

Akt nr:

0880K-II:164:3

AU\$0880K-II\$k164\$k3

PLANHANDLINGAR

Kalmar kommun

0880K- II: 164: 3

Ändring av detaljplan för DUNÖ, Kalmar kommun

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom hela planområdet. Underliggande detaljplan (byggnadsplan för Dunö fastställd 1987-05-13) gäller jämsides med ändringen.

UTNYTTJANDEGRAD

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad uppta högst 140 m² byggnadsarea och högst 180 m² bruttoarea.

Uthus eller annan gårdsbyggnad får uppta högst 40 m² byggnadsarea.

UTFORMNING

På med II (högst två våningar) betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 5,0 meter och gäststuga, uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

Taknock får, vid huvudbyggnad uppföras till högst 7.5 meter.

På uthus eller annan gårdsbyggnad får taknock uppföras till högst 4.0 meter.

UTSEENDE

Fasader skall utgöras av träpanel.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen i sin helhet förnyas att gälla 10 år från den dag beslutet att anta denna ändring vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för trädgård inom parkmark för ekar som är mer än 65 cm i omkrets 150 cm över marken.

Annan huvudman

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

PLANBESTÄMMELSER SOM UPPHÄVS

Genom detta tillägg till byggnadsplan, fastställd 1987-05-13, upphävs följande bestämmelser.

6 § Exploatering av tomt

- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad uppta högst 120 m² byggnadsarea. Härutöver får vind inte inredas eller göras inredningsbar. Som alternativ får vind inredas, om huvudbyggnaden upptar högst 85 m² byggnadsarea.
- 4 mom Uthus eller annan gårdsbyggnad får uppta högst 30 m² byggnadsarea.

7 § Byggnads utformning

- 1 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter och gäststuga, uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- 2 mom Taknock får, vid huvudbyggnad utan vind, uppföras till högst 6,0 meter och för huvudbyggnad med vind, till högst 7,5 meter.
- 4 mom På uthus eller annan gårdsbyggnad får taknock uppföras till högst 4,5 meter.

8 § Övergångsbestämmelser

På tomt som omfattar med F betecknat område får nybyggnad ej företas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med byggnadsplanen. I syfte att på tomten bibehålla äldre byggnader i sina befintliga lägen får dock utan hinder av vad som sägs i 6 §, nybyggnad företas om den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt byggande av tomten och ej vålla olägenhet med hänsyn till trevnad och brandsäkerhet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats på stadsbyggnadskontorets planavdelning med undertecknade som handläggare.


Björn Carlswärd
planingenjör


Marianne Jonsson
plantekniker

ANTAGEN AV BN 1993-05-27 § 200
VUNNIT LAGA KRAFT 1993-06-24
I TJÄNSTEN

MARIANNE JONSSON

Ändring av detaljplan för DUNÖ, Kalmar kommun.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av planbestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, tillägg till plankarta och särskilt utlåtande. Till ärendet hör också fastighetsförteckning.

BAKGRUND

Den första planen på Dunö upprättades 1984, tidigare uppfördes bebyggelsen till största delen med 1935 års avstyckningsplan som grund.

Dunös karaktär med lövskog och traditionell fritidsbebyggelse skulle styra den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Därför valdes en snäv begränsning av huvudbyggnadens byggnadsarea, 100 m² för 1-planshus och 70 m² för 1½-planshus.

Möjligheter till förtätning med fler hus per tomt skulle finnas för fastigheter, som var så stora att de trots delning uppgick till minst 1100 m².

Kompletteringar med nya tomter skulle också kunna prövas.

Rätten att bygga gäststuga gavs till dem med tomter större än 1500 m², för att göra det möjligt med flergenerationsbyggande.

Mycket snart efter planens upprättande framkom flera önskemål om att få bygga större huvudbyggnader. Detta ledde 1986 till att en enkät genomfördes bland fastighetsägarna på Dunö för att se hur intresset var för en ändring av detaljplanen så att större byggnadsarea kunde medges.

Förslaget blev att tillåta 100 m² byggnadsarea skulle ökas till 150 m². Enkätsvaren visade dock att många var emot detta förslag, varför en kompromiss gjordes och det beslutades att byggrätten för 1-planshus skulle ökas från 100 m² till 120 m² och från 70 m² till 85 m² för 1½-planshus.

Sedan de nya bestämmelserna fastställdes 1987-05-13 har 46 av Dunös 159 fastigheter fått dispens eller medgivande till mindre avvikelse av olika slag vid bygglovansökan. Sammanlagt har 69 avvikelser från planens bestämmelser medgivits och på vissa fastigheter således flera avvikelser samtidigt.

Bland de vanligaste avvikelserna är att huvudbyggnadens byggnadsarea överskrids. "Mindre avvikelse" har medgivits för byggnader som överskrider tillåten byggnadsarea med upp till 25 m².

Även byggnadens höjd hör till en av de vanligare avvikelserna. Bl a har flera byggnader som egentligen skall räknas som 2-planshus tillåtits.

De många avvikelserna pekar på behov och önskemål om större hus och på att byggnadsnämnden ofta har en positiv inställning till dessa önskemål. Å andra sidan finns

stora allmänna värden i miljön och landskapsbilden på Dunö som måste bevaras och mot vilken en alltför tät och storskalig bebyggelse är ett direkt hot.

Kontrasterna mellan större, nya permanentbostäder och mindre, äldre fritidsbostäder ställer också krav på stor hänsyn vid utformning och placering av nya byggnader och tillbyggnader.

Ursprungligen var Dunö ett fritidsområde, men successivt har permanentboendet blivit allt vanligare. Idag finns 159 fastigheter på Dunö varav 88 är permanentbostäder, 59 fritidsbostäder och resterande 12 räknas som obebyggda.

De nuvarande bestämmelserna anger två alternativa sätt att bygga:

- huvudbyggnad med högst 120 m² byggnadsarea i 1 plan.
- huvudbyggnad med högst 85 m² byggnadsarea i 1½ plan.

De olika byggnadstyperna är fördelade på 89 st 1-planshus och 58 st 1½- eller 2-planshus.

Ny bebyggelse är framförallt möjlig på de obebyggda tomterna, men även på de tomter, som är större än 2200 m² och därmed delbara. Sammanlagt är dessa 46 st.

Kommunfullmäktige har gett byggnadsnämnden i uppdrag att utreda en eventuell ändring av detaljplanebestämmelserna för Dunö.

Som ett inledande samråd i planarbetet har en enkät sänts till de boende på Dunö. Svarsfrekvensen på enkäten var 65 %.

Ökning av 1½-planshusens byggnadsarea från 85 m² till 100 m² eller mera och 1-planshusens byggnadsarea från 120 m² till 150 m² eller mera har en majoritet, om än liten, som är för denna ökning.

Klar majoritet är att ej tillåta mindre tomtstorlek än 1100 m², ej tillåta rena 2-planshus och ej tillåta större gäststuga än 40 m².

Om det ska vara tillåtet med uthus plus gäststuga på tomt mindre än 1500 m² och tillåtet med uthus som har större än 30 m² byggnadsarea, var jämnt fördelat mellan de som var för och de som var emot.

Slutsats

Enkätsvaren redovisar att majoritetens önskemål är att större huvudbyggnader skall kunna tillåtas. Detta i kombination med att så många avvikelser har lämnats från gällande plan sedan 1987 understryker behovet av att planbestämmelserna behöver ändras ytterligare en gång.

SYFTE

De nya bestämmelserna syftar till att dels kunna tillgodose de boendes behov om större huvudbyggnad och uthus och dels att ta hänsyn till och kunna bevara de stora allmänna värdena i landskapsbilden på Dunö.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplanen som ändras fastställdes 1985-06-20 och samma område fick nya planbestämmelser som fastställdes 1987-05-13. Trädfällningsförbud enligt byggnadslagen inom område fastställdes 1987-04-27.

Planändringen består i att endast en bestämmelse för huvudbyggnaders maximala ytor införs i stället för tidigare ytor med alternativa byggsätt. Den utformas så att en största byggnadsarea på 140 m² (yta på marken) kombineras med en största bruttoarea på 180 m² (totalyta av våningsplan). På detta sätt kan byggnadsytan på marken begränsas vilket är av betydelse för miljön på Dunö. Dessutom kan befintliga 1-planshus med en sådan bestämmelse även byggas till på höjden. Den nya bestämmelsen innebär att uppdelningen på 1-planshus och 1½-planshus i det långa loppet blir mindre markant och att bebyggelsen genom till- och påbyggnader blir mer homogen. De enskilda huvudbyggnaderna kan också få mer komplexa och varierande former, vilket ur miljösynpunkt bedöms vara en fördel.

Uthus eller annan gårdbyggnad får en utökad byggrätt till högst 40 m² byggnadsarea (yta på marken) för att möjliggöra uppförande av t ex dubbelgarage. Förbudet mot trädgård enligt byggnadslagen som gällde för området när PBL trädde i kraft ersattes med skyldighet att söka marklov för samma åtgärd som förbudet avsåg. En administrativ bestämmelse införs nu, med samma innebörd som förbudet, om att marklov kommer att krävs för trädgård inom parkmark för ekar som är mer än 65 cm i omkrets 150 cm över marken. Övergångsbestämmelserna tas bort då de är svårtolkade och saknar förankring i PBL:s plansystem.

UTFORMNINGSVILLKOR

Högst två våningar (II) införs på kartan men innebär inte att två hela våningar tillåts utan byggnadshöjden för huvudbyggnad begränsas till högst 5,0 m. Taknock får vid huvudbyggnad uppföras till högst 7,5 m. På uthus eller annan gårdbyggnad får taknock uppföras till högst 4,0 m. Fasader skall utgöras av träpanel.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

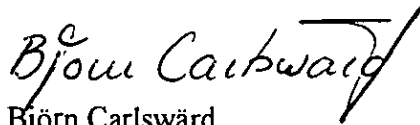
Planen har upprättats på stadsbyggnadskontoret med undertecknade som handläggare.


Björn Carlswärd
planingenjör


Marianne Jonsson
plantekniker

REVIDERING 1993-05-17

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med rubriken tidplan och följande text: Ändringen av detaljplanen bedöms kunna antas av byggnadsnämnden andra kvartalet 1993. Revideringen är redaktionell.


Björn Carlswärd
planingenjör


Marianne Jonsson
plantekniker

Ändring av detaljplan för DUNÖ, Kalmar kommun.

Tidplan

Ändringen av detaljplanen bedöms kunna antas av byggnadsnämnden andra kvartalet 1993.

Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande plan har gått ut. Genomförandetiden för detaljplanen i sin helhet förnyas och har satts till 10 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Dunö samfällighetsförening är huvudman för vägar och annan allmän platsmark.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan bedöms ej behövas.

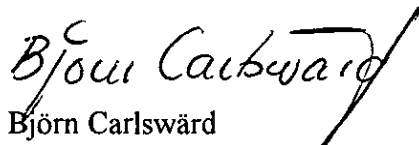
Ekonomiska frågor

För kommunen medför planändringen inte några exploateringskostnader.

Planavgift tas ut vid bygglovprövningen enligt särskild taxa.

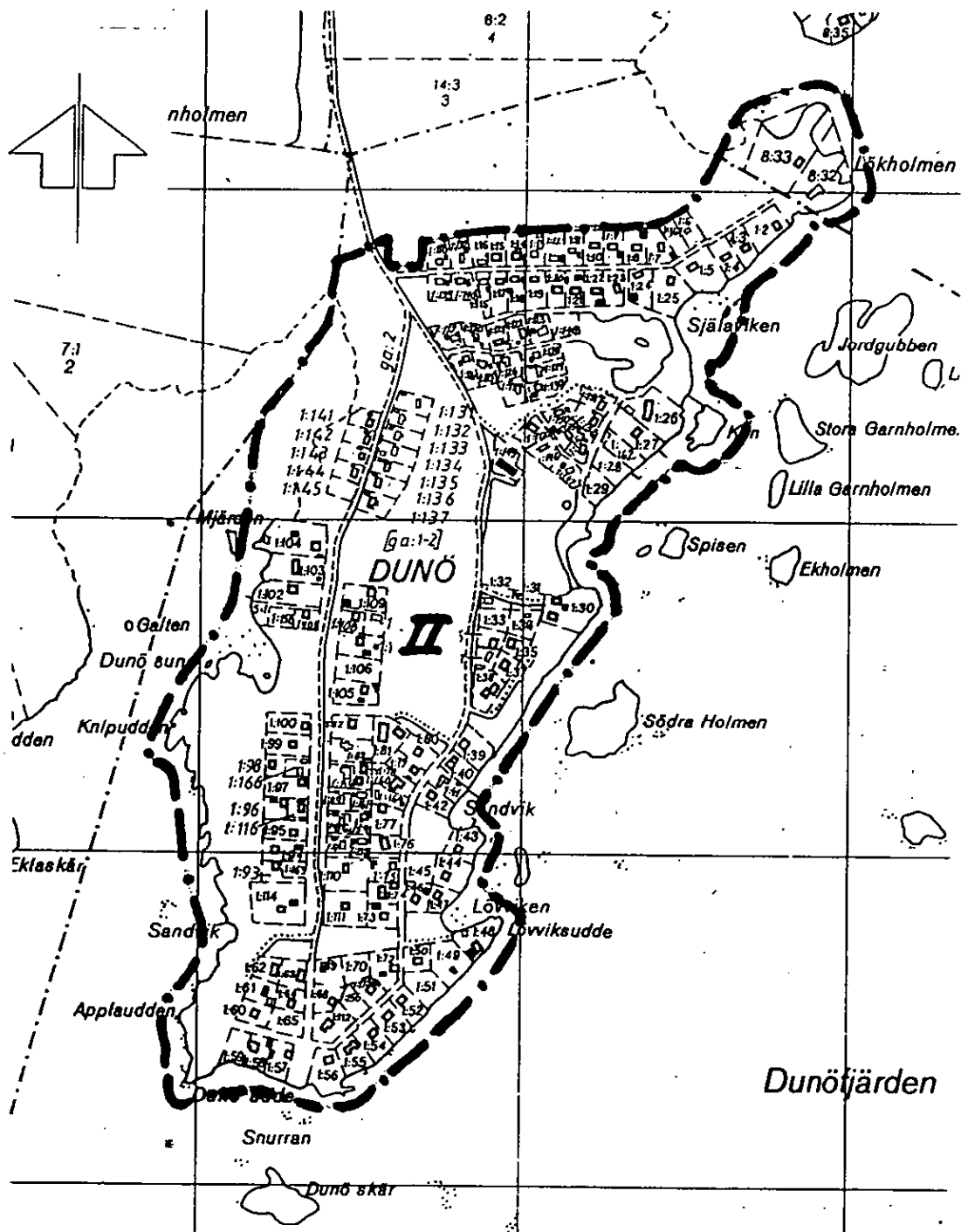
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats på stadsbyggnadskontoret med undertecknad som handläggare.



Björn Carlswärd
planingenjör

Ändring av detaljplan för DUNÖ, Kalmar kommun



TILLÄGG TILL PLANKARTA, skala 1:10000

Kartbilden är ett utdrag ur ekonomiska kartan. Hela planområdet har markerats. Plankartan ändras så att högst två våningar (II) blir tillåtet inom bostadskvarteren.