



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

#### Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur samrådet bedrivits	1
Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	3
Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande	6

#### Bakgrund

##### Förslagets syfte och huvuddrag

Planförslaget innebär att avstyckning av en fastighet möjliggörs samt att ett nytt enbostadshus kan anläggas på respektive styckningslott.

##### Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 18 december 2020 – 22 januari 2021. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se), hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i samt på kommunens hemsida.

## Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har fyra yttranden inkommit, inga yttranden har inkommit från boende.

### Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen 2021-01-22
- Lantmäteriet 2021-01-13
- Miljö- och bygglovsnämnden 2021-01-21
- Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen 2021-01-21

### Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Tekniska nämnden 2021-01-19

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

## Statliga och regionala myndigheter

### Länsstyrelsen

#### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken följs och att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

#### *Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

##### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Kommunen behöver i planbeskrivningen förtydliga hur ni kommit fram till markens genomsläpplighet ska vara minst 25% på varje fastighet och möjlighet till infiltration utifrån att marken anges bestå av postglacial lera och berg i dagen. Därefter behöver kommunen visa vilken påverkan kommande dagvattenhantering kommer att ha på möjligheten att nå miljö kvalitetsnormer i berörd vattenförekomst, vars föroreningsbelastning behöver minskas.

##### *Risk för översvämning*

I förstudien (tjänsteskrivelse, 2020-04-08) beskrivs att indelningen av fastigheterna innebär att en mycket stor andel av fastigheterna kan hårdgöras. En minskning av genomsläppliga ytor inom planområde leder till en ökning av flöde till recipienten samt en ökning av översvänningsrisker. Kommunen behöver motivera att den valda genomsläppligheten på minst 25% är tillräcklig för att inte riskera översvämning inom eller utanför planområdet.

##### *Undersökning om betydande miljö påverkan*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljö påverkan.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Kommunstyrelseförvaltningen noterar länsstyrelsens yttrande.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med avseende på dagvattenhantering och skyfall.*

**Lantmäteriet***FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR*

Formuleringen "vägservitut" är missvisande. Rättigheten är ett utrymme upplåtet till förmån för gemensamhetsanläggningen Skälby ga:41, med ändamål väg.

*BRANDSÄKERHET/BYGGLOV*

Detaljplanens syfte är att pröva om det är lämpligt att möjliggöra avstyckning av fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580 till totalt fyra fristående fastigheter. I förslaget till hur avstyckning kan utformas är det tänkt att ny gräns ska gå genom byggnader. Lantmäteriet vill uppmärksamma att brandskyddsutredning samt bygglov som förutsätter att gränsdragningen är lämplig ur säkerhetssynpunkt kommer att krävas vid en eventuell lantmäteriförrättning med den föreslagna gränsdragningen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Kommunstyrelseförvaltningen noterar lantmäteriets yttrande. Planbeskrivningen har ändrats så att det framgår att det är en gemensamhetsanläggning.*

*Fastighetsägarna har informerats om att Lantmäteriet vill uppmärksamma att brandskyddsutredning samt bygglov som förutsätter att gränsdragningen är lämplig ur säkerhetssynpunkt kommer att krävas vid en eventuell lantmäteriförrättning med den föreslagna gränsdragningen.*

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

De två parhusen, som är ritade av arkitekten Thomas Sandell uppfördes 2011 som miljövänliga och platsbyggda passivhus. Stor vikt har lagt på utformningen och materialvalet för att klara miljökraven. En skyddsbestämmelse bör införas för att skydda byggnadernas fasader. Genom att peka ut byggnaderna som särskilt värdefulla gäller inte bygglovsbefrielsen för åtgärder med stöd av attefall. Vidare föreslås att kommunantikvarien får planförslaget på remiss inför granskningskedet.

Minsta fastighetsstorlek är 350 kvm där respektive fastighet inom planområdet är möjlig att avstycka i två fristående fastigheter. Den totala arean för de två fastigheterna är 1 855 kvm vilket ger en möjlighet för avstyckning av ytterligare en ny fastighet, till totalt fem fastigheter. Den ytterligare fastigheten skulle kunna bildas inom den sydvästra delen av Skälby 3:1580. För att hindra det behöver någon ytterligare bestämmelse införas.

Så som parhusen är placerade på fastigheterna verkar det bli svårt att bilda två nya fastigheter om minst 350 kvm för de fastigheterna som vetter mot skaftvägen. Det bör framgå om det finns något förslag på hur dessa avstyckningar



ska bildas.

Mellan de två fastigheterna går en gemensamhetsanläggning som en skaftväg. Det är oklart vad som händer med den när fastigheterna avstyckas och när bostadsrättsföreningen upplöses.

Det finns en planbestämmelse om att minst 25 procent av marken inom varje fastighet måste vara genomsläpplig. De två föreslagna fastigheterna närmast skaftvägen kan komma att understiga den andelen om fastigheterna bebyggs med bygglovbefriade åtgärder. Eftersom bygglovbefriade åtgärder med stöd av attefall får strida mot detaljplanen kan det bli svårt att neka startbesked, vilket kan leda till problem med bristande infiltration av dagvatten.

På kartan syns två komplementbyggnader som har uppförts som bygglovbefriade friggebodar. Enligt nuvarande lagstiftning uppfyller de inte lagkraven för bygglovbefrielse på grund av dess placering som understiger 4,5 meter mot den kommunalt ägda gatumarken. Byggnaderna har två respektive dörrar och används som förråd till de fyra bostäderna. Det finns inget förrådsutrymme för säsongsförvaring inne i huvudbyggnaderna. Det är oklart hur kraven kommer på säsongsförvaring kommer lösas vid kommande avstyckningar för de fastigheter som inte har förråden på sin lott.

Det saknas en bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns. En eventuell tillbyggnad av huvudbyggnaden skulle därmed kunna placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Linjen som visar planområdesgränsen överensstämmer inte mellan kartan och legenden. I legenden är linjen heldragen, men inte på plankartan.

På kartan ser det ut som om de två huvudbyggnaderna har tak mot baksidan. Det är endast en av de fyra bostäderna som har ett bygglovbefriat skärmtak.

På kartan finns gråa bokstäver som t ex visar högspänning, spillvatten och tele. Dessa bokstäver ger kartan ett rörigt intryck och bör tas bort.

Sättet att skriva kvadratmeter/kvm inte konsekvent.

#### *Planbeskrivning*

På sidan 5 står att ingen ytterligare byggrätt möjliggörs med förslaget. Föreslagen högsta byggnadsarea är 80 kvm per fastighet. Efter avstyckning kommer varje fastighet att vara ursprungligen bebyggd med 70 kvm, vilket innebär att ytterligare 10 kvm per fastighet kan tillkomma.

På sidan 7 uppges att de befintliga parhusen har en byggnadsarea om 140 kvm, vilket ger 70 kvm per lägenhet. Trots att byggrätten regleras i byggnadsarea kan ”70 kvm per lägenhet” ge en missvisande uppfattning om hur stora lägenheterna faktiskt är. Det bör framgå att parhusen har två, respektive två våningar plus vind vilket ger minst 140 kvm bruttoarea per bostad.

En bakgrund om byggnaderna bör införas i planbeskrivningen avseende dess



utförande, gestaltning etc.

På sidan nio i planbeskrivningen under rubriken Fastighetsrättsliga frågor har fastighetsbeteckning Skälby 3:1780 angetts, vilket antas vara en felskrivning och bör korrigeras till Skälby 3:1580.

#### *Dagvatten*

I planhandlingarna föreslås lösningar för hur dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt. 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 byggrätterna 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 inom fastigheterna, 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.

För att kunna bedöma planförslaget mot bakgrund av det som nämns ovan vill miljö- och bygglovsnämnden få möjlighet att yttra sig även i granskningskedet.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Kommunstyrelseförvaltningen noterar bygg- och miljöförvaltningens yttrande.*

*I plankartan har följande ändringar gjorts:*

*Prickmark har lagts vid planområdesgräns för att säkerställa att huvudbyggnad inte kan placera närmare planområdesgräns än 4,5 meter.*

*Minsta fastighetsstorlek har ändrats till 300 kvm.*

*Korsmark har lagts på den sydvästra delen av Skälby 3:1580 för att hindra att ytterligare en huvudbyggnad uppförs. Korsmark har även lagts över befintliga förråd för att göra dem planenliga.*

*Planområdeslinjen i legenden har ändrats så att den överensstämmer med plankartan.*

*Symboler för taklutning och nockhöjd har tagits bort för att göra plankartan mindre rörig.*

*Kvadratmeter skrivs konsekvent istället för kvm.*

*Högsta byggnadsarea har ändrats till 70 kvm istället för 80 kvm.*

*I planbeskrivningen har följande ändringar gjorts:*

*Det framgår att varje lägenhet har en byggnadsarea om 70 kvm.*

*En bakgrund om byggnaderna har lagts till i genomförandedelen.*

*Felaktig fastighetsbeteckning på s. 9 har rättats till.*

*Samrådshandlingarna har skickats till kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen.*

*Kravet om minst 25 procent genomsläpplighet kan uppfyllas utan åtgärder.*

*Det finns inget lagstöd att införa en sådan skyddsbestämmelse som avses. För att ändra fasaden krävs bygglov.*

*Den befintliga gemensamhetsanläggningen försvinner om brf:en löses upp.*



*Förslag på hur avstyckning kan genomföras finns på s. 6.*

### **Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen**

#### *Överväganden*

Planens syfte är att möjliggöra en styckning så att två fastigheter kan delas i fyra. Idag finns det två hus på vardera fastigheten. Detaljplanen innebär att det blir fyra fristående fastigheter med ett hus på varje.

Husen uppfördes ursprungligen för en bostadsrättsförening. De är ritade av arkitekten Thomas Sandell. Sandell är en av sin generations mest uppmärksammade arkitekter. Han har bland annat arbetat med förnyelse av småhusarkitektur i trä, vilket dessa byggnader är ett bra exempel på. Husen är platsbyggda i lösvirke och avfärgade i svart slamfärg. Sandellhusen är också byggnadstekniskt intressanta, då de är tidiga exempel på klimatsmarta sk passivhus.

Därför är det motiverat att i detaljplanen införa skyddsbestämmelser, så att ändringar av fasaderna, inklusive ändrad färgsättning, blir bygglovspliktiga. Även en bestämmelse om att Attefallsåtgärder ska vara bygglovspliktiga bör införas.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Kommunstyrelseförvaltningen noterar Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningens yttrande. En bakgrund om byggnaderna har lagts till.*

*Det finns inget lagstöd att införa en sådan skyddsbestämmelse som avses. För att ändra fasaden krävs bygglov.*

### **Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande**

Planbeskrivningen har kompletterats med information fastighetsrättsliga frågor samt med information om att öppna dagvattenlösningar bör eftersträvas.

Byggrätten och minsta fastighetsstorlek har minskats.

Korsmark har lagts på den sydvästra delen av Skälby 3:1580.

Anders Berg  
Tillförordnad planchef

Erik Blomquist  
Planarkitekt