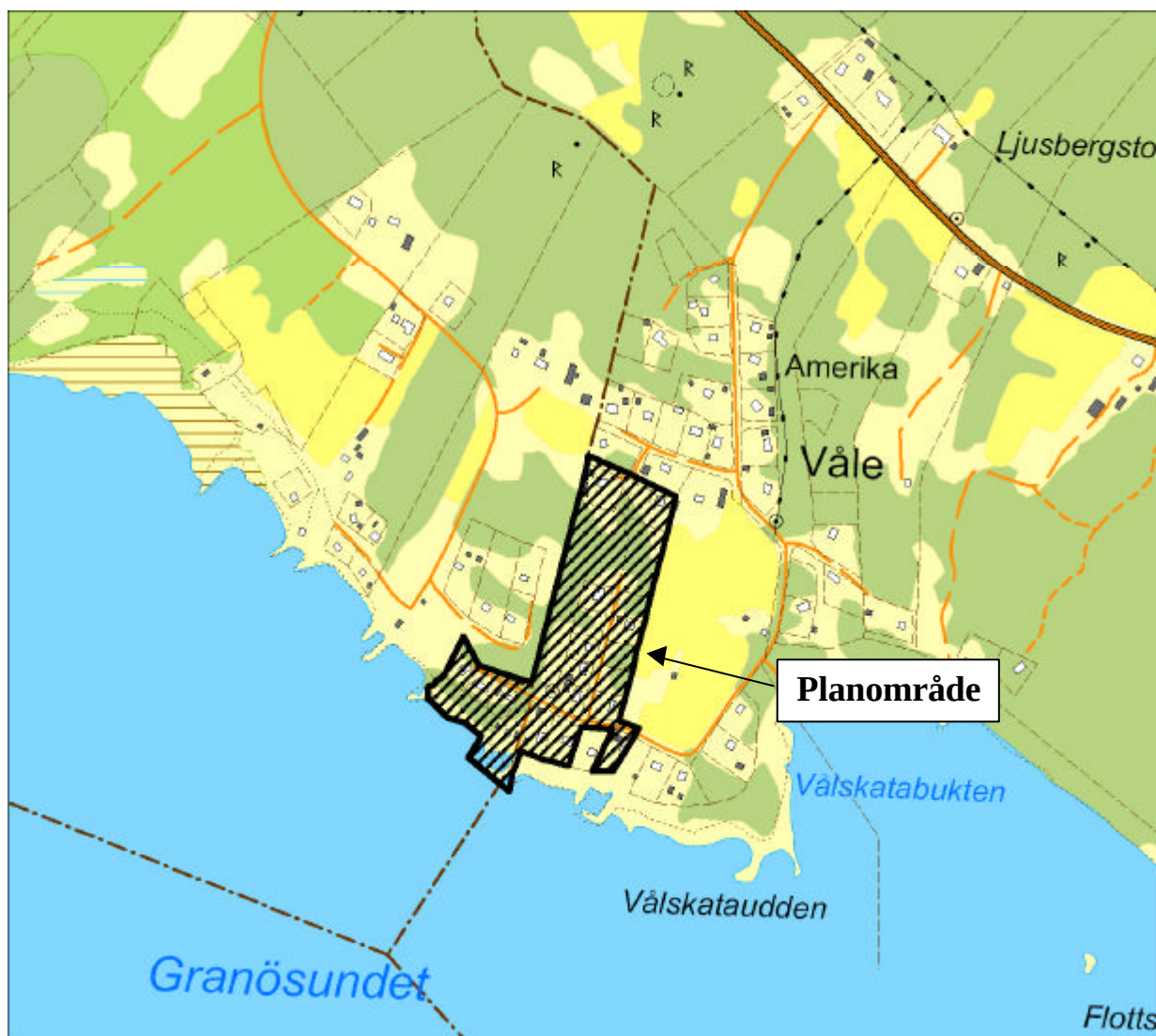




Ändring av detaljplan för

Våle 1:13 m. fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2005-04-25, reviderad 2005-06-13

Antagen av byggnadsnämnden 2005-06-13 §62

Laga kraftvunnen 2005-07-07

Ändring av detaljplaner för

Våle 1:13 m.fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2005-04-25, reviderad 2005-06-13

Tillägg till planbeskrivning

1. Orientering och plandata

Villebo samfällighetsförening i har vid årsstämma 2004-03-25 beslutat att begära planändring för området. Avtal därom har tecknats med Timrå kommun. Planområdet som ligger vid Granösundet utgör en del av ett större fritidshusområde i Våle. Genom ny plan som fastställdes 1985-05-15 så tillskapades 16 nya fritidstomter med gemensam vatten- och avloppsanläggning. Även tre angränsande fastigheter är anslutna till den gemensamma vattentäkten.

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.

Kommunstyrelsen har 2000-03-21 beslutat att gällande planer får ändras så att byggrätterna utökas under förutsättning 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.

Planändringen bedrivs enligt principerna för enkelt planförfarande. Det innebär att ändringen efter samråd kan antagas av byggnadsnämnden.

2. Planhandlingar för ändringen

Ändringen utgörs av :

- Tillägg till planbestämmelser på plankartan

Ändringen åtföljs av :

- detta tillägg till planbeskrivning
- kopia av gällande plankarta för området i skala 1: 2000
- fastighetskarta i skala 1: 2000
- tillägg till genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning

3. Planeringsförutsättningar

För ändringsområdet gäller byggnadsplan B 112, fastställd 1963-04-19, och B 153, fastställd 1985-05-15.

Enligt 1963 års plan anger planbestämmelserna i § 1 att avloppsledning inte får anläggas, § 6 anger att byggnader skall uppföras minst 6 m från tomtgräns och att byggnader på tomt skall uppföras på minst 12 m avstånd från varandra och § 7 anger att huvudbyggnad inte får vara större än 70 m² och att gårdsbyggnad inte får vara större än 25 m². Den kan dock byggas ut till 45 m² om garage behövs.

Enligt 1985 års plan anger planbestämmelserna i § 5 att huvudbyggnad inte får vara större än 70 m² och att gårdsbyggnad inte får vara större än 30 m².

Av länsstyrelsens fastställelsebeslut 1985 framgår även att ett "113:e-förordnande" gäller över allmänplatsmarken som utan ersättning upplåtes som väg och park till de boende i området. Strandskyddet gäller ej inom planområdet för de områden som är avsedda för bebyggelse.

4. Befintliga förhållanden.

Inom ändringsområdet finns idag 20 fritidsfastigheter varav några är bebodda året runt. Tomtstorlekarna varierar mellan 950 – 1500 m². Vägstandarden är god med asfalterad väg. Samtliga berörda fastigheter utom Våle 1:21, 1:28 och 1:50 ingår i gemensamhetsanläggningar som säkerställer vatten och avlopp. Fastigheterna är dock anslutna till det gemensamma vattentäkten och har egna godkända avloppsanläggningar. Befintliga anläggningar förväntas kunna tillgodose kraven vid utökat boende i området.

5. Markägförhållanden

All mark är privatägd. Den del av Våle 1:13 som omfattar all allmänplatsmark är visserligen privatägd men har upplåtits som gemensamhetsanläggning till samfällighetsföreningen. Markägförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

6. Planändringen

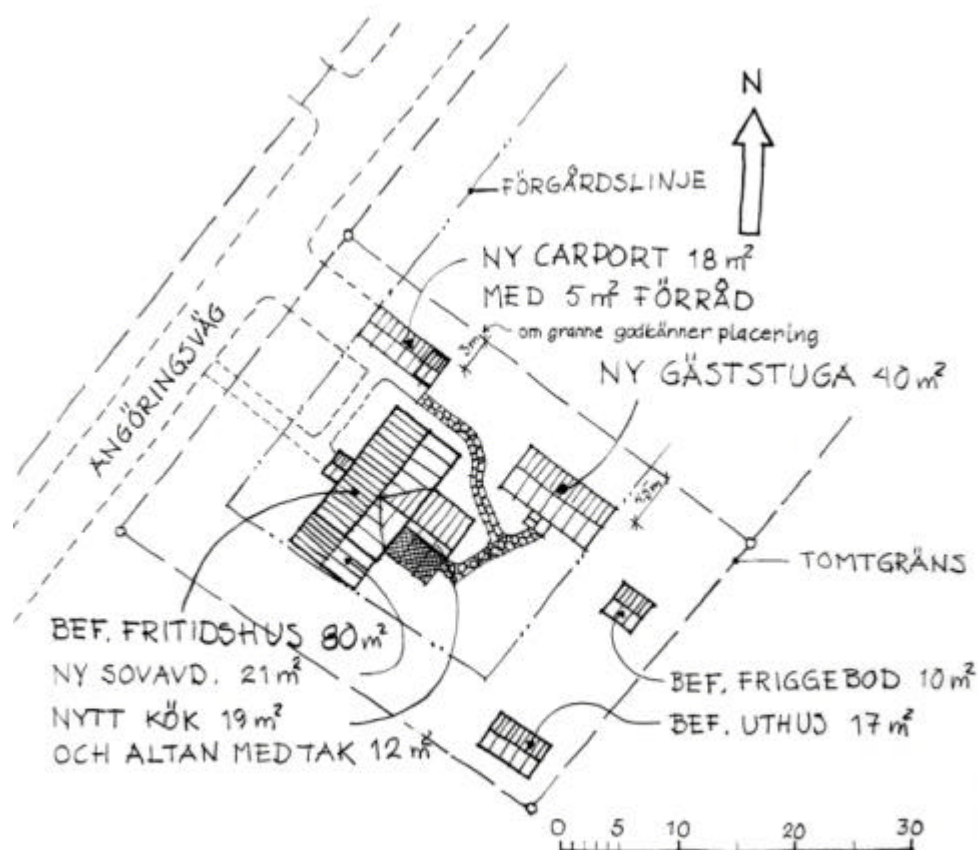
Ändringsbeslutet innebär att de äldre planbestämmelserna ändras så att byggrätterna utökas och får en utformning som i huvudsak skall överensstämma med kommande ändringar av planer i andra delar av kommunen.

Föreningen begär att få utöka byggrätten inom planområdet till 160 m² för huvudbyggnad och till 40 m² för gårdsbyggnad. .

Ändringen medger en utökad byggrätt för huvudbyggnaden för att bättre tillgodose behoven från de åretruntboende. Den utökade byggrätten blir

dock förenad med vissa villkor så att de nya byggnadsdelarna måste uppfylla byggreglernas krav för helårshus, särskilt vad det gäller tillgänglighet, värmeisolering, ventilation och avloppsanläggning.

Då den nuvarande bebyggelsen är småskalig måste nya tillbyggnader på befintliga hus utformas så att denna småskalighet bibehålls. Tillbyggnader och kompletteringar bör då utformas som mindre stugor eventuellt kopplade till befintlig byggnad via inbyggda länkar. Särskild hänsyn skall tas till utsiktsförhållandena på grannfastigheter. Se figur nedan.



UTNYTTJANDE AV FÖRESLAGEN UTÖKAD BYGGRÄTT

När byggnadsarean för huvudbyggnaden i samband med ny- eller ombyggnad kommer att överstiga 80 m² betraktas den utifrån 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. Bostaden skall året runt vara ansluten till avloppsanläggning som godkänts av miljö- och hälsoskyddsnämnden. Beroende på möjlighe-

terna till markinfiltration och förekomsten av enskilda vattentäcker kan olika lösningar väljas ifrån gemensamma anläggningar med infiltration till slutna tankar för WC-avlopp kombinerade med tvåkammarbrunn och infiltration för bad- disk- och tvättvatten.

Rättigheterna enligt 8 kap 4 § PBL, att uppföra mindre komplementbyggnader, skärmtak, plank mm påverkas ej av planbeslutet.

7. Samråd

Berörda myndigheter och sakägare har informerats och getts tillfälle att inkomma med synpunkter under samrådsskedet.

De synpunkter som framkommit under samrådsskedet redovisas ingående i samrådsredogörelsen. De synpunkter som medfört särskild kommentar eller föranlett komplettering av planförslaget har främst gällt möjligheterna att ordna godtagbar vatten- och avloppslösning, brandskydd och u-områden för elledningar.

8. Revidering

Fastigheten Våle 1:21, som inte uppfyller kraven på va- lösning, utgår ur det ändrade området. Så snart godtagbar lösning av färskvatten för åretruntbruk ordnats kan planändring ske även för denna fastighet.

Planhandlingarna revideras med avseende på huvudmannaskap samt övergångsbestämmelsernas begränsning av byggande intill tomtgräns.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt

Ändring av detaljplaner för

Våle 1:13 m.fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2005-04-25, reviderad 2005-06-13

Tillägg till genomförandebeskrivning

1. Syfte

Denna beskrivning redovisar behovet av samordning i samband med planändringen .

2. Organisation

Villebo samfällighetsförening är huvudman för planen.

3. Fastighetsrättsliga åtgärder

Planändringen föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin
stadsarkitekt