

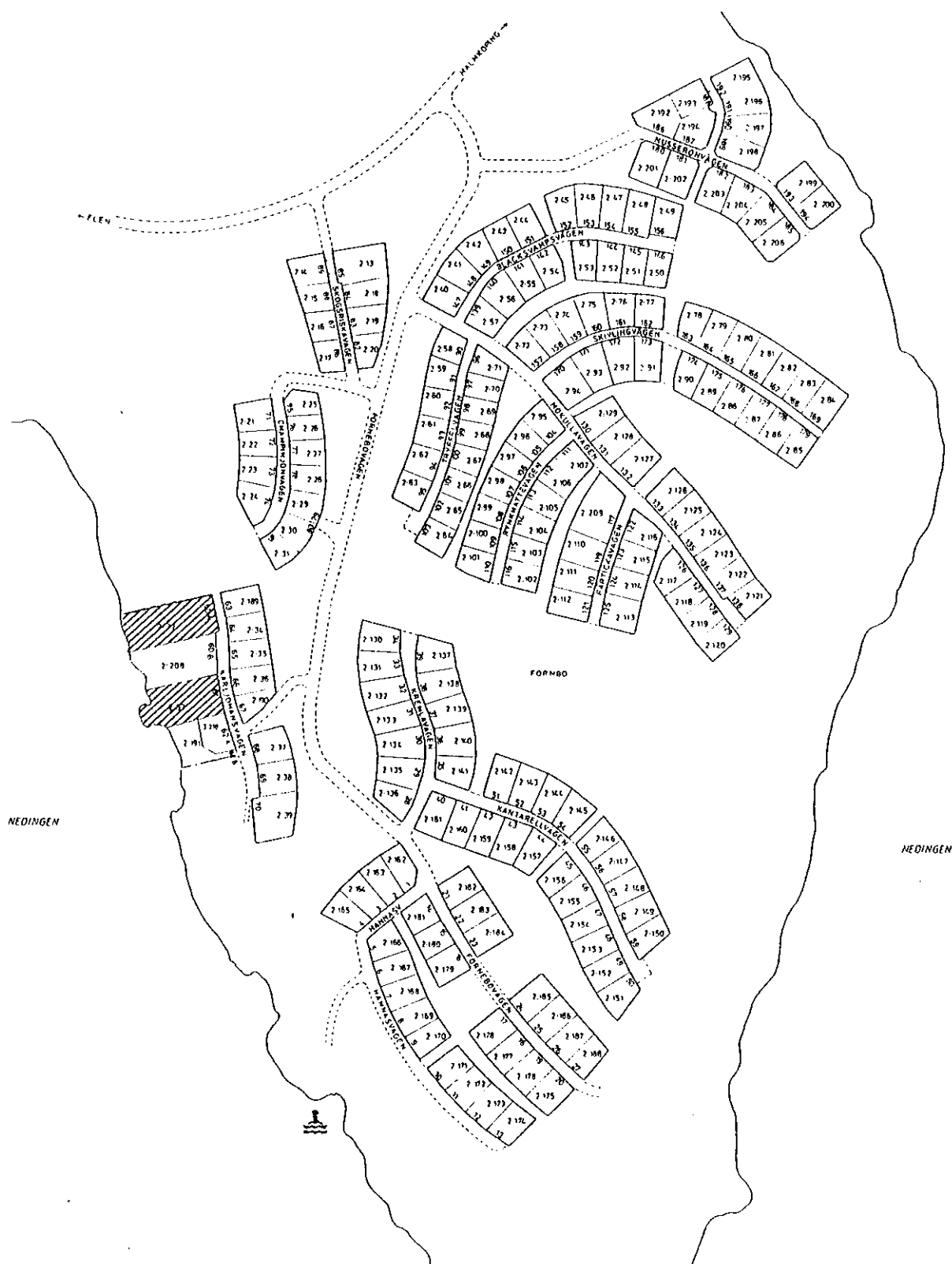
UPPRÄTTAD ÅR 1986 AV

Skala 1:8000

BELECKNINGAR

FÖRNBÖ	TRAKTNAMN
2 13	TRAKTNUMMER
1 85 1 86 1 87	ADRESSNUMMER
SKOGSRISKAV	
1 88 1 89 1 90	

Fastigheter som inte berörs av ändrade planbestämmelser.



Ändring av detaljplan för FORNBO FRITIDSOMRÅDE inom Lilla Malma, Flens kommun.

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1997-01-27.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av planbestämmelser i separat handling. Avsikten är att bestämmelserna skall gälla tillsammans med gällande planers plankartor och övriga bestämmelser. Till planförslaget hör också denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

LÄGE OCH OMFATTNING

Fornbo fritidsområde är beläget på en halvö i sjön Nedingen, söder om riksväg 55 mellan Flen och Malmköping. Planförslaget omfattar samtliga fastigheter inom Fornbo fritidsområde förutom fastigheterna Fornbo 2:32 och 2:33.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Området omfattas av totalt sex detaljplaner fastställda 1966-10-21 och 1974-12-11 respektive antagna 1988-03-09, 1991-01-23, 1991-04-18 och 1995-06-22. Detaljplanerna från 1966 och 1974 gav förutsättningarna för utbyggnad av fritidsområdet. De övriga detaljplanerna omfattar enstaka fastigheter och innebär endast justeringar av de ursprungliga planerna.

Byggrätterna inom området varierar enligt följande:

- * Fastigheterna **Fornbo 2:32 och 2:33** har bildats kring äldre permanentbostäder, som tillhörde Fornbo gård. Där anger gällande plan byggrätten till totalt 200 m² bruttoarea ovan mark.

- * För fastigheterna **Fornbo 2:191, 2:208 och 2:210** anges byggrätten till sammanlagt 140 m² bruttoarea ovan mark, varav huvudbyggnad får uppta maximalt 100 m² och ett uthus maximalt 40 m².
- * Fastigheterna **Fornbo 2:37-39** var bebyggda med fritidshus redan när de ursprungliga detaljplanerna upprättades. Här medger gällande plan huvudbyggnader på upp till 100 m² byggnadsarea (BYA) och ett uthus per tomt om högst 40 m² BYA.
- * För samtliga övriga fastigheter inom området är byggrätten maximerad till 80 m² BYA för huvudbyggnad och till 40 m² BYA.

För fritidsfastigheterna inom området gäller dessutom följande generella bestämmelser:

- På varje tomt får en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Inom fastigheterna Fornbo 2:192 - 206 får dock "erforderligt" antal uthus uppföras.
- Huvudbyggnader får endast inrymma en bostadslägenhet.
- Byggnader får uppföras i högst en våning, till en största byggnadshöjd (=takfotshöjd) av 3,0 meter för huvudbyggnad respektive 2,5 meter för uthus och med en taklutning av högst 30°. Vind får inte inredas.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden uppdrog 1996-04-16, § 62, till Plan- och byggkontoret att genomföra en ändring av bestämmelserna betr tillåten byggnadsarea inom Fornbo fritidsområde. Bakgrunden till beslutet är att nämnden anser att dessa bestämmelser bör utformas mer enhetligt utan att den totala byggrätten per fastighet utökas.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Totalt har 195 fastigheter styckats från stamfastigheten i överensstämmelse med gällande detaljplaner. Idag är alla fastigheter utom 17 bebyggda.

Inom Fornbo fritidsområde finns ett gemensamt vattenverk med ytvattentäkt i sjön Nedingen. Från vattenverket leds dricksvatten året runt i gemensamma ledningar direkt till cirka 70 fastigheter inom området och till gemensamma vintertappställen.

Några gemensamma avloppsanläggningar finns inte inom området. Dessutom råder generellt förbud mot att installera VC inom området. Undantag kan ges under villkor att sluten tank finns för VC och att bad-, disk- och tvättavlopp är anpassat till åretruntbruk med slamavskiljning och infiltration.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att gällande bestämmelser betr tillåten byggnadsarea ändras samtidigt som vissa byggnadsåtgärder befrias från lovplikt. Vidare får bestämmelser angående uthus enhetliga formuleringar. Dessutom samordnas genomförandetiden för de gällande planerna inom Fornbo fritidsområde.

Ändrad byggrätt

För fastigheterna Fornbo 2:13-31, 2:34-36, 2:40-107, 2:110-190, 2:192-206 samt 2:209 föreslås följande bestämmelse ersätta nuvarande gällande bestämmelser om byggrätt:

Huvudbyggnad och uthus får tillsammans inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 120 m².

För fastigheterna Fornbo 2:37-39, 2:191, 2:208 och 2:210 föreslås följande bestämmelse gälla:

Huvudbyggnad och uthus får tillsammans inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 140 m².

Lättnader i lovplikt

Fornbo fritidsområde är till stor del utbyggt med byggnader i varierande utformning och utseende inom ramen för anvisningarna i gällande planer. Några särskilt värdefulla byggnadsmiljöer finns inte inom området.

Normalt provas byggnaders användningssätt, placering på tomten och yttre utformning i bygglovprocessen. Gällande bestämmelser tillsammans med tillägg och ändringar enligt planförslaget ger tillräcklig styrning för att nedanstående lättnader i bygglovplikten kan medges. Plan- och byggkontoret vill dock erinra om att skyldigheten att lämna in bygganmälan även gäller bygglovfria åtgärder. En bygganmälan ger Byggnadsnämnden möjligheter att bl a ta ställning till kontrollbehov och behov av samråd. Prövningen av en bygganmälan ger dessutom nämnden möjlighet att kontrollera om den aktuella åtgärden kräver bygglov eller om den är bygglovfri.

Förslag till bestämmelse:

Bygglov krävs inte för ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad eller uthus som överensstämmer med detaljplanebestämmelser om storlek, höjd, och om byggnadsfria zoner samt placeras minst 6,0 meter från gräns mot grannfastighet.

Avståndet till gräns mot grannfastighet för bygglovsfria byggnader är angivet med hänsyn till grannars intressen och till brandsäkerheten. Vid bygglovprövning kan Byggnadsnämnden medge att huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns med stöd av gällande planers bestämmelser. I vissa fall kan det vara motiverat att uthus placeras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 m och därför föreslås följande komplettering av bestämmelserna om byggnads placering:

Vid prövning av bygglov kan Byggnadsnämnden medge att uthus placeras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 m.

Bestämmelser angående uthus m m

Idag gäller olika bestämmelser angående antalet uthus per fastighet inom Fornbo fritidsområde. Kommunen ser inte någon anledning att bibehålla skillnaderna och därför får samtliga fastigheter inom planområdet följande bestämmelse:

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga uthus uppföras.

Terrängens lutning inom området har medfört att många äldre uthus uppförts med dispens från gällande planers bestämmelser angående största byggnadshöjd för uthus. Detta motiverar att största byggnadshöjd för uthus ökas från 2,5 meter till 3,0 meter genom att följande bestämmelse gäller för samtliga fastigheter inom planområdet:

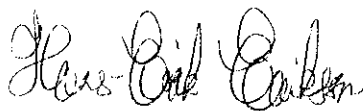
Uthus får inte uppföras till större byggnadshöjd än 2,5 meter. I lutande terräng kan Byggnadsnämnden medge större sockelhöjd än normalt, förutsatt att byggnadshöjden för uthusets lägsta del är högst 2,5 meter.

Samtliga detaljplaner, som gäller inom området, begränsar antalet bostadslägenheter per fastighet genom särskilda bestämmelser. Dessutom reglerar vissa detaljplaner hur uthus får användas. Planförslaget innebär att följande bestämmelse gäller inom samtliga fastigheter inom området:

Högst en bostad får finnas inom varje fastighet. Byggnadsnämnden kan medge att sommarrum/gäststuga får inredas i uthus.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiderna för samtliga detaljplaner inom Fornbo fritidsområde anges till 15 år räknat från den dag beslutet att anta planförslaget vinner laga kraft (se genomförandebeskrivningen och planbestämmelserna). Observera att bygglovsfriheten upphör att gälla när genomförandetiden går ut.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: KF 1997-05-29 § 47	
LAGA KRAFT: 1997-10-28	