

En tydlig och enkel lovgivning

- detaljplanera för en smidig bygglovsprocess



Läsbarhet/tydlighet

- Vilka ska läsa och tolka planen?
- Bygglovhandläggare, fastighetsägare, kommunens informatörer, lantmäteri, domstolar och länsstyrelse m.fl.
- Olika behov för flerbostadshus respektive villaområden
- Vad kan förenklas? Finns det ett enklare sätt att reglera?

Exempel I – för svåräst för länsstyrelsen?

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e₁**
- Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean, dock högst 160 kvm
 - Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind eller två våningar varav en slutföringsvåning får ej uppta större byggnadsarea än 6 % av tomtarean, dock högst 120 kvm
 - Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtarean, dock högst 100 kvm

På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppföras till 100 kvm oavsett storlek på fastighet

Största sammanlagda byggnadsarean för uthus och garage får ej överstiga 40 kvm. Den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm. Befintliga komplementbyggnader med en byggnadsarea överstigande 30 kvm får behållas och även återuppföras

- e₂**
- Huvudbyggnad får ej uppta större byggnadsarea än 200 kvm
- Största sammanlagda byggnadsarean för uthus och garage får ej överstiga 60 kvm. Den största byggnaden får ej överstiga 35 kvm. Befintliga komplementbyggnader med en byggnadsarea överstigande 35 kvm får behållas och även återuppföras

- e₃000**
- Huvudbyggnad får återuppföras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e₁

- e₄**
- Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej

- e₅**
- Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppföras i enlighet med e₁

- e₆**
- Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e₂ får uthus och garage uppföras med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

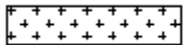
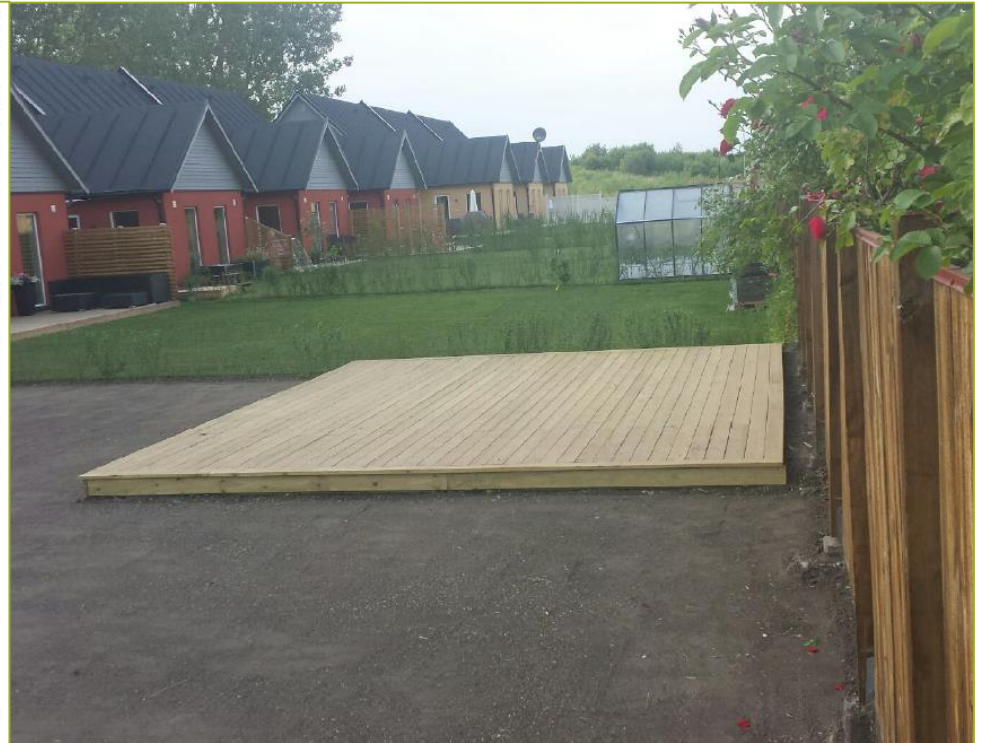
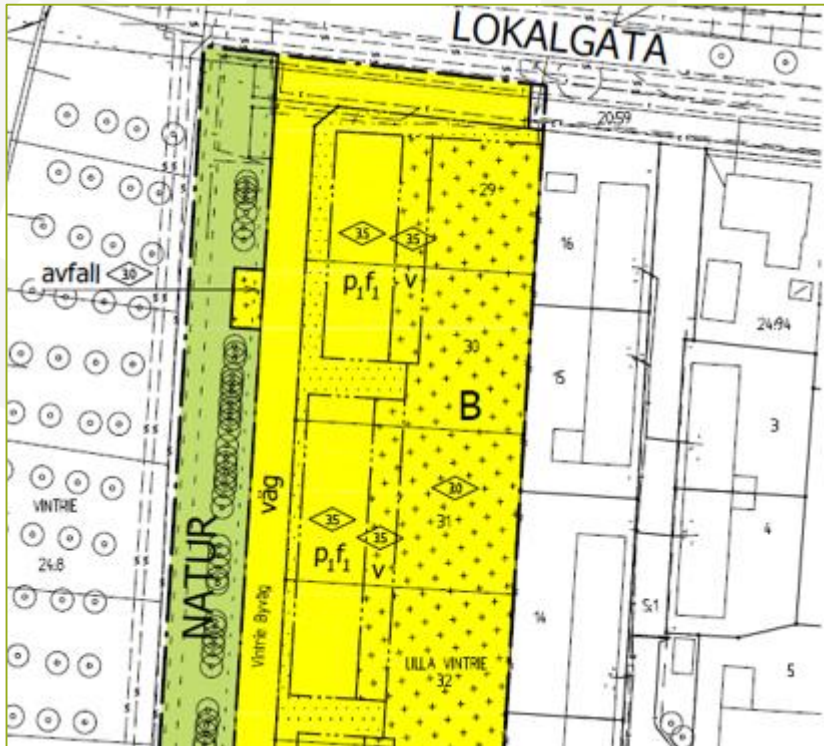
Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppföra en sjöbod i anslutning till stranden. Gäller även på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Sjöboden får ej överstiga 10 kvm

Utöver ovanstående byggrätt för komplementbyggnader, får befintlig k- eller q-markerad komplementbyggnad finnas. Den får dock inte byggas till eller återuppföras

Bestämmelsernas syfte

- Koppling till planbeskrivning
- Tydlighet gentemot fastighetsägare, skapa förståelse för detaljplanen
- Vilka möjligheter finns till avvikelser? Stöd till bygglovhandläggare
- Juridiskt hållbara bestämmelser som håller vid överprövning

Exempel 2 – vad menade man egentligen?

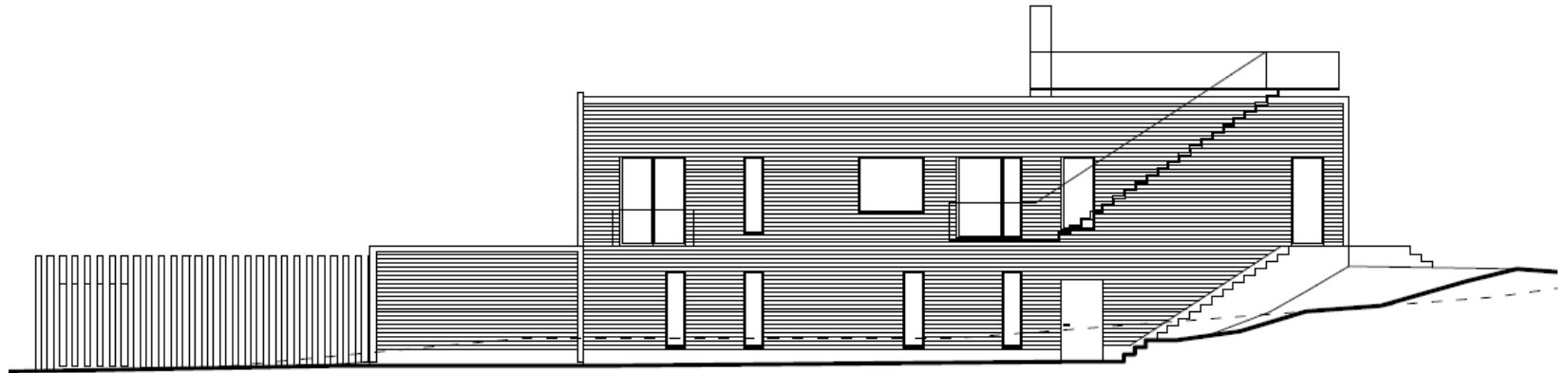


Marken får endast bebyggas med uthus.

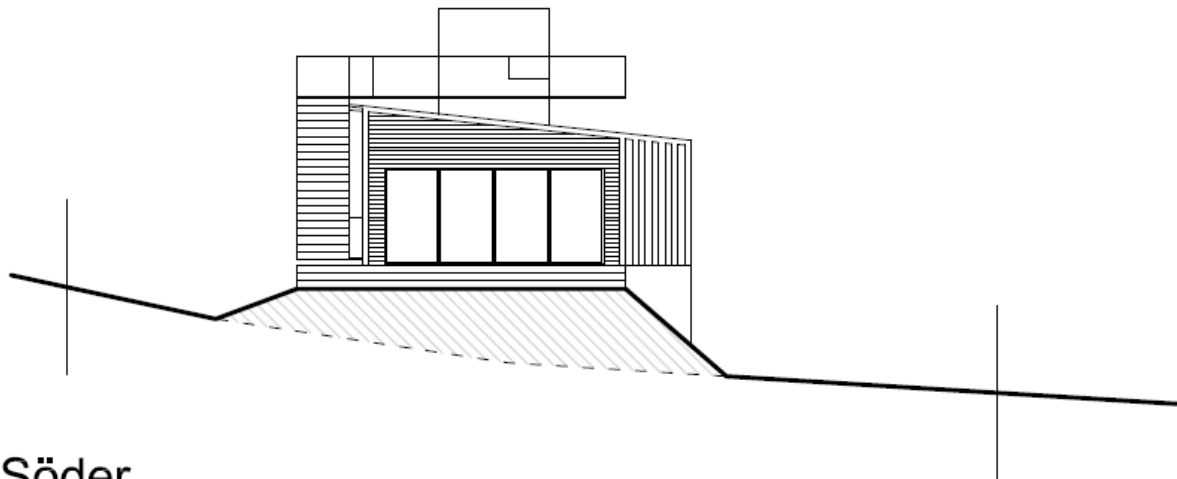
Tänk på ordval - förtydliga begrepp

- Inga begrepp är självklara när det kommer till bygglovsprövningen – inte ens de vanligaste!
- Vissa sökande är experter på att hitta alternativa tolkningar av vanliga begrepp
- Finns en osäkerhet bör betydelsen förtydligas på plankarta eller i planbeskrivning
- Rikstermbanken kan ge vägledning
- Exempel på svåra begrepp - ”våning”

Exempel 3 – var det detta som avsågs?



Väster

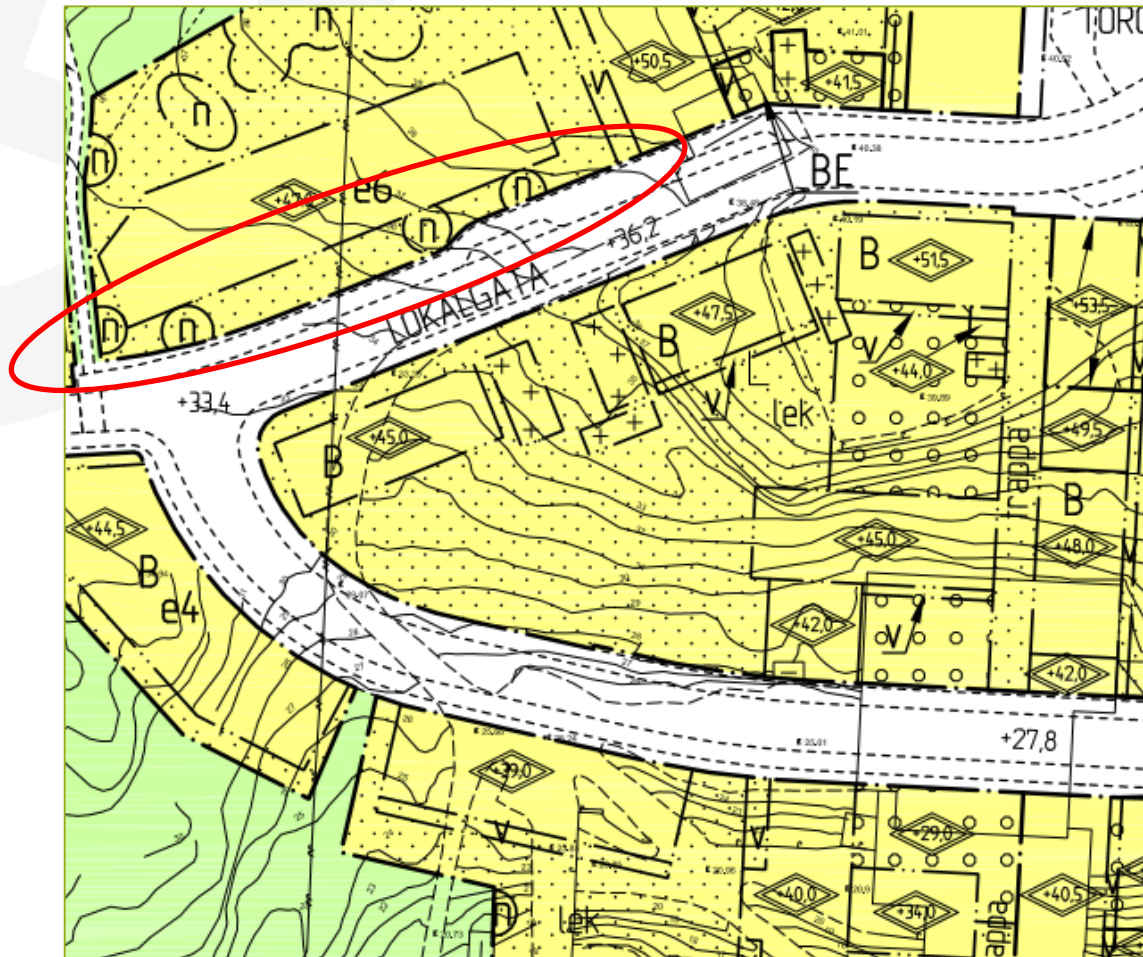


Söder

Ska fungera i praktiken

- Går inte att göra alla nöjda – viktigt att ta ställning i planprocessen
- Saker händer vid byggande/sprängning, det krävs töjman
- Bestämmelser som inte är förenliga med BBR, t.ex. tillgänglighet och energikrav

Exempel 4 – bestämmelserna tog ut varandra



Processen och samverkan

- Bygglovhandläggare delaktiga i planprocessen
- Kontinuerligt erfarenhetsutbyte
- Nackas proaktiva bygglovsprocess – planarkitekt medverkar inför bygglovskedet



Tack!

Maila gärna till love.edenborg@nacka.se om du har frågor