



2019-03-25

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2019/65

Planuppdrag för Stockholm Quality Outlet, fastigheten Säby 3:78 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Positivt planbesked lämnas för att upprätta förslag till en ny detaljplan för Stockholm Quality Outlet, fastigheten Säby 3:78 m.fl.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till en ny detaljplan för Stockholm Quality Outlet, fastigheten Säby 3:78 m.fl.

Ärendet i korthet

Ansökan om planbesked avseende en komplettering av den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Säby 3:78 för handelsändamål samt ett parkeringsdäck i flera våningar. Syftet med planuppdraget är att pröva möjligheterna för en utökning av handelsområdet genom påbyggnadsmöjligheter på befintliga byggnader samt nybyggnation på vissa obebyggda ytor.

Kommunstyrelsen föreslås besluta att lämna positivt planbesked för att upprätta ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Säby 3:78 m.fl.

Handlingar

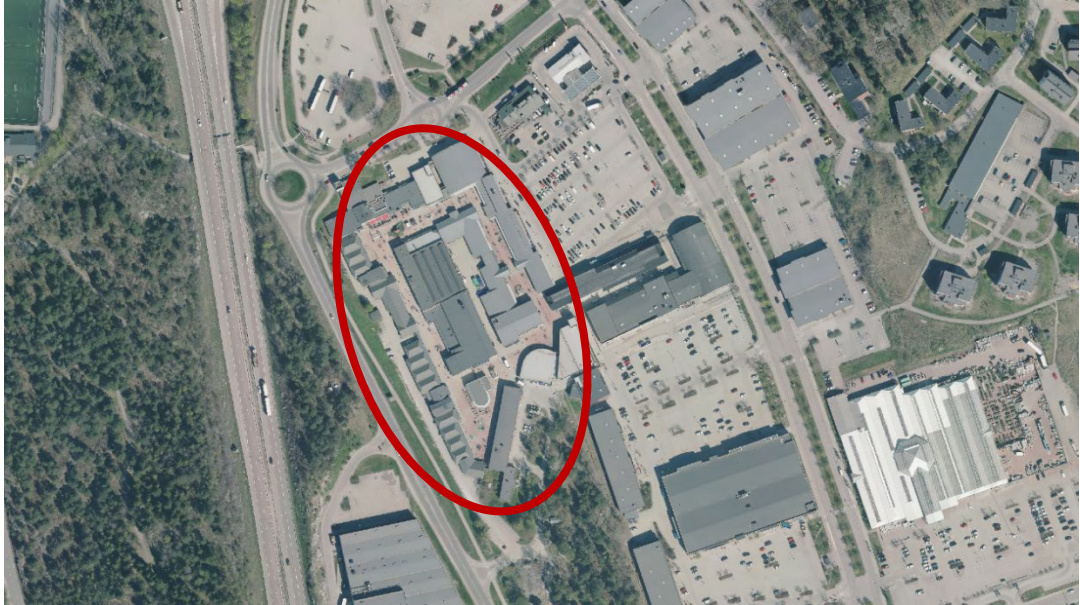
1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-03-25

Bakgrund

Fastighetsägare till Säby 3:78 har kommit in med planansökan om att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelse inom den aktuella fastigheten för handelsändamål. Fastigheten används sedan 1990-talet av handelsplatsen Stockholm Quality Outlet och innehåller en blandad bebyggelse med byggnader från tidigt 1900-tal fram till idag.

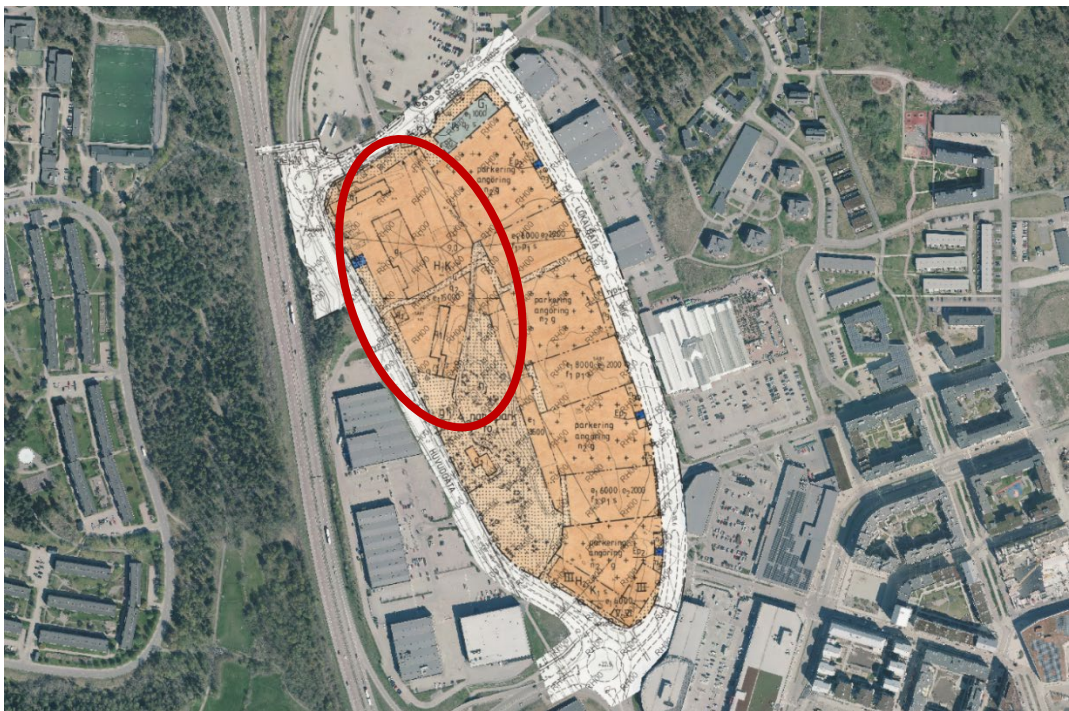
Inom området idag finns det flera bevarade byggnader som är q-märkta i gällande detaljplan, bl.a. hangarbyggnader och vaktkaserner från tiden då området användes som flygflottilj. Fastigheten ligger på den del av flygfältet som huvudsakligen användes för förvaring och reparation av flygplanen.

Handelsområdet karaktäriseras av en varierande men sammanhållen småskalig bebyggelse i huvudsak i "New England-stil". Fasader klädda i en variation av stående och liggande träpanel samt stenputs i dova nyanser av grått, grönt, gult och vitt.



Ungefärligt planområde markerat med röd linje

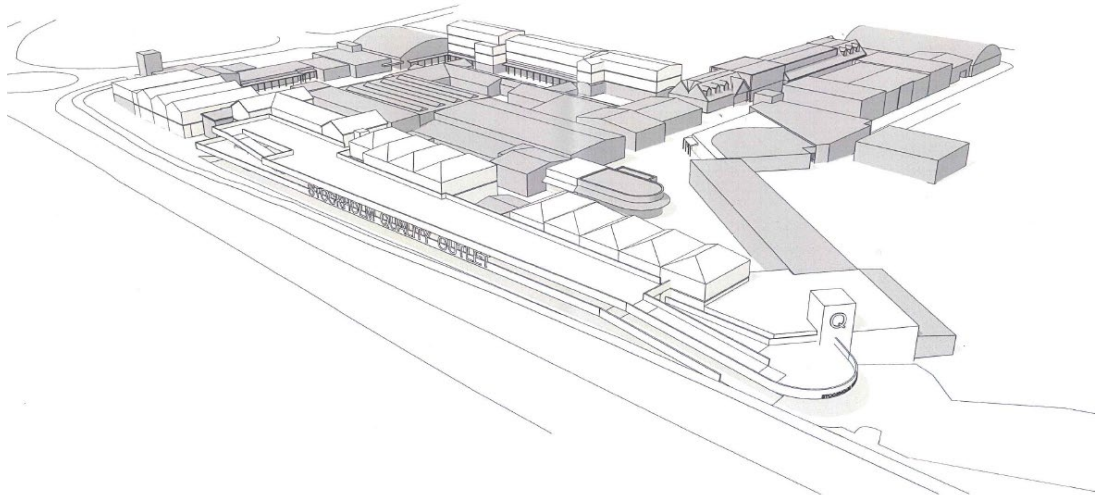
För området gäller detaljplan P98/0518 "Handels- och arbetsområde inom Barkarbyfältet delområde I" från 1987-04-30. Detaljplanen tillåter handel- och kontorsverksamhet. Högsta tillåtna byggnadshöjd inom området är 9 meter. Byggnaderna inrymmer idag handelsverksamhet med tillhörande administrativa ytor i två plan.



Gällande detaljplan P98/0518 med markerat planområde i rött

Ansökan om ändring av detaljplan avser en utökning av tillåten utbyggnad av befintliga byggnader i utbredning och höjd samt exploateringsmöjligheter i mindre omfattning på idag obebyggda ytor. Ändringen skulle innebära en påbyggnad på de nyare byggnaderna från 90-talet med ca 2-3 våningar som ligger mot markparkeringen mot Herrestavägen samt i den västra delen av fastigheten mot Enköpingsvägen, vilket skulle innebära att de högsta byggnaderna blir huvudsakligen 4 våningar höga. Den nya bebyggelsen föreslås, i enlighet med den gamla utformningen, att uppföras som sammanhängande mindre hus som bildar en kvarterstruktur och som utgör en egen stadsdel i området istället för större köplador. Inom området idag är bebyggelsen 1-2 våningar höga.

Kompletteringen inom området skulle innebära att fler och mer varierade verksamhetstyper kan inrymmas samt utökade handelsytor. Ansökan avser även ett parkeringsdäck i flera plan mot Enköpingsvägen för att förbättra kapaciteten och tillgängligheten till handelsplatsen.



Förslag på bebyggelsekomplettering. Nybyggnation/påbyggnation redovisas i vit färg.

Analys

I översiktsplanen "Järfälla – nu till 2030" utpekas området som lämpligt för verksamheter med möjlighet till urban struktur. Vidare bedöms ansökan som förenlig med övergripande planeringsprinciper; att förtäta bebyggelsen med fokus på goda kollektivtrafiklägen samt att öka tillgången till service och antalet urbana verksamheter i Järfälla.

Kommunen utreder möjligheter att anlägga en gång- och cykelbro över E18 från Tallbohov till Barkarby handelsområdet. Inom ramen för planarbetet kommer en eventuell samordning mellan bro och anslutning till en ny entré till outletområdet och det planerade parkeringsdäcket att utredas.

Kompletteringen inom området ska göras med respekt för den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att den bebyggda miljön bevarar sin karaktär och de skyddade byggnaderna inte förvanskas.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys bedöms inte vara aktuell under detaljplaneprocessen.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som tas fram under planprocessen bekostas av exploatören och ska regleras i ett plankostnadsavtal mellan Järfälla kommun och exploatören.

Ett intentionsavtal har tecknats med fastighetsägaren i syfte att reglera kommande genomförandefrågor, bland annat finansiering av allmänna anläggningar. I detta ingår anslutning till den planerade gång- och cykelbron över E18 och Enköpingsvägen i den planerade parkeringsanläggningen eller i dess närhet, eventuella justeringar av Enköpingsvägen, flytt och anläggande av ny cirkulationsplats vid Flyginfarten m.m.

Genomförandefrågor som berör planarbetet och utbyggnad av området regleras i ett separat exploateringsavtal.

Slutsatser

Ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Säby 3:78 m.fl. bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bidra till en positiv handelsutveckling inom Barkarby.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till en ny detaljplan för fastigheten Säby 3:78 m.fl.

Christina Rapp Lundahl
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB
Samhällsbyggnadsavdelningen