



Ändring av detaljplan för

Köpenhamn i Fagervik

Böle 1:156, Böle 1:168, Fagervik 2:2 m.fl. fastigheter
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2014-12-14, kompletterad 2015-02-18

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden 2015-02-23 § 34

Laga kraftvunnen 2015-03-20

Ändring av detaljplan för

Köpenhamn i Fagervik

Böle 1:156, Böle 1:168, Fagervik 2:2 m.fl. fastigheter
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2014-12-14, kompletterad 2015-02-18

Tillägg till planbeskrivning

1. Orientering och plandata

Planområdet omfattar befintlig villabebyggelse i området Köpenhamn mellan Sörberge och Fagervik alldeles norr om friluftsområdet Fagerstrand. Planen syftar till att utöka byggrätten för villatomterna med utgångspunkt från de befintliga förhållandena. Ändringen av planen motiveras av att gällande planbestämmelser i området inte överensstämmer med bebyggelsen som uppfördes under det sena 1980-talet.

Denna planändring bedrivs enligt principerna för enkelt planförfarande. Det innebär att ändringen kan antas av byggnadsnämnden direkt efter samrådsskedet. Då planen är helt utbyggd kan fastighetsägarna motsätta sig förändringar. Men då aktuell ändring syftar till att anpassa planen till de faktiska förhållandena och ge en utökad byggrätt så förväntas de inte motsätta sig ändringen.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av

- tillägg till planbestämmelser på redovisningskarta i skala 1: 2000 med avgränsade områden där ändring skall gälla

Planförslaget åtföljs av

- detta tillägg till planbeskrivningen
- kopia av gällande plankarta för området i skala 1: 2000 på redovisningskartan
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer och bestämmelser som skall ändras

För det berörda området gäller stadsplan S 141 fastställd 1984-09-06. Planens genomförandetid har gått ut. Med hänsyn till byggytorna inom befintlig bebyggelse bedöms gällande planbestämmelserna i vissa delar vara inaktuella. Det gäller då bestämmelserna i § 5 som kommer att utgå.

§ 5 EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom Antal byggnader
På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom Byggnadsyta
Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 120 m².

Gällande stadsplan kommer däremot att gälla även fortsättningsvis inom det avgränsade området men med delvis ändrade bestämmelser. Timrå kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet

3.2 Befintliga förhållanden

Köpenhamnsområdet innehåller 35 moderna enfamiljshus uppförda på 1980-talet. Villabebyggelsen är väl sammanhållen med likartad bebyggelseutformning, företrädesvis 1-1½ plans villor om 120 kvm samt garage. I några fall förekommer suterränghus samt i ett fall en 2-våningsvilla. I den norra delen av området finns två flerfamiljshus i två plan. I öster finns några äldre villor.

3.3 Markägoförhållanden

All tomtmark är privatägd. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4. Planändringen

Vid utbyggnaden av planområdet begränsades byggarean för bostäderna till ca 120 m² på grund av begränsningar i de statliga lånevillkoren. Det var sannolikt inte meningen att komplementbyggnaderna skulle räknas in i denna yta. Stadsplanen kom då felaktigt att utformas så att den begränsade byggrätten till 120 m². Byggnadsnämnden insåg detta och tillät därför större totala byggytor.

I äldre planer för friliggande villor har tillämpats att 1/5 eller 1/4 av tomten får bebyggas. Då tomterna har varit upp till 1500 m² stora så kan det ge en byggrätt om 300-375 m² per tomt. Inom Köpenhamnsområdet är villatomterna ca 800 m² stora. Med motsvarande bedömning av byggrätten skulle ¼ av tomten ge ca 200 m² utan att byggnaderna behöver hamna inom förgårdsmark eller för nära granntomt.

Större villor kan omfatta 120 m² byggyta och dubbelgarage med förråd 70 m². För att ge ökad byggrätt föreslås 220 m² vara en lämplig total byggyta per normalstor tomt utan att bebyggelseområdets karaktär påverkas negativt. På de större tomterna med större bostadshus utökas byggrätten till 350 m². En bestämmelse att byggnader inte får uppföras närmare tomtgräns än 4,5 m införs. Övriga bestämmelser i gällande plan kvarstår.

Enligt Plan- och Bygglagen får man även inom planlagda områden utan bygglov uppföra skärmtak, 15 m², komplementbyggnad, 25 m² och en tillbyggnad, 15 m². Det gör sammantaget en bygglovbefriad byggrätt om 55 m² utöver vad som anges i planbestämmelserna. Om grannar är överens

finns även möjlighet att bygga närmare än 4,5 m från gemensam tomtgräns.

6. Miljöbedömning

Av planbeskrivningens inledning framgår att planen avser ett etablerat villaområde från 1980-talet där planbestämmelserna anpassas till befintliga förhållanden. Av gällande plan och kommunens redovisning av verksamhetsområde för VA framgår att området är anslutet till kommunens VA-nät. Konsekvenserna av de nya planbestämmelserna bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan.

7. Genomförande

Så snart ändringen av planen vunnit laga kraft kan nya byggen tillåtas inom de nya planbestämmelserna.

8. Samråd

Berörda myndigheter och sakägare har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter redovisas ingående i samrådsredogörelsen. De synpunkter som föranlett en särskild kommentar har avsett hur nära tomtgräns det går att bygga samt planändringens påverkan på miljö och hälsa. Avsnitt 6, Miljöbedömning har kompletterats.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin
Arkitekt CTH

Göran Jacobson
Karttekniker
Miljö- och byggkontoret
Timrå kommun