

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdag

2019-04-08

**§ 45****Planuppdrag för del av fastighet Viksjö 9:1**

Dnr Kst 2018/750 -4

**Beslut**

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheterna att upprätta förslag till en ny detaljplan för del av fastighet Viksjö 9:1.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastighet Viksjö 9:1.
3. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

**Ärendet i korthet**

Syftet med planuppdraget är att utreda möjligheten att bygga bostäder för målgruppen äldre på en del inom fastighet Viksjö 9:1 i sydöstra Viksjö. Fem till sex parhus och eventuellt en gemensamhetslokal är planerade på en ca 4 300 kvm stor tomt öster om Ananasvägen. Detta möjliggör för 10-12 bostäder som är tänkta att upplåtas med bostadsrätt. Kommunen äger marken och avser att sälja marken, dessa frågor regleras i markanvisningsavtal, se separat ärende. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Viksjö 9:1.

**Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-04-08 – Planuppdrag för del av fastighet Viksjö 9:1

**Jäv**

Bengt Harju (S) anmäler jäv.

**Kommunstyrelsens behandling***Lämnade förslag*

Eva Ullberg (S) och Bo Leinerdal (V) yrkar i första hand återremiss och i andra hand avslag till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

*Beslutsgång*

Ordföranden ställer avslag mot bifall till återremissyrkandet och konstaterar att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer avslag mot bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag och konstaterar att kommunstyrelsen beslutar enligt kommunstyrelseförvaltningens förslag.

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen



2019-04-08

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2018/750 -3

### Planuppdrag för del av fastighet Viksjö 9:1

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheterna att upprätta förslag till en ny detaljplan för del av fastighet Viksjö 9:1.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastighet Viksjö 9:1.
3. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

#### Ärendet i korthet

Syftet med planuppdraget är att utreda möjligheten att bygga bostäder för målgruppen äldre på en del inom fastighet Viksjö 9:1 i sydöstra Viksjö. Fem till sex parhus och eventuellt en gemensamhetslokal är planerade på en ca 4 300 kvm stor tomt öster om Ananasvägen. Detta möjliggör för 10-12 bostäder som är tänkta att upplåtas med bostadsrätt. Kommunen äger marken och avser att sälja marken, dessa frågor regleras i markanvisningsavtal, se separat ärende.

Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Viksjö 9:1.



Förslag på planområde (röd streckad linje) inom del av fastigheten Viksjö 9:1.

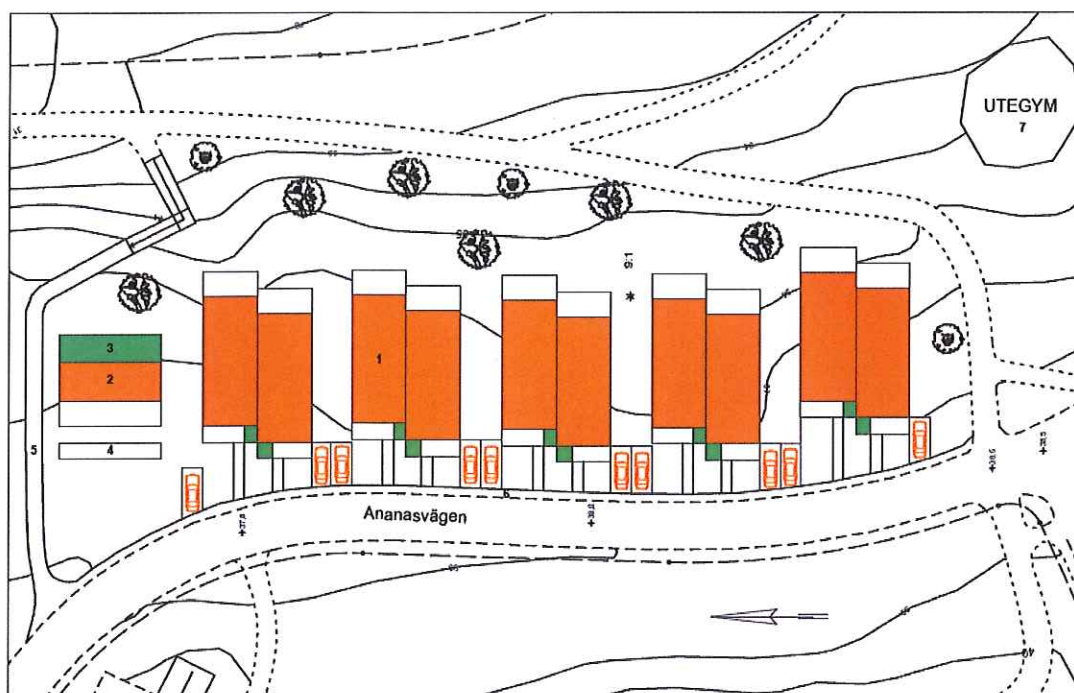
## Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-04-08 – Planuppdrag för del av fastighet Viksjö 9:1

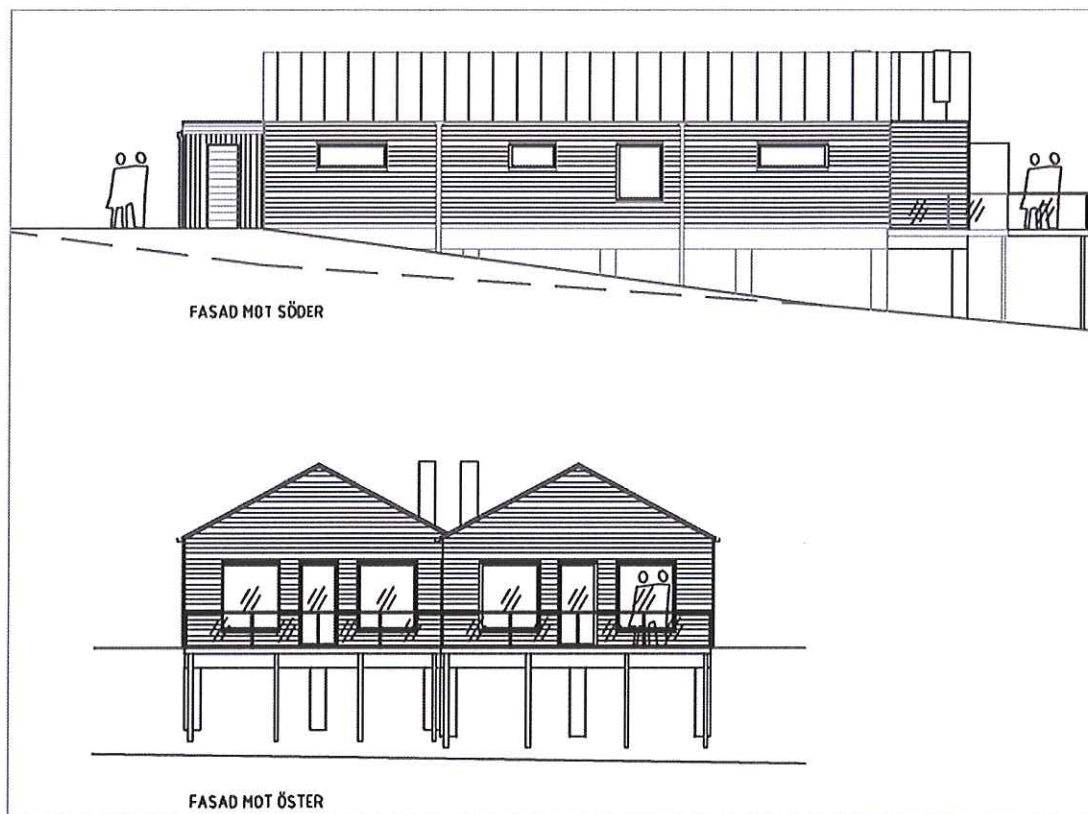
## Bakgrund

Markområdet omfattas idag av detaljplanen S 1980-04-11, där platsen är angiven som parkmark.

Parhusen är tänkta att anpassas efter befintlig terräng och byggas på plintgrund. I nära anslutning till fastigheten föreslås ett utegym som även ska vara tillgängligt för allmänheten.



*Förslag på planområdet med fem parhus. Infart och parkering i anslutning till Ananasvägen. Orange färg visar parhusen samt gemensamhetslokalen. Grön färg visar förråd/teknik. (Bild från Olof Palmback AB).*



Förslag på gestaltning av bostäderna. Terrasserna vetter österut mot naturområdet. (Bild från Olof Palmback AB).

### Analys

I översiktsplanen *Järfälla – nu till 2030* (antagen 2014) är det utpekade markområdet inom fastigheten Viksjö 9:1 beläget inom det område som ska utvecklas med bibehållen karaktär, och en mindre del inom område markerat som naturområde. I områden med bibehållen karaktär bör till exempel storlek på tomt och byggnad vara lik kringliggande fastigheter och den gröna karaktären bevaras. Denna del av Viksjö består idag främst av en- och tvåplansvillor, suterränghus och flerbostadshus i två våningar från 1980-talet. Vid komplettering i områden med bibehållen karaktär ska även kraven på allmän lämplighet vara fyllda, t ex vad gäller kommunala vatten- och avloppsledningar och gator. Förslaget bedöms gå i linje med Järfällas översiktsplan där områdets karaktär föreslås bibehållas.

Markområdet sluttar mot öster med en nivåskillnad om 1-2 meter. Detta kan medföra problem med dagvattenhanteringen, varför en dagvattenutredning kan komma att behövas. Viksjöleden ligger strax norr om det utpekade markområdet vilket motiverar att en bullerutredning görs.

Enligt en naturvärdesinventering ligger det förslagna planområdet i ett större markområde som klassats som *naturvärdeklass 2, högt naturvärde*. Markområdet består av barrblandskog och delvis sumpigare mark, med inslag av ek och äldre aspar. Genom en strategisk undersökning bedöms om en miljökonsekvensbeskrivning kommer att behöva tas fram.

En tillgänglighetsanalys bör även övervägas eftersom bostäderna är avsedda till målgruppen äldre, varvid extra vikt bör läggas på tillgänglighet för den tilltänkta gruppen.

#### **Barnkonsekvensanalys**

En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram under planprocessen.

#### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som tas fram under planprocessen bekostas av exploatören och ska regleras i ett plankostnadsavtal mellan Järfälla kommun och exploatören.

Genomförandefrågor som berör planarbetet och utbyggnad av området regleras i ett separat markanvisningsavtal (Kst 2018/784).

#### **Slutsatser**

Förslaget bedöms bidra med bostäder till en målgrupp som finns i Viksjö idag och bredda den lokala bostadsmarknaden.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att ändra gällande detaljplan (S 1980-04-11) för att möjliggöra bostadsrätter på det föreslagna markområdet.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

#### **Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen



Kommunstyrelsen

Sammanträdesdag

2019-04-08

### § 42

#### Planuppdrag för fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732

Dnr Kst 2018/417 *7*

#### Beslut

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheterna att upprätta förslag till en ny detaljplan för fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732.
3. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

#### Ärendet i korthet

Begäran om planbesked har inkommit från två privata fastighetsägare på adress Terrängvägen 42 och 44 i Västra Jakobsberg. Fastighetsägarnas önskemål är att kunna avstycka sina tomter och därmed möjliggöra för totalt två nya fastigheter om minst 700 kvm. Syftet med planuppdraget är att pröva om marken är lämplig att avstycka och bebygga med nya bostadshus. Detaljplanen bedöms kunna handläggas med begränsat förfarande.

#### Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-04-08 - Planuppdrag för fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732

#### Kommunstyrelsens behandling

##### Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att kommunstyrelsen beslutar enligt kommunstyrelseförvaltningens förslag.

#### Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen



2019-04-08

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2018/907 - 6

### Planuppdrag för fastigheterna Jakobsberg 24:1 och 24:10

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

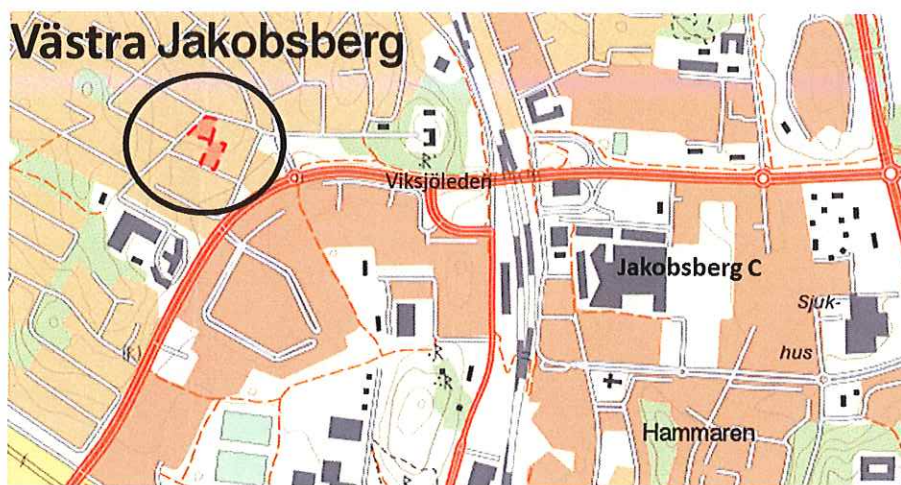
1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheterna att upprätta förslag till ändring av tomtindelning och detaljplan för fastigheterna Jakobsberg 24:1 och 24:10.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Jakobsberg 24:1 och 24:10.
3. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

#### Ärendet i korthet

Begäran om planbesked har inkommit från en privat fastighetsägare på adress Backvägen 5 i Västra Jakobsberg. Fastighetsägarens önskemål är att upphäva gällande tomtindelningens gräns för sina två grannars räkning, Backvägen 7 och Höstvägen 6.

Upphävningen av tomtindelningen möjliggör för Backvägen 5 att på ett lagenligt vis köpa av en del av Höstvägen 6 tomt. Upphävningen möjliggör även avstyckning för Backvägen 7 och Höstvägen 6, och därmed två nya fastigheter om minst 700 kvm.

Syftet med planuppdraget är att upphäva gällande tomtindelning samt att pröva om marken är lämplig att avstycka och bebygga med nya bostadshus. Detaljplanen bedöms kunna handläggas med begränsat förfarande.



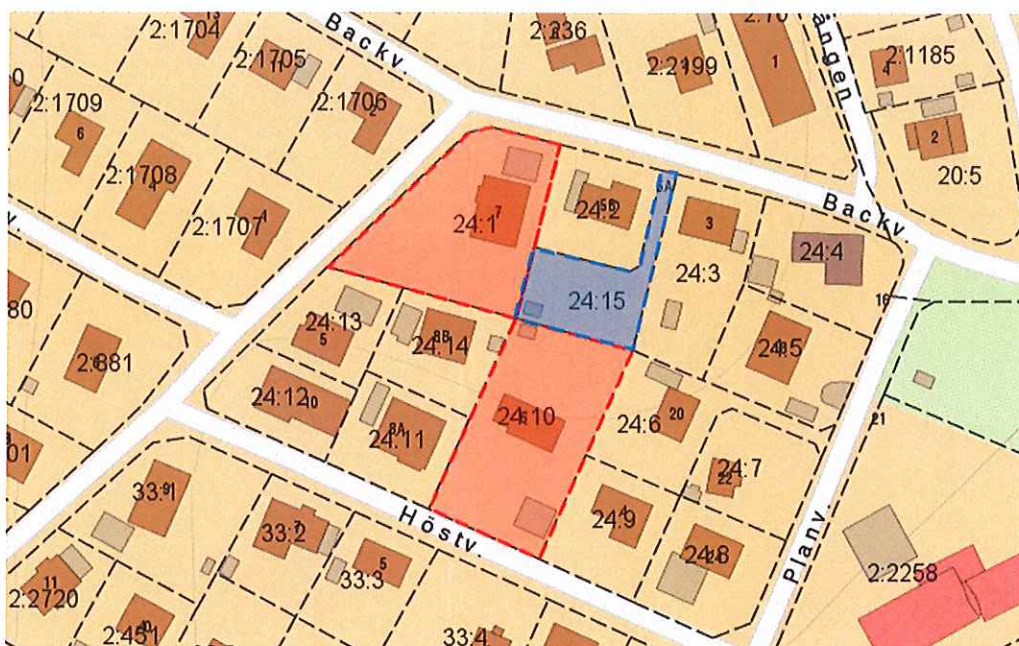
De två fastigheterna (i rött) ligger på Backvägen 7 och Höstvägen 6 i Västra Jakobsberg.

## Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-04-08 - Planuppdrag för fastigheterna Jakobsberg 24:1 och 24:10

## Bakgrund

Fastighet 24:15 på Backvägen 5 (i blått på bilden nedan) har påbörjat en byggnation av uteplats/pool på sin baksida. Poolen ligger delvis på tomt 24:10, Höstvägen 6, varvid de sinsemellan har skrivit ett kontrakt där 24:10 överlåter en del av sin tomt. Detta var dock ej lagenligt på grund av den gällande tomtindelningen. Därmed vill fastighet 24:15 nu ansöka om att upphäva tomtindelningen för 24:10, samt för 24:1 på Backvägen 7 som vill göra sin tomt avstyckningsbar.



*Fastighet 24:15 på Backvägen 5 (i blått) har ansökt om att upphäva gällande tomtindelning för fastighet 24:1 på Backvägen 7 samt fastighet 24:10 på Höstvägen 6 (i rött).*

I den framtagna *Strategi för prioritering - Mindre bostadsprojekt på privatägd mark* (beslutad i KS 2018-05-28) framgår att planärenden som gäller villatomter kan prioriteras om flera fastighetsägare går ihop och samordnar sina intressen. I linje med strategin har fastighetsägarna gått ihop och tillsammans initierat och ansökt om planuppdrag.

## Analys

Fastigheterna ligger i Västra Jakobsberg, som i översiktsplanen *Järfälla – nu till 2030* (antagen 2014) är utpekad som ett område med bibehållen karaktär. I dessa områden bör till exempel storlek på tomt och byggnad vara lik kringliggande fastigheter och den gröna karaktären bevaras. Området består idag främst av en- och tvåplansvillor (vissa med inredd vind) från 1950-talet, och i närområdet finns bebyggelse från 1960- och 1970-talet samt varierande åldrar. Vid komplettering i områden med bibehållen karaktär ska kraven på allmän lämplighet vara fyllda, t ex vad gäller kommunala vatten- och avloppsledningar och gator.



Fastighet Jakobsberg 24:1 är idag 1852 kvm stor, och Jakobsberg 24:10 är 1974 kvm. Med hänsyn till hur de befintliga byggnaderna är placerade kan de nya fastighetsstorlekarna bli mellan ca 700-950 kvm, varav ca en fjärdedel av fastigheten kan få bebyggas.

Båda fastigheterna har relativt plana markförhållanden vilket underlättar tillgängligheten, utformning av nya bostäder samt dagvattenhantering. Förslaget bedöms gå i linje med Järfällas översiktsplan eftersom områdets karaktär bibehålls och krav på allmän lämplighet uppfylls.

#### **Barnkonsekvensanalys**

En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram under planprocessen.

#### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som tas fram under planprocessen bekostas av fastighetsägarna, i detta fall av fastighet 24:15. Fastighetsägarna är informerade om detta och att kostnaden för detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan samhällsbyggnadsavdelningen och ägarna till fastighet Jakobsberg 24:15.

Eventuella anpassningar av området till intilliggande allmän platsmark och behov av åtgärder i anslutning till området bekostas av fastighetsägarna.

#### **Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att påbörja ett planarbete för att möjliggöra upphävning av tomtindelning samt föreslagen avstyckning av berörda tomter inom detaljplanens bestämmelser.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

#### **Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen