



Ändring av detaljplan för

Bebyggelse vid "Eriks Udde" i Tynderö

Myckeläng 4:3, 4:9, 10:1 mfl fastigheter, Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2010-06-14, kompletterad 2010-08-30

Antagen av byggnadsnämnden 2010-08-30 § 93

Laga kraftvunnen 2010-09-27

ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplan för

Bebyggelse vid "Eriks Udde" i Tynderö

Myckeläng 4:3, 4:9, 10:1 mfl fastigheter
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2010-06-14, kompletterad 2010-08-30

Dnr: 2009/01559

Tillägg till planbeskrivning

1. Orientering och plandata

Myckelängs Vägförening har 2009-09-10 ansökt om planändring för utökad byggrätt inom tre byggnadsplaneområden fastställda 1959-05-21, B 106, 1967-10-24, B 124, samt 1977-12-12, B 146. Planområdet omfattar fastigheterna Myckeläng 4:9-14, 4:17-26, 10:1-2 samt del av Myckeläng 4:3. Planändringen bedrivs enligt principerna för enkelt planförfarande. Det innebär att ändringen kan antas av byggnadsnämnden direkt efter samrådsskedet.

Området vid "Eriks Udde" har successivt byggts ut och där finns nu 20 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. De förutsätter att det i områdena finns fungerande föreningar som har samordnat vägensvar, 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. Allmän och kommersiell service finns i närliggande Söråker tätort. Det allmänna busslinjenätet passerar ute vid den allmänna vägen, lv 684.

På längre 25 års sikt kan förändringarna göra det nödvändigt att bl.a. bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnätet mot Tynderö och 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. VA-planen skall redovisa förutsättningarna samt ange inriktningen för hur kommunens allmänna vatten- och avloppsnätet i framtiden skall nyttjas och byggas ut.

2. Planhandlingar

Ändringen utgörs av :

- Tillägg till planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av :

- detta tillägg till planbeskrivning
- kopia av gällande plankartor 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 2009-12-08

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer och bestämmelser som skall ändras

För det berörda området gäller tre byggnadsplaneområden fastställda 1959-05-21, B 106, 1967-10-24, B 124, samt 1977-12-12, B 146. Gällande planbestämmelserna blir i samband med planändringen delvis inaktuella. Det gäller då följande formuleringar som upphävs inom respektive planområde.

Inom byggnadsplan B 106 fastställd 1959-05-21 och B 146 fastställd 1977-12-12

- § 1 att avloppsledning inte får anläggas och att 97 § i äldre byggnadsstadga skall tillämpas,
- § 6 att byggnader skall placeras enligt 97 § i äldre byggnadsstadga,
- § 7 att huvudbyggnad inte får vara större än 70 m² och att gårdsbyggnad inte får vara större än 25-45 m².

Inom byggnadsplan B 124 fastställd 1967-10-24

- § 6 att byggnader skall uppföras minst 6 m från tomtgräns (uthus 4,5 m) 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 70 m² och att gårdsbyggnad inte får vara större än 25-45 m².

Gällande byggnadsplaner kommer således att gälla även fortsättningsvis inom respektive planområden med delvis ändrade bestämmelser. Timrå kommun är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet. Myckelängs Vägförening förvaltar berörda vägar.

3.2 Befintliga förhållanden

Vid förra seklets början utgjorde Eriks Udde en ankoringsplats för båttrafiken från bl.a. Sundsvall och Alnön mot Tynderö. Den nuvarande bebyggelsen tillkom efter andra världskriget som en följd av fritidshusrörelsens utveckling. Inom ändringsområdet finns idag tjugo fritidsfastigheter varav fem är bebodda året runt. Tomtstorlekarna ligger kring 1500 m². Vägstandarden är god med grusbelagd väg. 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-kammarbrunn enligt Miljö- och hälsoskyddsnämndens anvisningar. Se även genomförd vatten- och avloppsutredning reviderad 2009-12-08. Inom området finns elnätsanläggningar. Enligt starkströmsföreskrifterna får en byggnad ej placeras närmare än 5 m från närmaste strömförande ledning.

3.3 Markägförhållanden

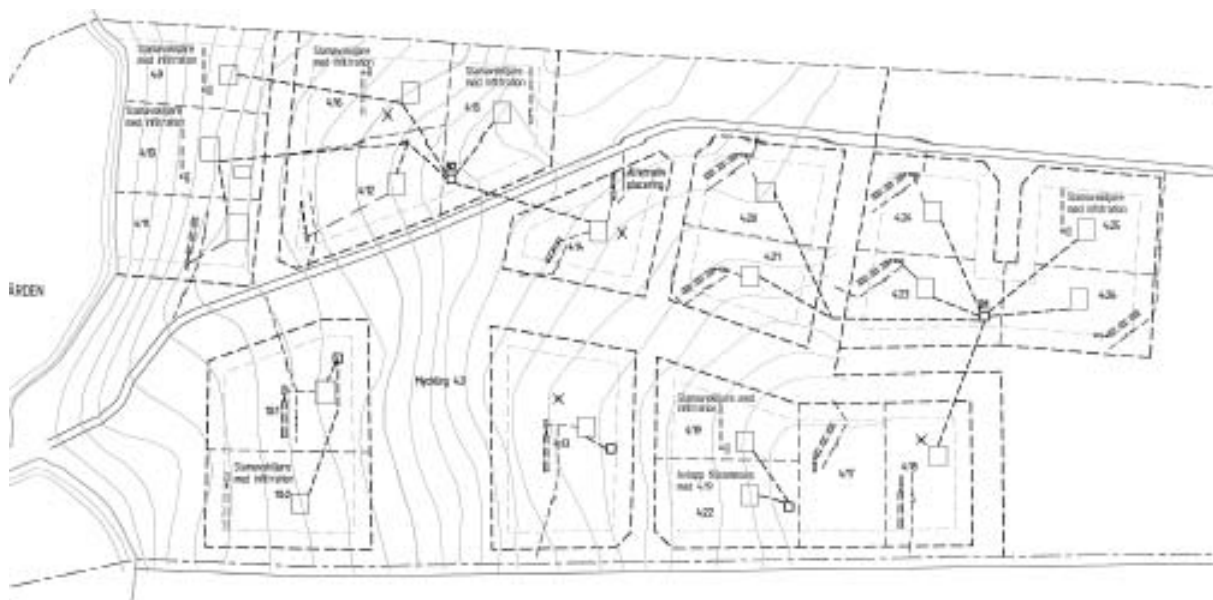
All mark är privatägd. Stamfastigheten, Myckeläng 4:3 som berör huvuddelen av all allmänplatsmark är likaså privatägd. Markägförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

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 2009-12-08. 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 anordnas med självfall på respektive fastighet utan att de påverkar näraliggande vattentäkter. De avloppslösningar som föreslås är förstärkt infiltration eller kompaktfilter. Vid samtliga avloppsanläggningar skall ett avskärande dike ordnas uppströms den infiltrerande delen så att riskerna med inläckage av grundvatten minimeras.



FÖRKLARINGAR

- X—X—X— SLAMAVSKILJARE MED INFILTRATION
- STENKISTA
- GRÄVD BRUNN
- BORRAD BRUNN
- SLUTEN TANK
- PG1 PROVGROP

HÖJDKURVORNA AVSER 1m EKVIDISTANDER.

INOM OMRÅDET FINNS 2 ST BORRADE BRUNNAR SOM FÖRSEER FLERA AV FASTIGHETERNA MED VATTEN, B1 OCH B2.

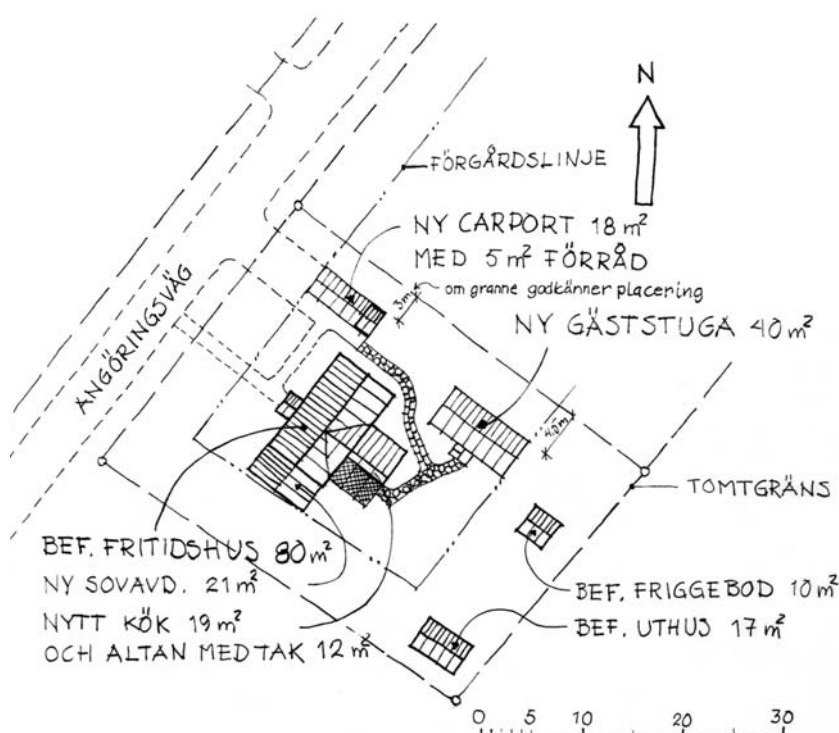
HUSENS OCH VA-ANLÄGGNINGARNAS LÄGEN ÄR UNGEFÄRLIGA.

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.

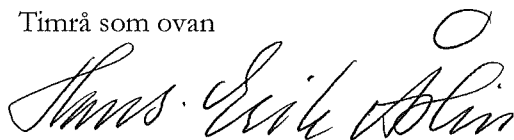
7. Miljöbedömning

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. De synpunkter som föranlett särskilda kommentarer och komplettering av beskrivningen har främst gällt planändringens konsekvenser för service, trafik och infrastruktur samt områdets bebyggelsehistoria och karaktär. Synpunkterna redovisas närmare i samrådsredogörelsen.

Timrå som ovan



Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Ändring av detaljplan för

Bebyggelse vid "Eriks Udde" i Tynderö

Myckeläng 4:3, 4:9, 10:1 mfl fastigheter
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2010-06-14, kompletterad 2010-08-30

Dnr: 2009/01559

Tillägg till genomförandebeskrivning

1. Syfte

Denna beskrivning redovisar behovet av samordning i samband med planändringen .

2. Organisation

Myckelängs Vägförening är huvudman för planändringen. Vägföreningen förvaltar befintliga vägar inom området.

3. Fastighetsrättsliga åtgärder

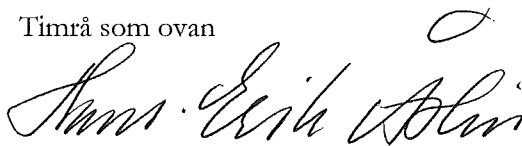
Vatten- och avloppsförsörjning skall säkerställas genom anläggningsförrättning eller servitut.

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 avloppsförsörjning anordnats i enlighet med utredning som tillhör planändringen.

Timrå som ovan



Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Ändring av detaljplan för

Bebyggelse vid "Eriks Udde" i Tynderö

Myckeläng 4:3, 4:9, 10:1 mfl fastigheter
Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2010-06-14. kompletterad 2010-08-30

Dnr: 2009/01559

Samrådsredogörelse

2010-08-30

Planförslaget har under perioden 2010-06-16 – 2010-07-16 varit utsänt för samråd enligt principerna för enkelt planförfarande. Under samrådsperioden har följande skrivelser inkommit :

Socialnämnden, och Centerpartiet har inget att erinra mot planförslaget.

MittSverige Vatten AB förklarar att bolaget och Timrå kommun påbörjat arbetet med en kommundäckande VA-plan som planeras bli klar år 2012. Under de närmaste 5-10 åren finns inga utbyggnadsplaner för VA till detta område. I dagsläget förordas att VA löses lokalt utan koppling till det kommunala VA-nätet.

Kommentar : Synpunkterna har beaktats i planbeskrivningen.

E.ON Elnät Sverige AB informerar att det finns elnätsanläggningar i området. Byggnader får ej placeras närmare än 5 m från elledning.

Kommentar : Planändringen påverkar ej befintliga ledningar. Ledningarnas begränsning av byggmöjligheten inarbetas i planbeskrivningen.

Trafikverket anser att kommunen i planbeskrivningen bör ta ett aktivt ställningstagande om konsekvenserna av de utökade byggrätterna med avseende på service, kollektivtrafik och infrastruktur mm.

Kommentar : Planbeskrivningen kompletteras enligt verkets begäran.

Länsstyrelsen förklarar att planen inte medför sådan miljöpåverkan att en MKB behöver upprättas. En mer nyanserad beskrivning av områdets byggnadskultur skulle förenkla bedömningen hur förändringarna påverkar bebyggelsemiljön.

Kommentar : Beskrivningen kompletteras beträffande bebyggelsens tillkomst och karaktär.

Elisabeth och Kjell Sundquist, ägare till stamfastigheten i planområdet Myckeläng 4:3 anser att det bör bildas en samfällighetsförening för att förvalta vägar och grönområden. Myckelängs vägförening är en vägsamfällighet som inte har samma möjlighet att sköta grönområden. Sundkvist anser att antingen bör en samfällighetsförening bildas som förvärvar grönområdena eller så kan grönområdena tas in i tomterna. Ytterligare två tomter bör då läggas ut mellan Myckeläng 10:1-2 och 4:13 samt öster om 4:18.

Kommentar : De nu gällande planerna hindrar inte bildandet av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar. Det kan på de boendes initiativ provas av lantmäteriet. Däremot kräver en ändring där grönområde omvandlas till tomtmark att ny plan upprättas för de ak-

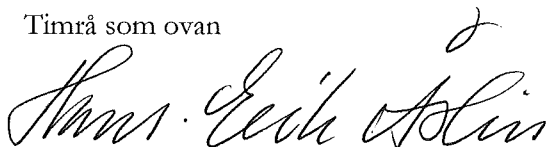
tuella områdena. Den åtgärden bör initieras i samverkan med boende i området. Åtgärden kan ej inordnas i aktuell planändring för utökade byggrätter.

Peter Joneström, Myckeläng 10:2, påtalar felaktigheter i VA-utredningen angående borrhälsbrunnar på Myckeläng 10:2 och 10:1.

Sammanfattning

Framförda synpunkter föranleder ingen revidering av planändringen. Beskrivningen kompletteras med avseende på befintliga elledningar, konsekvenser av utökade byggrätter och områdets bebyggelsestruktur. Planändringen kan därefter antas av byggnadsnämnden.

Timrå som ovan

A handwritten signature in black ink, reading "Hans-Erik Åslin". The signature is written in a cursive, flowing style with a small flourish at the end.

Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt