



2019-11-13

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2019/303

### **Förslag till detaljplan för Säby 3:78, m.fl. (Stockholm Quality Outlet), beslut om samråd**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till planutskottet

1. Förslag till detaljplan för del av fastigheten Säby 3:78, m.fl. sänds ut på samråd.

#### **Ärendet i korthet**

Förslaget till detaljplan möjliggör en komplettering av den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Säby 3:78 genom tillägg av byggrätt för handelsändamål och kontor. Förslaget möjliggör också ett parkeringsdäck i flera våningar.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att förslag till detaljplan för fastigheten Säby 3:78 sänds ut på samråd.

#### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-11-13
2. Plankarta inför samråd Säby 3:78
3. Planbeskrivning inför samråd Säby 3:78
4. Illustrationsplan Säby 3:78

#### **Bakgrund**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en komplettering av den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Säby 3:78 med handels- och kontorsytor samt att möjliggöra ett nytt parkeringsdäck i flera våningar. Utökade handelsytor föreslås framför allt i markplan och genom påbyggnad av befintlig bebyggelse. Tillskottet motsvarar 15 000 m<sup>2</sup> bruttoarea jämfört med gällande detaljplan men avses fördelas så att områdets småskaliga karaktär består. Planförslaget rymmer därutöver cirka 250 stycken nya parkeringsplatser mot Enköpingsvägen.

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från tiden då området var en flygflottilj föreslås skyddas.

### **Analys**

Den närliggande Barkarbystadens utveckling påverkar även det här området. Med ett större kundunderlag kan området kompletteras med ytterligare handelsytor. Karaktären av småskalighet inom området föreslås dock behållas och förstärkas.

Det är framför allt det föreslagna, nya parkeringshuset som skulle komma att påverka stadsbilden. Parkeringshuset skulle komma att annonseras tydligt mot Enköpingsvägen. Parkeringshuset skulle genom sin utformning knyta an till platsens funktionalistiska arv.

Enköpingsvägen föreslås få en ny gatusektion. Den östra sidan närmast Outletområdet kan utvecklas med en trädrad och gång- och cykelvägen flyttas närmare Enköpingsvägen. En trafikutredning har tagits fram som visar att inga direkta kapacitetsproblem inträffar på Enköpingsvägen (mellan Flyginfarten – Herrestavägen) till följd av planområdets tillkomst. I södra delen av området föreslås en in- och utfart till området via en cirkulationsplats. Syftet är att möjliggöra för besökare att enklare ta sig till och från parkeringsgaraget och den nya entrén till området.

Detaljplanen möjliggör även anslutning till den gång- och cykelbro som planeras över Enköpingsvägen och E18. Inom planområdet finns plats för en ramp från den nya bron som ansluter till den flyttade gång- och cykelvägen. En gång- och cykelbro förbättrar tillgängligheten till och från planområdet för besökare på västra sidan om E18.

Den äldre bebyggelsen från flygflottiljen föreslås fortsatt vara skyddad som enskilda enheter.

### **Överväganden**

Det är viktigt att fortsatt skydda den äldre bebyggelsen från flygflottiljtiden, att anpassa den nya bebyggelsen väl till platsen samt att lösa parkeringsbehoven. Förslaget innebär att området kan nås på ett enkelt sätt från Enköpingsvägen.

### **Barnkonsekvensanalys**

Barn bedöms inte påverkas av detaljplanen.

### **Företagskonsekvensanalys**

En handelsutredning har tagits fram. Denna visar att den lokala handeln i kommunen inte skulle påverkas negativt av utbyggnaden inom planområdet. Outletcentra skiljer sig från ett kommuncentrum (till exempel Jakobsbergs centrum) genom att upptagningsområdet är mycket större. Generellt sett är marknadsandelarna högre på långa avstånd än för ett kommuncentrum. Stockholm Quality Outlet bedöms ha betydligt lägre andelar i närområdet än ett kommuncentrum.

**Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

En liten del av kommunens fastighet inom planområdet planeras att säljas till fastighetsägaren för att möjliggöra en lämplig utformning av parkeringshuset. Detta skulle innebära en intäkt för kommunen. Kostnader för ombyggnad av allmän plats ska finansieras av fastighetsägaren. Kommunens arbete med detaljplanen finansieras med hjälp av ett plankostnadsavtal som är tecknat med fastighetsägaren.

**Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att förslag till detaljplan för Säby 3:78 sänds ut på samråd.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen  
Patrizia Sweden AB