



Plan- och miljökontoret

1 (5)

2
14

Ändring av del av detaljplan samt
upphävande av del av detaljplan för

Skede 4:2

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Antagen: Plan- och miljönämnden 1999-06-02, § 113 Laga kraft: 1999-06-28

Upprättad 1999-05-26

Tillägg till

Planbeskrivning

Handlingar

Planändringen och upphävandet redovisas på kartor i skala 1:2 000 med tillägg till planbestämmelserna, denna beskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, utdrag ur fastighetskarta samt utdrag ur gällande plan.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att medge en utökning av tillåten byggnadsarea för att åretruntboende ska underlättas samt införa bygglovbefrielse för vissa åtgärder. Områdets "fritidshuskaraktär" ska bibehållas. Ett antal planlagda tomter som markägaren inte avser att exploatera upphävs. En bebyggd och en obebyggd tomt upphävs.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer, kommunstyrelsens beslut

Enligt översiktsplanen ligger området inom centralortens närzon, inom vilken byggnadsytan för fritidshus bör begränsas till 70 kvm för att motverka olämpligt åretruntboende.

Den föreslagna ändringen av byggnadsytan innebär avsteg från översiktsplanen.

Kommunstyrelsen har i § 212/97 konstaterat att området bör kunna undantas från rekommendationerna i översiktsplanen p g a att det ligger i landsbygdsområde, intill allmän befintlig väg och med rimliga avstånd till service samt ställt sig positiv till att ändra/upphäva gällande detaljplan under förutsättning att fastighetsägarna är positiva till förändringen, att fastighetsägarna i en miljökonsekvensbeskrivning kan visa att förändringen medför långsiktigt hållbar livsmiljö samt att fastighetsägarna bekostar erforderliga utredningar, planer och eventuella åtgärder.

Detaljplaner, förordnanden

Detaljplanen, fastställd 1978-01-18 gäller jämsides med ändringen. Ändringen gäller för del av detaljplaneområdet. Den del av planområdet som inte omfattas av ändringen blir upphävd.

Strandskyddet upphävdes vid planfastställelsen 1978 inom detaljplanens kvartersmark och specialområden. Inom parkmark gäller strandskydd intill 100 m från strandlinjen.

Exploateringsavtal

Mellan exploatören och kommunen träffades exploateringsavtal 1977-11-08 med ett kompletterande tillägg 1982-12-30. Avtalen påverkas inte av ändring och upphävande.

Miljökonsekvenser

Åke Norberg har utfört en VA-utredning, innefattande jordanalys, vattenanalys och kartering av bef. avloppsbrunnar. Med stöd av denna bedömer plan- och miljökontoret att för de ingående tomterna kan enskilda avlopp utföras på sådant sätt att anläggningarna fungerar långsiktigt för åretruntboende utan att äventyra de gemensamma vattentäkter som finns i området.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet består, efter beslut om upphävande av del av området, av 25 tomter, varav 18 är bebyggda. 17 stycken planlagda tomter upphävs. En av dessa är bebyggd.

Skede 4:45, på vilken tidigare givits lov för bebyggelse utöver planens bestämmelser genom dispens, och Skede 4:46 som är obebyggd och har samma ägare som Skede 4:45, föreslås bli upphävda. Tomterna ligger vid infarten till området, avskilda från området med naturmark. Byggnaderna på Skede 4:45 har karaktären av landsbygdsbebyggelse och är åretruntbebodd. Ett fortsatt nyttjande enligt ägarens behov med ytterligare komplementbyggnad kan inte ske inom ramen för Lövboområdets ytgränser.

Efter upphävandet ingår tomterna i s k samlad bebyggelse varför bygglov krävs för byggnadsåtgärder inom tomterna. Bygglovansökningar prövas enligt plan- och bygglagen 8:12, vilket innebär att bygglov ska medges för komplementbyggnader inom bebyggd fastighet under förutsättning att de uppfyller kraven i 3 kap PBL på placering, utformning, tekniska egenskaper m m. Bygglovansökan på Skede 4:46 prövas därutöver mot bestämmelserna i PBL 2 kap om allmänna intressen.

Ändringar

Genom tillägg till befintlig plan görs följande ändringar:

Bestämmelse om största byggnadsarea för huvudbyggnad (120 kvm) avsedd för boende respektive komplementbyggnader (sammanlagt 80 kvm) till denna föreslås. Upp till angiven yta kan fastighetsägaren uppföra en eller flera komplementbyggnader. Denna bestämmelse ersätter 4 § 2 mom i gällande detaljplans bestämmelser.

För att områdets karaktär ska behållas föreslås en ny bestämmelse om att fasad ska utföras av trä. (Enligt gällande plan tillåts endast en våning, se definitioner nedan. Högsta tillåtna taklutning är i gällande plan 30 grader.)

För att möjliggöra rumshöjder för åretruntboende och socklar som kan ta upp skillnader i marknivå kring husen, har högsta tillåtna byggnadshöjd ändrats till 4,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad. Dessa bestämmelser ersätter 5 § 3 mom i gällande detaljplans bestämmelser.

Bygglov krävs för nybyggnad av huvudbyggnad oavsett storlek på huset. Komplementbyggnader på sammanlagt högst 80 kvm, tillbyggnader av huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna blir bygglovbefriade men begränsas till storlek av planbestämmelserna. Färg- fasad- och materialändringar blir bygglovbefriade. Rivningslov eller marklov för schaktning eller fyllning krävs inte.

Vid bygglovbefriat byggande, **ska detaljplanens bestämmelser samt gällande normer och föreskrifter i övrigt följas.** Bygganmälan eller rivningsanmälan ska göras till plan- och miljökontoret minst tre veckor innan byggstart, **även för bygglovbefriade åtgärder.** Om tillbyggnad eller komplementbyggnad uppföres utan bygglov, krävs att berörda grannar givit sitt medgivande.

Definitioner

Byggnadsarea Enligt SIS 02 10 52. Med byggnadsarea avses den area som byggnaden upptar på marken, mätt på fasadliv ovanför sockeln.

Mätvärd del Enligt SIS 02 10 52 ska utgöra utrymme med lägre rums- höjd än 1,9 m inte mätvärd yta. Vid snedtak räknas delar med lägre höjd än 1,9 m under förutsättning att våningsplan- net har en rumshöjd på 1,9 m på en bredd av minst 0,6 m. Därvid mäts till ett vertikallinje 0,6 m utanför höjden 1,9 m.

Byggnadshöjd Byggnadshöjden räknas från markens medelhöjd runt bygg- naden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Våning Vind räknas som våning om byggnadshöjden (enligt ovan) är mer än 0,7 m högre än nivån för vindsbjälkslagets ovan- sida. Källare räknas som våning då golvet översida i vå- ningen ovan källaren ligger mer än 1,5 m över markens me- delnivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I området finns en gemensam borrhälsbrunn, som försörjer alla fastigheter utom Skede 4:18 och 4:31, som har egen gemensam borrhälsbrunn. För att inte äventyra områdets avloppsanläggningar bör inga nya enskilda vatten- brunnar borrhälsas i området utan att noggranna undersökningar görs.

För de tomter som omfattas av planändringen bedöms enskilda avloppsan- läggningar kunna utföras som infiltrationsbädd eller uppbyggd markbädd. Enskild avloppsanläggning kräver tillstånd från plan- och miljönämnden, varvid utförande och placering preciseras.

Vägar

För de kvarstående tomterna finns utbyggda vägar med parkeringsplatser.



Plan- och miljökontoret

5 (5)

Vägbelysning finns inom området. Underhåll och drift sköts av samfällighetsföreningen.

Örnsköldsvik 1999-05-26

PLAN- OCH MILJÖKONTORET

Håkan Heldner
planarkitekt



Ändring av del av detaljplan samt
upphävande av del av detaljplan för

Skede 4:2

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

<u>Antagen:</u> Plan- och miljönämnden 1999-06-02, § 113 <u>Laga kraft:</u> 1999-06-28
--

Upprättad 1999-05-26

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen, fastställd 1978-01-18, har gått ut. Genomförandetiden för ändringen är 15 år.

Ansvarsfördelning

Alla genomförandefrågor åvilar fastighetsägarna och samfällighetsföreningen.

Exploateringsavtal

Mellan exploatören och kommunen träffades exploateringsavtal 1977-11-08 med ett kompletterande tillägg 1982-12-30. Avtalen påverkas inte av ändring och upphävande.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom området eftersom underliggande detaljplan är en byggnadsplan.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för utredningar, planarbete och ev åtgärder åvilar fastighetsägar



Plan- och miljökontoret

2 (2)

na. Kostnaden för planarbetet har reglerats genom avtal. Ändringen förorsakar inga kommunal kostnader.

Örnköldsvik 1999-05-26

PLAN- OCH MILJÖKONTORET

Håkan Heldner
planarkitekt