



2022-05-18

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2022/65

Planuppdrag för Veddesta 5 A

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen beslutar att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Veddesta 5A.

Ärendet i korthet

Syftet med detaljplanen är att vidareutveckla Veddesta till en levande blandstad genom att planlägga nya stads kvarter varav ett med inbyggd sopsugsanläggning, delar av en park, kvarter för en skola samt en bit mark som behövs för att kunna realisera strukturplanens vision för Veddestavägen. Förslaget följer det inriktningsbeslut om Veddestas fortsatta utveckling som godkändes av kommunstyrelsen 2022-03-21, § 36.

Handlingar

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-05-18

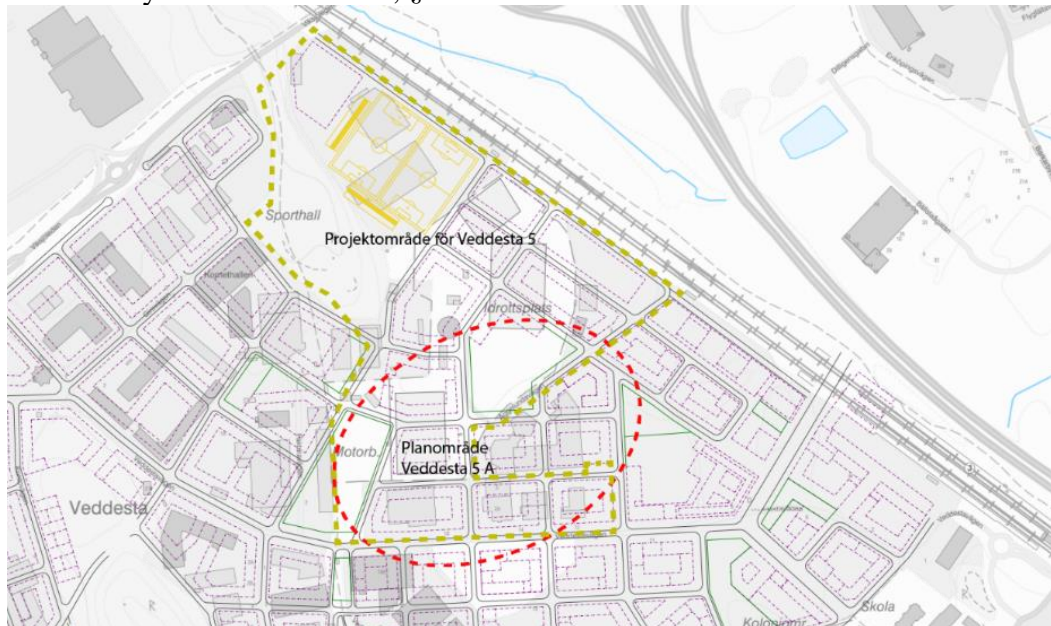
Bakgrund

Järfälla kommun har inom ramen för Stockholmsöverenskommelsen åtagit sig att bygga 14 000 bostäder inom den nya tunnelbanans influensområde. Som en del i ledet att uppfylla åtagandet togs ett planprogram fram för Södra Veddesta som beskrev förutsättningarna för området att utvecklas till en blandstad. Planprogrammet togs fram 2015 och har efter det fördjupats med en strukturplan som är vägledande för områdets indelning i nya kvarter, parker, gator, förskolor och andra funktioner. Tre detaljplaner inom Södra Veddesta har redan antagits och vunnit laga kraft och en fjärde avses antas under 2022. Den föreslagna detaljplanen utgör därmed den femte i ordningen. Planområdet ligger norr om Veddestavägen och gränsar till detaljplanerna för Veddesta etapp 4 och 2.

Syftet med detaljplanen är att vidareutveckla Veddesta till en levande blandstad genom att planlägga nya stads kvarter varav ett med inbyggd sopsugsanläggning, delar av en park, kvarter för en skola samt en bit mark som behövs för att kunna realisera strukturplanens vision för Veddestavägen.

Planområdet berör både kommunala och privata fastigheter. Exakt avgränsning är beroende av tidiga avtal som ska tecknas med berörda fastighetsägare. Samhällsfunktionerna hamnar på kommunal mark och för att skapa en

sammanhängande stadsstruktur bör även privata fastigheter inkluderas. Förslaget följer det inriktningsbeslut om Veddestas fortsatta utveckling som godkändes av kommunstyrelsen 2022-03-21, § 36.



Analys

I översiktsplanen är området angivet som ”Urban struktur” vilket beskrivs som ”Områden med urban bebyggelsestruktur vilket innebär en tydlig stadskarakter, en genomsnittligt hög täthet, en blandning av funktioner och ett integrerat gatunät”. Centralt i planområdet finns också en markering för ”urban park” med beskrivningen ”Högkvalitativa urbana parker med god tillgänglighet och medveten gestaltning. Inkluderar ytor för spontan idrott.”

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS) pekas området ut som del av en regional stadskärna vilket bland annat innebär att området ska planeras för en mångsidig och funktionsblandad stadsmiljö med ett blandat bostadsbestånd, höga arkitektoniska ambitioner, god tillgänglighet för gående och cyklister samt att kollektivtrafik ska prioriteras i gaturummet.

I programmet samt fördjupningen av programmet för södra Veddesta finns bland annat skolan samt den urbana parken med, dessa behövs för att betjäna hela Veddesta. I övrigt berör programmet aspekter som byggnadshöjder, gatuhierarkier och behovet av lokaler för verksamheter och handel. Dessa aspekter ska hanteras i kommande planarbete.

