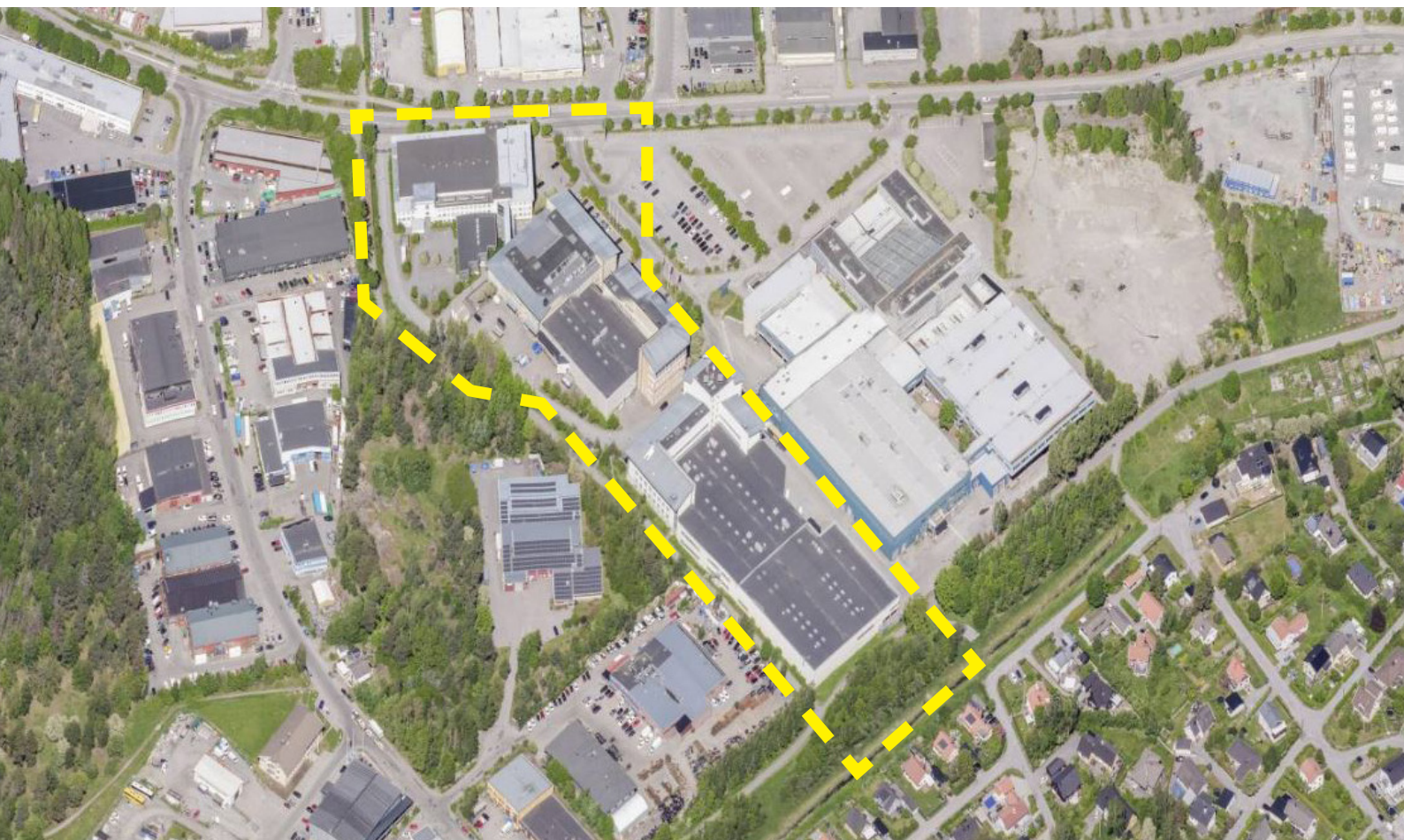


Förslag till detaljplan för **VEDDESTA IV**



Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr Kst 2017/456

2020-02-03

Utökat förfarande

PBL 2010:900

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
2. Befintliga förhållanden	
Natur och rekreation.....	8
Bebyggelse.....	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	12
Strandskydd.....	13
Gator och trafik.....	13
Teknisk försörjning.....	14
3. Planförslag	
Kvalitetsprogram.....	16
Ny bebyggelse.....	16
Offentlig och kommersiell service.....	20
Gator och trafik.....	23
Störningar och risker.....	26
4. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser.....	28
Sociala konsekvenser.....	32
Barnkonsekvenser.....	32
Genomförandetid.....	34
Tidplan och skedesplanering.....	34
Organisatoriska frågor.....	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	37
Ekonomiska frågor.....	39
Tekniska frågor.....	40
Utförande.....	41

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2018. Den handläggs med ett utökat förfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Kommunstyrelsen beslutar om att ett planarbete ska påbörjas. Planprocessen hanteras därefter av kommunstyrelsens planutskott fram till antagandet. Ett planförslag tas fram som skickas ut till myndigheter, intresseorganisationer, sakägare m.fl. för samråd. Efter samrådet justeras och kompletteras planförslaget om det behövs. Förslaget skickas därefter ut på granskning. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen senast under granskningstiden, annars kan rätten att överklaga gå förlorad. Efter granskningen sammanställs de inkomna synpunkterna i ett utlåtande. Därefter kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Om beslutet att anta detaljplanen inte överprövas eller överklagas vinner beslutet laga kraft. Den här detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta (A1 i skala 1:1000) med bestämmelser samt denna planbeskrivning. Till planen hör även:

- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning

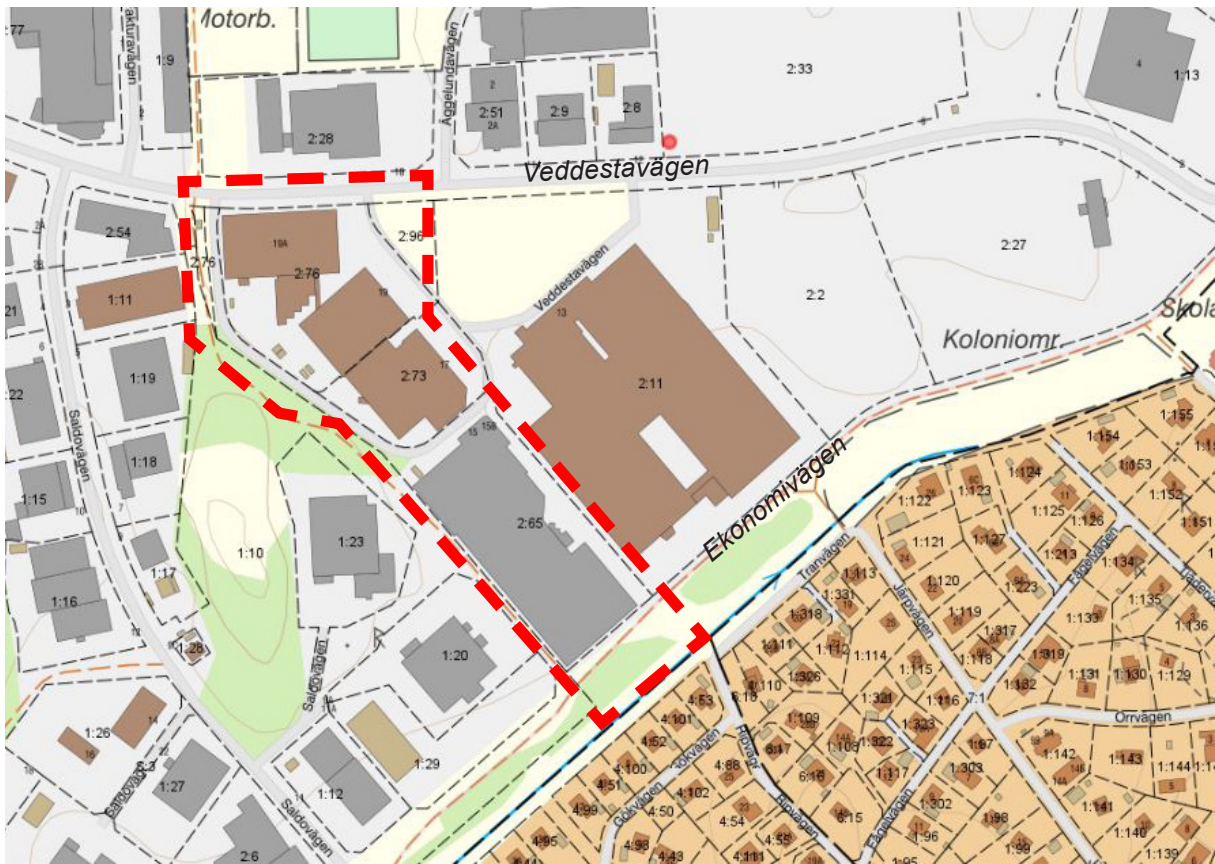
Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Trafikbullerutredning, Acad, 2019-11-04
- Industribuller, Acad, 2020-01-14
- PM Risk, Veddesta 2:65 m.fl. Brandskyddslaget, 2018-09-18
- Brandtekniskt utlåtande, Brandskyddslaget, 2019-08-26
- Dagvattenutredning, Ramboll, 2019-12-20
- Dagsljusberäkning, ÅF, 2019-08-28
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2018-10-23
- Geoteknisk undersökning, Tyréns 2018-06-18
- Veddesta IV vind och solstudie för mikroklimat, ÅF 2019-04-07
- PM Konstruktion, Veddesta 2:73, Borglund Byggkonsult AB 2019-08-23

Andra utredningar som använts som underlag för planarbetet är:

- Gångflödesanalys, utrymmesbehov och bottenvåningsstrategi, Spacescape 2018
- Handlingsplan för ökad biologisk mångfald i Järfälla kommun, Ekologigruppen 2018
- Flyghinderanalys för fastigheterna Veddesta 1:13, 2:27, ... LFV, 2016-11-30
- Vindkomfortutredning för Veddesta I i Järfälla, SLB analys 2018



Planområdets ungefärliga läge och omfattning med berörda fastigheter samt närliggande områden.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för Veddesta att utvecklas till en ny stadsdel med bostäder, kontor, service, samhällsfunktioner och olika centrumverksamheter samt att ta tillvara och utveckla områden med goda kollektivtrafikmöjligheter. Detaljplanen för Veddesta IV är en del i arbetet att tillgodose behovet av bostäder i samband med utbyggnad av tunnelbanan till Barkarby station enligt Stockholmsöverenskommelsen. Målsättningen är att planera för att stadsdelen ska bli hållbar, levande och varierad med nya bostäder, arbetsplatser, handel och andra typer av verksamheter.

Planförslaget möjliggör sex kvarter i rutnätsstruktur med blandning av bostäder, kontor, handel och service. Kvarteret i anslutning till Kvarnbacken planeras främst för en friliggande förskola. Två integrerade förskolor, i första hand för att uppfylla det behov som uppstår inom planområdet men även för att säkra förskoleplatser från andra planerade bostadsområden på sikt möjliggörs i närliggande kvarter. I detaljplanen möjliggörs även ett äldreboende eller vårdinrättning som t.ex. vårdcentral eller vårdboende.

Planförslaget säkerställer även området kring Veddestabäcken som ett grönstråk med plats för lek och utvistelse. I nordsydlig riktning föreslås ett nytt parkstråk som förbinder Veddestavägen och grönområdet vid Veddestabäcken.

Planförslaget i korthet

<ul style="list-style-type: none">• Totalt 6 kvarter för bostäder, kontor och andra verksamheter• Mellan 5 till 24 våningar• Cirka 600-900 bostäder	<ul style="list-style-type: none">• 1 friliggande och 2 integrerade förskolor• Möjligt äldreboende eller vårdinrättning
---	--

Bakgrund

Järfälla kommun har genom Stockholmsöverenskommelsen (utbyggnad av tunnelbanans blå linje från Akalla till Barkarby) ansvar för att cirka 14 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde fram till år 2032. Utbyggnaden ska främst ske i Barkarbystaden och i Veddesta.

I samband med utbyggnaden av Mäljarbanan, flytt av Barkarby station från Barkarby centrum till Veddesta och utbyggnad av tunnelbanan från Akalla till nya Barkarby station får Veddesta ett mer kollektivtrafikhärläge än tidigare. En ny bussterminal kommer att färdigställas och tillsammans med ett planerat stopp för regional tågtrafik blir Veddesta en viktig knutpunkt för kollektivtrafik i Järfälla. Samtidigt utvecklas Barkarbystaden på andra sidan E18 med stadsbebyggelse och inslag av utbildning, kultur och service.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget söder om Veddestavägen, direkt öster om Kvarnbacken. Det aktuella området uppgår till cirka 4,2 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Veddesta 2:76, 2:73, 2:65 och delar av fastigheterna Veddesta 1:10 och Veddesta 2:1. Kommunen äger fastigheterna Veddesta 1:10 och Veddesta 2:1 I övrigt är marken i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom Brommas inflygningszon. Området ligger även inom Luftfartsverkets system för navigeringshjälpmedel samt kommunikations- och radarsystem.

Regional utvecklingsplan RUF5

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan och bör ske. Det aktuella planområdet ligger inom den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg.

Enligt vägledningen i RUF5 ska bebyggelsen utformas med en genomsnittligt hög täthet och ha en tydlig stadskaraktär. Vid spårstationer ska bebyggelsen och exploateringsgraden vara hög. Bebyggelsen ska innehålla en blandning av funktioner (bostäder, arbetsplatser, handel och service m.m.) och ge plats för ett bra utbud av urbana verksamheter som

butiker, restauranger och kulturverksamheter. Bottenvåningarna ska ha en användning och en utformning som tillför staden liv. Förhållandet mellan byggnaderna och de offentliga rummen ska vara stadsmässigt. Det handlar om hur den fysiska strukturen ser ut; rumslighet, byggnaders placering i relation till gator och platser samt kvarters- och gatustruktur. Stationsentréer ska lokaliseras så att tillgängligheten till stationerna maximeras. Samordning och samutnyttjande av parkeringar ska eftersträvas.

Översiktsplan

I översiktsplanen ”Järfälla nu till 2030”, antagen 2014, är området redovisat som ett område med urban/stadsmässig struktur. Det innebär att:

- Bebyggelsen ska innehålla en blandning av funktioner och ge plats för urbana verksamheter i bottenvåningen.
- Exploateringsgraden ska vara relativt hög.
- Vägarna ska omvandlas till stadsgator som kantas av bebyggelse.
- De offentliga rummen ska vara varierade, integrerade i gatunätet och tillgängliga.
- Området ska ha tillräcklig andel parker och grönska.
- Samordning och samutnyttjande av parkeringar ska eftersträvas.

I översiktsplanens framtidsbild för Södra Veddesta är området redovisat som ett läge för verksamheter med möjlighet till urban struktur samt en urban koppling över järnvägen mellan Söderhöjden och Veddesta. Vidare eftersträvas en funktionsblandning där tillgängligheten är god. Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Planprogram

2015 togs det fram ett planprogram för Södra Veddesta i syfte att tydliggöra förutsättningar för den fortsatta utvecklingen av Veddesta som en ny stadsdel som inrymmer bostäder, kontor, service och andra verksamheter för att tillvarata och utveckla goda kollektivtrafikmöjligheter. Programmet angav även en strategisk inriktning för att möjliggöra goda kopplingar till, från och inom den regionala stadskärnan. Detaljplanen bedöms överensstämma även med det aktuella planprogrammet.

Stockholmsförhandlingen

Under 2013 genomfördes den så kallade Stockholmsförhandlingen där Järfälla kommun, Stockholms läns landsting, Stockholm stad, Nacka kommun och Solna stad kom överens om en utbyggnad av tunnelbanan och nybyggnation av 78 000 bostäder i länet. Järfälla kommun har ansvar för att 14 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde med en årlig takt som i genomsnitt ska vara cirka 825 bostäder/år.

Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan godkändes av kommunfullmäktige den 3 mars 2014. Denna plan ingår i det influensområde fram till år 2032.

Planuppdrag

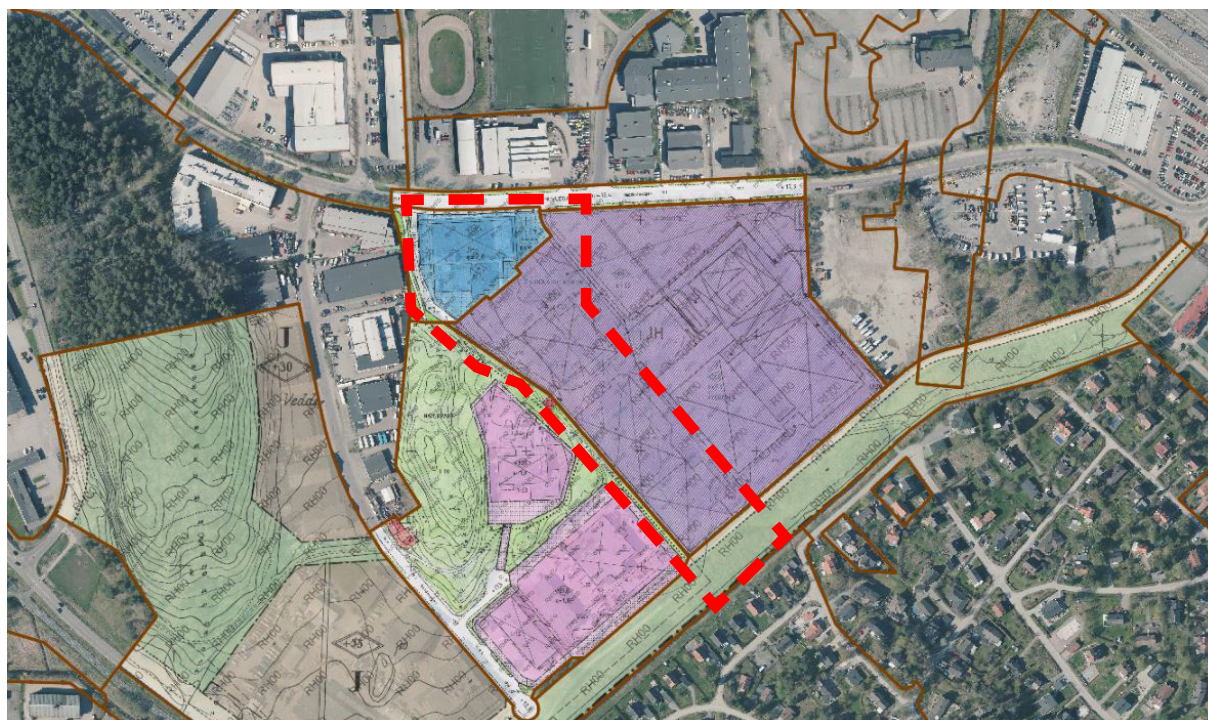
Kommunstyrelsen beslutade 2017-11-06 § 185 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse inom planområdet. Prövning av exploatering inom detaljplaneområdet för Veddesta IV innefattar huvudsakligen bostäder i form av flerbostadshus men även lokaler för kontor, service, icke störande verksamheter, förskola och vård.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
D 1989-05-24	Detaljplan för del av Veddesta Södra Industriområde, Delområde II	1993-01-07
Ädp 1993-01-07	Ändring av detaljplan för del av Veddesta Södra Industriområde, Delområde II, omfattande fastigheten Veddesta 2:11 m fl	1993-01-07
D 1997-02-20	Veddesta företagscentrum, Veddesta 2:76 m fl	1997-03-20
B 1962-11-07	Förslag till ändring av ändring och utvidgning av byggnadsplanen för fastigheterna Veddesta 1:6 - 1:10, 2:1 - 2:11 m.m.	1962-11-07

Gällande detaljplaner reglerar markanvändningen huvudsakligen till industri, kontor och handel. De befintliga grönområdena i söder och väster regleras som park respektive naturpark. Enligt gällande detaljplan får man uppföra en byggnad mot Veddestavägen upp till 6 våningar där den 3-våningshöga kontorsbyggnaden står idag.



Karta med gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Områdets användning

Området omfattar idag byggnader för i huvudsak lätt industri, kontor, lager och andra verksamheter. I dessa lokaler finns idag ett antal hyresgäster som bl.a. kontorshotell, mekanik/elektronikföretag och JumpYard trampolinpark. Strax väster om planområdet finns ett mindre skogsområde, Kvarnbacken, och en befintlig gång- och cykelväg som utgör en gen koppling från Ekonomivägen norrut mot Veddestavägen och sedan vidare mot Jakobsberg. Bland verksamheter som bedrivs i närheten av planområdet finns ett flertal bilverkstäder, finmekanikproduktion och ett större handelskomplex.

Grönområdet strax väster om planområdet, Kvarnbacken, är svårtillgängligt för allmänheten på grund av befintliga terrängförhållanden och har ett något avskilt läge bland verksamheterna. Befintliga gc-vägar längs Veddestabäcken och i nordsydlig riktning utgör viktiga kopplingar till området.



Vy från gc-vägen vid Kvarnbacken.



Vy från Veddestavägen.

Natur och rekreation

Naturvärden

Naturvärden saknas huvudsakligen inom planområdet då det mesta av området består av befintliga vägar, kontors- och industribyggnader. Däremot återfinns ett naturområde strax väster om planområdet, Kvarnbacken. Det bedöms innehålla höga naturvärden (naturvärdesklass 2) bestående av blandskog och hållmark. Där finns solitär tall på omkring 150 år samt ek, asp och ask. I västra delen finns ett större skogsparti med gran och tall av högt naturvärde. I nordvästra delen av planområdet, utmed Veddestavägen, finns en allé bestående av fem äldre lindar.

Ett mindre område på drygt 0,3 ha, längs Veddestabäcken i södra delen av planområdet, har ett visst naturvärde, motsvarande naturvärdesklass 4. Vegetationen består huvudsakligen av ung triviallövskog främst björk och alm med inslag av ask och lönn. Området har värde för småfågel och eventuella groddjur i och med närheten till Veddestabäcken. Två rödlistade arter kan förekomma inom planområdet: ask och skogsalm. Dessa är dock vanligt förekommande arter i Järfälla kommun (Ekologigruppen, 2017).

Rekreation och friluftsliv

Strax söder om planområdet går ett smalt parkstråk med en gång- och cykelväg som följer Veddestabäcken. Vägen ansluter till den 50 mil långa Upplandsleden som går genom Järfälla utmed Mälaren och vidare norrut mot Uppsala och Gävle.

Väster om Järfällavägen, cirka 700 meter väster om planområdet, i Ormbäckaskogen, finns ett elljusspår som renoverades 2014. Vid Björkebyskolan nära Skälbyparken finns en spontanidrottsplan. Skälbyparken är Barkarby-Skälbys stadspark med dansbana, marknader, valborgsfirande och bygdegård. Barkarbystadens stadspark Kyrkparken ligger inom promenadavstånd. Närmast belägna större skogsområde, Fruns Backe, ligger cirka 300 meter väster om planområdet. Norr om Veddestavägen finns ett flertal bollplaner.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt en översiktlig geoteknisk utredning för planområdet av Tyréns, daterad 2018-06-18, består marken inom området generellt av cirka 1 m fyllning av lera ovan friktionsjord på berg. Leran bedöms vara av torrskorpekaraktär ned till ett djup av 2 m under befintlig markyta.

Den underliggande lösare lagrade leran förekommer i mäktigheter varierande mellan cirka 3 och 8 meter. Mäktigheten av leran ökar söderut mot Veddestabäcken. Berg har påträffats på djup varierande mellan 0,3 meter och 0,6 meters djup. Utredningar strax öster om planområdet indikerar liknande markförhållanden med fyllnadsmaterial och torrskorpelelera med en mäktighet på mellan 1 och 12 meter.

Förutsättningar för ras och skred

Området närmast Veddestabäcken är i översiktsplanen markerat som ett ras- och skredriskområde, vilket har studerats närmare i en geoteknisk utredning för planområdet och i anslutande områden i öst.

Enligt den geotekniska utredningen består planområdet delvis av lermark och delvis av områden med grundare förhållanden med fastare jordar. De större jorddjupen återfinns i syd och sydöst och de mindre jorddjupen i de norra delarna. Den geotekniska stabiliteten bedöms dock som stabil för befintliga förhållanden och behov av ytterligare förstärkningsåtgärder bortsett från byggnadernas grundläggning till fast grund bedöms inte föreligga.

Stabiliteten mot Veddestabäcken bedöms vara tillfredsställande utifrån de gällande förutsättningarna. Leran bedöms dock som normalkonsoliderad på större djup vilket behöver beaktas vid grundläggning och markarbeten eftersom områdets höjdsättning, byggnadernas omfattning och laster kan påverka markstabiliteten.

Grundvattennivå

Mätningar i april 2019 visar grundvattennivåer på cirka 2 meter under markytan. Grundvattenströmningen bedöms ske söderut från området och i riktning mot Veddestabäcken.

Radon

Enligt översiktlig undersökning av radonriskbedömning för hela kommunen från 1997 bedöms området ligga i lågrisk för radonförekomst. Enligt SGU:s översiktliga karta för gammastrålning och uran är halten 43-56 Bq/kg. Behov av kompletterande radonmätningar bedöms inte föreligga i detaljplaneskedet.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag, sjöar

Veddestabäcken sträcker sig som en öppen, cirka 600 meter lång fåra strax söder och öster om planområdet. Den utgör ett biflöde till Bällstaån. Från korsningen vid Växthusvägen är bäcken kulverterad. Idag leds dagvattnet orenat till Veddestabäcken.

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ingår i avrinningsområdet mot Veddestabäcken och vidare till Bällstaån. Bällstaån är kraftigt förorenad med avseende på näringsämnen, tungmetaller och organiska föreningar. Bällstaån har även dålig ekologisk status. Målet är att Bällstaån ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2027.

Veddestabäcken har inga egna miljökvalitetsnormer, men eftersom bäcken är ett biflöde till Bällstaån bör samma åtgärder utföras för Veddestabäcken som för Bällstaån. Enligt VISS (hämtat 2017-10-03) statusklassning från 2017-06-16 är Bällstaåns ekologiska status otillfredsställande. Utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen är att den ekologiska statusen för kiselalger är otillfredsställande. Kiselalger är den enda biologiska kvalitetsfaktorn som bedömts. Vidare är statusen för näringsämnen Dålig. Statusklassningens tillförlitlighet har bedömts som God.

Miljökvalitetsnormen för God ekologisk status i Bällstaån har tidsfrist fram till 2027. En av orsakerna till att God ekologisk status inte nåddes 2015 är flödesförändringar. Gällande morfologiska förändringar är restaurerings-, tillsyns- och omprövningsprocesser tids- och resurskrävande. Vidare bedöms att God ekologisk status med avseende på näringsämnen inte kan uppnås 2021 p.g.a. administrativa begränsningar. För att nå god status 2027 måste dock åtgärder genomföras så långt som möjligt till 2021. Bällstaån uppnår ej God kemisk status med avseende på ammoniak eftersom gränsvärdet överskrids i vattnet. Undersökande övervakning kombinerat med påverkansanalys bör utföras för att identifiera påverkanskällor.

Enligt klassningen från 2017-06-16 uppnår Bällstaån Ej God kemisk ytvattenstatus, även utan de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Detta då God kemisk status inte heller uppnås för PFOS, benso(b)flourtanten och benso(ghi)perylen.

Översvämning

Enligt kommunens kartering kan det finnas risk för översvämning vid 100-års regn och skyfall i planområdets södra del som ligger närmast Veddestabäcken. På grund av detta har kvarteret dragits in norrut och ett område har reserverats för skyddsåtgärder.

Bebyggelse

Södra Veddesta är idag ett verksamhetsområde med låg exploatering och mestadels hårdgjorda ytor. Här finns verksamheter som bilverkstäder, idrottsanläggningar, kontor och industri- och lagerlokaler m.m. I norra delen av området består bebyggelsen av kontorslokaler i fyra till sex våningar, uppförda i stenputs, glas och tegel och har tydliga inslag av postmodernistisk arkitektur. Industri- och lagerbyggnaderna i södra delen av planområdet är uppförda i två våningar med förhöjd takhöjd och fasadmateriell i betong. Byggnaderna inom området är huvudsakligen uppförda under tidigt 90-tal.

Befintlig kommersiell och offentlig service

Cirka 1,5 kilometer öster om planområdet ligger Barkarby handelsplats som idag har ett omfattande utbud av kommersiell samt ett visst utbud av offentlig service.

Grundskolan Barkarbyskolan och närmaste förskola ligger cirka 500 meter sydöst om planområdet. Cirka 500 meter sydväst om planområdet ligger Björkeby skolan och Skälby skolan.

Cirka 200 meter norr om planområdet ligger i dag en 11-manna fotbollsplan med naturgräs och en 11-manna fotbollsplan med konstgräs samt en speedwaybana. Cirka 400 meter från planområdet ligger inomhusidrott i form av raketthall, gym och inomhus golfanläggning.

Landskaps-/stadsbild

Eftersom Barkarby flygfält tidigare låg på andra sidan motorvägen är bebyggelsen i Veddesta låg för att inte störa in- och utflygning på fältet. Den befintliga bebyggelsen i Veddesta är huvudsakligen tre till fem våningar höga. Planområdet består idag främst av stora hårdgjorda ytor. Den gröna remsan längs med Veddestabäcken skiljer verksamhetsområdet och den befintliga villabebyggelsen söder om den.

Planförslaget innebär att betydligt högre bebyggelse tillåts inom området jämfört med idag, vilket i sin tur kommer att innebära att även stadsbilden påverkas.



*Vy från korsningen Veddestavägen/
industrigata.*



Vy från Ekonomivägen

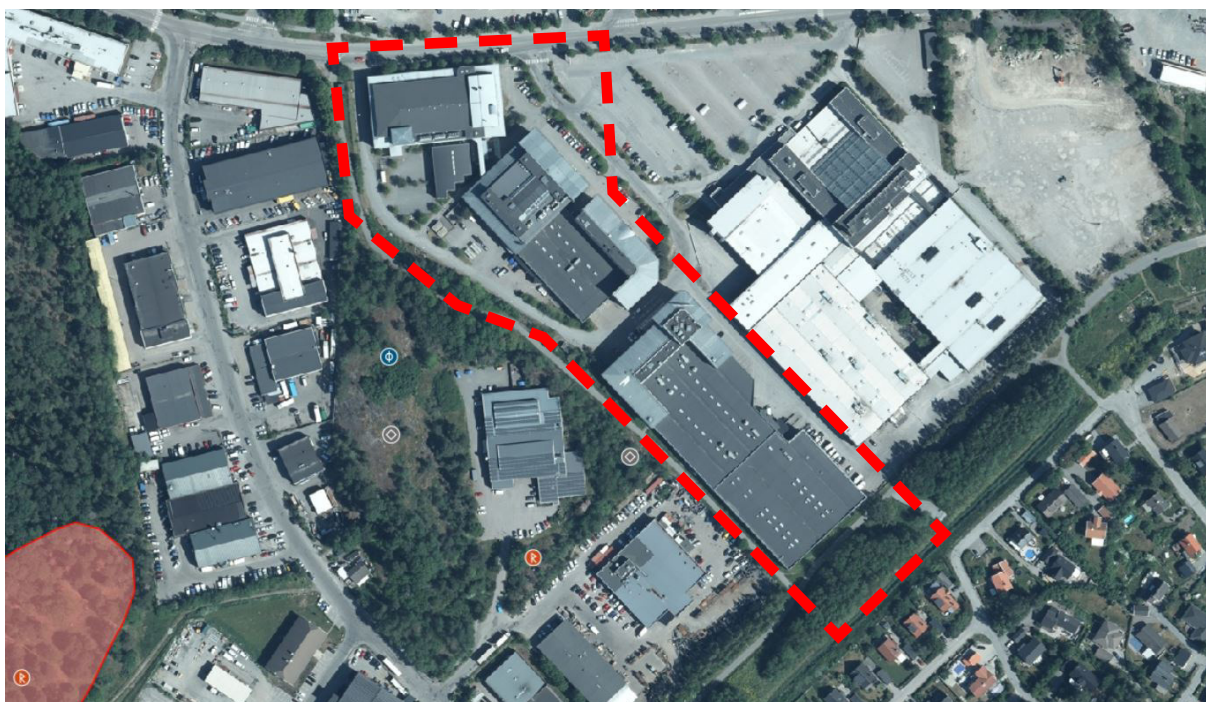
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar som skulle påverkas av planerad exploatering. Strax väster om planområdet ligger Kvarnbacken där det finns ett flertal kända fornlämningar:

- Husgrund: Järfälla 270:2
- Lämningar efter en kvarn: Järfälla 270:1
- En stensättning: Järfälla 269:1
- Uppgift om runsten 1728, Järfälla 269:2. Runstenen därefter inte återfunnen.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen. De aktuella fornlämningarna bedöms inte påverkas vid byggnation inom planområdet. Området är inte utpekat i kulturmiljöplanen för Järfälla kommun.



Karta över kända fornlämningar, Fornsök Riksantikvarieämbetet.

Strandskydd

Veddestabäcken är i sträckningen genom Veddesta ett dike runt vilket det tidigare inte funnits strandskydd. Under 2019 har det uppstått en otydlighet kring om strandskydd gäller runt diket. I det här skedet hanteras frågan som att strandskydd gäller inom 100 meter från diket.

Inom detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark och inom gatemark, men kvarstå på parkmark (bestämmelsen a₁). Upphävandet prövas i enlighet med 7 kapitlet 18 § c Miljöbalken, särskilda skäl behöver anges vid prövning av upphävandet.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Enligt 7 kap. 18 § c punkt 1 och 2 Området används i huvudsak redan på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området är till största delen ianspråktaget med verksamhetsbyggnader, befintliga och i olika skick, inhägnader och olika byggnadsverk som avskiljer stora delar av kvartersmarken från området närmast strandlinjen. Marken ner mot bäcken har i de planare partierna hållits öppen genom klippning och slagning av gräs.

Enligt 7 kap. 18 § c punkt 5: Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose att Järfälla kan uppfylla sitt åtagande att bygga bostäder inom influensområdet för tunnelbanan i enlighet med Stockholmsöverenskommelsen. Detta är vidare i översiktsplanen utpekad som ett område för utbyggnad av bostäder av urban karaktär.

Mark inom strandskyddsområdet med naturvärden som kan vara av betydelse för flora och fauna sparas som parkmark. Det blir även fortsatt möjligt att ha fri rörlighet vid strandområdet på en grönremsa om minst 25 meters bredd fram till en allmän väg, gc-väg och bred trottoar.

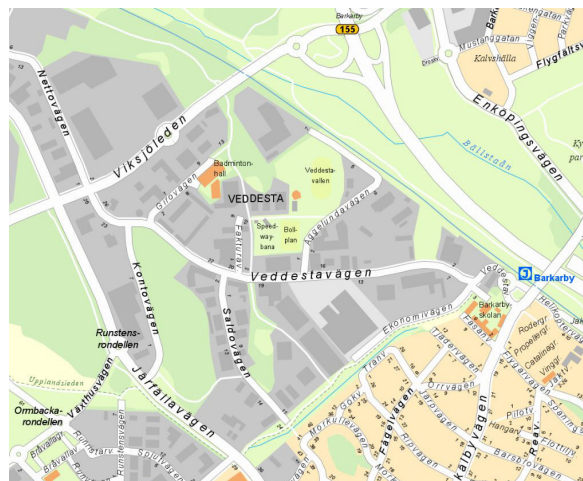
Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Veddestavägen i norr och Ekonomivägen i söder. De befintliga bilvägarna i västra och östra delen av planområdet utgörs idag av gemensamhetsanläggningar för fastigheterna Veddesta 2:65, 2:73 och 2:76.

Gång- och cykelvägen, som går i nordsydlig riktning på västra sidan av planområdet förbinder de befintliga gång- och cykelvägar som går längs Ekonomivägen och Veddestavägen. Dessa gc-vägar är i sin tur kopplade mot bland annat trafikplats Barkarby, Jakobsberg i norr och

Hässelby i väst. Den befintliga gång- och cykelvägen längs Veddestabäcken är utpekad som regional gång- och cykelväg. Dock uppfyller den inte dagens regionala standard på grund av bland annat avsmalningar på vissa sträckor och avsaknaden av separering av gång- och cykeltrafikanter.

Gångförbindelser finns också till Järpvägen och Fasanvägen i Barkarby. Kopplingar till östra sidan om E18 finns söder om planområdet över Barkarbybron. För att ta sig till gång- och cykelvägen mellan E18 och Mäljarbanan måste gångtrafikanter först bege sig 700 meter



söderut till tunneln under järnvägen eller cirka 1,5 kilometer norrut till Viksjöledens bro över järnvägen.

Kollektivtrafik

Veddestavägen trafikeras idag av en stombusslinje och tre lokala busslinjer. Stombusslinjen förbinder Jakobsberg med Kista, Helenelund och Danderyds sjukhus. Lokala busslinjer förbinder Veddesta med Barkarby, Skälby, Jakobsberg, Viksjö, Hässelby villastad och Vällingby.

Cirka 700 meter öster om planområdet ligger Barkarby station med tågförbindelser till Stockholm central och norrut mot Kungsängen och Bålsta.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hela planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Spillvatten från Veddesta avleds via spillvattenledning längs med Veddestabäcken. Ledningen längs med Veddestabäcken försörjer stora delar av Barkarby och Skälby.

Dagvatten

Avrinningen inom planområdet sker huvudsakligen i sydlig riktning med Veddestabäcken som är recipient för dagvattenflödena. Veddestabäcken är ett biflöde till Bällstaån som ligger öster om E18 och cirka 600 meter från planområdet. Planområdet ingår i Bällstaåns avrinningsområde.

Dagvattnet från planområdet rinner i dagsläget orenat till Veddestabäcken och vidare till Bällstaån genom en kulverterad dagvattenledning. Naturlig infiltration av dagvatten bedöms inte ske idag på grund av många stora hårdgjorda ytor inom planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i området. E.ON är huvudman för den fjärrvärme som finns utbyggd i området.

EI

Allmänna elledningar är utbyggda i området. E.ON är huvudman för el-ledningar inom området idag.

Bredband

Befintligt fibernät för bredband och telekommunikation finns i närområdet.

3. PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör fem större kvarter samt ett kvarter för friliggande förskola, äldreboende, vårdcentral eller någon annan vårdinrättning. Antalet bostäder uppskattas till mellan cirka 600 till 900, beroende på storleken av lägenheterna samt antalet verksamheter som etableras inom området. Detaljplanen möjliggör en flexibel markanvändning i syfte att skapa kvarter med förutsättningar för en god blandning av bostäder, arbetsplatser samt kommersiell och offentlig service.

Bebyggelsestrukturen enligt förslaget innebär en tät och urban stadsmiljö som ansluts till de andra planerade kvarteren i öster mot den planerade kollektivtrafikknutpunkten, vid Veddestavägen och Mälarbanan. Bebyggelseförslaget bidrar till att skapa en ny stadsdel i den regionala stadskärnan med integrerat gatunät och sammanhängande stadsstruktur. Utformningen av bebyggelsen ska följa höga krav på gestaltning och publika lokaler mot Veddestavägen liksom i det intilliggande området i öster för att skapa en högre grad av urbanitet och folkliv. Söderut övergår bebyggelsen till en något lägre skala för att möta upp mot parkstråket och villabebyggelse vid Veddestabäcken.

Den planerade strukturen inom planområdet utgår från att koppla ihop och integrera området med det nya resecentrumet i Veddesta. Veddestavägen förblir även i framtiden en huvudgata men byggs om till en högre standard för att gynna busstrafiken och skapa en säker gatutuformning som gynnar gående och cyklister.



Illustration med flygvy över planförslaget, Belatchew Arkitekter.

Kvalitetsprogram

I samband med planarbetet har ett kvalitetsprogram arbetats fram. Kvalitetsprogrammet kommer att ligga som grund för lovprövning och underlag för avtal.

Ny bebyggelse

Bebyggelsestrukturen som föreslås i detaljplanen utgår från en modern tolkning av den traditionella stenstaden genom sin skala, struktur och utformning. Bebyggelsehöjden varierar från 6 till 24 våningar. Högre bebyggelse tillåts mot Veddestavägen som planeras som en viktig kommunikationslänk i Södra Veddesta med en hög grad av urbanitet och olika centrumfunktioner men för de övriga kvarteren inom planområdet föreslås en bebyggelseskala på 7 våningar i snitt.



Illustrationsplan över planområdet, Belatchew Arkitekter.

Användning

Området planeras huvudsakligen för bostäder (B) men detaljplanen möjliggör även olika verksamheter för att ge förutsättningar för variation och utbud av service, detaljhandel, arbetsplatser samt andra icke störande centrumverksamheter (C och K) inom samma område. Bestämmelserna medger även mer offentliga verksamheter som till exempel bibliotek, olika samlings- och föreningslokaler, gym, restauranger mm. I de lägen där det bedöms finnas förutsättningar för detaljhandel och verksamhetslokaler ställs det krav i detaljplanen på att lokaler i bottenplan ska anordnas. Veddestavägen och gångstråket i södra delen av planområdet utpekas i en gångflödesanalys (Spacescape 2018) som lämpliga lägen för verksamheter.

I västra delen av planområdet finns det ett kvarter avsett för en friliggande förskola B₁D₁E₁P₁S₁ alternativt äldreboende (B₁) och/eller vårdändamål (D₁). Med vårdändamål avses här äldrevard, hälsovård, sjukhusvård eller vårdcentral. Den aktuella tomten ligger i direkt anslutning till Kvarnbacken som kan komplettera förskoleverksamheten genom lekmöjligheter för barnen eller iordningställas som ett vistelseområde för allmänheten med sittbänkar och dylikt. Detaljplanen möjliggör även två integrerade förskolor i bostadskvarter (S₁).

Transformatorstationer för kvarterens elförsörjning möjliggörs inom all kvartersmark (E₁). Transformatorstationer ska uppföras integrerade i kvarteren på marknivå med undantag för kvarteret med beteckningen B₁D₁E₁P₁S₁ där en friare placering av transformatorstation tillåts.

Parkeringsgarage regleras i detaljplanen som P₁ för att underlätta en eventuell tredimensionell fastighetsbildning.

Bebyggelsestruktur och utformning

Fasadmaterial och arkitektonisk utformning bör variera inom området men kvarteren ska gestaltningsmässigt inte utformas allt för avvikande från varandra. Stor hänsyn tas till entréer och fasaddetaljer för att skapa dynamik och omsorg i byggnadernas gestaltning.

Kvarteren inom planområdet följer en tydlig indelning i rutnätsstruktur. Högre grad av exploatering och skala riktas mot Veddestavägen för att sedan trappas ner mot Veddestabäcken och övergå till en skala som påminner om den traditionella stenstaden. Varje kvarter varierar i byggnadshöjd och får en nedtrappning mot sydväst för att säkerställa goda ljusinsläpp. Även byggnadernas djup begränsas på plankartan för att säkerställa innergårdarnas storlek, goda ljusinsläpp både på gården och invändigt i byggnaderna.

Höghusdelen på 24 våningar (byggnadshöjd på 96,0 meter över nollplanet) inom kvarteret i nordväst placeras mot Veddestavägen.



Gatuvy mot norr, Belatchew Arkitekter.

Byggnaden kommer att ha en framträdande roll som ett landmärke mot huvudvägen. Därmed är det viktigt att byggnaden präglas av hög kvalitet genom sin arkitektoniska utformning och gestaltning. Detta höghuskvarter följer samma struktur och mönster som de andra föreslagna kvarteren vid Veddestavägen österut, d.v.s. höghus över 20 våningar som placeras mot huvudgatan.

Den tekniska genomförbarheten av det nordvästra kvarterets högsta del givet förslaget fotavtryck har studerats av byggaktören i studier för brandutrymning, beräkningar av dagsljusfaktor och översiktlig konstruktionsberäkning (se "Brandtekniskt utlåtande, Brandskyddslaget", "Dagsljusberäkning, ÅF" och "PM Konstruktion, Borglund Byggkonsult").

Byggnadshöjder i de övriga kvarteren varierar från fem våningar mot Veddestabäcken till åtta våningar i kvarterens norra delar. Kvarteret som föreslås för förskola, äldre- eller vårdboende regleras till två våningar.

Kvarteren ska som princip byggas slutna och sockelvåningens fasadlängd ska följa gräns mot gata där inte annat anges. Som princip ska sockelvåningen ha en lägsta våningshöjd om 3,5 meter inom hela planområdet med undantag i nordvästra kvarteret med beteckningen $B_1D_1E_1P_1S_1$. För de norra kvarteren där fasaden vetter mot Veddestavägen ställs det krav på lägsta våningshöjd på 4,5 meter i bottenplan (f_1) för att markera Veddestavägen som en gata med hög grad av urbanitet och som ett publikt stråk med utbud av handel och annan kommersiellt service.

För att skapa en tydlig indelning och varierad upplevelse av fasaderna mot allmän plats ställs det krav på att för byggnader högre än tre våningar ska sockelvåningen utföras i annat material än ovanförliggande fasad, alternativt med en annan struktur än ovanförliggande fasad.

Mot de utpekade kommersiella stråken ställs det krav på verksamhetslokaler i bottenplan. Minst 50 procent verksamhetslokaler mot Veddestavägen (f_1) och minst 40 procent verksamhetslokaler mot en planerad gågata i södra delen av planområdet (f_2). Entréerna ska ansluta till marknivå utan trappor eller ramper för att skapa en direkt kontakt mellan de kommersiella lokalerna och gatan (f_1 , f_2).

Balkongerna får kraga ut högst 1,2 meter och burspråk 0,7 meter från fasad förutom på byggnaderna mot Veddestavägen (f_1). Syftet med denna bestämmelse är att minska det visuella intrånget mot huvudgatan och i huvudsak hålla en enhetlig utformning av alla



Illustration från Veddestavägen, Arrhov Frick Arkitektkontor.

kvarteren vid Veddestavägen även om kvarteren uppförs av olika byggherrar och i olika stil. Utkragande balkonger ska förses med tak och får ej glasas in mot gata medan en friare balkongutformning tillåts mot gårdarna. Detta för att säkerställa en mer stadsmässig karaktär i området. Uteplatser för de boende kan med fördel även anläggas på taket i form av terrasser.

Översta våningen på kvarteren ska dras in 2 meter från fasadliv för att ge ett tydligt gestaltningsuttryck, skapa bättre solförhållanden och lägre byggnadshöjd mot gatan. Kvarteren mot Veddestavägen, med bestämmelse fl, utformas med ett säreget arkitektoniskt uttryck och omfattas inte av krav på indragna takvåningar.

Huvudentréer ska orienteras mot gata och markeras tydligt i fasad genom t.ex. fasaddetaljer och/eller annat materialval. Trapphus ska utformas som genomgående. Detta för att skapa ett välkomnande intryck, variation i fasaden samt kontakt mellan ute och inne. Ur trygghetssynpunkt är det viktigt att entréerna inte dras in mer än 0.4 meter från fasadliv.

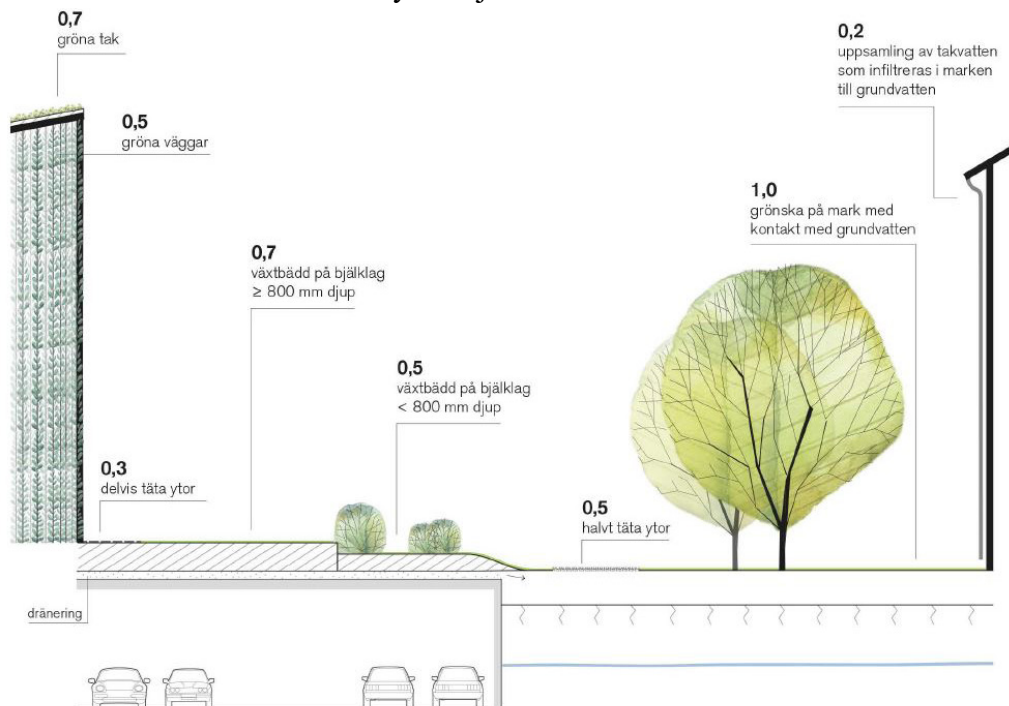
Komplementbyggnader får uppföras på innergårdarna för gemensamt ändamål. Det kan till exempel vara cykelställ under skärmtak, växthus eller liknande men inte byggnader för bostadsändamål eller privata bostadskomplement. Även komplementbyggnader för förskoleverksamhet medges på gårdar där detaljplanen medger integrerade förskolor. Parkeringar anordnas huvudsakligen i parkeringsgarage under mark.



Illustration från söder, Belatchew Arkitekter.

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett verktyg vid utformningen av kvarteren för att säkerställa mikroklimat som är gynnsamt för växter, fåglar och pollinatörer som fjärilar och humlor samt för att forma bra bostadsområden. Det långsiktiga målet är en grönskande stadsdel där dagvatten och grönska ses om en resurs och ekosystemtjänst.



Exempel på poängräkning för åtgärder på kvartersmark, Järfälla kommun.

$$\text{Grönytefaktor} = \frac{(\text{m}^2 \text{ yta a-faktor}) + (\text{m}^2 \text{ yta b-faktor}) + (\text{m}^2 \text{ yta c-faktor})}{\text{m}^2 \text{ total tomtstorlek}}$$

Grönytefaktorn är en komplettering till andra krav men ersätter inte dessa. Exempelvis ersätter den inte krav på dagvatten- och bullerhantering, brandsäkerhet, bevarande och skydd av värdefulla träd, grönkompensation, sociala värden, samband mellan ytorna, rumsliga kvaliteter eller arkitektur. Grönytefaktorn ska användas på kvartersmark och regleras i avtal.

Offentlig och kommersiell service

I anslutning till planområdet finns det ett handelsområde, huvudsakligen för livsmedel. Planförslaget möjliggör verksamheter i bottenplan.

I områden direkt öster om planområdet, detaljplaneläggs för kontor, vård, hotell, skidanläggning och annan idrott samt andra centrumverksamheter.

Vid tunnelbaneuppgången planeras det ett torg och en större park i sydvästläge där det bedöms finnas goda möjligheter för uteserveringar. Grönområdet längs Veddestabäcken planeras på sikt rustas upp till att bli ett mer publikt parkstråk. I den nordvästliga delen av planområdet föreslås det en mindre park som en grön kil mellan Veddestavägen och parkstråket vid Veddestabäcken.

Förskolor

Med nuvarande exploateringsgrad för föreslagna bostäder bedöms det finnas behov av 11-12 förskoleavdelningar beroende på antalet bostäder i området och hur stora förskoleklasserna blir. Förskolorna placeras i de största kvarteren för att ge barnen så stora gårdar som möjligt. Samtliga förskolor bör kunna följa kommunens beslutade riktlinjer för friytor och lekvärdesfaktor. Lekvärdesfaktorn utgör ett värderingssystem för kvalitativa utevistelsezoner. Där förskolegårdar utformas samordnade med bostadsgårdar ska de vara avskiljbara eller separat utformade. Friytor för de boende kan med fördel tillskapas även på takterasser.

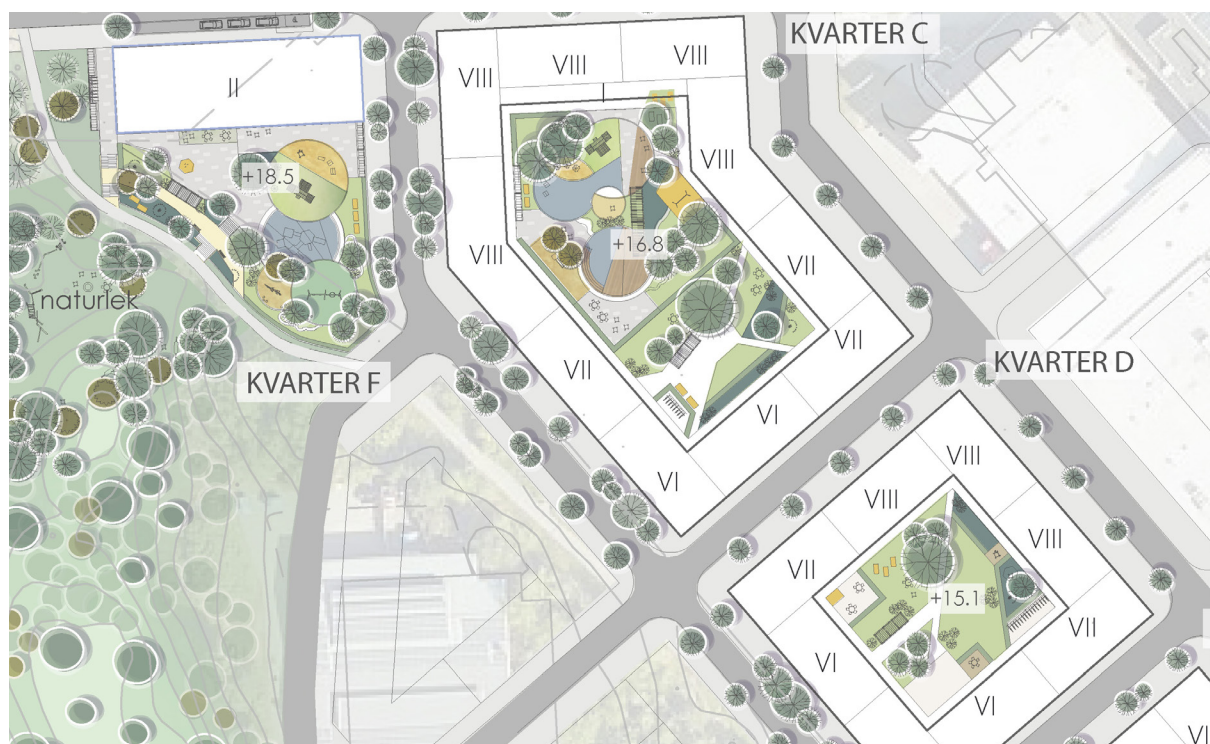


Illustration på förskolegårdar, Belatchew Arkitekter.

Förskolebehovet inom planområdet föreslås delvis lösas genom att anlägga en fristående förskola i anslutning till Kvarnbacken och delvis som en integrerad förskola i det största kvarteret. Detaljplanen möjliggör även en förskola strax söder om det största kvarteret för eventuella behov för en förskola om cirka två mindre avdelningar.

Fastigheten för förskola i nordöstra delen av området i anslutning till Kvarnbacken är cirka 3000 kvm. Detaljplanen möjliggör att cirka en tredjedel av tomten kan bebyggas med huvudbyggnad upp till två våningar. Enligt lekvärdesfaktorn för förskolegårdar i Järfälla, antagen av barn och ungdomsnämnden 2017, ska det finnas goda möjligheter att uppnå plats för trygghet, lugn och ro samt plats som främjar rörelsefylld lek som t.ex. klättring och bollek.

Med en byggnad på 750 kvm byggnadsarea bedöms det finnas goda möjligheter att anordna en trygg zon på 900 kvm och en rörelsefylld zon på 1200 kvm enligt lekvärdesfaktorn. Kvarnbacken kan bli ett komplement till den föreslagna förskolan genom att komplettera med den "vilda zonen" med funktion som lek i natur eller anlagd naturlikmiljö med vild karaktär. Backen kommer att ligga i direkt anslutning till förskolan utan biltrafik däremellan. Även de andra två föreslagna förskolorna i bostadskvarteren ligger i nära anslutning Kvarnbacken.

Ifall behovet av förskoleplatser skulle minska inom och i närheten till planområdet finns det möjlighet att på sikt ombilda kvarteret till funktioner som vårdboende och/eller äldreboende (B₁,D₁).

Innergården på det största kvarteret där det möjliggörs en integrerad förskola uppgår till cirka 2700 kvm. Gården bedöms vara tillräckligt stor för att kunna dela upp gården både till förskoleverksamhet och uteplats för de boende.

Förskolebehovet kan vara större i nybyggda områden jämfört med andra bostadsområden som har genomgått en demografisk förändring varför planförslaget medger möjlighet för ytterligare förskola strax söder om det största kvarteret. Gården är på cirka 1350 kvm och bedöms vara lämplig för mindre förskoleavdelningar. Kvarteret ligger i ett skyddat läge från de mer trafikerade vägarna och i närheten av flera gröna områden.

Förskolegårdarna kan med fördel utformas med naturen i fokus där utrymme ges för många gröna inslag som lekbuskage, stora träd och möjlighet till egen odling. De gröna inslagen skulle tillföra pedagogiska värden och skapa också estetiska värden som rumsavdelare i form av gröna väggar och tak. En blandning av taktila material som ger sinnesupplevelser blir ett tillskott på gårdarna. Utrymme ska finnas för samling av grupper men också för mer enskild lek för att tillgodose alla barns behov. Förskolegårdarna ska ha nödvändiga utrymnen både för cykelparkering, vagnsförvaring samt lek- och redskapsbodar. Antalet cykelplatser samt vagnsförvaring ska tillgodose de behov som finns. Placeringen ska vara strategisk i anslutning till rörelsestråk och entréer.

Vård och äldreboende

Detaljplanen möjliggör för vård och vårdrelaterade verksamheter (D₁), som vårdcentral, läkarhus och vårdboende. Cirka 300 meter öster om planområdet, i anslutning till den nya tunnelbaneuppgången, planeras det för en större vårdinrättning.

Parker och rekreation

Park

I den nordvästra delen av planområdet föreslås det en mindre park i form av ett parkstråk som skapar en grön koppling i nordsydlig riktning. Stråket ger möjlighet att skapa en grön koppling mellan Kvarnbacken och andra parkområden i ett framtida och utvecklat Veddesta. Parkstråket vid bäcken kommer även i fortsättningen att vara anslutet till Barkarbyskolan i öst och Järfällavägen i väst.

Utanför planområdet, i anslutning till tunnelbaneuppgången, planeras det ett torg och en park som vetter söderut. Även denna park kommer att vara ansluten mot parkstråket vid bäcken. På så sätt skapas det ett gent stråk för gående och cyklister med möjlighet till rekreation och utevistelse och mot tydliga målpunkter. Möjlighet att genom utformning och växtval stärka ekologiska samband som bidrar med viktiga ekosystemtjänster kommer att utredas i samband med gestaltning av parkstråket vid Veddestabäcken.



Illustration över parkstråket i nordsydlig riktning, Belatchew Arkitekter.

Lek, rekreation och mötesplatser

Utemiljön inom varje kvarters innergård ska uppmuntra till lek och vistelse och det ska finnas platser som tillgodoser olika behov och åldrar. Gårdarna utformas så att det finns större flexibla ytor som ger utrymme till olika typer av aktiviteter samt att mer spännande upplevelser tillskapas med hjälp av till exempel olika typer av växtlighet och anordningar som pergola, odlingslotter mm. Grönytefaktorn ska tillämpas vid utformning av gårdarna.

Parken vid Veddestavägen planeras för att innehålla flera olika aktiviteter och kommer att bli en viktig rekreations- och mötesplats för de som bor och arbetar inom området. Andra mötesplatser planeras vid uppgången till tunnelbanan, både torg och park. Ekonomivägen planeras på sikt som ett parkstråk vid bäcken som förbinder Barkarby station och Ormbacka.

Gator och trafik

Gatunät

I samband med planarbetet har WSP tagit fram en trafikutredning i syfte att utreda trafikmängden och vilken belastning på gatorna som det kan bli baserat på antalet lägenheter som på sikt kan tillkomma i Barkarbystaden, Veddesta, Ormbacka och Bällstadalen samt

en ny anslutning från E18. Sammantaget planeras det upp till 32 000 nya lägenheter i de aktuella områdena. Utifrån detta scenario uppskattas trafikmängden på Veddestavägen uppgå till cirka 8 000-14 000 per dygn.

Trafikmängderna förväntas öka på Veddestavägen till följd av exploateringarna, Veddestabrons placering samt Barkarby stations ökade attraktion som omstigningspunkt. Ökningen bedöms dock inte bli särskilt stor då det finns en avgående post i form av minskad trafik till följd av Veddesta centrum avveckling. Dagens trafikantal på Veddestavägen är mellan cirka 8000-16000 fordon per dygn beroende på vilken sträcka av vägen som mäts.

Veddestavägen kommer även i fortsättningen att vara den centrala huvudgatan genom södra Veddesta. För att möjliggöra bättre kommunikationer och förbättra förutsättningar för kollektivtrafikresandet planeras Veddestavägen att byggas om till en bussgata med två filer i var sin riktning, trädplantering och en cykelbana av regional standard.

Gatunätet inom planområdet och i de tidigare etapperna strax österut planeras utifrån en rutnätsstruktur. Veddestavägen utgör en huvudgata i hela södra Veddesta som förbinder Veddestabron med Järfällavägen och Viksjöleden. Veddestavägen utformas med en bredd på 28 meter för att få in funktioner som busshållplatser, kantstensparkerings, större trädplanteringar och fyra körfält för att säkerställa en bra standard för kollektivtrafik och trafikframkomlighet. Bostadskvarteren angörs med hjälp av lokalgator som blir mellan 16 till 18 meter breda.

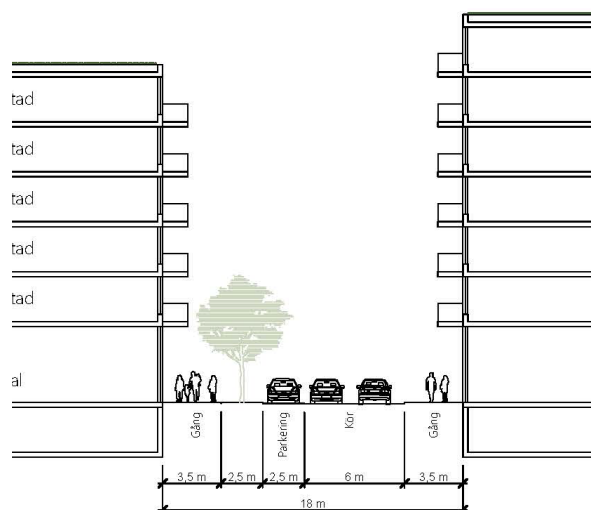
Gång- och cykeltrafik

Omdaning av Veddesta innebär att större industrifastigheter ersätts med mindre bostadskvarter i en traditionell kvartersstruktur vilket skapar ett mer finmaskigt gatunät och därmed bättre möjligheter för fotgängare att röra sig obehindrat till olika målpunkter.

Veddestavägen kommer att utgöra en mer livfull och befolkad gata av urban karaktär som leder direkt till Barkarby station. Från södra delen av området, vid bäcken, kommer det att finnas en lugnare miljö för de gående. Det planeras även en bilfri gågata med plats för



Exempel på gatuutformning för 16 meter bred gata, Belatchew Arkitekter



Exempel på gatuutformning för 18 meter bred gata, Belatchew Arkitekter

uteserveringar med mera som leder rakt in till en större park vid tunnelbaneuppgången i Veddesta.

Ekonomivägen ingår idag i det regionala cykelvägnätet som ansluter bland annat Barkarby station till Skälby och Hässelby. Ombyggnation och breddning av Veddestavägen i framtiden kommer innebära en bättre standard för gående och cyklister jämfört med idag. Det planeras även cykelvägskoppling i nord-sydlig riktning som kommer att ligga i en bredare gata mellan Veddesta etapp I och etapp IV.

Kollektivtrafik

Veddestavägen blir en viktig koppling för att försörja området med lokalbussar och stombuss som matar mot pendeltåg, tunnelbana och andra målpunkter. Veddestavägens bredd möjliggör att separata kollektivtrafikkörfält kan inrättas.

I framtiden planerades det en förlängning av tunnelbanans blå linje från Akalla via Barkarbystaden till Barkarby station. Detta kommer att tillsammans med pendeltågsstationen och bussterminalen skapa Järfällas bästa kollektivtrafikläge. På sikt planeras det att även regionaltågen ska kunna stanna vid Barkarby station.

Parkeringar, varumottag, utfarter

Parkering för boende och verksamheter anordnas inom kvarteren. Korttidsparkering planeras på gatumark. Utfarter från garagen får ej anordnas mot huvudgatan, Veddestavägen, det planerade bilfria stråket samt mot Ekonomivägen i södra delen av planområdet.

Enligt nu gällande parkeringsnorm gäller krav på parkeringsplatser för bostäder och olika verksamheter inom Zon A+ enligt tabellen nedan:

Användning	p-norm
Kontor	5 st. per 1000 kvm BTA
Mindre handel, närservice eller restaurang i bottenvåning	0
Handel i egen fastighet eller större lokal i bottenvåning	15 st. per 1000 kvm BTA
Restaurang, egen fastighet	8 st. per 1000 kvm BTA
Hotell/ vandrarhem	4 st. per 1000 kvm BTA
Förskola, integrerad i bostadskvarter	0 st. per 1000 kvm BTA
Förskola, friliggande	3 st. per 1000 kvm BTA
Grundskola	3 st. per 1000 kvm BTA
Gymnasium och eftergymnasial utbildning	4 st. per 1000 kvm BTA
Vårdcentral och sjukhus i egen fastighet	15 st per 1000 kvm BTA
Studentbostäder	0,1
1 Rok	0,2
2-3 Rok	0,4
4 Rok och fler	0,6
Äldreboende	0,1

Störningar och risker

Buller

Den största bullerkällan i anslutning till planområdet är trafik från Veddestavägen. Veddestavägen är en huvudväg för södra Veddesta och en stor del av trafiken på vägen utgörs idag av tungvarutransporter till befintliga verksamheter i Södra Veddesta.

En trafikbullerutredning har tagits fram av ACAD 2019.11.04 i syfte att undersöka om gällande riktvärden innehålls med föreslagen utformning av bebyggelse. Utredningen är baserad på prognos 2040 och efter att hela södra Veddesta och Barkarby är utbyggt.

Enligt utredningen blir kvarteren närmast Veddestavägen mest bullerutsatta med en ekvivalent bullernivå som uppgår till 64 dB(A). Om lägenheterna i de lägen som är mer bullerutsatta blir större än 35m² behöver dessa bulleranpassas genom till exempel genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida. Gemensamma uteplatser till de boende som uppfyller riktlinjerna för trafikbuller kan anordnas på innergården till respektive kvarter.

I detaljplanen ställs det krav på att gällande bullervärden innehålls genom planbestämmelser på plankartan. Riktvärden gäller vid fasad för bostadsbyggnader.

Farligt gods

En riskutredning har tagits fram i syfte att utreda vilka verksamheter som hanterar brandfarliga ämnen i närheten av planområdet samt om det finns risker kopplade med transporter till och från dessa verksamheter som skulle behöva beaktas vid planering och byggnation.

Inom verksamhetsområdet Södra Veddesta har flera verksamheter avvecklats. Avsaknaden av betydande målpunkter för transporter av farligt gods har föranlett att länsstyrelsen på begäran av kommunen har tagit beslut om att Veddestavägen ska upphöra att vara rekommenderad väg för transporter med farligt gods.

Enligt en utredning gjord av Brandskyddslaget, daterad 2018.10.31, finns det enstaka verksamheter inom Södra Veddesta som hanterar sannolikt brandfarliga varor i form av vätskor och gaser i mindre förpackningar och i begränsad omfattning då de inte innehar tillstånd enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE). Verksamheter som har identifierats ligga inom riskavståndet och har transporter förbi planområdet är Stena Recycling, MTO bilcenter och SGA Trading. Efter en närmare inventering av dessa verksamheter görs bedömningen att det med hänsyn till den relativt korta sträckan som byggnader inom planområdet angränsar direkt mot Veddestavägen bedöms sannolikheten för att en olycka ska inträffa så att den påverkar planområdet vara extremt låg. Avstånden från planområdet till de identifierade verksamheterna är i de flesta fall stort och uppfyller generellt de skyddsavstånd som enligt gällande föreskrifter kan ses som godtagbara och acceptabla. Behov av några skyddsåtgärder bedöms inte föreligga för genomförandet av planförslaget.

Förorenad mark

En översiktlig provtagning har gjorts av Tyréns AB, daterad 2018.07.13, i syfte att utreda eventuell förekomst av föroreningar inom planområdet. Föroreningshalter över mindre känslig markanvändning (förkortat MKM) i jord har uppmätts inom ett begränsat område i nordvästra delen av planområdet. Utredningen har kompletterats genom ytterligare provtagning av Tyréns AB, daterad 2018.10.23, i nordvästra delen av området.

Inom ett mindre område på Veddesta 2:73 har föroreningar i form av PAH-H samt tyngre aromater påträffats. Uppmätta halter var över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM. Påträffad förorening är avgränsad i både plan och profil och ytterligare kompletteringar bedöms inte vara nödvändiga i dagsläget. I området med höga PAH-halter uppmättes även halter av krom i bärlagret under asfalten i halter över KM (känslig markanvändning) i tre punkter. Risker med uppmätta halter i jorden bedöms som små i dagsläget då föroreningarna endast påträffats under en asfalterad väg. Volymen förorenade massor bedöms som liten. Spridnings- och exponeringsriskerna bedöms som små på grund av den upphittade volymen samt att massorna endast påträffats under en asfalterad väg.

I övrigt uppmättes inga föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) inom detaljplaneområdet. Strax utanför, i skogsdungen mot Veddestabäcken, uppmättes dock kobolt i två punkter strax över KM. Detta område är inte utfyllt och var de förhöjda halterna kommer ifrån är oklart.

PFAS har påträffats i grundvatten i samtliga tre grundvattenrör. Halterna i sig innebär ingen risk för människor inom området då inget dricksvattenuttag sker. Dock sprids en del av det förorenade grundvattnet vidare till Veddestabäcken där halterna eventuellt kan ha påverkan på dess vattenlevande växter och djur. Veddestabäcken mynnar dessutom i Bällstaån i vilken miljö kvalitetsnormen för PFOS redan överskrids. Enligt utförd översiktlig mängdberäkning kan det som mest tillföras Veddestabäcken 0,025g PFOS samt 0,1g PFAS11 per år. Varifrån uppmätt PFAS kan ha sitt ursprung är inte fastställt.

Vid en kommande exploatering kommer förorenade massor att schaktas ur och ersättas med nya. Skulle ytterligare material påträffas vid markarbeten inför exploateringen ska tillsynsmyndigheten kontaktas och miljökonsult bör tillkallas för kontroll av påträffade massor. Inga ytterligare utredningar angående uppmätta halter bedöms vara nödvändig i dagsläget. I detaljplanen ställs det krav att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att påträffade markföroreningar har avhjälpats.

4. KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts och slutsatserna i denna var att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11§. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Förslaget kan enligt miljökonsekvensbeskrivningen anses vara förenligt med 2 och 3 kap. miljöbalken i det avseendet att det inte medför skada eller olägenhet av väsentlig betydelse för människors hälsa eller säkerhet. När det gäller val av plats föreskriver 3 kap. 1§ MB och 2 kap. 2§ PBL att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Omvandling av ett industriområde till en tät stad i kollektivtrafiknära läge bedöms som lämplig markanvändning.

Sammanfattning

Planens påverkan på riksintresset för kommunikationer bedöms inte begränsa möjligheten att utveckla riksintresset. Planen innebär att mängden föroreningar som når Bällstaån kommer att minska om föreslagna reningsåtgärder tillämpas, vilket påverkar både Bällstaån som ESKO-område samt möjligheterna att nå MKN för ytvatten positivt.

Möjligheten att följa lagskydd kopplat till tillgång på dags- och solljus enligt PBL 8 kap. 4§, PBF 3 kap. 9 § samt Boverkets regler om ljus (BBR avsnitt 6:3) redovisas i bygglovsskedet. Med hänsyn till föreslagen, hög exploatering i det nordvästligaste kvarteret har dock en dagsljusstudie gjorts av byggaktören i syfte att säkerställa att kvarteret klarar dagsljusfaktorn, se bilaga.

Riktvärden för ljudnivå enligt bullerförordningen kan hållas även vid hög trafikering på Veddestavägen. Fullständiga konsekvenser av planförslaget redovisas i framtagen miljökonsekvensbeskrivning.

Riksintressen

I norra delen av planområdet föreslås det ett höghus med en totalhöjd på 98 meter över havet (24 vån). En flyghinderanalys har tagits fram i angränsande område (detaljplan för Veddesta 1) för utreda en eventuell påverkan på flygtrafiken av flera höghus med totalhöjd på 90 och 91 meter över nollplanet. Höghusen i det angränsade området bedömdes inte störa flygtrafiken. De föreslagna höghusen ligger cirka 150 meter från varandra och samma förutsättningar bedöms gälla även för den föreslagna bebyggelsen inom den här aktuella detaljplanen.

Klimatpåverkan och hushållning med naturresurser

Redan hårdgjord industrimark används för nybyggnation i kollektivtrafiknära läge vilket bedöms vara positivt för effektiv resurshushållning och minskad klimatpåverkan.

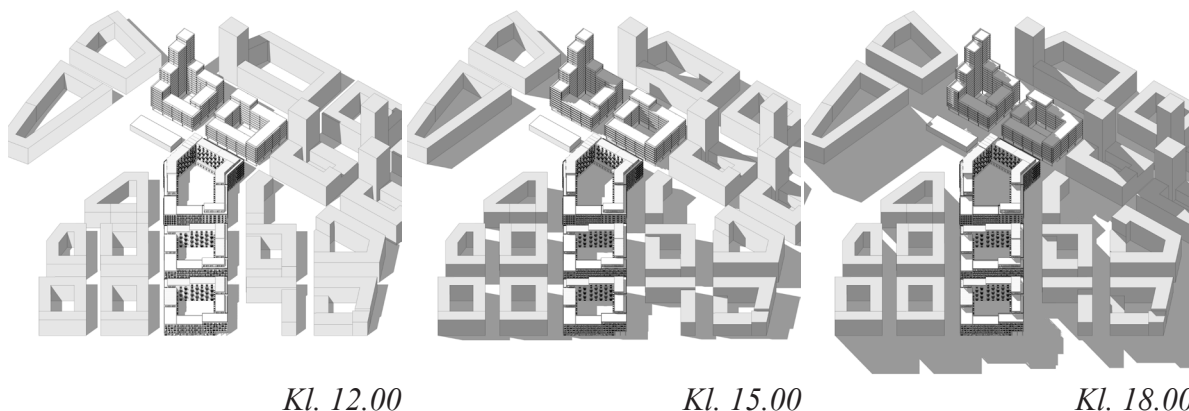
Lokalklimat

Nedtrappning av kvarteren mot sydväst samt indrag av översta våningar bedöms ge goda förhållanden för solnedsläpp ner mot gårdarna.

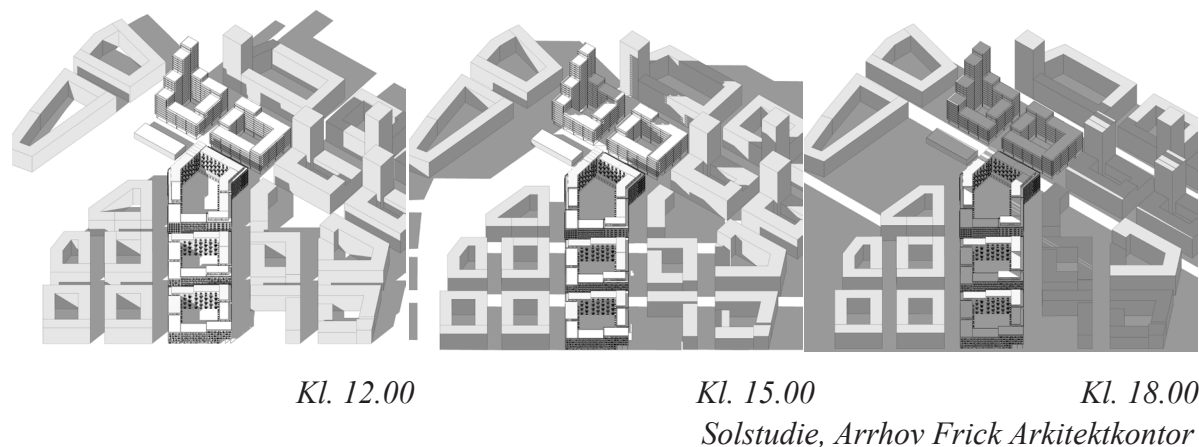
Vindkomfortstudie för föreslagen bebyggelse strax öster planområdet (Vindkomfortutredning för Veddesta I i Järfälla, SLB analys 2018) indikerar en risk för vindförstärkning vid höga hus då det finns tendens att höga byggnader ”fångar upp” vindar uppifrån som sedan dras ned till gatunivån. Det är framförallt i området kring den höga bebyggelsen i planområdets (dpl. Veddesta I) nordvästra del vid Veddestavägen som ogynnsam förstärkning av vinden är förekommande året runt. Vid dessa platser vid Veddestavägen beräknas medianvinden ligga mellan 1,5-2 m/s på marknivån vilket upplevs som blåsigt och mindre lämpligt för stillasittande. Höga hus vid Veddestavägen bedöms inte bidra till att vindhastigheten skulle överskrida 5 m/s vilket då skulle innebära en risk för personskador på grund av dåligt vindklimat.

Även den föreslagna exploateringen i detaljplan för Veddesta IV bedöms orsaka vindförstärkningar mot Veddestavägen på grund av en liknande kvartersstruktur, höjdförhållanden och hörnläget vid vägen. Trädplanteringar på gatan och bevarad växtlighet på Kvarnbacken kan ha en förmildrande effekt för vindarna i området.

Solstudie 20 juni



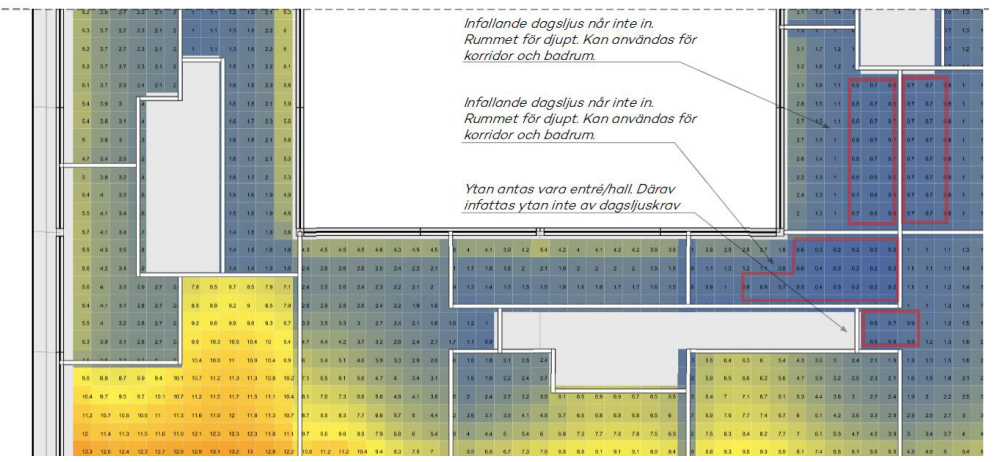
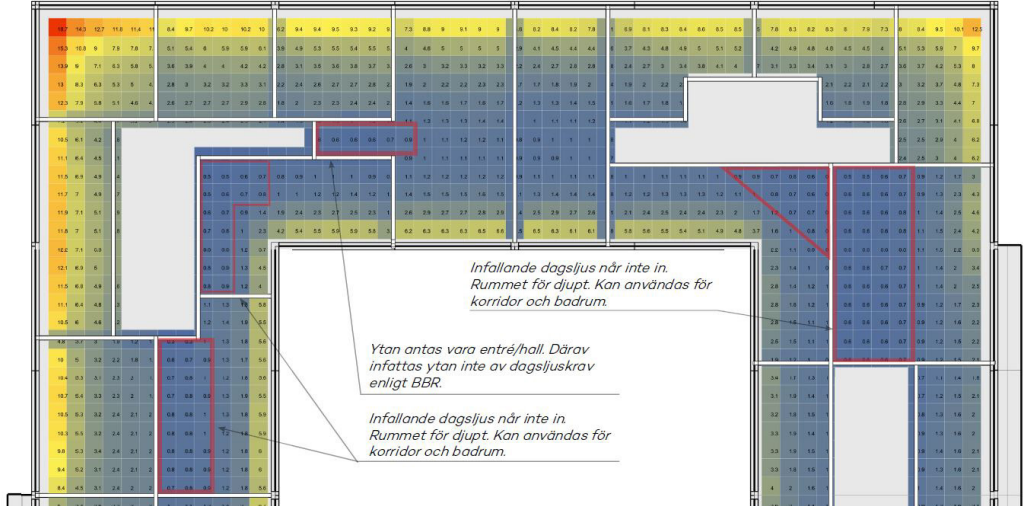
Solstudie 20 mars



Det tätaste kvarteret i nordväst har studerats närmare gällande risk om formen på kvarteret skulle innebära konstant vindsus eller risk för instängd varm luft på innergården (ÅF, 2019-04-07). På grund av bl.a. rådande vindförhållanden och solinsläppsförhållanden bedöms risken för detta som låg.

Dagsljusfaktor

För att uppfylla kravet i Boverkets Byggregler (BBR) skall dagsljusfaktorn vara minst 1,00% i mitten av boningsrummen. Rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. I gemensamma utrymmen räcker det dock med tillgång till indirekt dagsljus. De delar av lägenheten som inte klarar fallande ljus med dagsljusfaktorn på 1,00% kan användas för mörka utrymmen som korridorer och badrum. Hur dagsljuskravet klaras utifrån de planerade planlösningarna behöver redovisas i bygglovskedet.



Teoretisk beräkning av ljusfaktorn på första våningen över markplan baserade på typplanlösningar i det nordvästra kvarteret vid Veddestavägen, Arrhov Frick Arkitektkontor och ÅF Lighting.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att inga naturvärden tas i anspråk. Markanspråket i grönområdet vid Veddestabäcken avses för park och dagvattenhantering. Det skapar möjlighet att bevara alternativt utveckla områdets naturvärden.

Vattenmiljö

Planområdet ligger inom Bällstaans avrinningsområde. Bällstaån är förorenad vilket gör att den inte uppnår God kemisk status och har dålig ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna anger att God kemisk status ska uppnås senast 2015 och God ekologisk status senast år 2021. Normerna håller på att uppdateras. Enligt gällande förslag ska God ekologisk och kemisk status uppnås senast 2027. Det är främst förhöjda halter av zink och fosfor som gör att God ekologisk status inte kan uppnås. Miljökvalitetsnormerna innebär att det finns ett ickeförsämringskrav vid byggnation inom avrinningsområdet, det vill säga att föroreningarna inte får öka och att rening av dagvattnet måste ske.

Efter genomförandet av planförslaget med de föreslagna reningsåtgärderna minskar halterna och den totala belastningen för samtliga ämnen vilket bidrar till att förbättra statusen i recipienten Bällstaån. Möjligheterna att uppnå MKN i recipienten bedöms inte påverkas.

Luft

Hela planområdet bedöms klara MKN för luft med hänsyn till den utredning som har tagits fram i avgränsade område i öst med sämre förhållanden mot motorvägen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Omvandlingen av Veddesta från verksamhetsområde till ett bostadsområde med blandstadskaraktär med krav på god gestaltning bedöms ge ett positivt inslag i stadsbilden.

Buller

Planförslagets möjlighet att uppnå gällande riktvärden för trafikbuller har studerats och bedöms uppnås med de föreslagna planlösningarna. Vad det gäller industribuller så utgör speedwaybanan risk för bullerstörningar över Naturvårdsverkets rekommenderade värden vid bostadsfasad. Bullerstörningen bedöms dock kunna förebyggas med åtgärder som bullerplank.

Risker

Transporter av farligt gods till befintliga verksamheter samt verksamheter i anslutning till planområdet har identifierats och riskbilden utretts.

Förorenad mark

Markföroreningar har utretts inom ramen för detaljplanen och kommer att åtgärdas i samband med genomförandet av byggnation i området.

Sociala konsekvenser

Trygghet och tillgänglighet

Eftersom större delen av verksamhetsområdet innehåller mestadels arbetsplatser och används huvudsakligen på dagtid kan området upplevas som ödsligt och otryggt på kvällar och helger.

Detaljplanens struktur med tydliga och sammanhängande gatustråk och siktlinjer främjar en god orienterbarhet och trygghet. Gatorna och andra vistelseområden blir välupplysta och utformas med trygghetsaspekten i fokus. Gångstråken utformas så att de upplevs trygga och tillgängliga enligt kommunens gångplan. Verksamhetslokaler i bottenplan bidrar till att skapa kontakt med gatan och befolkning under större delen av dygnet. Kvarter med stadskaraktär blir slutna mot gatan för att skapa trygga gatorna som blir tydligt avskilda och privata.

Social tillhörighet och integration

Offentliga platser, service och kommunikationer görs tillgängliga utan barriärer och på lika villkor. Detta främjar den sociala integrationen, tillhörigheten och tryggheten. Strukturen möjliggör en hög grad av rumslig integration lokalt och inom det rörelseområde som skapas av gångvägar, cykelvägar och bilvägar i det kollektivtrafiknära läget. Stora gångflöden leds utmed tydliga stråk, de mindre gårdsgatorna blir lokala gaturum med egen platsidentitet.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att nya bostäder för familjer och andra boendegrupper möjliggörs i ett kollektivtrafiknära läge och med en god tillgång till bland annat service, förskolor och arbetsplatser inom gångavstånd. Bostadskvarteren är slutna och ger en tyst gårdsmiljö som är trygg för mindre barn att leka i. Tre förskolor är planlagda inom Veddesta IV. En förskola utgörs av en fristående tvåvåningsbyggnad intill naturparken, Kvarnbacken. Där kommer 8 till 9 avdelningar rymmas enligt kommunens krav för god utformning för förskoleverksamhet.

Barnkonsekvenser har utretts inom ramen för planarbetet utifrån målsättningarna i lek- och aktivitetsplanen samt lekvärdesfaktorn som har blivit antagna i barn- och ungdomsnämnden. Dokumenten är framtagna utifrån barnkonventionen och i samarbete med barn i Järfälla. Planenheten jobbar aktivt i varje planärende med att ta hänsyn till barnperspektivet vid planens utformning.

Konsekvenser bedöms utifrån både positiva och negativa konsekvenser. Skalan av konsekvenser relaterar till det mål som berörs.

Prioritera barns och ungas delaktighet

Planprojektet har inte genomfört barnhearing vid framtagande av planen. Området består idag av kontor, parkeringsytor och lite naturmiljö. Barn vistas inte här i stor utsträckning. I arbetet med att ta fram en ny översiktsplan har barns synpunkter tagits med och där pekades Veddestaområdet ut som en viktig del i den nya regionala stadskärnan. Bedömningen är att planen medför en liten negativ påverkan på måluppfyllelse.

Främja barns rörelsefrihet, trygghet och säkerhet

Planen innebär att kvarteren utformas med slutna innergårdar och närhet till parker. Gaturummen utformas med en tydlig gräns mellan bil-, cykel- och gångväg. Övergångsställen

utformas trafiksäkert och vid förskolorna tas det extra hänsyn till utformningen av trafikmiljöerna. De yngre barnen har en säker lekmiljö på innergårdarna och på förskolegårdarna. I naturparken Kvarnbacken som är belägen intill planområdet är det möjligt för fri lek. Flera nya torg och parker kommer anläggas i Veddesta, där kommer det vara attraktivt för barn och unga att vistas. Den väl utbyggda kollektivtrafiken kommer innebära att barn och unga har god möjlighet att ta sig till sina fritidsintressen och vänner självständigt. Bedömningen är att planen medför en liten men positiv påverkan på måluppfyllelse.

Utveckla attraktiva och inkluderande mötesplatser

Planförslaget innebär att det kommer finnas tillgång till närnatur att leka i, till anlagda parker och lekparkar inom de avstånd som lek- och aktivitetsplanen föreskriver. En viktig aspekt för de yngre barnens möjlighet till utelek är att innergårdarna utformas genomtänkt och att de är tillräckligt stora. För de lite större barnen och för ungdomarna är de offentliga mötesplatserna (torg, parker, gaturum) viktiga. I Veddesta och inom Veddesta IV är gående och cyklister prioriterade. Veddestavägen och de höga trafikflödena kan utgöra en barriär för yngre skolbarn, men i övrigt kommer gatorna vara säkra för skolbarn. För ungdomar är det viktigt med mötesplatser som ligger förhållandevis nära hemmet och som inte kräver någon form av konsumtion. Bibliotek och parker kan utgöra bra mötesplatser för ungdomar. Bedömningen är att planen medför bättre förutsättningar för barn och unga samt har en positiv påverkan på måluppfyllelse.

Skapa hälsosamma, jämställda och naturliga miljöer

I samband med byggnation kommer marken att saneras från kända föroreningar. Veddesta IV är beläget på ett relativt långt avstånd från E18 och Mälarbanan, därav skapliga bullernivåer. Bostadsgårdarna i kvarteren som ligger mot Veddestavägen kommer att ha sämre förhållanden med avseende på friyta och solljus på gården för att tillskapa rekommenderade ytor för lek och olika aktiviteter för barn på grund av kvarterens storlek och höjd. Övriga kvarter bedöms ha goda förutsättningar ur denna synpunkt. Integrerade förskolor möjliggörs i de största bostadsgårdarna där det bedöms finnas goda förutsättningar för kvalitativ lek. I kvalitetsprogrammet kommer grönytefaktor att beskrivas och hur den ska tillämpas för att säkra grönskande innergårdar. De offentliga platserna utformas enligt Järfällas olika riktlinjer och där ingår jämställdhetsaspekten. Bedömningen är att planen medför bättre förutsättningar för barn och unga samt har en positiv påverkan på måluppfyllelse.

Möjliggör högkvalitativa förskole- och skolgårdar

Inom Veddesta IV kommer en fristående förskola att byggas och det ges möjlighet till två integrerade förskolor att byggas. Det är ännu oklart av vem (kommunen eller privat aktör). Bostadsgården i det största kvarteret ligger på cirka 2700 kvm och det mindre kvarteret på cirka 1350 kvm. Något mindre än hälften av gårdarna bedöms kunna reserveras för förskolornas verksamhet. Det innebär att den måste ha tillgång till närlek inom 300 m, Kvarnbacken utgör den lekytan. Bedömningen är att planen medför en liten men positiv påverkan på måluppfyllelse.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar har fastighetsägare rätt att få bygglov enligt detaljplanen om samtliga krav enligt bygglovsprövningen är uppfyllda. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande endast om det är nödvändigt på grund av förhållanden som är av stor allmän vikt och som inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan och skedesplanering

Samråd	Kvartal I 2020
Granskning	Kvartal IV 2020
Antagande	Kvartal I 2021
Laga kraft	Kvartal II 2021

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan samt erforderliga avtal som krävs för planens genomförande. Kommunen ansvarar även för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och anmälan. Vidare ansvarar kommunen för iordningställande samt drift och underhåll av allmän platsmark (gator, torg och parker) samt för de delar av den kommunala sopsugsanläggningen som ligger inom kvartersmark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för att bygga ut vatten- och avloppsledningar till fastighetsgräns. Exploatören svarar för fördröjning och rening av dagvatten inom sin fastighet. Inom kvartersmark är exploatören/fastighetsägaren ansvarig för utförandet av de anläggningar som utgör fastighetens VA-installation, detta innefattar även dagvattenanläggningar såsom infiltrations- och reningsanläggningar, magasin för flödesutjämning samt fördröjning.

Exploatören ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det betyder att det är kommunen som under genomförandetiden ansvarar för att bygga ut de allmänna anläggningarna såsom gator och torg. Kommunen ansvarar även för utbyggnaden av vatten-, dagvatten-, spillvatten- och sopsugsledningar inom planområdet. Det är även kommunen som har det löpande ansvaret för drift och skötsel av allmän plats och VA-ledningar efter utbyggnad.

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tas fram med respektive fastighetsägare inom planområdet och tas upp för godkännande i kommunen i samband med antagande av detaljplanen.

Ett kvalitetsprogram, som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller stadsbyggnadsprinciper, gestaltning av bebyggelse och yttre miljö, har arbetats fram. Programmet ingår som en del av de avtal som kommunen träffar med de privata markägarna och exploatörerna och ska vara ett stöd i projektering, bygglovhantering och genomförande.

Avtalens innehåll redogörs kortfattat för nedan.

Fastighetsreglering

Exploateringsavtalen reglerar vilken mark som ska överföras till kommunen för allmän plats enligt detaljplanen samt dess skick. De markområden som ska övertas av kommunen ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning. Det innebär att eventuellt saneringsansvar åligger fastighetsägare och är i överensstämmelse med miljöbalkens bestämmelser. Genomförandet av detaljplanen utgår från en överenskommelse mellan fastighetsägare för Veddesta 2:76 och Veddesta 2:96 samt fastighetsreglering.

Kommunen ansvarar för att ansökan om fastighetsbildning lämnas in till lantmäteriet. Kostnader förknippade med lantmäteriförrättningen betalas av fastighetsägaren.

Kostnadsfördelning

Kostnader förknippade med genomförandet av detaljplanen fördelas mellan de ingående fastighetsägarna enligt erhållen bruttoarea (BTA) i detaljplanen. Byggrätterna är beräknade utifrån maximal möjlig bruttoarea enligt planbestämmelserna.

Genomförandefrågor

Avtalet anger vad kommunen ansvarar för i genomförandet av detaljplanen, dvs allmän plats, samt att det åligger fastighetsägarna inom detaljplanen att bekosta genomförandet av detaljplanen enligt kostnadsfördelningen.

Avtalet förtydligar och informerar om ett antal frågor:

- Fastighetsägaren är ansvarig för marksanering inom kvartersmark till den nivå som krävs för att kunna använda marken i enlighet med detaljplanen.
- Fastighetsägaren ansvarar för alla lov och tillstånd som krävs för bebyggande av kvartersmarken.
- Att kommunala riktlinjer gäller för bland annat dagvattenhantering, avfallshantering och parkering, vilket prövas i bygglovsskedet.
- Att det behövs samordning mellan fastighetsägarna, kommunen och intilliggande projekt inför och under utbyggnadsskedet
- Att allmän plats inte får användas av fastighetsägarna under utbyggnad av kvartersmarken samt hur skydd av vegetation på allmän plats ska ske.

Finansiering

Kostnader som regleras i exploateringsavtalen och som ska erläggas av fastighetsägarna är ersättning för allmänna anläggningar enligt kostnadsfördelning. Här ingår kostnader för genomförande av detaljplanens allmänna anläggningar (till exempel projektering, upphandling, projektledning, entreprenad- och produktionskostnader, samordning, fastighetsbildning, interna administrationskostnader), kostnader för markinlösen för allmän plats samt medfinansiering av stora allmänna anläggningar i planområdets närhet som bedöms vara till nytta för planområdet.

Detaljplanen ligger inom influensområdet för tunnelbanans anläggning som beslutades i samband med Stockholmsöverenskommelsen. Enligt plan- och bygglagen 6 kap § 40 får exploateringsavtal omfatta medfinansieringsersättning under förutsättning att det medför att fastigheten ökar i värde, vilket fastigheterna inom detaljplanen bedöms göra. Ersättningen varierar med avstånd till tunnelbanans entré. Fastigheter inom Veddesta IV ska erlägga 700 kr/kvm BTA.

En tidig kalkyl har gjorts för entreprenadkostnader och administrationskostnader. Exploateringskostnaderna, inklusive medfinansieringsersättning för tunnelbanan, är väl i överensstämmelse med övriga exploateringsprojekt i kommunen.

Administrativa villkor

Exploateringsavtalen klargör vad som gäller för inlämnande av säkerhet i samband med exploateringsavtalens ingående, villkor för överlåtelse av avtalet, villkor för avtalets ikraftträdande samt hur en eventuell tvist ska hanteras.

Oavsett markägoförhållande kommer avtalen att följa riktlinjer i kommunens dokument ”Markanvisningsmodell och riktlinjer för exploateringsavtal”.

Övriga avtal

De som bebygger kvartersmarken behöver teckna avtal för el, fjärrvärme, fiber, vatten och avlopp gällande anslutning av fastigheterna till den typen av teknisk försörjning.

Erforderliga avtal tecknas med ledningsägare för omläggning och utbyggnad av ledningar.

Anläggande av elnätsstationer inom kvartersmark tecknas genom servitut mellan E.ON och markägaren. Anläggande av elnätsstationer inom allmän platsmark regleras genom avtal mellan kommunen och E.ON.

Allmänhetens tillträde till området

Allmänhetens faktiska tillträde till området kommer att öka eftersom gator, torg och parker byggs inom området. Gårdarna på bostadskvarteren kommer att vara privata. Allmänhetens tillträde till området har tidigare varit begränsat på grund av verksamheter. Inom planområdet kommer flera fastigheter att bildas med bostadsändamål, service, kontor och gata m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Veddesta 2:76 som ägs av Regio, Veddesta 2:73 och Veddesta 2:65 som ägs av Kungsleden Fastigheter samt Veddesta 2:96 som ägs av Veidekke. För Veddesta 2:96 som ingår i planområdet pågår en dialog mellan Regio Fastigheter och Veidekke för att reglera in Veddesta 2:96 till framtida exploateringsfastighet.

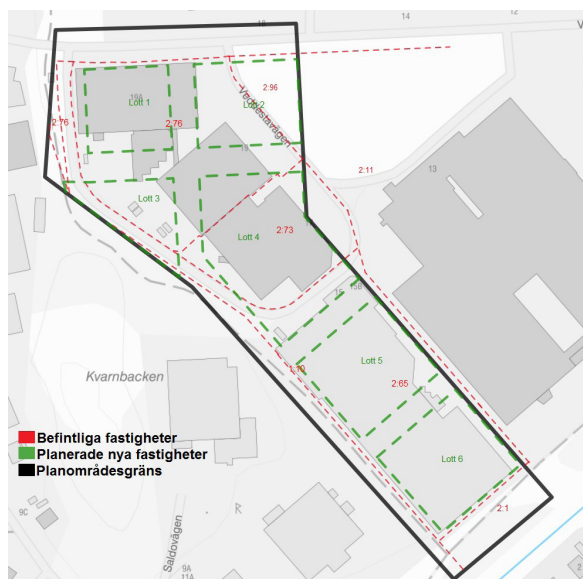
Planområdet berör även gemensamhetsanläggningar Veddesta GA:1, Veddesta GA:4 och Veddesta GA: 5 inom vilka Veddesta 2:11, Veddesta 2:65, Veddesta 2:73 och Veddesta 2:76 är berörda parter. Se vidare nedan under rättigheter och gemensamhetsanläggningar.



Fastighetsbildning

I samband med genomförande av detaljplanen kommer nya fastigheter att bildas genom avstyckning. 3D-fastighetsbildning kan komma att bli aktuellt på flera platser i planområdet.

I de fall ett kvarter delas in i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för parkering, dagvattenanläggningar och andra gemensamma ytor. Då planen inte förutsätter att kvarteren delas in i flera fastigheter anges inga områden för gemensamhetsanläggningar specifikt i plankartan.



Fastighetsägarna svarar för förrättningskostnader för bildande av eventuella erforderliga gemensamhetsanläggningar, servitut m.m. inom kvartersmark. För fastighetsbildning inom privat mark ansvarar respektive markägare för att initiera och bekosta erforderliga förrättningar.

Markbyte

Ett intentionsavtal om markbyte har träffats mellan ägarna till fastigheterna Veddesta 2:11, Veddesta 2:65 och Veddesta 2:73 med syftet att möjliggöra den struktur som föreslås i detaljplanerna Veddesta IV samt Veddesta I. Ägaren till fastigheten Veddesta 2:11, Veidekke, har ansökt om avstyckning, upphävande av GA (se nedan under befintliga rättigheter samt gemensamhetsanläggningar) samt markbyte hos Lantmäteriet.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Rätt att anlägga och underhålla fiberledningar med tillhörande anläggningar och rör för sopsug säkras med avtal eller avtalsservitut. Elnätsstationer inom allmän platsmark kommer att regleras i markavtal med ledningsägare. Avtalsservitut kan behövas för byggnadsdetaljer som sticker ut över allmän plats, exempelvis balkonger, burspråk och skärmtak.

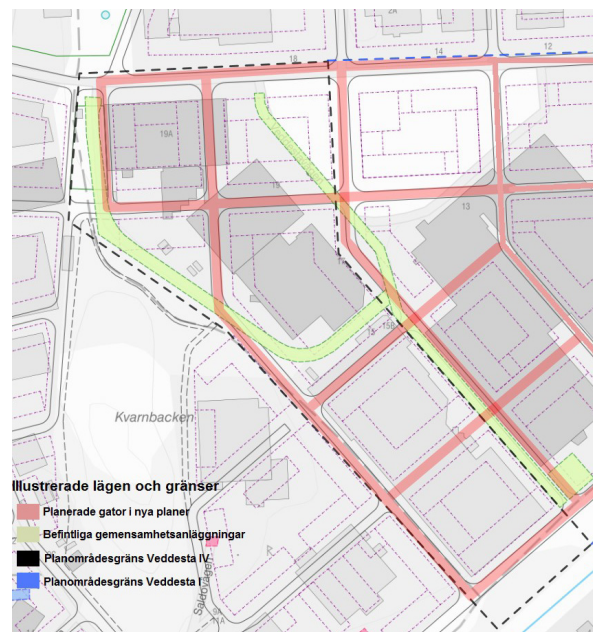
Befintliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Befintliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar som planen berör listas i kommande stycke.

Hantering av gemensamhetsanläggningar

Ägaren till fastigheten Veddesta 2:11 har ansökt om upphävande av gemensamhetsanläggningarna Veddesta GA:1 och GA:5 hos Lantmäterimyndigheten. Ett avtal kommer att upprättas mellan berörda fastighetsägare gällande upphävandet och omprövning av gemensamhetsanläggningarna där syftet även är att under en övergångsperiod skedesvis säkerställa de funktioner som idag betjänar och belastar fastigheterna för ledningar, gata och vändplan.

Veddesta GA:5 berörs delvis av detaljplanen och kommer att behöva omprövas i sin omfattning inför genomförandet av detaljplanen.



Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal finns tecknat med Kungsleden och Regio.

Bygglov

Avgift tas ut för bygglov, anmälan, nybyggnadskarta, utstakning och lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Exploatörernas kostnader

Exploatörerna står för utgifter gällande markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning till följd av planens genomförande.

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken samt anslutning till allmän platsmark. Undantag gäller för utbyggnad av sopsugsledning på kvartersmark fram till anslutningspunkt som kommunen bygger ut och bekostar.

Exploatörerna står för anslutningsavgifter för VA, el, sopsug med mera enligt gällande taxa.

Kostnader för fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar kostnader för fastighetsbildningsåtgärder enligt taxa.

De privata markägarna inom planområdet ansöker och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder inom respektive fastighet som krävs för att genomföra detaljplanen. Fastighetsägare ansöker och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom uppdelning av ett kvarter i fler fastigheter, 3D- fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, servitut och dylikt.

Kommunala kostnader

Kommunen bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar (gator, torg, park), utbyggnad av ledningar (VA och sopsug) samt marksaneringskostnader inom kommunens fastigheter. Dessa kostnader finansieras genom erläggande av exploateringsbidrag från de privata markägarna inom planområdet vilket regleras i de avtal som skall träffas innan detaljplanen antas.

Utbyggnaden av allmän platsmark inom planområdet innebär att kommunens drift och underhållsbudget för bygg- och miljönämnden (gata, park, VA) samt barn- och utbildningsnämnden kommer att påverkas i och med ett utökat skötselansvar. Kommunala medel ska avsättas för ökade drift- och underhållskostnader.

Kostnader för utbyggnad av tunnelbanan

Staten, Region Stockholm och kommunen har träffat avtal gällande utbyggnad av tunnelbana och bostäder i tunnelbanans influensområde. Kommunens del av kostnaden för att bygga ut tunnelbanan ska delvis belasta detta planområde. De privata markägarna inom planområdet ska erlægga bidrag till medfinansiering av tunnelbanan vilket regleras i de avtal som skall träffas med parterna inför antagande av detaljplan.

Kommunala intäkter

Kommunen erhåller anslutningsavgifter för anslutning till vatten- och avloppsledningar samt sopsug.

Tekniska frågor

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatörerna ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för bebyggelse inom kvartersmark.

Detaljplaneområdet förväntas få en befolkning på cirka 2000 personer. Förskola, service, handel, verksamheter och kontor medför också en belastning på de tekniska försörjningssystemen. Allmänna ledningar läggs på allmän plats/gatumark.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetsgräns. Ledningar inom privat fastighet byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

Uppvärmning

Fjärrvärme byggs ut i området vilket möjliggör anslutning till detta.

El-tele- och fiber

El-, tele- och fiberledningar förläggs i mark.

Avfall

Kommunen planerar att bygga en sopsugsanläggning i området som ansluter till en sopsugsterminal som uppförs i angränsande område.

Sopsugsledningar på kvartersmark byggs och förvaltas av kommunen fram till anslutningspunkt. Från respektive anslutningspunkt byggs och förvaltas ledning av respektive fastighetsägare.

Dagvatten

För att följa Järfälla kommuns riktlinjer gällande flödeskrav från kvartersmark på 70 l/s·ha och från planområdet på 30 l/s ha behövs en total fördröjningskapacitet på 545 m³ inom området. För att uppnå flödeskravet från kvartersmark på 70 l/s·ha krävs en fördröjningsvolym totalt på 155 m³. Baserat på den uträkningen ställs det krav i detaljplanen på att dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym på 85 m³ per hektar fastighetsareal. Inom den allmänna platsmarken krävs en fördröjningsvolym på 390 m³ för att uppnå flödeskravet 30 l/s ha ut från planområdet.

Befintligt dagvattenledningsnät antas utgå. Utformningen av systemet är baserat på framtida planerat ledningssystem, höjdsättning och markanvändning. En kombination av dagvattenlösningar föreslås för fördröjning och rening av dagvatten inom området. Vägdagvatten föreslås fördröjas och renas i skelettjord.

För att rena vatten från kvartersmark samt från vägytor som inte har möjlighet att nå skelettjordarna föreslås rening i avsättningsmagasin. Det är en platseffektiv lösning som är planerad att förläggas längst ned i dagvattensystemet. Dagvatten ansluts till avsättningsmagasin via ledningsnät.

Efter genomförandet av planförslaget med de föreslagna reningsåtgärderna minskar halterna och den totala belastningen för samtliga ämnen vilket bidrar till att förbättra statusen i recipienten Bällstaån. Möjligheterna att uppnå MKN i recipienten bedöms inte påverkas negativt. Större grad av rening kommer att uppnås efter genomförandet av detaljplanen jämfört med dagens situation. Ytor som behövs för de föreslagna åtgärderna säkras i detaljplanen genom planbestämmelsen GATA.

Buller

En bullerutredning har tagits fram och plankartan har anpassats så att den nya bebyggelsen kan uppföras enligt gällande riktvärden.

Bredband och telekommunikation

Befintligt fibernät för bredband och telekommunikation finns i närområdet. De bolag som vill bygga ut fiber inom området har möjlighet att projektera nät som anläggs i samband med utbyggnad av vägar och ny bebyggelse. När gatorna är färdigställda med topp och finplanering kommer inga nya ledningar att ges grävstillstånd i området.

Utförande

Utbyggnadsordning

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området. Särskild vikt läggs därför vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Geoteknik

Geotekniska utredningar har tagits fram under arbetet med detaljplanen. Inför byggande av anläggningar på allmän plats och kvartersmark ska objektspecifika geotekniska undersökningar utföras. Dessa ska utgöra underlag för val och dimensionering av grundläggning samt andra åtgärder.

Infrastruktur

Det är av stor vikt för att området ska fungera att vägkopplingar byggs tidigt. Befintliga gator kommer att byggas om och under ombyggnadstiden planeras för provisoriska vägdragningar. De planerade gatorna inom området planeras att byggas ut i takt med att kvarteren färdigställs.

Gårdsmiljöer - grönytefaktor som ett verktyg i planeringen

De olika gårdsrummen ges olika karaktärer och är gemensamma för hela kvarteret. De ska utformas så att de innehåller en stor andel träd och grönska, bland annat med inslag av fasadgrönska eller gröna tak. Ett planteringsdjup om cirka 0,8 meter rekommenderas. En stor del av gårdsytan är underbyggd av garage, vilket ställer krav på gårdarnas bjälklagskonstruktioner. På samtliga gårdar ska utrymme för småbarnslek anordnas. Även

ytor för utomhusvistelse på själva byggnaden är av stor betydelse, exempelvis kan gröna takterrasser eller gemensamma balkongterrasser anläggas.

Grönytefaktor ska tillämpas och beskrivs på sidan 20.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Kristupas Liorancas, planarkitekt

Erik Nord, exploateringsingenjör

Jessica Himo, biträdande exploateringsingenjör

Viktoria Losvans, miljöplanerare

Niklas Petrov, trafikplanerare

Anna Lindquist, dagvatteningenjör

Ulf Liliefeldt, biträdande projektledare för teknisk infrastruktur

Övriga medverkande

Samtliga illustrationer är gjorda av Belatchew Arkitekter och Arrhov Frick Arkitektkontor

Malin Danielsson

Planchef

Kristupas Liorancas

Planarkitekt

INFORMATION OM PLANPROCESSEN OCH SAMRÅDET

Detaljplanen upprättas med utökat planförande enligt följande tidplan:

Samråd första kvartalet 2020

Granskning fjärde kvartalet 2020

Beslut om antagande första kvartalet 2021

Samråd pågår under tiden 10 mars 2020 – 7 april 2020. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se/plan/veddestaiv. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsberg samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsberg.

Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast 7 april 2020 till Kommunstyrelseförvaltningen, Plan- och exploateringsavdelningen, 177 80 Järfälla.

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Kristupas Liorancas planarkitekt
08-580 287 99
kristupas.liorancas@jarfalla.se

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se