



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Förslag till detaljplan för del av Flintvägen, fastigheterna Skälby 3:818 och 3:819, i Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur granskningen gått till	1
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	1
Miljö- och bygglovsnämnden	2

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

En ny detaljplan har tagits fram för fastigheterna Skälby 3:818 och 3:819. Syftet är att möjliggöra avstyckning samt uppförande av ett nytt enbostadshus på respektive styckningslott.

Hur granskningen gått till

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 11 juni – 2 juli 2020.

Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se samt hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i Jakobsbergs centrum.

Jakobsbergs centrum.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningen har 1 yttranden inkommit varav inga yttranden är från boende.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Miljö- och bygglovsnämnden 2020-07-02

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Lantmäteriet 2020-06-26
- Tekniska nämnden 2020-06-30

- Länsstyrelsen 2020-08-12

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

Miljö- och bygglovsnämnden

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning

Bestämmelse angående markhöjder är oklar. Den faller in under egenskapsbestämmelse men det är inte klart för vilka egenskapsområden som höjderna gäller. Det saknas även bestämmelse angående om marklov får ges eller inte.

Bestämmelsen **e2** syftar tillbaka till bestämmelsen **e1** varför den kan slås ihop till en bestämmelse. Bestämmelsen möjliggör att ytterligare skyddsrum får anläggas. När fastigheten styckas får det alltså byggas två skyddsrum.

Det befintliga skyddsrummet om cirka 70 kvm är placerat närmare tomtgränsen än 4,5 meter och är därmed planstridigt.

Bestämmelsen *"Utöver angiven byggnadsarea får skyddsrum om 75 kvm anläggas."* möjliggör ytterligare ett skyddsrum på den korsprickade marken på fastigheten Skälby 3:818, vilket troligtvis inte är syftet med bestämmelsen.

Byggrätten är bestämd efter vad de ursprungliga fastigheterna är bebyggda med idag. I planbeskrivningen står det *"På fastigheten Skälby 3:818 är huvudbyggnaden ca 190 kvm och garaget, som även är ett skyddsrum, är ca 70 kvm. På Skälby 3:819 är huvudbyggnaden ca 105 kvm och garaget ca 40 kvm."* Då det står "ca" är det inte klarlagt om byggnaderna kan vara något större angivna areor. Det behöver säkerställas att byggrätterna inte redan är överskridna för att undvika planstridigt utgångsläge.

Bestämmelserna är inkonsekvent utformade då det både står "kvadratmeter" och "kvm".

Det är oklart vad skillnaden är mellan "tomtgräns" och "fastighetsgräns" i följande sammanhang: *"Byggnad ska placeras 4.5 meter från tomtgräns, förutom mot skaftväg där byggnad får placeras 1 meter från fastighetsgräns."*

En definition av skaftväg har lagts till i planbeskrivningen sedan samrådsskedet. Vi anser dock att det fortfarande är otydligt varifrån avståndet ska mätas för byggnaders placering.

I samrådsredogörelsen anges att det inte behöver utredas hur eventuell trädfällning påverkar dagvatten och markförhållanden. I planbeskrivningen anges att trädfällning är en förutsättning varför det bör utredas vilka konsekvenser trädfällningen får.

I samrådsredogörelsen anges att det är en förutsättning att garage och skyddsrum rivs. Planbeskrivningen nämner inte att det är en förutsättning att skyddsrummet rivs

utan endast garaget. Det är även oklart varför byggrätt och placering (prickmark och korsmark) anpassats för de befintliga förhållandena när det är en förutsättning att dessa rivs.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Markhöjderna gäller endast i plustecknet, en bestämmelse som reglerar lägsta nivå för färdigt golv har lagts till för att ersätta några markhöjdpunkter.

Skyddsrummet har fått ett eget egenskapsområde. Det finns därmed inte en ytterligare byggrätt för skyddsrum. Inom egenskapsområdet gäller inte p1.

Storlekarna på den befintliga bebyggelsen har setts över. Plankarta och planbeskrivning har redigerats.

Bestämmelserna har redigerats så att de konsekvent anger ”kvadratmeter”.

Bestämmelsen p1 har ändrats så att den istället reglerar avstånd mellan huvudbyggnaderna.

Eftersom det är oklart om träd faktiskt behöver fällas för att bygga nya bostadshus har meningen tagits bort från planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har ändrats så att det framgår varför byggrätt och placering har anpassats efter de befintliga förhållandena. Det står inte längre att rivning är en förutsättning.

Malin Danielsson
Planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt