

Planbestämmelser

Med tillägg till samtliga i planbeskrivningen uppräknade planer för Högsäter samhälle ska följande gälla:

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — — Linje på kartan ritad 2 mm utanför planområdets gräns

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år, för de frågor planändringen avser, från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för nedan angivna åtgärder beträffande en- eller två-bostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra lovpliktiga mindre byggnader (komplementbyggnader)

- inglasning av befintlig altan, veranda eller annan uteplats med högst 15 m² byggnadsyta som utgör del av bostadshuset.
- ändring av tak på komplementbyggnader till sadeltak med högsta takvinkel av 27°.

Om ovanstående åtgärder ska utföras utan bygglov krävs medgivande från berörda grannar. I annat fall krävs bygglov.

UNDANTAG

Fastigheterna Högsäter prästgård 1:19, Högsäter prästgård 1:109, Högsäter prästgård 1:117, Solberg 1:26, Solberg 1:27, Solberg 1:42 och Solberg 1:86 är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla och omfattas inte av ändrad lovplikt.

Illustrationer

00 nummer på underliggande planer
 — — — — — gräns mellan underliggande planer

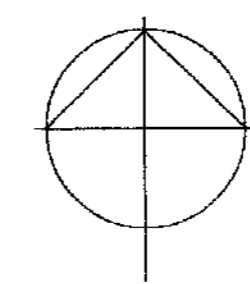
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Som framgår av planbeskrivningen är syftet med här föreliggande plan att ändra lovplikten i samtliga underliggande och gällande planer på det sätt som framgår av planbestämmelserna

De ursprungliga underliggande planerna består och skall läsas tillsammans med den här tillkommande planändringen.

Ursprunglig plan se akt 15-STY-1001,15-STY-1126,15-STY-1188,15-STY-1428,15-STY-1676,15-STY-2248,15-STY-2633,15-STY-2711,15-STY-2780,15-STY-3093,15-STY-3175,15-STY-3276,15-STY-3357,15-STY-3573,15-STY-3979,1507-272,1507-273,1439-P33

Antagen av Kommunfullmäktige,
 Färgelanda kommun, 2004-06-16 §44
 Laga kraft 2004-09-11



Övergripande detaljplan innefattande ändring av detaljplaner för

HÖGSÄTER SAMHÄLLE

Färgelanda kommun

Uddevalla 2004-02-02

Justerad 2004-06-16

Färgelanda kommun
 Miljö- och byggnadskontoret
 Leif Eriksson
 Plan- och byggnadsför

Rådhuset Arkitekter AB
 Samhällsplanering och miljö
 Jan Florstam
 Arkitekt
 Petter Lindencrona
 Fysisk planerare



Akt nr:
1439 - P38

AU\$1439-P38

Upprättade år 2004	Ärendenummer 0044314
Ärende Övergripande detaljplan innefattande ändringar av detaljplaner Högsäters samhälle Färgelanda kommun	
Kommun Färgelanda	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

...1... band

...19... numrerade sidor

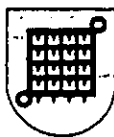
..... inneliggande kartor

...1 pl... andra kartor

Ursprunglig plan se akt 15-STY-1001,15-STY-1126,15-STY-1188,15-STY-1428,15-STY-1676,15-STY-2248,15-STY-2633,15-STY-2711,15-STY-2780,15-STY-3093,15-STY-3175,15-STY-3276,15-STY-3357,15-STY-3573,15-STY-3979,1507-272,1507-273,1439-P33

1439-p38

1 pl



Miljö- och byggnämnden

MBN Dnr 197.1999-416.1

Övergripande detaljplan innefattande ändring av detaljplaner för Färgelanda centralort, Högsätters samhälle, Ödeborgs samhälle och Stigens samhälle

Kommunfullmäktige har 2004-06-16, § 44, antagit förslag till övergripande detaljplan för Färgelanda centralort, Högsätters samhälle, Ödeborgs samhälle och Stigens samhälle.

LAGA KRAFT

Såvitt framgår av fört diarium har enligt 13 kap 2 § PBL inte något överklagande av kommunfullmäktiges beslut kommit in till miljö- och byggnämnden inom tre veckor från den dag kommunens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens anslagstavla, vilket skedde 2004-08-20.

På grund härav får kommunens antagandebeslut ha vunnit laga kraft 2004-09-11.

Leif Erikson
Plan- och byggingenjör

Övergripande detaljplan innefattande ändring av detaljplaner för

HÖGSÄTER SAMHÄLLE

Tillägg till PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Tillägg till plankarta med bestämmelser
- Tillägg till planbeskrivningarna
- Tillägg till genomförandebeskrivningarna
- Samrådsredogörelse
- Illustration
- Bilaga 1 och 2

Bakgrund

Omfattning och syfte

Syftet med planändringen är att införa bygglovbefrielse för ändring av befintliga tak till sadeltak på komplementbyggnader samt inglasning av uteplatser. Bestämmelserna ska gälla hela Högsäter samhälle och omfattar således alla inom detta område gällande detaljplaner, totalt 18 stycken (se bilaga 1).

Det har gjorts en inventering över kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Färgelanda kommun, "Miljöprogram för Färgelanda kommun" (Regionmuseum Västra Götaland, 2003). Ur inventeringen har ett urval gjorts av byggnader inom 7 fastigheter som inte ska ingå i detaljplanen (se bilaga 2). Det är inte alla av fastigheterna i kulturmiljöprogrammet som undantagits detaljplanen. Dessa fastigheter är markerade på plankartan och behöver även i fortsättningen söka bygglov enligt gällande detaljplan och lagstiftning för att genomföra de förändringar som beskrivits ovan.

Kommunala beslut och bakgrund till planändringen

Kommunfullmäktige beslutade 1999-09-29, i enlighet med kommunstyrelsen och arbetsutskottet, att ställa sig positiva till att "se över gällande detaljplaner avseende uthus, syftande till att införa förenklingar och ev befrielser från kravet på bygglovprövning för vissa ärenden." Många garage och förråd byggda på 1960- och 70-talen har plana tak vilket ställer till med bekymmer genom läckage. Många vill, av både estetiska och praktiska skäl, ändra till sadeltak.

I kommentarerna till 8 kap. 4 § PBL anges att bygglov krävs för att "med dörrar eller glaspartier åstadkomma en tät klimatskärm mellan uteplatsen och omgivningen så att uteplatsen övergår till att bli ett tillbyggt rum". Dessa åtgärder har kommunen dock möjlighet att genom detaljplaneläggning befria från bygglov.

Eftersom takändring eller inglasning av uteplatser sällan innebär någon påverkan av större betydelse för grannar, anser kommunen att sådana åtgärder bör bygglovsbefrias.

Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen består i följande:

Ändring av lovplikten

Bygglov krävs inte för nedan angivna åtgärder beträffande en- eller tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra lovpliktiga mindre byggnader (komplementbyggnader)

- inglasning av befintlig altan, veranda eller annan uteplats med högst 15 m² byggnadsyta som utgör del av bostadshuset
- ändring av tak på komplementbyggnader till sadeltak med högsta takvinkel av 27°.

I syfte att undvika konflikt med angränsande fastighetsägare införs en bestämmelse om att dennes medgivande krävs, om de aktuella åtgärderna ska utföras utan bygglov. Den byggande bör rekommenderas att, för undvikande av missförstånd, införskaffa skriftligt medgivande från berörda grannar. I en situation där granne vägrar att lämna sitt medgivande ankommer det på den byggande att söka bygglov i vanlig ordning varvid kommunen har att pröva lämpligheten av åtgärden.

Takvinkeln vid ändring till sadeltak har begränsats till 27° i syfte att undvika diskussioner om eventuell inredning av vindsutrymmen.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden ska vara 15 år för de frågor som planändringen avser. Tiden räknas från den dag ändringen av planen vinner laga kraft. I övrigt gäller genomförandetiden angiven i underliggande plan.

Handläggning

Föreliggande förslag till ändring gäller för samtliga i bilaga redovisade detaljplaner inom Högsäter samhälle.

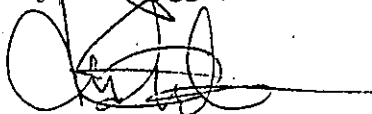
I ovanstående planer ska hänvisning ske till denna ändring genom påskrift på plankartor, planbeskrivningar och genomförandebeskrivningar. De tillkommande handlingarna ska läsas tillsammans med de underliggande.

Ändringsbeslutet innebär att ändring av befintliga tak till sadeltak på komplementbyggnader samt inglasning av uteplatser om högst 15m² byggnadsyta bygglovbefrias. Byggnämnan (PBL 9 kap 2 §), och i förekommande fall rivningsplan (PBL 9 kap 2a §) skall även i fortsättningen göras till kommunen.

Miljö- och byggnämnden avser att handlägga planändringen med normalt planförfarande.

Uddevalla 2004-02-02

Färgelanda Kommun
Miljö- och byggkontoret



Leif Erikson
Plan- och byggingenjör

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och Miljö



Jan Florstam
Arkitekt



Petter Lindencrona
Fysisk planerare

//

Antagen av Kommunfullmäktige,
Färgelanda kommun, 2004-06-16 §44
Laga kraft 2004-09-

Övergripande detaljplan innefattande ändring av detaljplaner för

HÖGSÄTER SAMHÄLLE

Tillägg till
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

I underliggande planer är genomförandetiden, för de frågor som planändringen avser, 15 år från den dag ändringen av planen vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, såvida kommunen inte ändrar eller upphäver den.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Övriga genomförandefrågor

Inga genomförandefrågor i övrigt uppstår.

Uddevalla 2004-02-02

Färgelanda Kommun
Miljö- och bygghuset

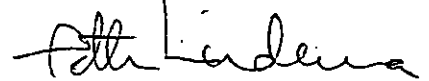


Leif Erikson
Plan- och byggingenjör

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och Miljö



Jan Florstam
Arkitekt



Petter Lindencrona
Fysisk planerare

ÖVERGRIPANDE DETALJPLAN INNEFATTANDE ÄNDRING AV DETALJPLANER FÖR SAMHÄLLENA FÄRGELANDA, STIGEN, ÖDEBORG OCH HÖGSÄTER

Detta innebär planförslaget

Miljö- och byggnämnden vill införa vissa förenklande bygglovregler för dig som bor inom detaljplanelagt område i samhällena Färgelanda, Högsäter, Stigen och Ödeborg.

Vi vill göra det lite enklare för dig som vill bygga om ett befintligt tak på garaget, uthuset eller annan fristående komplementbyggnad till sadeltak eller glasa in din uteplats.

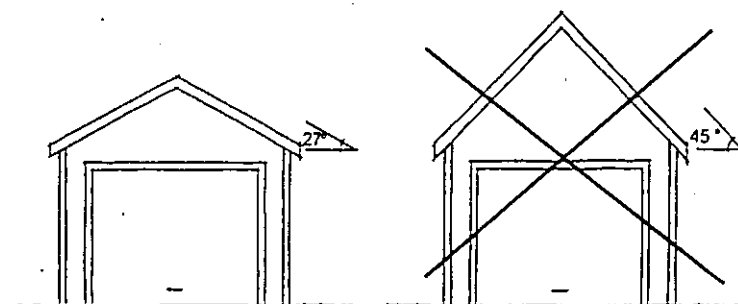
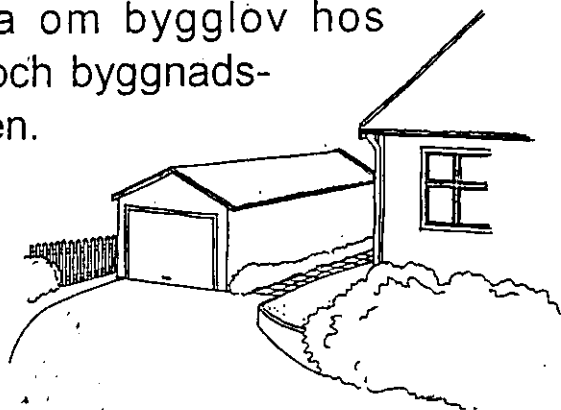
.....ändring till sadeltak på komplementbyggnader_____

Många garage och förråd byggda på 1960- och 70-talen har plana tak vilket kan ställa till med bekymmer genom läckage. Många vill, av både estetiska och praktiska skäl, ändra till sadeltak.



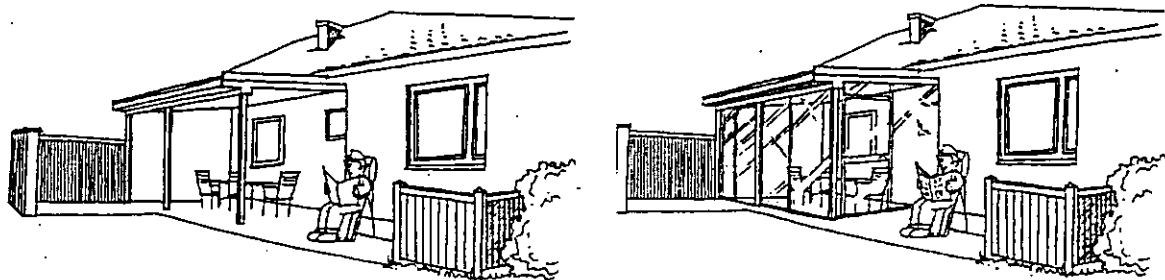
Det ska du nu kunna göra utan att begära om bygglov hos miljö- och byggnadsnämnden.

Villkoret är att sadeltaket tillåts få en takvinkel om högst 27°.



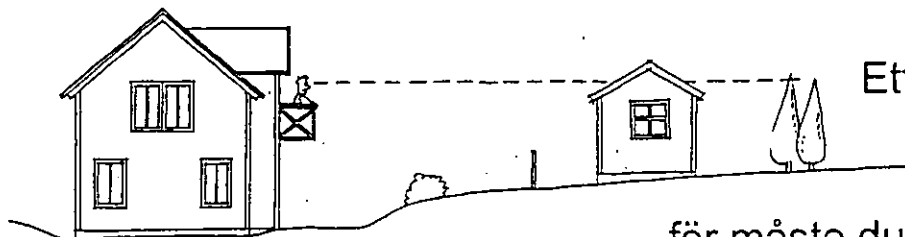
.....inglasning av uteplatser _____

Du ska även kunna glasa in en befintlig altan, veranda eller annan uteplats som utgör del av bostadshuset. Villkoret är att byggnadsytan får vara högst 15m².



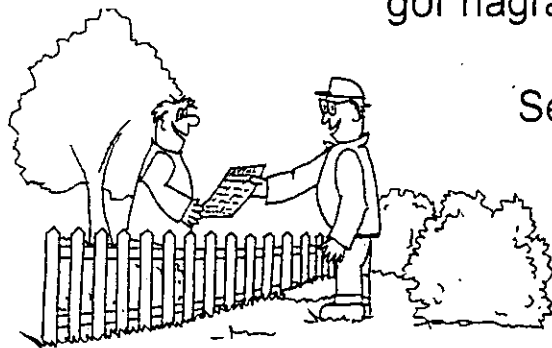
.....kontakta dina grannar _____

En förutsättning för att du ska kunna utföra dessa åtgärder utan bygglov är att berörd granne ger sitt medgivande. Vill inte grannen gå med på de åtgärder du tänkt dig måste du söka bygglov.



Ett sadeltak kan komma att skymma utsikten för dina grannar där-

för måste du fråga dessa innan du gör några byggnadsåtgärder.



Se alltid till att få ett skriftligt medgivande från dina grannar, det underlättar om ni plötsligt blir oense.

Bilaga 1

Fastställda planer i Högsäter samhälle

Nr	Datum	Nr	Datum
1001	1951-06-12	272	1990-09-25
1126	1953-10-20	273	1990-07-30
1188	1954-10-20	P33	2002-05-09
1428	1958-07-03		
1676	1962-02-19		
2248	1965-12-28		
2633	1969-05-06		
2711	1970-01-29		
2780	1970-11-18		
3093	1974-02-01		
3175	1974-10-04		
3276	1975-10-30		
3357	1977-03-11		
3573	1980-02-26		
3979	1987-04-10		

Undantagna fastigheter till övergripande detaljplan i Högsäter.samhälle

Fastighet	Adress	Obj. nr i Kulturmiljöprogram
1 Högsäters Prästgård 1:109	Hedenev 8	obj 18
2 Högsäters Prästgård 1:117	Mimmis v 3	obj 19
3 Högsäters Prästgård 1:19	Öxnäsv 12	obj 21
4 Solberg 1:26	Rännelandav 13	obj 51
5 Solberg 1:27	Rännelandav 15	obj 52
6 Solberg 1:42	Lokes v 15	obj 53
7 Solberg 1:86	Högakasv 6	obj 55