



2018-05-02

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2018/37

Planuppdrag för Viksjö, fastigheten Viksjö 2:589 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Positivt planbesked ges för fastigheten Viksjö 2:589 m.fl.
2. Planutskottet får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för ny bebyggelse på fastigheten Viksjö 2:589 m.fl.
3. Kommunstyrelsens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

Ärendet i korthet

Syftet med planuppdraget är att komplettera och stärka Viksjö centrum med ny bostadsbebyggelse samt möjliggöra för lokaler för offentlig och/eller kommersiell service, exempelvis förskola och mindre butiker, i bottenplan.

Föreslaget planområde är cirka 15 300 kvadratmeter stort och ligger i anslutning till Viksjö centrum. Det bedöms finnas stor potential att skapa en varierad stadsbebyggelse inrymmande både bostäder och verksamheter, särskilt längs med Andebodavägen.

Större delen av planområdet används idag som fotbollsplan och är IFK Viksjös A-plan. Om fotbollsplanen tas i anspråk för bebyggelse kan befintlig 11-mannaplan vid IFK Viksjös klubbstuga, belägen cirka 170 meter ifrån Viksjövallen, bli ny A-plan. Klubbstugan kan kompletteras med nya omklädningsrum och förråd.

Handlingar

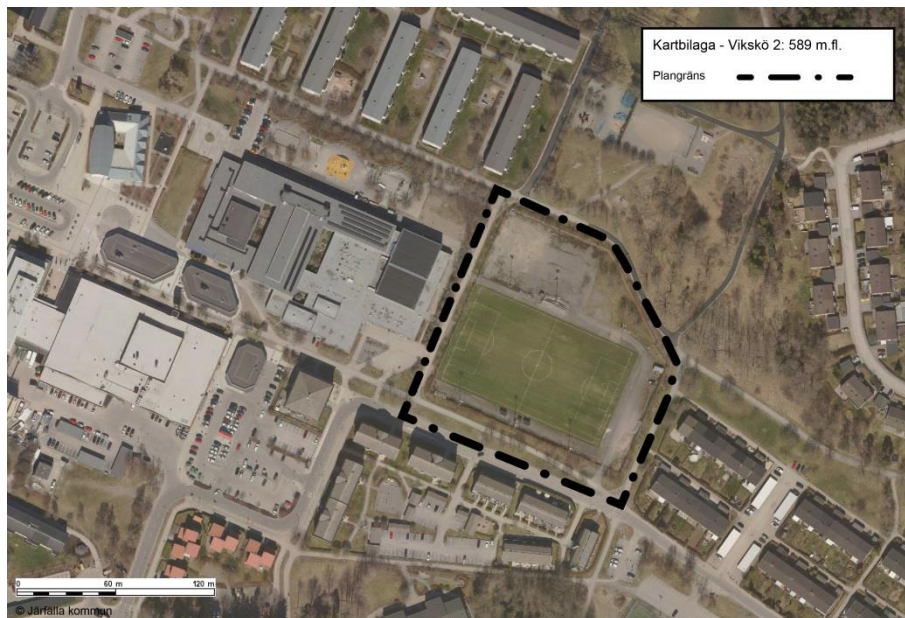
1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2018-05-02

Bakgrund

En exploatör har inkommit med en förfrågan om markanvisning av fastigheten Viksjö 2:589 m.fl. Önskemålet är att pröva markens lämplighet för flerbostadshus motsvarande cirka 200 nya bostäder. Fastigheten ligger i direkt anslutning till ett av översiktsplanens utpekade förtättningsområden, Viksjö centrum. Det föreslagna planområdet markeras däremot som idrottsplats och natur- och friluftsområde i översiktsplanens framtidsbild för år 2030.

Enligt översiktsplanen ska Järfälla växa med kvalitet. För att uppnå detta övergripande mål har det i översiktsplanen formulerats fem delmål, Urbana kvaliteter, Levande natur och kultur, Smart infrastruktur, Kunskapssamhälle och Järfälla för alla. Den föreslagna detaljplanen för Viksjö ska följa alla dessa delmål men kommer särskilt att beakta tre av dem; Urbana kvaliteter, Smart infrastruktur och Levande natur och kultur.

Målet om Urbana kvaliteter uppfylls bland annat genom en varierad stadsbebyggelse, inrymmande både bostäder och verksamheter samt genom en tydlig gränsdragning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Målet om Smart infrastruktur ska bland annat uppfyllas genom en robust och väl genomtänkt gatustruktur som binder samman omgivande bebyggelse, tillåter framtida kopplingar inom Viksjö och prioriterar gång- och cykeltrafik. Planförslaget ska även se till att Fastebolparken norr om planområdet tillgängliggörs genom tydliga stråk genom och omkring planområdet som en del i målet att utveckla rekreationsvärdena på platsen.



Ungefärlig plangräns för ny detaljplan.

Analys

Genom tillägg av bostadsbebyggelse med verksamheter längs med Andebodavägen följer planen kommunens ambitioner om att förstärka Viksjö centrum med en mer urban och sammanhållen struktur.

Planförslaget ger förutsättningar för en befolkningsökning, vilket lokalt antas gynna befintlig handel och service i Viksjö centrum, samtidigt som planförslaget bidrar till att möta kommunens mål att säkra förutsättningarna om att bygga 1000 bostäder per år.



Förslag på nytt planområde och bebyggelse.

Överväganden

Vid fortsatt planering ska hänsyn tas till platsens omkringliggande naturvärden samt säkerställas en god koppling till den närliggande parken norr om planområdet. Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten samt övriga ekosystemtjänster studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Busshållplatsen Viksjöplan ligger cirka 25 meter från planområdet och trafikeras av två busslinjer. Cirka 250 meter från planområdet ligger Viksjö centrum där fler busslinjer avgår.

I direkt anslutning till planområdet finns idag Viksjöskolan, en 6- 9 skola, cirka 500 meter nordöst om planområdet ligger Fastebolskolan, en F-5 skola, och cirka 200 meter öster om planområdet ligger Förskola Fastebol. Behov av skolor inom området ska studeras närmare under planarbetet.

Planförslaget ska beakta en tydlig gränsdragning mellan kvartersmark och allmän platsmark i syfte att skapa tydliga gaturum inom planområdet. Den föreslagna gatan möjliggör framtida kopplingar till omgivande bebyggelse. Parkeringen ska lösas genom markparkering inom kvarteret i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Föreslagen bebyggelse ska anpassas efter befintlig bebyggelse söder om Andebodavägen för att skapa ett stadsstråk som förstärker denna entré till Viksjö centrum.

Barnkonsekvensanalys

Delar av planområdet används idag som fotbollsplan, framförallt för IFK Viksjös A-lags matcher, och är inte tillgänglig för allmänt fotbollsspel. Att fotbollsplanen tas i anspråk för bostadsbebyggelse antas därför inte ge negativa konsekvenser utifrån ett barnperspektiv. Att Andebodavägen får en ny utformning med verksamheter i bottenplan och tydliga gång- och cykelstråk bedöms ge positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv. Det kan också antas vara positivt att tillgängligheten till parken nordöst om planområdet förstärks med nya stråk omkring planområdet. Barnkonsekvenser kommer att studeras ytterligare i samband med detaljplanarbetet.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Plankostnadsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploitören. Kostnader och åtaganden förknippade med utbyggnad av området regleras i markanvisningsavtal. Intäkter för markförsäljningen beräknas täcka kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Slutsatser

Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan på fastigheten Viksjö 2:589 m.fl.

Christina Rapp Lundahl
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen
HSB