



Vanliga frågor angående fördjupningar av översiktsplanen

### **Vad är en fördjupning av översiktsplanen?**

Svar: Kommunen arbetar med planen på flera nivåer, från visioner till de planer som styr var och hur man får bygga.

#### Översiktsplan = Vision

- Ska ge vägledning och information
- Omfattar hela kommunen
- Är inte juridiskt styrande utan visar på kommunens intentioner för framtiden

#### Fördjupning av översiktsplan = Strategi

- Ska ge vägledning och information
- Omfattar en del av kommunen
- Ställningstaganden redovisas
- Är inte juridiskt styrande utan visar på kommunens intentioner för framtiden

#### Detaljplan = Var och hur

- Anger hur marken ska användas
- Omfattar en begränsad del av kommunen
- Bygglov garanteras under detaljplanens genomförandetid
- Är juridiskt styrande

### **Varför görs en fördjupning av översiktsplanen?**

Svar: Våra fördjupningar av översiktsplanen görs för områden där vi har högt byggttryck samtidigt som vi har värdefulla rekreationsområden, kulturvärden och naturvärden att ta hänsyn till. När obebyggd mark tas i anspråk för byggnation är det oåterkalleligt

- Samlad bedömning mellan olika intressen
- Bra beslutsunderlag
- Förenkla hanteringen
- Öka antalet boende & Säkerställa värden

### **Vad innebär detta för min fastighet?**

Svar: I första hand kommer gällande byggnadsplaner och detaljplaner styra framtida byggnation, men vid följande händelser SKA den fördjupade översiktsplanen användas som beslutsunderlag

- Om ny detaljplan upprättas
- Avvikelse från plan efterfrågas
- Bygglov/förhandsbesked utanför planlagt område

Den fördjupade översiktsplanen samlar alla förutsättningar på ett ställe och –

- Beslutsunderlaget blir bättre
- Handläggningen går snabbare
- Områdets värden får ett större skydd

## Vad innebär det för min obebyggda tomt?

Svar: Bygglov prövas enligt gällande byggnadsplan/detaljplan. Finns det inte en byggnads-/detaljplan prövas bygglovet mot den fördjupade översiktsplanen. Visar den fördjupade översiktsplanen att fastigheten ska genomgå en arkeologisk undersökning steg 1, får resultaten visa om byggnation på platsen är genomförbar. Den fördjupade översiktsplanen är vägledande inte styrande men visar på kommunens intentioner.

## Kommer det byggas mycket nu?

Svar: Den fördjupade översiktsplanen ger INGA byggrätter. Det som gällde tidigare gäller även när planen är antagen. Skillnaden är att:

- De områden som pekas ut som bevara/skydda får ett starkare skydd
- Vårt beslutsunderlag är bättre
- Ny bebyggelse ges riktlinjer för att passa in i områdets karaktär

Utredningsområde för bebyggelse innebär INTE att ett bygglov garanteras. Det innebär att:

- De utredningar som har gjorts inte visar på direkta hinder mot byggnation idag
- Att intresse av att bebygga området finns
- I vissa områden krävs vidare utredningar för att kunna bedöma områdets lämplighet för byggnation, nya fakta kan komma fram som visar att byggnation inte är lämplig på delar av/hela området som utreds.

## Hur använder ni våra inlämnade synpunkter?

Svar: Stort arbete på översiktlig nivå inom många områden innebär svårigheter. Rättelser, kompletteringar, förtydliganden och förbättringar kommer att behövas. Samrådstiden är till för att få in synpunkter för att få ett slutresultat som är så korrekt och användbart som möjligt. De inkomna yttrandena har lett till nya avvägningar för det som yttrandena avser och förslaget har arbetats om till nästa skede utställning. Under utställningstiden visas det omarbetade förslaget upp igen och synpunkter på förslaget samlas in. Yttrandena kommer att gå igenom och mindre justeringar i planen kan göras. Om inkomna yttranden medför större ändringar i planen kommer en ny utställning/granskning av förslaget att genomföras innan antagandet.

## Är det bra eller dåligt att få en FÖP i sitt område?

Svar:

### Bra

- Att värdefulla områden får ett bättre skydd
- Att områdets karaktär bevaras
- Att alla får vara med och tycka till om närområdets utveckling
- Att få en helhetssyn på områdets värden
- Att kommunen får ett bra beslutsunderlag

### Dåligt

- I vissa områden kan byggrätterna bli fler, i andra områden får nya tomter inte tillkomma
- Svårt att få lov till stora projekt med större bostadsområden i värdefulla miljöer
- Mer uppstyrt

### Varför går gränsen där?

I Översiktsplanen från 2002, antagen av Kommunfullmäktige pekades fyra områden ut där det skulle göras fördjupningar av översiktsplanen, Byxelkrok, Löttorp, Djupvik-Lofta och Borgholm-Köpingsvik. Senare tillkom även Rälla, Stora Rör och Ekerum samt ett tematiskt tillägg till översiktsplanen om Vindkraft. Utifrån de utpekade fördjupningsområdena har sedan gränserna ritats ut. Gränserna har varit nästan samma sedan beslutet som fattades 2002. De justeringar av gränsen som har gjorts är huvudsakligen utvidgningar av området för att få med en hel bebyggelsegrupp istället för att dela dessa på mitten.