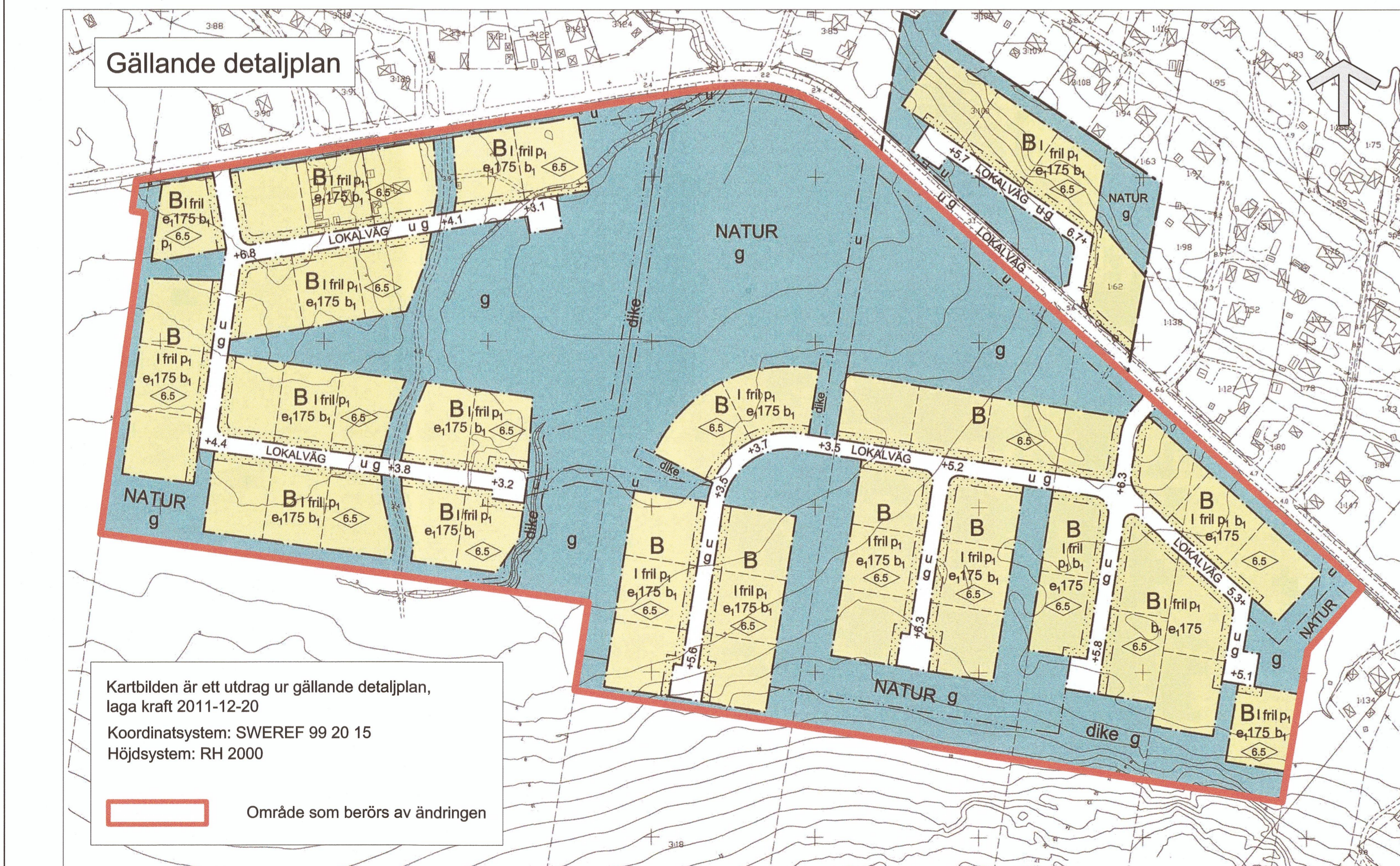


Tillägg till gällande detaljplan

Grundkartan upprättad av samhällsbyggnad, lantmäteri
 Koordinatsystem: Sweref 99 20 15
 Höjdsystem: RH 2000



Gällande detaljplan

Kartbilden är ett utdrag ur gällande detaljplan,
 laga kraft 2011-12-20
 Koordinatsystem: SWEREF 99 20 15
 Höjdsystem: RH 2000

Område som berörs av ändringen

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

Gällande detaljplan är från 2011 och anger, med undantag av 10%-regeln, den byggrätt som enligt gällande beslut ska tillämpas för fritidsbebyggelse (inom R1-område) i Skellefteå kommun, och lyder:

Högsta tillåtna byggnadsarea är 175 kvm, fördelat på en huvudbyggnad med en maximal byggnadsarea på 100 kvm och komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på maximalt 75 kvm. En komplementbyggnads högsta tillåtna byggnadsarea är 50 kvm.

Utifrån dagens energi- och tillgänglighetskrav har det visat sig att den idag gällande byggrätten för huvudbyggnaden (100 kvm i 1 våning) begränsar utbudet på marknaden för den enskilde vid val av husmodell.

Mot bakgrund av detta har en ändring av gällande detaljplan initierats.

MOTIVERING TILL ÄNDRINGEN

Området "södra Boviken" bedöms som ett omvandlingsområde där högre energi- och tillgänglighetskrav kan komma att krävas vid nybyggnation. En ändring av byggrätten möjliggör en flexibilitet där detta lättare kan uppfyllas. Ändringen anses också väl motiverad då bland annat framtida tillgänglighetsanpassningar kan motverkas i tid.

Det aktuella området är idag i princip helt oexploaterat, väl avskilt från befintlig bebyggelse och anslutet till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Ingen förändring sker av den sammanlagda byggrätten eller av nockhöjden. I och med att tomterna också är relativt stora i förhållande till byggrätten bedöms man att ändringen inte kommer att påverka den befintliga bebyggelsen eller bebyggelsestrukturen nämnvärt. Den önskvärda småskaligheten som präglar området i stort bedöms bibehållas trots denna ändring.

SYFTET

Syftet med ändringen är att möjliggöra för ett bredare utbud av bostäder där man klarar dagens energi- och tillgänglighetskrav.

Man löser även problemen med dagvattenhanteringen i områdets östra delar samt kompletterar med de "borttappade" egenskapsbestämmelser som saknas i gällande detaljplan.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Ändringen anses medföra en mindre avvikelse från den fördjupade översiktsplanen för kusten, laga kraft 2010-06-24, vad gällande byggrätten för fritidshusbebyggelse.

Avvikelsen innebär att man frångår riktlinjen på 100 kvm för huvudbyggnaden. Dock frångår man inte riktlinjen för den totala byggrätten på 175 kvm, endast en omfördelning av byggrätten för att möjliggöra en 125 kvm stor huvudbyggnad föreslås.

Bedömningen är att syftet och intentionerna i den fördjupade översiktsplanen följs, trots avvikelser, då området är avsatt som strategiskt lämpligt för nyexploatering av bostäder/fritidshusbebyggelse och i stort följer riktlinjerna.

I den samlade bedömningen, där också hänsyn tagits till bland annat läge, tomstorlek och omgivningspåverkan, bedöms detta mindre avsteg från riktlinjerna vara möjligt.

PLANÄNDRINGEN

Byggrätten för huvudbyggnaden ändras från 100 kvm till maximalt 125 kvm, den totala byggrätten på 175 kvm/fastighet kvarstår. 1-våningsbegreppet tas bort och ersätts med en maximal byggnadshöjd på 5 meter.

Man förskjuter tomplatsen i planområdets sydöstra hörn västerut så att grönsläppet hamnar öster om tomplatsen istället.

Man kompletterar det användningsområde för bostadsändamål (B) som i gällande plan varit utan delar av egenskapsbestämmelserna.

Ny bestämmelse för en minsta tomstorlek på 1500 kvm läggs till

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun.

Ställningstagande

Ändringens anses vara av begränsad omfattning och innehåll (berör endast byggrätten och en mindre förskjutning av tomplatsen), vilket innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningen 4§. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

KONSEKVENSER AV ÄNDRINGEN

Den nya bestämmelsen för minsta tomstorlek på 1500 kvm innebär att en av de illustrerade tomterna inom Boviken 1:62 inte klarar måttet.

För att åstadkomma tomter/fastigheter på minst 1500 kvm kan mindre avvikelser från de i gällande detaljplan illustrerade fastighetsgränserna vara nödvändig. Marköverlåtelse mellan Boviken 3:100 och Boviken 1:62 kan behöva genomföras i samband med avstyckning.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

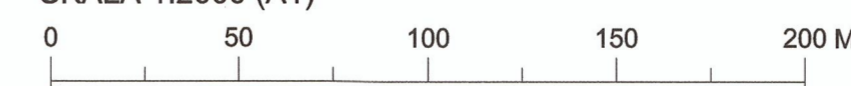
Ändringen av detaljplan upprättas med utökad förfarande.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 10 från den dag beslutet att anta ändringen vinner laga kraft.

För den del av detaljplanen som berörs av ändringen förlängs genomförandetiden till samma tidpunkt som ovan.

SKALA 1:2000 (A1)



TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det särskilt avgränsade området. Underliggande detaljplan - Tämbäcken, Boviken, inom kommundelen Kågedalen (laga kraft 2011-12-20) - gäller jämsides.

GRÄNSER

Gräns för område där tillägg till planbestämmelser ska gälla

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

NATUR Naturområde (kvartersmarken för bostäder i gällande detaljplan utgår).

Egenskapsbestämmelserna för kvartersmarken för bostäder utgår och ersätts med de egenskapsbestämmelser som gäller för angränsande naturområde i söder.

Kvartersmark

B Bostäder (naturmarken i gällande detaljplan utgår).

Egenskapsbestämmelserna för naturmarken utgår och ersätts med de egenskapsbestämmelser som gäller för angränsande kvartersmark för bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bestämmelserna gäller inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål, betecknat med bokstaven B i gällande detaljplan. Gällande egenskapsbestämmelser inom kvartersmarken utgår och ersätts med nedan.

e1 **Byggnadsarea**
 Största sammanlagda byggnadsarea/fastighet får inte överstiga 175 kvm. Huvudbyggnaden får inte överstiga 125 kvm och komplementbyggnader får inte sammanlagt överstiga 75 kvm. Största komplementbyggnad får maximalt vara 50 kvm.

Fastighetsindelning
 Minsta tomstorlek är 1500 kvm.

Placering
 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtränsen.

Utformning
 Högsta nockhöjd är 6,5 meter för huvudbyggnaden. Komplementbyggnader får inte ha en högre nockhöjd än 4 meter.

Högsta byggnadshöjd är 5 meter för huvudbyggnaden.

Endast friliggande hus, huvudbyggnad får inte byggas ihop med komplementbyggnad.

Byggnadsteknik
 Endast källarlösa hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 10 år från den dag beslutet att anta ändringen vunnit laga kraft.

För den del av detaljplanen som berörs av ändringen förlängs genomförandetiden till samma tidpunkt som ovan.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Illustrerade kvartersgränser

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Avvägd höjd
- Rutnätspunkt
- Väg
- Nivåkurvor
- Staket
- Häck
- Slätt

Antagen av KF 2016-06-14

Vunnit laga kraft 2016-07-12

Intygat: *Carina Lundström*

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Tillägg till beskrivning och bestämmelser för del av Tämbäcken, Boviken

inom kommundelen Kågedalen
 Skellefteå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, april 2016

Harriet Wistemar

Harriet Wistemar
 Kommunarkitekt

Åsa Wallin

Åsa Wallin
 Planhandläggare