



2020-04-08

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2020/100

Planuppdrag för Hjälmvägen 13A och 13C, fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheterna att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580.
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580.
3. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse godkänns som förstudie för detaljplanarbetet.
4. När förslag till detaljplan finns framtaget ska det sändas ut på samråd efter beslut från planchef.
5. När förslag till detaljplan finns framtaget och justerat ska det sändas ut på granskning efter beslut från planchef.

Ärendet i korthet

Begäran om planbesked har inkommit från två fastigheter på adress Hjälmvägen 13A och 13C i Skälby. Syftet med planuppdraget är att pröva om fastigheterna är lämpliga att avstycka. Fastigheterna är redan bebyggda och ingen utökad bygggrätt föreslås. Detaljplanarbetet bedöms kunna hanteras med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att påbörja ett detaljplanarbete för berörda fastigheter i syfte att pröva avstyckning av de två fastigheterna till sammanlagt fyra fastigheter. Därutöver föreslår förvaltningen att tjänsteskrivelsen godkänns som förstudie. När förslag till detaljplan finns framtaget ska det sändas på samråd respektive granskning utan beslut i planutskottet.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-04-08

Bakgrund

Ärendet

Begäran om planbesked har inkommit, den 19 februari 2020, från bostadsrättsföreningen Sandellhusen i Skälby på adress Hjälmvägen 13A och 13C. Brf Sandellhusen bildades 2010 och är en liten förening om två parhus fördelade på

två fastigheter, vars storlekar idag är om 850 kvm respektive 1005 kvm. De sökande vill ändra bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, som idag är 850 kvm, för att kunna avstycka de två fastigheterna till fyra fristående fastigheter. Ingen ytterligare byggrätt önskas. En avstyckning av de två fastigheterna skulle innebära att de fyra nya fastigheterna får storlekar om ca: 530, 300, 640 och 280 kvm (exklusive skaftväg), se bild 2 nedan. De fyra bostadsrätterna har idag tydligt definierade egna tomter med biluppställning för två bilar samt tillhörande infrastruktur för VA och sophämtning, se bild 3 på nästa sida.

Föreningens önskemål är att kunna avstycka fastigheterna så att bostadsrättsföreningen kan upplösas och bostäderna friköpas. De boende menar att bostäderna idag är svåra att sälja eftersom banker och låneinstitut är restriktiva till att lånefinansiera köp av bostadsrätter i en förening med endast fyra medlemmar.



Bild 1. Fastigheterna ligger i Skälby vid Hjälmvägen.



Bild 2. Fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580 är markerade med röda linjer. Föreslagna nya fastigheter är markerade med gula linjer. Fastigheten Skälby 3:668 nås från Hjälmvägen via en skaftväg som ligger mellan parhusen.



Bild 3. Till vänster är parhuset på fastighet Skälby 3:1580 och till höger är parhuset på fastighet Skälby 3:1579. Mellan huskropparna går skaftvägen in till fastighet Skälby 3:668.

Planeringsförutsättningar

I *Strategi för prioritering – Mindre bostadsprojekt på privatägd mark* (beslutad i KS 2018-05-28, reviderad 2019-12-09) framgår att planärenden för privata bostadstomter där minst två fastighetsägare samordnar sina intressen och begär planbesked gemensamt kan prioriteras för planläggning. Ärendet bedöms ingå i den kategorin.

I översiktsplanen *Järfälla- nu till 2030* (antagen 2014, aktualitetsprövad 2018) redovisas Skälby som ett område med bibehållen karaktär där en varsam förtätning är möjlig med bostäder som är anpassade till den befintliga bebyggelsen. Det kan exempelvis vara att bebyggelsen är av likartad utformning samt har en likartad placering på tomten. Planuppdraget innebär ingen ny bebyggelse utan ska bekräfta den befintliga bebyggelsen, vilket stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

Detaljplanen är från 1962 (B 1962-11-26) och är främst avsedd för friliggande bostadshus i två våningar. Planen reglerar en minsta fastighetsstorlek om 850 kvm, att huvudbyggnad inte får överstiga 140 kvm (garage och uthus får ej överstiga 30 kvm) samt att huvudbyggnad inte får inrymma fler än två bostadslägenheter.

Fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580 är styckningslotter till stamfastigheten Skälby 3:668 och avstyckades 2009 i enlighet med den nu gällande detaljplanen. Skälby 3:1579 är 850 kvm och Skälby 3:1580 är 1005 kvm, dock går skaftvägen till Skälby 3:668 över fastigheten. Skaftvägen är en gemensamhetsanläggning benämnd GA:41.

Analys och överväganden

Föreslagen lösning bedöms som möjlig bland annat med hänsyn till husens placering i relation till gatan. En avstyckning av fastigheterna innebär att minsta fastighetsstorlekar blir ca 280 och 300 kvm, vilket är små storlekar sett till området i stort. Fastighetstorlekarna är inte en ny riktlinje eller ställningstagande av vad som är en god fastighetsstorlek i området utan är ett undantag för det här enskilda fallet och bedöms som rimligt sett till hur fastigheterna är bildade och de befintliga hustyper som finns på platsen idag, d.v.s. parhus.

En avstyckning innebär att två nya fastigheter bildas, vilket betyder att bygglovsbefriade åtgärder är tillåtna på varje fastighet. Det innebär att en mycket stor del av fastigheterna kan hårdgöras vilket ökar dagvattenavrinningen till intilliggande fastigheter. För fastigheterna finns en risk för översvämning från ett klimatanpassat 100-årsregn (med klimatfaktor 1,25). Frågan kommer behöva studeras vidare som en del av planarbetet.

Beslutspunkterna 4 och 5 som föreslår att när förslag till detaljplan finns framtaget ska det sändas på samråd respektive granskning efter beslut från planchef (d.v.s. utan beslut i planutskottet) har sin bakgrund i budgetuppdraget Effektivare och kortare planprocess, Dnr Kst 2016/525. Eftersom förslaget inte innebär en fysisk förändring av bebyggelsen utan är en fastighetsrättslig åtgärd bedöms det som motiverat att korta ned dessa två moment. Planutskottet delges via information.

Barnkonsekvensanalys

Barn och ungdomars livsmiljö bedöms inte påverkas av planen.

Företagskonsekvensanalys

Planen berör bostadsfastigheter och påverkar inte det lokala näringslivet.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt eventuella utredningar som behöver tas fram under planprocessen bekostas av Brf Sandellhusen. Kostnaderna för detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan samhällsbyggnadsavdelningen och ägarna till fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580.

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

Slutsatser

Med hänvisning till beskrivningen i denna tjänsteskrivelse föreslår kommunstyrelseförvaltningen att planutskottet får i uppdrag att påbörja ett detaljplanarbete för berörda fastigheter i syfte att pröva föreslagen avstyckning. Därutöver föreslår förvaltningen att tjänsteskrivelsen godkänns som förstudie. När förslag till detaljplan finns framtaget ska det sändas på samråd respektive granskning efter beslut från planchef.

Johan Bergman
Tf kommundirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen