



Beslut i original till

Kommunstyrelsen

Kopia av beslut till

LBW-Nordic AB
Marianne Vestin

Kst 2023/394

Delegeringsbeslut planbesked för Älvägen 2, fastigheten Viksjö 6:371

BESLUT

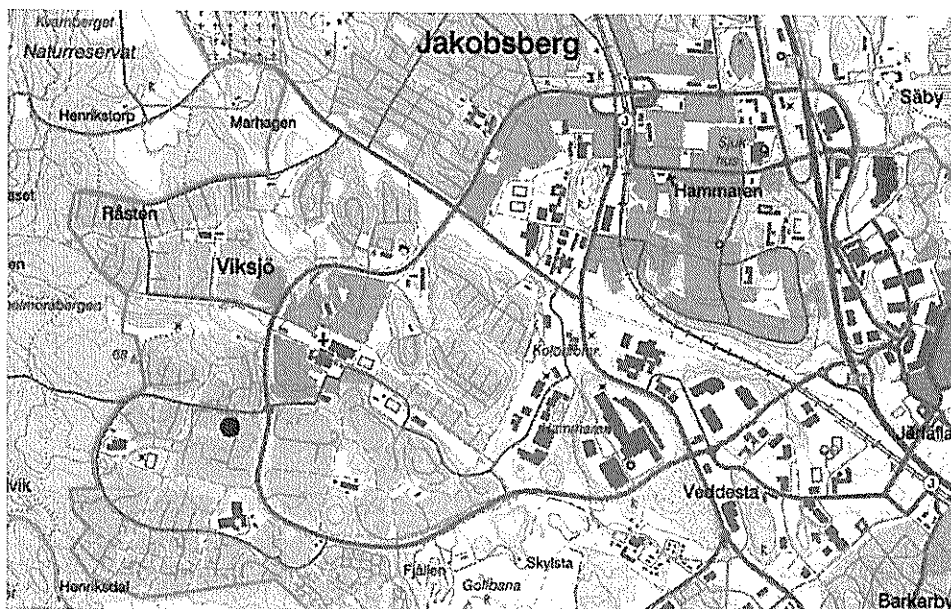
Enligt Kommunstyrelsens delegeringsordning punkt 5.7.3.

1. Kommunstyrelsen beslutar att lämna positivt besked för planläggning av fastigheten Viksjö 6:371.

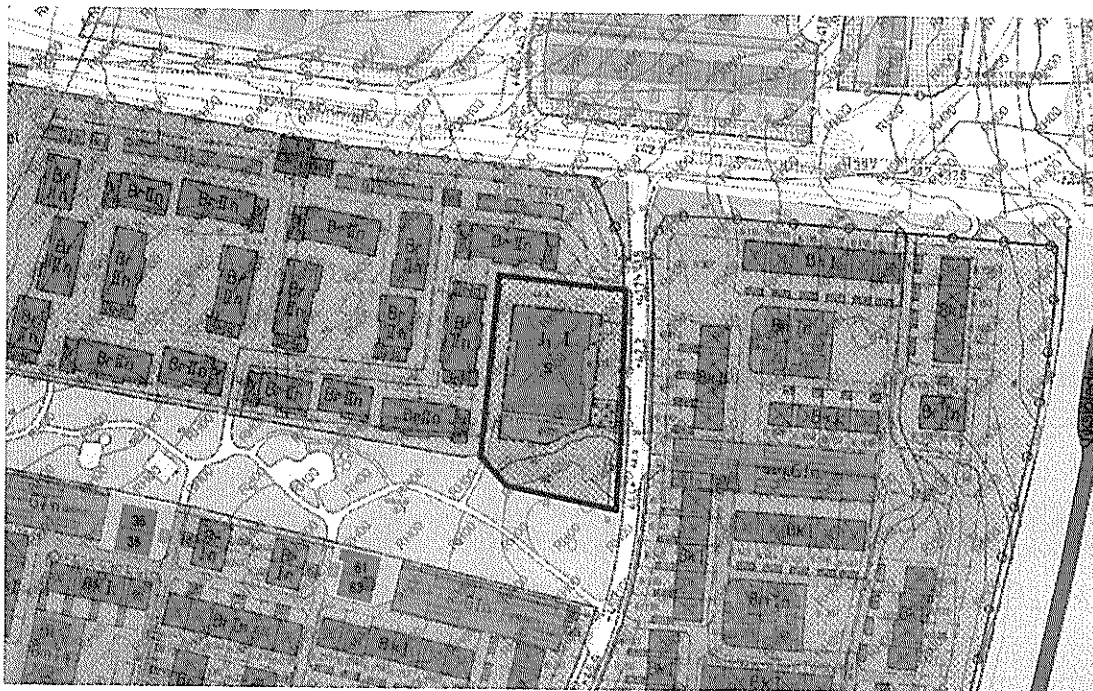
BESKRIVNING AV ÄRENDET

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Viksjö 6:371 har inkommit 2023-09-19 med en begäran om planbesked. Ägaren önskar utveckla sin fastighet från småindustri till småhusbebyggelse.



Orienteringskarta med planområdet markerat.



Gällande detaljplan D 1994-05-01. Fastigheten Viksjö 6:371.

Analys

Fastigheten är belägen i västra Viksjö, i Sandvik och ansluter med in- och utfart till Älvägen i öster. Fastigheten omfattar cirka 4000 m² och i privat ägo. På fastigheten finns en byggnad i ett plan med lokaler för verksamheter och parkering. Befintlig detaljplan är från år 1994 och medger användningen småindustri och kontor.

Enligt översiktsplanens "Framtidsbild för Järfälla år 2030" är området som fastighet ligger i utpekade som ett område med bibehållen karaktär. Detta innebär att området ges en småskalig karaktär och utvecklas med hustyper i samma skala som den befintliga bebyggelsen.

Kommunens arkitekturpolicy definierar det aktuella området som ett småhusområde där man ska tillvarata sammanhängande grönstruktur, sammanhängande arkitekturstil, närhet till naturområden, intima gaturum med låga hastigheter och småskalig bebyggelse.

Planområdet angränsar till ett område vid Älvägen som är utpekade som en karaktäristisk bebyggelsemiljö i Järfällas kulturmiljöplan. En viss risk för översvämning vid skyfall bedöms finnas inom fastigheten.

Bebyggelseområdena i Sandvik består av separerade bostadsenkla med småhus i form av rad- och kedjehus samt friliggande småhus. Den aktuella fastigheten ligger i direkt anslutning till en sådan bostadsenkla med radhus och söder om fastigheten finns ett parkstråk. Genomgående för rad- och kedjehusen är att de är placerade en bit in på tomten så att förgårdsmark bildas och vanligen är de två våningar höga.

Gångstråken i Sandvik är separerade från de trafikerade gatorna och binder samman de olika bostadsområdena. Området har en grön och lummig karaktär både mellan och inom bebyggelseområdena där enskilda gångstråk genom park och natur kopplar ihop och an-



sluter till allmänna platser som skolor och lek- och aktivitetsplatser. Närområdet rymmer stora ytor med park och natur. Två förskolor och två skolor finns inom gångavstånd.

Området Sandvik omsluts till största delen av Hummelmoravägen som är en avstickande huvudväg från Viksjöleden. Hummelmoravägen trafikeras av busstrafik, närmaste busshållplats finns vid Hummelmoravägen ca 150 meter norrut och trafikeras av busslinje 553.

Sammantaget bedöms det finnas förutsättningarna för att pröva platsen för bostadsändamål i form av småhusbebyggelse. Följande frågor har hittills identifierats och kommer behöva studeras vidare i ett planarbete:

- Bebyggelsens placering samt dess skala, täthet och gestaltning.
- Hänsyn till områdets befintliga karaktär och kulturmiljövärden.
- Lösningar för angöring och parkering samt främjande av hållbar mobilitet.
- Beaktande av lågpunkter och anpassning till översvänningsrisk från kraftiga skyfall från främst 100-årsregn.
- Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten samt övriga ekosystemtjänster.
- Eventuella markföroreningar behöver utredas.

Motiv till beslut

Att pröva småhusbebyggelse på fastigheten bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan. Småhusbebyggelse på fastigheten har potential att utgöra naturlig del av intilliggande småhusområde och ansluta till befintlig infrastruktur. Ingen orörd mark skulle tas i anspråk.

Ett planuppdrag bedöms kunna skrivas fram för politiskt beslut under fjärde kvartal 2024. Preliminärt bedöms planen kunna antas under 2027. En mer detaljerad tidplan för planprocessen tas fram när en detaljplanprocess påbörjas.

För Kommunstyrelsen

Sandra Westin
Planchef

Suzanna Tsygankova
Planarkitekt