



Dnr 2010/410 KS.203

Ändring, genom tillägg, av detaljplan nr 178, del av, Sjöberg

Handlingar

Tillägg till planbeskrivning

Tillägg till genomförandebeskrivning

Tillägg till planbestämmelser

Tillägg till planhandlingar, Illustration (område med berörd kvartersmark markerat på gällande plankarta samt på en grundkarta)

Särskilt utlåtande

Bakgrund

Under 1990-talet fick en mängd föråldrade detaljplaner i de södra kommundelarna nya tilläggsbestämmelser. Det planarbete som nu har påbörjats i andra delar av kommunen är en fortsättning på samma utveckling. Planförhållandena i berörda detaljplaner är varierande. Det handlar dels om områden med planer som nästan helt saknar bestämmelser och som därmed riskerar förlora sin karaktär som villastad och dels om områden där planbestämmelser kraftigt begränsar fastighetsägares rätt att bygga normalstora och välanpassade hus eller göra lämpliga avstyckningar. Dessutom finns andra planer där små brister i planbestämmelserna kan få stora och oväntade konsekvenser vilket också riskerar gå ut över villastadens karaktär.

Planarbetet i berörda områden består i att anpassa föråldrade och bristfälliga planer till riktlinjerna i gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan. Att föreslagna tilläggsbestämmelser närmar sig det normala innebär dock inte att de kommer att se ut precis som riktlinjerna överallt. Det handlar snarare om att både utgå från en stomme och att i viss utsträckning anpassa den till lokala förhållanden i särskilda fall. På det sättet kan sådant som har varit vanligt tidigare tillåtas även i fortsättningen, åtminstone i viss utsträckning. Varje enskild tilläggsbestämmelse grundar sig på en analys av det specifika fallet.

Den detaljplan som är föremål för dessa samrådshandlingar, nr 178, godkändes 1971-10-28. Istället för att upprätta en helt ny plan för ett område kan man ändra den gamla planen om avsikten inte är att ändra dess huvudsyfte. Ändringen ska i så fall gälla tillsammans med den gamla planen men bestämmelser kan läggas till, tas bort eller ges annat tillämpningsområde. Nr 178 ändras med detta som utgångspunkt.

Syfte

Syftet med ändringen är att förhindra olämplig fastighetsbildning samt att utöka byggrätten mot vad som är normalt i kommunen och lämpligt i området. Samtidigt ska området kunna behålla karaktären av villastad även i fortsättningen.

Övergripande ställningstaganden

Ett förslag till ny översiktsplan (Översiktsplan 2010 Sollentuna kommun) beskriver hur kommunen bör förhålla sig till villastaden när kommunen utvecklas (se även Bilaga, utdrag ur förslag till översiktsplan). Ett särskilt förhållande mellan bebyggelse och grön lummighet ses som viktigt för villastadens karaktär. Med en alltför stark förtätning av bebyggelsen kan 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 lämplig utformning av villaområden. Normalt bör tomter under 800 kvadratmeter 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. Vidare bör minst en taktäckt biluppställningsplats rymmas inom byggrätten.

Detaljplaneändringen

Till detaljplan nr 178 hör en mängd bestämmelser varav några upphävs inom det område som berörs av ändringen (se Tillägg till planbestämmelser). Övriga bestämmelser samt gällande plankarta (se även Bilaga, utdrag ur gällande plankarta samt Bilaga, planbestämmelser enligt tidigare) fortsätter att gälla. Tilläggsbestämmelserna ska gälla parallellt och avser endast kvartersmarken inom det område som har markerats på gällande plankarta samt på en grundkarta (se Tillägg till planhandlingar, Illustration). Detta innebär att allmänna platser (gator och park) inte påverkas av planändringen. Av illustrationen framgår även vilka fastigheter som berörs.

Planändringen behöver inte föregås av miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning eftersom förslaget inte innebär några förändringar som kan innebära betydande miljöpåverkan.

Nya bestämmelser på kvartersmark

En ny bestämmelse om minsta tillåtna tomtarea på 800 kvm innebär att alltför små tomter förhindras från att uppstå. I planområdet finns ett par tomter på ca 800 kvm, varav den ena är mindre än 800 kvm (Edsberg 12:20). Övriga tomter (fem stycken) har en area på mellan ca 1 150 och 1 600 kvm. I planområdets omgivning tillåts ibland tomter på ned mot 800 och ibland inte mindre än 1 000 eller 1 200 kvm. Bestämmelsen ligger hur som helst i linje med föreslagen översiktsplan och en tidigare struken bestämmelse i detaljplan nr 178.

Tillägg till planbeskrivning

2010-12-29
Dnr 2010/410 KS.203
Sidan 3 av 3

Även byggrätten anpassas till riktlinjerna i föreslagen översiktsplan. Samtidigt som en gammal bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea upphävs skapas en ny bestämmelse som till skillnad från den förstnämnda är oberoende av antalet våningar. Detta skapar en utökad byggrätt i de flesta scenarion, åtminstone om byggnader uppförs eller är uppförda i fler än en våning. Med tidigare gällande bestämmelse hade tomtarean ingen betydelse för hur mycket fastighetsägarna fick bygga. De fick bebygga 150 kvm. Ytterligare 40 kvm uthus fick byggas om huvudbyggnaden inte var högre än en våning. Med den nya bestämmelsen blir det istället tillåtet att bebygga 1/5 av tomtarean, dock max 200 kvm. För en tomt på 800 kvm innebär detta en möjlighet att bebygga 160 kvm av tomtarean oavsett om huvudbyggnaden uppförs i en eller två våningar. På tomter som är större än 1 000 kvm innebär det på motsvarande sätt en möjligt att bebygga 200 kvm. Vidare får inte uthus uppta mer 50 kvm av tillåten byggnadsarea och 15 kvm ska reserveras för en taktäckt biluppställningsplats/garage för varje lägenhet som är större än 50 kvm (två lägenheter i varje huvudbyggnad blir tillåtet i och med ändringen). En taktäckt parkering för varje lägenhet anses vara nödvändigt på grund av att området ligger långt från centrala Sollentuna och långt från kommunens pendeltågsstationer. På tomter som ligger centralt och som har bättre kollektivtrafikförutsättningar kan det vara annorlunda. Där kan ibland en taktäckt biluppställningsplats vara tillräckligt oavsett om fastigheten rymmer en eller två lägenheter.

Byggnader ska placeras med hänsyn till punktprickad mark även i fortsättningen (se Bilaga, utdrag ur gällande plankarta). Samtidigt får inte huvudbyggnader placeras närmare än 4,5 m från gräns mot grannfastighet. För uthus gäller minst 2 m från gräns mot grannfastighet. Tidigare gällde enligt byggnadsstadgan (39§) 4,5 m för alla byggnader.

En gammal bestämmelse om att byggnader inte får bli högre än 6,5 m upphävs och ersätts av en ny bestämmelse som istället tillåter 7,5 m. Detta gör det enklare att uppföra en extra våning, en s.k. sluttningsvåning, vilket också blir tillåtet i vissa fall. Uthus begränsas dock till högst 3 m i byggnadshöjd.

Alla nya och gamla bestämmelser för planområdet kan utläsas i dokumenten Bilaga, planbestämmelser enligt tidigare och Tillägg till planbestämmelser.

Stefan Larsson