



2016-06-01

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2015/347

## Detaljplan för Tallbohov, delar av Jakobsberg 18:1 och 18:10

### Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsens planutskott

1. Detaljplan för Tallbohov sänds ut på samråd

### Ärendet i korthet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av cirka 600 bostäder, en förskola och en samlingslokal i ett obebyggt område mellan E18 och Snapphanevägen på Söderhöjden. Bebyggelsen ska bidra till att göra Snapphanevägen mer stadsmässig och trygg och utgöra ett komplement till områdets befintliga bostadsbestånd.

### Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivels 2016-06-01
2. Planbeskrivning 2016-05-30
3. Plankarta med bestämmelser och illustration

### Bakgrund

Kommunfullmäktige gav 2015-06-08 planutskottet i uppdrag att ta fram förslag till en detaljplan för den sydöstra delen av Söderhöjden för bostadsändamål. I samband med detta upprättade Kommunstyrelseförvaltningen ett förslag till ramavtal med Tornet Bostadsutveckling AB.

### Planförslag

Planförslaget rymmer cirka 600 bostäder med parkering i garage, lokaler mot gatan, en förskoletomt samt en samlingslokal.

Förslaget visar bostadsbyggrätter på den obebyggda sidan av Snapphanevägen. Målsättningen är att skapa ett tydligare och mer befolkat och tryggt gaturum. Bebyggelsen föreslås därför ligga intill gatan med utrymmen för lokaler i delar av



bottenvåningen. Innanför denna gatubebyggelse föreslås ytterligare bostäder organiserade med hänsyn till områdets topografi, värdefulla natur och bullernivåerna från den intilliggande motorvägen.

Med syfte att bevara de naturvärden som finns i området är bebyggelsen lokaliserad i två lägen på olika sidor av ett grönstråk. Lokaliseringen är också anpassad till de fornlämningar som finns i området.

I bostadskvarteren kan byggnadshöjden variera mellan fyra och sju våningar. I planområdets norra del föreslås därutöver en byggrätt som tillåter ett högre hus.

Syftet är att accentuera den del av området som ligger i blickfånget vid ankomst från Jakobsbergshållet. Parkering löses under bostadshusen.

Förskolelokalen ligger på egen tomt mellan bostäderna. Läget ger en lugn och naturnära gårdsmiljö. Samlingslokalen ligger i anslutning till det högre bostadshuset i norr för att tillsammans med detta bilda grund för en samlande plats.

Områdets cykelvägar har förutsättningar att utvecklas ytterligare och de utsiktsplatser som finns över Barkarby Handelsplats kan integreras i ett cykelvägnät. Planförslaget visar också en idé att bygga över E18 med en gång- och cykelbro.

### **Miljöbedömning**

Enligt den behovsbedömning som gjorts bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning grundar sig dels på planens begränsade geografiska utbredning, dels på att centrala miljöaspekter identifierats och hanterats löpande under planarbetet med målet att minska planens negativa påverkan.

Planförslaget har främst anpassats vad gäller var planerade byggnader, vägar och andra anläggningar lokaliserats. Detta har skett med hänsyn till platsens naturvärden, vissa rekreativa kvaliteter samt några av områdets identifierade fornlämningar. Planen redovisar även andra anpassningar såsom tänkt tillämpning av grönytefaktor och en dagvattenhantering som säkerställer att Bällstaån och omgivande ESKO-område inte påverkas negativt av planen. Utredningar om risk och buller har tillämpats vad gäller husens avstånd till E18.

### **Barnkonsekvensanalys**

Genom de möjligheter som planen ger att ordna en förskola bedöms planområdet kunna bära det förskolebehov som alstras genom tillkommande bostäder. Byggrätten för den friliggande förskolan ger särskilt goda förutsättningar att skapa bra utemiljöer för barnen. Bostadsgårdarna ger utrymme för bostadsnära lek och kan ges en barnvänlig utformning.



**Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen och dess genomförande regleras i en projektbudget. Kommunens intäkter sker genom markförsäljning.

De åtgärder avseende allmänna anläggningar och infrastruktur som är en konsekvens av exploateringen ska bekostas av Tornet Bostadsproduktion AB och tillkommande exploatörer. Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad av nya ledningar.

**Slutsatser**

Detaljplanen bedöms kunna sändas ut på samråd.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Enligt sändlista