



2023-01-10

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2022/530

Planuppdrag för detaljplan för Ormbacka D, fastigheterna Skälby 46:31 och del av Skälby 46:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Ormbacka D, fastigheterna Skälby 46:31 och del av Skälby 46:1.
2. Kommunstyrelsen godkänner kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse som förstudie för detaljplanearbetet.

Ärendet i korthet

Syftet med planuppdraget är att pröva marken för bostadsändamål i form av småhusbebyggelse. Ormbacka etapp D kommer att bidra till uppfyllnad av Stockholmsöverenskommelsen som innebär att Järfälla kommun har åtagit sig att bygga 14 000 bostäder i tunnelbanans influensområde fram till 2035. Det tänkta planområdet ligger i anslutning till pågående detaljplan för Ormbacka etapp C och Växthusvägen. Detaljplanen bedöms kunna handläggas med standardförfarande.

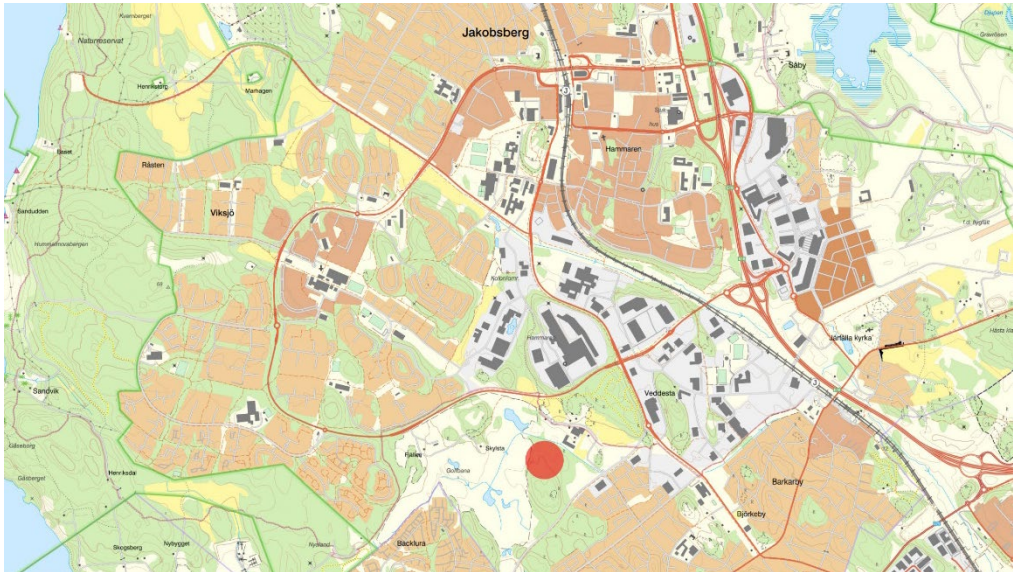
Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Ormbacka etapp D samt att godkänna kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse som förstudie inför fortsatt detaljplanearbete.

Handlingar

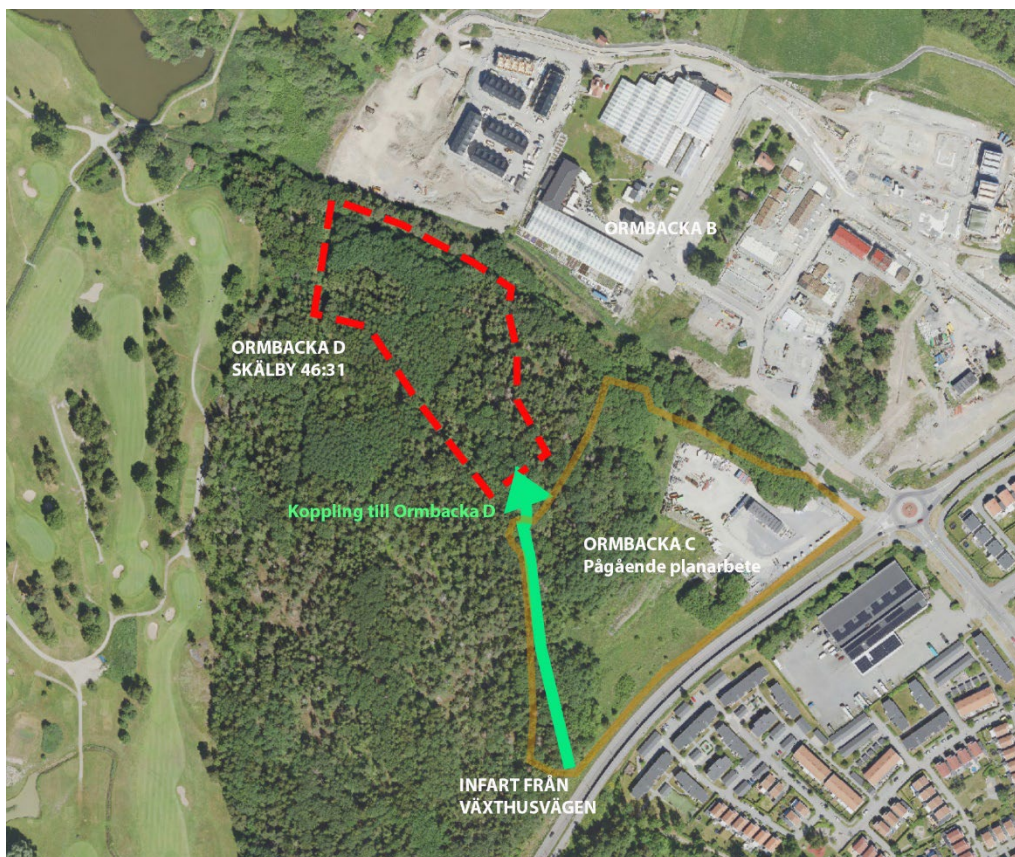
1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-01-10

Bakgrund

Bonava Sverige AB har ansökt om en ny detaljplan i syfte att utveckla fastigheterna Skälby 46:31 och del av Skälby 46:1 i Järfälla till ett nytt bostadsområde med ca 30 - 40 enfamiljshus i form av par- och kedjehus. Det nya området föreslås utformas som en småskalig villastad i skogsbacke som anpassas och sluter an till omgivande terräng och natur. Ormbacka etapp D blir en naturlig fortsättning av närliggande småhusområde som planeras inom pågående detaljplanering för Ormbacka etapp C. Området är tänkt att angöras från Växthusvägen genom anslutning via lokalgata som planeras inom pågående detaljplanearbete för Ormbacka etapp C.



Orienteringskarta med planområdet markerat.



Flygfoto med markerat område för Ormbacka etapp D i rött samt koppling till Ormbacka etapp C.

Analys

Området är beläget i Ormbacka, väster om Skälby trädgårdsstad och Växthusvägen. Området avgränsas av detaljplan för Ormbacka etapp B som vunnit laga kraft 2019-10-21 samt av Viksjö golfklubb. Direkt söder om området pågår detaljplanering av småhus inom Ormbacka etapp C. Området omfattar en areal om cirka 50 000 kvm och innefattar fastigheterna Skälby 46:31 och del av Skälby 46:1. Skälby 46:31 ägs av Bonava Sverige AB och Skälby 46:1 ägs av Järfälla kommun. Området består av småkuperad skogsmark. För området gällande detaljplan är från år 1988 och medger

användningen industri och kontor. Gällande detaljplan har aldrig genomförts, det finns därmed ingen bebyggelse på platsen idag.

Enligt översiktsplanen ”Järfälla 2030 – växa med kvalitet” ingår planområdet i ett förtätningsområde i anslutning till den regionala stadskärnan Barkarby – Jakobsberg. Ett program för Ormbackaområdet godkändes av kommunfullmäktige 2007-10-16, enligt vilket etapperna Ormbacka A och B har utvecklats och Ormbacka C är under pågående planläggning. I programmet är detta område föreslaget som lämpligt för bostäder med en genomsnittligt medelhög täthet. En utveckling av området ska enligt programmet bidra till att koppla samman omgivande kommundelar.

Utmed Växthusvägen finns förutsättningar för busstrafik mellan Järfälla och Stockholm. Ett möjligt hållplatsläge planeras utmed Växthusvägen i närheten. Närområdet rymmer stora ytor med park och natur. Två förskolor och eventuellt en skola kommer att finnas inom gångavstånd.

Området ligger inom influensområdet för tunnelbanan där Järfälla kommun har åtagit sig att uppföra ca 14 000 bostäder fram till 2035 i den så kallade Stockholmsöverenskommelsen.

Sammantaget bedöms förutsättningarna vara goda för att pröva platsen för bostadsändamål. Följande frågor har identifierats som viktiga för att nå hög kvalitet som boendemiljö samt för att uppnå hållbart samhällsbyggande och kommer studeras vidare inom kommande planarbete:

- Anpassning till områdets topografi, växtlighet, natur och kulturvärden samt fornlämningar.
- Tillgång till naturen, kopplingar och stråk till närområden och målpunkter.
- Bebyggelsens täthet, skala och gestaltning.
- Klimatanpassning för att undvika översvänningsrisk från kraftiga skyfall.
- Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten samt övriga ekosystemtjänster.
- Eventuella markföroreningar behöver utredas.
- Det behöver utredas hur utvecklingen av området kan bidra till Järfällas mål om klimatneutralitet.

Överväganden

Målsättningen är att fortsätta utvecklingen av Ormbacka till att bli ett attraktivt och naturnära område för småhus i form av radhus och parhus. Den föreslagna utvecklingen av området anses vara förenlig med gällande översiktsplan och den övergripande visionen i programmet för Ormbacka. En detaljplan som möjliggör utbyggnad av mer småskalig och naturnära bebyggelse kan vara ett komplement till den täta och stadsmässiga bebyggelsen i Barkarbystaden och Veddesta.

Barnkonsekvensanalys

I vilken utsträckning bedöms ärendet ha påverkan på barn?

Ärendet bedöms ha påverkan på barn.

Om ärendet bedöms påverka barn, vilka positiva eller negativa efter har ärendets effekt på barn?

Föreslagen utveckling av planområdet bedöms ha positiva konsekvenser för barn och ungdoms livsmiljö. Närområdet rymmer stora ytor med park och natur. En förskola och en skola kommer att finnas inom gångavstånd.

Finns en fördjupad barnkonsekvensanalys eller liknande i underlaget?

Nej, dock studeras planförslagets konsekvenser för barn och unga i kommande planarbete.

Har barn/barnet hörts i frågan?

Nej.

Företagskonsekvensanalys

Ny bostadsbebyggelse på platsen skulle innebära ett ökat kundunderlag till planerade centrumverksamheter i Ormbäcka B. I dagsläget är marken planlagd för industriändamål men detaljplanen har inte genomförts. Redan i översiktsplanen från 2001 har det angetts att markanvändningen i Ormbäcka avses ändras från industriändamål till bostadsändamål. Inga verksamheter är planerade inom området för den nya detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och Bonava Sverige AB ska upprättas innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen. Ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna för att täcka genomförandekostnader. Ett intentionsavtal tecknas mellan parterna för att tidigt i processen klargöra bolagets ekonomiska åtaganden som kan bli en följd av detaljplanen. Detta avtal är villkorat av beslut om planuppdrag. Tunnelbanebidrag tas ut i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Slutsatser

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Ormbäcka etapp D, inom fastigheterna Skälby 46:31 och del av Skälby 46:1 i enlighet med den inriktning som beskrivs i denna tjänsteskrivelse.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därmed också att godkänna tjänsteskrivelsen som förstudie till detaljplanearbetet.

Vesna Jovic
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Bonava Sverige AB
Samhällsbyggnadsavdelningen