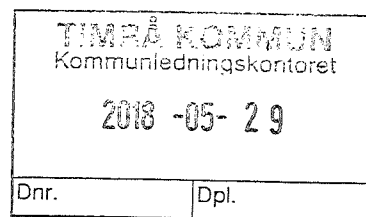


**Timrå kommuns riktlinjer för utökning av byggrätter inom äldre detaljplaner för fritidsbebyggelseområden**

Reviderade 2008-03-31

Antagen 2008-06-16

**1. Bakgrund**

I Timrå kommuns gemensamma mål framgår att befolkningen 2015 ska vara 18 500 personer. För att nå detta mål är det centralt att tillskapa attraktiva boendialternativ, både för nuvarande och framtida invånare. Fritidshusområdena växer i kommunen och i många områden finns en uttalad vilja att bygga ut fritidshus för att dels förbättra kvaliteten på fritidsboendet, dels för att bosätta sig året runt. Från flera befintliga planområden har förfrågningar inkommit om att utöka byggrätterna för detta ändamål. Timrå kommun ser välvilligt på en sådan utveckling och tillåter ökade byggrätter där väg, vatten och avlopp kan lösas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Kommunstyrelsen beslutade 2000-03-21 att gällande planer får ändras så att byggrätterna utökas. De riktlinjer som funnits sedan 2004 har nu omarbetats för att ge en tydligare vägledning till berörda om hur de bör agera och vilka krav som ställs för att utökade byggrätter ska tillåtas. Riktlinjerna har även anpassats till lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412).

I Naturvårdsverkets allmänna råd om enskilda avlopp (2006:7) anges att så kallade omvandlingsområden, där man medger utökad byggrätt, bör omfattas av en **högre skyddsnivå**. Detta innebär att högre krav än normalt ställs på avloppsanläggningens reningseffekt för att skydda både miljö och hälsa. En "vanlig" avloppsanläggning – tredelad slamavskiljare med efterföljande infiltration – klarar normalt inte dessa högre krav utan ytterligare efterföljande rening. Följande krav ställs därför på de avgränsade områden som ansöker om planändring för att möjliggöra utökade byggrätter.

**2. Föreningen är huvudman för planändringen**

För att en planändring ska komma till stånd förutsätts att berörda fastighetsägare agerar gemensamt via gemensam förening inom området. Initiativet ska vara förankrat inom föreningen. Föreningen är därefter huvudman för planändringen med ansvar för att nödvändiga åtgärder genomförs. Föreningen ska utse en **förhandlingsgrupp** som har föreningens mandat vid kontakter med myndigheter. Om ändringen berör ett begränsat grannskap ska alla berörda i gemensam skrivelse begära planändringen.

**3. Krav för att planändring ska genomföras**

De aktuella områdena ska omfatta naturliga grannskap eller hela planområden. Även mindre grannskap med möjlighet att lösa väg-, vatten- och avloppsfrågorna kan bli aktuella.



De ökade byggrätterna innebär att man kan bo året runt i bostaden. Det förutsätter att även vattenförsörjning, avloppslösning, tillgänglighet och boendestandard ska uppfylla kraven för åretruntboende. Föreningen ska därför med hjälp av sakkunnig (konsult) redovisa VA-förhållanden och föreslå åtgärder enligt nedan. I detta skede ska även MittSverige Vatten kontaktas för att undersöka möjlighet till kommunal anslutning av vatten och/eller avlopp.

#### *Vatten- och avloppsutredning*

Föreningens förhandlingsgrupp tar med hjälp av sakkunnig (konsult) fram en vatten- och avloppsutredning som ska redovisa följande:

1. Befintliga och planerade vattentäkter, avloppsanläggningar, ledningsnät dagvattendiken och vattendrag.
2. De åtgärder som krävs för att samtliga fastigheter kan försäkras en godtagbar vattenförsörjning både avseende kvalitet och kvantitet.
3. Hur avloppsfrågan ska lösas på ett långsiktigt hållbart sätt för alla fastigheter utan att närliggande vattentäkter, badvatten, grundvatten eller andra känsliga recipienter riskerar att förorenas inom och utanför det område som berörs av planändringen.
4. Hur en eventuell gemensam anläggning för vatten och/eller avlopp bör utformas och vilka fastigheter som ska ingå.
5. Hur behovet av släckvatten i samband med brand bör lösas.

#### *Vägstandard*

Förutom VA-utredning ställs krav på att befintliga vägar ska vara utformade för att klara fordonstrafik samt att de i nödvändig utsträckning är försedda med diken och vändmöjligheter. För drift och underhåll bör det finnas vägförening, samfällighetsförening eller motsvarande med ekonomiskt ansvar.

#### **4. Planprocessen**

Utifrån vatten och avloppsutredningen gör kommunen en bedömning om det finns förutsättningar att uppfylla de uppställda kraven för samtliga fastigheter inom aktuellt område. När utredningen godtagits av miljönämnden kan planarbetet påbörjas. Utredningen blir då en bilaga till planen och möjligheten till bygglov för utökade byggrätter kopplas med planbestämmelser till att nödvändiga åtgärder vidtagits för att säkerställa en långsiktigt hållbar lösning för vatten och avlopp.

Timrå kommuns miljö och byggkontor kan mot ersättning utföra planarbetet. Föreningen ska då sluta avtal med byggnadsnämnden om ersättning för planarbetet. Planuppdraget kan även utföras av sakkunnig (konsult). Planändringen med utökade byggrätter måste dock antas av byggnadsnämnden.

#### **5. Planbestämmelser**

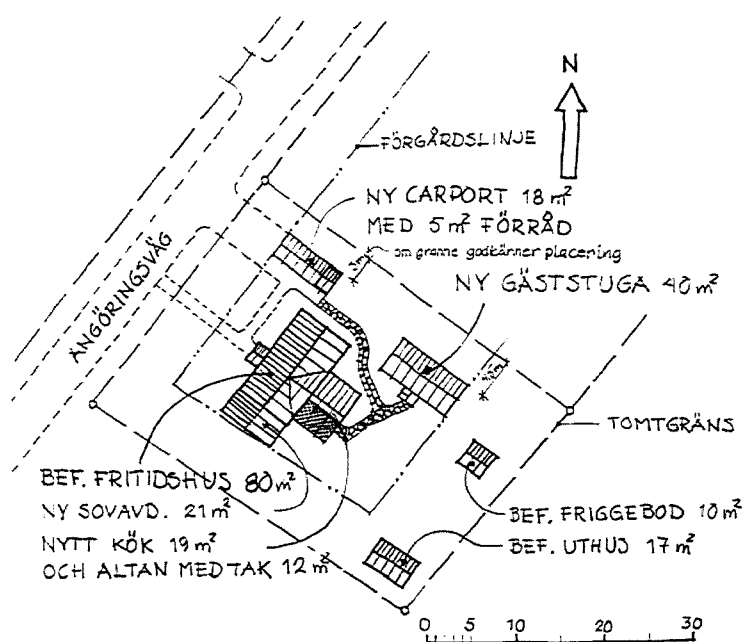
Den utökade byggrätten förutsätter att de nya byggnadsdelarna måste uppfylla byggreglernas krav för helårshus, särskilt vad det gäller tillgänglighet, värmeisolering och ventilation.



De nya tillkommande planbestämmelserna reglerar bl.a. följande:

Byggrätten för huvudbyggnad utökas till högst 160 m<sup>2</sup> medan uthusdelen utökas till högst 40 m<sup>2</sup>.

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. Se figur nedan. Även möjligheten till utblickar över grannfastigheter ska beaktas vid bygglovprövning.



UTNYTTJANDE AV FÖRESLAGEN UTÖKAD BYGGRÄTT

## 6. Fastighetsrättsliga åtgärder och bygglov

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

### Information

Mer information kring dessa riktlinjer kan lämnas av miljö- och byggkontoret.

## MILJÖ- OCH BYGGKONTORET

Andreaz Strömberg  
Miljö- och bygghuvud

Hans-Erik Åslin  
Stadsarkitekt

