

Antaget av Timrå kommunfullmäktige
1976-03-29, § 55, av protokollet
betygar i tjänsten:


N G Karlsson
/Kanslichef/

BESKRIVNING

Sid 1 (4)

1973-02-16

Dnr 154/69

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Skilsåker 6:26 m fl fastigheter i Tynderö socken, Timrå kommun

ALLMÄNT

Uppdraget

Planförslaget har upprättats på uppdrag av ägaren till fastigheten Skilsåker 6:26. Vid förhandsförfrågan från markägaren om möjligheterna att få avstycka ytterligare ett antal tomter från den aktuella fastigheten ställdes från fastighetsbildningsmyndighetens sida som villkor för detta att den förefintliga byggnadsplanen ändrades och utvidgades. Förutvarande Hässjö kommun har vidare tillstyrkt att byggnadsplanen över del av fastigheten Skilsåker 6:26 m fl fick ändras och utvidgas.

Grundkartan

Grundkartan har upprättats av Sundsvalls lantmäteridistrikt år 1972. Med hänsyn till byggnadsplanens ändamål och storlek har kartskalen 1:2000 med 2 m ekvidistans och noggrannhetskravet enligt standardklass IV i lantmäteristyrelsens anvisningar ansetts tillräckliga. Kartan i original med mättnings- och beräkningshandlingar förvaras hos länsstyrelsen i lantmäterienhetens arkiv.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Belägenhet

Området är beläget vid Gäddviken. Det återfinns på topografiska kartan blad 17 H SUNDSVALL NO och på ekonomiska kartan blad 17 H SUNDSVALL 51 Tynderö (länsserien 1040, Ek 17758)

Områdets gränser

Planområdet gränsar i norr mot Skilsåker 1:3 och 6:26 i öster mot Öde 1:4, i söder mot Bottenhavet samt i väster mot Skilsåker 4:5.

Terrängbeskrivning

Planområdet utgöres av skogsmark. Norra och västra delen av området utgöres delvis av berg. Stranden är mestadels stenig men innersta delen av Gäddviken utgöres av sandstrand.

Fornminnen

Enligt upplysning från länssantikvarien finns fasta forn lämningar på två platser inom planområdet.

Befintligt vägnät

Från gamla planområdet går en enskild utfartsväg mot allmän vägen Söråker-Åstön. Inom gamla planområdet har vägar byggts i enlighet med grundkartans visning.

Befintlig bebyggelse

Inom gamla planområdet finns 29 fritidsbostäder varav 26 på avstyckade tomter.

Gällande bestämmelser

Inom det aktuella området finns byggnadsplan fastställd den 4.11.1964.

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1977-02-14
i ärende 11.082-3040-76
Beslutet har vunnit laga kraft.

Översiktliga frågor

Översiktlig planläggning för fritidsbebyggelse har under förutvarande Hässjö kommuns tid företagits av dels Sundsvalls norra lantmäteridistrikt, dels K-konsult. Vattenbyggnadsbyrån håller f n på att upprätta en generalplan för Timrå kommun. Nu ifrågavarande förslag till ändring och utvidgning av befintlig byggnadsplan kommer inte att motverka kommande generalplan.

I den nyligen upprättade regionplanen för Sundsvallstrakten har man rekommenderat att den nu aktuella ägotrakten nyttjas för fritidsbebyggelse, dock under förutsättning att byggnadsplan först upprättades. Den nu föreslagna bebyggelsen strider ej mot de rekommendationer som framlagts i regionplaneförslaget.

PLANFÖRSLAGET

Byggnadsområden

Planförslaget omfattar totalt 29 nya tomtplatser varav tre redan är bebyggda och syftar uteslutande till fritidsbebyggelse med en sanitär standard som tillåter sommaravlopp från kök och tvättbrunn. Vattenklosett får ej anordnas. Tomtplatserna avses att bebyggas med fristående hus. Planen har i huvudsak utarbetats direkt i fält varvid i första hand lämpliga byggnadsplatser utvalts med tanke på vägförbindelse, solbelysning och landskapsestetiska synpunkter.

Föreslagen bebyggelse

Hela området är avsett att bebyggas med bostadsbebyggelse somäger samband med friluftsliv (fritidsbebyggelse). I planförslaget föreslås att bebyggelsen skall bestå av fristående hus i ett plan.

Föreslagna vägar

Föreslagna vägar har rekognoserats i fält varvid lämpligaste vägsträckning valt. En av vägarna följer delvis redan befintlig väg.

Parkeringsplatser och specialområden

Inom planområdet har föreslagits ett flertal parkeringsplatser varav de största lokaliserats till områden med anknytning till badplatsen vid Gaddviken. Två båtplatsområden har lokaliserats till två områden som redan idag utnyttjas för båtplatsändamål. I södra delen av gamla samfälliga gistvallen har ett särskilt område för fiskeändamål utlagts. Genom denna åtgärd skiljer man måltalsägarnas fiskeverksamhet från fritidshusägarnas båtplatsområde.

