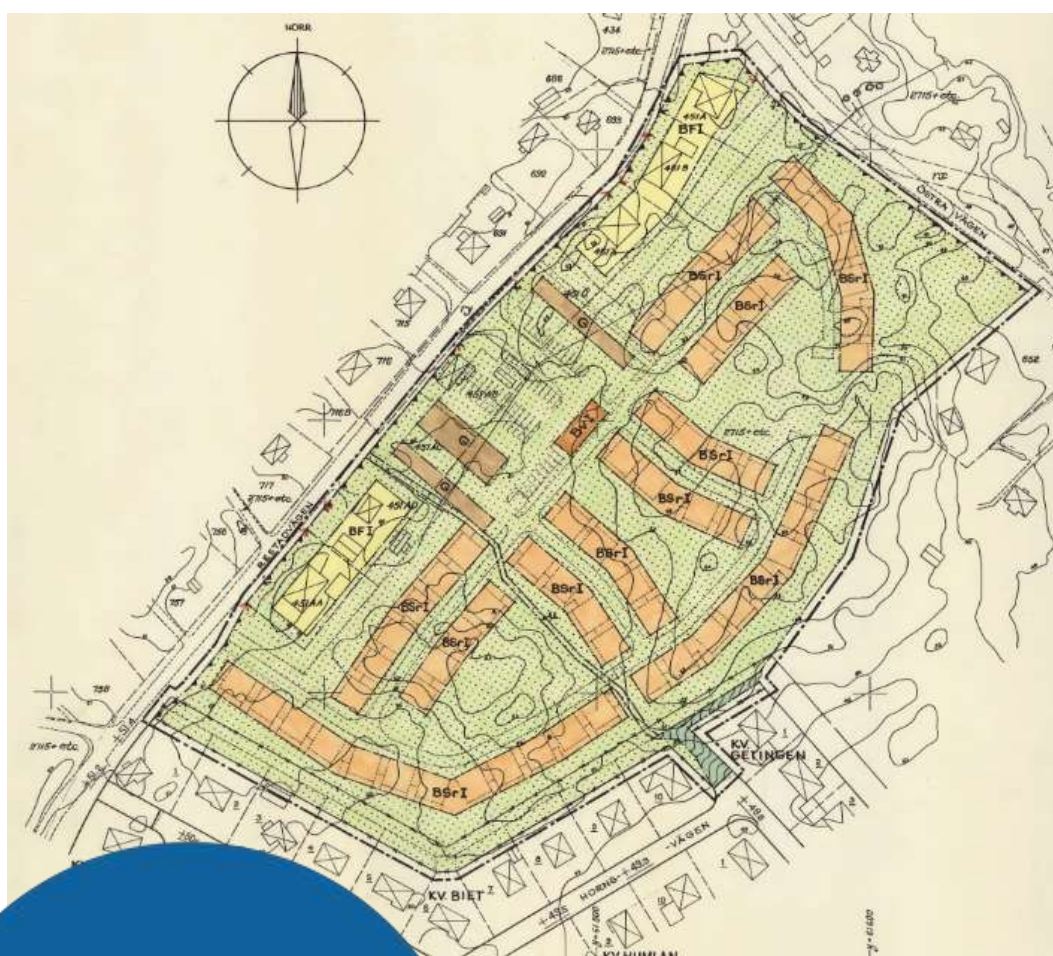




# Ändring av Stadsplan nr 127, Område begränsat av kv. Biet, Restad- vägen och Östra vägen, Vänerns kommun



**ANTAGANDE-  
HANDLING**

## **PLANBESKRIVNING**

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Planuppdrag november 2018  
Upprättad februari 2019  
Reviderad april 2019

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar hur långt detaljplanen har kommit. Planeringsarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Ändring av stadsplanen har tagits fram av planhandläggare Hamdi Alsayed och Anette Klang på uppdrag av Byggnadsnämnden.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING .....	4
Uppdrag .....	4
Syfte.....	4
Handlingar .....	4
Förändringar .....	5
Ursprunglig plankarta.....	6
Tomtindelning .....	7
Planbestämmelser .....	8
Organisatoriska frågor .....	10

# PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

## Uppdrag

Den 6 november 2018 § 93 beslutade byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av stadsplan nr 127, Område begränsat av kv. Biet, Restadvägen och Östra vägen. Genomförandetiden har gått ut varför planen kan ändras, ersättas eller upphävas.

