



2022-08-17

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2019/69

Detaljplan för Welcome hotel, fastigheten Barkarby 1:156 m.fl., beslut om granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsens planutskott

1. Planutskottet beslutar att detaljplan för Welcome hotel, fastigheten Barkarby 1:156 m.fl. sänds ut på granskning.

Ärendet i korthet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med nya byggrätter för hotell, konferens och bostäder. Byggrätten är idag fullt utnyttjad för hotellet och för vidare tillbyggnad och nybyggnad krävs en ny detaljplan.

Planområdet består av två delområden; det huvudsakliga planområdet som innefattas av hotellbyggnationen och det planerade bostadskvarteret samt en mindre och obebyggd fastighet, Barkarby 1:54, i öst.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till planutskottet är att detaljplan för Barkarby 1:156 m.fl., fastigheten Barkarby 1:156 m.fl. kan sändas ut på granskning.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-08-17
2. Plankarta inför granskning, Barkarby 1:156 m.fl.
3. Planbeskrivning inför granskning, Barkarby 1:156 m.fl.
4. Samrådsredogörelse, Barkarby 1:156 m.fl.

Bakgrund

Den 7:e januari 2019 gav kommunstyrelsen planutskottet planuppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan som möjliggör komplettering med nya byggrätter för hotell, konferens och bostäder på fastigheten Barkarby 1:156 m.fl.

Planutskottet återremitterade ärendet (2020-10-14 §24) och gav kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att omarbeta samrådsförslaget.

Planutskottet beslutade om samråd (2021-04-13 §8).

Enligt gällande översiktsplan är planområdet utpekade som ett område med ”*En urban/stadsmässig struktur*”. En mindre del av planområdet är utpekade som ”*Prioriterat ekologiskt landskapssamband*”.

En urban/stadsmässig struktur innebär att området ska utvecklas med en tydlig stadskaraktär, en genomsnittligt hög täthet, en blandning av funktioner samt ett integrerat gatunät. Närheten till Barkarby station medför att området ska utvecklas med en särskilt hög täthet, för att tillsammans med Jakobsberg och delar av Veddesta bilda en sammanhållen regional stadskärna. Samtidigt finns det höga kulturvärden i närområdet som planförslaget behöver förhålla sig till.

”Prioriterat ekologiskt landskapssamband” innebär att funktionella strukturer i området för spridning av djur och växter mellan större grönområden ska bevaras. Planområdet bedöms rymma få strukturer som har betydelse för landskapssambandet.

Analys

Föreslagen detaljplan möjliggör ett nytt bostadskvarter med fem byggnadskroppar som bedöms kunna inrymma cirka 60 bostäder. Det nya kvarteret ligger i mötet mellan Tingsbyn och den framväxande regionala stadskärnan. Mot den småskaliga Tingsbyn tillåts en lägre skala om tre till fyra våningar, där den fjärde våningen delvis är en inredd vind. Mot Barkarbystaden, motorvägen och Barkarby station tillåts fem våningar. Kvarteret utformas med traditionella drag så som sadeltak, tydlig sockelvåning och takkupor vilket relaterar till kulturmiljön i Tingsbyn. Även ett nytt småhus i form av en villa möjliggörs på en idag obebyggd tomt.



Vy från korsningen Enköpingsvägen/Norrviksvägen (Lundberg arkitektur, 2022).

Sedan samrådet har bostadskvarteret omarbetats med syfte att ta större hänsyn till Tingsbyns kulturmiljö och befintlig bebyggelse. De nya byggnadskropparna mot Enköpingsvägen har fått förgårdsmark liksom den befintliga bebyggelsen i Tingsbyn. Mot Enköpingsvägen har våningsantalet sänkts och de tidigare takkuporna tagits bort för att minska skalan. Byggnaderna mot Skälbyvägen/Norrviksvägen har en indragen översta våning för att ta ner skalan. Höjderna har justerats för att få en jämnare höjd på alla byggnader och därmed en mer harmonisk helhet. Det innebär att hus 1 och 5 har sänkts en våning samt att hus 3 och 5 har höjts en våning.

Användningsbestämmelse C (centrum), som bland annat möjliggjorde café, har tagits bort. Anledningen är för att kunna sänka bebyggelsen då verksamheter kräver högre bottenvåning samt att det finns mer lämpliga lägen för små verksamheter och lokal service i närområdet. Hur våningarna anges har också ändrats sedan samrådet så att de bostadsbyggnader som har en delvist inredd vind som översta våning även anges som en våning.



Situationsplan över bostadskvarteret med antal våningsplan.

Förslaget möjliggör även att hotellverksamheten kan utökas med cirka 1 200 kvm, framförallt genom att delar av huvudbyggnad byggs på i ett våningsplan. Därtill möjliggörs att mindre tillbyggnader och verksamhetsanpassningar kan genomföras.



Vy från Barkarbybron (Lundberg arkitektur, 2022).

Planområdets läge, cirka 200 meter från Barkarby station, anses som lämpligt för både hotellverksamhet och bostadsbebyggelse. Föreslagen bebyggelse med möjlighet till verksamheter kan dessutom bidra till en tydligare entré till Tingsbyn och en förstärkt koppling mot Barkarbystaden.

Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde och är därför prioriterat. All parkering för bil och cykel för de boende samt verksamheterna ska lösas på kvartersmark inom planområdet.

Barnkonsekvensanalys

Enköpingsvägen planeras att få en trottoar, något som idag saknas och bidrar till tryggare gångväg mellan Skälbyvägen/Norrviksvägen och Tingsbyn.

Företagskonsekvensanalys

Planförslaget innebär en positiv inverkan på näringslivet eftersom detaljplanen möjliggör byggrätter för företagsetablering. Bestämmelsen O – Tillfällig vistelse på plankartan medger en kombination av olika verksamheter med tillfällig övernattning, så som hotell, lägenhetshotell samt konferenslokaler.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Fastighetsägaren bekostar planarbetet. Allmän plats möjliggörs inom planområdet och utbyggnad av ny allmän gata samt flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren. Tunnelbanebidrag tas ut i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Sammantaget bedöms förslaget inte innebära några ekonomiska risker för den kommunala budgeten då fastighetsägaren står för kostnaderna som förslaget medför. Detta regleras i ett avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Slutsatser

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till planutskottet är att detaljplan för Barkarby 1:156 m.fl., fastigheten Barkarby 1:156 m.fl. kan sändas ut på granskning.

Vesna Jovic
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen