



2018-09-28

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2018/478

### Planuppdrag för fastigheterna Skälby 3:794, Skälby 3:795, Skälby 3:801, Skälby 3:802 och Skälby 3:803

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

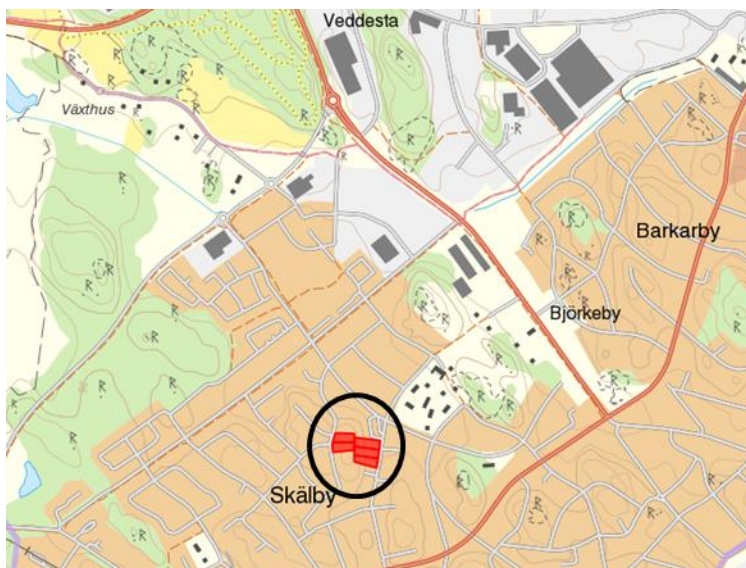
1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheterna att upprätta förslag till en ny detaljplan för fastigheterna Skälby 3:794, Skälby 3:795, Skälby 3:801, Skälby 3:802 och Skälby 3:803.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Skälby 3:794, Skälby 3:795, Skälby 3:801, Skälby 3:802 och Skälby 3:803.
3. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.

#### Ärendet i korthet

Begäran om planbesked har inkommit från fem privata fastighetsägare på adress Brynjevägen 19 och 21 samt Vårdkasevägen 19, 21 och 23 i Skälby.

Fastighetsägarnas önskemål är att kunna avstycka sina tomter och därmed möjliggöra för totalt fem nya fastigheter om 700 kvm.

Syftet med planuppdraget är att pröva om marken är lämplig att avstycka och bebygga med nya bostadshus. Detaljplanen bedöms kunna handläggas med standardförfarande.



*De fem fastigheterna ligger i Skälby.*

## Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2018-09-28 - Planuppdrag för fastigheterna Skälby 3:794, Skälby 3:795, Skälby 3:801, Skälby 3:802 och Skälby 3:803.

## Bakgrund

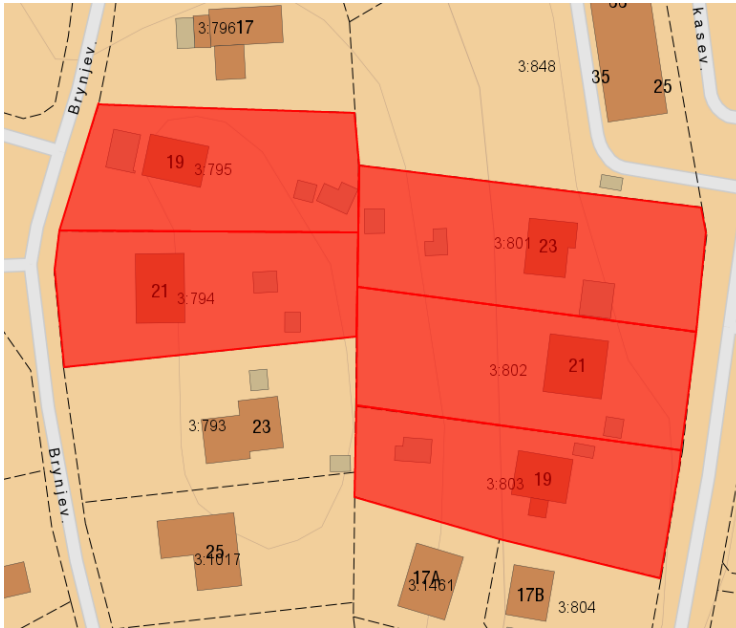
I den framtagna *Strategi för prioritering - Mindre bostadsprojekt på privatägd mark* (beslutad i KS 2018-05-28) framgår att planärenden som gäller villatomter kan prioriteras om flera fastighetsägare går ihop och samordnar sina intressen. I linje med strategin har de fem fastighetsägarna gått ihop och tillsammans initierat och ansökt om planuppdrag. Projektet bedöms ha liten kommunal påverkan eftersom det går att genomföra med befintlig infrastruktur och utan större påverkan på kommunal mark eller infrastruktur.

De fem fastigheterna ligger inom området som enligt översiktsplanen *Järfälla – nu till 2030* (2014) ska ha en bibehållen karaktär. En mer begränsad bebyggelseutveckling är motiverad på grund av det mindre centrala läget och den begränsade tillgången till kollektivtrafik. Vid komplettering ska kraven på allmän lämplighet vara fyllda, t ex vad gäller kommunala vatten- och avloppsledningarna och gator. Förslaget bedöms gå i linje med Järfällas översiktsplan eftersom områdets karaktär bibehålls.

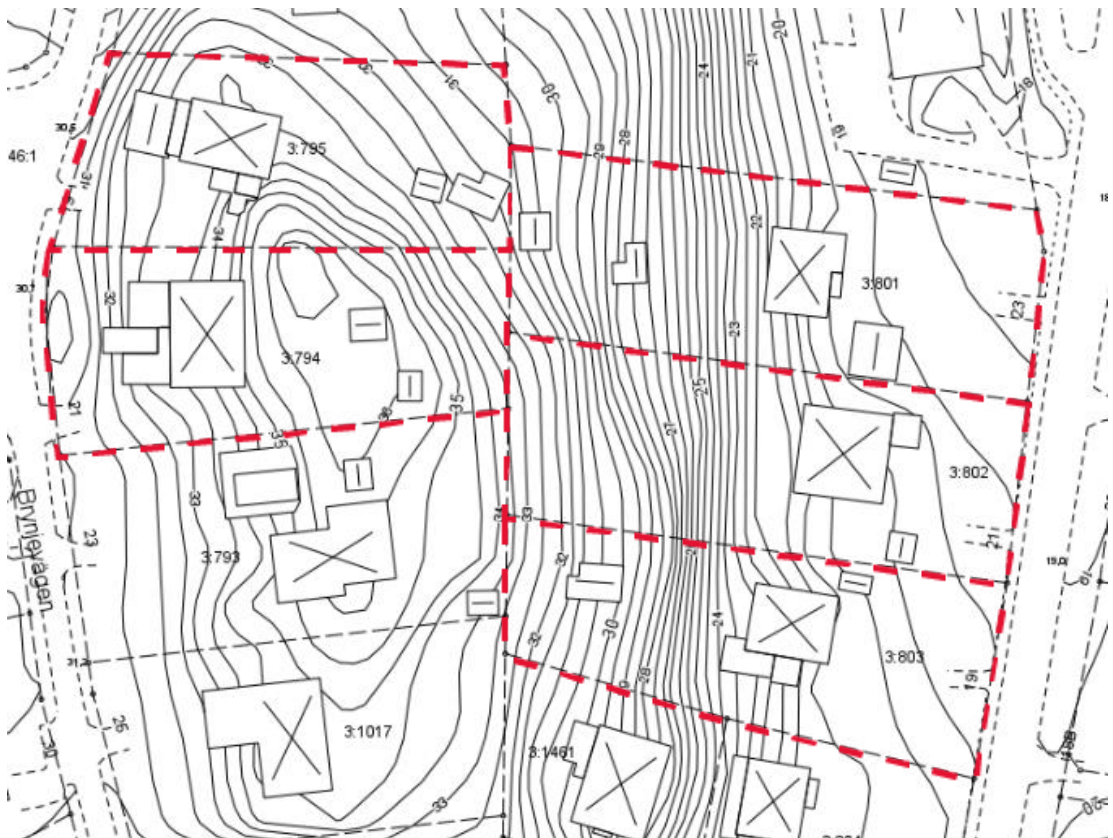
## Analys

Främst tomterna som ligger på Vårdkasevägen 19, 21 och 23 har relativt bergig baksida med en noterbar nivåskillnad där den nya bebyggelsen är tänkt att ligga. Med fler hårdgjorda ytor i en kuperad terräng kan dagvatten från de nybildade tomterna komma att påverka granntomterna. En dagvattenutredning och en hydrogeologisk utredning kan därför komma att behöva göras för samtliga fastigheter för att säkerställa att fastigheterna kan hantera dagvatten lokalt och utan att grundvattennivån påverkas nämnvärt för berörda fastigheter och dess omnejd.

Samtliga skaftvägar in till tomterna bör utformas på ett genomtänkt sätt så att huvudbyggnaderna blir tillgängliga trots nivåskillnaden. Därmed kan en tillgänglighetsanalys komma att behövas. Skaftvägarna bör läggas så att varje tomt blir tillgänglig, oberoende av de andra tomterna. Det bedöms preliminärt som möjligt att ordna tomterna så att tillgänglighetskraven uppfylls.



*In-zoomad bild på fastigheterna. Samtliga nya fastigheter planeras bakom existerande byggnader.*



*Markhöjdpunkter på fastigheterna (fastighetsgräns i röd streckad linje).*

### Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram under planprocessen.

**Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som tas fram under planprocessen bekostas av fastighetsägarna. Fastighetsägarna är informerade om detta och att detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan samhällsbyggnadsavdelningen och ägarna till fastigheterna Skälby 3:794, Skälby 3:795, Skälby 3:801, Skälby 3:802 och Skälby 3:803.

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

**Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att påbörja ett planarbete för att möjliggöra föreslagen avstyckning av berörda tomter inom detaljplanens bestämmelser.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen