



Ändring av detaljplan för Område vid Böle, Kulltorp

Böle 1:198 m.fl. fastigheter

Timrå kommun i Västernorrlands län

Upprättad 2016-12-05, kompletterad 2016-12-19

Dnr 2016-01904

Tillägg till planbeskrivning

1. Orientering och plandata

Planområdet omfattar planlagt område för villabebyggelse kring Kulltorp norr om Norra Fagerviksvägen vid Böleängen. Planändringen syftar till att rätta till de redaktionella fel som gjordes på plankartan när planen upprättades. Den gällande planens genomförandetid utgår 2024-07-10.

Planbeskrivning i gällande plan anger bl.a. att exploatören ansvarar för anläggandet av ny lokalgata och vändplan med tillhörande VA-ledningar inom området. I samband med avstyckning av nya fastigheter planeras även anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för lokalgata, vändplan och trädplanteringar med tillhörande ytor längs lokalgatan. Samtliga fastigheter inom planområdet förutsätts ingå i en samfällighetsförening som kommer att ansvara för skötsel av lokalgator mm.

Enligt PBL så gäller att om kommunen bestämmer att huvudmannskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt så ska det anges med en administrativ planbestämmelse. Vid antagandet av aktuell plan förbisåg kommunen att införa denna bestämmelse på plankartan. Det har resulterat i att lantmäteriet inte haft möjlighet att bilda planerad gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening för lokalgatan.

I planändringen införs därför en bestämmelse om enskilt huvudmannskap. Den ändrar även bestämmelsen om takvinkel samt inför bestämmelse om hur nära man får bygga in till tomtgräns mot grannfastighet.

Planändring bedrivs enligt principerna för begränsat planförfarande. Det innebär att ändringen kan antas så snart berörda fastighetsägare skriftligen godkänt åtgärden.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av

- tillägg till planbestämmelser på redovisningskarta i skala 1:1000 med avgränsade områden där ändring skall gälla

Planförslaget åtföljs av

- detta tillägg till planbeskrivningen
- kopia av gällande plankarta och planbestämmelser för området på redovisningskartan
- kopia av gällande planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer och bestämmelser som skall ändras

För det berörda området gäller detaljplan D 190 lagakraftvunnen 2014-07-10. Planens genomförandetid går ut 2024-07-10. Bestämmelsen om minsta tillåtna takvinkel ändras till högsta tillåtna takvinkel.

3.2 Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs idag av ett obebyggt markområde som omger bostadsbyggnaden "Kulltorp". Området kommer att exploateras med ytterligare fem villor. Mer information finns i gällande planbeskrivning.

3.3 Markägoförhållanden

All tomtmark är privatägd. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning. Endast ägarna till fastigheterna Böle 1:198 och 1:348 samt Böle 1:382-386 bedöms vara berörda sakägare i planändringen.

4. Planändringen

I planändringen införs en bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Den ändrar även bestämmelsen om takvinkel så att den avser högsta tillåtna takvinkel samt inför bestämmelse om hur nära man får bygga intill tomtgräns mot grannfastighet. Därmed skapas bl.a. förutsättningar för lantmäteriet att bilda planerad gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening för lokalgatan.

Timrå kommun anger som särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap av allmän platsmark att kommunen sedan 1980-talet medvetet arbetat för att inordna mindre tillfartsvägar inom småhusområden som gemensamhetsanläggningar där samfällighetsföreningar ansvarar för drift och underhåll.

5. Miljöbedömning

Konsekvenserna av de nya planbestämmelserna bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan.

6. Genomförande

Så snart ändringen av planen vunnit laga kraft kan en gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening bildas för lokalgatan.

7. Samråd

Berörda fastighetsägare har fått tillfälle till information och att lämna synpunkter vid samrådsmöte den 8 december 2016. Alla fastighetsägare har skriftligen godkänt planändringen varför den kan skickas vidare för antagande. Lantmäteriet föreslår komplettering med särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap av allmän platsmark. Samrådsmötet och inkomna synpunkter behandlas närmare i samrådsredogörelsen.

8. Komplettering 2016-12-19

Med hänsyn till lantmäteriets yttrande har planbeskrivningen kompletterats med särskilda skäl för det enskilda huvudmannaskapet. Åtgärden föranleder inget nytt samråd.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin
Planarkitekt

Klas Lundgren
Förvaltningschef