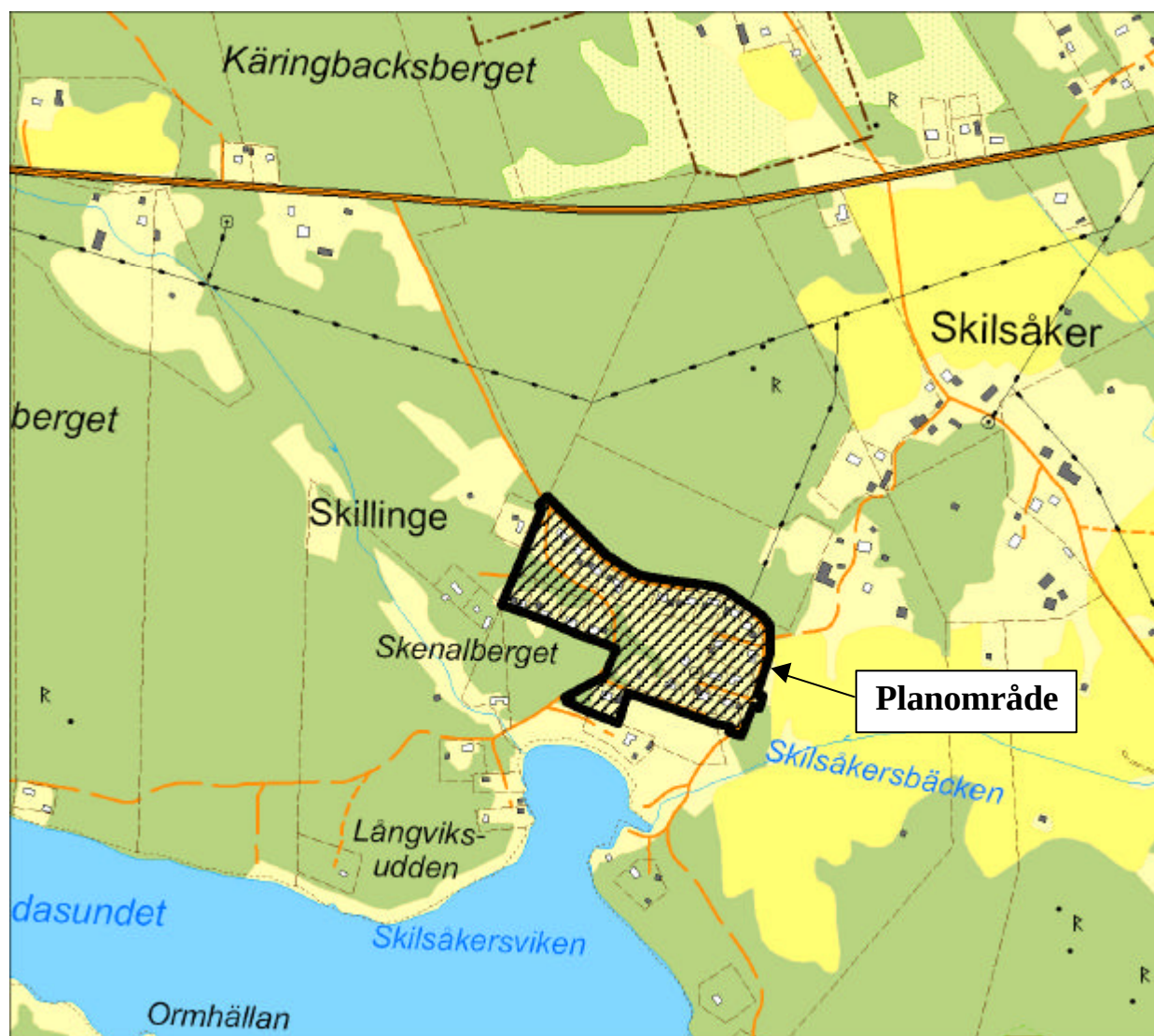




Ändring av detaljplan för

Skilsåker 4:3 m. fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2005-03-04, reviderad 2005-06-13

Antagen av byggnadsnämnden 2005-06-13 §63

Laga kraftvunnen 2005-07-07

Ändring av detaljplan för

Skilsåker 4:3 m.fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2005-03-04, reviderad 2005-06-13

Tillägg till planbeskrivning

1. Orientering och plandata

Skilsåkers stugägars samfällighetsförening beslöt vid stämma 2004-08-07 att teckna avtal om planändring med Timrå kommun. Planområdet som ligger vid Skilsåkersviken byggdes ut under 1970-talet med 21 nya tomter för fritidsbebyggelse. Inom området ordnades gemensamhetsanläggningar för säkerställande av väg, färskvatten och avloppsanläggning. Fem äldre fastigheter är ej anslutna till gemensamhetsanläggningarna.

Efterhand har behovet av utökade byggrätter växt. Familjerna har blivit större, flera generationer samlas och en del väljer att förlänga fritidsboendeperioden eller t.o.m. att bosätta sig där året runt.

Då dessa behov av ökade byggytor även förekommer i andra fritidsplaneområden har kommunstyrelsen 2000-03-21 beslutat att gällande planer får ändras så att byggrätterna utökas under förutsättning 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 miljönämnden.

Planändringen bedrivs enligt principerna för enkelt planförfarande. Det innebär att ändringen efter samråd kan antagas av byggnadsnämnden

2. Planhandlingar för ändringen

Ändringen utgörs av :

- Tillägg till planbestämmelser på plankartan

Ändringen åtföljs av :

- detta tillägg till planbeskrivning
- kopia av gällande plankarta för området i skala 1: 2000
- fastighetskarta i skala 1: 2000
- tillägg till genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning

3. Planeringsförutsättningar

För planområdet gäller byggnadsplan, B 144, fastställd 1976-05-20. Enligt planbestämmelsernas 4 § så skall byggnader uppföras fristående. Av 6 § framgår att på tomtplats får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras till en största areal om 75 m² respektive 30 m². Av 9 § framgår att huvudbyggnaden endast får innehålla en lägenhet och att uthuset endast efter särskild prövning får inredas med bostadsrum.

Av länsstyrelsens fastställelsebeslut framgår även att ett ”113:e-förordnande” gäller över allmänplatsmarken som utan ersättning upplåtes som väg och park till de boende i området. Strandskyddet gäller ej inom planområdet.

4. Befintliga förhållanden.

Inom planområdet finns idag 26 fritidsfastigheter varav några är bebodda året runt. Tomtstorlekarna varierar mellan 700 – 1100 m². Vägstandarden är god med asfalterad väg. De 21 fastigheterna Skilsåker 4:31-51 ingår i gemensamhetsanläggning som omfattar väg, vatten och avlopp. Befintliga anläggningar förväntas kunna tillgodose kraven vid utökat boende i området.

Fastigheterna 4:19-20 har egna vattenbrunnar som inte påverkas av befintliga avloppsanläggningar. Dessa utgörs av slutna avloppstankar, samt infiltration av bad-, disk- och tvättvatten.

Miljö- och Bygghuset har bedömt att alla fastigheter har godkänt vatten. Det är svårt att ordna godkända infiltrationsanläggningar för avloppet då marken är bergig. Eventuellt kan det lösas genom pumpning av avloppsvatten och anslutning till samfällighetens avloppsreningsanläggning.

5. Markägoförhållanden

All mark är privatägd. Den del av Skilsåker 4:3 som omfattar all allmänplatsmark är visserligen privatägd men har upplåtits som gemensamhetsanläggning till samfällighetsföreningen. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

6. Planändringen

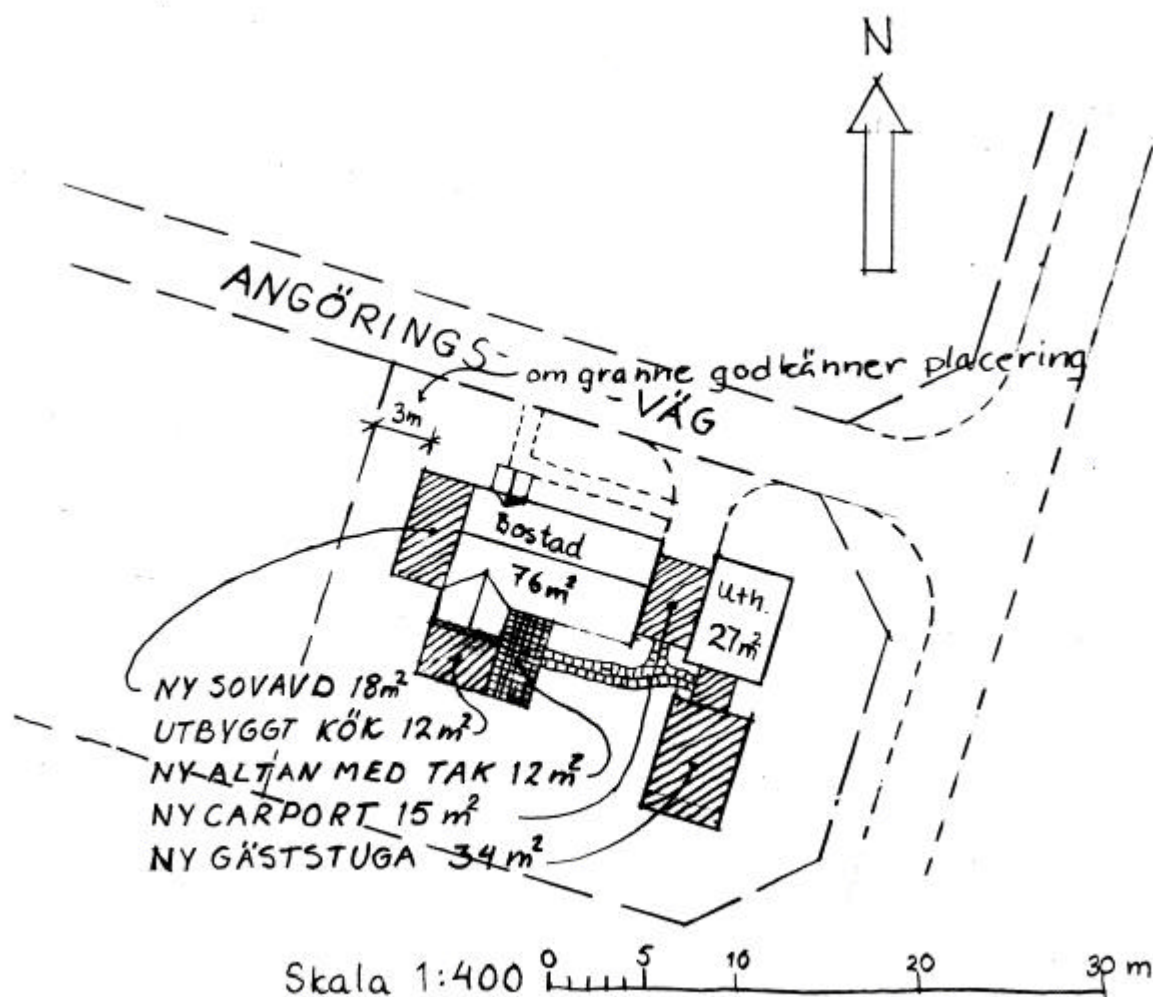
Ändringsbeslutet innebär att de äldre planbestämmelserna ändras så att byggrätterna utökas och får en utformning som i huvudsak skall överensstämma med kommande ändringar av planer i andra delar av kommunen. Byggrätten har dock begränsats då tomterna i området är relativt små jämfört med förhållandena i andra planområden.

Föreningen begär att få utöka byggrätten inom planområdet från nuvarande 75 m² till 140 m² för huvudbyggnad och från 30 m² till 40 m² för gårdsbyggnad samt att takvinkeln begränsas till 27°. Vidare vill man att

huvudbyggnad och gårdsbyggnad får sammanbyggas. För att kunna tillmötesgå detta måste även förgårdsmarken som inte får bebyggas begränsas till ett område 4,5 m från tomtgräns.

Ändringen medger en utökad byggrätt för huvudbyggnaden för att bättre tillgodose behoven från de åretruntboende. Den utökade byggrätten blir dock förenad med vissa villkor så att de nya byggnadsdelarna måste uppfylla byggreglernas krav för helårshus, särskilt vad det gäller tillgänglighet, värmeisolering, ventilation och avloppsanläggning.

Då den nuvarande bebyggelsen är småskalig måste nya tillbyggnader på befintliga hus utformas så att denna småskalighet bibehålls. Tillbyggnader och kompletteringar bör då utformas som mindre stugor eventuellt kopplade till befintlig byggnad via inbyggda länkar. Särskild hänsyn skall tas till utsiktsförhållandena på grannfastigheter. Se figur nedan.



UTNYTTJANDE AV FÖRESLAGEN UTÖKAD BYGGRÄTT

När byggnadsarean för huvudbyggnaden i samband med ny- eller ombyggnad kommer att överstiga 80 m² betraktas den utifrån 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 säkerställt vattentillgången så att bostaden året runt har tillgång till godkänt färskvatten.
4. Bostaden skall året runt vara ansluten till avloppsanläggning som godkänts av miljö- och hälsoskyddsnämnden. Beroende på möjligheterna till markinfiltration och förekomsten av enskilda vattentäkter kan olika lösningar väljas ifrån gemensamma anläggningar med infiltration till slutna tankar för WC-avlopp kombinerade med tvåkammarbrunn och infiltration för bad- disk- och tvättvatten.

Rättigheterna enligt 8 kap 4 § PBL, att uppföra mindre komplementbyggnader, skärmtak, plank mm påverkas ej av planbeslutet.

7. Samråd

Berörda myndigheter och sakägare har informeras och getts tillfälle att inkomma med synpunkter under samrådsskedet.

De synpunkter som framkommit under samrådsskedet redovisas ingående i samrådsredogörelsen. De synpunkter som medfört särskild kommentar eller föranlett komplettering av planförslaget har främst gällt möjligheterna att ordna godtagbar vatten- och avloppslösning, brandskydd och u-områden för elledningar.

8. Revidering

Fastigheterna Skilsåker 4:23, 4:24 och 4:25, som inte uppfyller kraven på va- lösning, utgår ur det ändrade området. Så snart godtagbar lösning av färskvatten för åretruntbruk ordnats kan planändring ske även för de fastigheterna.

Planhandlingarna revideras med avseende på huvudmannaskap och genomförandetid samt övergångsbestämmelsernas begränsning av byggande intill tomtgräns.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Ändring av detaljplan för

Skilsåker 4:3 m.fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2005-03-04, reviderad 2005-06-13

Tillägg till genomförandebeskrivning

1. Syfte

Denna beskrivning redovisar behovet av samordning i samband med planändringen .

2. Organisation

Skilsåkers stugägares samfällighetsförening är huvudman för planen.

3. Fastighetsrättsliga åtgärder

Planändringen föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

4. Utredningar och åtgärder

Erforderliga markundersökningar och va- utredningar skall utföras i samband med anordnande av va- anläggningar.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt