plan och i djup, grundvattnet och Veddestabäcken samt hur saneringen ska gå till är viktiga aspekter som kan komma påverka detaljplanen.

Översvämningar

Helhetsgrepp över översvämningssituationen i Bällstaåns avrinningsområde behövs. Det finns ett stort behov av att planförslaget kan bidra till att översvämningssituationen i avrinningsområdet minskar.

Som nämns i planbeskrivningen ligger den sydvästra delen i översvämningssområde. Tekniska nämnden delar uppfattningen att det finns risk att planen inte är förenlig med miljöbalken 2 och 3 kap. Ett sätt att minska risken är att planförslaget justeras så att bebyggelse och vägar ligger utanför översvämningssområden.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredningen behöver revideras och kompletteras och dessa ändringar behöver sedan föras in i planbeskrivningen.

Makadamdikenas reningseffekt är överskattad vilket medför att ytterligare åtgärder behövs. Placeringen av makadamdiken behöver också ses över. För att upprätthålla reningseffekten behövs skötsel, detta behöver belysas mer med bl.a. redovisning av kostnadseffektivitet av åtgärden jämfört med andra åtgärder. Generellt är det värdefullt om alla åtgärder som tas fram i dagvattenutredningar även belyses ur driftsynpunkt för att bland annat få fram den mest kostnadseffektiva lösningen över tid.

Ytor för rening och fördröjning behövs i detaljplanen. Var dessa ytor ska ligga behöver framgå tydligare i dagvattenutredningen och en karta över dagvattensystemet behöver läggas till. Det behöver redovisas hur vattnet ska ledas från de olika områdena. Detta påverkar bl.a. i sin tur dimensionering av fördröjningsåtgärder. Åtgärdsförslagen behöver redovisas mer konkret med storlek, volymer, placering, reningseffekt mm.

Beräkningar visar att kommunen behöver reducera föroreningarna jämfört med nuvarande markanvändning för att klara god vattenstatus och miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvattenutredningen har i uppgift att visa hur det ska uppnås.



I dagvattenutredningen har man inte räknat med det dimensionerande regn som tekniska nämnden förordar. De regnmängder som används i utredningen bör vara dimensionerade efter riktlinjerna.

Ytor för dagvattenhantering

Planbestämmelserna har en beteckning för dagvattenanläggning, men då ingen sådan beteckning återfinns i plankartan, så är här ingen mark avsatt. Plankartan behöver därför kompletteras så att beteckningen syns. Ytorna som avsätts måste vara kopplade till de ytor som dagvattenutredningen har identifierat som nödvändiga för att uppnå miljö kvalitetsnormer och undvika översvämning.

I planbeskrivningen anges att makadamdiken kan komma att anläggas i vissa gator. Om rening och fördröjning önskas i vägområden måste ytor säkerställas i plankartan.

En tydligare lösning för entrégatan behöver redovisas i både sektion och plan, samt om den ska rena och fördröja. Entrégatorna visar endast dike på en sida av vägen och inte på båda sidorna enligt dagvattenutredningen. Det behöver utredas om det är möjligt att rena hela vägrummets vatten i detta dike. Det är inte funktionellt med parkering längs dike om yta för avstigning inte ryms i vägrummet.

Dammar

De föreslagna åtgärderna på dammar ska placeras före dagvattnet når recipienten Veddestabäcken. Högt flöde i Veddestabäcken sammanfaller med höga flöden i planområdet vilket medför att utjämningsvolymerna inte kan utnyttjas och att renings-effekten blir sämre. Sammantaget bedöms dammar inte vara ett effektivt alternativ och bidrar inte till att miljö kvalitetsnormerna kan nås. Detaljplanen behöver justeras så att dagvattendammarna får plats innan dagvattnet når Veddestabäcken.

Planbestämmelser

Det är positivt att fördröjningskrav finns med i planbestämmelserna. Fördröjningskravet bygger dock på det framräknade fördröjningsbehovet på fastighetsmark avsedd för villa och radhus. De tätare kvarteren inom planområdet behöver en större fördröjningsvolym. Vid en uppdaterad dagvattenutredning ska behovet av fördröjningsvolymerna göras för minst två typer av kvarter, villa/radhus respektive flerbostadshus/handel/kontor.

Planbestämmelser för att minska föroreningsbelastningen på Veddestabäcken och Bällstaån, samt andra kvalitetsparametrar, behöver läggas till.

Ras och skred

Området kring Veddestabäcken ligger inom ras- och skredriskområde. Detta behöver detaljplanen och dagvattenutredningen beakta. Ytterligare undersökningar behövs innan granskningsskede. Bebyggelse, vägar eller dagvattenåtgärder behöver ligga utanför detta område.

Det behöver utredas om förutsättningar för föreslagna åtgärder med tanke på hållfasthet i marken, grundvattennivå, osv finns.

Ledningar

Det befintliga vattenledningsnätet i området bör ersättas helt, undantaget Norrvattens huvudvattenledning.



Gator och trafik

Förenkla vägstrukturen genom att slåsamma mindre kvarter. Den småskaliga kvarterstrukturen medför höga driftskostnader för kommunen, större kvarter frigör ytor som skulle kunna användas för vistelse eller privata parkeringar.

Vägsektionerna på huvudgatan behöver vara minst 7,5 meter inklusive vägren men det totala vägområdet yta kan enbart uppskattas efter att förprojekteringen är klar då även väglänter ingår i vägområde.

En gång- och cykelväg ska anläggas längs huvudgatan och bör utformas i god standard för lokalstråk, vilket betyder en yta på 4 meter för både gående och cyklister.

Parkområdet som gränsar till handelsträdgården är väldigt smalt i plankartan, det skulle vara fördelaktigare att användas som gång- och cykelväg istället.

Gator behöver vara minst 5,5 meter för att tillåta dubbelriktad trafik i annat fall blir det enkelriktad trafik.

Vad gäller gatustruktur är det viktigt att säkerställa att gator slutar i vändplatser.

Enlig Järfällas Handlingsplan för cykeltrafik går ett huvudcykelstråk genom Kulturvägen, vilket betyder att den behöver vara 5,5 meter bred och helt separerad från motortrafik. Gång- och cykelvägen i detaljplanen bör fortsätta hela vägen ut till Viksjöleden och hålla denna standard hela vägen. Det ska även vara en gång- och cykelväg i detaljplanen hela vägen ut till Växthusvägen från Bautastensvägen där huvudstråket går och dessutom upp i en ramp till Växthusvägen Viktigt att tänka på är att ytterligare yta behövs för stödremor, belysning etc.

Enligt planbeskrivningen (s.18) är Kulturvägen inritad som Kvarterstränd medan i plankartan endast som gång- och cykelväg. Om Kvarterstränd är tänkt att tillåta biltrafik anger planbeskrivning och plankarta motstridig information.

I planens södra del visas i illustrationen en snedställd parkeringsplats. Dessa behöver in- och utfart alternativt vändmöjligheter inom parkeringsområde. Parkeringsplatsen längst norrut saknar gator som angör till den. Illustrationen visar heller inte parkeringsmöjligheter och lastplats för förskolan. Det är troligt att bilister kommer att vilja parkera i närheten av torgområdet men planförslaget saknar parkeringsmöjligheter i det området.

Parkering ska ske på egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt.

Park och natur

Plankarta, planbeskrivning och illustrationsplan behöver samordnas.

Illustrationen visar träd som planeras vid mindre gator, kommunen kan endast underhålla träd på entrégatorna.

Förgårdsmarken bör anges gulprickad



Benämningen N₂ behöver justeras så att kulturlandskapsvård ingår. Området till väster om N₂ mellan kvarteren behöver också täckas av benämningen N₂.

Texten i planbeskrivningen behöver klargöra skillnaden mellan N₁ och N₂.

Brynzonerna är klassade som höga naturvärden och behöver skyddas vilket medför att odlingsytorna behöver vara minst 15 meter från brynzonerna.

Vid anläggande av eventuella gångvägar i naturområden är det viktigt med utrymme mellan väg och brynzon för att skydda naturvärdena som finns i brynzonen. Förtydligande behövs för hur angivna gångvägar ska utformas.

Odlingsytan ska ej upplevas som en barriär. Passager genom området ska säkerställas samt att dessa sköts av odlarna. Planen bör även ge viss möjlighet för framtida parkeringsbehov i närheten av odlingsområdet.

Avfall

Nämnden rekommenderar maskinell hämtning, samt att det ska finnas ett avfallsutrymme med plats för källsortering, alternativt underjordsbehållare med plats för källsortering.

Görvälns återvinningscentral finns på ca 4,5 km avstånd. På grund av avståndet till återvinningscentralen bör en ny återvinningsstation etableras i området. Den återvinningsstation som planbeskrivningen hänvisar till kommer att flyttas i och med ny detaljplan för Byleden.

Livsmedelsverksamheter inom området ska sortera ut matavfall och ha fettavskiljare.