

Beskrivning

över förslag till byggnadsplan för Ytterfälle 1³¹ m.fl. socken, Säbrå kommun, Västernorrlands län.

Byggnadsplaneförslaget redovisas på karta och i därtill hörande bestämmelser i särskild handling.

Byggnadsplaneområdet är beläget på norra udden av Fällön söder om Härnösand. Avståndet landvägen från staden till området är det är ca fyra km. Området omfattar fastigheten Ytterfälle 1³¹ samt tre inom densamma belägna sommarstugefastigheter. Avsikten är att genom exploatering av Ytterfälle 1³¹ tillgodose en del av den efterfrågan på tomtplatser för fritidsändamål som riktas mot områdena längs Norrfällövikens och Södra sundet. Planområdet är avsett uteslutande för fritidsbebyggelse.

Fram till och genom planområdet leder enskild väg farbar med bil. Marken inom området består av skogsmark till övervägande del och av gammal inägomark. På några ställen går berggrunden i dagen. Botten i Södra sundet utgöres av sand. Terrängen lutar i huvuddrag mot öster och nordväst. Två platåer kan särskiljas belägna på 10-20 m höjd över havet och på ömse sidor om den befintliga vägen. Inom området finnes sex sommarbostäder utnyttjade boningshus varav tre på för ändamålet bildade fastigheter. Utomplansbestämmelser gäller.

Vid planeringen har byggnadsmarken i huvudsak lokaliserats till de båda platåerna inom området. Särskild hänsyn till landskapsbilden har i ett par fall tagits vid avgränsningen av för bebyggelse tillåten mark inom tomtplatserna. Tomtplatserna innehåller mestadels ca 1200 kvadratmeter. Utfartsvägen för området har befunnits böra lämpligen förläggas till en sträckning i nära anslutning till den befintliga vägen. Övriga vägar kan utbyggas utan avsevärda kostnader. Nordväst om Ytterfälle 1³⁰ har som park avsatts för bollspel o.d. lämpad inägomark.

Avsättande av mark för handels - eller annat särskilt ändamål har icke ansetts erforderligt.

Dricksvatten erhålles för närvarande från en befintlig brunn i sydvästra delen av området. Vattenförekomsten synes här vara relativt god.

Det förutsättes att inom planområdet icke anordnas avloppsledning.

Planförslaget omfattar ett tjugotal nya tomtplatser. Beträffande ett tiotal platser finnes för närvarande spekulanter. Planområdet kan förväntas bli byggt inom nära förestående tid.

Härnösand i januari 1962.

Lars Nettelbladt Kurt Fränkel

lantmätare. lantmätare.

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändringen avser område för kvartersmark som är ritad med magenta gränser. Underliggande detaljplan Förlag till byggnadsplan för Ytterfälle 1:31 m.fl. fastställd 1963-05-22 gäller jämsides.

BESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen är att ändra detaljplanens byggrätt för att bygga ett nytt fritidshus med komplementbyggnad.

PLANDATA , AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget på Norra Fällöudden cirka fyra km söder om Härnösand. Området är kuperat och har mycket grönska. Även på fastigheten är marken kuperad och sluttande.

Ändringen avser den fastighet, Ytterfälle 1:45, som är markerad i plankartan. Fastigheten är privatägd.

Gatunät

Till området Ytterfälle är det enskild väg och till aktuell fastighet finns befintliga tillfartsvägar. Parkering kommer att anordnas på den egna tomten. Ändringen medför inga förändringar i trafikförsörjningen.

BESLUT

Planbeslut

Beslut om planbesked togs med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden i Härnösands kommun. Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 2 och 5 § den 13 oktober 2021.

Beslut om rivningslov och marklov samt startbesked

Härnösands kommun har den 2021-04-15 beviljat rivningslov för huvudbyggnad/fritidshus på fastigheten samt beviljat marklov på fastigheten. Huvudbyggnaden har rivits och fastighetsägaren har utfört ändring av marknivåer på fastigheten. Schaktmassor har fördelas om på fastigheten för att möjliggöra byggnation av hus.

LÄMPLIGHETSPRÖVNING

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

För att kunna genomföra en ändring av detaljplan måste ändringen rymmas inom den ursprungliga planens syfte.

När förslag till byggnadsplan tog fram 1963 fanns stamfastigheten Ytterfälle 1:31 samt tre fastigheter inom den samma belägna sommarstugefastigheten 1:31. Inom området fanns sex sommarbostäder. Syftet med den ursprungliga planen var att genom exploatering av Ytterfälle 1:31 tillgodose en del av den efterfrågan på tomtplatser för fritidsändamål som riktas mot områden längs Norrfällövikens och Södra sundet. Området var avsett uteslutande för fritidsbebyggelse.

Härnösands kommun gör bedömningen att föreslagna ändringar är lämpliga utifrån gällande plans syfte.

Föreslagna ändringar ligger inom fastigheten Ytterfälle 1:45. Inga riksintressen eller andra intressen för naturvård, kulturmiljö etc. berör planområdet.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING

Planförslaget möjliggör för en högre byggrätt för fastigheten där huvudbyggnad inte får uppta större byggnadsarea än 200 m² samt gårdsbyggnader och uthus inte större än 65 m². För huvudbyggnad får bruttoarean inte uppta mer än 120 m².

I planförslaget finns även bestämmelse som reglerar färgsättningen på bebyggelsen för att den ska vara en del av områdets karaktär. Bebyggelsen ska utföras i mörk färgsättning typ järnvitriol, röd, grå eller svart slamfärg eller liknande.

Geoteknisk undersökning

Enligt rapport från Geoteknisk kartering består marken av stor blockig morän som vilar på berg. Några stabilitetsproblem föreligger inte på tomten.

Vatten- och avlopp

Fastigheten har idag enskilt avlopp i form av trekammarbrunn. Beslutet togs i maj 2021 av samhällsförvaltningens miljöhandläggare, för en ny anläggning. Tillgång till vatten sker från grannfastigheten (Ytterfälle 1:46) djupborrade brunn som ger tillgång till 14 m³/dygn.

Tillgänglighet

Fastighetsägaren har iordningställt mark för uppförande av hus enligt beslutat marklov från Härnösands kommun. Schaktmassor har fördelats om på fastigheten vilket innebär att marken inom fastigheten där byggnader och parkeringsplats ska upprättas är en plan yta.

Inom planområdet går det att ordna god tillgänglighet till husets entréer och friytor enligt gällande lagstiftning, Boverkets byggregler (BBR).

KONSEKVENSER OCH BEDÖMNING

Ändringen i befintlig detaljplan innebär en justering av detaljplanens egenskapsbestämmelse som reglerar byggrätten för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Ändringen bedöms vara av mindre karaktär och vara förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter.

Genomförandet av åtgärden antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är 5 år.

Härnösands kommun 2022-02-18

Malin Sjöstrand
Plan- och byggchef
Härnösands kommun

Mats Bränström
Konsult

Linda Johansson
Planarkitekt
Härnösands kommun

Antagande 2022-04-13

Laga kraft 2022-05-05

Byggnadsplanebestämmelser

tillhörande förslag till byggnadsplan för fritidsändamål för Ytterfälle 1³¹ m.fl. i Säbrå socken, Säbrå. kommun, Västernorrlands län.

§ 1.Inledande bestämmelser.

Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning.

§ 2.Byggnadsplaneområdets användning

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidsbostäder).

§ 3.Mark som får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 4.Byggnadssätt.

Mom. 1. Med B betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

Mom. 2. Med V betecknat vattenområde får icke utfyllas eller överbyggas i vidare mån än som erfordras för anläggande av mindre båtbygggor. Mindre båthus må uppföras efter medgivande av byggnadsnämnden.

§ 5.Tomtplats storlek.

Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1200 m². Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medges.

6 §.

Byggnads läge.

- Mom. 1. Å med B betecknat område skall huvudbyggnad uppföras på minst 6 meters avstånd från tomtplatsens gräns.
- Mom. 2. Uthus eller annan gårdsbyggnad må i allmänhet icke förläggas närmare gräns mot annan tomtplats eller grannfastighet än 4,5 meter, dock må byggnadsnämnden medgiva mindre avstånd, där nämnden efter grannens, hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra omständigheter kunna ske utan olägenhet.
- Mom. 3. Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats må ej vara mindre än 12 meter. Byggnadsnämnden äger likväl, om hinder ej möter ur brandfarosynpunkt, medgiva mindre avstånd, dock ej under 9 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas, äger byggnadsnämnden att för mindre gårdsbyggnad eller flygelbyggnad till endast en vånings höjd medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad, dock ej under 3 meter.

§ 7.

Byggnadsyta å tomtplats.

Å tomtplats som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad jämte ev. flygelbyggnad icke upptaga större areal än 75 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m².

§ 8.

Byggnads yttre anordnande.

Åt byggnad skall givas sådan utformning och färg som byggnadsnämnden kan godtaga med hänsyn till byggnadens utseende och god helhetssyn.

§ 9.

Å med B betecknat område får huvudbyggnad och uthus icke uppföras till större höjd än 3,5 resp. 2,5 meter.

Härnösand i januari 1962.

Lars Nettelbladt
lantmätare

Kurt Fränkel
lantmätare