Detaljplanens syfte bedöms följa översiktsplanens, den regionala utvecklingsplanens och programmets intentioner för området.

Stadskvarter, kvalitet och sammanhängande stad

Veddesta utvecklas till en sammanhängande, tät blandstad med höga stadskvaliteter för dess invånare, verksamma och besökare. För Veddesta 5A innebär det att denna stadsstruktur utvecklas vidare norr om Veddestavägen och kopplar an till de stadsstrukturer som är under utveckling i angränsande detaljplaner. Vidare är det viktigt att utformningen av byggnaderna får en omsorgsfull gestaltning av hög

kvalité för att bidra till människors trivsel och områdets attraktivitet under en lång tid.

Skola

På sikt kommer det att behövas en skola i Veddesta för att möta behoven hos den växande folkmängden. En skola planeras därför i Veddesta 5A och kommer utgöra en målpunkt för barn inom hela stadsdelen. Skolans utformning behöver studeras i planprocessen och en barnkonsekvensanalys bör tas fram för att säkerställa exempelvis bra lektytor, tillräcklig friyta, trygghet och trafiksäkerhet för barnen.

Sopsug

I ett av stads kvarteren ska en sopsugsanläggning byggas in. Anläggningen ska hantera avfall från hela Veddesta och det är viktigt att anläggningen kan komma på plats i takt med att Veddesta byggs ut. Det är angeläget att få sopsugsanläggningen på plats och den blir därför styrande för detaljplanens tidplan.

Urban park

I strukturplanen föreslås en park anläggas centralt i Veddesta i syfte att säkerställa tillgång till parkområden i stadsdelen. Så stor del som möjlig av parken ska ingå i planområdet för Veddesta 5A men på grund av befintlig fastighetssituation kan inte planläggning av hela parken initieras nu. Utformningen av parken ska studeras med utgångspunkt i att hela parken så småningom kan färdigställas även om det till en början endast är möjligt att planlägga och genomföra delar av parken.

Veddestavägen

Veddestavägen är en befintlig huvudgata som löper genom Veddesta. I och med utvecklingen föreslås Veddestavägen byggas om till stadsgata. Detta innebär att vägens profil och bredd blir annorlunda mot hur den ser ut idag. Delar av Veddestavägen är redan planlagd i tidigare detaljplaneetapper av Veddesta och Veddesta 5A föreslås bidra ytterligare till Veddestavägens utveckling genom att delar av Veddestavägen som ansluter till planområdet också planläggs för gatuändamål.

Fotbollsplaner

Idag finns flera fotbollsplaner på det område som kommer tas i anspråk för byggnation. Parallellt med detaljplanarbetet för Veddesta 5 A kommer därför nya lägen som ersätter dessa fotbollsplaner samt kommande behov av fotbollsplaner och idrott att studeras.

Miljöplan

Miljöplanen ska tillämpas och framförallt miljömålen om minskad klimatpåverkan, giftfri vardag, god bebyggd miljö, ett rikt växt- och djurliv samt hållbar konsumtion och hög miljömedvetenhet måste beaktas eftersom de påverkas av den fysiska planeringen.

Social hållbarhet

Veddesta 5A bedöms bidra till Veddestas sociala hållbarhet genom bland annat den urbana parken som kan bidra med mötesplatser, lek och rekreation. Skolan kan även utgöra en mötespunkt för barn från hela Veddesta. Den täta stadsmiljön ger tillsammans med en genomtänkt utformning förutsättning för en hög upplevd trygghet.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys bör tas fram inom detaljplanearbetet. Detaljplanen omfattar bland annat barns bostadsmiljöer och närmiljöer. Detaljplanen kommer även omfatta en skola samt förskolor vilka också behöver studeras utifrån ett barnperspektiv.

Företagskonsekvensanalys

Företag inom planområdet kan behöva flytta. Fastighetsägare som berörs kommer att involveras i planarbetet. Nya företag kan tillkomma inom stadskvarteren i enlighet med den nya detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Plankostnadsavtal kommer att upprättas för finansiering av detaljplanens framtagande. Detaljplanen kommer i övrigt medföra intäkter i form av tunnelbaneersättning, exploateringsersättning samt markförsäljning. Kostnader som detaljplanen medför är iordningsställande av allmän platsmark, byggnation av sopsugsanläggning samt byggnation av skola och förskolor. Skolan och sopsugsanläggningen tjänar ett större område än enbart planområdet. Genomförande- och marköverlåtelseavtal tas fram inom detaljplaneprocessen för att reglera kostnader och intäkter.

Slutsatser

Förslaget stämmer väl överens med översiktsplanens mål för området och bidrar till att uppnå kommunens åtaganden inom Stockholmsöverenskommelsen. I kommande detaljplanearbete bedömer förvaltningen initialt att följande utredningar behöver tas fram:

- Trafikutredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Skyfallsutredning
- Markmiljöutredning
- Riskutredning
- Bullerutredning
- Barnkonsekvensanalys
- Sol/skuggstudie
- Miljökonsekvensbeskrivning beroende på slutsatsen i undersökningen om betydande miljöpåverkan.

Även analyser kring social hållbarhet, stadskvalitet, arkitektur och utformning behöver ingå i detaljplanearbetet.

Utredningsbehovet kan komma att justeras under planprocessen baserat på exempelvis slutsatserna i undersökningen om betydande miljöpåverkan och yttranden i samrådet och granskningen.

Vesna Jovic
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen