



2020-10-06

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2019/477

### Planuppdrag för företagsområde Kolboda, fastigheten Jakobsberg 18:1

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för företagsområde mellan Enköpingsvägen och E18 vid Kolboda inom fastigheten Jakobsberg 18:1.

2. Kommunstyrelseförvaltningens översiktliga utredning för verksamhetsmark mellan Enköpingsvägen och E18 godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

#### Ärendet i korthet

I takt med att Järfälla kommun växer så ökar också efterfrågan på mark för företagsetableringar. Kommunen ser därför ett behov att pröva förutsättningarna för planläggning på kommunalt ägd mark för att möjliggöra en utveckling av det lokala näringslivet. Aktuellt område är utpekat i översiktsplanen som lämpligt för etablering av verksamheter. Detaljplanen bedöms kunna handläggas med standardförfarande. Förvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för företagsområde Kolboda, samt att genomförd översiktlig utredning för verksamhetsmark godkänns som förstudie till detaljplanarbetet.

#### Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-10-06
2. Översiktlig utredning för verksamhetsmark mellan Enköpingsvägen och E18

#### Bakgrund

Med anledning av att kommunen kontinuerligt tar emot förfrågningar avseende företagsetablering är det påkallat att utreda förutsättningarna att detaljplanelägga kommunalt ägd mark för detta ändamål. Detta relaterar till översiktsplanens delmål om *kunskapssamhälle* och särskilt planeringsprincip 13, vilken föreskriver att förutsättningarna för att öka antalet arbetsplatser i Järfälla ska förbättras.

Planenheten har på uppdrag av exploateringsenheten översiktligt studerat förutsättningarna att detaljplanelägga området längs E18 vilket i översiktsplanen pekats ut som möjligt område för verksamhetsetablering. Området är beläget inom fastigheten Jakobsberg 18:1 och saknar idag detaljplan.

Närmare avgränsning kommer att utredas vidare i det kommande planarbetet.

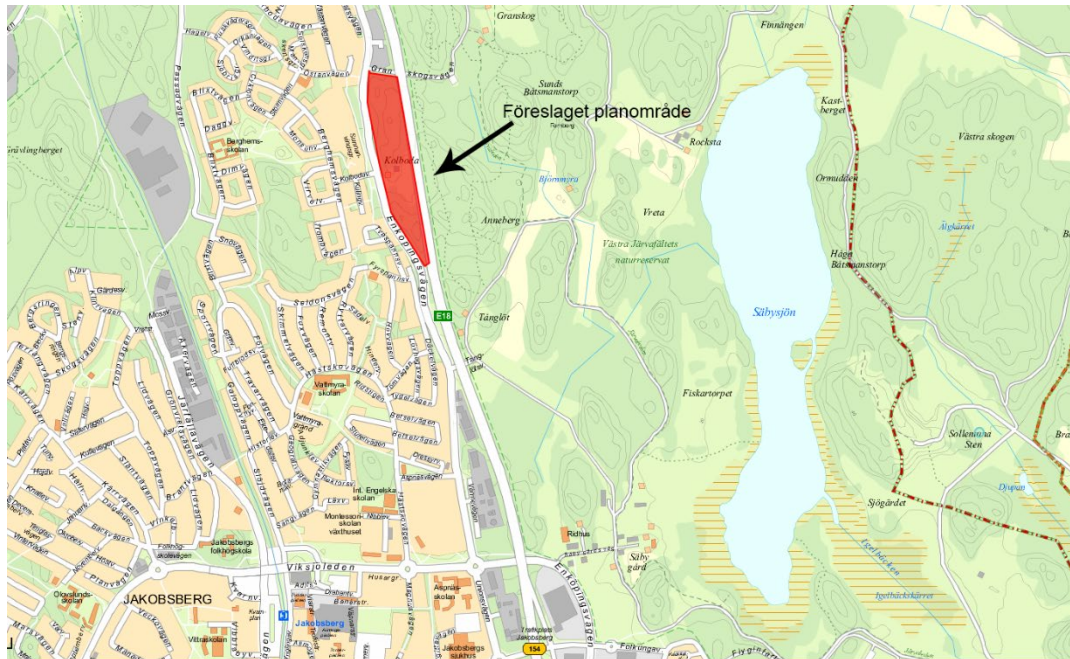


Bild 1. Orienteringsskiss där röd markering omfattar föreslaget planområde.

Kommunen har i dialog med Werkhem Werkstaden Fastigheter AB fört diskussioner om utveckling av området till en företags- och verksamhetsby. Werkhem Werkstaden Fastigheter AB har tagit fram ett koncept för utbyggnad av ett småskaligt verksamhetsområde med lättare industriverksamhet inom fastigheten. Området ska prövas för utbyggnad av små verksamhetsmoduler med varierande storlekar. De minsta modulerna är ca 80 kvm ljus BTA avsedda för framförallt småföretagare. Werkhem Werkstaden Fastigheter AB planerar att drifva och förvalta området med en blandad upplåtelseform. Områdets gestaltning tar sitt avstamp i den röd vita ladugården som anpassas för industriverksamhet. Parallellt med planprocessen ska ett kvalitetsprogram som närmare beskriver etableringens gestaltning arbetas fram.

### Analys

Det bedöms sammantaget finnas goda möjligheter att planlägga området för verksamhetsmark. Inom området planeras småindustri, hantverk och övrig service samt restaurang, sammanlagt motsvarande cirka 160 verksamhetsmoduler. Werkhem Werkstaden Fastigheter AB har genom WSP, 2019-11-29, tagit fram en översiktlig trafikutredning för området. Det tillkommande trafikflödet bedöms inte medföra att mer än en in- och utfart mot Enköpingsvägen behöver anläggas. Trafiksituationen inom området behöver emellertid utredas vidare som en del av planarbetet. Möjligheten att förlänga Kolbodavägen österut bör även studeras i detta arbete.

I samband med planarbetet behöver riskavstånd till E18, klassad som riksintresse av Trafikverket, utredas genom en fördjupad riskbedömning. Bilden nedan från genomförd förstudie visar på möjlig omfattning av föreslaget planområde med hänsyn till skyddsavstånd till riksintresset E18.



Bild 2. Föreslaget planområde. Vid skyddsavstånd till E18 på 28 m (gul linje) blir tomtarean cirka 7,7 ha. Vid skyddsavstånd till E18 på 38 m (röd skraffering) blir tomtarean cirka 6,9 ha. Längst ner i bilden är ett prioriterat ekologiskt landskapssamband markerat i grönt.

Den södra delen av föreslaget planområde har vid genomförd naturvärdesinventering karterats med högt naturvärde. Denna del av föreslaget planområde utgör ett prioriterat ekologiskt samband mellan de i RUFSS 2050 utpekade gröna kilarna Görvälnkilen och Järvakilen. Vilka ytor som krävs för att säkerställa sambandet behöver utredas inom ramen för planarbetet.

Strax väster om Kolbodavägen ligger Kolboda torpstuga som ett historiskt minne av tidigare kolningsverksamhet. Enligt kulturmiljöplanen bedöms torpstugan som ett kulturhistoriskt intressant objekt där skyddsbestämmelser bör övervägas om planuppdrag ges. Torpstugan samt tillhörande ekonomibyggnader hyrs sedan år 1995 ut av kommunen till Jakobsbergs bilsporförening. Inom området finns även en fornlämning i form av vägmärke. Tidig dialog kommer att föras med länsstyrelsen kring skyddsstatus av fornlämningen.

I den norra delen av föreslaget planområde finns två stycken telekommunikationmaster på mark som arrenderas ut till Tele2 AB och Hi3G AB. Det behöver studeras närmare hur dessa anläggningar ska hanteras i samband med planläggning.

### **Barnkonsekvensanalys**

Planförslagets konsekvenser för barn och unga ska studeras som en del av planarbetet. I detta ingår att utreda hur de markytor som tas i anspråk för verksamheter idag används av barn och unga.

### **Företagskonsekvensanalys**

Detaljplanen syftar till att skapa utvecklingsmöjligheter för företag i ett attraktivt läge i kommunen. Detta ligger i linje med kommunens näringslivsstrategi om att tillskapa fler arbetstillfällen i Järfälla. Föreslaget planområde antas kunna vara attraktivt för flera olika företagstyper, bland genom sitt goda skyltläge i förhållande till E18.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och Werkhem Werkstaden Fastigheter AB ska upprättas innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen. Markanvisningsavtal kommer även tecknas med Werkhem Werkstaden Fastigheter AB och ersätts med ett marköverlåtelseavtal i samband med att detaljplanen antas. Ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna för att täcka genomförandekostnader. Projektet kommer att generera intäkter vid kommande markförsäljning.

### **Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Företagsområde Kolboda, del av fastigheten Jakobsberg 18:1.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att genomförd översiktlig utredning av ytor för verksamhetsmark godkänns som förstudie till detaljplanearbetet.

Johan Bergman  
Tillförordnad kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

### **Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen