



2019-09-05

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2019/447

Planuppdrag för fastigheterna Skälby 3:818 och 3:819

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 3:818 och 3:819.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Skälby 3:818 och 3:819.
3. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanearbetet.

Ärendet i korthet

Begäran om planbesked har inkommit från två privata fastighetsägare på adress Flintvägen 13 och 15 i Skälby. Fastighetsägarnas önskemål är att kunna avstycka sina tomter och därmed möjliggöra för totalt två nya, tillkommande fastigheter om minst 650 kvm.

Syftet med planuppdraget är att pröva om marken är lämplig att avstycka och bebygga med nya bostadshus. Detaljplanearbetet bedöms kunna handläggas med förenklat förfarande, vilket innebär att samrådsretsen är mindre och att granskning krävs enbart om förslaget ändras väsentligt efter samråd.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-09-05.

Bakgrund

Fastighetsägarna till Skälby 3:819 och 3:818 önskar detaljpanelägga sina fastigheter för att möjliggöra avstyckning. Liknande detaljplaner har gjorts under 2000-talet i området för fastigheterna på Flintvägen 17 (Skälby 3:817) samt Vårdkasevägen 18 (Skälby 3:822) och 20 (Skälby 3:823).

I den framtagna *Strategi för prioritering – Mindre bostadsprojekt på privatägd mark* (beslutad i KS 2018-05-28 § 78) framgår att planärenden som gäller villatomter kan prioriteras om flera fastighetsägare går ihop och samordnar sina intressen.

Analys

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att fastigheterna Skälby 3:819 och 3:818 har goda förutsättningar att avstyckas baserat på fastigheternas storlek, topografi samt användbarhet. Styckningslotterna bedöms kunna bli tillräckligt stora så att områdets karaktär inte ändras, det finns plats för parkering, huvudbyggnad och trädgård. Baksidorna av båda fastigheterna är kuperade, störst är nivåskillnaden på fastigheten Skälby 3:819. Nivåskillnaden bedöms vara tillräckligt liten för att tillgänglighetskraven ska kunna uppfyllas. Däremot bedöms hanteringen av dagvatten behöva utredas mer i och med fastigheternas kupering. Om mer bebyggelse tillåts utgörs en större andel av tomten av hårdgjorda ytor som påskyndar avrinningen som kan komma att påverka granntomterna och den, vid skyfall, översvämningsdrabbade Flintvägen.



Ortofoto över det föreslagna planområdet bestående av fastigheterna Skälby 3:818 och 3:819.

Fastigheterna ligger inom området som enligt översiktsplanen *Järfälla – nu till 2030* (2014) ska ha en bibehållen karaktär. Omgivningen bedöms inte påverkas negativt av avstyckningarna, områdets karaktär bibehålls, ny bebyggelse väntas inte störa några grannar och trafiksituationen väntas bli oförändrad. En mer begränsad bebyggelseutveckling i området 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 avloppsledning och gator. Sammantaget bedöms förslaget gå i linje med Järfällas översiktsplan.



Fastigheterna ligger i Skälby, drygt 200 meter norr om Skälbyvägen.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram under planprocessen.

Företagskonsekvensanalys

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

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 3:818 och 3:819.

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