



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Förslag till detaljplan för del av Hjälmvägen, fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580, i Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslaget syfte och huvuddrag	1
Hur granskningen gått till	1
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	1
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	2
Miljö- och bygglovsnämnden	2
Kultur-, demokrati och fritidsförvaltningen	4

Bakgrund

Förslaget syfte och huvuddrag

Planförslaget innebär att avstyckning av två fastigheter möjliggörs.

Hur granskningen gått till

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 5 februari – 19 februari 2021. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se samt hos kommunens servicecenter, Ridrarplatsen 6 i Jakobsbergs centrum. Jakobsbergs centrum.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningen har 2 yttranden inkommit varav inge yttranden är från boende.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Miljö- och bygglovsnämnden 2021-02-18
- Kultur-, demokrati och fritidsförvaltningen 2021-02-22

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Stockholms Stad 2021-02-12
- Länsstyrelsen 2021-02-17
- Region Stockholm 2021-02-18
- Tekniska nämnden 2021-02-22
- Lantmäteriet 2021-02-23

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med kommunstyrelseförvaltningens kommentarer. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten, samhällsbyggnadsavdelningen.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**Miljö- och bygglovsnämnden***Plankarta med bestämmelser*

Korsmark har lagts på den sydvästra delen av Skälby 3:1580 för att hindra att ytterligare en huvudbyggnad uppförs. Det har även lagts korsmark över befintliga förrådsbyggnader i syfte att göra dem planerliga. I och med att förråden saknar bygglov räcker det inte med att lägga till korsmark. Antingen behöver byggrätten utökas så att förråden inte blir planstridiga eller så behöver undantag för bygglov ges i planen med stöd av 9 kap. 7 § PBL.

Frågan hur säsongsförvaringen ska tillgodoses kvarstår. De två förrådsbyggnaderna som i nuläget förser de fyra bostäderna kommer att hamna på var sin fastighet, vilket innebär att två fastigheter blir utan förrådsbyggnader. Det finns inga förrådsutrymmen för säsongsförvaring inne i huvudbyggnaderna. De två fastigheterna, som blir utan förråd har med föreslagen byggrätt ingen möjlighet att med bygglov uppföra någon förrådsbyggnad. Bygglovbefriade åtgärder, såsom friggebod är ingen rättighet som förutsetts användas för ett sådant ändamål. Ett servitut för de befintliga förrådsbyggnaderna skulle kunna vara en lösning. Innan detaljplanen kan antas behöver kravet i BBR gällande utrymme för förvaring vara uppfyllt.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen försvinner om Brf:en löses upp. Hur kommer skaftvägen att hanteras vid en eventuell framtida förrättning? I planbeskrivningen redovisas möjliga gränser för de nya fastigheterna där skaftvägen ser ut att belasta endast en fastighet. För den fastigheten kommer skaftvägen att utgöra cirka en tredjedel av fastighetens totala area om 300 kvm. En förutsättning för att uppfylla bestämmelsen om att minst 25 procent av marken ska inom varje fastighet ska vara genomsläpplig är att vägen aldrig blir hårdgjord.

Planbeskrivningen

Sedan det tidigare förslaget har en kort bakgrund om byggnaderna lagts till i planbeskrivningen, bland annat nämns att stor vikt har lagts på utformningen och materialvalet för att klara miljökraven. Trots tidigare synpunkter gällande byggnadernas kulturhistoriska värde har dock ingen skyddsbestämmelse lagts till. Samma synpunkter har även framförts av kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen.



Av samrådsredogörelsen framgår ” Det finns inget lagstöd att 2021-02-18 2 (2) införa en sådan skyddsbestämmelse som avses. För att ändra fasaden krävs bygglov.” Av 8 kap. 13 § PBL framgår att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Skyddet kan hävdas i varje enskilt lov- eller tillsynsärende. I förarbetena till ÄPBL framhålls dock det lämpliga i att kommunen ändå i förväg tar ställning till bevarandet genom införande av särskilda skyddsbestämmelser i detaljplan. Byggnaderna behöver inte ligga inom ett område som omfattas av kulturmiljöplanen, utan ett tillräckligt motiv kan vara att byggnaderna är representativa för samhällseliga eller estetiska ideal. Lagstöd för införandet av en sådan skyddsbestämmelse framgår av 4 kap. 16 § PBL som anger att i en detaljplan får kommunen bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk som avses i 8 kap. 13 § PBL. För att hindra att byggnaderna förvanskas bör därför en skyddsbestämmelse införas i detaljplanen. Bygglövpikten för fasadändringar gäller oavsett. Vidare bör byggnaderna pekats ut som särskilt värdefulla för att hindra åtgärder med stöd av Attefall. Utöver att byggnaderna inte förvanskas med t ex tillbyggnader skulle det även innebära att bestämmelsen om markens genomsläpplighet blir lättare att efterleva.

Dagvatten

I planhandlingarna föreslås lösningar för hur dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt. Utifrån den beräkning av dagvatten som utförts för planområdet (2021-01-25) framgår att något mer än 50 procent av marken är oexploaterad. Dock är all mark inte genomsläpplig då en del består av berg i dagen. Man har utifrån detta bedömt det som rimligt att minst 25 procent av marken inom varje fastighet ska vara genomsläpplig för att säkerställa så att tillräcklig andel av marken inom planområdet inte hårdgörs. Utöver det regleras bygggrätterna för att begränsa den hårdgjorda ytan. Under förutsättning att de åtgärder som föreslås inom planen säkras genom reserverade ytor i plankartan har nämnden inga ytterligare synpunkter. Enligt den skyfallskartering som utförts av kommunen framkommer att det finns en risk för översvämning vid ett klimatanpassat hundraårsregn, men främst vid en lågpunkt i den norra delen av planområdet. Befintlig bebyggelse bedöms inte vara i fara. Vi anser dock att det är av betydelse att aktuella ytor även fortsättningsvis är fria från bebyggelse. I plankartan har den aktuella lågpunkten försetts med prickmark vilket säkerställer att marken inte får förses med byggnad. Utöver ovanstående anser vi att det vore fördelaktigt om takdagvatten separeras och inte leds till dagvattennätet, detta i syfte att minska avrinningen och också ge möjlighet för skyfall att åtminstone magasinera lite av det regn som då kommer att falla på tomten. Enligt planhandlingarna föreslås takdagvatten hanteras separerat från övriga ytor precis som i dagsläget via befintliga dagvattenledningar. Enligt den dagvattenutredning som utförts framgår dock att det går att fördröja takvattnet om så önskas genom att ta bort kopplingen till dagvattenledningarna. Exempel på fördröjningslösning är stenkista, krossdike eller makadammagasin. Fördröjningsmagasinen bör då placeras där vattnet kan infiltrera i marken samt så att vattnet från fördröjningsmagasinen inte rinner mot bebyggelse.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Byggrätten har utökats för att göra förrådsbyggnader planenliga.

Gemensamhetsanläggningen är kopplad till fastigheterna, inte till dess ägare. Att bostadsrättsföreningen upplöses betyder därmed inte att gemensamhetsanläggningen försvinner. Ändringar vad gäller gemensamhetsanläggningen måste ske genom en lantmäteriförrättning, där alla inblandade fastigheter måste ingå.

En skyddsbestämmelse har lagts till.

Mark som riskerar att översvämmas har försetts med prickmark för att förhindra att marken bebyggs.

Kultur-, demokrati och fritidsförvaltningen

I PBL 4 kap 16 § sägs bland annat att kommunen i detaljplan får bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 §, 4. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas.

Under samrådet har både kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen samt miljö- och bygglovsnämnden framhållit byggnadernas kulturhistoriska värde. Att kommunen i en detaljplan pekar ut kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och inför skyddsbestämmelser, även om miljön inte finns utpekad i kulturmiljöplanen, möter inga hinder.

I samband med framtagandet av Översiktsplan 2014 påpekades att en översyn av kulturmiljöplanen från 2001 behövs. Förhoppningsvis kan en sådan göras i samband med den kommande översiktsplanen. Då kommer byggnader och miljöer som är tillkomna efter 1980 också att granskas. De så kallade Sandellhusen uppfyller, trots att de bara är tio år gamla, flera av kriterierna för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

En skyddsbestämmelse om att byggnaderna inte får förvanskas har lagts till.

Anders Berg
Tillförordnad planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt