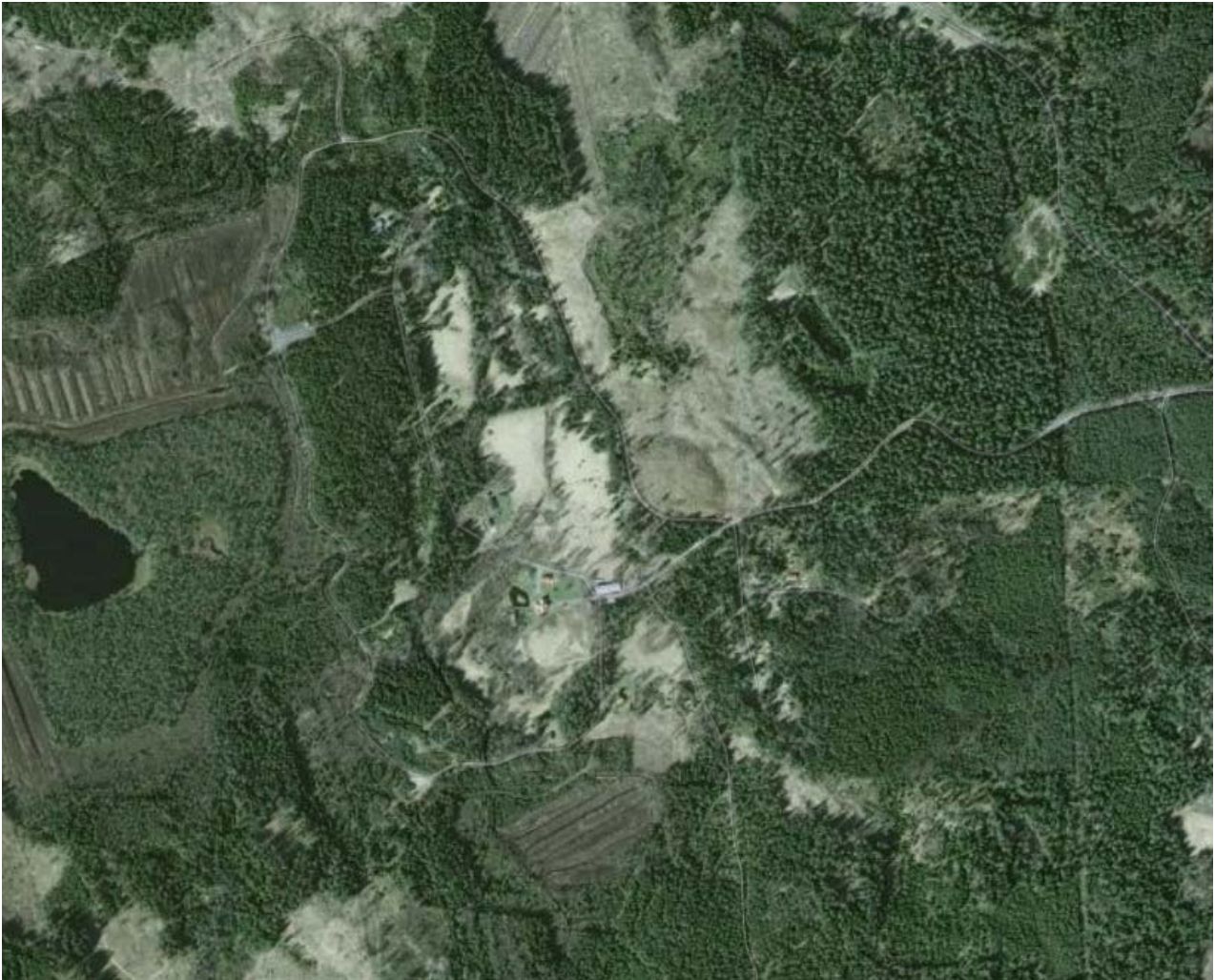




LAGA KRAFT



Tillägg till detaljplan för  
**Gereby 1:2 M.M.**

Karlsborgs kommun, Västra Götalands län  
Dnr B 2014-0212



## HANDLINGAR

Detaljplan fastställd 1976-08-11 - bestämmelser och beskrivning i separata handlingar  
Tillägg till detaljplan för Gereby 1:2 M.M.  
Fastighetsförteckning, daterad 2015-02-10.  
Samrådsredogörelse 2015-04-23.

**Tillägget gäller tillsammans med underliggande detaljplan för Gereby 1:2 M.M. och ska läsas tillsammans med den.**

## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Som tillägg till befintliga bestämmelser i den ursprungliga planen gäller följande för områden markerade med nedanstående symboler på tillägget till plankartan:

### UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Huvudbyggnad får högst uppta 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea och uthus/garage får högst uppta 60 m<sup>2</sup>.
- e2 Byggnadsarean är 25 procent av fastighetsarean.

### UTFORMNING



Högsta nockhöjd i meter från medelmarknivån invid byggnaden är 6.0 meter.

## UPPHÄVDA PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser i den ursprungliga planen upphör att gälla i planbeskrivningen:

- 4 § Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats

På tomtplats som omfattas med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd areal än 80 m<sup>2</sup>. Fristående uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större areal än 20 m<sup>2</sup>.

- 6 § Byggnads höjd

- 1 mom. På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

2 mom. På med B betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

Följande bestämmelser i den ursprungliga planen upphör att gälla i plankartan:

I Antal våningar

## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

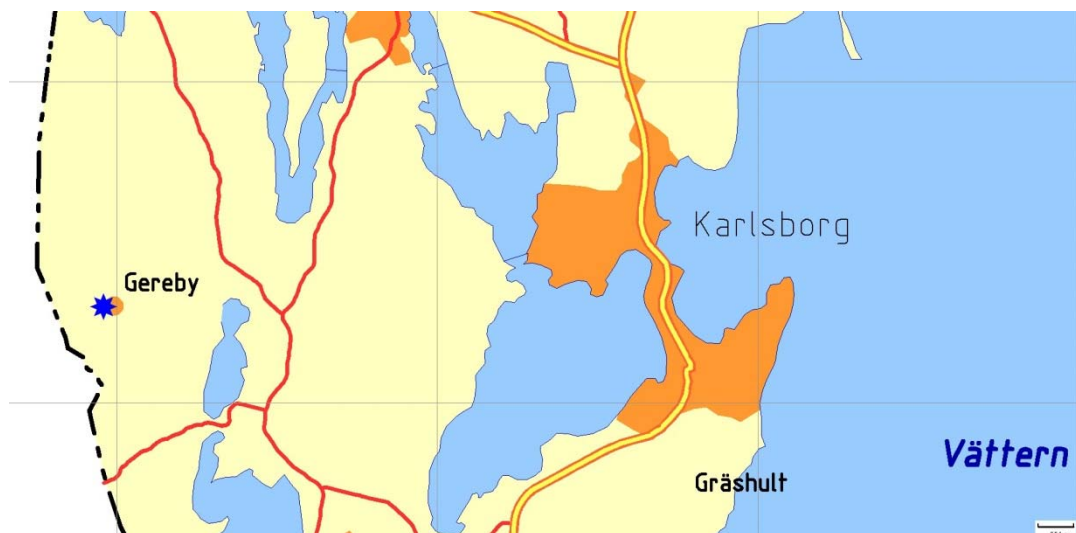
Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med tillägget är att anpassa byggrätterna i planen till dagens behov.

Planområdet är beläget ca 3 km väster om Gällsjöns norra strand. Fritidshusområdet har byggts ut på 12 fastigheter och är tillbyggt på några av de redan bebyggda fastigheterna. Ungefär en tredjedel av områdets fastigheter är bebyggda och tillväxten i området är svag, de flesta fritidshusen byggdes på 1980-talet eller tidigare.

Gällande plan tillåter en byggnadsarea på 80 m<sup>2</sup> huvudbyggnad samt uthus på 20 m<sup>2</sup>. Marken får användas till bostadsändamål. Efterfrågan finns att bygga större vilket inte bör vara något problem i området som har väl tilltagna fastigheter där de minsta ligger runt 1500 m<sup>2</sup> och de flesta mellan 2-3000 m<sup>2</sup>.



Planområdet omfattar ca 30 ha och är beläget ca 3 km väster om Gällsjöns norra strand vilket ligger i den västra delen av Karlsborgs kommun.

Avgränsningen av planområdet läggs till att gälla för hela området som Gereby 1:2 M.M. gäller för.

#### TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avloppshanteringen sker idag enskilt. Om underlaget för avloppshanteringen skulle öka över en viss punkt kan avloppshanteringen komma att medföra krav på gemensam avloppslösning. Exakt var denna gräns är går inte att säga då det är flera faktorer som spelar in. Underlaget handlar om både antal anslutna fastigheter och mängderna de kan förväntas generera. Tillbyggnad, ombyggnad och nybyggnad är åtgärder som kan göra att underlaget ökar och kommer förr eller senare medföra att en gemensam avloppslösning kommer att krävas.

I och med osäkerheten kring framtidens utveckling av området är det omöjligt att precisera placeringen av reningsverket eller reningsverken som möjligtvis kommer att behövas. På grund av detta avsätts inte något område för avloppshanteringen. Det framtida behovet kommer att avgöra var och om något reningsverk kommer att krävas, varpå ett beslut om att frångå detaljplanen för dess placering och byggnation tas i byggnadsnämnden.

#### TIDPLAN

Planprocessen regleras i 5 kap plan- och bygglagen. Pågående skede är markerat i fet stil.

#### *Samråd*

Dialog med Länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, sakägare, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. (mars - april)

#### ***Antagande***

Tillägget antas av byggnadsnämnden. (april)

#### *Laga kraft*

Tillägget vinner laga kraft ca 4-5 veckor efter antagandet om detta beslut inte överklagas. (maj)

Tillägget beräknas vinna laga kraft i maj 2015 om inget oförutsett inträffar och tillägget inte överklagas eller prövas.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### UNDERLIGGANDE DETALJPLAN

Detaljplan för fritidshusområde Gereby 1:2 M.M. gäller för området. De medger Bostadsändamål, fristående hus i en våning (BFI) där byggrätten är 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 20 m<sup>2</sup> för uthus är byggnadshöjden 3,5 meter respektive 2,5 meter.

### ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen från 2014 redovisas området som planlagt område för fritidshusbebyggelse.

### RIKSINTRESSE

Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret, 3 kap 9 § miljöbalken.

### KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden beslöt 2014-10-23, § 59 att ge plan- och byggenheten i uppdrag att utarbeta ny detaljplan för Gereby fritidshusområde.

## FÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSN

Tillägget innebär att tillåten byggrätt utökas från 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 20 m<sup>2</sup> för uthus samt byggnadshöjden 3,5 meter respektive 2,5 meter. Byggrätten blir större för både huvudbyggnad och för uthus/garage samtidigt som byggnadshöjden ändras till nockhöjd eftersom byggnadshöjd är en bestämmelse som kan vara svårtolkad.

Eftersom byggnadernas höjder är reglerade med nockhöjd finns här inget syfte med att även reglera antalet våningar varför den bestämmelsen tas bort.

Den nya byggrätten är på fastigheter med bestämmelsen e<sub>1</sub> "Huvudbyggnad får högst uppta 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea och uthus/garage får högst uppta 60 m<sup>2</sup>." och med bestämmelsen e<sub>2</sub> "Byggnadsarean är 25 procent av fastighetsarean."

Förslaget innebär reglering av byggrätten inom befintliga fastigheter för bostadsändamål för att tillgodose dagens behov och för att överensstämna med befintlig bebyggelse.

Tillägget till detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planen möjliggör inte någon tillståndspliktig verksamhet eller annat ändamål som kräver att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Ett genomförande av tillägget bedöms inte heller innebära att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. En miljökonsekvensbeskrivning för tillägget har därför inte upprättats.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **GENOMFÖRANDETID**

Tilläggets genomförandetid är 5 år från det datum tillägget vinner laga kraft.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Tillägget har upprättats i samarbete med kartingenjör Anita Spetz som har bidragit med kartmaterial och fastighetsförteckningen.

Johan Hellborg

Planarkitekt