



2016-03-18

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2016/35

## **Planbesked och planuppdrag för bostäder ovanpå parkeringshuset Väpnaren, fastigheten Jakobsberg 11:8**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för att utöka byggrätten och därmed möjliggöra för bostäder ovanpå parkeringshuset Väpnaren i Jakobsberg.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder ovanpå parkeringshuset Väpnaren i Jakobsberg.
3. Kommunstyrelseförvaltningens skrivelse 2016-03-18 godkänns som förstudie för detaljplanen.

### **Ärendet i korthet**

Parkeringshuset Väpnaren, fastigheten Jakobsberg 11:8 i Jakobsbergs centrum föreslås genom planarbete prövas för byggande av ca 200 studentlägenheter.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att positivt planbesked lämnas till Riddersvik Fastigheter AB, och att planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostadsändamål inom fastigheten Jakobsberg 11:8. Vidare föreslås att kommunstyrelseförvaltningens skrivelse 2016-03-18 godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

Detaljplanen föreslås hanteras med standardförfarande.

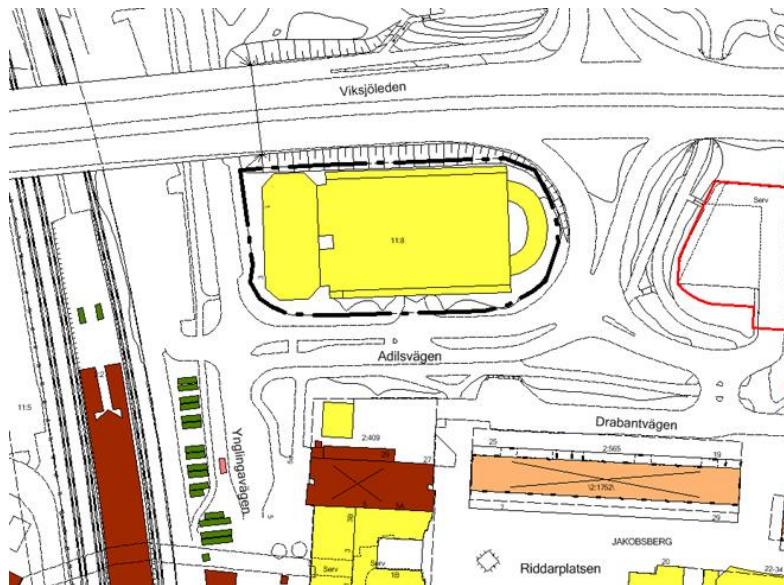
### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-03-18

### Bakgrund

Parkeringshuset Väpnaren ligger i korsningen Viksjöleden - Adilsvägen i direkt anslutning till Jakobsbergs centrum. Enligt kommunens översiktplan och det pågående programarbetet för Jakobsbergs centrala delar ska förtätning eftersträvas i befintliga miljöer där kollektivtrafik, service och tekniska anläggningar redan finns etablerade. I gällande detaljplan "Norra parkeringen" (D 90 06 20) redovisas marken som kontor och parkeringshus.

Fastighetsbolaget Riddersvik Fastigheter AB, som innehar tomträtten till fastigheten Jakobsberg 11:8, har till kommunen inkommit med begäran om planbesked för ändring av detaljplan för att möjliggöra byggande av studentbostäder ovanpå det befintliga parkeringshuset Väpnaren i Jakobsbergs centrum.



### FÖRESLAGET PLANOMRÅDE

#### Överväganden

Fastigheten Jakobsberg 11:8 består idag av ett kontorshus i sju våningar och ett parkeringshus i fyra plan ovan mark. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer platsen som lämplig för kompletterande bostadsbebyggelse med ett gott läge i Jakobsberg med bra kommunikationer och nära till centrumfunktioner och butiker. Det föreslagna projektet skapar förutsättningar för ett effektivare utnyttjande av centrummiljön under hela dygnet och de som besöker området kommer att uppleva en markant uppgradering av de estetiska kvaliteterna vid den stora parkeringsanläggningen.

Riddersvik Fastigheter AB har tagit fram ett förslag med studentlägenheter i sex våningar ovanpå parkeringshuset. Lägenheterna ska vara små modulbyggda

enheter om 28-30 kvm vardera, som placeras i tre byggnadsvolymer, sammanlagt ca 200 lägenheter. Lägenheterna nås via loftgångar. Det som idag är översta parkeringsplanet blir en gårdsmiljö för de boende. Gården får ett bra planteringsdjup som ger bra förutsättningar för växtlighet. Mindre lokaler kan byggas utanpå söderfasaden i entréplanet. Här kan servicefunktioner för de boende finnas samt ett mindre café, kiosk mm. Byggnadens arkitektoniska uttryck ska i såväl fasad-gestaltning som funktion vara av hög kvalitet och utgöra ett mervärde i Jakobsbergs centrum



*TIDIG ILLUSTRATION*



*SEKTION. Bostäder i 6 våningar. Parkeringshusets översta våningsplan blir en gårdsmiljö för de boende*



Riddersvik Fastigheter AB är tillsammans med Järfällahus AB och Citycon Jakobsbergs centrum AB delägare i befintlig parkeringsanläggning Jakobsberg ga:9. Parterna har tecknat en överenskommelse för att Riddersviks Fastigheter AB ska kunna utveckla och exploatera tomträtten till Jakobsberg 11:8.

För att möjliggöra nybyggnad av bostäder ovanpå parkeringshuset kommer antalet parkeringsplatser att reduceras från 460 till 322, det vill säga med 138 platser. Av dessa återfinns 76 på plan 4 där de nya huskropparna ska vila, medan resterande minskning om 62 platser avser plan 1-3. På underjordsplanet sker ingen minskning. Studier pågår som kan leda till en avsevärt mindre reduktion på plan 1-3, främst genom att förrådsutrymmen omlokaliseras till utrymmet ovanför parkeringsrampen.

En studie har gjorts om hur parkeringshuset utnyttjas. Utnyttjandegraden är högst under dagtid då plan 1-3 utnyttjas till drygt 80%. Underjordsplanet disponeras av JHAB och har i studien redovisats som fullt utnyttjat, medan plan 4 disponeras av SL för infartsparkering och därmed också redovisats som fullt utnyttjat för annat ändamål. En minskning av antalet p-platser på plan 1-3 med 62 platser kan innebära en viss brist på platser uppstår under dagtid. Detta kan delvis lösas genom att ca 30 p-platser på underjordsplanet öppnas för daglig användning då JHAB uppger att de inte har behov av dessa.

Boende i studentbostäder i centralt och kollektivtrafikhärläge förväntas ha mindre behov av parkeringsplatser än andra typer av hushåll. Riddersvik Fastigheter AB har för avsikt att, genom förhandling med övriga parter i p-huset, kunna anvisa platser till de boende på plan 3 i p-huset. Ytterligare effektivisering kan uppnås med cykel- eller bilpool. Parkering för boende i studentlägenheterna ska studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

#### **Barnkonsekvensanalys**

En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram i samband med detaljplanarbetet.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och Riddersvik Fastigheter AB ska upprättas innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Ett markanvisningsavtal avseende marktilldelning har upprättats. Markanvisningsavtalet ska ligga till grund för kommande fastighetsöverlåtelseavtal mellan kommunen och Riddersvik Fastigheter AB.



**Slutsatser**

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och Riddersvik Fastigheter AB ska upprättas innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Ett markanvisningsavtal avseende marktilldelning har upprättats. Markanvisningsavtalet ska ligga till grund för kommande fastighetsöverlåtelseavtal mellan kommunen och Riddersvik Fastigheter AB.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Mikael Åklint  
Tf. samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen