

B e s k r i v n i n g

över utvidgning och revision av förslag till byggnadsplan för del av Bondsjö by ("Bondsjöhöjden") i Säbrå socken och kommun av Västernorrlands län.

År 1953 färdigställde undertecknad förslag till byggnadsplan för ett område inom den del av Bondsjö by som vanligen benämnes Bondsjöhöjden. Planförslaget omfattade med vissa av förhållandena påkallade jämkningar de delar av byn för vilka länsstyrelsen den 5 september 1949 förordnats att byggnadsplan skulle upprättas.

Under åren 1953 och 1954 har åtgången av tomtmark för bostadsbebyggelse varit mångdubbelt större än vad som vid tiden för länsstyrelsens ovannämnda beslut kunde förutses. Detta har lett till att de för nybebyggelse avsedda delarna av planområdet nu redan äro väsentligen tagna i anspråk. Fortfarande råder en mycket stor efterfrågan på tomtmark för bostäder. Säbrå kommun har med anledning härav funnit påkallat att låta utvidga planområdet. Emellertid har även framkommit efterfrågan på mark för industriell bebyggelse. Denna efterfrågan har icke kunnat tillgodoses inom ramen för det tidigare planförslaget, där endast obetydliga områden anslagits för industri. Uppenbarligen är det angeläget att ett så pass stort bostadsområde som det nu ifrågavarande kompletteras med industrimark i lämplig omfattning. Kommunen har även här funnit ett skäl till utvidgning av det gamla planområdet.

De sålunda betingade utvidgningarna ha nödvändiggjort vissa jämkningar i det tidigare planförslaget såvitt angår gränsbältena mot utvidgningsområden. Även ett annat skäl nödvändiggör emellertid ändring i viss del av det tidigare förslaget. Det har nämligen framkommit ett behov av tomtmark för flerfamiljshus vilket man tidigare icke räknat med. Det gamla förslaget var så gott som helt inriktat på hus av villatyp, en- och tvåfamiljshus i högst två våningar. Otivelaktigt är en mera differentierad bebyggelse önskvärd. Egnahemstypen bör icke vara helt allenarådande utan en viss tillgång till hyreshus behövs för att tillgodose invånarnas rimliga önskemål. Hyreshusbebyggelsen bör emellertid förläggas centralt inom planområdet och kan därför icke förläggas till de delar varmed planområdet utökas. I stället böra de möjligheter utnyttjas som ännu stå öppna att omdisponera mark för hyreshusbebyggelse inom det gamla planområdet.

På anförda grunder har i samband med planeringen av de nya bebyggelseområdena för bostäder och industri det gamla planförslaget i dess helhet reviderats. Frånsett de ändringars varom ovan ordats och vissa mindre betydelsefulla jämkningar, har emellertid det gamla förslagets planlösning i princip bibehållits. Byggnadsplanebestämmelserna ha även omredigerats.

Det nya bostadsområdet är beläget väster om det gamla planområdet. Det omfattar huvudsakligen barr- och lövskogsbevuxen moränmark i sluttning mot söder eller sydsydost. Området synes med hänsyn till grundförhållanden och beskaffenhet, i övrigt vara mycket lämpligt för bostadsbebyggelse av i huvudsak egnahemstyp.

Inom området har utlagts en större tomtplats för allmänt ändamåls avsedd för ett nära förestående skolbygge. Den planerade bostadsbebyggelsen är nära nog helt av egnahemstyp i 1 eller 1 1/2 plan. I områdets sydligaste del har emellertid plats beretts även för en mindre radhusbebyggelse.

Det nya industriområdet är ett tämligen flackt skogsområde, beläget norr om det gamla planområdet på nordöstra sidan om rikshuvudvägen. Området har utformats med väganslutning dels till rikshuvudvägen, dels till gamla kustlandsvägen.

I övrigt må här hänvisas till den beskrivning, som upprättades över det förutvarande planområdet.

Härnösand i december 1954.

Sven Sidén
Distriktslantmätare.

Tillhör Säbrå kommunalfullmäktiges beslut av
den 28 september 1961.
Härnösand den 12 april 1962
Tyko Lundkvist
Kamrer

Beskrivning

över förslag till byggnadsplan för del av Bondsjö by i Säbrå socken och kommun av Västernorrlands län.

I. Planområdets läge och avgränsning.

Genom beslut den 5 september 1949 har länsstyrelsen förordnat - utom annat - att byggnadsplan skall upprättas för de delar av Bondsjö by för vilka länsstyrelsen den 18 november 1939, den 1 november 1944, den 31 juli 1945, den 31 januari 1946 och den 23 september 1946 godkänt avstyckningsplaner. De fem avstyckningsplanerna omfatta ett sammanhängande område, som innesluter så gott som all den tätbebyggelse, vilken uppkommit inom by norr om Härnösands stadsgräns. Området genomskäres av den från Härnösand norrut ledande rikshuvudvägen. Under arbetet med byggnadsplaneförslaget har det visat sig att planområdet icke lämpligen kan givas en avgränsning, som helt sammanfaller med avstyckningsplanernas område. I vissa hänseenden ha - på sätt i det följande angives - jämkningar befunnits erforderliga. Dessa har vidtagits i samråd med de kommunala myndigheterna.

Åtskilliga fastigheter ingår formellt icke i avstyckningsplanernas område, ehuru de mer eller mindre helt omslutas av avstyckningsplanerad mark. Detta gäller Bondsjö 2⁴¹, 2⁷⁸, 2⁸¹, 2⁸⁸, 2⁹³, 2⁹⁸, 2¹²⁶ och 2¹³⁰. Flertalet av dessa äro bebyggda. Vidare ligga två bebyggda tomtfastigheter, Bondsjö 5⁴ och 5⁵, omedelbart utanför det avstyckningsplanerade områdets gräns. Alla de här uppräknade fastigheterna ha intagits i byggnadsplaneförslagets område.

Den avstyckningsplan, som den 23 september 1946 godkändes beträffande Bondsjö 2⁶ m.m., omfattar i sin sydligaste del ett flackt åkerområde väster om Godstjärn. Avstyckningsplanen förutsatte i denna del genomförandet av ett då föreliggande kommunalt vatten- och avloppsprojekt, vilket emellertid sedermera omarbetats och i sin nuvarande form icke medger anslutning av ifrågavarande delområde med mindre ett särskilt pumpverk för avloppsvatten inrättas. Kostnaderna härför skulle bli så avsevärda, att delområdet i vart fall icke bör tagas i anspråk för bebyggelse, så länge det ännu finnes gott om gynnsammare belägen byggnadsmark. Delområdet, som f.n. är obebyggt, tillhör i huvudsak Bondsjö 2⁶, vilken fastighet numera äges av Säbrå kommun. Någon enskild markägares rätt trädess alltså ej för när, om området nu uteslutes ur byggnadsplanen. Härtill kommer ytterligare en omständighet. Delområdet i fråga uppfyller på grund av sitt osedvanligt plana läge och sin belägenhet vissa förutsättningar för att användas såsom idrottsplats, motorbana, travbana e.d. Intet sådant ändamål har f.n. den aktualitet, att en disposition av mark härför nu kan fixeras i en byggnadsplan. Men frågan kan snabbt aktualiseras och alla skäl tala för att delområdets framtida disposition t.v. hålles öppen. Delområdet har på anförda grunder lämnats utanför byggnadsplaneförslagets gränser.

I vissa av avstyckningsplanerna hade upptagits särskilda parkbälten i planområdenas yttergränser, vilka icke hade annat syfte än att utgöra skydd mot randbebyggelse. Den nya byggnadslagstiftningen har emellertid skapat andra och bättre möjligheter att förhindra icke önskvärd bebyggelse. Parkbältena ha därför såsom obehövliga icke medtagits i byggnadsplaneområdet.

I nordväst har planområdet utvidgats något i jämförelse med avstyckningsplaneområdet. Avsikten härmed har varit att tillgodose ett behov av mark för industri, som icke lämpligen kan förläggas på annan plats inom planområdet

Inom de sålunda jämkade gränserna innehåller byggnadsplaneområdet omkring 33,5 hektar.

II. Planområdets allmänna beskaffenhet

Området består till större delen av skogsmark, mest moränmärk men delvis med inslag av berg, till mindre delar av åker och äng. Terrängen bildar i stort sett en jämn sluttning av nord-sydlig eller nordväst-sydöstlig riktning. Lutningen är icke så stark, att medför svårigheter ur planläggningssynpunkt. Läget är högt och fritt. Närliggande skog bildar vindskydd, främst mot norr och öster. Grundförhållandena ge tillfredsställande förutsättningar för bebyggelse.

Den befintliga tätbebyggelsen inom planområdet omfattar ett sextiototal bebyggda bostadsfastigheter. Större delen av denna bebyggelse har tillkommit under de senare åren i anslutning till avstyckningsplanerna. Den äldre bebyggelsen har tillkommit såsom oreglerad, men är ändock någorlunda redig och ur planläggningssynpunkt godartad. Bebyggelsen består helt av friliggande hus, på något undantag när en- och tvåfamiljshus. Någon bebyggelse för allmänt eller industriellt ändamål förekommer icke.

III. Planområdets disposition.

För allmänt ändamål har endast föreslagits ett område, närmast avsett för skola. Något ytterligare behov av allmän bebyggelse kan icke nu förutses. De för bostadsområdena föreslagna byggnadsplanebestämmelserna möjliggöra emellertid, att till äventyrs uppkommande ytterligare behov av mark för allmän bebyggelse bör kunna tillgodoses, utan planändring. Denna möjlighet ökas av att kommunen, är ägare till större delen av den exploaterbara marken.

För industri- och förrådsändamål ha disponerats vissa områden i planområdets norra del.

Den ojämförligt största delen av planområdet har disponerats för bostadsbebyggelse. Denna har avsetts bli i huvudsak av samma typ, som den befintliga bebyggelsen, nämligen friliggande hus 1,1, 1½, eller 2 plan, i regel avsedda för en eller två familjer: Beträffande kvarteren närmast planområdets tilltänkta centrum - för vilket nedan redogöres - ha dock i byggnadsplanebestämmelserna givits möjligheter för byggnadsnämnden att efter lämplighetsprövning medge större hus' med flera lägenheter.

Planförslaget har utarbetats för en tomtstorlek, varierande mellan 1000 och 500 kvadratmeter. I vissa undantagsfall synes det dock av plantekniska skäl motiverat att medgiva mindre arealer.

De föreslagna bostadsområdena inrymma ett hundratal för ny bebyggelse avsedda tomtplatser

IV. Vägar och allmänna platser.

Den genomgående trafiken kommer att upptagas av den nybyggda sträckningen av kustlandsvägen (rikshuvudväg nr 13). Genom nybyggnaden har den gamla sträckningen av kustlandsvägen frigjorts från genomgående trafik och har i stället kunnat tagas i anspråk såsom huvudstråk för den lokala trafiken inom planområdets sydvästra del. De helt nya vägar, som inlägts i planförslaget, sträcka sig i stort sett över sådan mark där kostnaderna för såväl vägbyggandet som anordnandet av vatten- och avloppsledningar bli måttliga.

I planområdets sydöstra del, där de naturliga förutsättningarna för ett centrum torde vara störst, har reserverats mark för ett mindre torg.

Dessutom ha åtskilliga områden reserverats för park eller plantering.

V. Vatten- och avloppsfrågan

har varit föremål för särskild utredning och projektering genom kommunens försorg. Planförslaget har utformats under beaktande av ifrågavarande utredning.

VI. Äganderättsförhållandena.

Den exploaterbara marken äges till ungefär 80 procent av Säbrå kommun. Återstoden fördelar sig på flera enskilda fastighetsägare. Den bebyggda marken tillhör i regel enskilda tomtägare, som själva bebo sina hus.

Härnösand i september 1953:

Sven Sidén
Distriktslantmätare

Tillhör Säbrå kommunalfullmäktiges beslut av den 28 september 1961

Härnösand den 12 april 1962
Tyko Lundkvist
Kamrer

Tillhör Länsstyrelsens resolution denna dag, ärende III G 2-44-61.
Härnösand i landskansliet den 2/2 1963
På tjänstens vägnars
B. Thidholm

Bestyrkes å tjänstens vägnars:
B.M. Thörnberg

Avser såväl av distriktslantmätare Sven
Sidén som av arkitekt Bengt Lekhammar
upprättade delar av förslaget.

Förslag till byggnadsplan
för del av
BONDSJÖ BY
i Säbrå kommun
Västernorrlands län.

Bestämmelser.

§ 1.

Byggnadsplaneområdets användning.

Byggnadsmark.

- Mom 1. Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- Mom 2. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så
prövas lämpligt för handels- och hantverksändamål.
- Mom 3. Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan
beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet,
brandsäkerhet och trevnad. Bostäder få dock anordnas i den utsträckning som
fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom område.
- Mom 4. Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan
beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet,
brandsäkerhet och trevnad. Bostäder få dock anordnas i den utsträckning som
fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

Specialområde.

- Mom 5. Med Ta betecknat område får användas endast för vägtrafik och därmed samhörigt
ändamål.

§ 2.

Mark som inte får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar och allmän trafik.

- Mom. 1 På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindra framgångs-
dragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Mom. 2 Med x betecknad del av område skall hållas tillgänglig allmän gångtrafik.
- Mom. 3 Med z betecknad del av vägområde skall hållas tillgänglig för allmän vägtrafik.

§ 4.

Byggnadssätt.

Mom 1. På med BF betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.

Mom 2. Med BR betecknat område får bebyggas endast med radhus.

§ 5.

Tomtplats storlek.

Mom 1. På med BF betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 800 m². Mindre areal må dock kunna medgivas då särskilda skäl föranleda därtill.

Mom 2. Med BR betecknat område skall utgöra en fastighet.

§ 6.

Våningsantal.

Mom 1. På med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en och två våningar.

Mom 2. På med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

§ 7.

Byggnads höjd.

Mom 1. På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 7,2 meter.

Mom 2. På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som i siffran angiver. För särskilt fall må dock kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt provas lämplig.

§ 8.

Antal lägenheter.

Mom 1. På med BF betecknat område får i bostadshus ej inredas flera än två bostadslägenheter. Därest så ur allmän synpunkt provas lämpligt må för särskilt fall kunna medgivas inredande av flera än två bostadslägenheter.

Mom 2. På med BH betecknat område får i byggnad icke inredas flera bostadslägenheter än som angivits med arabisk siffra.

§ 9.

Stängsel vari ej får anordnas öppning.

I gräns mot område som betecknats med streckad linje får i stängsel ej anordnas öppning som medgiver utfart eller annan utgång.

Sundsvall den 13 december 1958

Bengt Lekhammar
Arkitekt SAR

Lennart Ringmar