



2021-01-25

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2020/539

Planuppdrag för fastigheten Jakobsberg 2:523, Grönvretsvägen 25

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheterna att upprätta förslag till en ny detaljplan för fastigheten Jakobsberg 2:523.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Jakobsberg 2:523.
3. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

Ärendet i korthet

Begäran om planbesked har inkommit från privat fastighetsägare på adress Grönvretsvägen 25, Jakobsberg 2:523. Fastighetsägarens önskemål är att kunna avstycka sin tomt och att möjliggöra för två fastigheter, varav en ny, om minst 800 kvm. Syftet med planuppdraget är att pröva om marken är lämplig att avstycka och bebygga med ett nytt bostadshus. Detaljplanarbetet bedöms kunna handläggas med standardförfarande. Förvaltningen föreslår att positivt planbesked lämnas och att tjänsteskrivelsen godkänns som förstudie.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-01-25

Bakgrund

Fastighetsägaren till Jakobsberg 2:523, Grönvretsvägen 25 har den 3 december 2020 inkommit med ansökan om planbesked för att möjliggöra avstyckning av sin tomt och därmed möjliggöra för två fastigheter, varav en ny, om minst 800 kvm. Liknande avstyckningar av tomter har gjorts i området under år 2011 för bl.a. fastigheterna kring Grönvretsvägen och Lidvägen (gäller detaljplan för del av Nordvästra Jakobsberg, D 2011-12-12, Kst 2010/398). För området gäller byggnadsplan fastställd 1948-04-14 som medger bostadsändamål med minsta tomtstorlek 1000 kvm.

Fastigheten Jakobsberg 2:523 har en areal på 2000 kvm vilket betyder att de två nya fastighetsstorlekarna kan bli cirka 800-1200 kvm. Fastigheten är bebyggd med enplansvilla om ca 150 kvm och två garage om ca 35 kvm var.

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen
Suzanna Tsygankova, planarkitekt
Telefon: 08-580 226 58 (direkt)
E-post: Suzanna.Tsygankova@jarfalla.se

Besöksadress: Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043
Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



Orienteringskarta med Jakobsberg 2:523.

Analys

Fastigheten är belägen 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 i varierande åldrar och i olika byggnadsstilar från olika årtionden. Den äldre bebyggelsen är huvudsakligen från 1930- och 1940-talet. Villatomterna har under åren styckats av och bebyggelsestrukturen har förtätats. Vid komplettering i områden med bibehållen karaktär ska även kraven på allmän lämplighet vara uppfyllda, t.ex vad gäller kommunala vatten- och avloppsledningar och gator. Projektet bedöms ha liten kommunal påverkan eftersom det går att genomföra utan större påverkan på kommunal mark eller infrastruktur. Förslaget bedöms därmed gå i linje med Järfällas översiktsplan då områdets karaktär bibehålls och krav på allmän lämplighet uppfylls.

I öster gränsar fastigheten till Grönvretsvägen. På andra sidan gatan ligger ett verksamhetsområde och bakom det, ca 140 meter från gränsen, ligger Mäljarbanan.

Marken inom fastigheten är kuperad i synnerhet mot Lidvägen med cirka 9 meter nivåskillnad vilket ställer krav på tillgängligheten samt dagvattenhantering vid utformning av nytt bostadshus. Fastigheten avgränsas av Grönvretsvägen i öst och av Lidvägen i väst vilket ger möjlighet att skapa angöring från varsin gata. Inledande behovsbedömning avgör eventuella utredningar.

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att fastigheten Jakobsberg 2:523 har god förutsättning att avstyckas baserat på fastighetens storlek, topografi samt användbarhet. Omgivningen bedöms inte påverkas negativt av förslaget, områdets karaktär bibehålls och trafiksituationen väntas bli oförändrad. En mer begränsad bebyggelseutveckling inom området är motiverad på grund av det mindre centrala läget och den begränsade tillgången till kollektivtrafik. Vid kompletteringar inom området ska kraven på allmän lämplighet vara uppfyllda, t ex gator samt vatten- och avloppsledningar. Hanteringen av dagvatten behöver utredas mer i och med

fastighetens kupering. Projektet bedöms ha liten kommunal påverkan. Sammantaget bedöms förslaget gå i linje med Järfällas översiktsplan.



Ortofoto över det föreslagna planområdet bestående av fastigheten Jakobsberg 2:523.

Barnkonsekvensanalys

Barn bedöms inte påverkas negativt av föreslagen avstyckning.

Företagskonsekvensanalys

Planförslaget möjliggör byggrätt för ett bostadshus och kommer inte att påverka det lokala näringslivet.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som tas fram under planprocessen bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren är informerad om detta och att detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan samhällsbyggnadsavdelningen och ägaren till fastigheten Jakobsberg 2:523. Eventuella anpassningar av området till intilliggande allmän platsmark och behov av åtgärder i anslutning till området bekostas av fastighetsägaren.

Slutsatser

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att påbörja ett planarbete för att möjliggöra föreslagen avstyckning av fastigheten Jakobsberg 2:523 inom detaljplanens bestämmelser. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därmed också att kommunen lämnar positivt planbesked till sökanden samt att godkänna tjänsteskrivelsen som förstudie till detaljplanarbetet.

Johan Bergman

Tillförordnad kommundirektör

Emelie Grind

Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen