



2021-03-01

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2020/271

### **Detaljplan för del av Hjälmvägen, fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580, för antagande**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen antar detaljplan för del av Hjälmvägen, fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580.

#### **Ärendet i korthet**

Syftet med detaljplanen är att pröva om marken är lämplig att avstycka. Fastigheterna är redan bebyggda och ingen utökad byggrätt föreslås.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att detaljplanen antas.

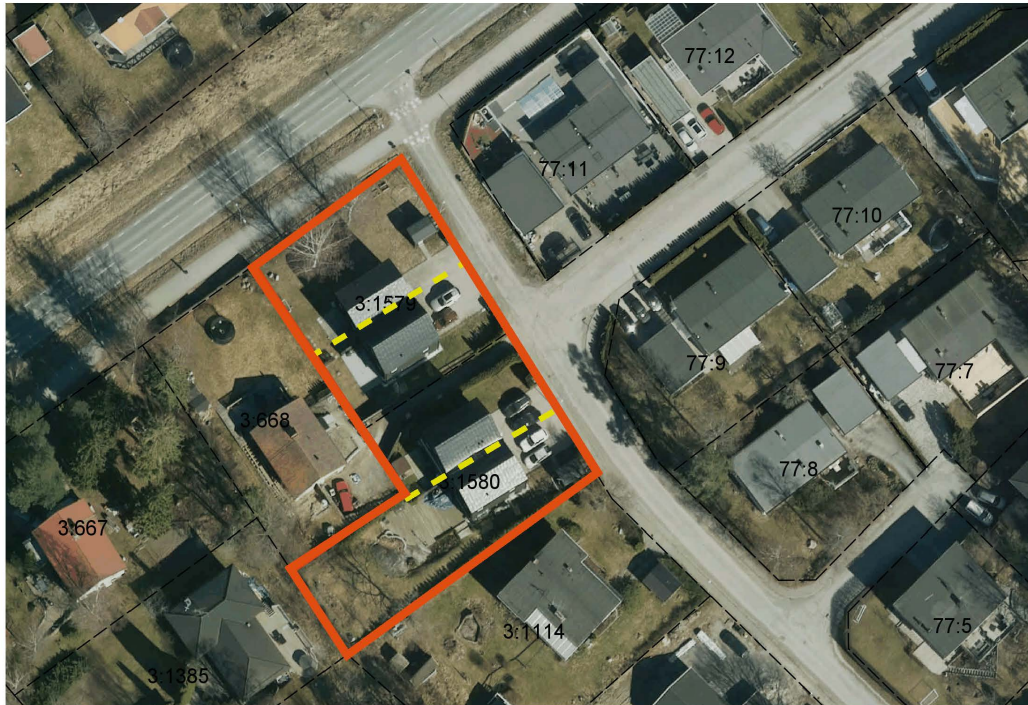
#### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-03-01
2. Planbeskrivning inför antagande för detaljplan för del av Hjälmvägen, fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580
3. Plankarta inför antagande för detaljplan för del av Hjälmvägen, fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580
4. Granskningsutlåtande detaljplan för del av Hjälmvägen, fastigheterna Skälby 3:1579 och Skälby 3:1580

#### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen gav 2020-06-01 §93 planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för att pröva om marken inom planområdet är lämplig att avstycka.

Brf Sandellhusen bildades 2010 och är en liten förening om två parhus fördelade på två fastigheter, vars storlekar idag är om 850 kvm respektive 1005 kvm. De sökande vill ändra bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, för att kunna avstycka de två fastigheterna till fyra fristående fastigheter så att den befintliga bostadsrättsföreningen kan upplösas och bostäderna friköpas. De boende menar att bostäderna idag är svåra att sälja eftersom banker och låneinstitut är restriktiva till att lånefinansiera köp av bostadsrätter i en förening med endast fyra medlemmar.



*Fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580 är markerade med röd linje. Föreslagna nya fastigheter är markerade med gula linjer. Fastigheten Skälby 3:668 nås från Hjälmvägen via en skaftväg som ligger mellan parhusen.*

### **Analys**

Föreslagen lösning bedöms som möjlig bland annat med hänsyn till husens placering i relation till gatan. En avstyckning av fastigheterna innebär att minsta fastighetsstorlekar blir 300 kvm, vilket är små storlekar sett till området i stort. Fastighetstorlekarna är inte en ny riktlinje eller ställningstagande av vad som är en god fastighetsstorlek i området utan är ett undantag för det här enskilda fallet och bedöms som rimligt sett till hur fastigheterna är bildade och de befintliga hustyper som finns på platsen idag, dvs. parhus.

Det finns plats för parkering, huvudbyggnad och trädgård. Den ökade dagvattenavrinningen bedöms kunna hanteras inom planområdet.

Fastigheten ligger inom området som enligt översiktsplanen *Järfälla – nu till 2030* (2014) ska ha en bibehållen karaktär. Omgivningen påverkas inte negativt av en eventuell avstyckning. Sammantaget bedöms förslaget gå i linje med Järfällas översiktsplan.

Planförslaget har lämnats utan erinran av länsstyrelsen, lantmäteriet och tekniska nämnden i granskningen. Revideringar har gjorts efter miljö- och bygglovsnämndens och kultur-, demokrati och fritidsförvaltningens granskningsyttrande.

### **Barnkonsekvensanalys**

Barn och ungdomars livsmiljö påverkas inte negativt av planförslaget.

**Företagskonsekvensanalys**

Planförslaget kommer inte påverka det lokala näringslivet negativt.

**Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som har tagits fram under planprocessen har bekostats av bostadsrättsföreningen.

**Slutsatser**

Marken bedöms lämplig att avstycka och kommunstyrelseförvaltningen föreslår att detaljplanen antas.

Vesna Jovic  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen