

Akt nr:
0488 - P99 / 8

AU\$0488-P99/8

H a n d l i n g a r

innehållande 1999-06-16 antagen
ändring av detaljplan för Viksnäs-
området i Trosa kommun

Akten består av 55 sid
- ka

0488-P99/8



Trosa
KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Tel: 0156-520 25

LAGAKRAFTBEVIS

Dnr 98/00346

1999-07-22

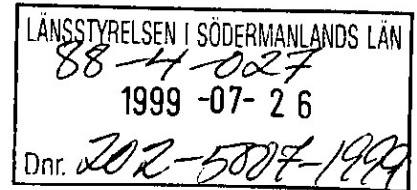
Länsstyrelsen i Södermanlands län

LANTMÄTERMYNDIGHETEN 86 NYKÖPING
Södermanlands län

1999-08-31

Dnr 99/680

0488-999/8



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR VIKSNÄS-OMRÅDET I TROSA KOMMUN

Kommunfullmäktige i Trosa kommun har 1999-06-16, § 73 beslutat anta rubr detaljplan

Kommunens beslut har inte överklagats.

Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva kommunens beslut att anta planen.

Förslaget har därmed vunnit LAGA KRAFT 1999-07-13.

TROSA KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Birgitta Wesselman
Birgitta Wesselman



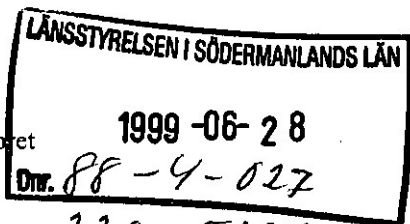
Trosa
KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Tel: 0156-520 25

1999-06-23

Dnr 1998/00346

Länsstyrelsen i Södermanlands län
611 86 NYKÖPING



BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR VIKSNÄSOMRÅDET I TROSA

Kommunfullmäktige i Trosa kommun har 1999-06-16, § 73 beslutat anta ändring av rubr detaljplan.

Kommunen har underrättat de som enligt 5 kap 30 § p 2 om 13 kap 5 § plan- och bygglagen får överklaga beslutet om hur man överklagar.

Länsstyrelsen underrättas härmed om att justerat protokoll med beslut om antagande av detaljplanen anslagits på kommunens anslagstavla 1999-06-22.

Samhällsbyggnadsnämnden anhåller därför att länsstyrelsen sänder meddelande till nämnden om beslutet att anta detaljplanen skall prövas av länsstyrelsen enligt 12 kap 1-2 §§ plan- och bygglagen samt om beslutet överklagats enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

Nya planhandlingar bifogas endast i det fall detaljplanen ändrats i förhållande till det förslag som tidigare översänts till länsstyrelsen. Ändringarna framgår i så fall av tillägg till beskrivning.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer arkivvärldiga planhandlingar att översändas till länsstyrelsen snarast möjligt i enlighet med 13 § plan- och byggförordningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

TROSA KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

KOMMUNFULLMÄKTIGE

1999 06 16

Plats och tid: Folkets Hus, Trosa, kl 19.00 - 19.40

Beslutande ledamöter: Se § 63

Tjänstgörande
ersättare: Se § 63Närvarande
ersättare: Se § 63Utses att justera: Ordinarie: Arne Karlsson (kd) och Ulla Nygren (s)
Ersättare: Ann Grönhammar (mp) och Christer Bonde (m)Tid och plats för
justering: Måndag den 21 juni, 1999, kl 16.00 i Kommunhuset, Trosa

Paragrafer 63-77

Underskrifter: Sekreterare.....

Anders Risberg

Ordförande.....

Kjell Aleklett

Justerande.....

Arne Karlsson

Ulla Nygren

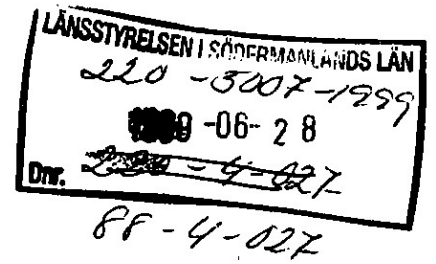
ANSLAG / BEVIS

Organ: Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum: 1999 06 16

Datum för anslags
uppsättande: 1999 06 22Datum för anslags
nedtagande: 1999 07 18Förvaringsplats för
protokollet: Kommunhuset, Trosa

Underskrift: Yvonne Aronsson



Kommunfullmäktige

1999 06 16

§ 73

Dnr 1998/00346

Ändring av detaljplan för Viksnäs-området

Samhällsbyggnadsnämnden har 1999-05-03, § 141 beslutat att godkänna förslag till ändring av detaljplan för Viksnäs.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av rymligare fritidshus och uthus. Högsta tillåten byggnadsarea för fritidshus ökas från 70 kvm till 120 kvm. Lättnader i bygglovplikten införs.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 990305--990407. Synpunkter under utställningstiden redovisas i särskilt utlåtande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar 1999 05 18, § 109
föreslår kommunstyrelsen besluta
föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta förslag till ändring av detaljplan för Viksnäsområdet.

Kommunstyrelsen beslutar 1999 06 02, § 99
föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta förslag till ändring av detaljplan för Viksnäsområdet.

Beredande organs förslag

Se kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll 1999 05 18, § 109
Se kommunstyrelsens protokoll 1999 06 02, § 99

Kommunfullmäktige beslutar

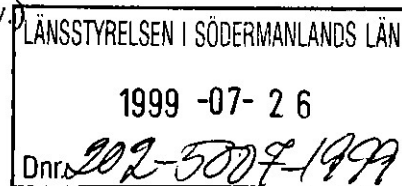
i enlighet med kommunstyrelsens förslag

att anta förslag till ändring av detaljplan för Viksnäsområdet

Utdrag till: Björn Wieslander, samhällsbyggnadschef
Akt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Viksnäsområdet, Trosa kommun, Södermanlands län - ändring av detaljplan.

PLANHANDLINGAR.

Till ändringsförslaget hör denna planbeskrivning, detaljplanebestämmelser 1998-09-17, reviderade 1999-02-05, genomförandebeskrivning 1998-09-17 reviderad 1999-02-05 och fastighetsförteckning 1998-08-11 med fastighetskarta. Någon ny detaljplane-karta har inte upprättats för ändringen utan den tidigare gällande plan-kartan i skala 1:2000 som fastställts av regeringen med vissa undantag 1984-05-03 skall fortfarande gälla tillsammans med ändringshandlingarna. En förminskad version av plankartan i A3-format bilägges planhandlingarna (bilaga 1). Detaljplanebestämmelserna avses ersätta tidigare gällande byggnadsplanebestämmelser i sin helhet. Detaljplanebestäm-melserna redovisas därför inte på plankartan utan utgör en särskild handling.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.

Ändringen av planbestämmelserna syftar till att med bibehållande av översiktplan-ens målsättning att behålla planområdet för fritidsbebyggelse medge större, rymli-gare och mer välutrustade fritidsbostäder och uthus än vad gällande plan medger. Detta kan komma att medföra att helårsbostäder successivt kan tillkomma inom området i större omfattning än idag.

PLANDATA.

Lägesbestämning.

Detaljplaneområdet är beläget på en utskjutande halvö mellan Skettnefjärden och Gunnarbofjärden öster om och i direkt anslutning till allmänna vägen till Källvik. Avståndet till Trosa tätort är c:a 17 km. I detaljplanen ingår strand- och vattenom-råden. Ändringsförslaget omfattar samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet med undantag av de som ingår i de områden som undantagits vid fastställelsen av byggnadsplanen enligt regeringens beslut 1984-05-03. De fastigheter som berörs av ändringsförslaget framgår av bilagda fastighetskarta (bilaga 2).

Areal.

Detaljplaneområdet omfattar c:a 80 ha landområde.

Markägoförhållanden.

Samtliga tomter inom planområdet ägs av enskilda eller juridiska personer. Antalet enskilda fastigheter är c:a 60 stycken. Allmänplatsmarken ägs av Holmens Bruk AB (Mo och Domsjö AB) och några enskilda personer.

Vatten och avlopp.

De flesta tomterna har enskilda brunnar och avloppsanläggningar. Tillgången på vatten är god även om vattenkvaliteten är sämre på sina ställen. Några sanitära olägenheter till följd av avloppsanläggningar har inte konstaterats.

Länsstyrelsen har vid fastställelse 1983-10-31 av den nu gällande detaljplanen förordnat om byggnadsförbud enligt dåvarande 110 § byggnadslagen att nybyggnad inte företas utan tillstånd av byggnadsnämnden innan vattenförsörjning och avlopp anordnats i erforderlig mån. Enligt övergångsbestämmelser i plan- och bygglagen skall detta byggnadsförbud fortsättningsvis gälla som en detaljplanebestämmelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.**Översiktliga planer.**

Översiktsplan har antagits av Trosa kommun 1991-04-17. Området redovisas i översiktsplanen som detaljplaneområde där någon ändrad markanvändning ej föreslås. Detaljplaneområdet har förutsatts användas i huvudsak för fritidsbostäder.

Detaljplaner.

För området gäller en detaljplan som fastställts som byggnadsplan av regeringen 1984-05-03 (P 83-27). Vid fastställelsen har undantagits vissa områden inom planförslaget som utlagts till område för jordbruk och tillhörande byggnader (del av fastigheten Yttervik 1:54). Genom regeringens beslut ingår dock de i norra delen av området belägna fastigheterna Örboholm 3:1, 3:2 och 3:3 i detaljplanen. Enligt planbestämmelserna får tomterna endast bebyggas med fristående hus för bostadsändamål. Huvudbyggnad får ha högst 70 kvm byggnadsarea och uthus högst 30 kvm tillsammans. Endast en huvudbyggnad och det antal uthus som prövas lämpligt får uppföras på varje tomt. I huvudbyggnad får endast en bostadslägenhet anordnas och i uthus får boningsrum inte inredas. Byggnaderna får inte uppföras med mer än en våning och inte till större byggnadshöjd än 4,0 meter. Vind får inte anordnas. Planbestämmelserna innehåller också begränsningar av möjligheterna att dela tomterna genom fastighetsbildning. Detta sker genom att tomtstorleken får vara minst 2.000 kvm och antalet tomter inom varje byggnadskvarter begränsas till vad som anges i planen. I planbestämmelserna finns slutligen övergångsregler som medger ombyggnad av huvudbyggnad och uthus som vid planfastställelsen var större än vad bestämmelserna medger om inte byggnadsarean utökas över den befintliga. Vidare får nedbrunnen byggnad enligt övergångsbestämmelserna uppföras till sin tidigare storlek och utseende i sitt ursprungliga läge.

Strandskydd gäller intill 100 meter från strandlinjen såväl på land som i vatten enligt naturvårdslagen inom område som i detaljplanen utlagts som allmän plats eller vattenområde.

Informations- och samrådsmöte.

På tomtägareföreningen initiativ hade samhällsbyggnadskontoret kallat tomtägareföreningens medlemmar till ett informations- och samrådsmöte lördagen den 4 april kl 10.00 i Folkets Hus i Trosa. I mötet deltog ett 40-tal personer.

Syftet med mötet var bl a att informera om vilka möjligheter som finns att ändra detaljplanen, om hur en planändring rent formellt skall gå till enligt plan- och bygglagen samt vilka kostnader planändringen medför för tomtägarna. Samtidigt

var avsikten att få igång en dialog med tomtägarna om deras inställning till en planändring samt att svara på frågor som uppkommer med anledning härav. En sammanfattning av den information som lämnades vid mötet i form av PM 1998-04-06 har utsänts till medlemmarna i tomtägarföreningen.

Planprogram.

Något planprogram har inte upprättats.

Kommunala beslut.

Samhällsbyggnadsnämnden har 1998-06-15, § 127 på framställning från Viksnäs tomtägareförening beslutat att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att genom ändring av detaljplanen pröva utökning av byggrätten samt befrielse från bygglovsplikt i Viksnäs tomtområde. Nämnden har också uppdragit åt kontoret att teckna avtal med föreningen rörande kostnaden för detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret har uppdragit åt undertecknad plankonsult att upprätta förslag till detaljplaneändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.

Natur.

Mark och vegetation.

Ingen förändring föreslås för mark som i den gällande detaljplanen är utlagd som allmän plats, väg eller park/naturmark. Planändringen i övrigt bedöms ej medföra några förändringar av naturmiljön. Beteckningen har ändrats från "PARK-NATUR-MARK" till "naturområde" i enlighet med rekommendation i plan- och bygglagen.

Geotekniska förhållanden.

De geotekniska förhållandena är goda för bebyggelse. De flesta av de befintliga tomterna ligger på fast mark. Föreslagen planändring bedöms ej medföra några geotekniska problem vid en utökad bebyggelse.

Fornlämningar.

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Bebyggelseområden.

Bostäder.

Nästan alla tomterna inom planområdet är bebyggda med fritidshus och uthus av varierande storlek. Några av fritidshusen används som helårsbostäder. Föreslagen planändring kan komma att medföra en ökad andel helårsbostäder eller fritidsbostäder som används under större delen av året inom området.

Byggrätt.

Genom planändringen utökas byggrätten från 70 till 120 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och från 30 till 40 kvm byggnadsarea för uthus. För huvudbyggnad och uthus medges dessutom en öppenarea på 30 resp 15 kvm. För sjötomter medges dessutom en sjöbod på högst 20 kvm byggnadsarea. I det fall en sjöbod, ett garage eller en carport uppförs på tomten får den sammanlagda uthusytan uppgå till högst 60 kvm (exkl öppenarea på 15 kvm). Enligt förslaget skall dessutom souterängvåning få anordnas där terrängen är lämplig, vind få anordnas och bostad inredas i uthus (s k gäststuga).

Byggnadsreglerande bestämmelser har införts för område för småbåtsupplägning och friluftsbad.

