



2019-05-08

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2019/52

Planuppdrag för nytt djursjukhus inom del av fastigheten Veddesta 2:1 vid Kassavägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheterna att upprätta förslag till ny detaljplan för djursjukhusverksamhet vid Kassavägen i Veddesta.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för nytt djursjukhus inom del av fastigheten Veddesta 2:1.
3. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-05-08 godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

Ärendet i korthet

Evidensia Smådjur AB har i samråd med kommunstyrelseförvaltningen arbetat fram ett förslag till etablering av nytt djursjukhus inom del av fastigheten Veddesta 2:1. Det aktuella området ligger i Veddestas västra industriområde längs Viksjöleden, vid Kassavägen och utgörs huvudsakligen av naturmark/parkmark. Kommunen äger marken idag och avser att sälja marken till Evidensia Smådjur AB. Dessa frågor regleras i markanvisningsavtal, se separat ärende. Detaljplanen föreslås hanteras med standardförfarande.

Planförslaget är förenlig med kommunens översiktsplan och bedöms passa väl i Veddestas verksamhetsområde där djurklinik, handel och småindustrier blandas samt bedöms skapa en trevligare och tryggare miljö för gående och cyklister. Det nya djursjukhuset innebär ett tillskott av ca 150 nya arbetsplatser inom kommunen.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att positivt planbesked lämnas till Evidensia Smådjur AB samt att planutskottet föreslås få i uppdrag att upprätta förslag till en ny detaljplan för nytt djursjukhus

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-05-08
2. Planbesked för fastigheten Veddesta 2:1 vid Kassavägen (Djursjukhuset)

Bakgrund

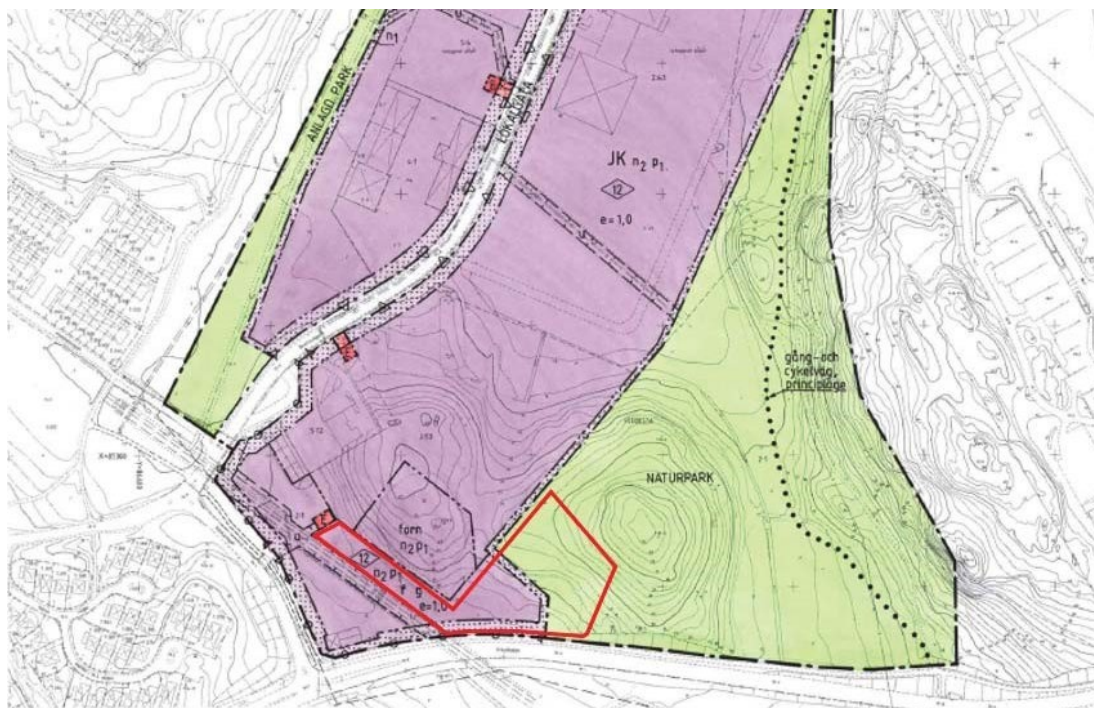
Evidensia smådjur AB har inkommit med en förfrågan om markanvisning inom del av fastigheten Veddesta 2:1. Önskemålet från Evidensia smådjur AB är att pröva markens lämplighet för djursjukhus. Det aktuella området ligger längs Viksjöleden öster om Kassavägen och ägs av Järfälla kommun. Planområdet utgörs av obebyggd mark avgränsat av Viksjöleden i söder, av Bruttovägens verksamhetsområde i väster och i norr samt av naturmark i öster.

Förslaget innebär att marken bebyggs med ett djursjukhus med lokaler för klinisk verksamhet, kontor samt butik i bottenvåning, omfattande preliminärt ca 3000 kvm ljus BTA. Inom markområdet kommer en personal- och besöksparkering samt hundrastgård att uppföras för användning av sjukhusgäster och besökande i området. Det föreslagna planområdet omfattar ca 9000 kvm.

Markanvisningsområdet är idag obebyggd och består av ängsytor och skogsparti. Fastigheten Veddesta 2:1 omfattas idag av detaljplan D-1992-04-06. Platsen i den gällande detaljplanen är angiven som kontors- och industrimark samt naturpark.



Orienteringskartan med planområdet markerat.



Gällande plan D-1992-04-06 med planområdet markerat.



TIDIG ILLUSTRATION. Bilden visar ett förslag på hur ny bebyggelse kan lokaliseras i området (ritad av FOJAB arkitekter).

Analys

Planområdet ligger i Veddestas västra industriområde. Stadsbilden i området domineras till stor del av asfalterade ytor för parkering, uppställning och lastning. Bebyggelsestrukturen är gles med enkla och storskaliga byggnader i en till två våningar. I direkt anslutning till verksamhetsområdet ligger naturpark. Planområdet är idag obebyggt och består av ängsytor och skogspartier med blandade lövträd. Markområdet sluttar mot söder, mot Viksjöleden med en nivåskillnad om 2-5 meter. Detta kan medföra problem med dagvattenhanteringen, varför en dagvattenutredning kan komma att behövas. En ny infartsgata behövs för angöring från Kassavägen. Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse ska lösas inom planområdet. Framtida bebyggelse och markanläggningar bör utformas så att så mycket av vegetationen som möjligt kan bevaras. Det är viktigt att hänsyn tas till den

kulturmiljö som finns på platsen och att ny bebyggelse lyfter fram de kvaliteter som finns i området. Stor omsorg ska läggas vid gestaltningen och ambitionen är att skapa en estetiskt tilltalande och karaktärsfull bebyggelsemiljö.

Överväganden

Området utgör ett redan etablerat verksamhetsområde och består delvis av skogspartier med blandade lövträd. Befintlig verksamhet inom området mellan Viksjö och Järfällavägen utgörs huvudsakligen av småindustrier med bl.a. bilverkstad, kontor och parkering.

I översiktsplanen är området i framtidsbilden för Järfälla 2030 markerat som ”huvudsakligen verksamheter med möjlighet till urban struktur”. Området blir mer tillgängligt och har möjlighet att utvecklas vidare.

Den totala effekten av planförslaget är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till cirka 9000 kvm. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

De frågor som behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet är volym och lokalisering av nytt djursjukhus samt dess samspel med omgivningen. Viksjöleden är sekundärled för transport av farligt gods och gränsar till planområdet i söder. Det kan finnas risk för översvämning vid området i söder vilket måste utredas under planprocessen. Även risk- och dagvattenhantering behöver utredas. På fastigheten finns en registrerad fornlämning.

Planförslaget är förenlig med kommunens översiktsplan och bedöms passa väl i Veddesta verksamhetsområde där djurklinik, handel och småindustrier blandas samt bedöms skapa en trevligare och tryggare miljö för gående och cyklister. Det nya djursjukhuset innebär ett tillskott av ca 150 nya arbetsplatser inom kommunen.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram i samband med detaljplanarbetet.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och Evidensia smådjur AB ska upprättas innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen. Kostnader och åtaganden förknippade med utbyggnad av området regleras i markanvisningsavtal. Exploateringsavtal upprättas mellan Evidensia smådjur AB och kommunen för att täcka deras andel av plan- och genomförandekostnaderna.

Slutsatser

Förslaget med ett djursjukhus i Veddesta bedöms bidra till en urbanisering samt till en sammanhållen bebyggelsestruktur i området. Vidare bedöms förslaget bidra till en tryggare genomfart för gående och cyklister genom att skapa öppnare och ljusare

platser. Det är även positivt för Järfällas näringsliv att få ytterligare en verksamhet till kommunen som kan erbjuda ca 150 arbetsplatser.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för nytt djursjukhus inom del av fastigheten Veddesta 2:1 vid Kassavägen.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därmed också att kommunen lämnar positivt planbesked till sökanden samt att godkänna tjänsteskrivelsen som förstudie till detaljplanearbetet.

Christina Rapp Lundahl
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen
Evidensia smådjur AB