



2016-10-26

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2016/302

Planbesked och planuppdrag för bostäder utmed Gyllenstiernas väg, fastigheterna Stäket 84:2-84:84:9

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta förslag till ny detaljplan för bostäder utmed Gyllenstiernas väg.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder utmed Gyllenstiernas väg.
3. Kommunstyrelseförvaltningens promemoria 2016-10-26 godkänns som en förstudie för detaljplanen.

Ärendet i korthet

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att positivt besked lämnas till sökande, och att planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för att pröva möjligheten till nya bostäder på fastigheter utmed Gyllenstiernas väg. Vidare föreslås att kommunstyrelseförvaltningens promemoria 2016-10-26 godkänns som en förstudie för planarbetet.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-10-26
2. Kommunstyrelseförvaltningens promemoria 2016-10-26
3. Begäran om planbesked 2016-07-05

Bakgrund

Tre fastighetsägare till fastigheter utmed Gyllenstiernas väg har inkommit med en begäran om planbesked för att möjliggöra avstyckning av ett 10-tal tomter där småhusbebyggelse i form av 1-2 bostadshus eller radhus kan uppföras.

De fastigheter som ingår i området som ansökan omfattar är Stäket 79:1-79:7 samt Stäket 84:3-84:9. Dessa fastigheter omfattas av detaljplan S1972-02-15 samt tomtindelning för Tegelhagen från 1974-08-20. Detaljplanen medger enbostadshus i en våning med en byggnadshöjd om 4,5 meter. En fjärdedel av tomten får bebyggas. Utmed Enköpingsvägen får utfarter ej anordnas och en zon om 20-30 meter närmast vägen får inte bebyggas.



De fastigheter som ingår i begäran om planbesked är markerade med röd färg.

I samband med att kommunfullmäktige 2015-11-02 behandlade budgeten beslutades det att kommunstyrelsen fick i uppdrag att planlägga Stäketfläcken, Uddnäs och området kring Brovaktarstugan. Syftet är att säkerställa att allmänheten får ökad tillgång till områdena. Det finns därmed möjlighet att se över områdets utveckling i en samlad planläggning.

Analys

Förslaget visar att 16 nya tomter kan tillkomma i storleken 500-1700 m².

Området är utmärkt i ”Järfällas kulturhistoriska miljöer”. Villorna vid Gyllenstiernas väg berättar genom sin storlek, arkitektoniska formspråk och stora tomter om det fashionabla villasamhället som planerades i Stäket. Förändringar har dock skett de senaste årtionden då nya detaljplaner norr och öster om Gyllenstiernas väg medger styckningar av de tidigare stora tomterna. Översiktsplanen föreslår att skyddsbestämmelser samt utökad lovplikt införs för byggnaderna. Vid en första bedömning anses fem av byggnaderna som särskilt intressanta ur kulturmiljösynpunkt.

Marken sluttar brant, ca 25-30% lutning, från öster till väster. Marken ligger vid Gyllenstiernas väg på nivåer cirka 23-30 meter över nollplanet (havsnivå) ner till 6-7 meter över nollplanet vid Enköpingsvägen.



I gällande stadsplan råder utfartsförbud mot Enköpingsvägen vilket bland annat beror på skymda siktförhållanden i söder där Enköpingsvägen gör en tvär kurva. I norr kan mer gynnsamma utfartsförhållanden uppstå om bron över Almarestäket får en annan placering.

Överväganden

En småskalig bebyggelse skulle kunna kanta Enköpingsvägen i enlighet med översiktsplanens intentioner. Det behöver dock i fortsatt planarbete utredas lämplig storlek på tomter och vilket typ av bebyggelse som passar.

Enköpingsvägen kan få en tryggare och trevligare utformning om den kantas med bebyggelse. Bostadsfastigheterna öster om Enköpingsvägen måste dock studeras ytterligare ur aspekter som topografi, tillgänglighet, trafiksäkerhet (utfarter på Enköpingsvägen) och kulturmiljö. Det är sannolikt att karaktären utmed Gyllenstiernas väg kommer att förändras om tomterna styckas av.

En planläggning kan möjliggöra att skyddsbestämmelser kan införas för skyddsvärda byggnader i samråd med fastighetsägarna. Vid ett negativt planbesked har kommunen inte samma möjlighet att skydda den äldre bebyggelsen samtidigt som de stora husen kommer att omges av stora trädgårdar.

Det finns fördelar med att till en början ta ett samlat grepp för utvecklingen vid Gyllenstiernas väg och Stäketfläcken för att sedan avgöra om planläggningen ska ske i en gemensam eller två separata detaljplaner.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram i samband med framtagande av ny detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser

Ett plankostnadsavtal ska slutas mellan kommunen och sökande innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras samtliga kostnader för planarbetet.

Slutsatser

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att positivt planbesked lämnas till sökande och att planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostadsändamål vid Gyllenstiernas väg. Vidare föreslås att kommunstyrelseförvaltningens promemoria 2016-10-26 godkänns som förstudie till detaljplanearbetet.

Christina Rapp Lundahl
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Enligt sändlista