



2023-03-09

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2023/69

Planuppdrag för detaljplan för Terrängvägen 20A inom fastigheten Jakobsberg 2:2607

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Terrängvägen 20A inom fastigheten Jakobsberg 2:2607.
2. Kommunstyrelsen godkänner kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse som förstudie för detaljplanarbetet.

Ärendet i korthet

Syftet med planuppdraget är att pröva marken för bostadsändamål i form av ett nytt enbostadshus på befintlig villafastighet. Fastigheten som planförslaget omfattar står idag obebyggd. Kommunstyrelseförvaltningen har lämnat positivt planbesked 2023-01-12. Detaljplanen bedöms kunna handläggas med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Terrängvägen 20A samt godkänner kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse som förstudie inför fortsatt detaljplanarbete.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-03-09

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Jakobsberg 2:2607 önskar inleda ett detaljplanarbete med syfte att kunna bygga ett nytt enbostadshus med tillhörande garage på fastigheten som idag är obebyggd. För detta krävs en ny detaljplan. Planområdet ligger intill fastigheten Jakobsberg 2:743 med samma ägare.



Planområdets lokalisering i förhållande till övriga Jakobsberg.



Orienteringskarta över närområdet med fastigheten Jakobsberg 2:2607 rödmarkerad.

Analys och överväganden

Planområdet är beläget i villaområdet Grönvreten i nordvästra Jakobsberg och angränsar till Terrängvägen, en kommunal gata. Längre västerut finns Görvälns naturreservat. Bebyggelsen i området är tidstypisk från 1960- och 70-talet bestående av 1,5-2 plans enfamiljsvillor, ofta med möjlighet till inredd vind. Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig bebyggelsekaraktär.

Planområdet omfattar en areal om cirka 751 m² inom fastigheten Jakobsberg 2:2607. Fastighetens storlek bedöms lämplig som villatomt med ett enbostadshus. Tomten lutar i måttlig omfattning åt sydväst vilket ökar risken för vattenansamling i den södra delen,

utmed Terrängvägen, i samband med ett kraftigt skyfall. Frågan behöver hanteras i kommande detaljplanearbete.

Planområdet omfattas av detaljplanen *Jakobsberg södra delen*, upprättad 1948. Ursprungligen möjliggjorde detaljplanen för en minsta tomtstorlek av 1000 m², vilket ändrades 1955 till 750 m². En avstyckning av ursprungsfastigheten genomfördes redan under 1970-talet. Detta medför att byggrätten för fastigheten Jakobsberg 2:2607 begränsas av s.k. prickmark samt att den bebyggbara delen av planområdet ligger för nära tomtgränsen. Därav behöver en ny detaljplan tas fram.



Gällande detaljplan Jakobsberg södra delen, B 1948-04-19. Fastigheten Jakobsberg 2:2607 rödmärkerad.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan, *Järfälla – nu till 2030*, förutsatt att den föreslagna bebyggelsen samspelar med områdets bebyggelsekaraktär och funktioner i övrigt. Översiktsplanen ämnar bibehålla områdets karaktär.

En översiktlig analys av platsen har visat på att det i dagsläget inte finns några kända fornlämningar. Ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, bestående av kedjehus, finns utpekad längre österut men berör inte planområdet. Inga kända markföreningar finns registrerade. Vatten och avlopp finns på plats sedan tidigare.

Fastigheten omfattas av markavvattningsföretaget *Jakobsberg småbruk tf* som är registrerad som aktiv. Detta behöver uppmärksammas vid kommande planprocess.

Kommunikationerna i området är generellt sett goda. Kollektivtrafiken innefattar idag huvudsakligen buss till och från Jakobsbergs station. Därifrån finns det möjlighet att byta till pendeltåg till centrala Stockholm.

Övriga funktioner i området innefattar en förskola cirka 400 meter och en skola cirka en kilometer från planområdet. Det finns möjlighet till friluftaktiviteter genom närheten till Görvälns naturreservat cirka 100 meter från planområdet.

Sammantaget bedöms förutsättningarna vara goda för att pröva platsen för bostadsändamål. Följande frågor har identifierats och kommer behöva studeras vidare vid kommande planarbete:

- Bebyggelsens anpassning till terrängen
- Bebyggelsens utformning och gestaltning
- Säkerställande av egen infart till fastigheten
- Klimatanpassning avseende skyfall
- Lokalt omhändertagande av dagvatten
- Hantering av diket som löper parallellt med planområdet
- Hantering av markavvattningsföretaget

Barnkonsekvensanalys

1. Beslutets förväntade påverkan för barn/barnet:

Beslutet antas inte påverka barn i någon större utsträckning då förslaget medför uppförandet av endast ett enbostadshus i form av en villa på en privat tomt.

2. Antas beslutet påverka barn/barnet i framtiden?

Området där villafastigheten ligger bedöms ha förutsättning för att vara en god livsmiljö för barn och unga.

3. Vilka positiva alternativt negativa konsekvenser kan beslutet ha för barn/barnet?

Finns intressekonflikter?

Inga intressekonflikter har noterats avseende konsekvenser för barn.

4. Har barn/barnet hörts i frågan?

Inga barn har hittills hörts i frågan.

Företagskonsekvensanalys

Planförslaget ger upphov till komplettering med endast ett enbostadshus (villa), vilket inte bedöms påverka det lokala näringslivet i någon märkbar omfattning.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som tas fram under planprocessen bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren är informerad om detta och att detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan samhällsbyggnadsavdelningen och ägaren till fastigheten Jakobsberg 2:2607.

Slutsatser

Syftet med planuppdraget är att pröva om marken är lämplig att bebyggas med ett nytt enbostadshus. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att påbörja ett planarbete för att möjliggöra att fastigheten bebyggs.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår också att tjänsteskrivelsen godkänns som förstudie till detaljplanarbetet.

Vesna Jovic
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen
Ägaren till fastigheten Jakobsberg 2:2607