



2023-05-10

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2023/189

Planuppdrag för detaljplan inom fastigheterna Stäket 38:1, 48:1 och 49:1 vid Uddnäs väg, norra Stäket

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan inom fastigheterna Stäket 38:1, 48:1 och 49:1.
2. Kommunstyrelsen godkänner kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse som förstudie för detaljplanarbetet.

Ärendet i korthet

Syftet med planuppdraget är att pröva marken inom fastigheterna Stäket 38:1, 48:1 och 49:1 för bostadsändamål i form av småhusbebyggelse och skapa en trivsam boendemiljö där områdets karaktär med grönskande tomter bibehålls. Området omfattar tre fastigheter, sammanlagt cirka 7 800 kvm som är belägna i norra Stäket, öster om Uddnäs väg.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan inom fastigheterna Stäket 38:1, 48:1 och 49:1 samt att godkänna kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse som förstudie inför fortsatt detaljplanarbete.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-05-10
2. Förstudie för norra Stäket

Bakgrund

Ägarna till fastigheterna Stäket 38:1, 48:1 och 49:1 har begärt planbesked avseende att pröva möjligheten att bebygga sina tomter med småhus. En gemensam angöring föreslås från Uddnäs väg.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-06-01 §94 att ge positivt planbesked till fastigheten Stäket 48:1. Samtidigt beslutade kommunstyrelsen att ge kommundirektören i uppgift att ta fram en förstudie för norra Stäket. 2022-03-21 §34 godkände kommunstyrelsen förstudien för norra Stäket. Samma år inkom en ny ansökan om planbesked där fastigheterna Stäket 38:1, 48:1 och 49:1 ingår.

Kommunstyrelseförvaltningen har lämnat positivt planbesked och avser nu få beslut om planuppdrag för att kunna påbörja planarbetet.



Flygfoto över området. Fastigheterna Stäket 48:1, 49:1 och 38:1 är markerade med röd linje.

Analys

Fastigheterna är belägna i norra Stäket intill Uddnäsavägen och omfattar en areal om cirka 7 800 kvm. Stäket 48:1 och 49:1 är stora villatomter med mycket grönska samt med ett enbostadshus om 1-2 våningar på respektive tomt. Stäket 38:1 är en industritomt med en större byggnad uppförd 1939 som är omringad av stora grusade ytor. Inom fastigheterna Stäket 48:1 och 49:1 gäller avstyckningsplan från år 1937 och avses för bostäder. Inom fastigheten Stäket 38:1 gäller byggnadsplan från år 1949 och tomten är planlagd för industriändamål. En ny detaljplan krävs för den tänkta utvecklingen.

Enligt Översiktsplanen Järfälla – nu till 2030 ska området utvecklas med bibehållen karaktär. Området ska enligt översiktsplanen huvudsakligen bestå av bostäder och den gröna karaktären ska bevaras liksom dagens goda tillgång till närnatur. Föreslagen utveckling motiveras i översiktsplanen även av att det är av vikt för kommunen att kunna erbjuda olika slags boendeformer där detta är ett lugnare alternativ till de urbana kärnorna kring pendeltågsstationerna.

Enligt *Förstudie för norra Stäket* skulle det kunna vara möjligt med nya småhustomter inom det område där de aktuella fastigheterna är belägna. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till naturlandskapet och dess topografi. Villatomterna i närområdet är cirka 1000 kvm vilket ger utrymme även för större träd och buskar vilket i sin tur ger området dess grönskande karaktär. Aktuella fastigheterna ingår i kommunens VA-verksamhetsområde och VA-kapaciteten bedöms vara god, vilket är en faktor som möjliggör utveckling av nya bostäder.

Arkitekturpolicyn definierar det aktuella området som ett villaområde där man bland annat ska tillvarata grön och lummig karaktär, närhet till naturområden, intima gaturum med låga hastigheter, anpassning till topografi och småskalig bebyggelse.

Överväganden

En utveckling i form av ny småhusbebyggelse anses vara förenlig med riktlinjerna i översiktsplanen samt rekommendationerna i förstudien för norra Stäket. Riktlinjerna i arkitekturpolicyn ska vara vägledande i planarbetet. Ett riktvärde i kommunen avseende tomtstorlekar för fristående småhus är minst 700 kvm i syfte att ge utrymme för ett fristående småhus, grönska, parkering, dagvattenhantering, uteplats m.m. Exakta tomtstorlekar studeras i planprocessen. Sammantaget bedöms förutsättningarna vara goda för att pröva platsen för bostadsändamål i form av småhus.

Barnkonsekvensanalys

I vilken utsträckning bedöms ärendet ha påverkan på barn?

Ärendet bedöms ha påverkan på barn.

Om ärendet bedöms påverka barn, vilka positiva eller negativa efter har ärendets effekt på barn?

Föreslagen utveckling av planområdet bedöms ha positiva konsekvenser för barn och ungdoms livsmiljö. Området ligger nära strövområden och skogsområden lämpade för spontan lek och utevistelse. De barn som bor inom området har därmed god tillgång till friytor. Iljansbodaskolan med förskola och grundskola upp till årskurs 3 finns inom gångavstånd. Uddnäsvegens låga standard medför bristande trafiksäkerhet vilket framförallt påverkar barn då barns rörlighet begränsas.

Finns en fördjupad barnkonsekvensanalys eller liknande i underlaget?

Nej.

Har barn/barnet hörts i frågan?

Nej.

Företagskonsekvensanalys

En utveckling i norra Stäket kan innebära ett visst ökat kundunderlag i området och i Kallhäll.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna ska upprättas innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen. Eventuella anpassningar av området till intilliggande allmän platsmark och behov av åtgärder i anslutning till området bekostas av fastighetsägarna.

Slutsatser

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan inom fastigheterna Stäket 48:1, 49:1 och 38:1 i enlighet med den inriktning som beskrivs i denna tjänsteskrivelse.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därmed också att kommunstyrelsen godkänner tjänsteskrivelsen som förstudie till detaljplanearbetet.

Vesna Jovic
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Ägarna till fastigheterna Stäket 38:1, 48:1 och 49:1
Samhällsbyggnadsavdelningen