



2016-12-19

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2016/625

Detaljplan för fastigheten Jakobsberg 2:1994 m.fl. – Snapphanevägen 1 – 15-planuppdrag**Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Jakobsberg 2:1994 m.fl. – Snapphanevägen 1 – 15

Ärendet i korthet

Syftet med planuppdraget är att utreda en komplettering av bebyggelse kring Järfällahus fastigheter med adress Snapphanevägen 1 – 15. Bedömt antal tillkommande bostäder är cirka 170 lägenheter. Förslaget består av tre enheter med sammanlänkande bostadshus i fyra till sju våningar och med lokaler och garage i bottenvåningen för att utnyttja höjdskillnaden i den kuperade terrängen. Förutom Järfällahus fastighet Jakobsbergs 2:1994, berörs del av kommunens fastighet Jakobsberg 11:5 och 18:1.

Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Jakobsberg 2:1994 m.fl. – Snapphanevägen 1 – 15.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-12-19

Bakgrund

Järfällahus har i samråd med Kommunstyrelseförvaltningen utrett platser inom kommunen som lämpar sig för framtida exploatering med bostäder i första hand, mot bakgrund av Järfällahus bostadsbyggnadsuppdrag. Dialogen har medfört att två platser i Söderhöjden har identifierats. Detta förslag på planuppdrag riktar sig till identifierat område 1 i Söderhöjden, redovisat i nästkommande kartbild.

Analys

Söderhöjden ligger i södra Jakobsberg högt beläget i en kuperad terräng med några utsiktspunkter mot Barkarbystaden och Stockholm. En stor inre park, Tallbohovsparken, gör området ljust och luftigt. Trafiknätet är separerat med långa avstånd mellan hus och väg. Snapphanevägen är en storskalig matarled som går runt området.

Den föreslagna bebyggelsen går som helhet i linje med Järfällas översiktsplan från 2014 där området anges som ett område med urban struktur. Förslaget bygger på att skapa en tydlig stadskarakter och mervärden genom att komplettera området med nya attraktiva bostäder med möjlighet till lokaler i bottenvåningen.



Förslag på planområde och bebyggelse, inom streckad gräns

Överväganden

Vid planering av den nya bebyggelsen ska hänsyn tas till platsens naturvärden. Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten samt övriga ekosystemtjänster studeras i det fortsatta planarbetet.

Mötesplatser, parker, gator, gång- och cykelvägar görs mer attraktiva och säkra genom den nya bebyggelsen. Parkering löses delvis i nya garage under mark och som markparkering. Området har god tillgång till parkering i befintliga garage och markparkering. I området finns idag Tallbohovsskolan och Nybergsskolans förskola. Öster om området planeras för cirka 500 bostäder, service och förskola (Detaljplan för Tallbohov, Söderhöjden).

Barnkonsekvensanalys

Området ska i Järfällas översiktsplan från 2014 utvecklas som ett område med urban struktur. Denna urbana och stadsmässiga utveckling bedöms vara bra utifrån ett barnkonsekvensperspektiv. Utökade gång- och cykelvägar samt bättre belysning i området skapas.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen ska regleras i en projektbudget. Järfällahus ska med stöd av konsulter svara för framtagande av detaljplanens

planhandlingar, detta ska göras i dialog med kommunens representanter. Plankostnadsavtal som reglerar planarbetets kostnader ska tecknas med Järfällahus. Vid försäljning av kommunala fastigheter inom området erhåller kommunen intäkter. Då planerad bebyggelse är sammanhängande och i direkt anslutning till Järfällahus fastighet Jakobsberg 2:1994, bedöms inget markanvisningsavtal behövas. Fastighetsreglering och andra frågor kopplade till utbyggnaden ska regleras i avtal inför detaljplanens antagande.



Markgöförhållandena där grön markering är mark ägd av Järfällahus och röd markering är kommunägd mark

Slutsatser

Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Jakobsberg 2:1994 m.fl. – Snapphanevägen 1 – 15.

Christina Rapp Lundahl
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Järfällahus AB