



Ändring av detaljplan för Ravalnshagen, Kista, Viby. Plan nr D-024-06

Handlingar

- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser, med bilaga
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret)

Bakgrund

Kommunplanen, antagen av kommunfullmäktige 1988-04-18, anger att detaljplanen inom området skall kompletteras med moderna bestämmelser i enlighet med kommunens generella mål för småhusbebyggelse. Avstyckningsplanen som gäller inom området saknar byggnadsreglerande bestämmelser.

Syfte

Syftet med planändringen är att ge området moderna planbestämmelser för bostadsbebyggelse i enlighet med målen i översiktsplanen.

Planområde, ändrade planer

Planområdet omfattar avstyckningsplanen A2 d v s "Ravalnshagen" i Viby. Vägar, vattenområden och allmänna grönytor ingår inte. Den exakta avgränsningen framgår av bifoga karta.

Området är i huvudsak fullbyggt, endast ett tiotal fastigheter är delbara enligt de föreslagna bestämmelserna. Eftersom området är kuperat ställs på många tomter stora krav på terränganpassning av tillkommande bebyggelse. Närheten till sjön Ravalen präglar områdets västra del. Många vägar och ledningar i området är i dåligt skick.

Detaljplaneändringen

Området omfattas av en tidigare avstyckningsplan som inte innehåller några bestämmelser alls och därmed ingen planreglerad rättighet att bygga. Bygglov har hittills i huvudsak beviljats i enlighet med nu föreslagna bestämmelser. Tilläggsbestämmelserna innebär att rättigheten att bygga i enlighet med bestämmelserna fastslås.

Minsta tomtstorlek föreslås bli 800 m². Största tillåtna byggnadsarea blir 1/5 av tomtytan, och maximeras till 200 m². Minsta avstånd till tomtgräns mot grannfastighet föreslås bli 4,5 m för huvudbyggnad och 2,5 m för uthus. Minsta avstånd till gata föreslås till 6 m, eller i undantagsfall 2,5 m för uthus vid svåra terrängförhållanden.

Planbestämmelser som begränsar byggnaders höjd, liksom antal byggnader och antal bostäder på varje fastighet införs. Med tanke på närheten till motorvägen (E4) införs en bestämmelse som anger högsta tillåtna bullernivå inomhus och på uteplats.

För fastigheter där tidigare beviljat bygglov avviker från bestämmelserna föreslås återuppbyggnadsrätt.

Genomförandetiden för planen föreslås till 15 år räknat från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Strandskydd

Inom 100 m från sjön Ravalen råder stranskydd enligt 15 § Naturvårdslagen. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet, som endast omfattar tomtmark. Istället förhindrar planen ny bebyggelse närmare än 12 m från stranden.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse m m

Generellt gäller 3 kap. 1 § och 10 §, 1:a st. Plan- och bygglagen:

"Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan".

"Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av byggnader skall utföras varsamt så att byggnadernas särart beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara".

Inom området finns två oförvanskade byggnader typiska för 1920-talets egna hem-bebyggelse: Viby 12:2 (Moränvägen 2) och Viträven 13 (Verdandivägen 4). Dessa har förutom ursprungliga fasader, taktäckning, fönster och dörrar även tidstypisk färgsättning. Vid renovering eller eventuell om- och tillbyggnad skall husens karaktär bibehållas vad gäller formspråk, material, färger och detaljutformning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Mats Lindström