



2023-01-26

1 (4)

Beslut i original till

Kommunstyrelsen

Kopia av beslut till

Fastighetsägare till Stäket 38:1, 48:1 och 49:1

Kst 2020/168

Delegeringsbeslut planbesked för fastigheterna Stäket 38:1, 48:1 och 49:1, i norra Stäket.

BESLUT

Enligt Kommunstyrelsens delegeringsordning punkt 5.7.3.

1. Kommunstyrelsen beslutar att lämna positivt besked för planläggning av fastigheterna Stäket 38:1, 48:1 och 49:1.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Bakgrund

År 2020 begärde fastighetsägaren till 48:1 planbesked. Kommunstyrelsen beslutade 2020-06-01 § 94 att ge positivt planbesked. Samtidigt beslutade kommunstyrelsen att ge Kommundirektören i uppgift att ta fram en förstudie för norra Stäket. Förstudiens färdigställande inväntades innan arbetet med Stäket 48:1 inleddes. 2022-03-21 § 34 godkände kommunstyrelsen förstudien för norra Stäket. Samma år inkom en ny ansökan om planbesked där fastigheterna Stäket 38:1, 48:1 och 49:1 ingår.



Karta med planområdet markerat.

Fastighetsägarna önskar att utveckla fastigheterna så att det är möjligt att bygga cirka 15-18 nya bostäder i form av småhus.



Analys

Fastigheterna är belägna i norra Stäket intill Uddnäs vägen och omfattar en areal om cirka 7 800 m². Stäket 48:1 och 49:1 är stora villatomter med mycket grönska samt med ett enbostadshus om 1-2 våningar på respektive tomt. Stäket 38:1 är en industri-tomt med en större byggnad uppförd 1939 som är omringad av stora grusade ytor. VA-ledningsnätet bedöms klara av ny bostadsbebyggelse i området.

Fastigheterna Stäket 48:1 och 49:1 är planlagda som bostäder och Stäket 38:1 som industriändamål. Enligt Översiktsplanen ska området ha bibehållen karaktär vilket innebär att en försiktig utveckling är möjligt i området. Enligt förstudien för norra Stäket skulle det kunna vara möjligt med nya småhustomter där de aktuella fastigheterna är belägna. Arkitekturpolicyn pekar ut området som ett villaområde vilket innebär att följande aspekter ska beaktas vid arbeten inom villaområden.

Att ta tillvara på

- Grön och lummig karaktär
- Stora trädgårdstomter
- Närhet till naturområden
- Intima gaturum med låga hastigheter
- Varierad arkitektur
- Anpassning till topografin
- Småskalig bebyggelse

Att utveckla

- Mötesplatser
- Kopplingar till andra stadsdelar
- Service
- Hållbara transporter
- Blandad bebyggelsetypologi i kollektivtrafiknära lägen

Villatomterna i närområdet till de aktuella fastigheterna är cirka 1000 m² vilket ger området dess grönskande karaktär. Därmed bedöms 15-18 villatomter vara för många och för små tomter på de aktuella fastigheterna.

Sammantaget bedöms förutsättningarna vara goda för att pröva platsen för bostadsändamål. Följande frågor har identifierats och kommer behöva studeras vidare vid kommande planarbete:

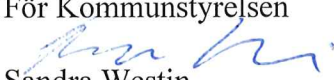
- Anpassning och hänsyn till det befintliga villaområdets karaktär. Detta gäller framför allt bearbetning av fastighetsstorlekar och därmed lämpligt antal småhus då den genomsnittliga fastighetsstorleken i området är cirka 1000 m². Även utformning av ny bebyggelse med fokus på skala och volym ska studeras i syfte att anpassa till befintlig karaktär.
- Säkerställa en god avfallshantering samt säkerställa framkomlighet för bilar och avfallsfordon.
- Säkerställa att parkeringsnormen för området kan uppfyllas.
- Beaktande av lågpunkter och anpassning till översvämningsrisk.
- Lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten samt beaktande av övriga ekosystemtjänster i området.
- Eventuella markförorenningar behöver utredas inom industrifastigheten.

**Motiv till beslut**

Utvecklingen i form av ny småhusbebyggelse anses vara förenlig med riktlinjerna i översiktsplanen och arkitekturpolicyn samt rekommendationerna i förstudien för norra Stäket. En ny detaljplan på platsen möjliggör en utbyggnad av småskalig bostadsbebyggelse i Järfälla.

Ett planuppdrag bedöms kunna skrivas fram för politiskt beslut under kvartal 3 2023 och planprocessen bedöms kunna påbörjas under efterföljande kvartal. Preliminärt bedöms planen kunna antas under 2025. En mer detaljerad tidplan för planprocessen tas fram när detaljplanprocessen påbörjas.

För Kommunstyrelsen



Sandra Westin
Planchef



Erik Blomquist
Planarkitekt