

Västerby 5:101

Ny inriktning i planarbetet

Planbesked 2013 för att:

- Upphäva äldre detaljplan som säger L, lantbruk
- Göra det möjligt att bygga nya större bostadshus och uthus

Västerby 5:101

Länsstyrelsen och vår bygglovavdelning vill ha planstöd för att kunna behandla aktuellt bygglov.

Detaljplanen kan "uppdateras" med ett s. k. tillägg.

Utanför Nämndö, på norra delen av Orrön



Bygglovsansökan: Nya fritidshus på Orrön

Fastigheten har en areal av ca 33 000 m².

NULÄGE:

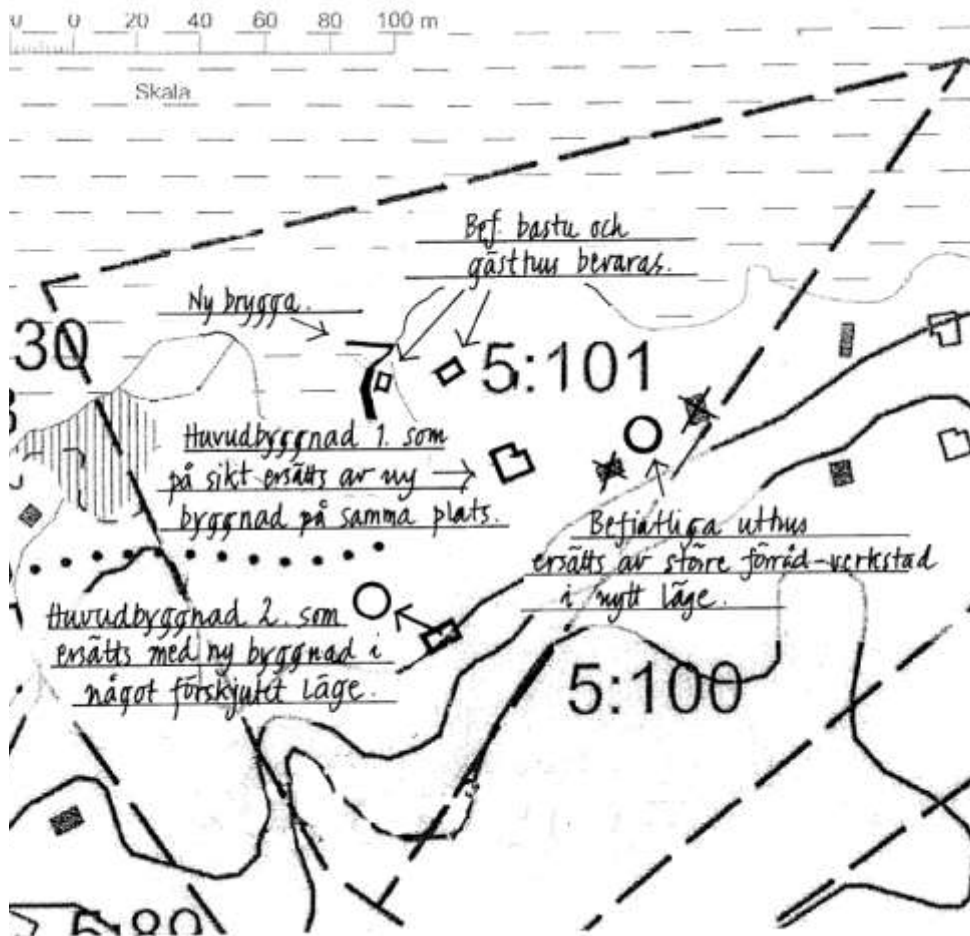
Två enkla fritidshus, en mindre gäststuga, bastu och ett antal mindre uthus.

ANSÖKAN:

Två nya huvudbyggnader ersätter två mindre fritidshus.

Två mindre uthus ersätts av en större verkstad på ca 100 m².

Bygglov verkstad kan lämnas med stöd av gällande plan.



ncipskiss som visar hur fastighetens bebyggelse önskas utvecklas på sikt

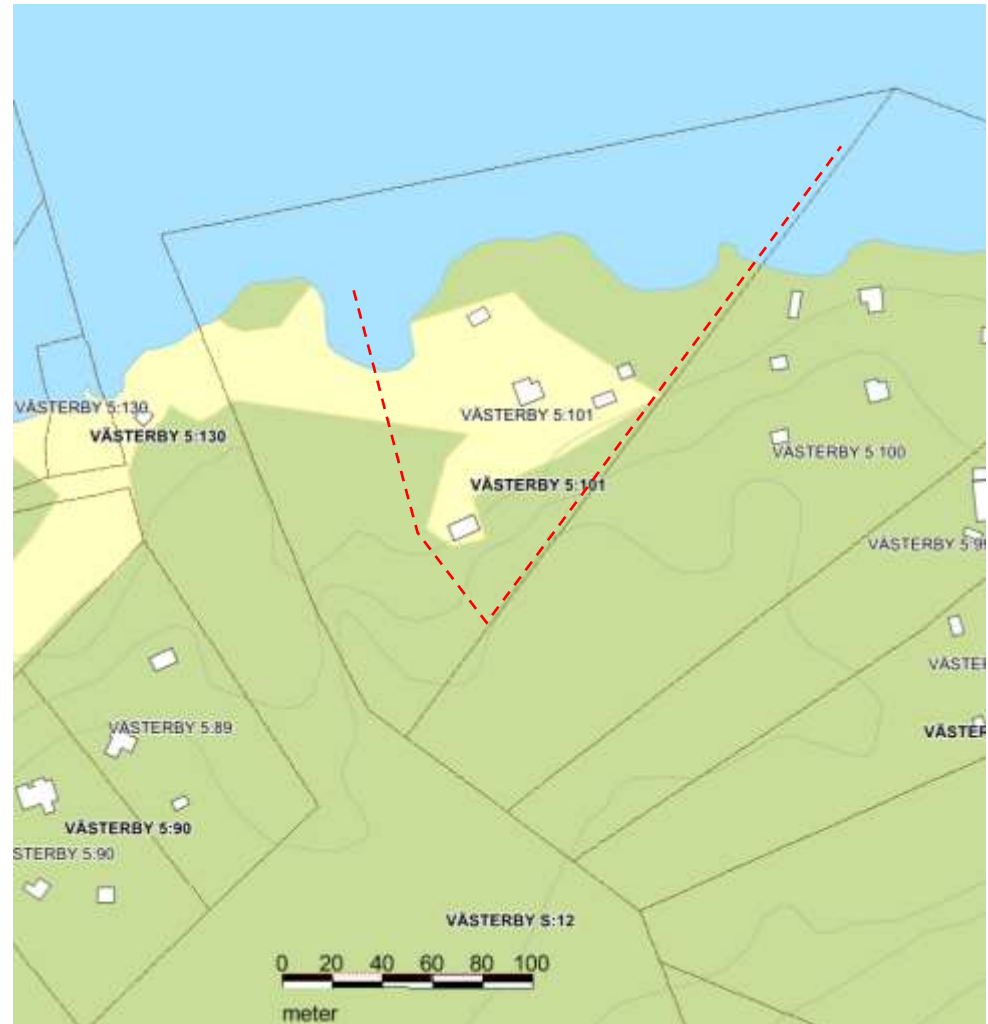
Hus o bryggga från väster



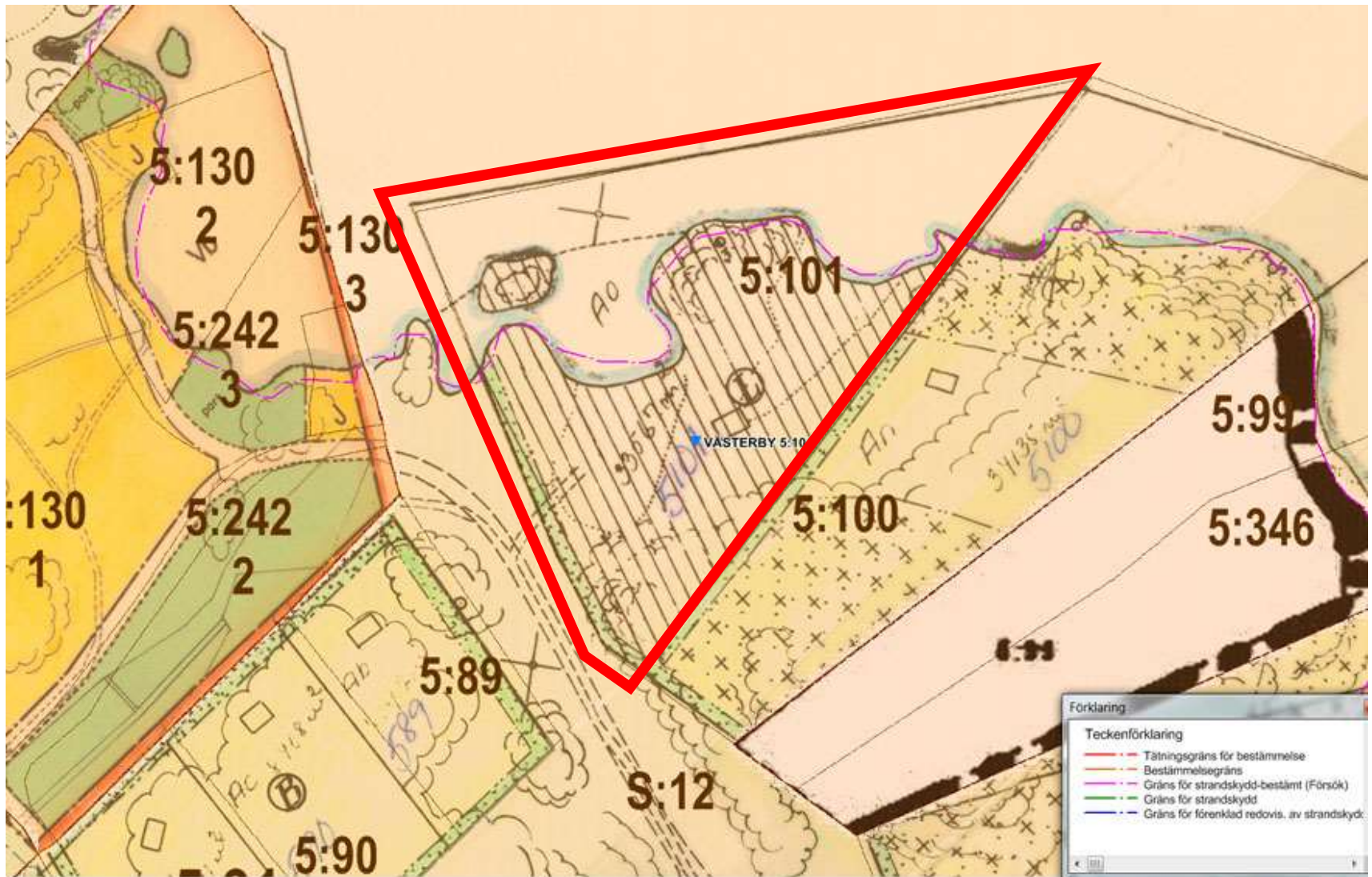
Byggnader på fastigheten idag

Hela fastigheten på 33 000 m²
är inte bebyggd.

Nya byggnader bör placeras
inom etablerad tomtplats.



Gällande planer



Tidigare uppdrag

- Ansökan om planbesked tillstyrks vad gäller upphävande av gällande detaljplan.
- Ansökan om planbesked avstyrks vad gäller upprättande av ny detaljplan.
- Nya bygglov får därefter prövas på fastigheten utan stöd av detaljplan.

Ny inriktning

- Ansökan om planbesked tillgodoses genom ett tillägg till gällande detaljplan.
- Nya bygglov kan därefter prövas på fastigheten med stöd av gällande detaljplan + tillägget.

Tillägg

- Användningen av kvartersmarken ska vara bostäder
- Högst två huvudbyggnader om 150 kvadratmeter byggnadsyta vardera medges inom kvarteret.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 30 meter från strandlinjen
- Inom kvarteret får uthus och verkstad ej upptaga mer än sammanlagt 120 m² byggnadsyta.
- Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år från den dag beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

Planbestämmelser, önskemål

- utgör område för jordbruksändamål, i bestämmelserna till byggnadsplanen betecknat som L uttytt, "Med L betecknat område skall utgöra område för jordbruk och fiske".
- I fastighetsregistret anges att fastigheten är en småhusenhet med fritidsbostad för 1-2 familjer.
- I första hand måste användningsbestämmelserna ändras från L till B. I övrigt önskas att detaljplanens bestämmelser möjliggör den utveckling av fastigheten som jag skisserat.
- Med utgångspunkt från andra "nyare" detaljplaner som upprättats på Orrön kan följande sägas:
- - tomt ska vara minst 3000 m², någon önskan om att dela fastigheten finns inte varför minsta tillåtna yta inte behöver regleras i denna plan
- - tomt mindre än 1 ha får bara ha en huvudbyggnad och tomt större än 1 ha får ha ytterligare en huvudbyggnad, bör uttryckas så att två huvudbyggnader kan byggas inom fastigheten och att gästhuset också accepteras
- - inom med B betecknat område får huvudbyggnad vara max 150 m², mina byggplaner rymms inom en sådan begränsning
- - uthus får vara max 50 m², här önskas att ytan anges till max 100 m² för ett större förråd/uthus
- Övriga bestämmelser kan utformas enligt kommunens praxis för Orrön.
- - avstånd till gräns minst 6 meter
- - avstånd till gräns för uthus minst 4,5 meter
- - avstånd mellan hus minst 9 meter
- - byggnad får utföras i ett plan med inredd vind ej högre än 5 meter, eventuellt kan två våningar prövas
- - uthus får vara max 2,5 meter högt
- - tvåvåningshus får ha en största taklutning av 30 grader
- I övrigt är jag beredd att diskutera utformningen av detaljplanen och att göra de skisser, ritningar och illustrationer som kommunen bedömer som nödvändiga för att upprätta ny detaljplan för min fastighet.