

LANTMÄTERIET
Tekniska sektionen
Härnösand
Im T Algrim

BESKRIVNING

20.11.1970

Dnr Y3 57559/70

Förslag till utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom Bye i Hässjö socken och kommun och Gåsnäs i Häggdånger, Härnösands stad.

Uppdraget	Byggnadsplaneförslaget har upprättats på uppdrag av ägarna till Bye 1:16 och 2:14 och efter byggnadsnämndens i Hässjö kommun godtagande av planområdets lokalisering.
Grundkartan	Grundkartan har upprättats av lantmäteriets distriktsorganisation år 1970. Med hänsyn till byggnadsplanens ändamål och storlek har kartskalen 1:2000 med 2m ekvidistans och noggrannhetskravet enligt standardklass IV i lantmäteristyrelsens anvisningar ansetts tillräckliga. Kartan i original med mättnings- och beräkningshandlingar förvaras i länslantmäterikontorets arkiv.
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	
Belägenhet	Planområdet är beläget söder om riksväg E4 vid Storsjöns nordöstra vik. Avståndet från Härnösand är bilvägen ca 17 km och från Sundsvalls centrum ca 40 km.
Planområdets gränser	Planområdet gränsar i norr mot riksväg 24 och i söder mot ostkustbanan. I väster ansluter planförslaget till en på Bye 1:7 17.5.1968 fastställd byggnadsplan. Inom sistnämnda planområde ligger campinganläggningen Bye rast med bl.a. kaffeservering och övernattningsstugor. Nämnda byggnadsplan redovisar mot förevarande planförslag byggnadsmark för bostadsändamål (fristående hus för fritidsändamål). Någon exploatering i denna del av planen har ännu ej skett. Det hade varit önskvärt att föreliggande planläggning hade omfattat större del av Gåsnäs 2:3 och 3:1 än vad som nu blivit fallet. Fastighetsägarna har emellertid förklarat sig ej vilja delta i planläggningen och än mindre bekosta någon utredning för ytterligare exploatering på fastigheterna. Av den anledningen har endast för exploateringen på Bye 2:14 absolut nödvändiga markområden på grannfastigheterna medtagits i planförslaget. Vägledande för avgränsningen har varit den befintliga fritidsbebyggelsen. Denna har ej till någon del varit föremål för fastighetsbildning. Den största attraktionen för bebyggelsen inom planområdet är Storsjön och dess stränder men även strövmöjligheterna i skogen öster om bebyggelsen. Med hänsyn till att befintlig bebyggelse på Gåsnäs 2:3 har behov av att nyttja stranden på Bye 2:14 för åtkomst till sjön har det ej ansetts oskäligt att i planområdet intaga närbeläget skogsparti på Gåsnäs 2:3.

BESKRIVNING

20.11.1970

Dnr Y3 57,59/70

Terrängbeskrivning	Nordvästra delen av planområdet utgöres av inägojord som skiljes från riksvägen av ett skogsbälte med varierande bredd. Det ca 100 meter breda området i norr mellan riksvägen och Storsjön utgöres liksom nordöstra delen av planområdet utgöres av åker vilken f n brukas. I övrigt omfattar planområdet till större delen skogsmark med väl slutet bestånd. I sydost mot ostkustbanan finns på Bye 2:14 en åker om c:a 1,5 ha. De inom planområdet belägna öarna är skogklädda.
Fornminnen	Enligt upplysning från landsantikvarien är fast fornlämning ej känd inom planområdet.
Befintligt vägnät	Inom östra delen av planområdet går en enskild väg som tjänstgör som utfartsväg för befintlig fritidsbebyggelse. Vid ostkustbanan delar sig vägen i en grenväg åt väster till Bye 2:19 och en grenväg åt söder till ett fritidshus på Grimsnäs 1:2 - 1:4. Cirka 200 meter väster om nyssnämnda vägs anslutning till riksvägen går en ägoväg söderut över Bye 2:14 till fastighetens sommarladugård och ett fritidshus vid Storsjöns strand intill ett bäckutlopp. Inom nordvästra delen av planområdet utgår från riksvägen en ägoväg över Bye 1:16 söderut förbi fritidsfastigheten Bye 1:15 och efter stranden till ett fritidshus på arrendetomt ca 100 meter från gränsen mot Bye 1:7. Förutom av nyss nämnda fritidsbostadsenheter nyttjas vägen av ägarna till fritidsbebyggelsen på holmarna. Båt- och parkeringsplats finns söder om Bye 1:15. Ovan angivna tre vägar nyttjas även för ägovägskörning vid exploateringsfastigheternas brukande. För befintliga utfarter finnes tillstånd till anslutning vid riksvägen medan nya anslutningar ej får anläggas utan länsstyrelsens tillstånd.
Befintlig bebyggelse	Inom planområdet finns sju avstyckade fritidsfastigheter. Där jämte har 22 tomtplatser upplåtits med nyttjanderätt. Flertalet byggnader är av god kvalitet. Då planförslaget redovisar ett drygt tjugotal obebyggda tomtplatser har förslaget huvudsakligen sanerande karaktär.
Gällande bestämmelser	Förutom utomplansbestämmelser har interimistiskt strandskyddsförordnande utfärdats för strandområdena inom Hässjö kommun. Strandskyddsbestämmelserna gäller från medelvattenstånd till 100 meters bredd på fastlandet och till 300 meters bredd på holmarna, vilket innebär att holmarna till sin helhet ligger inom skyddsområdet.
PLANFÖRSLAGET	
Byggnadsområden och bebyggelse	Planförslaget omfattar totalt ca 50 tomtplatser och syftar uteslutande till fritidsbebyggelse med en sanitär standard som tillåter sommaravlopp från kök och badrum. Vattenklosett får ej anordnas. Tomtplatserna avses att bebyggas med fristående hus.

BESKRIVNING

20.11.1970

Dnr Y3 57,59/70

Nordvästra plandelen

Utfart till riksvägen föreslås efter östra ägovägen. För att förbättra anslutningen till riksvägen föreslås att profilen höjes så att anslutningen fyller de av vägverket ställda kraven för anslutningsväg enligt typ II (VFY:s anvisningar 11.1.1967). I avsikt att minska bullerstörningar från trafiken på riksvägen föreslås att dämpande trädridåer planteras på båda sidor om anslutningsvägen ungefär på de områden som illustrerats på plankartan. Åkerområdet mellan norra tomtplatsraden och riksvägen torde kunna förväntas bli igenbuskat relativt snabbt utan att särskilda åtgärder vidtages.

Norra Byeholmen

Fritidshuset på holmens nordöstra udde är av mindre god kvalitet och tomtplatsen ej särskilt lämplig med hänsyn till lutningsförhållandena och norrläget. Särskild byggnadsmark föreslås därför ej omkring huset utan i stället ges husägaren möjlighet att flytta byggnaden till någon av de båda föreslagna obebyggda tomtplatserna på holmens södra del. För att ekonomiskt möjliggöra höjd vattenförsörjningsstandard för den befintliga bebyggelsen på holmen torde det vara önskvärt att exploatören får möjlighet att försälja ytterligare en tomtpå plats på holmen. Även om det är mindre lyckat att exploatera holmar och låta tomtplatserna gå ned till stranden torde det böra godtagas i detta fall bl.a. med hänsyn till den befintliga bebyggelsens omfattning.

Södra Byeholmen

Bostadshuset på holmens västra del är av god standard och bör erhålla en tomtpå plats. Bebyggelsen på holmens sydöstra udde är av primitivare art, varför anledning saknas att permanentisera en tomtpå plats omkring den. I stället föreslås att arrendatorn får möjlighet att erhålla en tomtpå plats i anslutning till holmens övriga bebyggelse.

Östra plandelen

Vid norra sjöstranden väster om ett bäckutlopp föreslås en tomtpå plats omkring ett befintligt fritidshus av relativt god standard. Som utfartsväg nyttjas redan en ägoväg som även begagnas av fastighetsägaren för jordbrukskörslor och transporter till och från fastighetens sommarladugård norr om fritidshuset. Vägen är av god beskaffenhet med tillfredsställande linjeföring varför det ej finns anledning att slopa den som utfartsväg för fritidsbebyggelsen. Ytterligare bebyggelse väster om bäcken är olämplig med hänsyn till insyn och störningar från riksvägen samt behovet av byggnadsfri strand.

Byggnadsområdenas utformning på Gåsnäs 2:3 har påverkats av fastighetsägarnas avvisande hållning till planeringen. Med hänsyn till den befintliga bebyggelsen har det dock ansetts vara ett oeftergivligt krav ur plansynpunkt att delar av fastigheten intages i planen och befintliga tomtpå platser med byggnadsrätt.

BESKRIVNING

20.11.1970

Dnr Y3 57, 59/70

Ur plansynpunkt har det ansetts önskvärt att fritidshuset på Gåsnäs 3:1 inordnas i planförslaget. Huset är av god kvalitet. Tomtplatsen har för närvarande tillfart från gåsnäshållet.

Bye 2:19 utgör en halvö bevuxen med skog och bebyggd med fritidshus. Ytterligare bebyggelse är ej önskvärd.

Parkerings-
platser och
specialområden

I nordvästra plandelen avsättes ett specialområde för småbåtshamn avsett förutom för fastlandsbebyggelsen även för tomtplatserna på holmarna. Ur båtsportssynpunkt är Storsjön en relativt liten sjö och endast enklare eller mindre båtar användes. Något krav på anläggning av större bryggor kan därför knappast ställas.

För östra plandelen föreslås två områden för småbåtshamn. Stranden är relativt långgrund varför mindre bryggor erfordras. Dessa blir dock ej särskilt vidlyftiga och kan anläggas för en ringa kostnad av dem som ämnar nyttja båtplatserna.

En parkeringsplats för bebyggelsen på holmarna finns redan sydväst om Bye 1:15. Denna avser att bibehållas och utvidgas. Inom östra plandelen har en mindre parkeringsplats utlagts för båthamnens och badplatsens behov. I övrigt torde parkeringsplatser ordnas inom eller intill varje tomplats.

Allmän mark

Goda förutsättningar finns att på flera ställen ha badplatser. Väl lämpad för gemensamt bad är stranden norr om Bye 2:8. Lekplats och bollplan kan utan större svårighet och kostnad ordnas på åkern öster om Bye 1:24 norr om järnvägen samt mellan tomtraderna inom nordvästra plandelen.

Vattenförsörj-
ning och avlopp

I samband med planarbetet har särskild utredning verkställts rörande planområdets vattenförsörjning och avlopp. Enligt denna förutsättes vattenförsörjningen för exploateringsområdena ordnad genom anläggande av vattentäkter och distributionsledningar genom exploatörernas försorg. Sommaravlopp från kök och tvättrum avses att infiltreras i marken genom anordnande av enskilda infiltrationsanläggningar på eller invid varje tomplats.

Ansvars- och
kostnadsför-
delning

PLANGENOMFÖRANDE

Som tidigare nämnts skall varje exploatör svara för att föreslagna anordningar beträffande vattenförsörjningen kommer tillstånd. Vidare skall exploatörerna anlägga föreslagna lokalvägar och beträffande nordvästra plandelen jämväl förbättra anslutningen vid riksvägen. Då denna väg kommer att få ökad trafikintensitet jämfört med nuläget bör den ca 120 meter väster om utfartsvägen belägna ägovägsanslutningen i fortsättningen ej nyttjas.

De föreslagna men ej anlagda lokalvägarna betjänar så gott som enbart nybebyggelse på Bye 1:16 och 2:14.

BESKRIVNING

20.11.1970

Dnr Y3 57,59/70

Det är därför helt motiverat att respektive exploatör ensam svarar för deras anläggande. Även den tidigare omnämnda anslutningsförbättringen vid riksvägen aktualiseras av exploatering och kostnader för förbättringen bör för den skull helt stanna på exploatören. Beträffande vattenförsörjningsanläggningarna är förhållandet något annorlunda enär dessa även är till nytta för befintlig bebyggelse antingen denna är belägen på arrenderade tomtplatser eller på färdigbildade fastigheter. Det får därför ej anses obilligt att ägare till hus å ofri grund och avstyckade fastigheter deltar i kostnaderna för anläggningarnas utförande, underhåll, och drift. Avgörandet av dessa frågor och bestämmandet av delaktighetsgrunden i gemenskapen göres enklast genom förrättning enligt logen om gemensamhetsanläggningar. Vid delaktighetsberäkningen bör andelen för exploateringsfastigheterna bestämmas i förhållande till det antal obebyggda tomtplatser som illustrerats på planförslaget och som kan anses ha nytta av resp. anläggning. Hinder möter ej att ålägga fastighet eller hus å ofri grund utanför planförslaget delaktighet i gemensamhetsanläggning därest fastigheten eller huset har nytta av anläggningen. Genom förrättningen tillskapas huvudman för anläggningarnas underhåll och skötsel.

I avvaktan på att föreslagna vattenförsörjningsanläggningar och lokalvägar utföres föreslås att i samband med planens fastställande förordnande enligt 110 § andra stycket byggnadslagen meddelas för de inom planområdet belägna delarna av Bye 1:16 och 2:14.

Förordnande
enligt 113 §
byggnadslagen

Enligt planförfattarens mening bör vid planens fastställande förordnande meddelas jämlikt 113 § byggnadslagen beträffande byggnadslagen viss obebyggd mark i anslutning till exploateringsområdena och på Norra Byeholmen. Förslag till sådant förordnande redovisas på särskild karta och har godkänts av berörda markägare.

SAMRÅD

Vid planens utarbetande har samråd bl.a. skett med vissa mark- och husägare samt stadsarkitekten i Hässjö kommun (Hedström) och i Härnösands stad (Isander). Av kommunföreträdarna framförda önskemål om planens utformning har beaktats även som de synpunkter som anlagts på planområdets avgränsning åt öster på Gåsnäs 2:3. Vid samråd med Härnösands stads gatukontor (Steen) har den föreslagna behandlingen av va-frågor inom stadens del av planen godtagits.

Länsarkitekten (Åström) och länsläkaren (Ehinger och Håkansson) har framfört önskemål om reducering av det ursprungliga förslagets redovisning av byggnadsmark inom nordvästra plandelen närmast riksvägen. Dessa liksom övriga av länsarkitekten framförda önskemål har beaktats.

BESKRIVNING

20.11.1970

Dnr Y3 57,5970

Vägförvaltningen (Öhman och Sandberg) har godtagit förslaget och redovisade anslutningsändringar mot riksvägen inom nordvästra plandelen.

Hänsyn har tagits till de vid samråd med länsstyrelsens naturvårdssektion (Granath, Norén och Fözö) framförda synpunkterna beträffande va-frågornas lösning och dispositionen av strandområdena med hänsyn till byggnadslagens och naturvårdslagens skyddsmöjligheter.

Anders Hjelmér

LANTMÄTERIET
Tekniska sektionen
Härnösand
Im T Algrim

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

20.11.1970

Dnr Y3 57,5970

Förslag till utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom Bye i Hässjö socken och kommun och Gåsnäs i Häggdånger, Härnösands stad

1§ BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Specialområde

Med Th betecknat område får användas endast för hamnändamål och därmed samhörigt ändamål och får bebyggas endast med härför erforderliga bryggor.

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än med mindre bryggor för tillgodoseende av badmöjligheter.

2§ MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får ej bebyggas.

3§ BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

4§ ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

Å tomtplats inom med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Huvudbyggnad får icke upptaga större areal än 80 m² och uthus eller annan gårdsbyggnad icke större areal än 20 m².

5 § ANTAL LÄGENHETER

Å med B betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en lägenhet.

Medgivet friliggande uthus får icke inredas för bostadsändamål.

6§ BYGGNADS HÖJD

Å med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter och friliggande uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

7 § TAKLUTNING

Byggnads yttertak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.

Anders Hjelmér