



2021-08-27

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2021/374

### **Planuppdrag för fastigheten Kallhäll 1:22**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen lämnar positivt planbesked för att pröva möjligheten att upprätta förslag till ny detaljplan för Kallhäll 1:22.
2. Kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Kallhäll 1:22.
3. Kommunstyrelsen godkänner kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse som förstudie för detaljplanearbetet.

#### **Ärendet i korthet**

Fastighetsägaren till Kallhäll 1:22, där de gamla fabriksbyggnaderna från Bolinders mekaniska verkstad står idag, önskar att göra en ny detaljplan. Syftet med planuppdraget är att pröva möjligheten att utveckla området till en mer livaktigt plats med mer publika verksamheter som kan göra området till en attraktiv målpunkt för boende inom Bolinder strand samt boende inom ett större upptagningsområde i Järfälla.

Planprocessen utreder vilken markanvändning och reglering som är lämplig för att möjliggöra handel, restauranger, träning, kontor och övriga verksamheter.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att påbörja ett planarbete för att möjliggöra fler bostäder på berörd fastighet.

#### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-08-27

#### **Bakgrund**

År 1906 köptes Kallhälls gård via ett ombud av Bolinders mekaniska verkstad. Produktionen flyttades då från Kungsholmen till Kallhäll eftersom expansionsmöjligheter saknades i Stockholm. Bolinders lät omgående uppföra verkstadsbyggnader och arbetarbostäder och 1909 var produktionen igång. De första fabriksbyggnaderna var gjuteri, pressarverkstad, spisverkstad och kraftstation. Genom åren har fabriken byggts ut ytterligare, samtidigt som en del byggnader har rivits.

Bolinders etablering i kommunen blev upphovet till hela samhället Kallhäll och bolaget kom att styra ortens utveckling långt fram i tiden.

Under 00-och 10-talet har många flerbostadshus tillkommit runt de gamla fabriksbyggnaderna vilket har satt sin prägel på området. Idag står flera av de gamla fabrikslokalerna tomma och andra nyttjas av verksamheter som inte är publika eller personintensiva.

Fastighetsägaren till Kallhäll 1:22 önskar idag besked om att göra en ny detaljplan i syfte att möjliggöra för ett innehåll i de gamla fabriksbyggnaderna som kan bidra till att utveckla området till en mer aktiv och publik målpunkt.



Markering av fastigheten Kallhäll 1:22

## Analys

Fastigheten ligger i den norra delen av Bolinder Strand och avgränsas av Godsvägen, Fabriksvägen och Anton Johanssons väg. Idag finns det diverse småindustrier, gym, massage och kontor inom fastigheten i de gamla fabriksbyggnaderna. Några lokaler står tomma. Att möjliggöra för ett mer publikt och aktivt innehåll kan bidra till att de industrihistoriska kvalitéerna tillgängliggörs för allmänheten samtidigt som den lokala servicen förbättras. Ett mer aktivt folkliv i området kan även bidra till ökad trygghet över dygnet. Stadsdelen Kallhälls identitet kan stärkas om en attraktiv publik målpunkt utvecklas inom det aktuella området.

Att ändra markanvändningen kräver att en helt ny detaljplan med standardförfarande tas fram. En ny detaljplan innebär att bland annat trafik, parkering, dagvattenhantering och kulturmiljö behöver utredas liksom eventuella störningar för boende. Möjligheten att stärka och tydliggöra allmänna stråk och kopplingar till och inom området bör studeras inom planprocessen. De gamla fabriksbyggnaderna har ett högt kulturmiljövärde och i det fortsatta planarbetet är det av stor vikt att detta beaktas.

Om den ändrade markanvändningen medför ökad trafik som påverkar trafiksystemet behöver fastighetsägaren bekosta eventuell ombyggnad av denna. Eventuell tillkommande trafik ska inte påverka framkomligheten i trafiknätet negativt.

Fastigheten ligger i ett område som enligt översiktsplanen huvudsakligen ska vara urban/stadsmässig struktur. Intentionen med planuppdraget bedöms därmed vara förenligt med gällande översiktsplan.



*Illustration av området med mer publika verksamheter. JM, 2021.*

### **Barnkonsekvensanalys**

Barn och ungdomars livsmiljö bedöms påverkas positivt av förslaget då området kan bli tryggare och uppfattas mer allmänt tillgängligt.

### **Företagskonsekvensanalys**

Förslaget bedöms påverka det lokala näringslivet positivt.

### **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 Kallhäll 1:22.

**Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att påbörja ett planarbete för att möjliggöra fler typer av verksamheter inom fastigheten.

Vesna Jovic  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen