



**ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR UTÖKADE BYGGGRÄTTER
AVSEENDE MÄLLBY 1:41 m. fl. FASTIGHETER I FAGERSAND,
TYNDERÖ.**

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-09-17

Dnr: 2010/01298

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2012-11-19 § 146

Laga kraftvunnen 2013-03-19



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR FÖR UTÖKAD BYGGRÄTTER AVSEENDE MÄLLBY 1:41 m.fl. FASTIGHETER I FAGERSAND, TYNDERÖ.

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2012-09-17

Dnr: 2010/01298

Tillägg till planbeskrivning

1. Orientering och plandata

Timrå kommun avser att ändra gällande byggnadsplan för att där utöka byggrätterna. Planområdet vid Fagersand har byggts ut efterhand sedan 1950-talet med fritidshusbebyggelse. Inom planområdet finns Fagersands intresseförening som upprätthåller skötseln av vägen.

Gällande byggnadsplan i området, B108 avser fritidshusbebyggelse. Därmed är tillåten byggnadsarea begränsad att man inte kan anpassa byggnaderna för det utökade behov som kan förväntas uppstå.

Fagersands Intresseförening har 2010-08-07 ansökt hos miljö- och 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 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 dit är c:a 1,5 km från planområdet. Turtätheten är varierande, 2-3 turer vid arbetstidens början och slut på morgon och kväll samt någon enstaka tur mitt på dagen.

2. Planhandlingar

Ändringen utgörs av:

- Tillägg till planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av:

- detta tillägg till planbeskrivning
- kopia av gällandeplan sammanställd på plankartan
- genomförandebeskrivning
- redovisningskarta på plankartan med avgränsat område där ändring skall gälla
- samrådsredogörelse (efter samrådet)
- fastighetsförteckning
- VA-utredning daterad 2010-06-18 och kompletterad 2010-07-30.
- PM LFV daterat 2009-05-29.

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer och bestämmelser som skall ändras

För det berörda området gäller byggnadsplan B 108 fastställd 1961-12-22. 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 1961-12-22 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 användning påkallar anläggandet av avloppsledning”.

6 § Byggnads läge

”För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97 § punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan den 30 juni 1947 äga tillämpning.”

7 § Byggnadsyta å tomtplats

”Å tomtplats, som omfattar med B betecknat område, får huvudbyggnad jämte ev. flygelbyggnad icke upptaga större areal än 70 m² samt uthus och andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m². Skall garage uppföras på tomten, må arealen för uthus och andra gårdsbyggnader dock utökas till högst 45 m².”

Gällande byggnadsplan kommer således att gälla även fortsättningsvis inom planområdet men med delvis ändrade bestämmelser. Timrå kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Allmän platsmark förvaltas av Fagersands intresseförening.

3.2 Befintliga förhållanden

Utbyggnaden av bebyggelsen påbörjades kring 1950 som en följd av fritidshusrörelsens utveckling. Inom aktuellt område finns idag 24 bebyggda fastigheter, där bygggrätten planeras utvidgas för 15 fastigheter.

Tomtstorlekarna varierar mellan 1200 - 1500 m². Vägstandarden med grusvägar är relativt god. Vaghållningen sköts av Fagersands Intresseförening. El och tele är indraget i området.

VA-utredning utförd av Geohjälp 2010-06-18, reviderad 2010-07-30 påvisar följande geotekniska förhållanden vid 4 provgropar, grävda med varierande djup mellan 1,0 m - 1,8 m djup. Mull överst med varierande tjocklek 0,05-0,2 m, därefter 0,6 m fyllning alternativt sand med varierande tjocklek 0,95-1,1 m eller c:a 0,9 m morän.

3.3 Strandskydd

Gällande strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13-18h §§ i Miljöbalken (MB) omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen och syftar till att trygga allmänhetens möjligheter att vistas där och till att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv inom området. Inom strandskyddsområdet får därför inte byggnader och anläggningar uppföras, ändras eller utnyttjas för annat ändamål. Byggnadsförbudet gäller dock inte för kompletteringsåtgärder, t.ex. uthus m.m. inom 15 m avstånd från huvudbyggnad men dock minst 25 m från strandlinjen. Ej heller skall förbudet gälla inom tomtplatsområde som angetts i samband med dispensbeslut.

Ett flertal tomter 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.

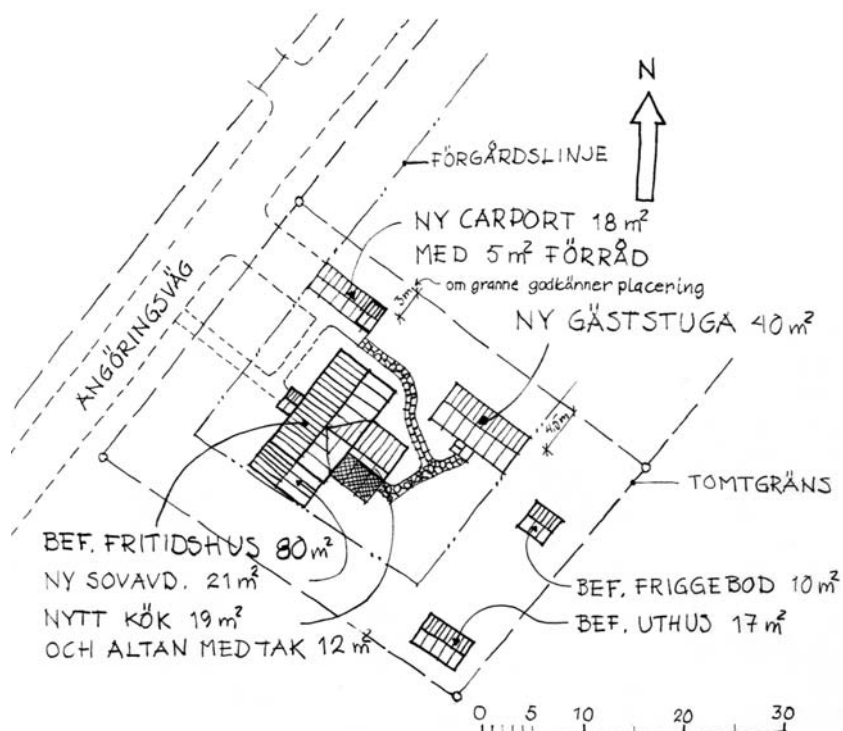
4. Planändringen

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 säkerställas.

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 daterad 2010-06-18 och reviderad 2010-07-30.
- För byggnader utan av kommunen godtagbar VA-försörjning redovisad, ska detta ske innan bygglov kan meddelas. För bygglov ska planavgift uttas.
- 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. Möjligheten till utblickar över grannfastigheter ska beaktas vid bygglovprövning. 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 ska 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 ska ha en isolering och en ventilation som uppfyller kraven för åretruntbostad.
3. Bostadsfastigheten ska 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.

Vägtrafikbuller

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

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

7. Samråd

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

Timrå dag som ovan

Hans-Anders Kempe
Stadsarkitekt