



2024-04-29

Kommunstyrelsen

KST 2021/441

Detaljplan för Källtorpsvägen 79, fastigheten Kallhäll 6:89, beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen antar detaljplan för Källtorpsvägen 79, fastigheten Kallhäll 6:89.

Ärendet i korthet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny byggrätt för enbostadshus på fastigheten Kallhäll 6:89, som därmed kan styckas av till två fastigheter. Bostadshuset med den befintliga verksamheten, glasmästeri, möjliggörs fortsatt genom att detaljplanen tillåter hantverk och kontor i den nuvarande huvudbyggnaden.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen antar detaljplan för Källtorpsvägen 79.

Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-04-29
2. Plankarta inför antagande för detaljplan Källtorpsvägen 79, fastigheten Kallhäll 6:89.
3. Planbeskrivning inför antagande för detaljplan Källtorpsvägen 79, fastigheten Kallhäll 6:89.
4. Granskningsutlåtande inför antagande för detaljplan Källtorpsvägen 79, fastigheten Kallhäll 6:89.

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att fastigheten Kallhäll 6:89 styckas av till två separata fastigheter. Bostadshuset med den befintliga verksamheten, glasmästeri, möjliggörs fortsatt genom att detaljplanen tillåter hantverk och kontor i den nuvarande huvudbyggnaden. Inom den avstyckade fastigheten tillåts bostadshus med en byggrätt om 200 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad föreslås uppföras med sadeltak, i 1 ½ plan.

Kommunstyrelsen beslutade den 9 september 2021 § 125 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Kallhäll 6:89.

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden 1- 23 december 2022. Granskning genomfördes 18 mars - 7 april 2024. Under granskningen har sex yttranden inkommit, varav ett yttrande från sakägare. Sakägarens synpunkt har beaktats.



Orienteringskarta med fastigheten Kallhäll 6:89 markerad med rött

Analys

Fastigheten Kallhäll 6:89 ligger i ytterkanten av villaområdet Skogstorp inom Bolinderbyn i Kallhäll, där villor och radhus uppfördes på 1940-talet som bostäder för anställda av företaget Bolinders. Villorna i området har byggts till och om under senare år, men enkla sadeltak utgör fortfarande den dominerande takformen.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus i suterräng med ett glasmästeri i suterrängplanet. Verksamheten ska fortsatt möjliggöras i den nya planen.

Planförslaget innebär att fastigheten kan styckas av och att ett nytt enbostadshus kan uppföras på den avstyckade fastigheten. Det nya enbostadshuset placeras framför den befintliga byggnaden, närmare Källtorpsvägen. Bägge fastigheter har sin infart via Källtorpsvägen, där den ursprungliga fastigheten nås via en skaftväg på den nya fastigheten.

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge. Den föreslagna bebyggelsen har anpassats utifrån förutsättningarna på platsen för att hantera bullret och uppnå en acceptabel ljudmiljö.

Överväganden

Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 700 kvm för att säkerställa att det finns tillräckligt med ytor för vistelse, grönska, angöring, parkering samt fördröjning och infiltrering av dagvatten inom respektive fastighet. Byggrätt, volym och utformning är anpassad efter bebyggelsen i närområdet. Den avstyckade fastigheten föreslås få en byggrätt om sammanlagt 200 kvm för huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader.

Fastigheten ligger på cirka 130 meters avstånd från motorvägen E18 som ligger högre belägen än fastigheten och utgör en stor bullerkälla. Under planarbetet har en bullerutredning tagits fram. Utredningen visar att det går att klara riktvärden för trafikbuller enligt gällande trafikbullerförordning om byggnaden uppförs i vinkel så att en tystare sida går att åstadkomma. Riktvärdena för buller klaras då i fasad vid bostadsrummen mot den tysta sidan, och det finns möjlighet till en bullerskyddad uteplats. Planförslaget reglerar att bostadshuset uppförs enligt redovisat alternativ samt att uteplats hamnar i det angivna läget i syfte att säkerställa att en acceptabel ljudnivå uppnås.



Illustrationsplan för den nya bebyggelsen som planförslaget möjliggör

Barnkonsekvensanalys

I vilken utsträckning bedöms ärendet påverka barn? Motivera kort.

Planen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för barn.

Om ärendet bedöms påverka barn, vilka positiva eller negativa effekter bedöms ärendet innebära?

Ärendet bedöms inte påverka barn i större utsträckning. Den närliggande Bolindervallen ger barn och unga som bor inom planområdet möjlighet till rörelsefylld lek och rekreation, och grönytorna norr om fastigheten kan ge möjlighet till naturlek.

Finns en fördjupad barnkonsekvensanalys eller motsvarande i underlaget?

Nej.

Har barn/barnet hörts i frågan?

Nej.

Företagskonsekvensanalys

Planen möjliggör fortsatt den befintliga verksamheten inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägarna som därmed står för kostnaderna för kommunens arbete med planprocessen. Genomförandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Slutsatser

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen antar detaljplan för Källtorpsvägen 79, fastigheten Kallhäll 6:89.

Vesna Jovic
Kommundirektör

Kristina Gewers
Tf Samhällsbyggnadsdirektör

Beslut ska skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen