



2020-01-27

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2017/456

### **Detaljplan för Veddesta IV, fastigheterna Veddesta 2:76, 2:73 och 2:65, beslut om samråd**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till planutskottet

1. Förslag till detaljplan för Veddesta IV sänds ut på samråd.

#### **Ärendet i korthet**

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för Södra Veddesta att utvecklas till en ny stadsdel med stadskvaliteter där bostäder, moderna arbetsplatser, handel och service blandas. Tillsammans med kommersiell service bedöms planområdet kunna rymma mellan 600-900 lägenheter. Planförslaget möjliggör även en friliggande förskola samt två integrerade förskolor.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet godkänner att planhandlingarna för Veddesta IV sänds ut på samråd.

#### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-01-27
2. Plankarta med planbestämmelser inför samråd för detaljplan Veddesta IV fastigheterna Veddesta 2:76 m.fl.
3. Planbeskrivning inför samråd för detaljplan Veddesta IV, fastigheterna Veddesta 2:76 m.fl.

#### **Bakgrund**

Fastighetsägare till Veddesta 2:76, 2:73 och 2:65 har ansökt om en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra kontor, bostäder, vård, centrum och skola. Gällande detaljplan medger kontor- och industrianvändning upp till sex våningar. Kommunstyrelsen beslutade 2017-11 06 § 185 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan mot bakgrund av planansökan

## Analys

Planområdet ligger inom influensområdet till en ny tunnelbanestation och i direkt anslutning till detaljplaneområdet för Veddesta I. Den föreslagna kvartersstrukturen inom detaljplanen för Veddesta I påverkar fastighetsbildning, kvartersindelning och gatusträckning väster om Veddesta 1 varför arbetet med detaljplanen för Veddesta IV påbörjades.

Planområdet för Veddesta IV ligger cirka 400 meter från den tänkta västra tunnelbaneuppgången vid Veddestavägen vilket är ett attraktivt etableringsläge för bostäder och kontor med goda förutsättningar för kollektivt resande. Bebyggelsen inom planområdet föreslås följa samma indelning i rutnätsstruktur som i anslutande detaljplan för Veddesta I med högre bebyggelse med uppstickande höghus mot Veddestavägen och en varierad skala med bebyggelse från fem till åtta våningar i resten av området. I detaljplanen ställs det krav på att bebyggelsen utformas med en tydlig stadskaraktär och likt utformningskraven i detaljplan för Veddesta I ska bebyggelsen ligga med fasad i gräns mot gatan. De föreslagna gatorna inom planområdet blir en naturlig förlängning på gatustrukturen i Veddesta I och på så sätt bildas ett mer integrerat och gent gatunät som leder till olika målpunkter och blir lätt att orientera sig i.

Allmänna rekreations- och vistelsezoner planeras i närheten av planområdet i form av parkstråk längs Veddestabäcken. I västra delen av planområdet, i anslutning till Kvarnbacken, reserveras ett område för publikt parkstråk i nordsydlig riktning som förbinder Veddestavägen med det planerade parkstråket vid Veddestabäcken. För att studera en eventuell påverkan, både inom och utanför planområdet, av den täta strukturen med höga hus mot Veddestavägen har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Marken är sedan tidigare bebyggd och används för kontors- och industriella verksamheter. Inom området finns det idag bland annat verksamheter som lager, kontorshotell och trampolinpark.

## Överväganden

Planförslaget följer inriktningen enligt planprogrammet för Södra Veddesta, antagen av kommunstyrelsen januari 2015 och bedöms överstämman väl med intentionerna i gällande översiktsplan.

Detaljplanen för Veddesta IV bedöms utgöra en viktig del i arbetet att tillgodose behovet av bostäder samt tillskapa arbetsplatser i samband med utbyggnad av tunnelbanan till Barkarby station enligt Stockholmsöverenskommelsen.

### **Barnkonsekvensanalys**

Kvarter för förskoleverksamheter har föreslagits med beaktan av ytbehov och lekmöjligheter för barn. Integrerade förskolor har möjliggjorts i kvarteren med de största gårdarna där det finns möjligheter att avskilja förskolegård med god storlek för lek och vistelseytor från gård för de boende.

Med en hög andel bostäder bedöms det finnas behov av 11-12 förskoleavdelningar inom planområdet, vilket bedöms kunna lösas genom att anlägga en friliggande förskola för cirka nio avdelningar samt en integrerad förskola inom det största kvarteret. Innergården på det största kvarteret uppskattas till cirka 2700 kvm. Detaljplanen möjliggör även en integrerad förskola i ett något mindre kvarter med gårdsstorlek på 1350 kvm som vid behov kan rymma en mindre förskola.

Tomten för den friliggande förskolan uppgår till cirka 3000 kvm och med en byggnad på 750 kvm i byggnadsarea bedöms det finnas goda möjligheter att anordna en trygg zon på 900 kvm och en rörelsefylld zon på 1200 kvm enligt lekvärdesfaktorn som antogs av Barn- och ungdomsnämnden 2017. Den friliggande förskolan ligger i direkt anslutning till Kvarnbacken. En del av Kvarnbacken bedöms kunna komplettera förskolegården med lek i natur eller anlagd naturlig miljö med vild karaktär. Även de andra två föreslagna förskolorna i bostadskvarteren ligger i nära anslutning till Kvarnbacken.

Lokalgatorna inom planområdet bedöms få begränsad trafik och hastighet på grund av något avskilt läge vilket borde underlätta barnens utflyktsmöjligheter till grönområden i närheten. Den slutna kvartersstrukturen innebär också att förskolegårdarna och bostadsgårdarna blir skyddade från biltrafik där barn kan leka obehindrade.

### **Företagskonsekvensanalys**

Detaljplanen möjliggör kontor och centrumverksamheter främst vid Veddestavägen men även i andra kvarter inom planområdet.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Planförslaget medger att cirka 600-900 nya bostäder samt nya arbetsplatser kan tillskapas inom tunnelbanans influensområde. Förslaget innebär även att en friliggande förskola möjliggörs.

Exploateringen inom området bedöms utgöra en viktig del av Järfälla kommuns åtagande att bygga 14 000 bostäder genom Stockholmsöverenskommelsen.

### **Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planhandlingarna för Veddesta IV skickas ut på samråd.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen