



**ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR UTÖKADE BYGGRÄTTER
AVSEENDE SKILSÅKER 3:19, 3:20 OCH 3:21 I GÄDDVIKEN,
TYNDERÖ.**

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2013-04-15

Dnr: 2007/00887

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2013-09-16 § 108

Laga kraftvunnen 2013-10-11



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR UTÖKADE BYGGRÄTTER AVSEENDE SKILSÅKER 3:19, 3:20 OCH 3:21 I GÄDDVIKEN, TYNDERÖ.

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2013-04-15

Dnr: 2007/00887

Tillägg till planbeskrivning



1. Orientering och plandata

Timrå kommun avser att ändra del av byggnadsplan B 145, för att där utöka byggrätterna. Aktuellt planområde har byggts ut efterhand sedan början på 1960-talet med fritidshusbebyggelse. Inom planområdet finns Gäddvikens samfällighetsförening som bl. a. upprätthåller skötseln av vägar.

Gällande byggnadsplan i området, B145 avser fritidshusbebyggelse. Därmed är tillåten byggnadsarea begränsad att man inte kan anpassa byggnaderna för de utökade behov som kan uppstå.

Fastighetsägarna(sökande) till Skilsåker 3:19, 3:20 och 3:21 har 2007-06-07 ansökt hos byggnadsnämnden om ändring av gällande plan så att tillåten byggnadsyta på fastigheterna kan ökas. Ändringen av planen bedrivs enligt principen för enkelt planförfarande. Detta innebär att ändringen efter samråd antas av Miljö- och byggnadsnämnden.

Timrå kommun ser positivt på en sådan utveckling och tillåter utökade byggrätter där det går att lösa de högre kraven på infrastruktur som åretruntstandard kräver i form av vatten och avlopp, vägar och eventuella brandposter i området.

Reviderade riktlinjer för utökade byggrätter har antagits av Kommunfullmäktige 2008-06-16. De förutsätter att det i områdena finns fungerande föreningar som har samordnat vägansvar, och att vattenförsörjning och avlopp kan ordnas för åretruntboende på ett sätt som kan godkännas av Miljö- och byggnadsnämnden.

Omvandlingen inom den etablerade fritidsbebyggelsen i kommunen till utökat andel åretruntboende ställer även ökat krav på allmän service och kollektivtrafik. Allmän och kommersiell service finns i Söråker. Busslinje 611 trafikerar väg 684, avståndet till närmaste busshållplats vid länsväg 684 är c:a 1,5 km från planområdet. Turtätheten är varierande, 2-3 turer vid arbetstidernas början och slut på morgon och kväll samt några enstaka turer mitt på dagen.

2. Planhandlingar

Ändringen utgörs av:

- Tillägg till planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av:

- detta tillägg till planbeskrivning
- kopia av gällande byggnadsplan, B 145 sammanställd på plankartan
- redovisningskarta på plankartan med avgränsat område där ändring skall gälla
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- VA-utredning daterad 2008-06-26.
- PM LFV daterat 2009-05-29.

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer och bestämmelser som skall ändras

För det berörda området gäller byggnadsplan B 145, laga kraftvunnen 1977-04-21. Planens genomförandetid har gått ut. Gällande planbestämmelser blir i samband med planändringen delvis inaktuella. Det gäller då följande formuleringar som upphävs inom respektive planområde.

Inom byggnadsplan B 145 laga kraftvunnen 1977-04-21 upphävs:

4 § Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats

”Å tomtplats inom med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Huvudbyggnaden får icke upptaga större area än 80 m² och uthus eller annan gårdsbyggnad icke större areal än 20 m².”

5 § Antal lägenheter(andra stycket)

Medgivet friliggande uthus får icke inredas för bostadsändamål.

Gällande byggnadsplan kommer således att gälla även fortsättningsvis inom planområdet men med delvis ändrade bestämmelser.

3.2 Befintliga förhållanden

Utbyggnaden av bebyggelsen påbörjades kring 1960 som en följd av fritidshusrörelsens utveckling. Inom aktuell byggnadsplan, B 145, idag finns c:a 40 bebyggda fastigheter,

varav några är åretruntboenden. Inom planområdet för B 145 planeras bygggrätten utvidgas för tre fastigheter som på sikt kan bli åretruntboenden.

Tomtstorlekarna varierar mellan c:a 1100 - 1300 m². Vägstandarden är god och väghållningen med bl. a. snöröjning för att upprätthålla åtkomst för befintliga åretruntboenden i planområdet sköts av Gäddvikens samfällighetsförening. Vaghållning och snöröjning året runt av väg ska ske fram till de tre fastigheter som är aktuella att få utvidgade bygggrätter när de bebyggs och väg dras fram till dem. Styrelsen för Gäddvikens samfällighetsförening meddelar att utvidgad väg kan ingå i samfällighetens drift-åtaganden.

Tele och el är indraget i området. Vid byggnation på aktuella obebyggda fastigheter kan enligt elleverantören E.ON Elnät Sverige AB förstärkning av elnätet i området krävas.

Befintliga geotekniska förhållande beskrivs i VA-utredning utförd av Geohjälp, daterad 2008-06-26 enligt följande, i samband med grävande av 2,2 meter djup provgrop påvisas följande: 0,2 m mull på 1 m svallad grusmorän och därunder siltig morän.



3.3 Strandskydd

Gällande strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13-18h §§ i Miljöbalken (MB) omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen. Inom gällande plan, B145 är strandskyddet upphävt. De aktuella fastigheterna ligger delvis inom 100 m från strandlinjen. I denna planändring införs för tydlighetens skull en administrativ bestämmelse som upphäver strandskyddet inom bostadskvarteren. För fastigheterna gäller följande; Skilsåker 3:19 ligger utanför strandskyddsområdet, som särskilt skäl gäller MB 7 kap. 18§c pkt. 2 för Skilsåker 3:20 där dispensen avser ett område som genom väg, bebyggelse m.m. är väl avskilt från området närmast strandlinjen och för Skilsåker 3:21 hänvisas till pkt 1; att tomterna redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften..

3.4 Markägoförhållanden

Markägare redovisas i bifogad fastighetsförteckning.

4. Planändringen

Ändringen innebär att de äldre planbestämmelserna ändras så att bygggrätterna utökas och får en utformning som i huvudsak överensstämmer med motsvarande ändringar av planer i andra delar av kommunen.

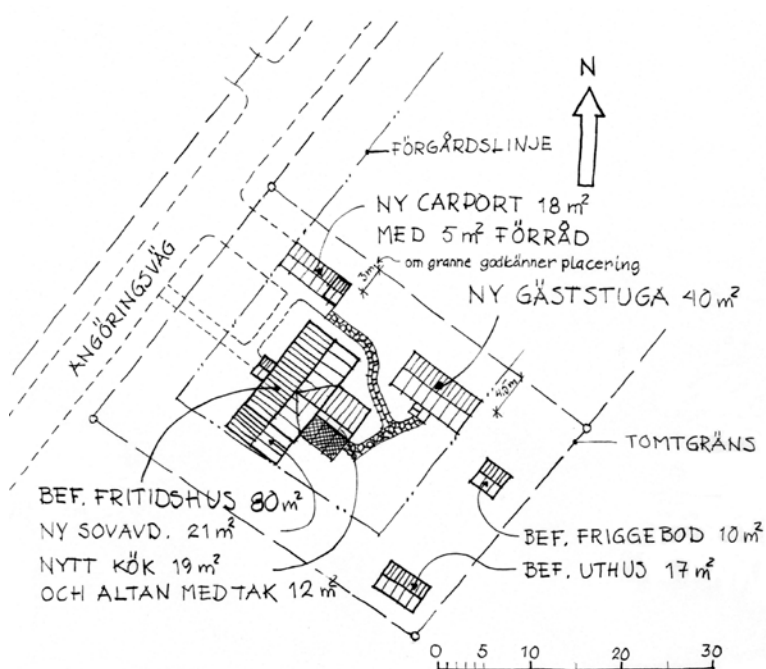
Den utökade byggrätten blir dock förenad med vissa villkor så att nya bostadsdelar måste uppfylla byggreglernas krav för helårshus, särskilt vad det gäller tillgänglighet, värmeisolering, ventilation och avloppsanläggning.

De nya tillkommande planbestämmelserna reglerar bl.a. följande:

- Bygglov som förutsätter utökade byggrätter får inte meddelas förrän vatten- och avloppsförsörjning ordnats och säkerställts i enlighet med VA-utredning utförd av Geohjälp och daterad 2008-06-26.
- Byggrätten för huvudbyggnad utökas till högst 160 m² medan uthusdelen utökas till högst 40 m². Rättigheterna enligt 9 kap 4 § PBL, att uppföra mindre kompletteringsbyggnader, skärmtak, plank m.m. påverkas ej av planbeslutet.
- Då den befintliga bebyggelsen oftast är småskalig måste nya tillbyggnader på befintliga hus utformas så att småskaligheten behålls. Tillbyggnader och kompletteringar bör då utformas som mindre stugor eventuellt kopplade till befintlig byggnad via inbyggda länkar. Även möjligheten till utblickar över grannfastigheter ska beaktas vid bygglovprövning. Se figur nedan.

När byggnadsarean för huvudbyggnaden i samband med ny- eller ombyggnad kommer att överstiga 75 m² betraktas den med hänsyn till byggreglerna som en helårsbostad. Det gäller även när byggåtgärderna är av betydande omfattning. De skärpta byggkraven inträder då och får följande verkan:

1. Bostaden skall göras tillgänglig för rörelsehindrade så att person i rullstol kan ta sig in via huvudentré och nå RWC, kök, matplats och sovrum eller motsvarande samt förvaringsutrymme.
2. De utökade bostadsdelarna skall ha isolering och ventilation som uppfyller kraven för åretruntbostad.
3. Bostadsfastigheten skall ha tillgång till vatten så att bostaden året runt har tillgång till godkänt färskvatten.
4. Bostadsfastigheten ska året runt vara ansluten till avloppsanläggning som godkänts av Miljö- och byggnadsnämnden. Vid bygglovprövningen ska särskilt prövas att föreslagen VA-lösning inte orsakar störningar på annan fastighets vattenförsörjning.



UTNYTTJANDE AV FÖRESLAGEN UTÖKAD BYGGRÄTT

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR UTÖKAD BYGGRÄTT AVSEENDE SKILSÅKER 3:19, 3:20 OCH 3:21 I GÄDDVIKEN, TYNDERÖ

Planbeskrivning; Antagandehandling

5. Miljöbedömning

De nya planbestämmelserna för utökade byggrätter innebär ingen ytterligare belastning på omgivningarna. Genomförandet av detaljplanen innebär ingen betydande miljöpåverkan.

Vätrafikbuller

Planområdet påverkas inte av buller från vätrafik.

Flytrafikbuller

Sundsvall – Härnösands flygplats regleras av beslut av Koncessionsnämnden 92-12-17 och tillägg 98-10-23 om tillstånd till fortsatt verksamhet.

Enligt beräkningar i PM utgivet av Luftfartsverket 2009-05-29 visas att planområdet ligger utanför de bullerkurvor för 50 dB(A) och 70 dB(A) som redovisas.

FB_{Neu} är en sammanställning av kontinuerlig ljudnivå fastställd över ett års samtliga tidsintervall, 0-24, det ska adderas 5dB till kvällsnivå och 10 dB till nattnivå.

6. Planändringens genomförande

Genomförandetiden för planändringen utgår 2018-12-31. I samma omfattning får även underliggande planer inom avgränsat område förnyad genomförandetid.

Vid byggande av ny väg till de tre fastigheterna ska den bekostas av aktuella fastighetsägare, driften kan ske via samfälligheten i området.

7. Samråd

Berörda myndigheter och sakägare skall informeras och få tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet.

Timrå dag som ovan

Hans-Anders Kempe
Stadsarkitekt



Ändring av detaljplan för utökade byggrätter avseende Skilsåker 3:19, 3:20 och 3: 21 i Gäddviken, Tynderö.

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2013-04-15

Dnr: 2007/00887

Genomförandebeskrivning

1. Syfte

Denna beskrivning skall underlätta för samordning i samband med planändringen.

2. Organisation

Fastighetsägarna till Skilsåker 3:19, 3:20 och 3:21 är huvudmän för planändringen.

Gäddvikens samfällighetsförening ansvarar för väghållningen inkl. snöröjning.

Vid byggande av ny väg till de aktuella fastigheterna ska den bekostas av dessas fastighetsägare, driften sker via samfälligheten i området.

3. Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsrättsliga åtgärder är planerade.

4. Tekniska utredningar och åtgärder

VA-anläggningen ska utföras i samråd med kommunen, med av Geohjälp upprättad VA-utredning, daterad 2008-06-26 samt kommunens utlåtande över VA-utredningen som utgångspunkt.

I samband med bygglovprövning bevakar Miljö- och byggkontoret att uppställda krav är tillgodosedda.

Timrå dag som ovan

Hans-Anders Kempe
Stadsarkitekt