## Syfte

Syftet med den ursprungliga stadsplanen är att tillåta bostäder i form av rad- och kedjehus samt några fristående bostadshus.

Ändringen föreslås för att korrigera att stadsplanen överensstämmer med tomtindelningen för området. I dag ligger ett par bostadshus på mark som inte får bebyggas. Under årens lopp har avvikelser mot stadsplanen beviljats genom bygglov. De avvikelser som har beviljats mot bestämmelserna i stadsplanen handlar om byggnation på mark som inte får bebyggas, överskriden byggnadshöjd, överskridet våningsantal samt avvikelse från angiven takvinkel.

I samband med att ändringen görs så kommer planen att moderniseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och Svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i stadsplanen tolkas och i den ändrade plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras idag.

## Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning (finns hos Plan- och bygglov)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

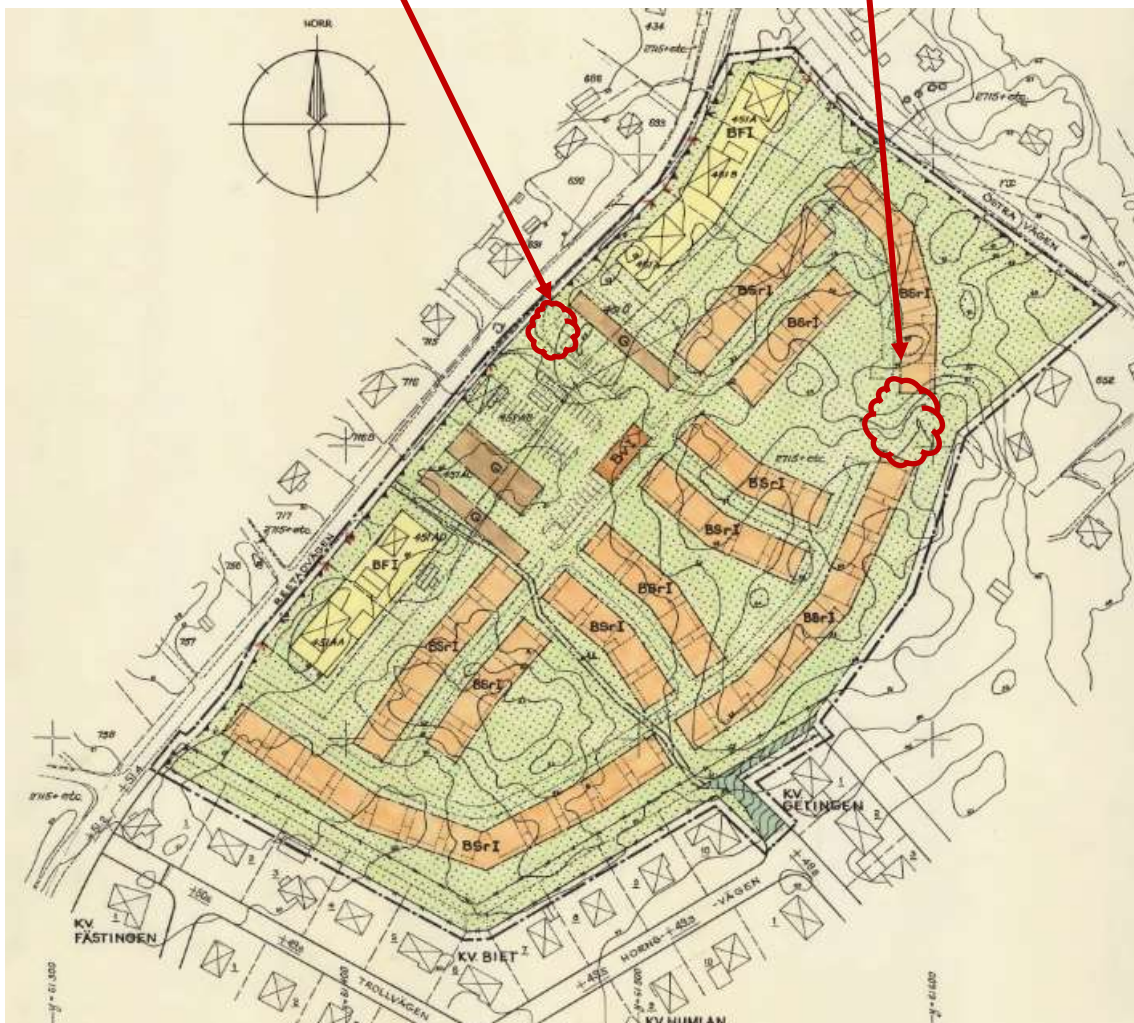
Som underlag finns även Beskrivning, laga kraft 1967-12-05.

## Förändringar

Ändringen innebär att mark som inte får bebyggas har minskats ner inom planområdet. Det gäller generellt för samtliga fastigheter inom planområdet, men framförallt på de två fastigheter som inte stämt överens med tomtindelningens bestämmelser. Tomtindelningen har lagts in på plankartan, då den numera utgör en planbestämmelse. Även en byggrätt för den befintliga transformatorstationen med tillhörande u-område har lagts in på plankartan.

Byggrätt för transformatorstation och u-område ut mot gatan.

Prickmark tas bort för att anpassas till befintliga byggnader







## Planbestämmelser

I stadsplaner från tiden före 1970 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i stadsplanen tillsammans med hur de är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2018-08-01.

### Gränser

Ursprunglig bestämmelse	Tolkad bestämmelse
Stadsplanegräns	Planområdesgräns
Områdesgräns	Användningsgräns
Bestämmelsegräns	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Egenskapsgräns och Administrativ gräns
Gräns för föreslagen tomt (Återfinns i Tomtindelning från 1971)	Fastighetsindelingsgräns

### Bestämmelser

Ursprunglig bestämmelse	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
Park eller plantering	PARK	Park	
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.	B	Bostäder	
Med Bv betecknat område får endast användas för värme-central, tvättstuga, samlingslokal och dylik gemensamhetsanläggning	E <sub>1</sub>	Tekniska anläggningar för bostädernas behov.	
	E <sub>2</sub>	Tekniska anläggningar, transformatorstation.	Kompletterat för befintlig transformatorstation.
Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.	f <sub>1</sub>	Endast friliggande bostadshus.	
Med Sr betecknat område får bebyggas endast med rad- eller kedjehus.	f <sub>2</sub>	Endast rad- och kedjehus.	



Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.		Marken får inte förses med byggnad.	Förändring från ursprungsplanen: prickad mark har minskats.
Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.	u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Ett u-område har lagts till mellan gatan och transformatorstationen.
Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.	e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Förändring från ursprungsplanen: byggnadsarean har ökat från 20 till 25 %.
Med G betecknat område får endast användas för garageändamål.	e <sub>2</sub>	Byggnadens användning ska vara garage.	
Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.		Högsta nockhöjd i meter.	Förändring från ursprungsplanen: våningsantal ersätts med nockhöjd i kombination med byggnadshöjd.
Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.		Högsta byggnadshöjd i meter.	Förändring från ursprungsplanen: byggnadshöjden ökas.
Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 40 grader.		Takvinkeln får vara mellan 35 och 40 grader.	Förändring från ursprungsplanen: komplettering med en lägsta takvinkel.
I kvartersgräns som betecknats med fyllda trianglar skall hänsyn till trafiksäkerheten icke tillåtas in- och utfart mot gata för körtrafik.		Utfart får inte finnas.	
		Genomförandetiden är 5 år från att denna ändring vunnit laga kraft.	Planen får en ny genomförandetid som räknas från det datum ändringen vinner laga kraft.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd februari 2019. Samrådet gäller detta första förslag, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter finns möjlighet att omarbeta förslaget.
- Granskning april 2019. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut.
- Byggnadsnämnden antar planen i maj 2019.
- Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum beslutet om att anta planen har vunnit laga kraft.

Genomförandetid innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN