



**ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR UTÖKADE BYGGRÄTTER
AVSEENDE ÅSTÖN 2:36 m. fl. FASTIGHETER PÅ ÅSTÖN,
TYNDERÖ.**

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-09-17

Dnr: 2012/00129

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2012-11-19 § 147

Lagakraftvunnen 2012-12-13



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR FÖR UTÖKAD BYGGRÄTT AVSEENDE ÅSTÖN 2:36 m.fl. FASTIGHETER PÅ ÅSTÖN, TYNDERÖ.

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-09-17

Dnr: 2012/00129

Tillägg till planbeskrivning



1. Orientering och plandata

Timrå kommun avser att ändra del av byggnadsplan B 118, för att där utöka byggrättarna. Aktuellt planområde på Åstön har byggts ut efterhand sedan början på 1960-talet med fritidshusbebyggelse. Inom planområdet finns Södra Åstöns vägförening som upprätthåller skötseln av vägar.

Gällande byggnadsplan i området, B118 avser fritidshusbebyggelse. Därmed är tillåten byggnadsarea begränsad att man inte kan anpassa byggnaderna för de utökade behov som kan uppstå.

Fastighetsägarna(sökande) till Åstön 2:36, 2:37 och 2:38 har 2012-04-05 ansökt hos miljö- och byggnadsnämnden om ändring av gällande plan så att tillåten byggnadsyta på fastigheterna kan ökas. Positivt planbesked har meddelats av Kommunstyrelsen 2012-04-03. 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 ev. 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 vågansvar, 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 Tynderösundet är c:a 2,5 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 118 sammanställd på plankartan
- redovisningskarta på plankartan med avgränsat område där ändring skall gälla
- samrådsredogörelse (efter samrådet)
- fastighetsförteckning
- VA-utredning daterad 2011-09-05.
- PM LFV daterat 2009-05-29.

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer och bestämmelser som skall ändras

För det berörda området gäller byggnadsplan B 118, fastställd 1964-12-17. Planens genomförandetid har gått ut. Gällande planbestämmelserna blir i samband med planändringen delvis inaktuella. Det gäller då följande formuleringar som upphävs inom respektive planområde.

Inom byggnadsplan B 108 fastställd 1964-12-17 upphävs:

§ 1 Inledande bestämmelser

Mom. 1 ”Byggnadsplaneområdet är avsett endast för bebyggelse som äger samband med friluftsliv (fritidsbebyggelse).”

Mom. 2 ”Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning.”

§ 6 Byggnads läge(andra stycket)

”Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomtplats må ej vara mindre än 12 m. Byggnadsnämnden äger likväl, om hinder ej möter ur brandfaresynpunkt, medgiva mindre avstånd, dock ej under 9 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas äger byggnadsnämnden att för mindre gårdsbyggnad eller flygelbyggnad medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad, dock ej under 3 meter.”

§ 7 Byggnadsyta å tomtplats

”Å tomtplats, som omfattar med B betecknat område, får huvudbyggnad jämte eventuell flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 m² samt uthus och andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m².”

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 118, planeras byggrätten utvidgas för tre fastigheter.

Tomtstorlekarna varierar mellan c:a 1100 - 1300 m². Vägstandarden är god och väghållningen sköts av Södra Åstöns vägförening. El och tele är indraget i området.

- Befintliga geotekniska förhållande beskrivs i VA-utredning utförd av Geohjälp, daterad 2011-09-05 enligt följande; provgrop vid Åstön 2:37 som grävdes till 1,5 m djup påvisar att marken utgörs av 0,1 m mull på 1 m svallad morän och därunder 0,4 m sandmorän.

3.3 Strandskydd

Gällande strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13-18h §§ i Miljöbalken (MB) omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen.

De aktuella fastigheterna ligger inom 100 m från strandlinjen. Då gällande byggnadsplan har antagits före den 1 juli 1975 så gäller inte strandskyddet inom detta planområde. I denna planändring införs för tydlighetens skull en administrativ bestämmelse som upphäver strandskyddet inom bostadsområdena. Som särskilda skäl, MB 7 kap. 18 § c pkt 1. hänvisas till att tomterna redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

3.4 Markägoförhållanden

All mark är privatägd. Markägare redovisas i bifogad fastighetsförteckning.

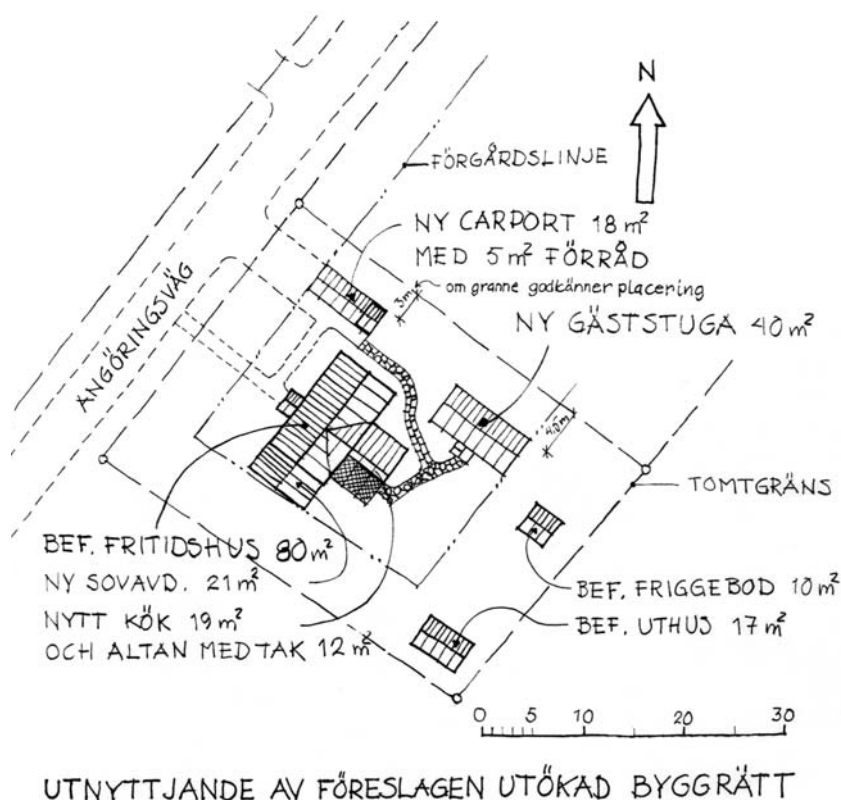
4. Planändringen

Ändringen innebär att de äldre planbestämmelserna ändras så att byggrätterna 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. Framkomlighet för utryckningsfordon dygnet runt och tillgång till släckvatten ska beaktas.

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 2011-09-05.
- Byggrätten för huvudbyggnad utökas till högst 160 m² medan uthusdelen utökas till högst 40 m². Rättigheterna enligt 9 kap 4 § PBL, att uppföra mindre komplementbyggnader, 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 en isolering och en 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.

5. Miljöbedömning

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

Vägrafikbuller

Planområdet påverkas inte av buller från vägtrafik.

Flygtrafikbuller

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 2017-12-31. I samma omfattning får även underliggande planer inom avgränsat område förnyad genomförandetid.

Fastighetsägarna till Åstön 2:36, 2:37 och 2:38 är huvudmän för planändringen. Allmän platsmark förvaltas av Södra Åstöns vägförening.

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

Inga fastighetsrättsliga åtgärder är aktuella.

7. Samråd

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

Timrå dag som ovan

Hans-Anders Kempe
Stadsarkitekt