



Kommunstyrelsen

Inventering av detaljplaner för utökade byggrätter

Förslag till beslut

Godkänna inventeringen av detaljplaner enligt kommunfullmäktiges uppdrag

Ärendet

Kommunfullmäktige har i budget- och verksamhetsplan för 2018-2020 uppdragit till kommunstyrelsen att inventera vilka detaljplaner som kan bli föremål för revidering för att kunna förenkla möjligheten att bygga åretruntboende i attraktiva miljöer. Uppdraget ska redovisas i kommunstyrelsen i april 2018.

Miljö- och byggkontoret har i sin inventering utgått från detaljplaner med byggrätter för huvudbyggnader under 100 m² i ett plan då det anses utgöra en ytmässig begränsning för att använda boendet året runt.

Inventeringen har visat att kommunen har 25 st detaljplaner där byggrätten är begränsad allt från 75 m² upp till 100 m² för huvudbyggnad (se kart- och statistikbilaga). Dessa detaljplaner är belägna sjö- eller kustnära vilket bedöms utgöra en attraktiv miljö. Merparten av dessa detaljplaner är belägna längs Söråkerskusten mot Tynderö och Åstön. Sedan finns det utspridda detaljplaner vid Stora Bandsjön, Aspen, Lill-Roten och Bye.

För att vidare bedöma dessa detaljplaners möjlighet till revidering av byggrätter har dessa bedömts enligt kommunens strategidokument Vision2025 och förslag till ny översiktsplan (utställningshandling 2017-03-06).

Vision2025 ger inom fokusområdet *Tillväxt* att visionen för Timrå är kunna erbjuda attraktiva bostäder och vackra naturmiljöer för alla. För fokusområdet *Livsmiljö* ges visionen att det ska vara enkelt att leva i Timrå och att livet ska präglas av ett klimatsmart förhållningssätt.

Öp2035 har ett mål och en utvecklingsstrategi som ger att kommunen ska öka till minst 19000 invånare till 2025 och till 20000 invånare 2035. Strategin föreslår att vi framförallt ska växa inom våra tätortsområden. Men också att vi ska kunna ge möjligheter till att bo nära vatten där det är lämpligt. Vidare är det beskrivet i förslaget till ny översiktsplan att kommunen ser positivt på en utveckling med omvandling av fritidshus till årenruntboende. Men alla förslag till planändringar eller nya planer för utökade byggrätter förutsatt ske via privata initiativ. För att utökade byggrätter ska tillåtas krävs att vatten- och avloppsfrågorna löses på ett godtagbart sätt.



Utifrån dessa strategidokument bedömer Miljö- och byggkontoret att samtliga detaljplaner kan vara aktuella för revidering, antingen genom ny detaljplan eller genom ändring av detaljplan.

För att ytterligare stärka möjligheten till åretruntboende i dessa områden kan kommunens riktlinjer för utökade bygggrätter inom fritidsbebyggelse (antagna 2008-06-16) behöva revideras. Dessa riktlinjer är delvis inaktuella då de hänvisar till att miljö- och byggnadsnämnden beslutar om att anta detaljplaner. Riktlinjerna ger också att bygggrätten högst får regleras till 160 m² för huvudbyggnad och högst 40 m² för komplementbyggnad. Vidare regleras också utformningen av bygggrätten genom att tillbyggnader och kompletteringar ska utformas som mindre stugor eventuellt kopplade till befintlig byggnad via inbygda länkar. Detta för att behålla småskaligheten i berörda områden.

Dessa riktlinjer bedöms inte underlätta möjligheten till åretrunboende då den vanligaste formen av nybyggnation, kataloghus, i princip inte kan byggas i dessa områden. Att även begränsa komplementbyggnader till 40 m² gör det svårt att t.ex skapa tillräcklig storlek för ett dubbelgarage vilket erfarenhetsmässigt brukar vara ett önskemål vid byggnation i omvandlingsområden.

Beslutsunderlag

Kartbilaga
Vision 2025

Protokollsutdrag till
Miljö- och byggkontoret

Exp / 2018

Förvaltningens övervägande

En sak som behöver klargöras är begreppet revidering och vilka möjligheter det finns inom ramen för en planprocess. Under en lång period utarbetades planändringar som ett tillägg till den befintliga detaljplanen. Detta innebar att vissa bestämmelser i den befintliga detaljplanen upphävdes och nya planbestämmelser infördes via tillägget som skulle läsas tillsammans med den befintliga detaljplanen.

År 2016 kom nya allmänna råd för ändringar av detaljplaner. Kortfattat innebär dem att det endast kan finnas en detaljplan inom ett geografiskt område. Tilläggsplaner som ska läsas tillsammans med den befintliga detaljplanen är inte möjliga längre. Vidare är det förtydligat att det är syftet med den befintliga detaljplanen som styr om det är lämpligt med en ändring av detaljplan eller om en ny detaljplan ska upprättas. Är t.ex. syftet med en befintlig detaljplan att bebyggelsen ska utgöras av fritidshusbebyggelse kan det vara svårt att anse att möjligheter till åretruntboende är i linje med planens syfte. I regel har dessa begränsningar av bebyggelsen varit kopplade till va-status inom området samt det faktum att kommunen inte har haft viljan eller möjlighet att bygga ut det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp till dessa områden.



Den stora skillnaden mellan ändring och ny detaljplan är tidsaspekten och andelen frågor som behöver hanteras. I en ändring av detaljplan är det endast förslagen till nya planbestämmelser som prövas, lokaliseringdelen är redan avgjord. Vidare inträder inte strandskyddet i en ändring av detaljplan.

I en ny detaljplan omprövas hela området och strandskyddet återinträder och behöver därmed utredas på nytt. Då det i regel finns bebyggelse i detaljplanerna närmast vatten finns i de flesta fall särskilda skäl att upphäva strandskyddet. I undantagsfall finns strandtomter som inte är bebyggda och dessa kan ha svårt att klara de särskilda skäl som finns för upphävande av strandskydd. Detta skulle innebära en ekonomisk konsekvens för en sådan fastighetsägare.

För planprocessen, oavsett ändring eller vid en ny detaljplan, är möjligheterna till godtagbara va-lösningar centrala för att det ska vara möjligt att gå vidare med ett planärende. I ett planområde utan kommunalt vatten och avlopp finns det vissa svårigheter med att förena detaljplaneprocessen med enskilda tekniska va-lösningar. En detaljplan gäller till dess att den ändras, ersätts med en ny eller upphävs och garanterar markens lämplighet enligt planbestämmelserna. En va-anläggning har däremot en begränsad livslängd på ca 20-35 år.

Merparten av de berörda fritidshusplanerna har planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek från ca 1000 m² och uppåt. Detta ger goda förutsättningar att inrymma en infiltrationsanläggning på varje enskild tomt. Vidare tillkommer det en prövning för enskilt avlopp vilket ger tillsynsmyndigheten en kontroll över situationen för enskilda avlopp.

I undantagsfallet kan det i ett område där va-situation inte är tillfredsställande kommunen drabbas av va-föreläggande. Detta innebär att kommunen är skyldiga att inom en relativt kort tidsperiod ansluta området till kommunalt va vilket kan bli en ekonomiskt kostsam historia då det ofta handlar om långa sträckor och relativt få anslutningar.

Översiktsplanen (utställningshandling 2018-03-06) förutsätter att planläggning i dessa områden ska ske via privata initiativ. Problematiken som kan uppstå med att det är i regel sällan ett helt planområde som är överens om att pröva möjligheten till utökade byggrätter. Då det endast kan finnas en detaljplan i ett geografiskt område och hela området utredas innebär det stora kostnader att fördela på få intressenter. Men för att kunna reglera bebyggelsen i ett sammanhang vilket är en del av plankravet enligt plan- och bygglagen är det viktigt att hela området utreds. Erfarenhetsmässigt har det också stora tidsbesparande skäl då en ändring av detaljplan inom ett delområde av ett större planområde ofta brukar leda till att de övriga delarna sedan också vill pröva möjligheten till utökade byggrätter. Att hantera två planprocesser med olika tidsramar inom samma befintliga planområde bedömer Miljö- och bygghuset inte vara ett effektivt utnyttjande av kommunens tidsresurser.



MILJÖ- OCH BYGGKONTORET

Olof Lindstrand
Planarkitekt

Klas Lundgren
Förvaltningschef Miljö- och byggkontoret