



Dnr 2012/0688 KS. 203

642**Ändring, genom tillägg, av avstyckningsplan nr A9,
del av, Tureberg****Handlingar**

Tillägg till planbeskrivning

Tillägg till genomförandebeskrivning

Tillägg till planbestämmelser

Tillägg till planhandlingar, illustration (område med berörd
kvartersmark markerat på en karta)

Särskilt utlåtande

Bakgrund

Under 1990-talet fick ett antal föråldrade detaljplaner i de södra kommundelarna nya tilläggsbestämmelser. Det planarbete som nu har påbörjats i andra delar av kommunen är en fortsättning på det arbetet. Planförhållandena i berörda detaljplaner är varierande. Det handlar dels om områden som nästan helt saknar bestämmelser och även om områden som kraftigt begränsar fastighetsägarens rätt att bygga normalstora och välanpassade hus eller göra lämpliga avstyckningar. Dessa områden riskerar därmed att förlora sin villastadskaraktär. Dessutom finns planer där små brister i planbestämmelserna kan få stora och oväntade konsekvenser, vilka även de riskerar att gå ut över den karaktär som präglar dessa villastadsområden.

Planarbetet i berörda områden går ut på att anpassa dessa föråldrade och bristfälliga planer så att de stämmer överens med riktlinjerna i kommunens översiktsplan och förslag till ny översiktsplan. Att föreslagna tilläggsbestämmelser närmar sig det normala innebär dock inte att de kommer se ut precis som riktlinjerna överallt. Det handlar snarare både om att utgå från en stomme och att i viss utsträckning anpassa den till lokala förhållanden i särskilda fall. Med den utgångspunkten kan, i viss utsträckning, det som tidigare varit mer vanligt tillåtas även fortsättningsvis. Varje enskild tilläggsbestämmelse grundar sig på en analys och inventering av det specifika fallet.

Avstyckningsplan nr A9, som är aktuell för dessa samrådshandlingar, godkändes 1927-04-07. År 1926 bildades avstyckningsplaneinstitutet och syftet var då att framtida planläggning inte försvåras på grund av olämpliga fastighetsbildningar i områden som inte täcktes av en stadsplan. Planernas tillkomst och utformning kunde ske utan kommunalt inflytande och bebyggelsereglerande verkan saknades.

Enligt plan- och bygglagen, som trädde i kraft 1987, gäller avstyckningsplaner som detaljplaner med utgången genomförandetid. Samma gäller därmed för A9.

Om avsikten inte är att ändra planens huvudsyfte kan man ändra den gamla planen istället för att upprätta en helt ny plan. I sådana fall ska ändringen gälla tillsammans med den gamla planen, men bestämmelser kan läggas till, tas bort eller ges annat tillämpningsområde. Avstyckningsplan nr A9 ändras med det som utgångspunkt.

Syfte

Syftet med ändringen är att skapa bättre förutsättningar för att området även fortsättningsvis ska ha karaktären av villastad. Samtidigt kan fastighetsägarnas rättigheter definieras och garanteras.

Övergripande ställningstaganden

I förslaget till ny översiktsplan (Översiktsplan 2010, Sollentuna kommun) beskrivs hur kommunen ska förhålla sig till villastaden när kommunen utvecklas (se Bilaga, utdrag ur förslag till översiktsplan). Förhållandet mellan bebyggelse och grönstruktur anses särskilt viktigt för villastadens karaktär. Vid en allt för stark förtätning av bebyggelsen kan det förhållandet bli skevt och gå ut över den karaktär som, tillsammans med att husen uppförs friliggande, definierar villastaden. I föreslagen översiktsplan beskrivs även riktlinjer kring hur villastaden lämpligen bör utformas. Tomter under 800 kvadratmeter bör inte förekomma utan planläggning, nya byggnader bör anpassas till tomtens naturliga topografi (särskilt viktigt när tomterna blir mindre), byggnadsarean bör inte överstiga 1/5 av tomtarean eller maximalt 200 kvadratmeter och huvudbyggnad bör inte innehålla fler än två lägenheter. Utöver ovanstående bör minst en taktäckt biluppställningsplats rymmas inom byggrätten.

Detaljplaneändringen

Underliggande detaljplan nr A9 saknar andra bestämmelser än de som framgår av dess plankarta. Det enda som regleras är således en indelning av marken i allmän plats och kvartersmark. Det har inte funnits några bestämmelser tidigare, men eftersom att det nu läggs till innebär förändringen begränsningar jämfört med vad som tidigare varit tillåtet. Tilläggsbestämmelserna ska gälla parallellt med nr A9 och avse endast kvartersmarken inom det område som har markerats på en grundkarta (se Tillägg till planhandlingar, Illustration). Detta innebär bl.a. att gator och allmänna platser inte påverkas av planändringen, det handlar enbart om kvartersmarken ska kunna användas. Av illustrationen framgår vilka fastigheter som berörs.

Nya planbestämmelser

En ny bestämmelse om minsta tomtstorlek, vilken regleras till 800 kvm, baseras på de riktlinjer som nämns i förslag till ny översiktsplan. Bestämmelsen baseras även på att man vill undvika för hög exploatering i området samt bevara villastadskaraktären.

När det gäller byggnadsarean har också riktlinjerna i förslag till översiktsplan följts. Fastighetsägarna får bebygga 1/5 av tomtarean, dock max 200 kvm. Ett viktigt inslag i villastadens karaktäristiska utformning är förhållandet mellan trädgård och byggnadsarea. Man vill därför undvika att byggnaden tar över och villastadens karaktär går förlorad. Önskas större bostadsyta är det tillåtet att bygga i två våningar. Planändringen innebär också att uthus får uppta max 50 kvm av den tillåtna byggnadsarean och att 15 kvm ska reserveras för en taktäckt biluppställningsplats/garage.

Angående huvudbyggnaders placering har det tillkommit bestämmelser. Minsta avstånd från huvudbyggnad till gata ska vara 6 m. Avståndet mellan gata och byggnad ger området en grön och lummig karaktär, vilken är typisk för villastaden, och bör därmed bevaras. Ett avstånd på 4,5 m till grannfastigheten för huvudbyggnader och 2 m för uthus som inte sammanbyggs i tomtgräns gäller.

Byggnadshöjden har reglerats till en högsta byggnadshöjd av 7 m och en högsta nockhöjd av 9 m. Bestämmelsen baseras på att man vill bevara den befintliga skalan i området och tillåtna liknande bebyggelse även fortsättningsvis.

Det har tillkommit bestämmelser avseende bebyggelsens utformning då området är utsatt för buller från närliggande E4:an. Samtliga bostadsrum ska utformas så att de får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Där det inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen ha högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Varje bostad ska dessutom ha tillgång till en uteplats om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Samtliga bestämmelser (se Tillägg till planbestämmelser) är tänkta att ge området bättre förutsättningar att behålla sin villastadskaraktär. Dessutom kan det skapa trygghet då det blir mer tydligt i vilken riktning området kan komma att utvecklas i framtiden.

Michaela Lundqvist