Ändamålet med bebyggelsen inom planområdet har ändrats från "fritidsbebyggelse" till "bostäder". Anledningen härtill är att det rent lagtekniskt inte går att begränsa användningen till enbart fritidsbebyggelse. Begränsning till fritidsbebyggelse kan lagligen endast regleras genom begränsning av byggnadsareorna. Konsekvensen kan bli att ett antal fritidshus ersätts av nya helårsbostäder eller till- och ombyggs till helårsbostäder eller för användning under en större del av året. Omvandlingen bedöms till en början bli marginell men kan på sikt bli betydande. Denna konsekvens kan dock inte motivera en begränsning av byggnadsareorna inom det aktuella planområdet med tanke på det berättigade kravet från fastighetsägarna att kunna tillskapa rymliga, bekväma och välutrustade fritidsbostäder med god teknisk standard.

Offentlig service.

Skola, daghem och fritidslokaler finns i Västerljungs tätort som ligger på c:a 13 km vägavstånd från Viksnäsområdet. Vårdlokaler för äldre finns i Trosa tätort på c:a 17 km vägavstånd. Skolbuss finns tillgänglig vid allmänna vägen c:a 1 km från planområdets mitt. Planändringen bedöms inte medföra några väsentligt ökade krav på offentlig service med undantag för en utökad hemtjänst för äldre pensionärer.

Kommersiell service.

Butiker för dagligvaror och ett relativt sett väl tillgodosett behov av övriga butiker och hantverkare finns i Trosa tätort. Planändringen bedöms inte medföra några ökade krav på kommersiell service. På sikt kan butiksbusser bli aktuella inom detta distrikt.

Tillgänglighet.

Med hänsyn till terrängförhållandena och områdets karaktär med fritidsbostäder har föreslagits att föreskrifterna om tillgänglighet i Boverkets Byggregler BBR 94 inte skall gälla för byggnader som uppförs enbart som fritidsbostad.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inte inom planområdet.

Byggnadsgestaltning.

Med hänsyn till att bygglovbefrielse föreslås för vissa åtgärder har särskilda regler om utformning och material för byggnader föreslagits. Förutsättningen för att den enskilde skall kunna använda sig av bygglovbefrielsen är givetvis att gällande detaljplan efterföljs. Tolkningen av planbestämmelserna kommer m h t bygglovbefrielsen att åvila den enskilde byggherren. För att öka förståelsen om vad planbestämmelserna innebär har därför planbeskrivningen kompletterats med ett utdrag ur Boverkets publikation "BOKEN OM LOV, TILLSYN OCH KONTROLL" avsnitt "Beräkning av byggnadshöjd - och våningsantal m m" (bilaga 3).

Friytor.

Lek och rekreation.

Ett lämpligt stort naturområde finns inom planområdet. Det är önskvärt att detta område på sikt och på lämplig plats utrustas med en enkel form av kvarterslekplats med lämplig utrustning för bostäderna inom området.

Naturmiljö.

Tillgången på naturmark inom planområdet är väl tillgodosett. Beteckningen för denna har ändrats till "naturområde" genom att begreppet "park" tagits bort i enlighet med rekommendationerna i plan- och bygglagen för icke anlagd allmän

plats. Tillgången på orörda strövområden är väl tillgodosett norr om planområdet. Tillgången till strand- och vattenområden är med bad- och båtplatser är god.

Vattenområden.

Ingen ändring av användningen av vattenområden föreslås.

Vägar och trafik.

Vägar.

Vägnätet är utbyggt enligt gällande detaljplan. Några förändringar erfordras ej p g a planändringen. Vägarna har klassats som lokala vägar. På sikt kan permanentbeläggning och vägbelysning bli erforderlig p g a ökade trafikmängder.

Kollektivtrafik.

Den allmänna vägen Källvik - Västerljung trafikeras av buss. Avståndet från områdets mitt till hållplats är c:a 1 km.

Parkering.

I allmänhet kan parkering ske på de enskilda tomterna. Planändringen bedöms inte medföra något ökat behov av gemensam parkering.

Störningar.

Planområdet är beläget på sådant avstånd och sätt med hänsyn till terrängförhållandena att gränsvärdet för trafikbuller från allmänna vägen inte överskrides för bostadsbebyggelse. Planområdet är inte utsatt för några andra störningar.

Miljökonsekvenser.

Till följd av omvandlingen kan det på sikt bli en ökad trafik inom området hela året. Denna kan med hänsyn till områdets struktur och topografi bli störande m h t buller och avgaser för vissa fastigheter utmed infartsvägen.

Omvandlingen medför en ökad uppvärmning av byggnaderna under höst, vinter och vår. En del av denna uppvärmning kommer troligen att ske genom småskalig eldning eller genom oljepannor. Detta kan medföra ökade immisioner inom området. Denna fråga bör uppmärksammas vid bygganmälan för nya eldstäder. På sikt kan småskalig eldning behöva regleras inom vissa delar av området.

Ett ökat boende under en större del av året medför större avfallsmängder och ökade krav på källsortering och kompostering. Detta kan medföra vissa störningar lokalt inom området. Se vidare under "Avfall och återvinning" nedan.

Nya och tillbyggda hus som används under större delen av året medför ökade krav på nya och befintliga avloppsanläggningar som fyller högt ställda krav på rening och utförande till följd av större mängder spillvatten även vintertid. Denna fråga bör ägnas speciell uppmärksamhet då otillräckliga eller felaktiga anläggningar kan medföra sanitära olägenheter. Krav på en va-utredning för avloppsanläggning bör ställas i samband med bygglov och bygganmälan. Omvandlingen kommer att medföra krav på ökat uttag av grundvatten inom området, vilket kan leda till vattenbrist och saltvatteninträngning även i befintliga brunnar. Bygglovpåbuds för nya vattentäkter och ändring av befintliga vattentäkter bör därför införas. Se vidare under "Teknisk försörjning" nedan.

Teknisk försörjning.**Vatten och avlopp.**

Vattenförsörjningen sker genom enskilda brunnar. Avloppsförsörjningen för spillvatten tillgodoses genom enskilda avloppsanläggningar. De tekniska kraven på dessa är desamma för fritids- och helårsbostäder. Planändringen medför dock betydligt större mängder spillvatten på sikt, varför anläggningarnas dimensionering och standard måste ses över. Förbud att lämna lov för uppförande av ny huvudbyggnad innan vatten- och avloppsfrågan löst på godtagbart sätt införs i detaljplanebestämmelserna. Förbud att bygga om och till huvudbyggnad innan vatten- och avloppsfrågan lösts på godtagbart sätt införs som krav vid bygganmälan i detaljplanebestämmelserna. Kommunens målsättning är stor restriktivitet att medge vattentoaletter som medför utsläpp till recipient eller slutna tankar. Kommunens avsikt är att verka för "torra lösningar" d v s verka för toalettsystem typ förmultnings-toaletter och därigenom stimulera till att skapa ett kretslopp på den egna fastigheten. Dagvatten föreslås även fortsättningsvis omhändertaras lokalt. Bygglovplikt för att anordna nya vattentäkter eller ändra befintliga vattentäkter införs i detaljplanebestämmelserna.

EL

Planändringen kan komma att medföra ett utökat behov av el till följd av större byggnadsareor och ett ökat boende vintertid. Utbyggnad bedöms kunna ske inom befintliga anläggningar.

Avfall och återvinning.

Sophämtning sker från en central uppsamlingsplats inom området. Utbyggnad av anläggning för mottagande av källsorterat avfall (återvinningsanläggning) bedöms erforderlig inom området på sikt.

Planändringen bedöms medföra en ökning av den totala avfallsmängden speciellt avseende återvinningsbart material.

Administrativa frågor.**Genomförandetid.**

Genomförandetiden har satts till fem år. Anledningen till detta är att det kan vara lämpligt att under så kort tid som möjligt pröva de nya planbestämmelserna och föreslagen bygglovbefrielse för vissa åtgärder.

Lovbefrielse.

Planändringen medför att bygglov inte längre skall krävas för vissa åtgärder inom den ram som planbestämmelserna anger. Befrielse från bygglovplikten föreslås således för uppförande, tillbyggnad och ändring (ombyggnad) av komplementbyggnad (uthus), tillbyggnad och ändring (ombyggnad) av huvudbyggnad samt omfärgning av byggnad, utbyte av taktäckningsmaterial eller ändringar som avsevärt påverkar byggnads yttre utseende. Rivningslov för byggnad eller del av byggnad föreslås slopas liksom marklov för schaktning och fyllning som medför att höjdläget för tomt ändras avsevärt.

Föreskrifterna i Boverkets Byggregler BBR 94 och Boverkets Konstruktionsregler BKR 94 skall dock tillämpas även för bygglovbefriad åtgärd. Vissa undantag finns dock i reglerna för byggnader som används enbart som fritidsbostad.

Observera dock att lovbefrielsen inte innebär befrielse från att göra bygganmälan enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen minst tre veckor innan ett byggnadsarbete avses påbörjas eller anmälan av kvalitetsansvarig enligt 9 kap 13 § plan- och bygglagen.

Reglerna om bygglovbefrielse kräver dock att vissa regler om byggnaders utformning och material införs i planbestämmelserna.

Sammanfattningsvis förutsätter lovbefrielsen att gällande detaljplanebestämmelser iakttas av den byggande. Om en åtgärd inte överensstämmer med dessa kan vid bygglovprövning ske "mindre avvikelser" från detaljplanebestämmelserna medges av samhällsbyggnadsnämnden i enlighet med bestämmelserna i 8 kap 11 § plan- och bygglagen. Innan beslut fattas skall berörda grannar ges tillfälle att yttra sig över avvikelserna.

Införande av lovplikt.

Skyldighet att ha bygglov för anordnande av ny vattentäkt eller ändring av en befintlig vattentäkt införs i detaljplanebestämmelserna.

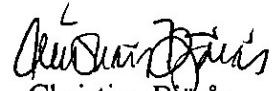
Huvudmannaskap.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Medverkande tjänstemän.

Vid upprättandet av förslaget till ändring av detaljplanen har samråd skett med samhällsbyggnadschef Björn Wieslander, miljöansvarig Anette Hjelté och byggnadsinspektör Lars-Erik Sarvell.

BJÄRÅS BYGG- OCH PLANKONSULT


Christian Bjärås
Arkitekt KTH

Antagen av kommunfullmäktige i Trosa kommun 1999-06-16, § 73.
LAGA KRAFT 1999-07-13.

Viksnäsområdet, Trosa kommun, Södermanlands län - ändring av detaljplan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR.

Förfarande.

Detaljplaneändringen har ursprungligen avsetts att handläggas med enkelt planförfarande enligt 5 kap. 28 § plan- och bygglagen, då den bedömts vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten samt vara förenlig med över-
sichtsplanen. Med hänsyn till de synpunkter som länsstyrelsen anfört i sitt sam-
rådsyttrande 1999-01-15 föreslås detaljplaneändringen att handläggas med nor-
malt planförfarande enligt 5 kap. 18, 20 och 21 §§ samt 22 - 27 §§ plan- och
bygglagen.

Planändringen bedöms kunna beslutas av samhällsbyggnadsnämnden med stöd
av kommunfullmäktiges delegation såvida inte några väsentliga erinringar in-
kommer under utställningen.

Informations- och samrådsmöte.

Ett informations- och samrådsmöte med tomtägareföreningens medlemmar har
hållits lördagen den 4 april 1998, kl 10.00. En sammanfattning av den informa-
tion som lämnades vid mötet har utsänts till medlemmarna i föreningen.

Planprogram.

Något planprogram har inte upprättats då detta inte ansetts erforderligt.
Planändringen sker på fastighetsägarnas eget initiativ. Tomtagareföreningen har vid
extra sammanträde söndagen den 24 maj 1998 beslutat att hos kommunen begära
att planändring sker. Fastighetsägarnas önskemål har sammanfattats i en skrivelse
1998-06-01 som överlämnats till kommunen. Önskemålen har inte helt kunnat
tillgodoses vid upprättandet av planändringen.

Mötet har också utsett en arbetsgrupp på fyra personer som skall sköta löpande
kontakter med kommunen under planärendets gång.

Tidplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 1998-11-23, § 249 att skicka ut förslaget till
planändring på samråd. Samrådet genomfördes under vecka 851 - 903. Beslut
om utställning beräknas kunna fattas av samhällsbyggnadsnämnden 1999-03-01.
Planändringen beräknas kunna beslutas av samhällsbyggnadsnämnden 1999-05-03
med stöd av kommunfullmäktiges delegation. Planändringen vinner därefter laga
kraft efter ca 1 månad såvida inte beslutet överklagas.

Byggnad enligt detaljplaneändringens bestämmelser får ske först sedan denna
vunnit laga kraft. Detta gäller också bestämmelserna om lovbeFrielse.

Genomförandetid.

Genomförandetiden har satts till fem år. Enligt plan- och bygglagens bestämmelser får genomförandetiden bestämmas till mellan fem och femton år. Under genomförandetiden kan kommunen inte ändra eller upphäva detaljplanen utan ersättning till markägarna. Detaljplanen gäller med sina bestämmelser även efter genomförandetidens utgång för byggandet men kommunen kan då ändra eller upphäva planen utan att några ersättningsanspråk kan ställas. Orsaken till att genomförandetiden satts till minsta möjliga fem år är att kommunen önskar utvärdera konsekvenserna av ändringen avseende bl a benägenheten för helårsbosättning och effekterna av lovbefrielsen och därvid ha handlingsfrihet för en eventuellt erforderlig förändring.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap och avtal.

Detaljplanen bekostas av de enskilda fastighetsägarna inom området. Ett särskilt avtal om detta har träffats med Viksnäs tomtägareförening. Kommunen är ej huvudman för allmän plats inom detaljplanen (vägmark och park-naturmark). Detta innebär att fastighetsägarna själva genom vägförening svarar för underhåll och förbättringar som motiveras av den utökade byggrätten. Planändringen medför inte några krav på gemensamma va-ledningar för hela planområdet. Fastighetsägarna svarar själva för sin vattenförsörjning samt den utbyggnad av de enskilda avloppsanläggningarna som kan erfordras till följd av ökad mängd avloppsvatten p g a den ökade byggrätten. Utbyggnad av avloppsanläggning med minireningsverk kan bli aktuellt för grupper av fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR.**Ekonomi och avgifter.**

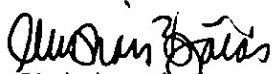
Planändringen bekostas i sin helhet av fastighetsägarna inom området. Detta innebär att någon planavgift enligt gällande taxa för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet inte skall tas ut vid bygganmälan.

Genom att bygglov-, marklov- och rivningslovbefrielse för de flesta åtgärder inom detaljplanens ram införts skall bygglovavgift för dessa åtgärder inte tas ut enligt taxan. Avgifter skall däremot tas ut för lov utöver bestämmelserna och mindre avvikelser från detaljplanen samt för åtgärder i samband med bygganmälan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.

Vid upprättande av förslaget till ändring av detaljplanen har samråd skett med samhällsbyggnadschef Björn Wieslander, miljöansvarig Anette Hjelte och byggnadsinspektör Lars-Erik Sarvell.

BJÄRÅS BYGG- OCH PLANKONSULT


Christian Bjärås
Arkitekt KTH

viksnäs2.doc

Antagen av kommunfullmäktige i Trosa kommun 1999-06-16, § 73.

LAGA KRAFT 1999-07-13.

Viksnäsområdet, Trosa kommun, Södermanlands län - ändring av detaljplan.

PLANBESTÄMMELSER.

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar på den gällande detaljplanekartan, fastställd som byggnadsplan av regeringen med vissa undantag 1984-05-03. Tidigare gällande detaljplanebestämmelser (byggnadsplanebestämmelser) i särskild handling och på plankartan skall upphöra att gälla och ersättas i sin helhet av dessa detaljplanebestämmelser.

Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER.

linje på kartan ritad 3 meter utanför planområdets gräns
användningsgräns
egenskapsgräns
illustrerad gräns mellan olika typer av allmän plats
annan illustrationslinje
gräns för område som genom beslut av länsstyrelsen
1983-10-31 undantagits från fastställelse av
byggnadsplanen (numera detaljplan)
gräns för område som genom beslut av länsstyrelsen
1983-10-31 undantagits från fastställelse av
byggnadsplanen (numera detaljplan) och för vilka
förordnats att äldre avstyckningsplan inte längre skall
jämföras med byggnadsplan (numera detaljplan)
gräns för område inom vilket byggnadsplanen (numera
detaljplan) enligt regeringens beslut 1984-05-03 skall gälla

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN.

Allmänna platser.

På plankartan *ofärgat* område skall utgöra *lokal väg*.

På plankartan med *grön färg* markerat område som *betecknats med
PARK-NATURMARK* skall utgöra *naturområde*.

På plankartan med *grön färg* markerat område *utan beteckning*
skall utgöra *vägområde för plantering*.

Kvartersmark.

Med **BF I_n** betecknat område får endast användas för *bostadsändamål*.

Med **Th** betecknat område får användas endast för *hamnändamål* och *uppläggning av småbåtar*.

Med **Ra** betecknat område får användas endast för *fritidsändamål* och *friluftsbad*.

Vattenområden.

Med **V** betecknat område skall utgöra *öppet vattenområde* som inte får *utfyllas* eller *överbyggas*.

Med **Vb₁** betecknat område skall utgöra *vattenområde* för *friluftsbad* som inte får *utfyllas* eller *överbyggas* annat än för *mindre badbryggor*.

Med **Vb₂** betecknat område skall utgöra *vattenområde* för *båtar* som inte får *utfyllas* eller *överbyggas* annat än för *mindre båtbygg*.

Utnyttjandegrad.

Följande gäller inom med **BF I_n** betecknade områden:

Bygglov för *uppförande av ny huvudbyggnad* får inte beviljas innan det i särskild va-utredning visats att godtagbar avloppsanläggning kan anordnas. *Byggnadsarbete* avseende *tillbyggnad* eller *ändring av huvudbyggnad* eller *uthus* får ej påbörjas innan det i särskild va-utredning visats att godtagbar avloppsanläggning kan anordnas.

Endast *fristående byggnader* får uppföras.

På varje fastighet eller tomt får endast *en huvudbyggnad* och *högst två uthus* uppföras. Därutöver får *s k "friggebod"* uppföras.

Inom sjötomt med egen strand får dessutom *ytterligare ett mindre uthus s k sjöbod* uppföras efter särskild prövning av mindre avvikelse från detaljplanen.

Båthus får inte uppföras.

Huvudbyggnad får ha en *byggnadsarea på högst 120 kvadratmeter* och en *öppenarea på högst 30 kvm*.

Uthus får ha en *byggnadsarea på tillsammans högst 40 kvm* och en *öppenarea på högst 15 kvm*.

Om det ena av uthusen är *sjöbod* eller en *biluppställningsplats* i form av garage eller *s k "carport"* får dock *uthusen* ha en *byggnadsarea på tillsammans högst 60 kvm* och en *öppenarea på högst 15 kvm*.

Uthus som utgör *sjöbod* får ha en *byggnadsarea på högst 20 kvm* och *ingen öppenarea*.

Arean för enligt 8 kap 4 §, första stycket, punkt 4 *bygglovsbefriade komplementbyggnader s k "friggebodar"* på *tillsammans högst 10 kvm* skall ej medräknas i de angivna *byggnadsareorna*.

Följande gäller för med **Ra** betecknat område:

Servicebyggnader i form av *omklädningsbyggnad, bastu, sophus, toalett eller liknande* får ha en *byggnadsarea på tillsammans högst 30 kvm* och en *öppenarea på tillsammans högst 15 kvm*.

Följande gäller för med Th betecknat område:

Servicebyggnader i form av *förråd för hamnmaterial, sophus, toalett eller liknande* får ha en *byggnadsarea på tillsammans högst 30 kvm* och *ingen öppenarea*.

Fastighetsindelning.

Följande gäller inom med BF I_n betecknade områden:

Med *siffra i kvadrat* betecknat område får *indelas i högst det antal fastigheter eller tomter som siffran anger*.

Nybildade fastigheter eller tomter skall ha en *areal av minst 2.000 kvm*.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE.

Med *punktprickning* betecknad mark får *inte bebyggas*.

Uthus som utgör *sjöbod* får uppföras inom med *punktprickning* betecknad mark efter särskild prövning av s k mindre avvikelse från detaljplan.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE.

Följande gäller inom med BF I_n betecknat område. Inom med Ra och Th betecknade områden gäller bestämmelserna i tillämpliga delar:

Placering.

Byggnader skall placeras *minst 4,5 meter från fastighets- eller tomtgräns*. *Avståndet mellan skilda byggnader* på samma fastighet eller tomt skall vara *minst 2,0 meter*.

Utförning.

Huvudbyggnad och *uthus* får uppföras i *högst en våning*.

Utöver angivet våningsantal får *souterrängvåning* anordnas där terrängförhållandena så medger.

Huvudbyggnad får uppföras med *en byggnadshöjd på högst 4,0 meter* och *uthus med en byggnadshöjd på högst 3,0 meter*.

Vind och källare får anordnas i *huvudbyggnad* men inte i *uthus*.

Huvudbyggnad får endast innehålla *en bostadslägenhet*.

Uthus får innehålla *bostadsrum s k gäststuga*.

Uthusbyggnad som utgör *sjöbod* eller *biluppställningsplats* får inte innehålla *bostadsrum*.

Byggnader får ges en *största taklutning av 38 grader* och skall ges en *minsta taklutning på 22 grader*.

Föreskrifterna i Boverkets byggregler BBR 94 avsnitt 3 "UTFORMNING" och avsnitt 9 "ENERGIHUSHÅLLNING OCH VÄRMEISOLERING" skall inte gälla för byggnader som uppförs *enbart för fritidsändamål*.

Utseende.

Byggnaders fasader skall utföras med *målad* eller *laserad* träpanel.
Byggnaders takbeläggning skall utföras med *takpannor av lera* eller *betong* eller *plastbelagd färgad takplåt med takpanneprofil*.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.**Genomförandetid.**

Genomförandetiden är *fem (5) år* räknat från den dag planändringen vinner laga kraft. Genomförandetiden gäller endast för de *nu ändrade planbestämmelserna*.

Ändrad lovplikt.

Bygglov erfordras för *anordnande av ny vattentäkt* eller *ändring av befintlig vattentäkt*.

Bygglov erfordras inte för *tillbyggnad* och *ändring av huvudbyggnad* samt för *uppförande, tillbyggnad* eller *ändring av uthus* intill den högsta tillåtna byggnadsarean och öppenarean samt övriga byggnadsbestämmelser enligt planbestämmelserna.

Bygglov och medgivande till mindre avvikelser från detaljplanen erfordras dock för *uppförande, tillbyggnad* och *ändring av uthus som uppföres som sjöbod inom mark som inte får bebyggas*.

Bygglov erfordras inte för *omfärgning av byggnader, byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial* till de i detaljplanebestämmelserna föreskrivna, ej heller för *andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende*.

För de åtgärder som inte erfordrar bygglov skall *byggnanmälan göras* enligt bestämmelserna i 9 kap plan- och bygglagen.

Föreskrifterna i Boverkets Byggregler BBR 94 och Boverkets Konstruktionsregler BKR 94 skall dock tillämpas även för bygglovbefriade åtgärder.

Rivningslov för byggnad eller *del av byggnad* samt *marklov för schaktning* och *fyllning* erfordras inte.

För de åtgärder som inte erfordrar rivningslov skall *rivningsanmälan göras* och *rivningsplan inlämnas* enligt bestämmelserna i 9 kap plan- och bygglagen.

Huvudmannaskap.

Kommunen är inte huvudman för *de allmänna platserna* inom detaljplaneområdet.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER.

Följande gäller inom med **BF I** n betecknade områden:

Riven eller nedbrunnen byggnad får när det gäller huvudbyggnad dock endast efter bygglovprövning återuppföras till sin ursprungliga storlek och i sitt ursprungliga läge utan hinder av vad som ovan i detaljplanebestämmelserna föreskrivits om antal byggnader, byggnadsarea och öppenarea, våningsantal, byggnadshöjd och mark som inte får bebyggas. Detaljplanebestämmelserna i övrigt om placering, utformning och utseende skall dock tillämpas.

Bygglov erfordras alltid för uppförande av ny huvudbyggnad och nya uthus som inte överensstämmer med detaljplanebestämmelserna som ersättning för riven eller nedbrunnen byggnad.

BJÄRÅS BYGG- OCH PLANKONSULT

Christian Bjärås
Arkitekt KTH

Antagen av kommunfullmäktige i Trosa kommun 1999-06-16, § 73.
LAGA KRAFT 1999-07-13.

BILAGA 2

1488 95.13
0488 77.8.10

ÖRBOHOLM

21

14

Boholmssundet

Boholm
-11- 0 2
Är bilaga
98/00346

Tranviksbergen Tranviken

124

YTTERVIK

Norra Boviken

Lundbacka

126

Sjö-
gynnan
lagen

Viksfjärden

Örböcka

Vikbo

Viksbo

Pipar-
holmen

Södra

Boviken

Viknäs-

klubbarna

OGENSJÖ

Skrikviksbacken Svart-
hålet

Älg-
skär

Törnudden

Måsudden

Skutudden

Södra Älgskärs-
klubbarna

FASTIGHETSKARTA
Bockskar

Tofsholmen

Utörehällarna

Flinholmen

Granholmen

GRÄNS FÖR
DET PLANOM-
RÅDE SOM
ÄNDRINGEN
AVSER

DESSA OMRÅDEN
INGÅR EJ I
DETALJPLANEN

7751
7752
7753
7754
7755
7756
7757
7758
7759
7760
7761
7762
7763
7764
7765
7766
7767
7768
7769
7770
7771
7772
7773
7774
7775
7776
7777
7778
7779
7780
7781
7782
7783
7784
7785
7786
7787
7788
7789
7790
7791
7792
7793
7794
7795
7796
7797
7798
7799
7800

Bilaga 3

Beräkning av byggnadshöjd och - våningsantal m.m.

Vad som avses med begreppen byggnadshöjd, källardjup eller antalet våningar i exempelvis en detaljplan framgår av 9 § 2-4 st PBF, om inte annat särskilt anges. Detta innebär bl.a. att om en planbestämmelse innehåller andra beräkningssätt så gäller dessa i stället för PBF:s. I planen kan kommunen exempelvis ha angett högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.

Definitioner i 9 § PBF av "byggnadshöjd" m.m. är tillämpliga även på bestämmelser i äldre planer (stadsplan, byggnadsplan, avstyckningsplan), om det inte i planbestämmelserna särskilt anges något annat beräkningssätt.

17 kap 4 § 1 st PBL

Byggnadshöjd

Byggnadshöjden och källardjupet skall beräknas från markens medelnivå invid byggnaden.

9§ 2 st PBF

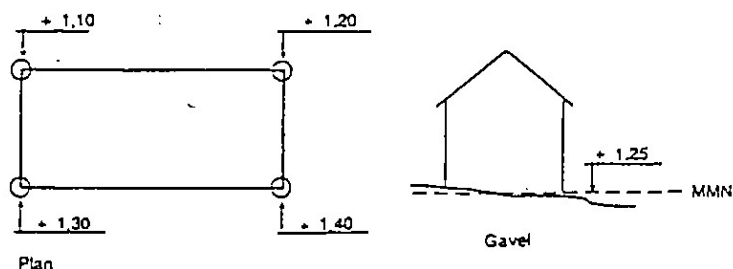
Risken för beräkningsfel begränsas om höjd och djup anges i förhållande till ortens nollplan (plushöjd). Då markförhållandena är mycket oregelbundna bör t.ex. plushöjd användas.

Markens medelnivå

Som grund för beräkning av markens medelnivå (MMN) skall man utgå från det färdiga byggnadsföretaget.

RÅ 1991
ref. 94

- Medelnivån invid byggnaden beräknas normalt med ledning av ritningarna i ärendet. I okomplicerade fall, dvs. där byggnadskroppen är enkel och där markytan är någorlunda jämn längs fasaderna, kan man använda medelvärdet av marknivån vid byggnadens fyra hörn. Beträffande rätten att förändra befintliga markhöjder, se avsnitt 7.3 om marklov.

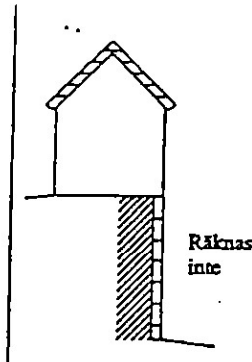


$$\text{Markens medelnivå} = \frac{1,10 + 1,20 + 1,30 + 1,40}{4} = + 1,25$$

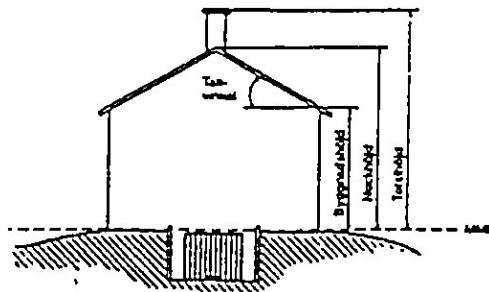
Beräkningsgrundande uppgifter är normalt de plushöjder som angivits på ritningen, där mark ansluter till sockel. Om det finns avsevärda förändringar i marklutningen kring byggnaden, bör antingen antalet mätpunkter utökas eller en noggrannare beräkningsmetod tillämpas under rubriken "Principer för beräkningshöjd vid avvikande byggnadsformer".

Om byggnaden redan är uppförd, är utgångspunkten de faktiska markförhållandena.

I vissa fall, t.ex. om byggnaden är mycket lång, sammansatt av flera byggnadskroppar eller är byggd i vinkel, kan det vara nödvändigt att betrakta byggnaden såsom sammansatt av flera delar och göra en särskild bedömning av varje del för sig. En annan anledning till avvikande beräkningssätt kan vara att marken intill byggnaden stupar brant. I sådant fall kan det vara motiverat att bortse från den sida som stupar och räkna på de tre återstående sidorna, med hänsyn tagen till vad en betraktare uppfattar som höjd på byggnaden som sådan.



Om någon "grop" schaktats invid fasaden för enstaka garageramp, utvändig källartrapp e.d. eller om en utvändig trapp byggts upp, bör, vid i övrigt normala markförhållanden, utgångspunkt för beräkningen vara den omgivande marknivån.



Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del. Totalhöjd innefattar uppskjutande delar ovan nock (jfr råd under rubriken "Beräkningsmässig takfot").

Allmänna platsers medelnivå

Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, skall beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat.

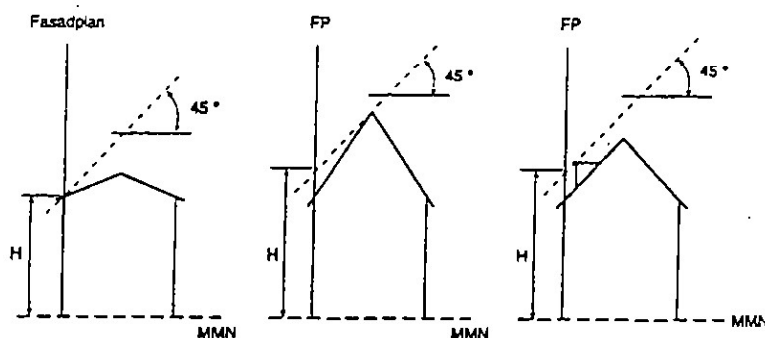
9 § 2 st PBF

Endast höjderna mitt för byggnaden beaktas. Särskilda omständigheter som föranleder annat beräkningssätt kan vara att marken på den allmänna platsen eller själva tomtmarken är starkt kuperad.

**Beräknings-
mässig takfot**

Byggnadshöjden (H) räknas till skärningen mellan fasadplanet (FP) och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Se figur.

9 § 3 st PBF



H = byggnadshöjd
MMN = markens medelnivå

Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv. Ingen hänsyn tas till smärre avvikelser, utsprång eller inbuktningar av konstruktiv eller utsmyckande art. Vid profilerade beklädnader räknas det plan som tangerar profilens utsida som begränsning.

Taksprånget utanför fasadplanet beaktas inte vid beräkning av byggnadshöjden. Har byggnaden en takvinkel på 45 grader eller mindre, sammanfaller byggnadshöjden med fasadens höjd.

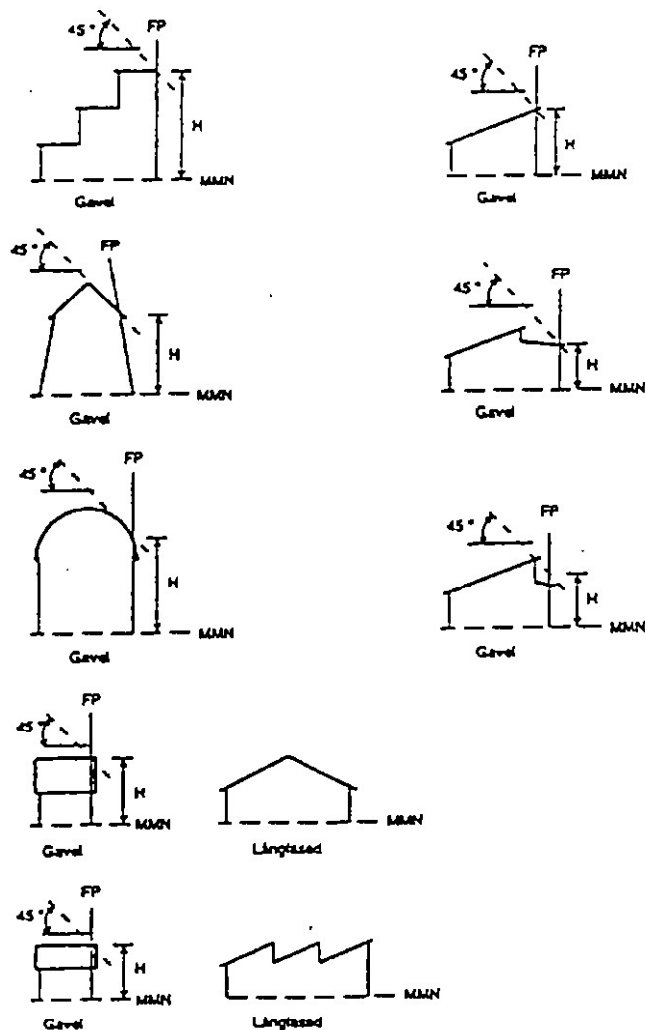
Om större *takkupor* förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Taksprång utanför kupans fasadplan bör därvid inte beaktas.

Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en *fasad som fastslås vara beräkningsgrundande*. I första hand bör detta vara ena långsidan. En byggnad av traditionell typ med tak, som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås, har gavlar som inte påverkar höjdmåttet. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som skall vara beräkningsgrundande. I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som skall anses vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande.

**Andra höjd-
begränsningar**

Att byggnader vid stora husdjup inte skall kunna byggas upp i trappstegsform under 45-gradersplanen kan ha lagts fast genom en bestämd *totalhöjd eller nockhöjd*. Nockhöjden begränsar takkonstruktionens höjd, medan totalhöjden även skall inrymma skorstenar, hissmaskinrum, fläktrum och andra uppstickande tillbehör till byggnaden, om inte annat framgår av planen.

Principer för beräkning av byggnadshöjd vid avvikande byggnadsformer

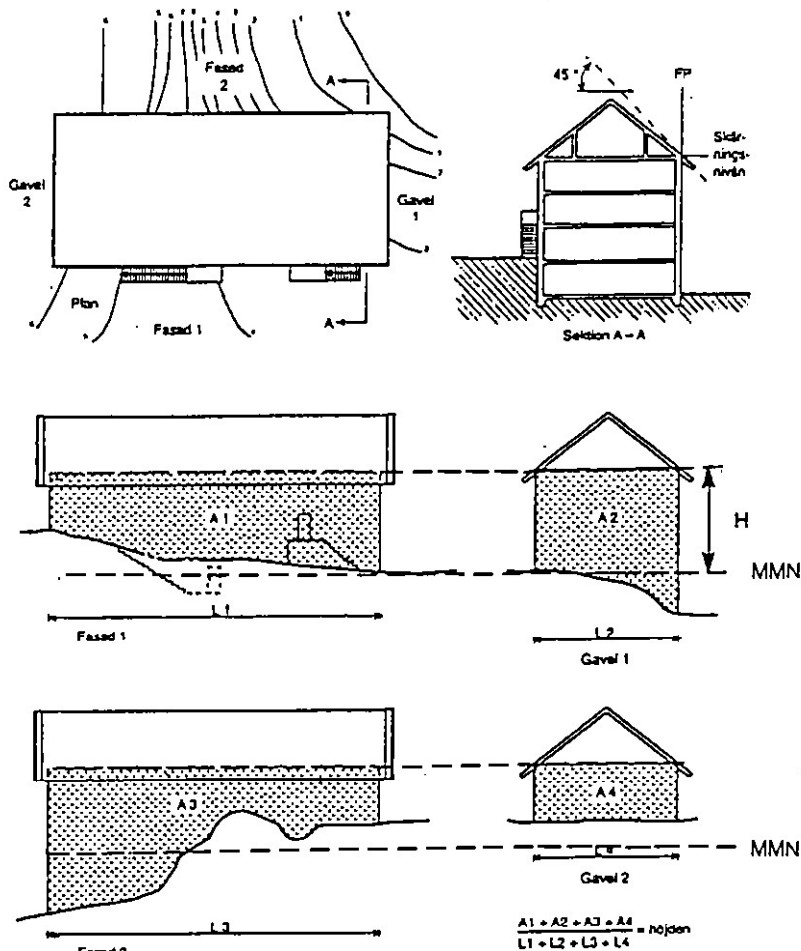


Beräkningsmetod vid oregelbundna markförhållanden

Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna, kan man använda följande beräkningsmetod. Denna metod tar hänsyn till markhöjden i varje punkt kring byggnaden och ger ett direkt mått på byggnadshöjden om byggnaden har en u höjdlid enkel traditionell form.

Fastställ först skärningsnivån mellan fasadplanet och 45-gradersplanet. Addera därefter samtliga fasaders area (bestämd digitalt, med planimeter eller genom approximerad rektangel/triangelberäkning) från marknivå till skärningsnivå och dividera summan med byggnadens omkrets. Kvoten är byggnadshöjden.

Om det finns en nedschaktad källartrapp/garagenedfart eller en uppbyggd yttertrapp/ramp, bör man vid beräkningen utgå från projiceringen mot fasaden av marknivån på utsidan av nämnda anordningar.



H = byggnadshöjd
 MMN = markens medelnivå

Källardjup

Källardjupet räknas från markens medelnivå till det lägsta källargolvets översida med samma utgångspunkter som då byggnadshöjden beräknas.

9 § 3 st PBF

Våningsbegreppen

Plantolkning

Vind där bostadrum eller arbetslokal kan inredas räknas som våning, om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Källare där golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens

9 § 4 st PBF

medelnivå invid byggnaden räknas, under samma inredningsförutsättningar, också som våning. För bestämning av markens medelnivå tas, i det senare fallet, ingen särskild hänsyn till markhöjden på närbelägen allmän plats.

Den praktiska användbarheten av ytorna bör särskilt beaktas. En vind eller källare bör aldrig räknas som våning, om det med hänsyn till exempelvis konstruktionsförhållanden eller kommunikationslösning inte går att inreda ett godtagbart bostadsrum eller en arbetslokal där. Någon åtkomlig del måste därför utgöra mätvärt utrymme enligt Svensk standard SS 02 10 52. Med mätvärt utrymme menas utrymme som uppfyller BBR:s krav på tillgänglighet, golvyta och rumshöjd.

TNC 95 s. 82

Med *källare* menas ett utrymme som helt eller till största delen är beläget under omgivande mark.

Med begreppet *slutningsvåning* (eller *sutterrängvåning*) avses en våning där rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark. Det saknar betydelse vad utrymmena är avsedda att användas till. Begreppet *slutningsvåning* anger således hur en våning är belägen i förhållande till markytan.

TNC 95 s. 82

Entresolvåning räknas som våning, mot den eller de fasader av byggnaden där våningen blir synlig utåt. (Entresolvåning/mellanplansvåning = extra "balkongvåning" inom övre delen av en våning med extra stor rumshöjd).

Tillgänglighet

Det bör observeras att beräkningen av antalet våningar följer andra regler när det gäller att fastställa behovet av hiss. För att markera skillnaden talas i detta sammanhang om "*våningsplan*". Avgörande för om ett visst utrymme skall räknas som våningsplan eller ej är uteslutande hur utrymmet inreds och används. En vind som inte skall räknas som våning utgör ändå ett våningsplan när det gäller tillgänglighetsbestämmelserna, om där finns en hel bostad eller huvuddelen av en bostad.

12 § 3 st BVF

Utnyttjandegrad

Det i äldre planer använda begreppet "*våningsyta (vy)*" är i allmänhet liktydigt med det SIS-definerade "*bruttoarea ovan mark*". På motsvarande sätt är "*källaryta (ky)*" liktydigt med "*bruttoarea under mark*". Om bruttoarea anges utan tillägg, innefattas också källare och inredd vind.

Enligt äldre praxis fick källare och vind inredas, om inte planen uttryckligen förbjöd eller begränsade inredningen, varvid vinden men inte källaren inräknades i våningsytan. Likaså kunde ett "obegränsat" antal källarvåningar anordnas, om planen inte innehöll någon bestämmelse om begränsning.

Om en planbestämmelse om användningsändamål begränsar en viss verksamhet genom att ange största tillåtna bruttoarea avses, om inte annat framgår av planbeskrivningen, att alla för verksamheten behövliga lokalytor (verkstäder, lager, kontor, personallokaler) skall inrymmas i det angivna måttet. Bestämmelserna kan dock också vara formulerade så att begränsningen bara avser viss del, t.ex. säljarea = den för kunden tillgängliga butiksdelen.