



2025-03-19

Kommunstyrelsen

KST 2024/527

## Planuppdrag för Viksjö 3:559 m.fl.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningen förslag till Kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen beslutar att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Viksjö 3:559 m.fl.

### Ärendet i korthet

Positivt planbesked har meddelats till fastighetsägaren av Viksjö 1:559 för att pröva utveckling av bostäder. Fastigheten är belägen i norra Viksjö längs Råstensvägen, omgivningen är präglad av en stor andel natur och gränsar på andra sidan Råstensvägen till Görvälns naturreservat. Syftet med utvecklingen är att möjliggöra för en utbyggnad av småhus i liknande skala som omgivande bebyggelse. Utvecklingen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan. Påverkan på naturvärden och översvänningsrisk vid skyfall och höga flöden är viktiga frågor att studera vidare inom ramen för arbetet med detaljplanen.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att besluta att ge samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Viksjö 3:599 m.fl.

### Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-03-19

### Bakgrund

Fastighetsägaren till Viksjö 3:559 har begärt planbesked i syfte att möjliggöra en förtätning med bostäder. Fastigheten är omkring 8000 kvadratmeter och ansökan omfattar en utbyggnad av 27 radhus. Positivt planbesked beslutades den 29 maj 2024 genom delegeringsbeslut.

## Analys

Den aktuella fastigheten är belägen i norra Viksjö, i utkanten av ett bostadsområde uppfört under 1960–70-talet med småhus placerade kring säckgator som ansluter till Råstensvägen. Omgivningen är präglad av en stor andel natur och gränsar på andra sidan Råstensvägen till Görvälns naturreservat. Väster och söder om den aktuella fastigheten utgörs landskapet till stor del av jordbruksmark. Fastigheten är belägen på omkring 20 minuters gångavstånd till Viksjö centrum, och i direkt anslutning till busshållplatsen Råstensstugan som trafikeras med buss 564 mot Jakobsbergs station.

Gällande detaljplan från 1976 anger markanvändningen allmänt ändamål, som i den aktuella planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en barnstuga. Idag finns en förskola på fastigheten som tidigare varit uthyrd till Järfälla kommun men som stått tom under en längre tid. Under 2025 kommer kommunen att hyra lokalen för att nyttja den som evakueringslokal för en annan förskola, på lång sikt bedöms det dock inte finnas något behov av förskola på platsen.

I gällande översiktsplan är området utpekat som *Område med bibehållen karaktär* vilket innebär att det kan ske en varsam utveckling med huvudsakligen bostäder inom befintliga strukturer. Det konstateras även att den gröna karaktären ska bevaras och att minsta möjliga ingrepp i natur- och kulturmiljön ska ske. Föreslagen utveckling är i linje med översiktsplanens ambitioner. I kommunens arkitekturpolicy ingår den aktuella fastigheten i ett område som karaktäriseras som ett småhusområde. I dessa områden ska särskilt närheten till naturområden, den låga skalan och den sammanhängande grönstrukturen bevaras.

Ansökan om planbesked omfattar radhus som placerats kring två säckgator som ansluter till Råstensvägen. Delar av angöringsgatorna samt ett antal parkeringsplatser ligger i förslaget på de kommunala fastigheterna Viksjö 3:8 och Viksjö 2:4. Det bedöms även vara aktuellt att studera möjligheten till ett tillskott av bostäder i småhus på de omgivande kommunala fastigheterna. Vid planläggning utreds utbyggnadens omfattning och behov av fastighetsreglering, den kommunala mark som behöver ianspråk tas för att genomföra förslaget kommer att övertas genom markköp.



*Illustration över aktuellt område och fastighetsgränser. Den röda linjen markerar det ungefärliga utredningsområde som är aktuellt för detaljplanen. Observera att plangräns fastställs i ett senare skede.*

Den södra delen av fastigheten utgör en del av en gammal ek-

och Hassellund som i en kommunövergripande naturvärdesinventering som genomfördes 2017 och pekats ut som ett område med *Högsta naturvärde*. I ett eventuellt planarbete kommer kompletterande naturvärdesinventeringar att behöva tas fram för att säkerställa att utvecklingen inte innebär en oacceptabel skada på naturvärdena. Kompensationsåtgärder kan bli aktuella.

Fastigheten är delvis utsatt för översvänningsrisk vid skyfall och vid beräknat högsta flöde. Tillkommande bebyggelse kommer att behöva anpassas för att säkerställa att den inte tar skada eller medför skada vid ett 100-årsregn, samt att den inte ökar översvänningsriskerna för andra fastigheter.

Sammantaget bedöms det finnas förutsättningar för att pröva platsen för bostadsändamål. Fastigheten har möjlighet att utvecklas med en varsam förtätning som tar hänsyn till omgivningens karaktär och naturvärden.

Följande frågor har identifierats som särskilt kommer att behöva studeras vidare vid kommande planarbete:

- Påverkan på naturvärden
- Risk för översvämning vid skyfall och höga flöden
- Angöring, trafik och parkering
- Mötesplatser och lekmöjligheter inom bostadsområdet
- Utformning av ny bostadsbebyggelse i relation till landskapsbild och omgivande bebyggelse

## Överväganden

Området bedöms lämpa sig väl med föreslaget ändamål och överensstämmer med gällande översiktsplan. Större konflikter med andra projekt eller krav saknas. Flertalet aspekter behöver hanteras vidare inom ramen för detaljplanarbetet, dessa inkluderar bland annat påverkan på naturvärden och risk för översvämning vid skyfall och höga flöden.

## Barnkonsekvensanalys

*I vilken utsträckning bedöms ärendet påverka barn? Motivera kort.*

Detaljplanen syftar till att utreda möjligheten att bygga bostäder där barn kan komma att bo. På den aktuella platsen finns idag en förskola, den har stått tom under flera år men kommer under 2025 att användas som evakueringslokaler för en annan förskola.

*Om ärendet bedöms påverka barn, vilka positiva eller negativa effekter bedöms ärendet innebära?*

Fler bostäder i goda boendemiljöer i naturnära läge bedöms innebära positiva konsekvenser för barn. Barnperspektivet studeras vidare inom ramen för detaljplanarbetet.

*Finns en fördjupad barnkonsekvensanalys eller motsvarande i underlaget?*

Nej. Barnkonsekvensanalys tas vid behov fram inom ramen för detaljplanarbetet.

*Har barn/barnet hörts i frågan?*

Nej.

## **Företagskonsekvensanalys**

Ärendet bedöms inte innebära några konsekvenser för företag i kommunen.

## **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Framtagandet av detaljplanen finansieras av den privata fastighetsägaren i enlighet med ett plankostnadsavtal som avses tecknas.

Målsättningen är att inga eller begränsat antal allmänna anläggningar tillkommer. För det fall allmänna anläggningar behövs för exempelvis gata, hantering av dagvatten eller skyfall bekostas dessa i sin helhet av exploatören.

## **Slutsatser**

Ansökan är förenlig med ambitionerna i gällande översiktsplan. En ny detaljplan som möjliggör utveckling av bostäder på Viksjö 3:559 skulle bidra till att skapa fler småhus i ett attraktivt och naturnära läge. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer därmed att föreslaget syfte bör prövas i en detaljplan.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar att ge samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Viksjö 3:599 m.fl.

Vesna Jovic  
Kommundirektör

Anna Waldman Haapaniemi  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Beslut ska skickas till**

Samhällsbyggnadsförvaltningen