



2021-02-25

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2020/563

Detaljplan för del av Morkullevägen, fastigheten Björkeby 4:77, beslut om samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsens planutskott

1. Förslag till detaljplan för del av Morkullevägen sänds ut på samråd.

Ärendet i korthet

Syftet med detaljplanen är att pröva om marken är lämplig att avstycka och bebygga med nytt enbostadshus.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att detaljplanen sänds ut på samråd.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-02-25
2. Planbeskrivning inför samråd för detaljplan för del av Morkullevägen, fastigheten Björkeby 4:77
3. Plankarta inför samråd för detaljplan för del av Morkullevägen, fastigheten Björkeby 4:77

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2020-12-14 §217 planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för att pröva om marken inom planområdet är lämplig att avstycka och möjliggöra byggrätt för ytterligare ett enbostadshus.

Analys

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att fastigheten Björkeby 4:77 har goda förutsättningar att avstyckas baserat på fastighetens storlek, topografi samt användbarhet. Efter avstyckning bedöms fastigheterna kunna bli tillräckligt stora så att områdets karaktär kan behållas, det finns plats för parkering, huvudbyggnad och trädgård. Den ökade dagvattenavrinningen bedöms kunna hanteras inom planområdet.



Fastigheten ligger vid korsningen Morkullevägen och Skälbyvägen.

Fastigheten ligger inom området som enligt översiktsplanen *Järfälla – nu till 2030* (2014) ska ha en bibehållen karaktär. Omgivningen bedöms inte påverkas negativt av avstyckningen, områdets karaktär bibehålls, ny bebyggelse väntas inte störa några grannar och trafiksituationen väntas bli oförändrad. Vid komplettering ska kraven på allmän lämplighet vara fyllda, t ex vad gäller kommunala vatten- och avloppsledningar samt gator. Sammantaget bedöms förslaget gå i linje med Järfällas översiktsplan.

I *Riktlinjer för utveckling av Barkarby-Skälby* (kommunstyrelsen 2019-12-09 §232) pekas bland annat Skälbyvägen ut som ett huvudstråk där förtätning kan ske för att få karaktären av en bygata där bebyggelsen är mer sammanhållen. I riktlinjerna beskrivs vilka principer som kan anses lämpliga för fastigheter som gränsar till de lokala huvudstråken. Lämpliga typologier är småskaliga flerbostadshus med högst fyra våningar och fastighetsstorlekarna bör vara mellan 400 till 700 kvm.

På grund av fastighetens läge anses en något mer försiktig förtätning vara lämpligt. Fastighetsägaren önskar att möjliggöra avstyckning med minsta fastighetsstorlek om 600 kvm. På styckningslotten föreslås ett enbostadshus om högst två våningar. In- och utfart kan ordnas från Morkullevägen så att störningarna på Skälbyvägen inte ökar. Parkering enligt kommunens parkeringsnorm kan ordnas inom fastigheten.

Barnkonsekvensanalys

Barn och ungdomars livsmiljö bedöms inte påverkas av planförslaget.

Företagskonsekvensanalys

Planförslaget möjliggör byggrätter för bostäder och kommer inte påverka det lokala näringslivet negativt.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som tas fram under planprocessen bekostas av fastighetsägaren. Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan samhällsbyggnadsavdelningen och fastighetsägaren.

Eventuella anpassningar av området till intilliggande allmän platsmark och behov av åtgärder i anslutning till området bekostas av fastighetsägaren.

Slutsatser

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att detaljplanen sänds ut på samråd för att pröva om fastigheten är lämplig att avstycka och bebygga med ett nytt enbostadshus.

Vesna Jovic
Kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen