



Ändring av detaljplan för

Bebyggelse vid Vedlastarvägen på Åstön

Fastigheterna Åstön 1:48-49, 1:52, 1:56-59 och 1:66-69 samt del av Åstön 1:2 i Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2009-12-07, kompletterad 2010-03-31

Antagen av byggnadsnämnden 2010-05-10 § 58

Laga kraftvunnen 2010-06-11

ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplan för

Bebyggelse vid Vedlastarvägen på Åstön

Fastigheterna Åstön 1:48-49, 1:52, 1:56-59 och 1:66-69 samt del av Åstön 1:2 i
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2009-12-07, kompletterad 2010-03-31

Dnr: 2009/01655

Tillägg till planbeskrivning

1. Orientering och plandata

Den ideella föreningen Vedlastarhålet 1 har 2005-08-01 ansökt om planändring för utökad byggrätt inom ett avgränsat område som omfattar fastigheterna Åstön 1:48-49, 1:52, 1:56-59 och 1:66-69. Planområdet utgör en mindre avgränsad del av fritidshusområdet på Södra Åstön. Gällande plan är från 1964.

Planändringen bedrivs enligt principerna för enkelt planförfarande. Det innebär att ändringen kan antas av byggnadsnämnden direkt efter samrådsskedet.

Området på Södra Åstön har successivt byggts ut och där finns nu ett 90-tal fastigheter med fritidshus. 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.

Reviderade riktlinjer för utökade byggrätter har antagits av kommunfullmäktige 2008-06-16. Det 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 miljönämnden.

Omvandlingen inom den etablerade fritidsbebyggelsen i kommunen till utökat andel åretruntboende ställer ökat krav på allmän service, kollektivtrafik och på infrastruktur i form av vägar vatten och avlopp. Timrå kommun bevakar löpande denna utveckling och vidtar nödvändiga åtgärder efterhand. På längre 25 års sikt kan förändringarna göra det nödvändigt att bl.a. bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnätet mot Åstön. En sådan investering måste dock finansieras med anslutnings- och driftavgifter. I dagsläget bedömer kommunen att det är fullt möjligt att ordna långsiktigt hållbara enskilda lösningar för aktuellt område.

Inom Timrå kommun pågår förberedelser för att upprätta en kommuntäckande Vatten och avloppsplan som kartlägger förutsättningarna och anger inriktningen för det fortsatta nyttjandet och utbyggnaden av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

2. Planhandlingar

Ändringen utgörs av :

- Tillägg till planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av :

- detta tillägg till planbeskrivning
- kopia av gällande plankarta för området i skala 1: 2000
- redovisningskarta i skala 1: 2000 med avgränsat område där ändring skall gälla
- tillägg till genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- vatten- och avloppsutredning reviderad 2009-08-21

3. Planeringsföresättningar

3.1 Gällande planer och bestämmelser som skall ändras

För det berörda området gäller byggnadsplan B 118 fastställd 1964-12-17. Gällande planbestämmelserna blir i samband med planändringen delvis inaktuella. Det gäller då formuleringarna i

- § 1 att avloppsledning inte får anläggas,
- § 6 att byggnader skall uppföras minst 4,5 m från tomtgräns och att byggnader på tomt skall uppföras på minst 12 m avstånd från varandra. Avståndet kan minskas om det finns goda skäl.
- § 7 att huvudbyggnad inte får vara större än 75 m² och att gårdsbyggnad inte får vara större än 25 m².

Gällande byggnadsplan kommer således att gälla även fortsättningsvis inom det avgränsade området men med delvis ändrade bestämmelser. Timrå kommun är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet. Södra Åstöns Vägförening förvaltar berörda vägar.

3.2 Befintliga förhållanden

Inom ändringsområdet finns idag elva fritidsfastigheter varav fyra är bebodda året runt. Tomtstorlekarna ligger kring 1500 m². Vägstandarden är god med asfalterad väg. Inom Södra Åstön ingår flertalet fastigheter i en samfällighetsförening som ansvarar för väghållningen.

Inom det aktuella planområdet har dricksvatten lösts med egna eller gemensamma djupborrade brunnar. Avloppslösningarna varierar med egna slutna avloppstankar och trekammarbrunnar med infiltrationsbädd. Avlopp från kök, disk och tvätt har ofta ordnats på tomterna med 2-kammarbrun enligt Miljö- och hälsoskyddsnämndens anvisningar.

3.3 Markägförhållanden

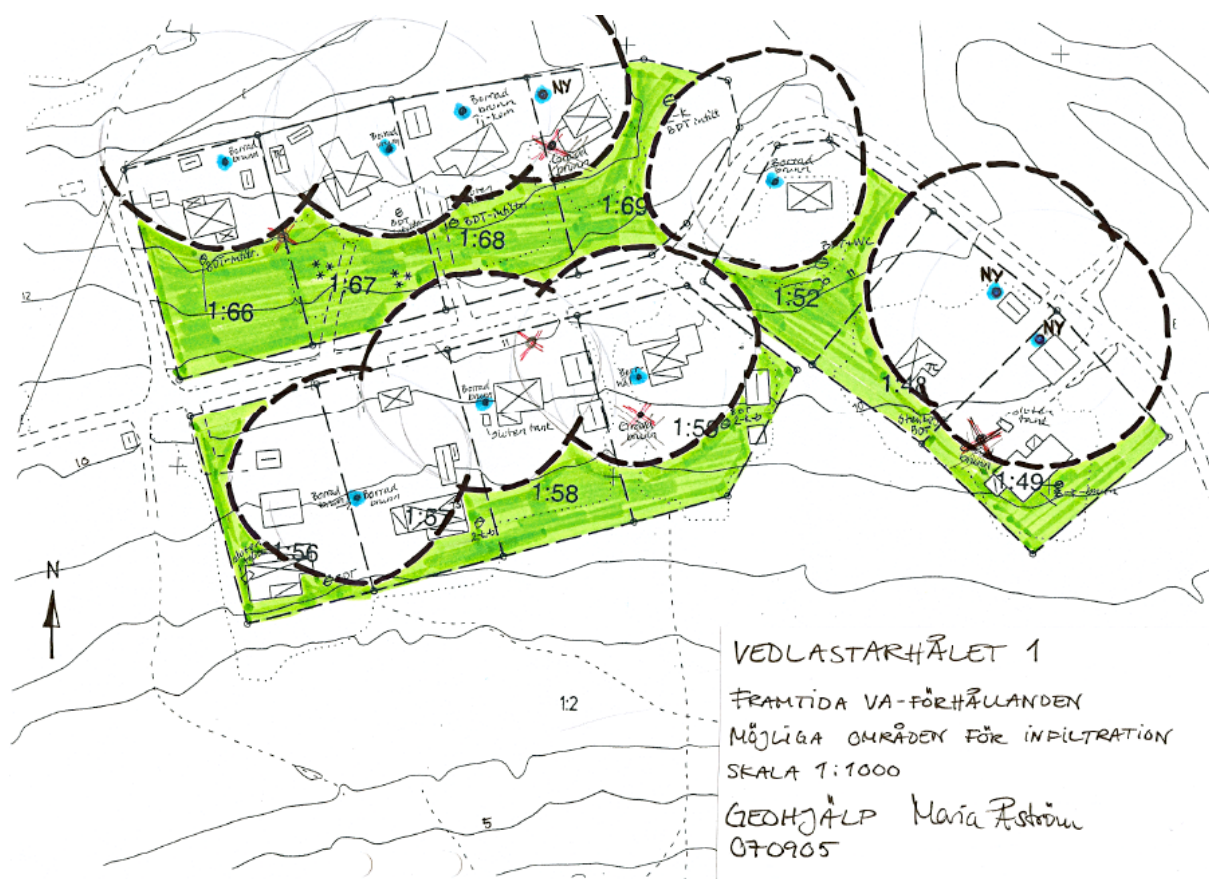
All mark är privatägd. Stamfastigheten, Åstön 1:2 som berör huvuddelen av all allmänplatsmark ägs av Sune Jönsson. Markägförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. Vatten och avloppsutredning

Enligt kommunens riktlinjer för utökade byggrätter ställs det krav på att det till planändringen finns en vatten- och avloppsutredning för området. Den ska visa hur vatten och avlopp lösas på ett långsiktigt hållbart sätt för aktuella fastigheter för en ökad användning av fastigheten över året. Den skall också belysa riskerna för förorening av näraliggande vattentäkter, badvatten, grundvatten eller andra känsliga objekt. Utredningen utgör tillsammans med Miljö- och Bygghälsörens synpunkter en bilaga till planen och skapar förutsättningar för utökade byggrätter inom det aktuella området

Geohjälp, genom civilingenjör Maria Åström, har upprättat en vatten- och avloppsutredning med utlåtande daterad 2009-08-21. Utredningen redovisar bl.a. jordartsförhållanden, hydrologi, markens förutsättningar för infiltration, aktuella VA-förhållanden samt förslag till framtida VA-lösning.

Den föreslagna VA-lösningen, se figur nedan, kompletterad med Miljönämndens synpunkter innebär att enskilda avloppsanläggningar kan ordnas inom avgränsade områden på respektive fastighet där de inte påverkar näraliggande vattentäkter. Beroende på varierande jordartsförhållanden föreslås alternativa lösningar såsom minireningsverk med efterpolering, markbädd med fosforfälla, infiltration och förstärkt infiltration. Vid samtliga avloppsanläggningar skall ett avskärande dike ordnas uppströms den infiltrerande delen så att riskerna med inläckage av grundvatten minimeras.



Utdrag ur VA-utredning Bilaga 4, Förslag till framtida VA-lösningar

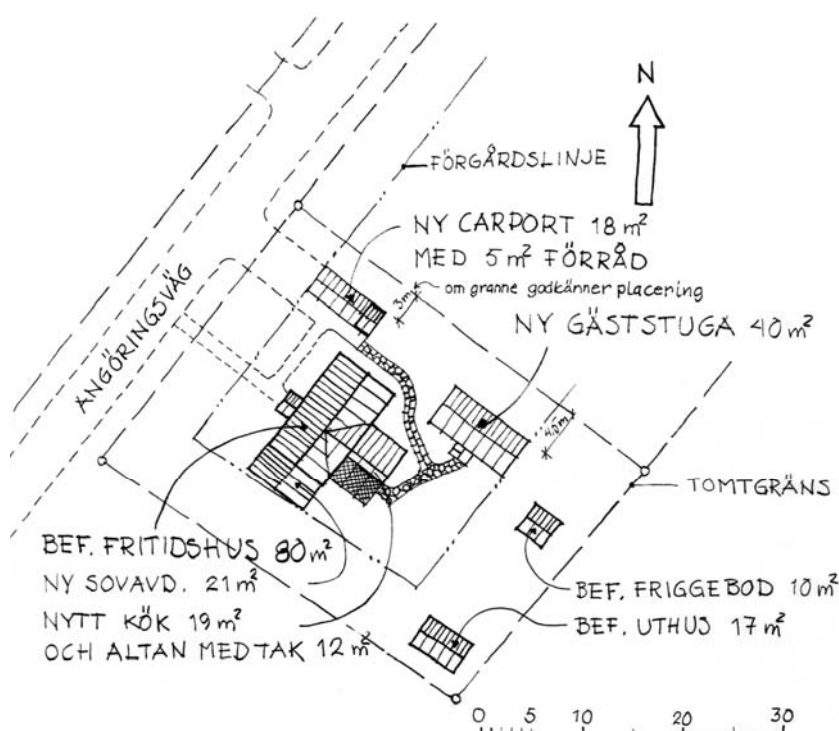
Vattenförsörjning är ordnad med bergbörade brunnar på sju av fastigheterna. För övriga fastigheter föreslås att nya bergbörade vattentäkter anordnas inom särskilt avgränsade delar av fastigheterna. Vattenkvaliteten i befintliga brunnar visar att den är tjänlig med anmärkning om något förhöjda halter av fluorid, järn mm.

5. Planändringen

Ändringen innebär att de äldre planbestämmelserna ändras så att byggrätterna utökas och får en utformning som i huvudsak överensstämmer med kommande 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 den va- utredning som tillhör detaljplanen.
- Byggrätten för huvudbyggnad utökas till högst 160 m² medan uthusdelen utökas till högst 40 m². Rättigheterna enligt 8 kap 4 § PBL, att uppföra mindre komplementbyggnader, skärmtak, plank mm påverkas ej av planbeslutet.
- Då den befintliga bebyggelsen oftast är småskalig måste nya tillbyggnader på befintliga hus utformas så att småskaligheten bibehålls. 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 bygglovsprövning. Se figur nedan.



UTNYTTJANDE AV FÖRESLAGEN UTÖKAD BYGGRÄTT

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 säkerställt vattentillgången så att bostaden året runt har tillgång till godkänt färskvatten.
4. Bostadsfastigheten skall vara utrustad med avloppsanläggning anordnad i enlighet med vatten- och avloppsutredning som godkänts av miljö- och hälsoskyddsnämnden och som utgör bilaga till denna planändring.

6. Fastighetsrättsliga åtgärder och bygglov

Bygglov som förutsätter utökade byggrätter får inte meddelas förrän vatten- och avloppsförsörjning ordnats och säkerställts i enlighet med den VA-utredning som tillhör detaljplanen. För gemensamma anläggningar krävs genomförd anläggningsförrättning eller servitut.

7. Miljöbedömning

De nya planbestämmelserna syftar till att säkerställa att en ökad bebyggelse i området inte negativt påverkar vattenförsörjningen till området och förutsättningarna för bad och rekreation i strandområdena. Genomförandet av detaljplanen innebär ingen betydande miljöpåverkan.

8 Samråd

Berörda myndigheter och sakägare har informerats och fått tillfälle att inkomma med synpunkter under samrådsskedet. Synpunkterna redovisas ingående i samrådsredogörelsen. De synpunkter som medfört särskild kommentar eller föranlett komplettering av planförslaget har främst gällt hur ett ökat åretruntboende inom fritidsbebyggelse påverkar behovet av gemensamma lösningar för vatten- och avlopp. Beskrivningen har i det ämnet kompletterats under kap 1. Ändringarna är av viss principiell art och delges därför länsstyrelse och berörda markägare i ett förnyat samråd.

Timrå som ovan



Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Ändring av detaljplan för

Bebyggelse vid Vedlastarvägen på Åstön

Fastigheterna Åstön 1:48-49, 1:52,1:56-59 och 1:66-69 samt del av Åstön 1:2 i
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2009-12-07, kompletterad 2010-03-31

Dnr: 2009/01655

Tillägg till planbestämmelser

Utöver vad som regleras i gällande planbestämmelser gäller följande inom de områden som särskilt avgränsats på kopia av byggnadsplan B 118 fastställd 1964-12-17.

Gränsbeteckningar

—— ■ —— Gräns för område där tillägg till planbestämmelserna skall gälla.

Nyttjandegrad

Inom med B betecknat markområde får huvudbyggnader på tomt uppföras till en högsta sammanlagd byggnadsarea om 160 m². Inom samma område får uthus dvs. komplementbyggnader uppföras till en högsta sammanlagd byggnadsarea om 40 m².

Bygglov som förutsätter utökade byggrätter överstigande 75 m² för huvudbyggnad och 25 m² för komplementbyggnad får inte meddelas förrän vatten- och avloppsförsörjning ordnats och säkerställts i enlighet med den va-utredning inklusive Miljönämndens synpunkter som tillhör planändringen.

Begränsning av markens bebyggande

Inom med B betecknat markområde får byggnader inte uppföras närmare tomtgräns än 4,5 m.

Utformning

Ny bebyggelse skall ordnas så att den småskaliga bebyggelsekaraktären i området bibehålls. Tillbyggnader och kompletteringar bör utformas som mindre enheter eventuellt kopplade till befintlig byggnad via inbyggda länkar. Särskild hänsyn skall tas till utsiktsförhållandena på grannfastigheter.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för planändringen utgår 2015-12-31. I samma omfattning får även underliggande planer inom avgränsat område förnyad genomförandetid.

Timrå kommun är ej huvudman för allmänna platser.

Upphävda bestämmelser

Genom detta tillägg till byggnadsplanen upphävs följande planbestämmelser :

§ 1 mom. 2 INLEDANDE BESTÄMMELSER

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

§ 6 BYGGNADS LÄGE

Å med B betecknat område skall byggnad uppföras på minst 4,5 meters avstånd från tomtplatsens gräns. Avståndet mellan skilda byggnader å 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 m. Därest ett ändamålsenligt byggande därigenom främjas, äger byggnadsnämnden att för mindre gårdsbyggnad eller flygelbyggnad medgiva mindre avstånd, dock ej under 3 m.

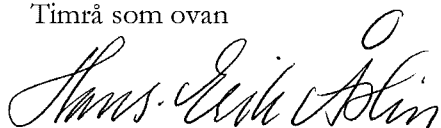
§ 7 BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS

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

Förtydligande om Boverkets Byggregler

När byggnadsarean för huvudbyggnaden i samband med ny- eller ombyggnad kommer att överstiga 75 m² betraktas den utifrån Boverkets byggregler som en helårsbostad. Det gäller även när byggnadsåtgärderna är av betydande omfattning. Då inträder de utökade byggkraven avseende tillgänglighet, isolering och ventilation, tillgång till färskvatten och avloppsanläggning som framgår av plan- och genomförandebeskrivning.

Timrå som ovan



Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Ändring av detaljplan för

Bebyggelse vid Vedlastarvägen på Åstön

Fastigheterna Åstön 1:48-49, 1:52, 1:56-59 och 1:66-69 samt del av Åstön 1:2 i
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2009-12-07, kompletterad 2010-03-31

Dnr: 2009/01655

Tillägg till genomförandebeskrivning

1. Syfte

Denna beskrivning redovisar behovet av samordning i samband med planändringen .

2. Organisation

Den ideella föreningen Vedlastarhålet 1 är huvudman för planändringen. Södra Åstöns
Vägförening förvaltar vägar inom området.

3. Fastighetsrättsliga åtgärder

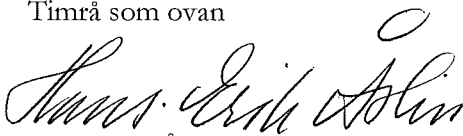
Vatten- och avloppsförsörjning skall säkerställas genom anläggningsförrättning eller
servitut.

4. Utredningar och åtgärder

Erforderliga markundersökningar skall utföras i samband med anordnande av vatten
och avloppsanläggningar.

Byggnader som förutsätter utökade byggrätter får inte uppföras förrän vatten- och av-
loppsförsörjning anordnats i enlighet med utredning som tillhör planändringen.

Timrå som ovan



Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt