

Välkommen till samrådsmöte

Ändring och digitalisering av byggnadsplan för del av

Fagerhult

2020-03-18

- En byggnadsplan/detaljplan reglerar användningen av mark- och vattenområden
- Byggnadsplan/detaljplan prövar om ett område är lämpligt för en viss användning, till exempel bostäder, skola, handel, industri.
- Genom byggnadsplan/detaljplan tar kommunen ställning till allmänna och enskilda intressen.
- Planen gäller tills en ny byggnadsplan/detaljplan tas fram

Vad är en byggnadsplan / detaljplan?

- Marken delas in i allmän platsmark, kvartersmark och vatten
- Detaljplanen kan reglera utformning – storlek, höjd, placering.
- En detaljplan består av
 - Plan- och genomförandebeskrivning
 - Plankarta med bestämmelser (juridisk bindande)
 - Grundkarta
 - Fastighetsförteckning

PLANKARTA
PLANBESTÄMMELSER

Plankarta efter svensk standard med tekniska bestämmelser för byggnadsplanering, 2011. Uppdaterad enligt SFS 2011:10. Markens utformning och utnyttjande ska vara i överensstämmelse med denna standard.

GRUNDKARTA
Grundkarta enligt SFS 2011:10. Grundkartan ska vara i överensstämmelse med denna standard.

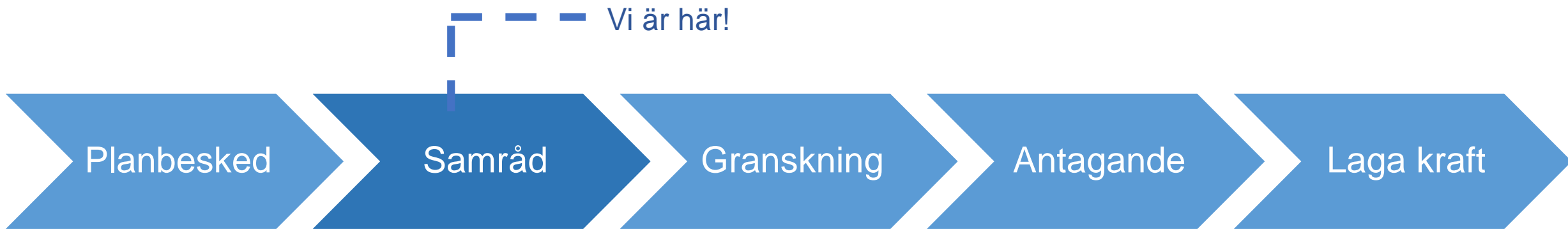
FASTIGHETSFÖRTECKNING
Fastighetsförteckning enligt SFS 2011:10. Fastighetsförteckningen ska vara i överensstämmelse med denna standard.

BRÄNNINGE GÅRD, HABO KOMMUN
Plan- och genomförandebeskrivning
Förhandskopierad
2013-09-04

Samrådshandling
habokommun.se

HABO KOMMUN

Vad är en byggnadsplan / detaljplan?



Vi är här!

Planbesked

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Byggnadsnämnden tar ställning till planbesked, positiv eller negativt

Förslag på detaljplan skickas till berörda myndigheter och sakägare

(4 veckor)

En underrättelse skickas till berörda myndigheter och sakägare tillsammans med en samrådsredogörelse

(4 veckor)

Granskningsutlåtande som sammanfattar alla synpunkter som inkommit tas fram.

Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige antar detaljplanen

Tre veckor efter att protokollet har justerats vinner planen laga kraft.

Planprocessen

Varför gör vi denna ändringen?

Kommunen har fått flera förfrågningar från boende i Fagerhult om att de önskar att bygga till sitt hus eller bygga ett större garage men fått avslag då byggnadsplanen bara medger 125 m² huvudbyggnad och maximalt 30 m² garage.

Efter dagens mått är detta relativt lite. Idag är det också mest vanligt att sätta en procentsats för hur stort man får bygga och 25% är det som oftast används för villabebyggelse. I Fagerhult varierar dock tomterna rätt mycket i storlek och det är därför vi har valt att sätta en maximalutnyttjandegrad om 250 m² för att det inte ska bli för stor variation i storlek på bebyggelsen.

Varför inte en ny detaljplan?

Vi har valt att inte upprätta en ny detaljplan av två skäl:

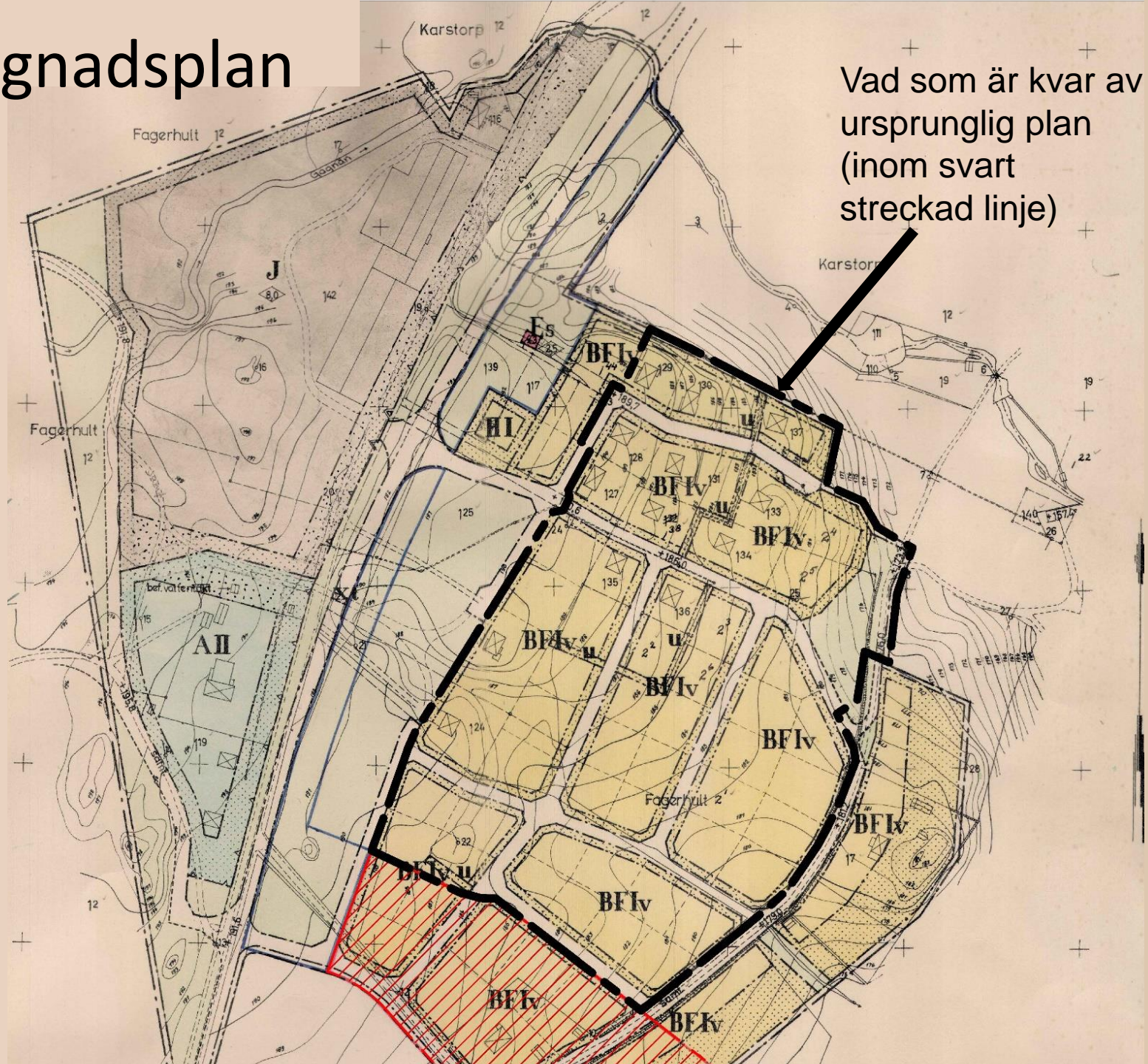
- Planområdet är redan utbyggt.
- Vid framtagande av en ny detaljplan måste vi pröva lämpligheten utifrån dagens lagstiftning, vilket kanske skulle medföra att vissa hus ligger på platser som efter dagens mått kanske inte klarar lagkraven för buller till exempel. I Fagerhult är det relativt små ändringar som behöver göras för att planen uppnår de önskemålen som har kommit in till oss, då är en ändring enklare.

Bakgrund för ändringen



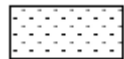
Byggnadsplaner i Fagerhult idag

Gällande byggnadsplan som antogs 1962



I gällande byggnadsplan får du bygga så här:

- B Mark med denna beteckning får endast användas för bostadsändamål



Marken får inte bebyggas.

- u Kallas ofta u-områden. På mark som har beteckningen **u** får inga anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska ledningar.
- F Mark som har beteckningen **F** får endast bebyggas med fristående hus. På denna mark får huvudbyggnad vara maximalt **125** m² och garage/uthus maximalt **30** m².
- I Mark med romerska siffran **I** får byggnad uppföras med högst en våning.
- v Mark med **v** får du inreda vind
- Iv Mark med beteckningarna **Iv** får huvudbyggnad ha en byggnadshöjd på 5,6 meter.

Gällande planbestämmelser innan ändring



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - Egenskapsgräns
- + - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

PARK₁ Lekplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁ 30% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂ 25% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, dock maximalt 250 m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Endast radhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Endast friliggande villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

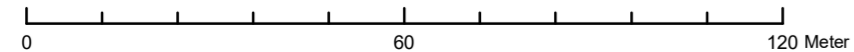
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Skala 1:1 200



Grundkarta över del av Fagerhult i Habo kommun
Fastighetsindelning: 01-2020
Markkomplettering: Januari 2020
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgörs av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestyrkes
Habo den dag månad år
Målor Limani
Tekniska förvaltningen

Ändring och digitalisering av byggnadsplan för

FAGERHULT

16-GUT-533



Planförfattare:

Mari Helene Opdal

SAMRÅDSHANDLING


Upprättad: 2020-02-11

(Godkännande:)(201x-xx-xx) (av:)

Antagande: av:

Laga kraft:

Diarienummer: BN-19-512

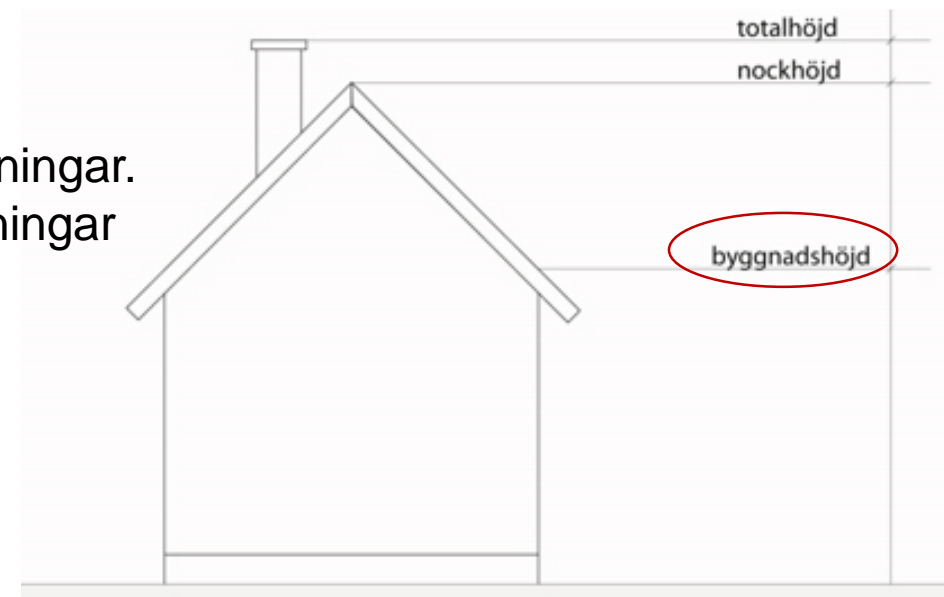
- B Mark med denna beteckning får endast användas för bostadsändamål
- PARK₁ Mark med denna beteckning får endast användas som lekplats (Fagerhult 2:9)
-  Marken får inte förses med byggnad, (gäller huvudbyggnad och komplementbyggnad så som garage och uthus). Gäller inte för friggebodar och attefallshus om de ligger 4,5m från tomtgräns.
- f₁ Mark som har beteckningen f₁ får endast bebyggas med radhus. (Fagerhult 2:15)
- f₂ Mark som har beteckningen f₂ får endast bebyggas med friliggande villor.

- e_1 30% Du får bygga 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet, i detta fall det samma som fastighetsarean. Bestämmelsen gäller endast för radhusen på Fagerhult 2:15
- e_2 25% Du får bygga 25% av fastighetsarean, dock maximalt 250 m² (huvudbyggnad och komplementbyggnad). Utöver detta får du bygga friggebod och attefallshus och övriga bygglovsbefriade åtgärder. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovsbefriade-atgarder/>

5,6

Den maximala byggnadshöjden är 5,6 meter.

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- På mark som har beteckningen **u** får inga anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska ledningar finnas.



9 mars – 5 april 2020

Samråd. Alla handlingar skickas ut till berörda sakägare och myndigheter för samråd. Har du synpunkter på förslaget har du nu möjlighet att yttra dig.

April – maj 2020

Efter samrådet justeras handlingarna. Yttranden som har kommit in under samrådet besvaras i en samrådsredogörelse. En underrättelse och samrådsredogörelsen skickas ut till berörda sakägare och myndigheter för granskning. Du har nu möjlighet att yttra dig en gång till.

Maj eller Juni 2020

Efter granskningen sammanställs de yttrandena som kommit in under granskningen i ett granskningsutlåtande. Ändringen av byggnadsplanen antas av byggnadsnämnden på sammanträde i maj eller juni 2020.

Juni eller juli 2020

Tre veckor efter att byggnadsnämndens protokoll har justerats vinner ändringen laga kraft, om ingen överklagar antagandet.

Tidplan

Om du har några frågor eller funderingar
tveka inte att höra av dig till
Mari Helene Opdal
036 442 81 38
eller
marihelene.opdal@habokommun.se
innan den 5 april



Frågor?