



Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2020/507

Planuppdrag för fastigheten Jakobsberg 2:734, Terrängvägen 38

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 2:734.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Jakobsberg 2:734.
3. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanearbetet.

Ärendet i korthet

Begäran om planbesked har inkommit från privat fastighetsägare på adress Terrängvägen 38, Jakobsberg 2:734. Fastighetsägarens önskemål är att kunna avstycka sin tomt och att möjliggöra för två fastigheter, varav en ny, om minst 700 kvm. Syftet med planuppdraget är att pröva om marken är lämplig att avstycka och bebygga med ett nytt bostadshus. Detaljplanearbetet bedöms kunna handläggas med standardförfarande. Förvaltningen föreslår att positivt planbesked lämnas och att tjänsteskrivelsen godkänns som förstudie.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-01-21

Bakgrund

Fastighetsägaren till Jakobsberg 2:734, Terrängvägen 38 har den 13 november 2020 inkommit med ansökan om planbesked för att möjliggöra avstyckning av sin tomt och därmed möjliggöra för två fastigheter, varav en ny, om minst 700 kvm. Liknande detaljplaner har gjorts i området under år 2020 för fastigheterna på Terrängvägen 42 och 44 (fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732).

För området gäller stadsplan fastställd 1965-12-16 som medger bostadsändamål.

Fastigheten Jakobsberg 2:734 har en areal på 1526 kvm vilket betyder att de två nya fastighetsstorlekarna kan bli cirka 700-800 kvm. Marken inom fastigheten är relativt plan och är bebyggd med en enplansvilla om ca 178 kvm samt ett garage om ca 54 kvm.



Orienteringskarta för Jakobsberg 2:734.

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 närområdet finns bebyggelse från 1960- och 1970-talet. 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 anslutning till fastigheten Jakobsberg 2:734 ligger Görvälns naturreservat, ca 32 meter från tomtgränsen. Mellan tomtgräns och naturreservatsgräns ligger en nedgrävd kraftledning, ca 21 meter från tomtgränsen. Projektet anses inte utgöra någon påverkan på varken naturreservatet eller kraftledningen.

Marken inom fastigheten är relativt plan vilket underlättar tillgängligheten, utformning av nytt bostadshus samt dagvattenhantering. Inledande behovsbedömning avgör eventuella utredningar. En skaftväg till den nya fastigheten bedöms kunna förläggas vid fastighetens södra gräns, vilken säkerställer tillgängligheten till framtida byggnader.

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att fastigheten Jakobsberg 2:734 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. Projektet bedöms ha liten kommunal påverkan. Sammantaget bedöms förslaget gå i linje med Järfällas översiktsplan.



Ortofoto över det föreslagna planområdet bestående av fastigheten Jakobsberg 2:734.

Barnkonsekvensanalys

Barn bedöms inte påverkas negativt av föreslagen avstyckning.

Företagskonsekvensanalys

Planförslaget möjliggör byggrätt för ett nytt 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 att kostnaden regleras genom ett plankostnadsavtal mellan samhällsbyggnadsavdelningen och fastighetsägaren. Eventuella anpassningar av området till intilliggande allmän platsmark och behov av åtgärder i anslutning till området bekostas av fastighetsägaren. Fastigheten är belägen utanför tunnelbanans influensområde.

Slutsatser

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att påbörja ett planarbete för att möjliggöra föreslagen avstyckning av fastigheten Jakobsberg 2:734 inom detaljplanens bestämmelser. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därmed också att kommunen lämnar positivt planbesked till sökanden samt att godkänna tjänsteskrivelsen som förstudie till detaljplanearbetet.

Johan Bergman
Tillförordnad kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen