



2019-04-08

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2018/750

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

#### Förslag till beslut

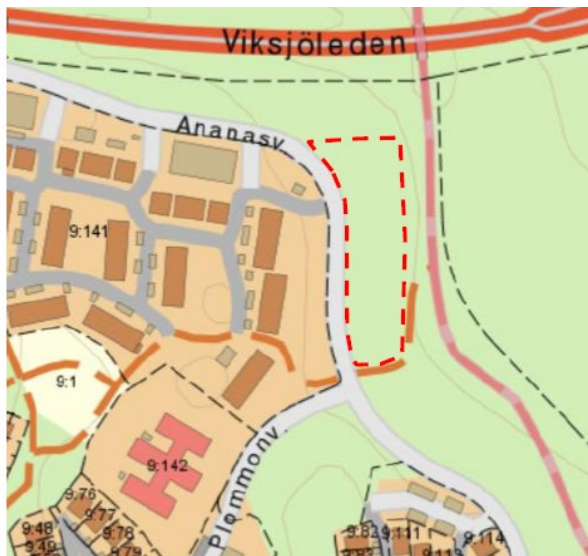
Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

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 detaljplanearbetet.

#### 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.

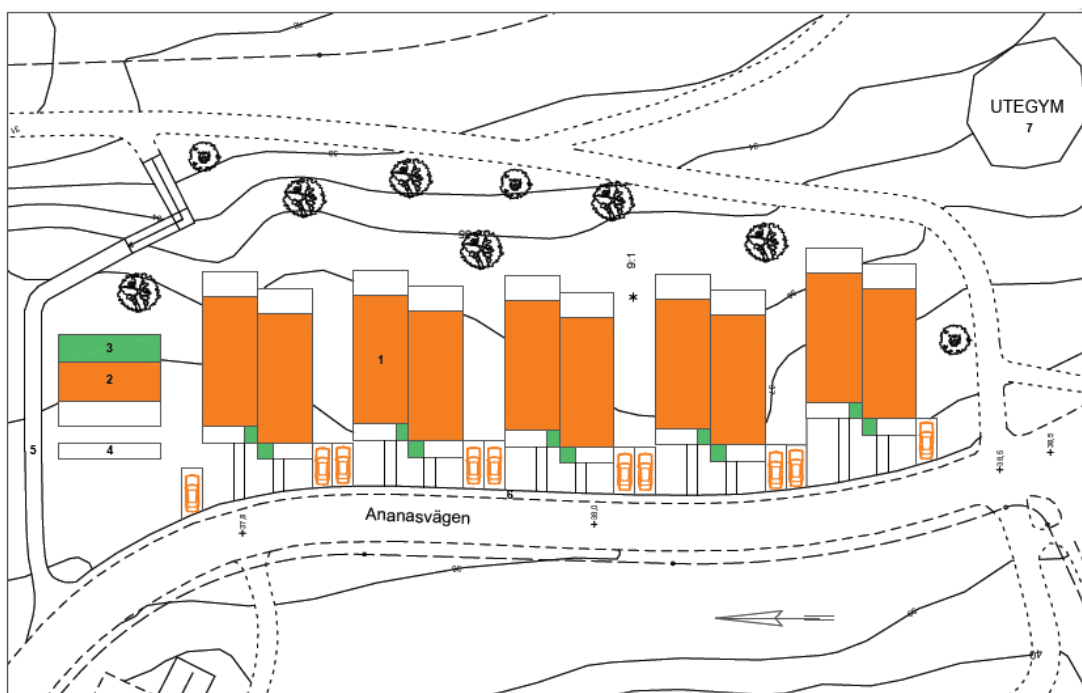
## Handlingar

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

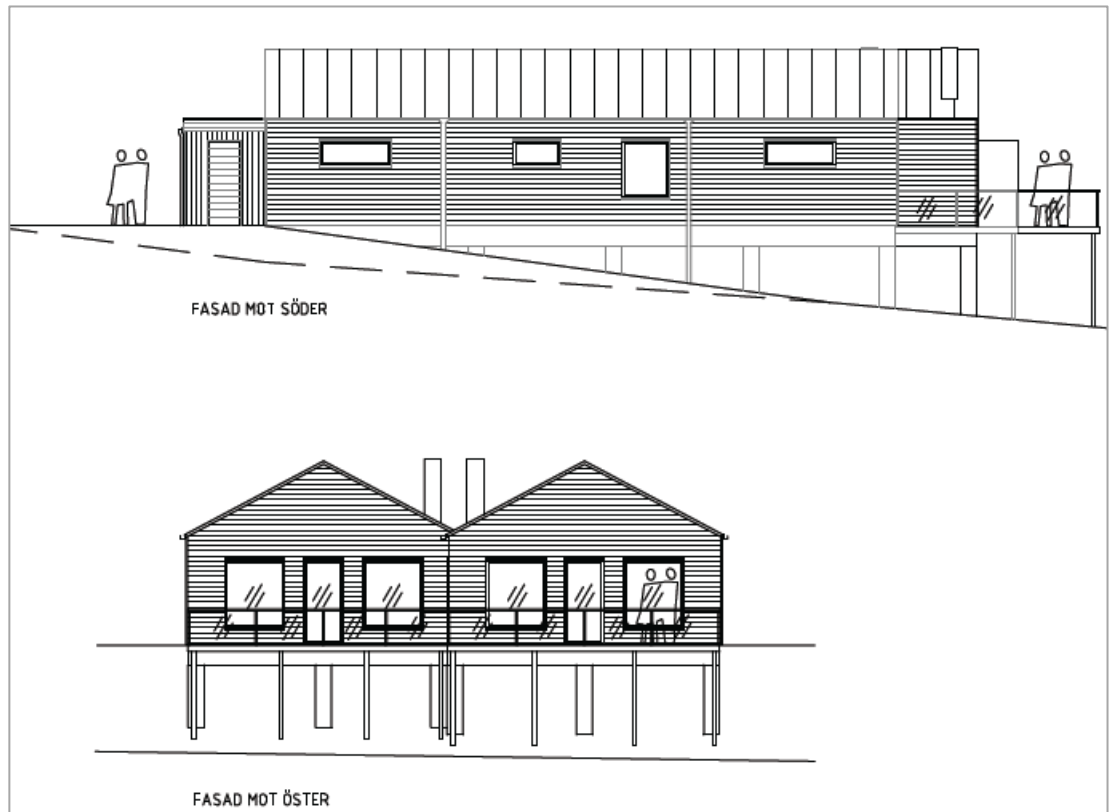
## Bakgrund

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