Allmän mark

Hela området kring berget i planområdets västra del har utlagts som parkmark. Vidare har parkmarksområden utlagts mellan byggnadsområdena.

Vattenförsörjning

Fullständig vatten- och avloppsutredning kommer att upprättas av konsultfirman Orrje & Co, vartill jag får hänvisa.

Föreslagna ändringar i gällande byggnadsplan

Ändringarna i gällande byggnadsplan är rätt omfattande och är föranledda av rådande förhållanden samt ändrade krav på parkeringsplatser, specialområden m m på grund av planområdets utvidgning.

Ändringarna innebär bl a följande

a) Vissa byggnadskvarter ändras på grund av att områden

utanför tomterna hävdas som tomtmark samt att vägar ej byggts i enlighet med planen.

- b) Fem nya tomtplatser utläggs på i gamla planen förefintlig parkmark. Tre av dessa tomtplatser är dock sedan lång tid tillbaka bebyggda med fritidshus av god klass. Vid förra planläggningen utlades hela skiftet tillhörande Skilsåker 3:7 som parkmark utan att markägaren kontaktades.
- c) Specialområdet för riskeändamål (gistvall) utgår då området ej nyttjas som gistvall av måltalsägarna. Befintlig gistvall vid Skilsåkersviken utnyttjas i stället av måltalsägarna.
- d) Områden för parkering ändras väsentligt och lokaliseras i nya planförslaget till områden som redan nu utnyttjas för parkering.
- e) Nya Th- och Vb-områden utläggs på områden som delvis nyttjas redan för sagda ändamål.
- f) Parkmarken i gamla planen längs all övrig strand föreslås att utgå ur planen och att i stället förordnande enligt 15 § naturvårdslagen utfärdas för området mellan nya plangränsen och stranden. Detta förslag överensstämmer med de förfarande som länsstyrelsen numera tillämpar beträffande strandområdenas behandling vid planläggning för fritidsbebyggelse.

PLANGENOMFÖRANDE

Ansvars och
kostnadsför-
delning

Samexploatering föreligger mellan två markägare. Varje exploatör skall svara för att föreslagna anordningar beträffande vattenförsörjningen kommer till stånd. Vidare skall exploatörerna anlägga föreslagna lokalvägar inom respektive fastighet. Gemensamma utfartsvägar från planområdet bör förbättras varvid kostnaderna bör fördelas mellan berörda fastigheter. Beträffande vattenförsörjningsanläggningarna är förhållandet något annorlunda enär dessa även kommer att bli till viss nytta för redan befintlig bebyggelse som ännu ej ordnat vattenfrågan. Det får därför ej anses obilligt att ägare till hus & ofri grund och avstyckade fastigheter deltar i kostnaderna för anläggningarnas utförande, underhåll och drift. Avgörandet av dessa frågor och bestämmandet av delaktighetsgrunden i gemenskapen göres enklast genom förrättningen enligt lagen om gemensamhetsanläggningar. Vid delaktighetsberäkning bör andelen för exploateringsfastigheterna bestämmas i förhållande till det antal obebyggda tomtplatser som illustrerats på planförslaget och som kan anses ha nytta av respektive anläggning. Genom förrättningen tillskapas huvudman för anläggningarnas underhåll och skötsel.

Förordnande enligt
110 § 2:a stycket
byggnadslagen

I avvaktan på att föreslagna vattenförsörjningsanläggningar och lokalvägar utföres föreslås att i samband med planens

fastställande förordnande enligt 110 § andra stycket byggnadslagen meddelas för de inom planområdet belägna delarna av Skilsåker 3:7 och 6:26.

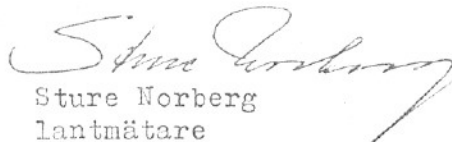
Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Enligt planförfattarens mening bör vid planens fastställande förordnande meddelas jämlikt 113 § byggnadslagen beträffande viss obebyggd mark i anslutning till exploateringsområdena. Förslag till sådant förordnande redovisas på särskild karta och har godkänts av berörda markägare.

SAMRÅD

Vid planens utarbetande har samråd skett med vissa mark- och husägare samt byggnadsnämndens ordförande i Timrå kommun, Hans Johansson. Vidare har planförslaget föredragits i byggnadsnämnden. Framförda önskemål om planens utformning har till större delen kunnat beaktas.

Planförslaget har föredragits för länsrådet Nils Sjölin, länsarkitekten Birger Åström samt förutvarande överlantmätaren Nils Kvarby. Framförda önskemål om smärre ändringar i planförslaget har beaktats.


Sture Norberg
lantmätare