



Ändring genom tillägg till
**DETALJPLAN FÖR
BOSTÄDER I SANDSJÖN**
Svenljunga kommun, Västra Götalands län

Enkelt planförfarande

INNEHÅLL

Planhandlingar:

- Tillägg till planbeskrivning
- Karta (som visar vilka områden som ändringarna omfattar)
- Samrådsredogörelse

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med den gällande detaljplanen (laga kraft 2008-12-12) är att möjliggöra uppförandet av en bostadsbebyggelse i anslutning till Lysjön. Planen omfattar cirka 60 friliggande enbostadshus med en god anpassning till terrängen. Av de cirka 60 fastigheter som tillskapas är 12 stycken redan bebyggda och knappt 50 nya.

Syftet med tillägget är i huvudsak att justera byggrätten så att lika stora byggnader medges på samtliga nya tomter respektive de redan bebyggda samt att reducera det minsta avståndet mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns något.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden fattade den 15 juni 2009 ett beslut (§ 69) om att sända ut planförslaget på samråd.

Behovsbedömning

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planbestämmelser

Planbestämmelserna i den gällande detaljplanen har visat sig inte vara adekvata för ett lämpligt genomförande. Planbestämmelserna föreslås därför ändras på ett antal punkter.

Syftet med ändringarna är att möjliggöra lika stora huvudbyggnader på samtliga idag obebyggda tomter, reglerade med bestämmelsen e_2 i gällande detaljplan. Begränsningen att byggnadsarean inte får vara större än 10 % av fastighetsarean tas bort. Samma princip för byggrätten gäller även för bestämmelsen e_1 , där begränsningen till 10 % av fastighetsarean också tas bort.



Vidare förändras bestämmelsen om att huvudbyggnaden måste placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns till 4,5 meter. Avståndet för garage/carport är oförändrat, 6,0 meter.

Bestämmelsen om vilken höjd färdigt golv ska ha i relation till förbindelsepunkten stryks. Orsaken är att en del av husen kommer att ligga lägre än intilliggande gata. Avloppet kommer i det fallet att pumpas till allmän spillvattenledning. Risken för att avloppsvattnet stiger upp i huset hanteras med backventiler istället för en nivåskillnad.

I ett av områdena som är markerat på tillhörande karta (område 1) hävs förbudet mot att uppföra byggnader. I samband med de markarbeten som har genomförts i området har den höjd som området omfattar tagits bort varför förbudet inte är nödvändigt. I det andra området (område 2) ändras utnyttjandegraden från e_1 till e_2 .

Ändringarna redovisas i tabell 1.

	Gällande lydelse	Föreslagen lydelse
Utnyttjandegrad e_1	Endast friliggande hus. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 10 % av fastighetsarean, dock max 140 m ² . Därutöver får komplementbyggnader uppföras om högst 40 m ² BYA.	Endast friliggande hus. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är max 140 m ² . Därutöver får komplementbyggnader uppföras om högst 40 m ² BYA.
Utnyttjandegrad e_2	Endast friliggande hus. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 10 % av fastighetsarean, dock max 160 m ² . Därutöver får komplementbyggnader uppföras om högst 50 m ² BYA.	Endast friliggande hus. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är max 160 m ² . Därutöver får komplementbyggnader uppföras om högst 50 m ² BYA.
Placering	Huvudbyggnad vid friliggande hus ska placeras minst 6,0 m från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns.	Huvudbyggnad vid friliggande hus ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage/carport ska placeras minst 6,0 m från gata och minst 2,0 m från gräns mot natur eller annan bostadsfastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns.
Byggnadsteknik	Lägsta höjd på färdigt golv ska vara 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt.	Bestämmelsen utgår.

Tabell 1: Planbestämmelser

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring är 5 år från den dag då ändringen vinner laga kraft. Genomförandetiden för underliggande plan förlängs att gälla samma tid som ovan.

Tidplan

Beslut om samråd	juni
Samråd	juni
Antagande	augusti
Laga kraft	september

Övrigt

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms uppfylla de kriterier som ställs i PBL 5 kap 28 § och genomförs därför med enkelt planförfarande.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Svenljunga kommun har anlitat Radar arkitektur & planering AB för upprättandet av erforderliga handlingar. Kommunal handläggare är Susanne Norberg vid Miljö- och byggheten i Svenljunga kommun.

.....
Susanne Norberg
Svenljunga kommun

.....
Oskar Götestam
Planeringsarkitekt FPR/MSA