

5

1

Detaljplan för Klövsjö 5:289 och 5:295 – 5:335
f d Byggnadsplan för 5:16, 5:28 och 5:289 m.fl
(etapp 1) i Bergs kommun

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Enkelt planförfarande

- A. Tillägg till PLANBESKRIVNING Sid 2-3
- B. Förändring av och tillägg till PLANBESTÄMMELSER Sid 4
- C. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING Sid 5

5 sidor varav denna nr 1.
Danderyd 2005-05-03

Reviderad efter plansamråd: 2005-10-17

LINDEBERG VISION Ab
arkitekt

Karlsrovägen 2B, Box 618, 182 16 Danderyd
Tel. 08-544 99 300, Fax 08-755 45 07

Hans von Kantzows väg 50, 734 00 Hallstahammar
Tel. 0220-170 50, Fax 0220-516 22

bygg@livision.se

www.livision.se

A. TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

Underliggande byggnadsplan, fastställd 1982-07-02 av länsstyrelsen i Jämtlands län, gäller jämsides med nedan beskriven planändring.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av följande:

- Detta tillägg till planbeskrivningen (A)
- Förändring av planbestämmelserna (B)
- Genomförandebeskrivning (C)

BAKGRUND

Ny exploatör och ägare för området är Sångbäcken Projekt AB som i en tidigare skrivelse (2004-09-28) till byggnadsnämnden i Bergs kommun ansökt om planändring med bl a utökad byggrätt och antal lägenheter per tomt.

Miljö- och Byggnadsnämnden är enl beslut (2004-10-21) positiva till en planändring som förutsättes kunna ske genom enkelt planförfarande där sökanden utför och bekostar erforderliga handlingar.

Omfattning och tidpunkt för planering av eventuella framtida etapper inom angränsande, idag obebbyggda delområden är för närvarande inte kända. Planering av dessa kommer alltså att ske i särskild ordning.

Sångbäcken Projekt AB har givit Lindeberg Vision Ab, arkitekter i uppdrag att upprätta detta förslag till planändring.

PLANÄNDRINGENS SYFTE

I samband med att aktuellt område överlåtits på annan exploatör önskar den nya ägaren göra viss modernisering av planens bestämmelser, så att kommande exploatering kan anpassas till dagens önskemål och behov.

PLANÄNDRINGEN

Tanken är att området skall exploateras med gruppbyggda flexibla fritidshus som ges permanent standard. Husens storlek och utformning varieras med utgångspunkt i såväl behovet av terränganpassning som efterfrågan på bostadsyta och större frihet vad gäller funktionsplaneringen. Byggrätten ökas därför till 150 kvm byggnadsyta för huvudbyggnad och 30 kvm för uthus eller annan gårdsbyggnad.

Primära utgångspunkter har varit att:

- + Möjliggöra vistelse under längre perioder (ej endast vintersäsong)
- + Tillgodose det ökade behovet av att kunna väva ihop distansarbete och fritidsboende.
- + Avsätta en separat och avskild avdelning (flexidel) med möjligheter till flera funktioner såsom uthyringsdel, arbetskontor, generationsboende, musikrum, konstateljé m m. Denna flexibla del skall förses med eget våtutrymme och pentry.

Flexidelen skall helt ingå i huvudbyggnad eller alternativt för att bryta ner skalan på huvudbyggnaden, integreras med denna som en ihopkopplad egen byggnadskropp med invändig förbindelse.

Flexidelen skall alltså inte ses som uthus eller annan gårdsbyggnad.

Den större byggnadsytan för huvudbyggnaderna ger också möjlighet till hus med två bostäder, endera i form av parhus eller med de båda lägenheterna i varsitt plan. Sistnämnda kan vara speciellt lämpligt då husen byggs med sluttningsvåning. När sådan är aktuell, tillåts inte vindsinredning. Det bör dock vara möjligt att inreda sovloft, något som kan ses som ett tillbehör till fritidsboende. Bestämmelsen om största hushöjd utgår, då det inom flertalet tomter finns relativt kraftiga lutningar. Det är viktigt att undvika stora markingrepp för att få en anpassning till en begränsande hushöjd. I de fall vinden inreds (utan sluttningsvåning) tillåts en taklutning med upp till 40 grader, medan i de fall där huvudbyggnaderna byggs med sluttningsvåning kan taklutningen begränsas. Även uthusen ges en måttlig taklutning. Områdets bebyggelse utformas med tanke på att underlätta släckningsarbetet vid brand och motverka spridning av brand. Vägsystemet skall alltså utformas med bärighet för tunga fordon. Då underliggande detaljplan är fastställd före 1987, gäller den generella bestämmelsen enligt byggnadsstadgan i tidigare byggnadslagstiftning, som föreskriver att avståndet mellan byggnad och tomtragrens skall vara minst 4,5 meter. Enligt gällande lagstiftning kan bygglov med mindre avvikelse från planbestämmelse med grannemedgivande dock meddelas. Det är viktigt att avståndet mellan huvudbyggnad och gräns mot granntomt i så fall inte underskrider 4,0 meter med tanke på risken för brandspridning.

I första hand den del av tillfartsvägen, som leder söderut från planområdets norra tillfart, ges sådan standard att trafiken kan dubbelriktas. Detta helt i enighet med tidigare gällande plan. Sångbäckens Samfällighetsförening har uttryckt önskemål om att tillfartsvägen i sin hela längd ges likartad utformning. Denna fråga inklusive kostnadsfördelning får diskuteras i samråd med Samfällighetsföreningen.

Bergs kommun utreder frågan om en framtida gemensam anläggning för avloppsvattnet från planområdet och angränsande bebyggelseområden med läge ev söder om allmänna huvudvägen 315.

I väntan på att en sådan gemensam anläggning kommer en tillfällig infiltrationsanläggning för avloppsvattnet från planområdet att anordnas på ägarnas mark söder om sydost om planområdet.

Planområdets vattenförsörjning kommer att ske från borrade brunnar i anslutning till den norra områdestillfarten. Vattenkapaciteten i närmast liggande, befintliga brunnar norr om planområdet bedöms ha en så god kapacitet att vattentillgången inte kommer att påverkas negativt av att nya brunnar tillkommer nedströms. I samband med att de nya brunnarna provpumpas kontrolleras dock vattennivån i befintliga, närliggande brunnar.

Förutom uppvärmning med el och ved kommer alternativa uppvärmningsmetoder att prövas av exploatören.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

Genomförandetiden har satts till femton år för de bestämmelser som ändrats. För att detta skall vara meningsfullt förutsätts att kommunen medger att underliggande detaljplan (byggnadsplan från 1982) med stöd av intentionerna i till denna hörande beskrivning får genomföras vad gäller kvarvarande planbestämmelser.

B. FÖRÄNDRING OCH TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Med fet stil anges tillkommande bestämmelsetext och förändringar i befintlig text.
Underliggande byggnadsplan, fastställd 1982-07-02 av länsstyrelsen i Jämtlands län, gäller jämsides med denna ändring.

4 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS**1 mom Antal byggnader**

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom Byggnadsyta

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad **inte uppta större byggnadsyta än 150 kvm. Härutöver får uthus eller annan gårdsbyggnad ha en byggnadsyta om högst 30 kvm.**

3 mom Antal lägenheter i huvudbyggnad

På med F betecknat område får huvudbyggnad **icke inrymma mer än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.**

5 § BYGGNADS UTFORMNING**1 mom Våningsantal**

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas. **I sistnämnda fall tillåts inte vindslreddning. Sovloft får dock anordnas. När sluttningsvåning ej förekommer medges vindslreddning.**

2 mom Utgår**3 mom Takvinkel**

Huvudbyggnad **utan** sluttningsvåning får ha en taklutning på högst 40 grader. För huvudbyggnad **med** sluttningsvåning gäller att takets lutning inte får överstiga 25 grader. Uthus eller annan gårdsbyggnad får ha en taklutning på högst 25 grader.

6 § ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

För planändringen är genomförandetiden femton (15) år räknat från och med dagen efter det att ändringen vunnit laga kraft.

Anmärkning

§§ 1-3 gällande planområdets användning, mark som inte får bebyggas och byggnadssätt kvarstår i oförändrat skick.

C. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

I beskrivning tillhörande underliggande byggnadsplan, fastställd 1982-07-02 av länsstyrelsen i Jämtlands län, finns ett avsnitt med rubriken "PLANGENOMFÖRANDE". Vad som sägs däri gäller fortfarande med undantag för att exploatören nu är en annan, husproduktionen kommer att ske på annat sätt och att utbyggnadstakten helt anpassas till marknadens efterfrågan.

Eventuellt erforderlig förbättring av tillfartsvägens standard för att möjliggöra dubbelriktad trafik på hela det avsnitt som ingår i detaljplanen, sker i samverkan med Sångbäckens samfällighetsförening. Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder genomförs med anledning härav.

Exploatören ansvarar för erforderliga standardförbättringar av tillfartsvägen från planområdet till delen av gamla allmänna landsvägen.

Danderyd 2005-05-03

Reviderad efter plansamråd: 2005-10-17



Rein Lindeberg-L, Arkitekt SAR/MSA

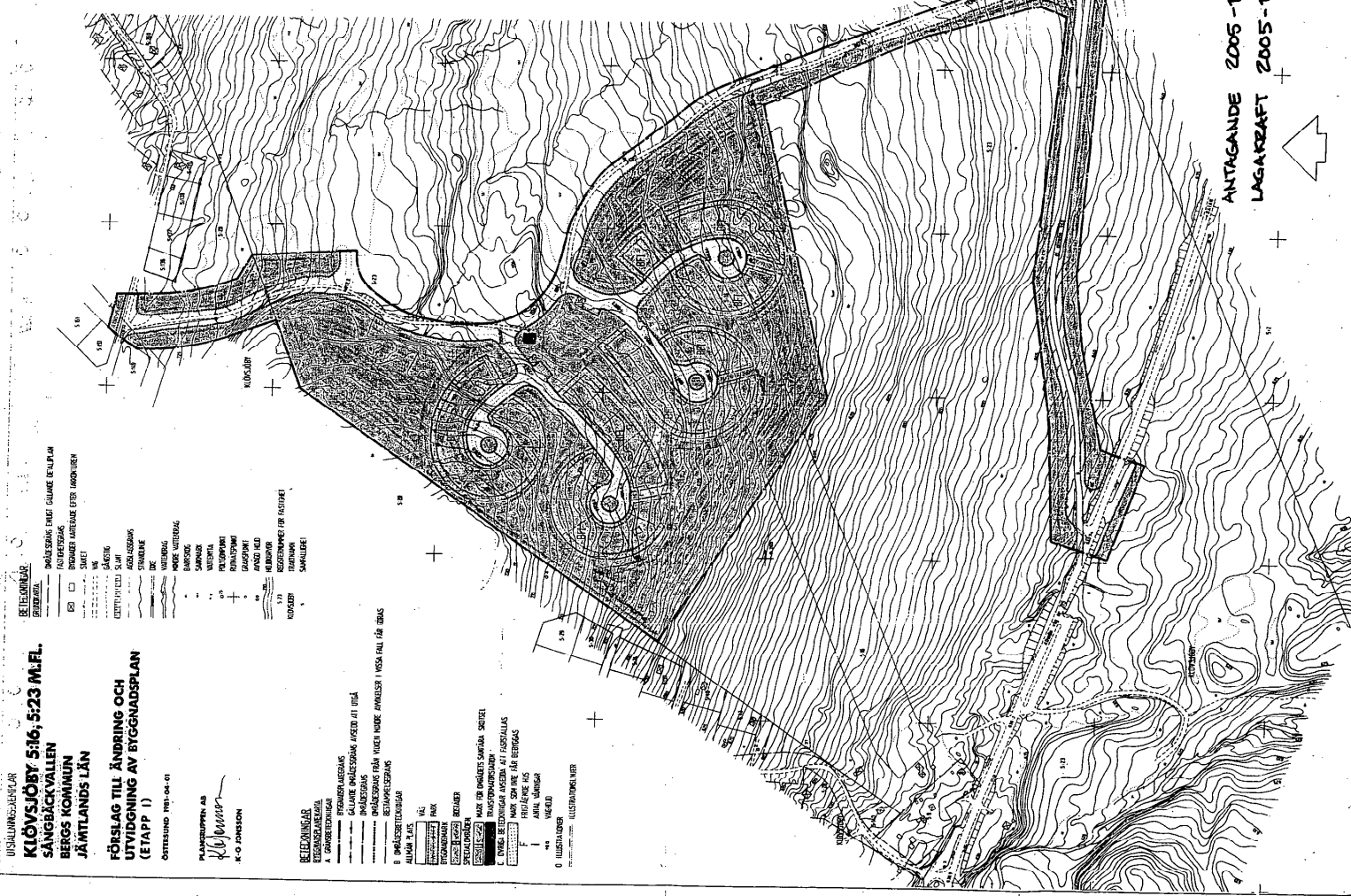
LINDEBERG VISION Ab
arkitekter

US-BAKGRUNDSREDOVISNING
KLÖVSJÖBY 516, 5:23 M.F.L.
SÅNGBÄCKVÄGEN
BERGS KOMMUN
JÄMTLANDS LÄN

**FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH
 UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN
 (ETAPP 1)**
 OTTENSUND 1993-04-01

PLANBYGGNAD AB
 KLOVSJÖBY
 K.O. JANSSON

- BELEGGNINGAR**
- A. GÅRDSBEGRENNING
 - B. GÅRDSPÅRENS BÄN
 - C. ÖVRIG BELEGGNING AVSEENDEN PÅ FÄSTHÅLLAS
 - D. TRÄSKAPPLÅN
 - E. VÄGG
 - F. GÅRDSPÅRENS BÄN
 - G. ULLSTÄLLNING
 - H. ULLSTÄLLNING
 - I. ULLSTÄLLNING
 - J. ULLSTÄLLNING
 - K. ULLSTÄLLNING
 - L. ULLSTÄLLNING
 - M. ULLSTÄLLNING
 - N. ULLSTÄLLNING
 - O. ULLSTÄLLNING
 - P. ULLSTÄLLNING
 - Q. ULLSTÄLLNING
 - R. ULLSTÄLLNING
 - S. ULLSTÄLLNING
 - T. ULLSTÄLLNING
 - U. ULLSTÄLLNING
 - V. ULLSTÄLLNING
 - W. ULLSTÄLLNING
 - X. ULLSTÄLLNING
 - Y. ULLSTÄLLNING
 - Z. ULLSTÄLLNING



ANTAGANDE 2005-10
 LAGARRAFT 2005-11



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M