

Detaljplan för **VEDDESTA IV**



Planbeskrivning

D 24 09 30

Utökat förfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2024-09-30

Detta beslut har vunnit laga kraft
2024-09-30

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning

Handlingar..... 3

Planens syfte och huvuddrag 4

Plandata 5

Tidigare ställningstaganden..... 5

2. Befintliga förhållanden

Bebyggelse 8

Kulturmiljö 9

Gator och trafik 10

Störningar och risker..... 11

Teknisk försörjning 12

Natur och rekreation 13

Hydrologiska förhållanden 15

Strandskydd 16

3. Planförslag

Bebyggelsestruktur 18

Offentlig och kommersiell service..... 23

Gator och trafik 27

4. Konsekvenser

Miljökonsekvenser 30

Sociala konsekvenser..... 38

Barnkonsekvenser 38

5. GENOMFÖRANDE

Genomförandetid 41

Tidplan..... 41

Organisatoriska frågor 41

Fastighetsrättsliga frågor 44

Ekonomiska frågor..... 45

Tekniska frågor..... 46

Utförande 48

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2018. Den har handlagts med ett utökat förfarande. Ett planförslag har tagits fram som skickas ut för samråd. Efter samrådet har vissa justeringar gjorts och planförslaget har därefter skickats ut på granskning. Efter granskningen har de inkomna synpunkterna sammanställts i ett utlåtande. Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige. Ett överklagande inkom som avvisades av Mark- och miljödomstolen. Avvisandet har inte överklagats. Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva detaljplanen. Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft 2024-09-30.

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, rev. 2021-09-23
- Industribuller, Acad, 2020-01-14 rev. 2020-12-21
- PM Risk, Veddesta 2:65 m.fl. Brandskyddslaget, 2018-09-18, rev. 2020-10-12
- Brandtekniskt utlåtande, Brandskyddslaget, 2019-08-26
- Dagvattenutredning, Ramboll, 2019-12-20, rev. 2021-01-13
- PM dagvattenhantering, Geosigma 2021-09-06
- Dagsljusberäkning, ÅF, 2019-08-28
- Kompletterande dagsljusrapport, Light Bureau 2021-08-30
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2018-10-23, rev. 2021-02-17
- PM markmiljö, Bjerking 2021-09-06
- Geoteknisk undersökning, Tyréns 2018-06-18, rev. 2020-09-04
- Veddesta IV vind och solstudie för mikroklimat, ÅF 2019-04-07
- Kompletterande förklaring till solstudie, ÅF 2021-07-12
- Veddesta IV - vindanalys, ÅF 2020-10-31
- PM Konstruktion, Veddesta 2:73, Borglund Byggkonsult AB 2019-08-23
- Översvämningsutredning för detaljplan Veddesta IV, DHI 2022-02-22
- PM spridning av föroreningar till Veddestabäcken, Kemakta 2020-09-01
- Kvalitetsprogram, 2021-04-17

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 m.fl. LFV, 2016-11-30
- Vindkomfortutredning för Veddesta I i Järfälla, SLB analys 2018

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fortsatt utveckling av Veddesta till en tät blandstad med god kollektivtrafiktillgång i och med tunnelbanans utbyggnad till Barkarby station. Målsättningen är att Veddesta ska bli en hållbar, levande och varierad stadsdel med bostäder, urbana verksamheter, parker och torg.

Planförslaget möjliggör sex kvarter i rutnätsstruktur med blandning av bostäder, kontor, handel och offentlig service. Kvarteret i anslutning till Kvarnbacken planeras främst för en friliggande förskola samt en integrerad förskola, i första hand för att uppfylla det behov som uppstår inom planområdet men även för att säkra förskoleplatser från andra planerade bostadsområden på sikt. 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.

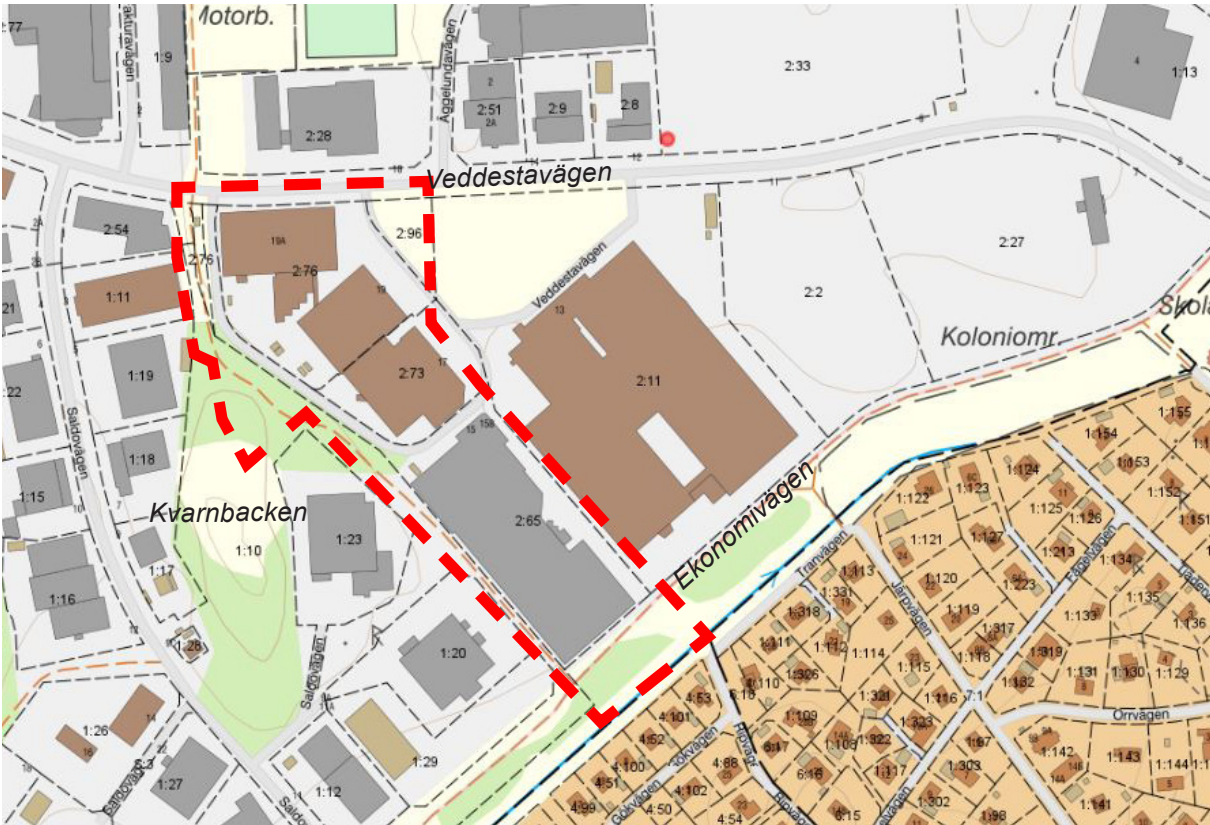
Planförslaget i korthet

- Totalt 6 kvarter för bostäder, kontor och andra urbana verksamheter - Mellan 5 till 24 våningar - Cirka 600-900 bostäder	- En friliggande och en integrerad förskola - Möjligt äldreboende eller vårdinrättning
--	--

Plandata

Läge och areal

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



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

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.

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 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.

Fördjupat program

Ett program har tagits fram för Veddesta som fördjupats 2020. Programmet anger bland annat kvarterstruktur och strukturer för byggnadshöjder, grönstråk, trafikflöden och flöden av människor. Planförslaget följer det fördjupade programmet.

Stockholmsöverenskommelsen

2013 års Stockholmsförhandling har träffat en överenskommelse med Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun.

Överenskommelsen innebär för Järfällas del att tunnelbanans blå linje byggs ut med två nya tunnelbanestationer, Barkarbystaden och Barkarby station.

En utbyggd tunnelbana skapar förutsättningar för ökad bostadsbebyggelse och Järfälla har ansvar för att cirka 14 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde fram till år 2032. Utbyggnaden ska främst ske i Barkarbystaden och Veddesta.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2017-11-06 § 185 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse inom planområdet.

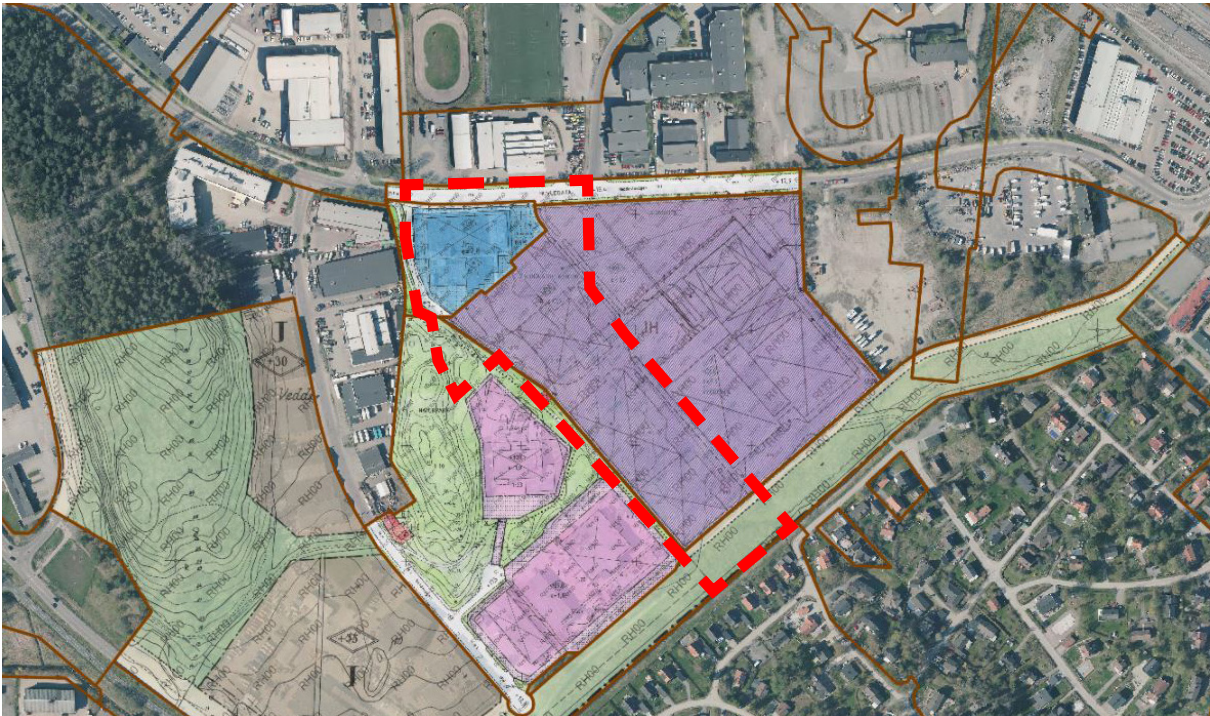
Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

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

Nr	Namn	Laga kraft
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

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 planområdet 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 fasadmaterial 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 Björkebyskolan och Skälbyskolan. 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 rackethall, 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



Vy från gc-vägen vid Kvarnbacken.



Vy från Veddestavägen.



Vy från korsningen Veddestavägen/ industrigata.



Vy från Ekonomivägen

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.

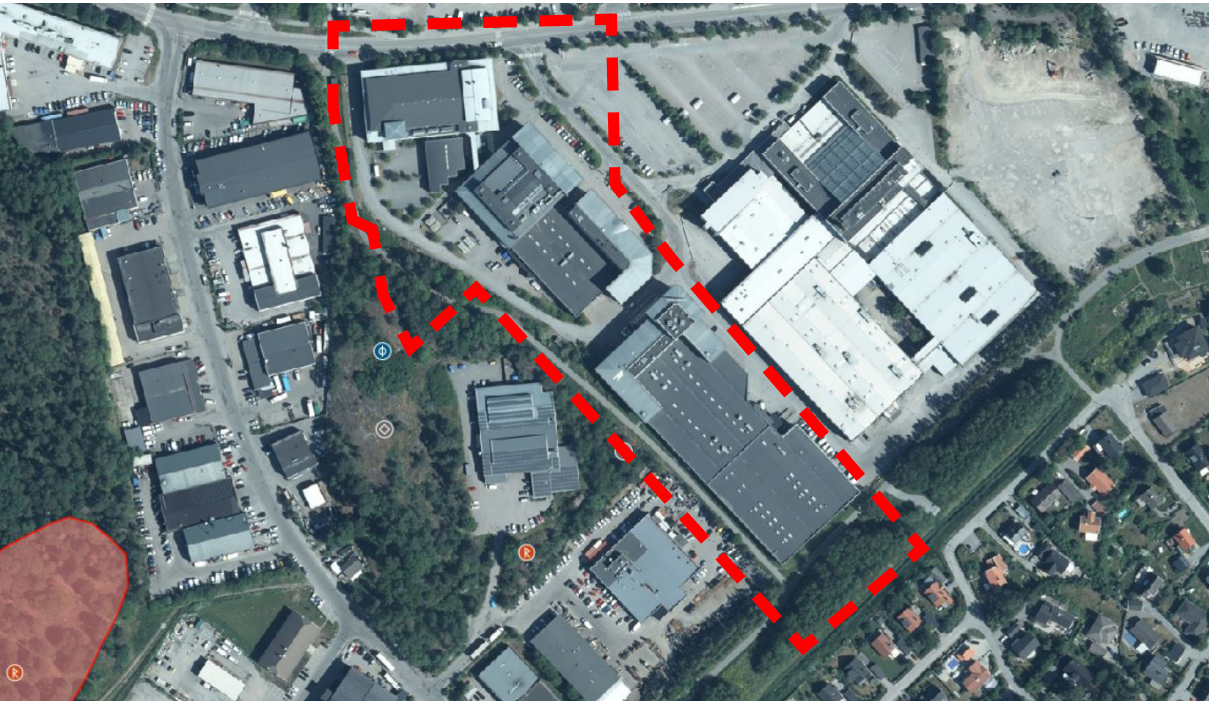
Kulturmiljö

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 utpekad i kulturmiljöplanen för Järfälla kommun.



Karta över kända fornlämningar, Fornsök Riksantikvarieämbetet.

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 Mälarbanan 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.

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. Norr om planområdet finns en speedwaybana. Speedwaybanan är uppsagd från 2025 och medför inga störningar när stadskvarteren inom planområdet står färdiga.

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.

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 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. Risk för människors hälsa bedöms inte som sannolik då de övre jordlagren inom området kommer att schaktas bort och ersättas av nya rena massor i samband med byggnation.

Provtagningar visar på betydligt lägre halter av PFOS i jordlagren vilket indikerar att PFOS främst finns i de undre grundvattenmagasinen. Spridningen av PFOS till Veddestabäcken bedöms även den som minimal. Eftersom övre jordlager schaktas ut kommer det sannolikt inte ske någon betydande spridning från jorden till Veddestabäcken. De undre grundvattenlagren är i sin tur avskiljda från Veddestabäcken med kompakta lerlager med låg konduktivitet så någon betydande spridning därifrån är också osannolik. Provtagningar har även gjorts i Veddestabäcken såväl uppströms som nedströms planområdet. Proverna visar inte på någon ökning av halterna PFOS förbi planområdet. Sammantaget bedöms problemet med PFOS varken vara en konsekvens av detaljplanen eller vara någon risk för exempelvis människors hälsa och säkerhet inom planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hela planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Idag avleds spillvatten från Veddesta via spillvattenledning längs med Veddestabäcken men projektering av avledning av spillvatten från planområdet pågår för närvarande och kommer därför ske på annat sätt när planförslaget byggs ut. 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.

El

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.

Natur och rekreation

Naturvärden

Större delen av området saknar idag naturvärden då det är exploaterat med byggnader, gator och asfalterade ytor.. På Kvarnbacken som angränsar planområdet i öster har Ekologigruppen bedömt naturvärden som ett högt naturvärde med motiveringen att området bedöms ha ett påtagligt artvärde och påtagligt biotopvärde (Ekologigruppen, 2017). Kvarnbacken är täckt av blandskog och hållmark, det finns solitär tall på omkring 150 år samt ek, asp och ask. Området består av före detta bevuxen betesmark med stortantal gamla vidkroniga tallar. Strax nordväst om 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. Tillgången på natur och grönytor är idag varierad och består i närområdet av flera mindre skogsområden. I den framtida utformningen av Veddesta är grönstrukturen tänkt att kompletteras med en centralt belägen park som också bidrar till att sammankoppla naturområden norr om Veddesta med naturstråket längs Veddestabäcken. Detta stråk ligger direkt väster om planområdet och är delvis med inom planområdet invid förskolekvarteret. Tillgången på närnatur blir därmed god inom Veddesta 4.

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 torrskorpelera med en mäktighet på mellan 1 och 12 meter.

Förutsättningar för ras och skred

Utifrån befintliga markförhållanden bedöms den geotekniska stabiliteten som stabil och behov av ytterligare förstärkningsåtgärder bortsett från byggnadernas grundläggning till fast grund bedöms inte föreligga. 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.

Då djupen till fast mark varierar inom planområdet är det troligt att blandad grundläggning kommer att erfordras. Där djupa lerlager förekommer rekommenderas grundläggningen ske med fribärande golv ovan stödpålar. Lösa jordlagrens mäktighet är mindre i norra delar av planområdet där grundläggning kan preliminärt ske med platta på fast morän eller på plantsprängt berg efter utskiftning av befintliga lera. Grundläggning av byggnader på fast morän eller på plantsprängt berg bedöms inte orsaka sättningar i omgivande fastigheter.

Stabiliteten bedöms som tillfredsställande mot Veddestabäcken utifrån nu aktuella förhållanden. För att beakta eventuella förändringar av stabilitetsförhållandena p.g.a. förändringar inom planområdet och vid extrema väderförhållanden har en känslighetsanalys utförts för de parametrar som påverkar slänten negativt. Känslighetsanalysen har utförts för ett högt grundvattentryck vid samtidigt lågt vattenstånd i Veddetsabäcken inklusive påverkan av den lastökning som exploatering enligt planförslaget kommer att innebära. Dessa parameter bedöms ha störst inverkan på säkerhetsfaktorn mot brott vid Veddestabäcken.

Vanligtvis kommer variationer i grundvattenytan och vattenståndet i vattendraget ligga i fas med varandra, d.v.s. förhållanden som orsakar en höjning av grundvattennivån kommer även orsaka ett högre vattenstånd i Veddestabäcken. En ökning av grundvattennivån med motsvarande höjning av vattenståndet i bäcken ger ingen ökad stabilitetsrisk. Däremot kommer ett högt grundvattentryck (högre än dagens nivå) i kombination med en torrlagd bäck ge en ökad stabilitetsrisk. Denna kombination bedöms dock som osannolikt då mycket nederbörd/snösmältning krävs för att höja grundvattenytan vilket sannolikt också ger en högre nivå i bäcken. Likaså krävs en torr period med liten nederbörd/snösmältning för att torrlägga bäcken och i samband med detta sjunker sannolikt grundvattennivån.

Ett scenario då denna kombination möjligtvis skulle kunna uppstå är vid extrema skyfall där bäckens vattennivåer ökar kraftigt och i sin tur ger en ökad grundvattennivå och där till förhöjda portryck. När vattnet därefter sjunker undan förblir portrycket i leran högt under

en period då grundvattnet sjunker undan långsammare än ytvattnet. Detta påverkar slänten negativt i leran under en period då grundvattnet sjunker undan långsammare än ytvattnet.

För att erhålla tillfredsställande stabilitet är avschaktning av släntkrön i kombination med stödfyllning i Veddestabäcken en möjlig förstärkningsåtgärd. Kontrollberäkningar visar att en flackare släntlutning på 1:2 på vardera sida i kombination med stödfyllning i botten av bäcken resulterar i tillfredsställande stabilitet och säkerhetsfaktor mot brott. (Tyréns PM Geoteknik, 2020)

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

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 Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån har dålig ekologisk status på grund av fysisk påverkan i vattendraget och dess närområde (kvalitetsfaktorerna morfologiska tillstånd och konnektivitet) och för att vattendraget har bedömts vara helt tomt på fisk. Den

dåliga ekologiska statusen baseras också på att vattendraget är övergött (utifrån uppmätt totalfosforhalt), samt på de förhöjda halterna av de särskilt förorenande ämnena ammoniak och koppar. Bällstaån har fått tidsundantag till 2027 för att uppnå god status, eftersom detta beräknas kräva omfattande åtgärder.

Bällstaån uppnår inte god kemisk status på grund av för höga halter av PFOS, PAH:er (benso(a)pyren, benso(g,h,i)perylen samt de luftburna föroreningarna kvicksilver och PBDE som överskrids i alla Sveriges vattenförekomster. För kvicksilver och PBDE gäller mindre stränga krav eftersom det saknas tekniska förutsättningar för att uppnå god status för dessa ämnen. PAH:er har i förslaget till nästa förvaltningscykel för Bällstaån tidsfrist till år 2027 för att uppnå god status.

Översvämning

Vid så kallade 100-års regn och skyfall riskerar Veddestabäcken att översvämma de södra delarna av planområdet. En fördjupad översvämningsutredning har tagits fram i syfte att utreda behov av eventuella åtgärder vid byggnation inom planområdet. Se vidare under kapitel 4, stycket "Översvämning och skyfall" på sidan 33 i planbeskrivningen.

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 kvarters- och gatumark (planbestämmelsen 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 utpekade 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.

3. PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör fem större stads kvarter samt ett kvarter för friliggande förskola, äldreboende, vårdcentral eller annan vårdinrättning. Antalet bostäder som inrymms i kvarteren 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.

Bebyggelsestruktur

Bebyggelsestrukturen innebär en tät och urban stadsmiljö som ansluts till de andra planerade kvarteren i öster mot den planerade kollektivtrafikknutpunkten, vid Veddestavägen och Mälarbanan. Planförslaget bidrar till att utveckla Veddesta till en blandstad med integrerat gatunät och sammanhängande stadsstruktur. Bebyggelsestrukturen utgår från en modern tolkning av den traditionella stenstaden genom sin skala, rutnätsstruktur och utformning. Bebyggelsehöjden varierar från 5 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. Som lägst blir bebyggelsen 5 våningar i kvarteren närmast Veddestabäcken. Utformningen av bebyggelsen ska följa de krav och målsättningar för gestaltning av arkitekturen som beskrivs i det tillhörande kvalitetsprogrammet.

Veddestavägen förblir även i framtiden en huvudgata men byggs om till en högre standard för att gynna busstrafiken och skapa en säker gatuutformning som gynnar gående och cyklister.



Illustration med flygvy över planförslaget, 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 B₁DE₁S₁ alternativt äldreboende (B₁) och/eller vårdändamål (D). Med vårdändamål avses här äldreboende.



Illustrationsplan över planområdet, Belatchew Arkitekter.

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 en integrerad förskola 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 B₁DE₁S₁ där en friare placering av transformatorstation tillåts.

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

Bebyggelsens utformning

Arkitektonisk utformning ska följa de krav och målsättningar som beskrivs i detaljplanens tillhörande kvalitetsprogram. Fasadmateriäl och arkitektonisk utformning bör variera inom området men kvarteren ska gestaltningsmässigt inte utformas allt för avvikande från varandra utan ha ett sammanhang i sin utformning. Stor hänsyn tas till entréer och fasaddetaljer för att skapa dynamik och omsorg i byggnadernas gestaltning.

Skala och våningsantal

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. 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 föreslaget fotavtryck har studerats av byggaktören i studier för brandutrymning, beräkningar av dagsljusfaktor och översiktlig konstruktionsberäkning (se "Brandtekniskt utlåtande, Brandskyddslaget",



Illustration från Veddestavägen, Arrhov Frick Arkitektkontor.

"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.

Sockelvåningar mot gata

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 B₁DE₁S₁. För de norra kvarteren där fasaden vetter mot Veddestavägen ställs det krav på lägsta våningshöjd på 4,5 meter i bottenplan (f₁) 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 (f₁) och minst 40 procent verksamhetslokaler mot en planerad gågata i södra delen av planområdet (f₂). Entréerna ska ansluta till marknivå utan trappor eller ramper för att skapa en direkt kontakt mellan de kommersiella lokalerna och gatan (f₁, f₂).

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.

Kvarteret närmast Veddestabäcken ska delvis gestaltas med en fri höjd ovan mark i syfte att inte ta skada vid översvämning av Veddestabäcken. Nedanstående illustration visar ett möjligt sätt att gestalta en sådan byggnad.



Gatuvy mot norr, Belatchew Arkitekter.

Balkonger, takvåning och komplementbyggnader

Balkongerna får kraga ut högst 1,2 meter och burspråk 0,7 meter från fasad förutom på byggnaderna mot Veddestavägen (f₁). Syftet med denna bestämmelse är att minska det visuella intrånget mot huvudgatan och i huvudsak hålla en enhetlig utformning av alla 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 gestaltungsuttryck, skapa bättre solförhållanden och lägre byggnadshöjd mot gatan. Kvarteren mot Veddestavägen, med bestämmelse f1, utformas med ett säregat arkitektoniskt uttryck och omfattas inte av krav på indragna takvåningar.

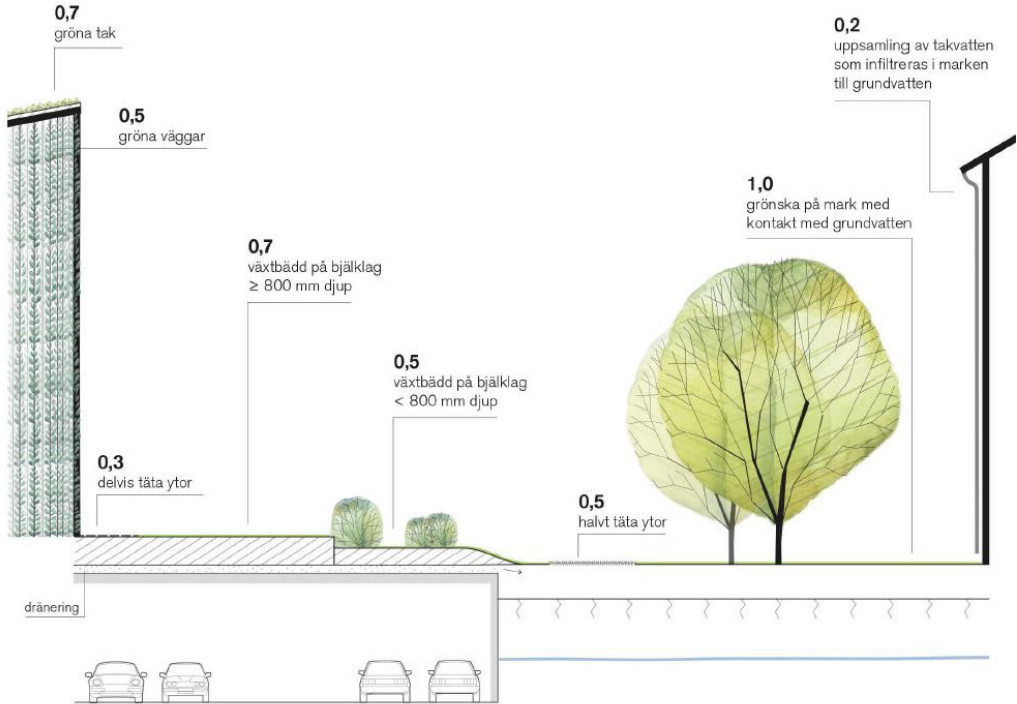
Komplementbyggnader får uppföras på innergårdarna för gemensamt ändamål. Det kan till exempel vara cykelställ under skärmtak, växthus eller liknande men inte byggnader för bostadsändamål eller privata bostadskomplement. Även komplementbyggnader för förskoleverksamhet medges på gårdar där detaljplanen medger integrerad förskola. 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

Detaljplanen möjliggör centrumverksamheter i bottenplan. Kontor möjliggörs både i bottenplan och på högre plan i kvarteren. Förskola och vård möjliggörs i lämpliga kvarter.

I områden direkt öster om planområdet, detaljpaneläggs 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. Sammantaget bedöms planen ge förutsättningar för god tillgång till offentlig och kommersiell service i området.

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. Bägge förskolorna bör kunna följa kommunens beslutade riktlinjer för friyor och lekvärdesfaktor. Lekvärdesfaktorn utgör ett värderingssystem för kvalitativa utevistelseyor. Där förskolegårdar utformas samordnade med bostadsgårdar ska de vara avskiljbara eller separat utformade. Friyor 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. Detaljplanen möjliggör även en förskola i det största kvarteret, vilket lämpar sig för en mindre förskola utifrån friyttetillgången.

Fastigheten för förskola i nordöstra delen av området i anslutning till Kvarnbacken är cirka 3980 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 samt utforma förskoletomten med den vilda zonen enligt lekvärdesfaktorn. Friyta beräknas kunna uppgå till cirka 18-19 kvm per barn med nio förskoleavdelningar om cirka 18 barn per klass. Kvarnbacken kommer att ligga i direkt anslutning till förskolan utan biltrafik däremellan. Även den andra föreslagna förskolan 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,D).

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. Cirka hälften, 1400 kvm, av innergården bedöms möjlig att ianspråkta för förskolegård. Friyta beräknas då kunna uppgå till cirka 20-24 kvm per barn beroende på hur stor förskolan blir.

Förskolegårdarna kan med fördel utformas med naturen i fokus där utrymme ges för många gröna inslag som lebuskage, 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 utrymmen 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 (D), 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. De parkområden som planeras inom området bidrar till att säkerställa god tillgång till friytor inom stadsdelen Veddesta i framtiden.

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.

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.



Illustration över parkstråket i nordsydlig riktning, Belatchew Arkitekter.

Gator och trafik

Biltrafik

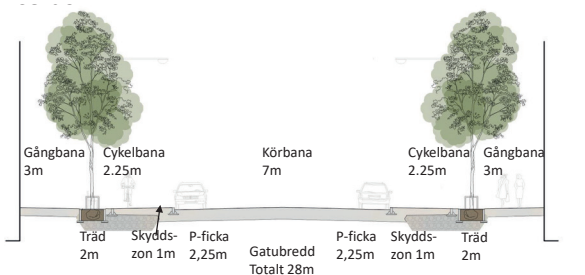
I samband med planarbetet har WSP tagit fram en trafikutredning i syfte att utreda trafikmängden och vilken belastning på gatorna som det kan bli baserat på antalet lägenheter som på sikt kan tillkomma i Barkarbystaden, Veddesta, Ormbacka och Bällstadalen samt en ny anslutning från E18. Sammantaget planeras 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 blir dock inte särskilt stor jämfört med historiska trafikmängder på Veddestavägen då Veddesta centrum nyligen rivits vilket minskat trafikmängderna. Trafikantal på Veddestavägen medan Veddesta centrum fortfarande fanns kvar var mellan cirka 8000-16000 fordon per dygn beroende på vilken sträcka som avses, att jämföra med prognosticerade 8000-14000 fordon per dygn.

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 gata med körbana av tillräcklig bredd för bussar, trädplantering och en cykelbana av regional standard.

Gatunät

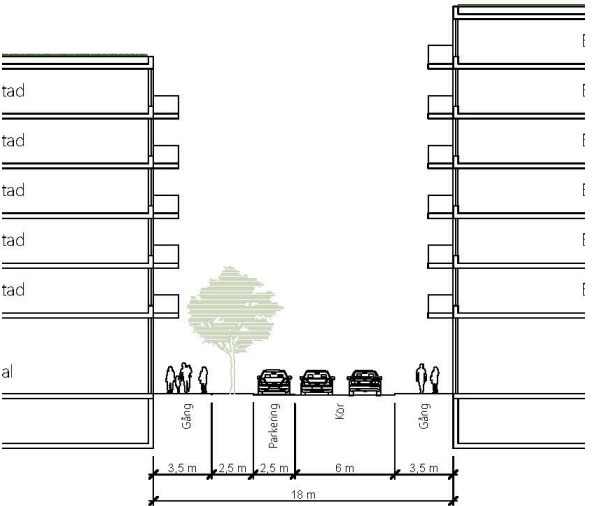
Gatunätet inom planområdet och i de tidigare etapperna strax österut planeras utifrån en rutnätsstruktur. Veddestavägen utgör en huvudgata i hela södra Veddesta



Exempel på gatuutformning för Veddestavägen



Exempel på gatuutformning för 16 meter bred gata, Belatchew Arkitekter



Exempel på gatuutformning för 18 meter bred gata, Belatchew Arkitekter

som förbinder Veddestabron med Järfällavägen och Viksjöleden. Veddestavägen utformas med en bredd på 28 meter för att få in funktioner som busshållplatser, kantstensparkering, större trädplanteringar och 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

Omdaningen 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 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 kolletivtrafikkörfält kan inrättas i framtiden om så behövs.

Tunnelbanans blå linje kommer att förlängas 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. Avståndet till knutpunkten är 400-500 meter från planområdet. Busshållplatser finns även på Veddestavägen cirka 100 meter väster om planområdet.

Parkeringar, varumottag, utfarter

Parkering för boende och verksamheter anordnas inom kvarteren inom de underbyggda gårdarna.. 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 (bil) per 1000 kvm BTA	p-norm (cykel) per 1000 kvm BTA
Kontor	5	17
Mindre handel, närservice eller restaurang i bottenvåning	0	0
Handel i egen fastighet eller större lokal i bottenvåning	15	25

Användning	p-norm (bil) per 1000 kvm BTA	p-norm (cykel) per 1000 kvm BTA
Restaurang, egen fastighet	8	20
Hotell/ vandrarhem	4	6
Förskola, integrerad i bostadskvarter	0	5
Förskola, friliggande	3	8
Grundskola	3	65
Gymnasium och eftergymnasial utbildning	4	65
Vårdcentral och sjukhus i egen fastighet	15	25
	per lägenhet	per lägenhet
Studentbostäder	0,1	1,5
1 Rok	0,2	1,5
2-3 Rok	0,4	2,5 (2 Rok) 3 (3 Rok)
4 Rok och fler	0,6	3<
Äldreboende	0,1	0,2

4. KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i plan- och bygglagen 4 kap. 34 § samt miljöbalkens 6 kap. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning har därför gjorts.

Syftet med en miljöbedömning är

att redovisa miljökonsekvenser och preciserar vilka åtgärder som behövs för att säkra att en hållbar utveckling främjas.

Samlad bedömning

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 en dagsljusstudie gjorts i syfte att säkerställa att kvarteret har förutsättning att klara dagsljusfaktorn.

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 och därmed inte påverka riksintresset Bromma flygplats. 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

Att ett verksamhetsområde med relativt låg exploatering och hårdgjorda ytor omvandlas till tät blandstad i kollektivtrafiknära läge bedöms vara effektivt avseende hushållning med naturresurser. Långsiktigt bedöms den planerade utvecklingen även bidra till ett klimatneutralt samhälle.

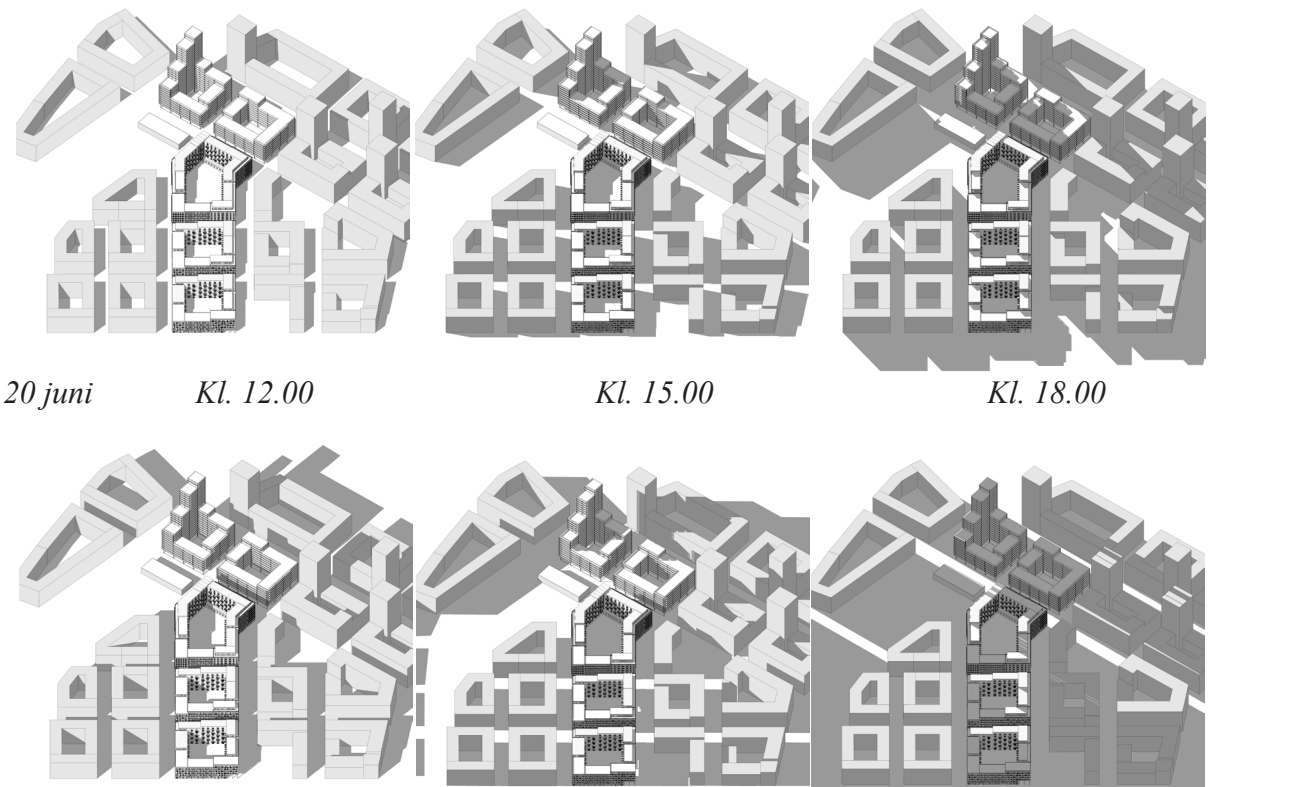
Lokalklimat

Med anledning av den relativt höga och täta bebyggelse som planeras har påverkan på lokalklimatet i form av av vindförhållanden och solinsläpp studerats. Nedtrappning av kvarteren mot sydväst samt indrag av de översta våningarna bedöms ge goda förhållanden för solinsläpp ner mot gårdarna.

Planförslagets inverkan på lokala vindförhållanden på gatunivå har studerats genom simuleringar som utfärdades med rådande vind (240°, 5m/s) som ett huvudfall samt fyra andra fall för andra vindriktningar med andra vindhastighet enligt SMHI statistik. Gjorda vindstudier av samtliga vindriktningar indikerar att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att skapa någon kraftig förstärkning av lokal vindmiljö (AFRY 2020).

Vindkomfortstudie som genomfördes inom projektområdet för Veddesta I, strax öster planområdet Veddesta 4, beräknar att medianvinden kommer att ligga mellan 1,5-2 m/s på marknivå vid Veddestavägen 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 (Vindkomfortutredning för Veddesta I i Järfälla, SLB analys 2018).

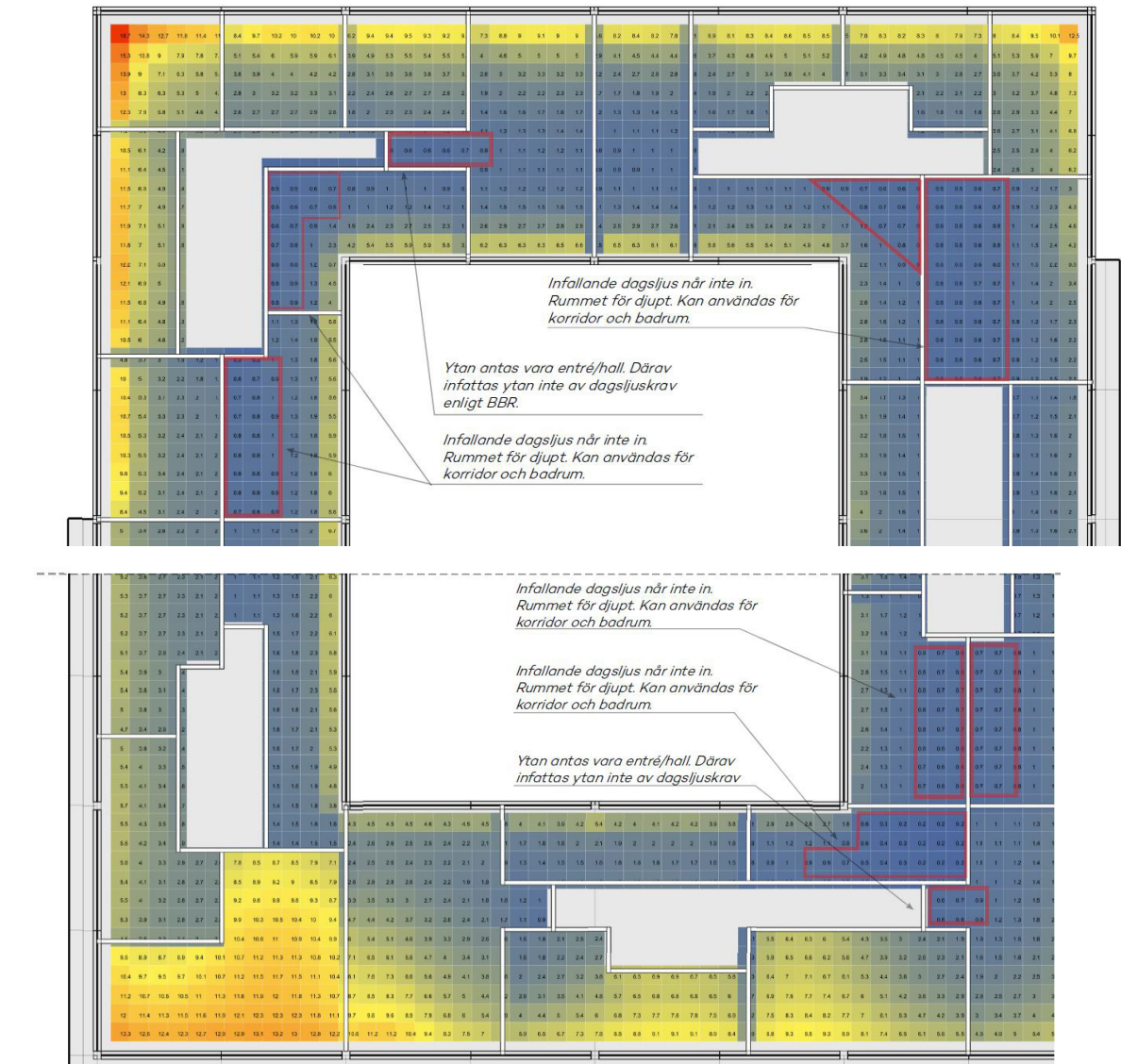
Det tätaste kvarteret i nordväst har studerats närmare gällande risk om formen på kvarteret skulle innebära konstant vindsus eller risk för instängd varm luft på innergården (ÅF, 2019-04-07). På grund av bl.a. rådande vindförhållanden och solinsläppsförhållanden bedöms risken för detta som låg.



Solstudie, Arrhov Frick Arkitektkontor

Dagsljusfaktor

Med anledning av den höga bebyggelse som planeras i det nordvästligaste kvarteret har en dagsljusstudie gjorts. Studien visar på hur våningsplanen i det nordvästliga kvarteret kan användas för att klara gällande krav på dagsljus i bostäder enligt Boverkets Byggregler. Hur dagsljuskravet klaras utifrån de planerade planlösningarna behöver redovisas i bygglovsskedet.



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 få naturvärden tas i anspråk. Grönområdet invid Veddestabäcken planeras som park med dagvattenhantering, vilket skapar möjlighet att bevara eller utveckla områdets naturvärden.

Vattenmiljö

Under 2020 har Ramboll på uppdrag av Järfälla kommun tagit fram en utredning i syfte att påvisa vilka reningsanläggningar som krävs för att Bällstaån inom Järfälla ska kunna uppnå vattendirektivets mål om god vattenstatus. Utredningen har utgått ifrån föroreningsituationen som den såg ut 2020 och innebär att om tillförseln av föroreningar inte ökar från omkringliggande mark så kommer föreslagna reningsanläggningar att rena tillräckligt för att uppnå god vattenstatus. Dagvattenutredningen för Veddesta IV visar att med föreslagna reningsanläggningar minskar planområdets bidrag av föroreningar för samtliga ämnen, d.v.s att icke-försämringskravet uppnås och till och med bidrar till en förbättring. Möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Bällstaån påverkas därmed positivt. Dagvattenreningen uppnår även kommunens dagvattenriktlinjer som är utformade för att uppnå miljökvalitetsnormerna. Efter dagvattenutredningens framtagande har även frågan studerats ytterligare i samband med en systemprojektering. Det innebär en viss justering av föreslagna reningsanläggningar mot utredningen men sammantaget renas och fördröjs dagvatten genom, skelettjordar längs gatorna, ett avsättningsmagasin i planområdet södra del samt genom att nyttja projekterad överkapacitet i ett avsättningsmagasin inom detaljplanen Veddesta I. Kompletterande reningsberäkningar finns i systemhandlingens PM.

Luftkvalitet

För angränsande detaljplaneområde Veddesta I har en luftkvalitetsutredning tagits fram. Den har beräknat halterna av luftföroreningen PM10 under det 36:e värsta dygnet för utbyggnadsalternativet samt halterna av luftföroreningen NO2 under det 8:e värsta dygnet för utbyggnadsalternativet.

Inom planområdet för Veddesta I klaras miljökvalitetsnormerna överallt. Det är framförallt Veddestavägen som utgör huvudväg och förväntas få högst mängd biltrafik med en årsmedeldygnstrafik på upp till ca 18 000 fordon/dygn som också utgör den största källan till PM10 och NO2. Inom Veddesta IV är de förväntade trafikmängderna lägre, både på aktuell sträcka av Veddestavägen och övriga lokalgator inom planområdet (11 000 fordon/dygn för Veddestavägen samt ca 200- 1600 fordon/dygn för lokalgatorna). Det bedöms därför inte som sannolikt att halterna av PM10 eller NO2 riskerar att överskrida normvärdena inom Veddesta IV. Givet resultaten av analysen i Veddesta I är det dessutom sannolikt att miljömålsvärdena för PM10 uppfylls i hela planområdet för Veddesta IV utom längs Veddestavägen.

Hela planområdet bedöms därmed klara miljökvalitetsnormerna för luft

Kulturmiljö och stadsbild

Planförslaget innebär att betydligt högre bebyggelse tillåts inom området jämfört med idag, vilket i sin tur kommer att innebära att stadsbilden påverkas. Den planerade utvecklingen av Veddesta från verksamhetsområde till blandstad bedöms bidra till en positiv utveckling av stadsbilden. Detaljplanens genomförande påverkar inte någon värdefull kulturmiljö.

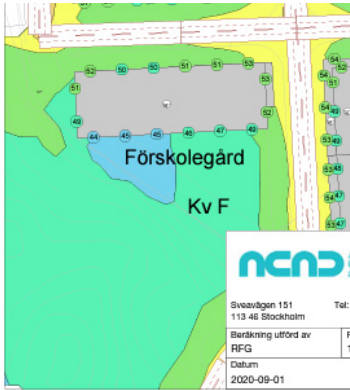
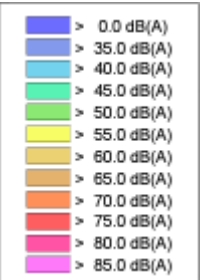
Buller

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.

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. För den fristående förskolan uppgår ekvivalent ljudnivå som högst till 53 dB(A) vid fasad mot norr. Större delen av gården överstiger inte 50 dB(A), endast en mindre del av gården närmast lokalgatan öster om förskolan riskerar att överstiga riktvärden på 50 dB(A). Riktvärdet om maximal ljudnivå 70 dB(A) klaras på samma del av gården där de ekvivalenta delarna klaras. I plankartan är forskolebyggnaden reglerad så att den endast kan placeras i norra delen av kvarteret vilket medför att byggnaden skärmar av buller gentemot gården. Den integrerade förskolans gård överstiger varken riktvärdena för ekvivalenta eller maximala ljudnivåer.



Risker

Transporter av farligt gods till befintliga verksamheter samt verksamheter i anslutning till planområdet har identifierats och riskbilden utretts. 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. På grund av i dagsläget förekommande transporter av farligt gods vid Veddestavägen har krav på byggtekniska åtgärder för byggnaderna närmast vägen införts på plankartan (b1).

Förorenad mark

Markföroreningar har utretts inom ramen för detaljplanen och kommer att åtgärdas i samband med genomförandet av byggnation i området. Under byggnadsskedet kan åtgärder som pumpning av länsvatten krävas för att åstadkomma erforderlig rening. 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. I dagsläget i

samband med projektering görs det kompletterande provtagning vid förskoletomten med hänsyn till det utökade förskoletomten i planförslaget.

I detaljplanen ställs det krav att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att påträffade markföroreningar har avhjälpes.

Översvämning och skyfall

Översvämningsrisker vid planens genomförande har studerats i syfte att identifiera de åtgärder som krävs för att undvika översvämning inom planområdet, säkerställa framkomlighet för räddningstjänstens fordon samt inte förvärra översvämningssituationen utanför planområdet.

Simuleringen av översvämning och skyfall har tagit höjd för nytt dagvattensystem samt nya höjder för planerade gator och kvarter.

Inga vattenansamlingar över 0,2 m inom planområdet vid 100-årsregnet bedöms uppstå för planförslaget. Gatorna inom planområdet är således framkomliga vid 100-års regn. Vattennivån vid beräknat högsta flöde (BHF) inom planområdet uppgår till drygt +13,9 meter över havet. Inga skador på byggnader bedöms uppkomma. Genomförandet av planförslaget kommer inte heller orsaka ökad översvämningsrisk för omgivande fastigheter (DHI, 2021).

Enligt Länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag med hänsyn till risken för översvämning ska ny bebyggelse inte placeras inom översvämningskänsliga områden med syfte att bland annat bespara samhällets framtida kostnader vid en eventuell översvämning.

I vissa fall kan avsteg från angivna nivåer vara motiverat. Lokala förhållanden och byggnadernas utformning eller användning kan spela in när det gäller hur utsatt bebyggelsen blir i en översvämningssituation. Avsteg från den angivna nivån ska motiveras genom till exempel riskbedömningar, utredningar eller karteringar för att påvisa att planerad exploatering är ändamålsenlig med hänsyn till risken för översvämning. Kommunen ska i sin utredning visa att exploateringen inte tar skada om det föreligger risk för översvämning.

Området i söder närmast Veddestabäcken löper störst risk att utsättas för översvämning. Med den föreslagna anpassningen av det södra kvarteret bedöms dock finnas goda möjligheter att undvika skador på bebyggelse vid skyfall och höga flöden. Krav på åtgärder regleras genom detaljplanebestämmelser. Entréerna ska inte anordnas under marknivån som är lägre än +13.9 möh, entréerna kan anordnas från innergården och lokalgatorna har projekteras så att det finns alternativa vägar fram till kvarterets entréer även vid en översvämning under BHF.

För att säkerställa planens lämplighet för bebyggelse utifrån ovan nämnda krav har följande åtgärder reglerats i plankarta:

- Infartsförbud till parkeringsgarage från gatan mellan Veddesta I och Veddesta IV inom kvarteret närmast Veddestabäcken.
- Alla kvarter ska ta hand om det skyfall som faller på det egna kvarteret. Höjdsättningen av innergårdar förutsätts ske på ett sådant sätt att vatten inte riskerar ställa sig mot fasad.

- Även följande åtgärder beaktas vid projektering, erforderlig yta har sparats i plankartan:
- Översvämningssytan på ca 400 m² reserveras som skyddsområde för översvämning inom kvarteret närmast Veddestabäcken. Tillgänglig volym som ska rymmas inom det området är 80 m³ under +13,9 meter över havet (möh).
 - Reglera markhöjder i detaljplanen som behövs för att klara BHF och skyfallsregn enligt aktuell projektering.
 - Fördrojning på kvartersmark ska vara 70 l/(s,ha).
 - Höjdsätts så att kvartersmark ska ligga högre än gatumark.
 - Höjdsätts så att marken intill byggnaden ska ligga åtminstone minst 15 cm högre än angränsande gata.

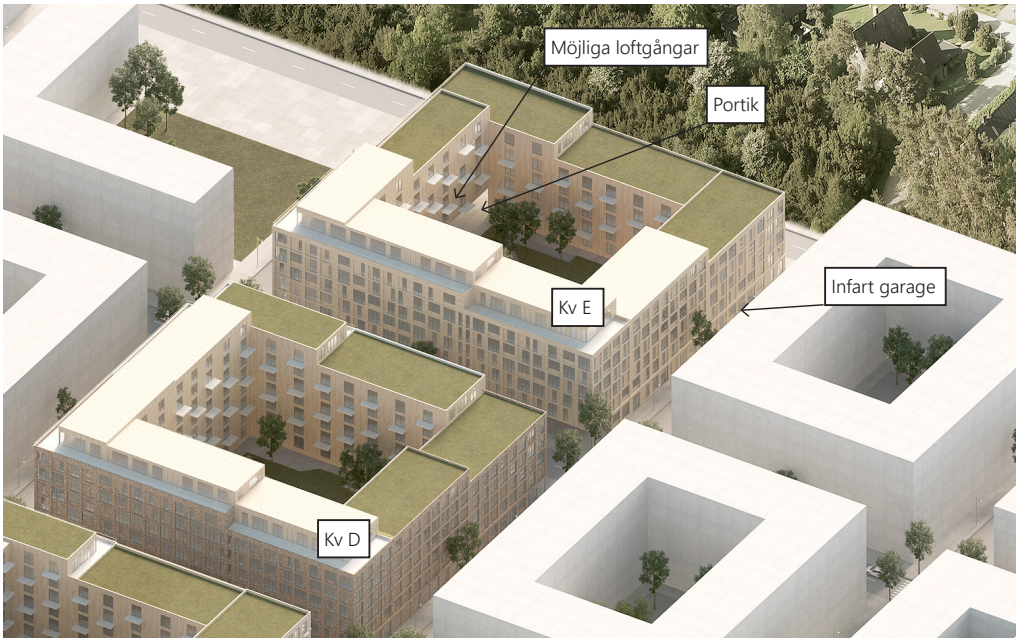


Illustration över hur entréer kan placeras med hänsyn till översvämningar. Räddningsfordon når alla entréer från gata.

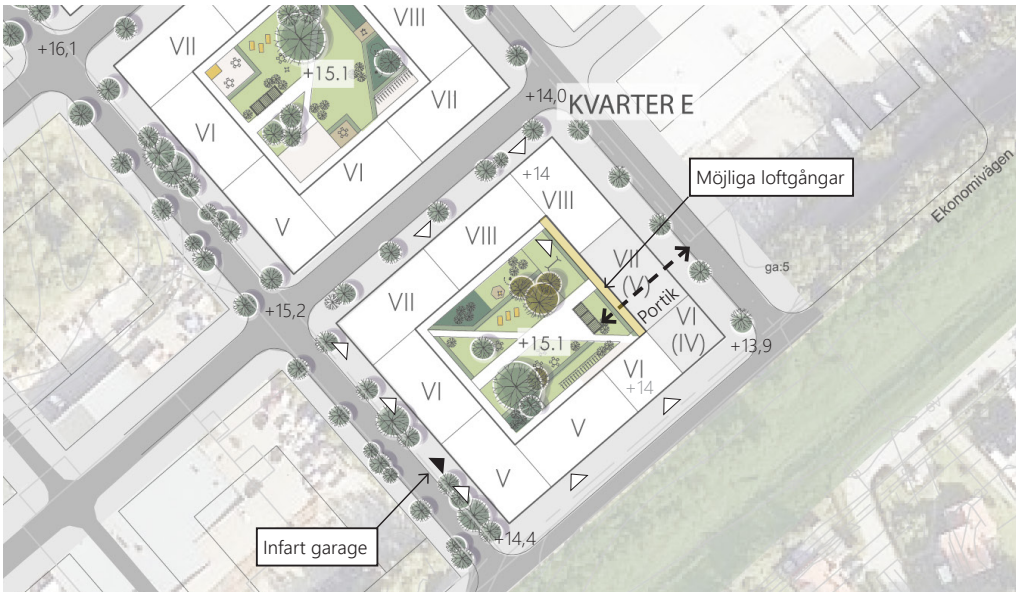
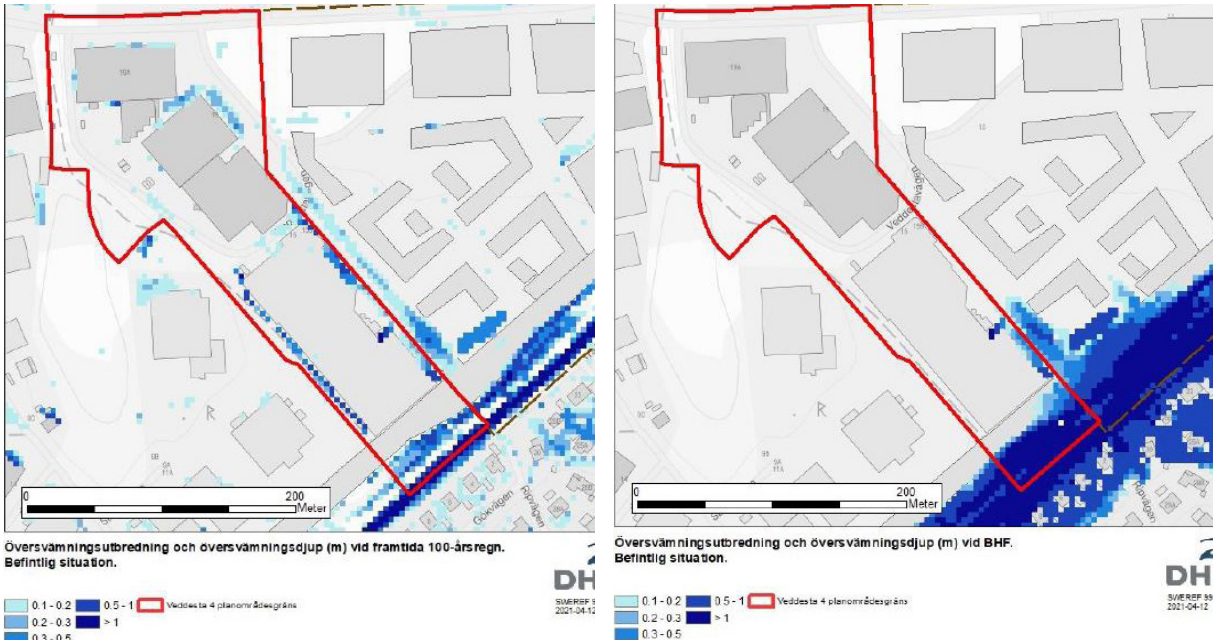
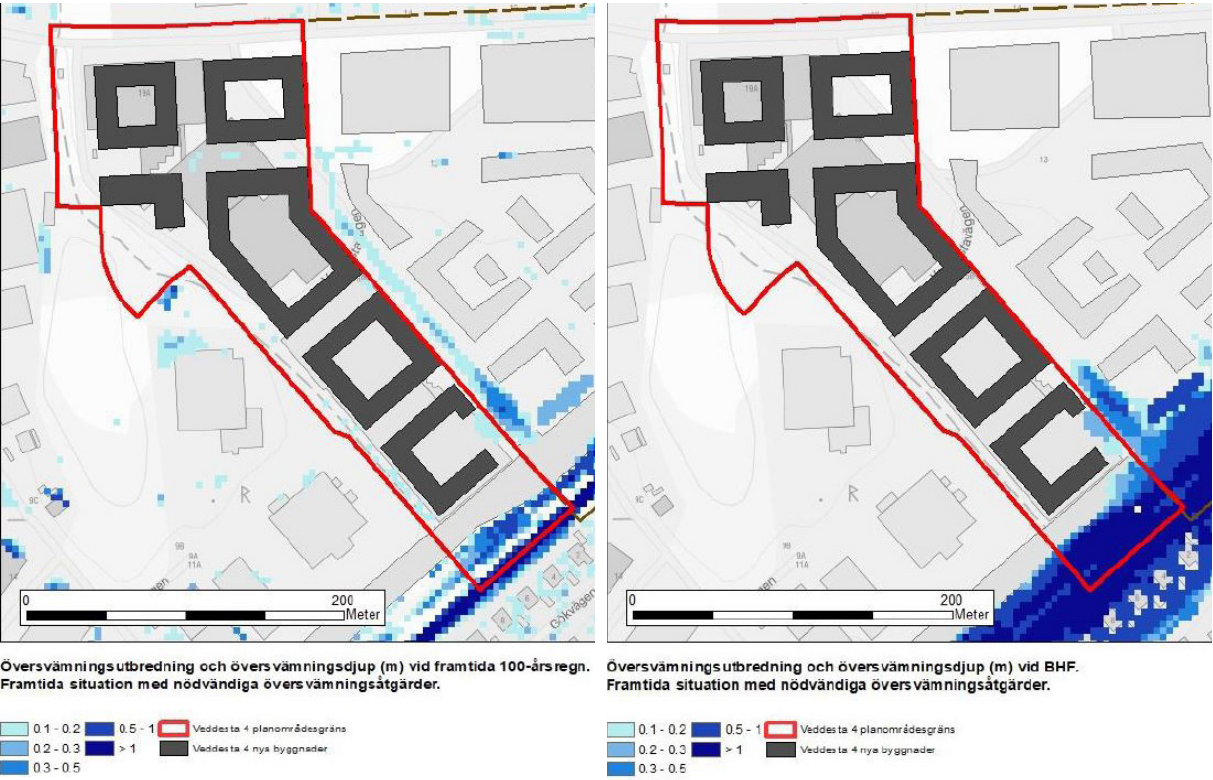


Illustration över hur entréer kan placeras med hänsyn till översvämningar. Räddningsfordon når alla entréer från gata.



Översvänningsutbredning och översvänningsdjup (m) vid framtida 100-årsregn och Beräknat högsta flöde (BHF) för befintlig situation.



Översvänningsutbredning och översvänningsdjup (m) vid framtida 100-årsregn och Beräknat högsta flöde (BHF) för planförslaget med översvämningssåtgärder.

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. Den förslagna utvecklingen av området till blandstad innebär att människor kommer befolka området både dagtid, kvällstid och på helger, vilket bidrar till ökad trygghet.

Området får förbättrad tillgänglighet både genom bättre kollektivtrafik samt allmänna gator, platser och byggnader som utformas med anpassning till rörelsehindrade.

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 utmed huvudstråken bidrar till att skapa kontakt med gatan och flöden av människor under större delen av dygnet.

Social inkludering och interaktion

Den stadsmiljö som planeras och utvecklas i Veddesta skapar nya kopplingar och stråk till angränsande stadsdelar och till offentliga mötesplatser så som parker, torg, skolor och andra målpunkter i området. Stadsdelen och det aktuella planområdet blir mer sammankopplad med omgivningen.

Attraktiva och inkluderande mötesplatser i form av allmänna parker och torg skapas i stadsdelen. Sammantaget främjar detta möten människor emellan liksom umgänge och inkludering.

Hälsa

Utvecklingen av området leder till att mark saneras från föroreningar. Kvarterens utformning får skapliga bullernivåer. Kvarteren närmast Veddestavägen kommer ha sämre förhållande avseende tillgång till friyta och solljus på gården, men övriga kvarter bedöms ha goda förutsättningar ur denna synpunkt. Boende i området kommer ha god tillgång till parker och natur för utevistelse och rekreation samt goda möjligheter till att ta sig fram till fots och med cykel. Sammantaget bedöms planförslaget främja möjlighet till ett hälsosamt liv i området.

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. Två 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 lekparker 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. Integrerad förskola möjliggörs i den största bostadsgården där det bedöms finnas goda förutsättningar för kvalitativ lek. I kvalitetsprogrammet kommer grönytefaktorn 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 en integrerad förskola att byggas. Det är ännu oklart av vem (kommunen eller privat aktör). Bostadsgården i det största kvarteret ligger på cirka 2700 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.

5. 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

Samråd	Kvartal I 2020
Granskning	Kvartal II 2021
Antagande	Kvartal II 2024
Laga kraft	Kvartal III 2024

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. Flera ledningsägare ansvarar för utbyggnaden av den tekniska försörjningen. Detaljplanens genomförande förutsätter rivningar och nyanläggningar av fjärrvärme, el, fiber m.m. Avtal som reglerar ersättningar, utförande och rättigheter träffas mellan berörda parter.

Projektering och utförande av anläggningar för teknisk försörjning i allmänna gator ska samordnas med kommunen.

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.

Exploateringsavtal

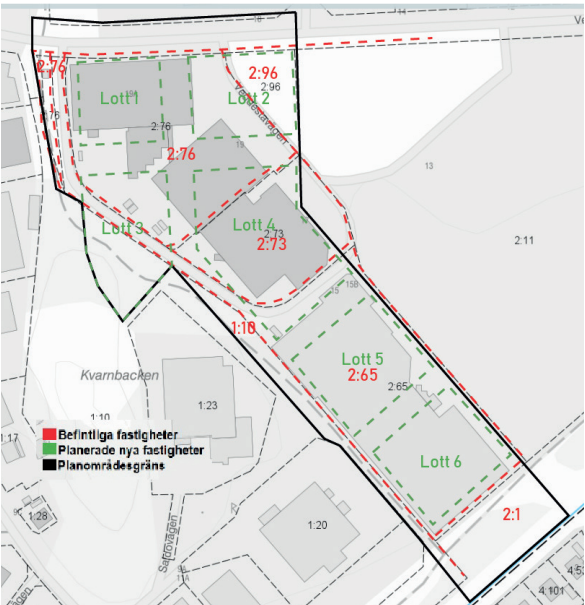
Exploateringsavtal kommer att tas fram med respektive fastighetsägare inom planområdet och tas upp för godkännande i kommunen i samband med antagande av detaljplanen.

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. Kommunen ansvarar för att ansökan om fastighetsbildning lämnas in till lantmäteriet. Kostnader förknippade med lantmåteriförrättningen 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

Exploateringsavtalet anger vad kommunen ansvarar för i genomförandet av detaljplanen, bland annat för utförande av allmän plats och utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsanläggningar, 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. Stora anläggningar i planområdets närhet avser åtgärder inom kvarnparken som behövs för att tillgodose behov av friyta samt delar av anslutande vägar som ansluter till kvartersmarken inom planområdet men som av planadministrativa skäl ligger delvis i angränsande detaljplaner.

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.

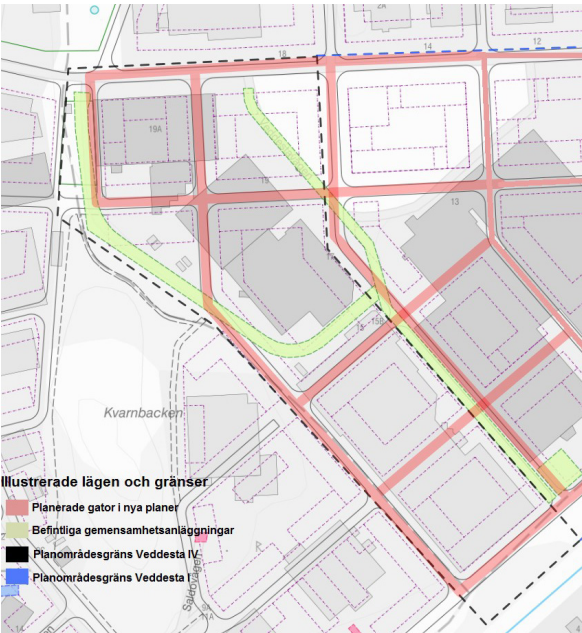
Administrativa villkor

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Veddesta 2:76 och del av Veddesta 2:96 som ägs av Regio, Veddesta 2:73 och Veddesta 2:65 som ägs av Kungsleden Fastigheter samt del av Veddesta 1:10 och Veddesta 2:1 som ägs av kommunen.

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. Även annan fastighetsbildning såsom ex. fastighetsreglering behöver genomföras så att på fastigheterna stämmer med kvarteren i detaljplanen. Det gäller exempelvis det friliggande kvarteret för förskola. 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.

Ett avtal om överlåtelse av mark 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.

Kvarteret för den friliggande förskolan består av fastigheterna Veddesta 1:10 (ägs av Järfälla kommun), Veddesta 2:65 (Kungsleden), Veddesta 2:76 (Regio). Markbyten genomförs så att fastigheterna inom kvarteret är i en ägares hand.

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 och anmälan.

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.

Kostnad för nybyggnadskarta, utstakning och lägeskontroll och debiteras 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 utför 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 och exploateringsavgifter från de privata markägarna inom planområdet vilket regleras i de avtal som skall träffas innan detaljplanen antas. VA finansieras av att fastighetsägaren betalar anslutningsavgifter.

Utbyggnaden av allmän platsmark inom planområdet innebär att kommunens drift och underhållsbudget för bygg- och miljönämnden (gata, park, VA, avfall) 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.

Kommunen bygger, äger och förvaltar sopsugssystemet, även på fastighetsmark. Detta regleras i första hand genom ledningsrätt och i andra hand genom servitut.

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar, vilket inkluderar Järfälla kommuns avfallsplan, föreskrifter samt riktlinjer för avfallshantering. Vidare har ett särskilt avfallsprogram för Veddesta tagits fram vilket reglerar avfallshanteringen inom om rådet i både planeringsskede och i driftsfas. Fettavskiljare i livsmedelsverksamheter regleras i kommunens lokala riktlinjer för fettavskiljare.

Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras och sorteras enligt kommunens anvisningar inom respektive fastighet och ske från närmaste väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.

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 149 m³. Baserat på den uträkningen ställs det krav i detaljplanen på att dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym på 62 m³ per hektar fastighetsareal. Fastighetsarealen är cirka 2,4 ha inom planområdet. Inom den allmänna platsmarken krävs en fördröjningsvolym på 418 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. Avsättningsmagasinet ska regelbundet göras rent genom slamsugning och spolning för att bibehålla sin reningskapacitet.

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.

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 grävtillstånd 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. Grönytefaktorn ska tillämpas och beskrivs på sidan 21.

Sandra Westin
Planchef

Andreas Winander Schönning
Planarkitekt



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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