

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING

1973-10-17

Dnr Y3 61/71

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på del av Ulvvik 1:34 m.fl. i Säbrå, Härnösands kommun, Västernorrlands län.

- Uppdraget Byggnadsplaneförslaget har upprättats på uppdrag av Rudolf Ramström och Ture Harlin såsom ägare till Ulvvik 1:25 resp Ulvvik 1:34.
- Grundkartan Grundkartan har upprättats i standardklass III av Härnösands lantmäteridistrikt. Med hänsyn till de regelbundna lutningsförhållandena inom planområdet har höjdmätningen verkstälts på enklast möjliga sätt varför detaljnoggrannheten i höjd kurvorna är mindre god.

#### Befintliga förhållanden

- Planområdets läge Planområdet är beläget vid Älandsfjärden inom den östra delen av Ulvviks by. Avståndet från Härnösand är bilvägen ungefär 13 km.
- Planområdets gränser Förutom mot Ulvvik 1:34 gränsar planområdet - räknat med urs från norr till väster - mot Ulvvik 6:10, 6:15, Älandsfjärden, samfälligheten litt b, Ulvvik 2:20, 2:14, samfälligheten litt a och Ulvvik 2:14.
- Vägnät Från länsväg 727 leder två enskilda vägar fram till planområdet.
- Terrängbeskrivning Planområdet består av en söderslutning ner mot Älandsfjärden. Området som är bevuxet med granskog har ett mycket vackert läge.
- Fasta fornlämningar Inom östra plandelen finns en fast fornlämning.
- Bebyggelse Inom planområdet finns sex avstyckade och bebyggda fritidsfastigheter. Härjämte finns fem fritidshus på ofri grund.
- Fastighetsförhållanden Planområdet omfattar del av Ulvvik 1:34 samt Ulvvik 1:25, 1:43, 1:45 – 1:49 och del av samfälligheten litt a.
- Byggnadsreglerande bestämmelser För planområdet gäller dels utomplansbestämmelser, dels strandskyddsförordnanden enligt 15 och 15 a §§ naturvårdslagen.

#### Byggnadsplaneförslaget

- Lokaliseringsfrågan Planområdet har bedömts lämpligt för tätare fritidsbebyggelse enligt en av Härnösands lantmäteridistrikt år 1968 på

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Härnösands lantmäteridistrikt

## BESKRIVNING

1973-10-17

Dnr Y3 61/71

uppdrag av dåvarande Säbrå kommun upprättad översiktsplan. Byggnadsnämnden har behandlat lokaliseringsfrågan 1972-08-23 § 440 och därvid tillstyrkt den nu aktuella planläggningen under vissa villkor, se bilaga.

Planområdets omfattning

Planområdet omfattar totalt ca 10,2 hektar, varav ca 8,6 hektar utgöres av land och ca 1,6 hektar av vattenområde i Ålandsfjärden.

Vägnät och anslutningar till allmän väg

I planförslaget redovisas endast en ny bilväg, nämligen inom den östra delen av Ulvik 1:34. Den nya vägen har en längd av ca 340 meter. Någon bilvägsförbindelse omedelbart norr om Ulvik 1:48 och 1:49 mellan den östra och västra plandelen har icke föreslagits, detta för undvikande av störande genomfartstrafik.

Utfarten från den västra plandelen skall ske via befintlig enskild väg, som ansluter till länsväg 727 vid Ulvik 6:12. Vägförvaltningen har förklarat sig icke ha något att invända mot anslutningen, se bilaga.

Även utfarten från den östra plandelen sker via befintlig enskild väg fram till länsväg 727. Den nuvarande anslutningen jämte anslutningen för vägen mellan Ulvik 6:20 och 6:23 har mycket låg standard. I samråd med vägförvaltningen har föreslagits en ny anslutning omedelbart väster om Ulvik 6:24, se bifogade planutredning. Byggnadsplaneförslaget innebär att ytterligare två tomtplatser kommer att utnyttja befintlig anslutning. Trafikintensiteten kommer därigenom att öka, dock i så obetydlig omfattning att vägförvaltningen icke ansett sig kunna kräva att den föreslagna nya anslutningen anlägges i samband med exploateringen av planområdet.

Byggnadsområden

I förslaget redovisas nio obebyggda tomtplatser. Befintliga och bebyggelse fritidsfastigheter liksom befintliga fritidshus på ofri grund har inordnats i byggnadskvarter. Med tanke på de delvis besvärliga terrängförhållandena har de föreslagna byggnadslägena detaljstuderats på marken i samband med planutformningen.

Planförslaget omfattar totalt 20 tomtplatser med en genomsnittlig areal av ca 1 500 m<sup>2</sup>. Arealen byggnadsmark utgör ca 35 % av planområdets totala landareal.

Specialområden

Två specialområden har föreslagits, nämligen, ett Sv-område för den nyanlagda vattentäkten och ett Th-område för det strandavsnitt av Ålandsfjärden som redan nu används som hamnområde för småbåtar.

Byggnadsplanebestämmelser

Byggnadsplanebestämmelserna har utformats i samråd med stadsarkitekten och ansluter sig till vad som är praxis inom kommunen.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Härnösands lantmäteridistrikt

## BESKRIVNING

1973-10-17

Dnr Y3 61/71

- Planutredning Byggnadsnämnden har i sitt ställningstagande till lokaliseringen av planområdet uttalat att byggnadsplaneförslaget skall åtföljas av en planutredning för den angränsande fritidsbebyggelsen.
- Öster om planområdet finns fjorton bebyggda fritidsfastigheter. Av dessa utgör sex stycken strandfastigheter som tagit i anspråk nästan all den strand som finns inom området. De kvarvarande fria strandpartierna är av så ringa omfattning att förutsättningar saknas för en förtätning av fritidsbebyggelsen inom detta område. I planutredningen redovisas sålunda med vissa smärre gränsjusteringar endast befintliga fritidsfastigheter såsom byggnadsmark. Vidare redovisas ett förslag till lösning av utfartsfrågan till allmän väg och till internt vägnät. Se bilaga.
- Vattenförsörjning Försörjningen av hushållsvatten inom planområdet skall ske från en nyanlagd vattentäkt belägen inom det föreslagna Sv-området på Ulvvik 1:34. Vattenkvaliteten har analyserats och från hälsovårdsnämnden har uttalats att vattnet kan anses acceptabelt för sitt ändamål, se bilagda yttrande.
- Enligt borrhålsintyg, se bilaga, har brunnen en kapacitet av ca 3 000 timliter motsvarande 72 000 dygnsliter. Vid kontinuerlig drift får man räkna med lägre kapacitet, men även om denna skulle uppgå till endast en fjärdedel av den ovan angivna blir vattenmängden 18 000 dygnsliter. Med en vattenförbrukning av 300 liter per dygn och hushåll kan brunnen sålunda försörja 60 hushåll, vilket är mer än tillräckligt i det här fallet.
- Genom servitutsavtal har rätten för de nya tomtplatserna på Ulvvik 1:25 att använda vattentäkten tryggats, se bilaga.
- Avlopp Avloppsfrågorna skall lösas genom markinfiltration på de enskilda tomtplatserna. Bitr gatuchefen Rolf Steen har efter besiktning på platsen förklarat att möjligheterna till infiltration är goda.
- Den föreslagna nya bebyggelsen är belägen ovanför Ulvvik 1:43, 1:45, 1:48 och 1:49. På dessa fastigheter finns egna brunnar, vars vatten efter analys konstaterats vara tjänligt för hushållsbruk. Hälsovårdsnämnden har uttalat att viss risk finns för att brunnarna kan förorenas av avloppsvattnet från den blivande bebyggelsen ovanför och att det därför är angeläget att ägarna till berörda fastigheter får en tryggad rätt att ansluta till den nya vattentäkten på Ulvvik 1:34. Denna fråga har lösts genom särskild servitutsupplåtelse, se bilaga.
- Sophämtning I omedelbar anslutning till planområdet på Ulvvik 2:14 finns en kommunal skopstation för uppsamling av sopor.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING

1973-10-17

Dnr Y3 61/71

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Enligt planförfattarens mening bör vid byggnadsplaneförslagets fastställande förordnande meddelas jämlikt 113 § byggnadslagen beträffande all obebyggd allmän platsmark inom Ulvvik 1:25 och 1:34.

Exploateringsavtal och förordnande enligt 110 § andra stycket byggnadslagen

För den östra delen av planområdet är vägnätet i allt väsentligt redan utbyggt. För den västra plandelen erfordras nybyggnad av ca 340 meter bilväg. Härjämte torde erfordras en viss upprustning av tillfartsvägen från länsväg 727.

Den för området gemensamma vattentäkten finns redan anlagd, men skall kompletteras med hydroforanläggning och huvudvattenledningssystem.

För exploateringen av plandelen inom Ulvvik 1:25 erfordras inga nya anläggningar. Väg finns redan och vattenfrågan skall lösas genom anslutning till vattentäkten på Ulvvik 1:34. Något exploateringsavtal mellan kommunen och ägarna till Ulvvik 1:25 erfordras därför ej.

För exploateringen inom Ulvvik 1:34 krävs nyanläggning vars utförande bör regleras genom exploateringsavtal med kommunen. Förslag till sådant avtal bifogas.

Enligt planförfattarens uppfattning bör vid planförslagets fastställande förordnande meddelas enligt 110 § andra stycket byggnadslagen. Härigenom skapas ytterligare garantier för att plangenomförandet sker på ett ändamålsenligt sätt.

Samråd

Yttrande i planärendet har avgivits av vägförvaltningen och landsantikvarien. Under planarbetets gång har samråd ägt rum med stadsarkitekt Hj Isander, bitr gatuchefen R Steen, byråföreståndare F Persson, bitr länsarkitekt B Linnarsson och ing T Björklund.

I tjänsten  
Per Olof Sjödel  
distriktslantmätare

1973-10-17

Dnr Y3 61/71

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på del av Ulvvik 1:34 m fl i Säbrå,  
Härnösands kommun, Västernorrlands län

---

1 § Byggnadsområdets användning

- Mom 1 Med B betecknat område får användas endast för bostadsbebyggelse (fritidsbebyggelse).
- Mom 2 Å med Sv betecknat område får endast utföras anordningar som har samband med utnyttjande av vattentäkt.
- Mom 3 Med Th betecknat område får användas endast för hamnändamål för fritidsbåtar och får bebyggas endast med härför erforderliga bryggor och båthus. Bostadsutrymmen eller sovplatser får icke här anordnas.
- Mom 4. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas. Inom området må dock för badmöjligheternas tillgodoseende erforderligt antal badbryggor uppföras.
- Mom 5 Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre båtbyggnader.

2 § Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § Byggnadssätt

Med B betecknat område får bebyggas endast med fristående hus.

4 § Tomtplats storlek

Tomtplats får icke givas mindre areal än 1 200 m<sup>2</sup>. I undantagsfall får byggnadsnämnden där det är betingat av befintlig bebyggelse medge mindre areal dock lägst 800 m<sup>2</sup>.

Undantages? /B.L.

5 § Byggnadsyta å tomtplats

Å tomtplats får huvudbyggnad jämte ev flygelbyggnader icke upptaga större areal än 80 m<sup>2</sup> samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m<sup>2</sup>.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Härnösands lantmäteridistrikt

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1973-10-17

Dnr Y3 61/71

6 §     Byggnads höjd

Huvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

I tjänsten

Per Olof Sjödel  
distriktslantmätare