



2021-06-01

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2021/111

### **Planuppdrag för fastigheten Kallhäll 6:89, Källtorpsvägen 79**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen lämnar positivt planbesked för att pröva möjligheterna att upprätta förslag till en ny detaljplan för fastigheten Kallhäll 6:89.
2. Kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Kallhäll 6:89.
3. Kommunstyrelsen godkänner kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse som förstudie för detaljplanarbetet.

#### **Ärendet i korthet**

Begäran om planbesked har inkommit från privat fastighetsägare på adress Källtorpsvägen 79, Kallhäll 6:89. Fastighetsägarens önskemål är att kunna avstycka sin tomt och att möjliggöra för två fastigheter, varav en ny, om minst 700 kvm. Syftet med planuppdraget är att pröva om fastigheten är lämplig att avstycka och om området är lämplig att bebygga med ytterligare ett bostadshus. Detaljplanarbetet bedöms kunna handläggas med standardförfarande. Förvaltningen föreslår att positivt planbesked lämnas och att tjänsteskrivelsen godkänns som förstudie.

#### **Handlingar**

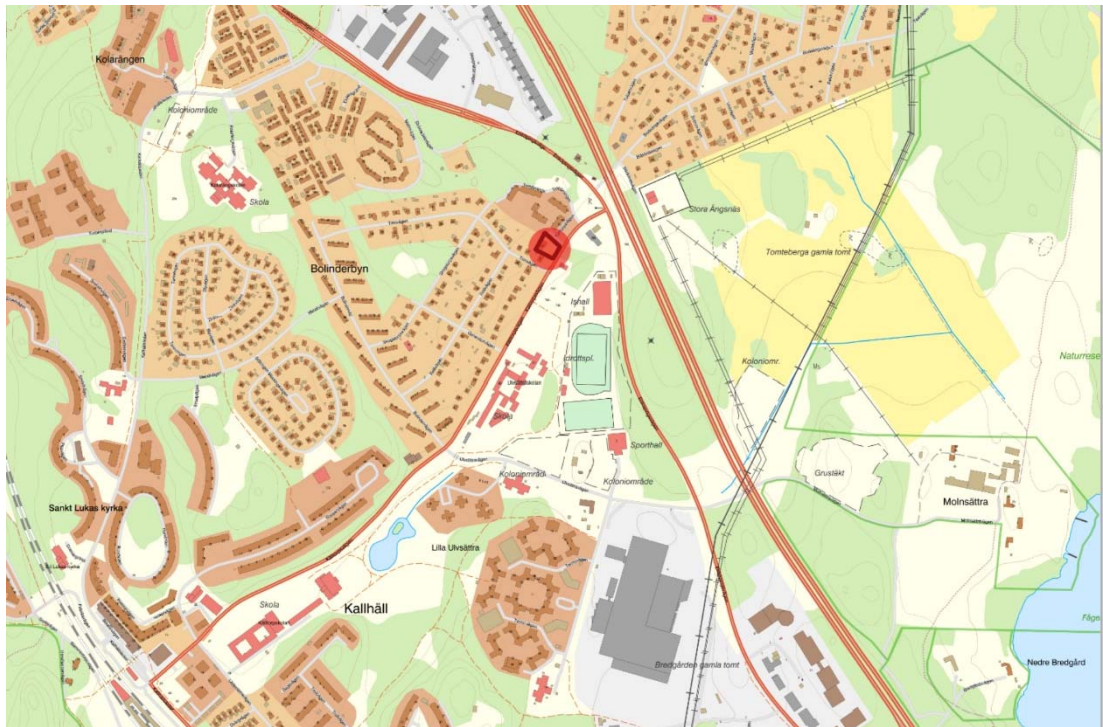
1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-06-01

#### **Bakgrund**

Fastighetsägaren till Kallhäll 6:89, Källtorpsvägen 79 har den 15 april 2021 inkommit med ansökan om planbesked för att möjliggöra avstyckning av sin tomt och därmed möjliggöra för två fastigheter, varav en ny, om minst 700 kvm.

Fastigheten omfattas av detaljplan D 2005-04-14 som medger i huvudsak bostadsändamål samt kontor och hantverk.

Fastigheten Kallhäll 6:89 har en areal på 1405 kvm vilket betyder att de två nya fastighetsstorlekarna kan bli cirka 700 kvm. Marken inom fastigheten sluttar något mot Källtorpsvägen och är bebyggd med ett tvåplanshus om 150 kvm. Byggnaden används som bostad och där finns ett glasmästeri.



Orienteringskarta med fastigheten Kallhäll 6:89.

### Analys

Fastigheten är belägen i Kallhäll, Bolinderbyn som i översiktsplanen *Järfälla – nu till 2030* (antagen 2014) är utpekad som ett område med bibehållen karaktär. Området består idag främst av en- och tvåplansvillor från 1950-talet och utgör en kulturhistorisk värdefull miljö. Ny bebyggelse ska därmed anpassas väl till befintlig bebyggelse avseende skala och utformning. Även tomtstorlek ska anpassas till befintliga tomtstorlekar. Vid komplettering i områden med bibehållen karaktär ska även kraven på allmän lämplighet vara uppfyllda, t.ex. vad gäller kommunala vatten- och avloppsledningar och gator. Projektet bedöms ha liten kommunal påverkan eftersom det går att genomföra utan större påverkan på kommunal mark eller infrastruktur. Förslaget bedöms därmed gå i linje med Järfällas översiktsplan då områdets karaktär bibehålls och krav på allmän lämplighet uppfylls.

Marken sluttar något mot Källtorpsvägen vilket ställer krav på tillgängligheten samt dagvattenhantering vid utformning av nytt bostadshus. Fastigheten ligger cirka 80 meter från drivmedelstation och Enköpingsvägen vilket är sekundär transportväg för farligt gods. Inledande behovsbedömning avgör eventuella utredningar.

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att fastigheten Kallhäll 6:89 har god förutsättning att avstyckas baserat på fastighetens storlek, topografi samt användbarhet. Omgivningen bedöms inte påverkas negativt av förslaget, områdets karaktär bibehålls och trafiksituationen väntas bli oförändrad. En mer begränsad bebyggelseutveckling inom området är motiverad på grund av det mindre centrala läget och den begränsade tillgången till kollektivtrafik. Vid kompletteringar inom området ska kraven på allmän lämplighet vara uppfyllda, t ex gator samt vatten- och avloppsledningar. Hanteringen av dagvatten behöver utredas mer i och med fastighetens kupering. Projektet bedöms ha liten kommunal påverkan. Sammantaget bedöms förslaget gå i linje med Järfällas översiktsplan.



*Ortofoto över det föreslagna planområdet bestående av fastigheten Kallhäll 6:89.*

### **Barnkonsekvensanalys**

Barn bedöms inte påverkas negativt av föreslagen avstyckning.

### **Företagskonsekvensanalys**

Planförslaget möjliggör byggrätt för ett bostadshus och kommer inte att påverka det lokala näringslivet.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som tas fram under planprocessen bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren är informerad om detta och att detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan samhällsbyggnadsavdelningen och ägaren till fastigheten Kallhäll 6:89. Eventuella anpassningar av området till intilliggande allmän platsmark och behov av åtgärder i anslutning till området bekostas av fastighetsägaren.

### **Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att påbörja ett planarbete för att möjliggöra föreslagen avstyckning av fastigheten Kallhäll 6:89 inom detaljplanens bestämmelser. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därmed också att kommunen lämnar positivt planbesked till sökanden samt att godkänna tjänsteskrivelsen som förstudie till detaljplanarbetet.

Vesna Jovic  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

### **Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen