



2019-10-11

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2018/480

### **Detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996, m.fl. – beslut om granskning, svar på återremiss**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till planutskottet

1. Förslag till detaljplan för bostäder m.m. på Söderhöjden inom fastigheterna Jakobsberg 2:1996 m.fl. sänds ut för granskning.

#### **Ärendet i korthet**

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att genom kompletteringar uppnå en tydlig stadskaraktär och skapa mervärden för området. Det är även viktigt att Söderhöjdens befintliga kvaliteter beaktas i form av gröna miljöer och inslag av natur i stadsbilden. Efter samrådet har två byggrätter tagits bort, justeringar har gjorts för att klara tekniska krav och minska kostnader.

Vid planutskottets sammanträde 2019-09-11 § 25 beslutades att ärendet återremitteras till kommunstyrelseförvaltningen för att flytta eller ta bort centrumhuset vid torget. Planförslaget har omarbetats genom att centrumhuset har tagits bort.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att förslag till detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996, m.fl. kan sändas ut för granskning.

#### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-10-11
2. Samrådsredogörelse för detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996 m.fl.
3. Plankarta för detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996 m.fl.
4. Planbeskrivning för detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996 m.fl.
5. Kvalitetsprogram för detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996 m.fl.
6. Illustrationsbilaga för detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996 m.fl.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-30 § 7 om planuppdrag i syfte att pröva förutsättningarna att komplettera bebyggelsen på Söderhöjden med ytterligare bostäder.

Detaljplanen har tagits fram i samarbete med Järfällahus som är fastighetsägare inom planområdet. Detaljplanen ger förutsättningar för cirka 300 nya bostäder.

Ett samråd genomfördes under hösten 2018. Planförslaget var utsänt på samråd under tiden 18 september – 6 november 2018. Under samrådstiden har kommunens demokratiambassadörer arbetat med att informera i området. De har även tagit emot synpunkter och förslag samt bjudit in till öppna hus. Två tillfällen med öppet hus har hållits, dagtid (11-13) den 3 oktober och kvällstid (18-20) den 10 oktober. Järfällahus hade representanter på plats för att svara på frågor om befintligt bestånd och deras idéer om ny bebyggelse. Det har under samrådstiden hållits möten med elever vid Tallbohovskolan för att samla in barn och ungdomars synpunkter.

Efter samrådet har framför allt följande ändringar gjorts:

- En byggrätt vid Sverkersvägen har tagits bort.
- Utredningar har förtydligats och dagvattenlösningen har förbättrats.
- Det har gjorts ändringar som gör mindre påverkan på befintlig infrastruktur. Detta kommer minska kostnaderna för att bygga nya bostäder.

## Svar på återremiss

Vid planutskottets sammanträde 2019-09-11 § 25 beslutades att ärendet återremitteras till kommunstyrelseförvaltningen för att omarbota planförslaget. Uppgiften var att centrumhuset vid torget skulle flyttas eller tas bort från detaljplanen.

Efter en översyn föreslår kommunstyrelseförvaltningen att centrumhuset tas bort från detaljplaneförslaget. En yta närmast korsningen Dackevägen/Frihetsvägen planläggs som torg för att säkerställa en öppen plats och kontakt mellan torg och gata. Resterande del av den föreslagna byggrätten för centrumhuset lämnas utanför denna detaljplan och behåller sina bestämmelser som mark för bostadsändamål som inte får bebyggas.

## Analys

Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan, där området är utpekad som ett område med urban och stadsmässig karaktär.

Bebyggelsen kommer att ta i anspråk vissa delar av naturområden med höga naturvärden, men utan påtagligt rekreativt värde. I andra delar av planen skyddas träd som är värdefulla för den biologiska mångfalden och för karaktären i området. Några kompensande åtgärder som föreslås är att plantera nya träd som ersättning för de träd som tas ned.

### **Överväganden**

Planförslaget har tagits fram med fokus på att uppfylla målen i översiktsplanen att göra området mer urbant och stadsmässigt som ett bidrag till den regionala stadskärnan Jakobsberg-Barkarby. Ny bebyggelse har föreslagits i lägen där den gör minsta möjliga ingrepp i förhållande till den nytta den bidrar med i form av bostäder och utveckling av stadsmiljön. Detaljplanen kan inte reglera hur nya bostäder upplåts. Det kan vara hyresrätter, bostadsrätter, äganderätt, kooperativ hyresrätt eller någon annan upplåtelseform.

### **Barnkonsekvensanalys**

Detaljplanen kommer att ta i anspråk delar av natur som är utpekad som lekmiljö, det är samma område där det finns höga naturvärden. Det kompenseras till viss del av tillkommande gröna bostadsgårdar som utformas för lek.

### **Företagskonsekvensanalys**

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra olika typer av centrumverksamheter i bottenvåningarna på samtlig bebyggelse inom planområdet. I centrumverksamheter ingår och tillåts exempelvis funktioner som butik, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teater, bank, samlingslokaler, restaurang med mera. Detaljplanen reglerar även en förhöjd våningshöjd i bottenvåning i merparten av den nya bebyggelsen för att säkerställa att verksamheter kan uppföras vid efterfrågan.

Nya butiker på Söderhöjden kan fungera som ett komplement till utbudet i Jakobsbergs centrum. Det är andra kategorier av lokala butiker som kan etablera sig på Söderhöjden: närlivs, frisör, kemtvätt, restaurang och café för att nämna några exempel. De lokaler som byggs i bottenvåningarna kan även komma att användas av det lokala föreningslivet eller som bostadskomplement (exempelvis tvättstuga, cykelförråd och liknande).

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Planförslaget medger knappt 300 nya bostäder. Det kommer även att innebära en ombyggnad av allmän plats, framför allt gator. Kostnaderna för ombyggnad skall fördelas mellan exploatören och kommunen enligt exploateringsavtal som tas fram under planprocessen.

I samband med genomförandet av planen kommer Järfällahus att köpa mark av kommunen för att kunna bygga nya bostäder och överlåta mark till kommunen som skall användas som torg och gator. Mark som planläggs för byggande av bostäder betingar ett högre värde än mark som planläggs för torg eller gata.

Underhåll och driftkostnader för gator kommer att vara ungefär det samma som idag, men i och med att kommunen tar över ägandet av torget kommer det att medföra ökade kostnader för kommunen. Det kommer att uppstå vissa anläggningskostnader i samband med att gatorna görs om.

**Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att förslag till detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996, m.fl. kan sändas ut för granskning.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen  
Järfällahus AB