

DET

Planområde är lika
1961 års gällande
byggnadsplan



FINSPÅNG



Ändring av detaljplan för Rejmyre 1:233 m fl

Antagandehandling 2023-12-13

PLANBESKRIVNING

Ärendenummer: KS.2023.0741

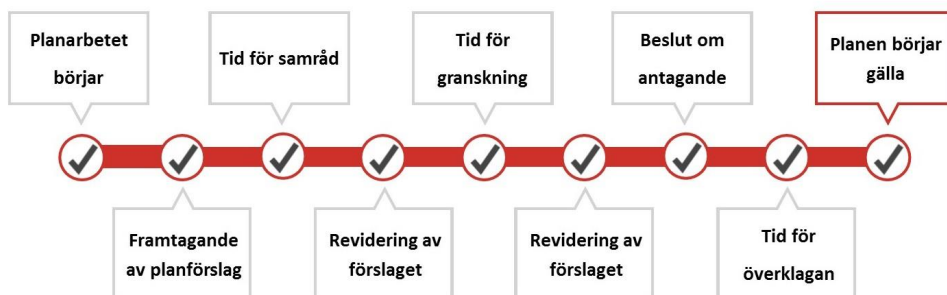
Påbörjad: 2023-06-30

Antagen: 2024-01-17 KS 2024 § 6

Laga kraft: 2024-02-13



Innehåll



1.	Inledning	3
	Planens syfte	3
	Planområdet	3
	Planprocessen	3
	Tidplan för planarbetet	3
	Handlingar som tillhör detaljplanen	3
2.	Tillägg till planbestämmelser	4
	Administrativa bestämmelser	5
	Genomförandetid	5
	Fastighetsrättsliga frågor	6
	Fastighetsägare	6
	Ekonomiska frågor	7
	Planekonomi	7
	Bygglov, anmälan och planavgift	7
	Konsekvenser	7
	Undersökning betydande miljöpåverkan	7
	Planeringsförutsättningar	7
	Översiktsplan	7
	Gällande byggnadsplan	8
	Byggnadsplanebestämmelser	9
	Bebyggelse	10

Detaljplanen har upprättats av Samhällsplaneringsenheten på Finspångs kommun.



Inledning

Planens syfte

Syftet med planändringen är att se över möjligheten att se över byggrätter och mark som inte får bebyggas (s k prickad mark).

Till grund för planändringen ligger ett beviljat planbesked för fastigheten Rejmyre 1:253. Kommunen har bedömt det lämpligt att se över hela den gällande byggnadsplanen B23 genom ändring av detaljplanen.

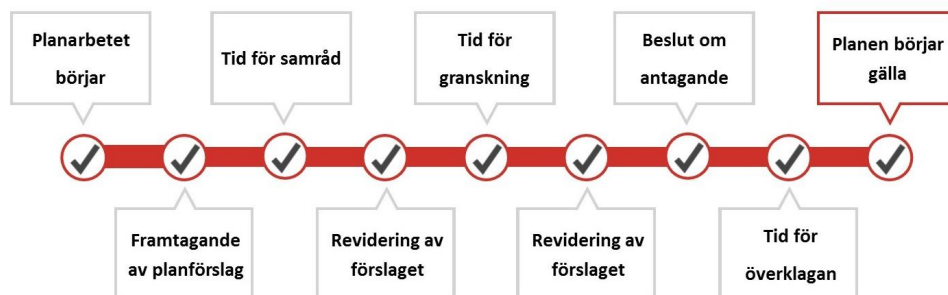
Planområdet

Planområdet omfattar samma yta som gällande byggnadsplan, B23.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Aktuellt område omfattar bebyggelse längs i delar av Skolvägen, Kristallvägen, Apoteksvägen och Mästarevägen i Rejmyre tätort.



Tidplan för planarbetet

Samråd Hösten 2023

Granskning Vintern 2023/2024

Antagande Våren 2024

Handlingar som tillhör detaljplanen

Planhandlingarna består av:

- Tillägg till planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan



- Fastighetsförteckning

Tillägg till planbestämmelser

Följande gäller inom aktuellt område:

Förslag till byggnadsplan för del av REJMYRA (Rejmyra 1:233 m fl), Hävla kommun, Östergötlands län. **Denna detaljplan fortsätter att gälla tillsammans med nedanstående ändring.**

Följande ändringar av planbestämmelserna föreslås. Någon särskild plankarta för själva planändringen finns inte.

§ 2 Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

Mom. 1 ~~Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.~~

Momentet ersätts med:

Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns från granne.

§ 5 Byggnads läge

Mom. 1 ~~Byggnad ska uppföras på minst 4,5 meter avstånd från grannes tomtplatsgräns. Uthus må dock byggnadsnämnden efter grannes hörande medgiva förlagt på mindre avstånd när detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek och andra samverkande omständigheter prövas kunna ske utan olägenhet.~~

Mom. 2 ~~Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats får icke understiga 9 meter. Såvida ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas äger byggnadsnämnden att för uthus medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad, dock ej under 3 meter.~~

Moment 1 och 2 upphävs

§ 6 Hushöjd och våningsantal

Mom. 1 ~~Å tomtplats som omfattar med F betecknad områdesdel får byggnad icke upptaga större areal än 150 m².~~

Momentet ersätts med:

Å tomtplats som omfattar med F betecknat område, får total byggnadsarea vara högst 20 % av fastighetsarean, maximalt 250 m².



§ 7 Hushöjd och våningsantal

Mom. 1 ~~Å med I betecknad områdesdel får byggnad uppföras med högst en och till högst 4,0 meters höjd.~~

Momentet ersätt med:

Å med I betecknat område får huvudbyggnad uppföras till högst 8,0 meter i totalhöjd. Komplementbyggnader får uppföras till högst 4,5 meter i totalhöjd

§ 8 Taklutning

Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

Tillägg:

För fastigheten Rejmyre 1:251 är största taklutningen 38 grader.

§ 9 Antal lägenheter

~~Å med F eller Ö betecknad områdesdel får byggnad icke inrymma fler än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.~~

Momentet upphävs

§ 10 Administrativa bestämmelser (nytt moment)

Genomförandetiden för denna ändring är 5 år från den dag beslutet om antagande fått laga kraft.

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser används för att reglera administrativa frågor som rör planområdet. Det handlar om bestämmelser för exempelvis huvudmannaskap, genomförandetid och markreservat.

Genomförandetid

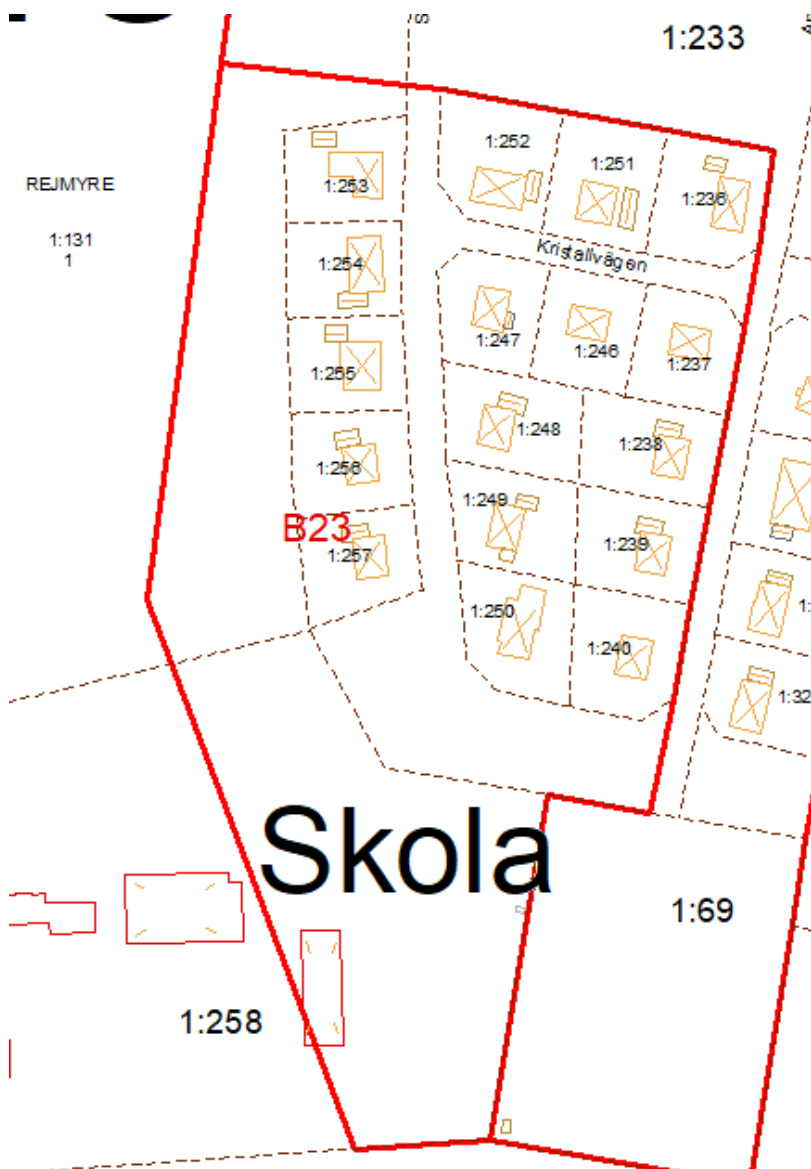
Genomförandetiden är fem år från den dag planändringen vinner laga kraft. (PBL (2010:900) 4 kap 21, 24 §§)



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

I planändringen ingår fastigheterna Rejmyre 1:31, Rejmyre 1:233, Rejmyre 1:236-1:240, Rejmyre 1:246-1:258. Rejmyre 1:31, 1:233 och 1:258 ägs av Finspångs kommun. Övriga fastigheter är privatägda.



Karta över de fastigheter som ingår i planändringen



Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift som ska täcka kommunen kostnad för planändringen tas ut i samband med bygglovsprövningen.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Konsekvenser

För berörda fastigheter inom planområdet ökas byggnadsarean från dagens 150 m² till 250 m² för att möjliggöra tillbyggnader av exempelvis uterum och garage.

Den så kallade "prickmarken" (mark som inte får bebyggas) ersätts med placeringsbestämmelser.

Byggnadshöjd ersätts med totalhöjd. I praktiken tillåts fortfarande envåningshus.

Taklutningen om 30 grader behålls för alla fastigheter utom för Rejmyre 1:251 där bygglov beviljats för taklutningen 38 grader.

Undersökning betydande miljöpåverkan

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § bedöms därför inte behöva genomföras.

Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan finns som bilaga till detaljplanen.

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

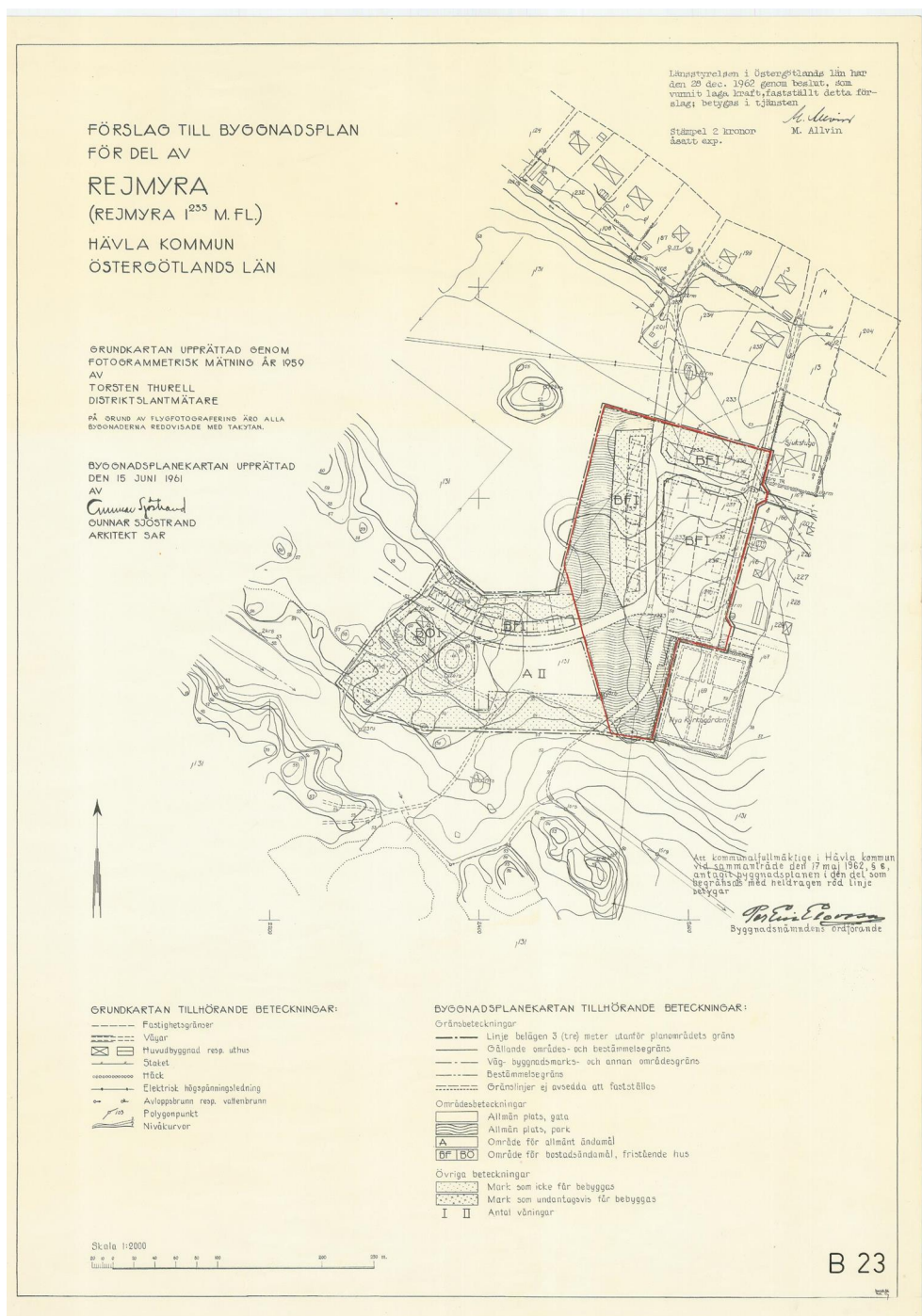
Planområdet ligger inom Rejmyre tätort och är planlagd sedan tidigare. Rejmyre är utpekad som prioriterad ort enligt gällande översiktsplan, ÖP2020 (antagen av kommunfullmäktige 2021-02-17 § 35).

Planområdet ligger inom område som ska utvecklas för bebyggelse och service.



Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Gällande byggnadsplan





Förslag till byggnadsplan för del av REJMYRA (Rejmyra 1:233 m fl), Hävla kommun, Östergötlands län.

Byggnadsplanebestämmelser

§ 1 Byggnadsplaneområdets användning

- Mom. 1 Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål
- Mom. 2 Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§ 2 Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

- Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom. 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3 Byggnadssätt

- Mom. 1 Å med F betecknad områdesdel får tomtplats bebyggas med endast en byggnad som skall uppföras fristående.
- Mom. 2 Å med Ö betecknad områdesdel får tomtplats bebyggas med endast en byggnad som skall uppföras fristående. Flera byggnader må dock uppföras om tomtplatsen lämpligen kan uppdelas i flera tomtplatser, en för varje byggnad. Under förutsättning att det prövas lämpligt och förenligt med tomtplatsens och kvarterets enhetliga bebyggande får till varje huvudbyggnad uppföras ett uthus.

§ 4 Tomtplats storlek

Tomtplats får icke givas mindre areal än 800 m².

§ 5 Byggnads läge

- Mom. 1 Byggnad ska uppföras på minst 4,5 meter avstånd från grannes tomtplatsgräns. Uthus må dock byggnadsnämnden efter grannes hörande medgiva förlagt på mindre avstånd när detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek och andra samverkande omständigheter prövas kunna ske utan olägenhet.
- Mom. 2 Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats får icke understiga 9 meter. Såvida ett ändamålsenligt bebyggande



därigenom främjas äger byggnadsnämnden att för uthus medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad, dock ej under 3 meter.

§6 Hushöjd och våningsantal

- Mom. 1 Å tomtplats som omfattar med F betecknad områdesdel får byggnad icke upptaga större areal än 150 m².
- Mom. 2 Å tomtplats som omfattar med Ö betecknad områdesdel får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 150 m² och uthus icke större areal än 50 m².

§ 7 Hushöjd och våningsantal

- Mom. 1 Å med I betecknad områdesdel får byggnad uppföras med högst en och till högst 4,0 meters höjd.
- Mom. 2 Å med II betecknad områdesdel får byggnad uppföras med högst två våningar och till högst 8,0 meters höjd.

§ 8 Taklutning

Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

§ 9 Antal lägenheter

Å med F eller Ö betecknad områdesdel får byggnad icke inrymma fler än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Bebyggelse

Byggnaderna inom planområdet består av villabebyggelse i en våning uppförd på 1960-1970-talet. Fasadmateriel av främst tegel.



FINSPÅNG



Bild från Google Maps (augusti 2010)

Rejmyre 1:251

Enbostadshuset på fastigheten Rejmyre 1:251 har en annan takvinkel än övrig bebyggelse. Enligt beviljat bygglov tillåts en takvinkel på 38 grader istället för de maximalt 30 grader som byggnadsplanen tillåter. Byggnadsnämnden beviljade bygglov för aktuell fastighet 5 juni 1973 (Dnr. B260/73, § 371).



FINSPÅNG

