



2020-02-10

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2018/480

### **Detaljplan för Söderhöjden, fastighet Jakobsberg 2:1996 m.fl., beslut om antagande**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

1. Detaljplan för bostäder m.m. på Söderhöjden inom fastigheterna Jakobsberg 2:1996 m.fl. antas.

#### **Ärendet i korthet**

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att genom kompletteringar uppnå en tydlig stadskarakter 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.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att detaljplanen antas.

#### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-02-10
2. Plankarta inför antagande detaljplan Söderhöjden, fastighet Jakobsberg 2:1996 m.fl.
3. Planbeskrivning inför antagande detaljplan Söderhöjden, fastighet Jakobsberg 2:1996 m.fl.
4. Granskningsutlåtande inför detaljplan Söderhöjden, fastighet 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 AB som är fastighetsägare inom planområdet. Detaljplanen ger förutsättningar för cirka 300 nya bostäder.

Planförslaget har varit utställt på granskning under tiden 26 november – 20 december 2020.

### **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 med ökad upplevd trygghet och som ett bidrag till utvecklingen av 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.

### **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 samtliga hus inom planområdet. Med planbestämmelse "centrumverksamhet" ingår exempelvis funktioner som butik, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teater, bank, samlingslokaler, restaurang med mera. Detaljplanen reglerar även en större våningshöjd i bottenvåning i merparten av den nya bebyggelsen för att säkerställa att verksamhetslokaler kan inredas vid efterfrågan.

Nya butiker på Söderhöjden kan fungera som närservice för de boende i området och som komplement till utbudet i Jakobsbergs centrum. 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 som ett parallellt ärende.

I samband med genomförandet av planen kommer Järfällahus AB att köpa mark av kommunen för att kunna bygga nya bostäder och överlåta mark till kommunen som skall användas som torg, gator och även som delar av kvartersmarken för nya bostäder.

Underhåll och driftkostnader för gator kommer att vara ungefär samma som idag, men i och med att kommunen tar över ägandet av torget kommer det att medföra en viss ökad driftkostnad för kommunen.

**Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996, m.fl. antas.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen  
Järfällahus AB