



2019-01-07

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2018/1072

Planuppdrag gällande fastighet Barkarby 1:156 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Positivt planbesked ges för fastigheten Barkarby 1:156 m.fl.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för ny bebyggelse på fastigheten Barkarby 1:156 m.fl.
3. Kommunstyrelsens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

Ärendet i korthet

Syftet med planuppdraget är att möjliggöra komplettering med nya byggrätter för hotell, konferens och bostäder inom planområdet i kommundelen Barkarby, mellan Tingsbyn i Barkarby villastad och Barkarby station.

Det bedöms finnas en stor potential att utveckla befintlig hotellverksamhet vid Welcome Hotel givet utvecklingen av Barkarbystaden och Veddesta med flertalet kontorsetableringar. Att möjliggöra för bostadsbebyggelse i planområdets nordvästra del anses mycket lämpligt med tanke på närheten till Barkarby station. Att tillskapa bebyggelse längs med Enköpingsvägen och möjliggöra för en parkmiljö med växthus väster om Vårdshuset bidrar till att komplettera Barkarby som knutpunkt och Lasse-Majas vårdshus som historisk mötesplats.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-01-07

Bakgrund

Fastighetsägaren har kommit in med en önskan om att få planlägga fastigheterna Barkarby 1:156, 1:77, 1:159, 3:13, 3:8 och 3:9 för hotell-, och konferensverksamhet samt bostäder. Byggrätten är idag fullt utnyttjad och för vidare tillbyggnad och nybyggnad krävs en ny detaljplan.

Enligt förslaget ska delar av den befintliga huvudbyggnaden som inrymmer hotellverksamhet utökas genom påbyggnad i en våning, se tidig skiss på sida 3. Det finns därtill en önskan om att få till en flexibilitet i detaljplanen som möjliggör mindre tillbyggnader och verksamhetsanpassningar, så som att bygga in terrasser, bygga skärmtak och möjliggöra för till exempel spaverksamhet.

I planområdets nordöstra del vill fastighetsägaren uppföra flerbostadshus i tre våningar. Det föreslås därtill att det befintliga värdshuset, Lasse Maja, ska utökas med en större inglasad paviljong samt att två flygelbyggnader ska tillåtas. Den föreslagna byggnaden närmast Enköpingsvägen ska inrymma konferenslokaler och vara sammankopplad med det befintliga värdshuset. Byggnaden närmast Tingsstigen är fristående och ska utformas och användas som ett växthus. Tillsammans ska de nya byggnaderna forma en gårdsplan där man vill skapa en öppen trädgård och parkmiljö.



Ungefärlig plangräns för ny detaljplan.

Analys

Planområdet ligger strax öster om Barkarby station. Området avgränsas i norr och öster av Tingsbyn i Barkarby villstad, i söder av Bällstaån och E18/Mälarbanan och i väster av Skälbyvägen samt kommande utbyggnadsprojekt Barkarbystaden II. Det föreslagna planområdet är cirka 12 000 kvm stort. Planområdets läge, cirka 200 meter från Barkarby station anses som lämpligt för hotellverksamhet och bostadsbebyggelse.

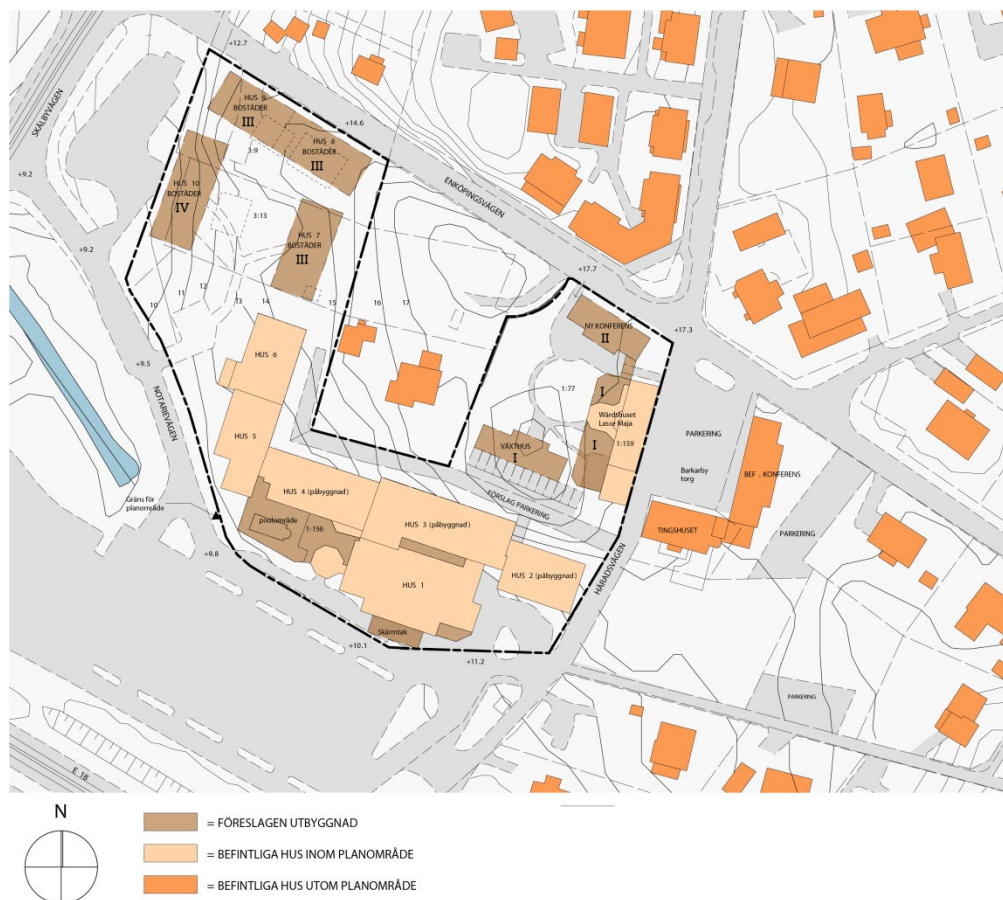
Större delen av området är privatägt förutom en mindre del, fastigheten Barkarby 1:159 där värdshuset står samt Tingsstigen, denna mark ägs av kommunen. Gällande plan är en stadsplan från 1982 som till stor del täcker hela planområdet, utöver denna plan finns en detaljplan från 2002 för Barkarby torg som gäller för planområdets nordöstra del.

Överväganden

Bällstaån rinner strax söder om planområdet. I kommande planarbete kommer det behöva tas fram utredningar för att säkra att exploateringen inte påverkar vattenkvaliteten samt att rening av dagvatten kan ske inom planområdet. Även de geotekniska förhållandena och markstabiliteten i området ska studeras närmare i kommande planarbete.

En utbyggd hotellverksamhet samt ny planerad bostadsbebyggelse innebär att parkeringsbehovet kommer behöva utredas i planarbetet. Detaljplanen ska ta hänsyn till gällande cykel- och bilparkeringsnorm. Tidiga skisser från fastighetsägaren föreslår ett parkeringsgarage under bostadskvarteret i planområdets nordöstra del.

Föreslagen bostadsbebyggelse ska uppfylla gällande krav för angörning och buller för att säkra goda boendemiljöer. Det är dessutom viktigt att den bebyggelse som möter Tingsbyn och Enköpingsvägen anpassas i skala, karaktär och gestaltning till den kulturhistoriska omgivningen.



Förslag för utformning av planområdet med möjlig bebyggelse.

I översiktsplanens framtidsbild 2030 är planområdet utpekade som urban/stadsmässig struktur samt aktivitets- och rekreationscentrum, vilket ska beaktas i kommande planarbete. Särskilt viktigt enligt översiktsplanen är att Barkarby torg med sin öppna karaktär och koppling till Enköpingsvägen och Häradsvägen bevaras och lyfts fram som en målpunkt i området. I övrigt ska bebyggelsen utformas med en relativt hög täthet med tydlig stadskaraktär. Det är viktigt att kulturhistoriska värden inte kommer till skada. Bebyggelsen ska anpassas till kulturmiljön. På vilket sätt anpassningen till kulturmiljön ska ske behöver studeras närmare under planarbetet.

Barnkonsekvensanalys

Nya bostäder möjliggörs i ett kollektivtrafiknära läge. Dagens gårdsplan, väster om Vårdshuset, med parkeringsplatser omvandlas till en parkmiljö med direkt anslutning till ett växthus. Hotellverksamhet tillåts utökas genom påbyggnad i en våning samt genom mindre tillbyggnader och verksamhetsanpassningar så som spaverksamhet. Åtgärderna bedöms inte ge några negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ett plankostnadsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören som reglerar ersättningen för planprocessen samt erforderliga utredningar vid detaljplanens framtagning. Ett Intentionsavtal inför kommande exploateringsavtal tecknas mellan parterna där bland annat bidrag till finansiering av tunnelbanan regleras samt andra genomförandefrågor med anledning av den föreslagna bebyggelsen. Eventuell påverkan på kommunens anläggningar till följd av den framtida byggnationen inom planområdet bekostas av fastighetsägaren.

Den kommunalekonomiska konsekvensen i detta skede är att planen medför nya byggrätter som bidrar till kommunens medfinansiering av tunnelbanan samt intäkter från markförsäljning i den mån fastighetsgränser ska justeras som en följd av detaljplaneläggningsen.

Slutsatser

Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan på fastigheterna Barkarby 1:156 m.fl.

Christina Rapp Lundahl
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen
Welcome Fastighets AB