



2019-09-10

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2019/476

Planuppdrag för företagsområde Värmevägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för företagsområde mellan Enköpingsvägen och E18 längs Värmevägen inom fastigheten Jakobsberg 18:1.
2. Kommunstyrelseförvaltningens översiktliga utredning för verksamhetsmark mellan Enköpingsvägen och E18 godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

Ärendet i korthet

I takt med att Järfälla kommun växer så ökar också efterfrågan på mark för företagsetableringar. Kommunen ser därför ett behov att pröva förutsättningarna för planläggning på kommunalt ägd mark för att möjliggöra en utveckling av det lokala näringslivet. Aktuellt område är utpekad i översiktsplanen som lämpligt för etablering av verksamheter. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därför att detaljplanearbete inleds inom aktuellt område.

Detaljplanen bedöms kunna handläggas med standardförfarande.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-09-10
2. Översiktlig utredning för verksamhetsmark mellan Enköpingsvägen och E18

Bakgrund

Med anledning av att kommunen kontinuerligt tar emot förfrågningar avseende etablering för främst mindre företag, så anses behovet påkallat att utreda förutsättningarna att detaljplanlägga kommunalt ägd mark för detta ändamål. Detta relaterar till översiktsplanens delmål om Kunskapsamhälle och särskilt planeringsprincip 13, vilken föreskriver att förutsättningarna för att öka antalet arbetsplatser i Järfälla ska förbättras.

Marken är idag huvudsakligen detaljplanlagd för kontor, bilservice, handel och industriverksamheter, men för att möjliggöra ytterligare utveckling av verksamheter föreligger ett behov av att detaljplanlägga också marken mellan Enköpingsvägen och Värmevägen. Området direkt nordöst om korsningen Viksjöleden/Enköpingsvägen detaljplanläggs för närvarande för att möjliggöra ett kafferosteri.

Analys

Inom ramen för detaljplanearbetet bör den tillkommande bebyggelsens utformning studeras såväl vad gäller gestaltning som skala. Ur stadsbildssynpunkt är det önskvärt att planera för kontorsbebyggelse i direkt anslutning till Enköpingsvägen och på så sätt skapa en mer urban karaktär av gatan. Bebyggelsen skulle följa en mer enhetlig linje vid Enköpingsvägen och kan dessutom ansluta till den planerade kaffeproduktionsanläggningen.

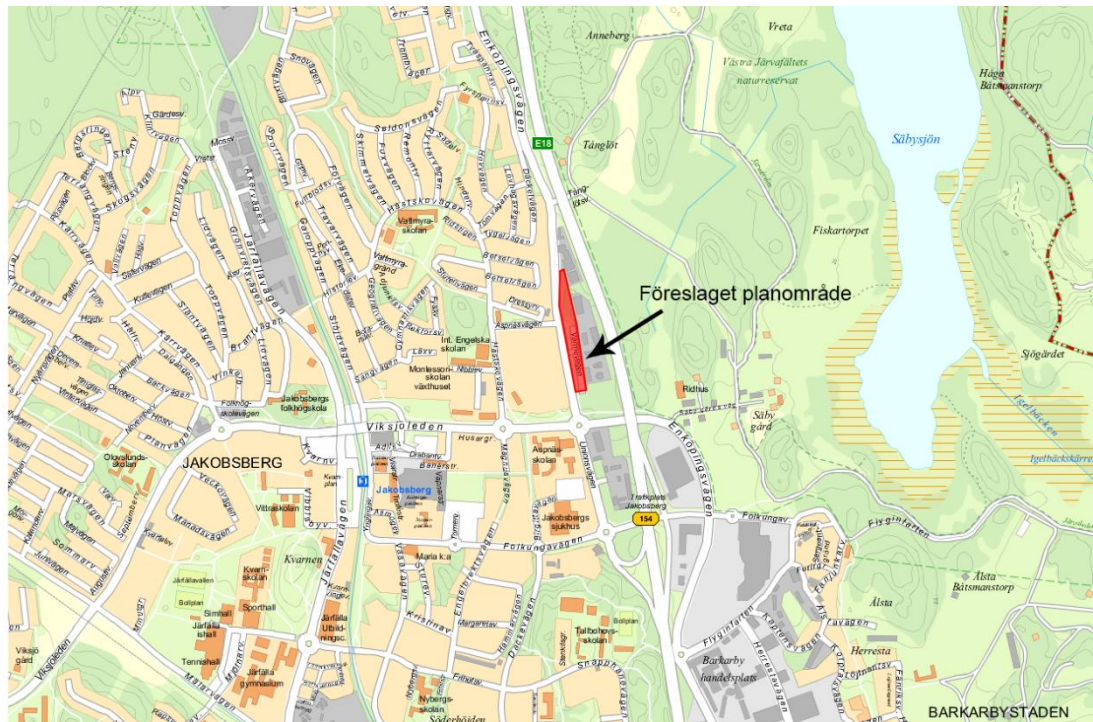


Bild 1. Orienteringsskiss

Platsen är ett bra läge logistikmässigt för företagsetablering, men trafiksituationen på platsen behöver belysas vidare under detaljplanearbetet. I samband med detaljplanearbete bör en samordning av in- och utfarter mot Enköpingsvägen studeras samt eventuella flyttar av dessa utredas.

I dagsläget finns VA-, spillvatten-, dagvatten- och fiberledningar längs Värmevägen och eventuell flytt av dessa kommer behöva studeras närmare under planarbetet. Inom ramen för detaljplanearbetet kommer en diskussion behöva föras med E.ON Värme Sverige AB avseende deras anläggning och de behov av kringtytor som kan uppstå för de tillkommande verksamheterna mellan bebyggelsen och E.ON:s anläggning.



Bild 2. Ungefärlig avgränsning av föreslaget planområde är markerat i gult. De illustrerade kontorshusen i rött är 21 meter breda. Det kommer sannolikt att krävas en justering av Värmevägen 5-10 meter österut för att säkra de funktionella ytor som behövs kring de föreslagna byggnaderna.

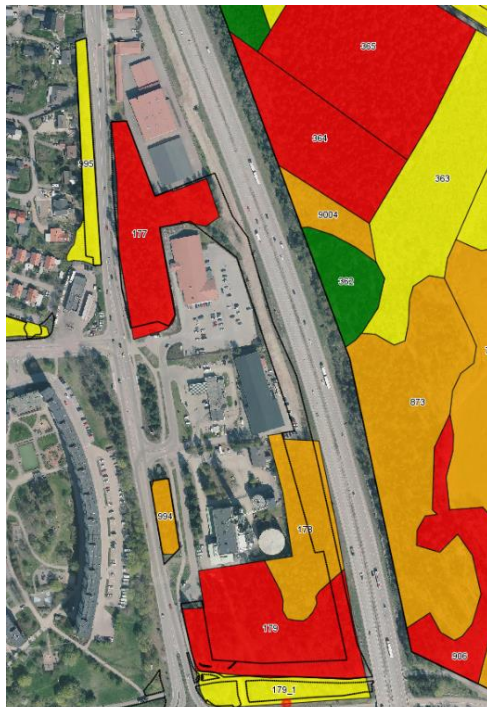


Bild 3. Översiktligt karterade naturvärden inom föreslaget planområde.

I bilden ovan kan de inventerade naturvärdena inom det föreslagna planområdet studeras, där röd färg indikerar högt naturvärde och orange färg påtagligt naturvärde. Även detta behöver studeras vidare som en del av detaljplanarbetet.

I översiktsplanen pekas delar av området ut som mark där risk för förorening föreligger med hänsyn till tidigare verksamhet på platsen. Detta behöver utredas inom ramen för detaljplanarbetet för att få ökad kunskap kring om det behövs några marksaneringsåtgärder för att göra marken lämplig för ändamålet. Inom området återfinns idag även en bensinstation och eventuella risker knutna till dess verksamhet behöver belysas.

Barnkonsekvensanalys

Planförslagets konsekvenser för barn och unga ska studeras som en del av planarbetet. Detta innefattar hur barn och unga idag använder befintlig gång- och cykelväg samt de områden av naturmark som ingår i föreslaget planområde.

Företagskonsekvensanalys

Detaljplanen syftar till att skapa utvecklingsmöjligheter för mindre företag i ett attraktivt läge. Detta ligger i linje med kommunens näringslivsstrategi om att tillskapa fler arbetstillfällen i Järfälla.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Arbetet med detaljplanen bekostas med allmänna medel till dess att markanvisning sker då kostnaderna för fortsatt planarbete kan regleras. Markanvisning kommer att ske till en aktör senare under processen, troligtvis innan samråd. Projektet kommer att generera intäkter vid kommande markförsäljning.

Slutsatser

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen fattar beslut om att påbörja detaljplanarbete med hänvisning till beskrivningen i denna tjänsteskrivelse. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår även att genomförd översiktlig utredning av ytor för verksamhetsmark godkänns som förstudie till detaljplanarbetet.

Christina Rapp Lundahl
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen