

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING

1975-04-04

Dnr Y3 148/73

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på Antjärn 2:9, 2:19 m fl i
Häggdånger, Härnösands kommun, Västernorrlands län

Uppdraget Byggnadsplaneförslaget har upprättats på uppdrag av Byggnad AB Lennart Gustafsson såsom ägare till Antjärn 2:9, 2:19 och berörda delar av Antjärn 2:18 och 9:1.

Grundkartan Grundkartan har upprättats i standardklass III av Härnösand lantmäteridistrikt år 1974.

Befintliga förhållanden

Planområdets läge Planområdet är beläget vid östra änden av Häggsjön. Avståndet längs bilväg från Härnösand är ca 15 km.

Planområdets gränser Planområdet gränsar - räknat medurs från norr till väster - mot Antjärn 2:18, samfällad mark till Antjärns by, Antjärn 1:3, 1:23, 2:21, 2:20, 2:18, 5:19, 5:14, 5:20, 10:1, 5:21, 10:1, 5:23, 10:1 och Häggsjö 1:50, 1:27, 3:6, 3:2 och Mark 1:7 i Säbrå socken.

Gällande planer och bestämmelser I en av Härnösands lantmäteridistrikt år 1968 på uppdrag av dåvarande Säbrå kommun upprättad översiktsplan för fritidsbebyggelse är del av planområdet redovisat såsom lämpligt för tätare fritidsbebyggelse. I övrigt gäller för området utomplansbestämmelser och provisoriskt strandskyddsförordnande.

Terrängförhållanden Planområdet består huvudsakligen av en måttligt kuperad söderslutning ner mot Häggsjön. Partiet sydost om huvudbyggnaden på Antjärn 2:19 och nedanför Antjärn 2:24 består av åker. I övrigt består planområdet av skogsmark, som nyligen varit föremål för omfattande avverkning. Rent allmänt kan sägas att området har ett högt och mycket vackert läge och är väl lämpat för fritidsbebyggelse.

Fasta fornlämningar Enligt uppgift från landsantikvarien, se bilaga, finns det icke några fasta fornlämningar inom området.

Rådande fastighetsförhållanden Planområdet omfattar fastigheterna Antjärn 2:9, 2:19, 2:23 och 2:24 samt delar av Antjärn 9:1, 2:18 och samfällad mark till Antjärn 1:3 m fl. Antjärn 2:9 och 2:19 har tidigare utgjort ett torp, men har sedan lång tid tillbaka använts huvudsakligen för fritidsändamål. Antjärn 2:23 och 2:24 utgör fritidsfastigheter. Antjärn 9:1 och 2:18 utgör jordbruksfastigheter. Några utarrenderade tomtplatser finns icke inom planområdet.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING

1975-04-04

Dnr Y3 148/73

Befintlig be-
byggelse

Antjärn 2:19, 2:23 och 2:24 är bebyggda med fritidshus. I övrigt finns icke någon bebyggelse inom planområdet.

Planförslaget

Lokaliserings-
frågan

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1973-10-24 § 617 medgivit att området planlägges för fritidsbebyggelse.

Planområdets om-
fattning

Planområdet omfattar totalt ca 32 hektar, varav ca 23 hektar utgöres av land och ca 9 hektar av vattenområde i Häggsjön.

Vägnät

Planområdet gränsar i sydost mot en enskild väg som har god standard och som sköts av kommunen. Avståndet längs denna väg fram till allmän väg är ca 3 km. Den befintliga huvudvägen genom området föreslås delvis ändras till den sträckning som redovisas på byggnadsplanekartan. Vägen har en längd av ca 850 meter. Vägsträckningen har undersökts genom provstakning i terrängen. Bivägarnas sammanlagda längd uppgår till ca 700 meter. Vid utformningen av vägnätet har målsättningen varit att åstadkomma en viss trafikdifferentiering. Utfart direkt till huvudvägen behöver sålunda endast ske från fyra tomtplatser. De övriga tomtplatserna får sina utfarter via bivägarna.

Några parkeringsplatser har icke redovisats i planförslaget. Terrängförhållandena på de enskilda tomtplatserna är så goda och utrymmena mellan byggnadskvarteren så väl tilltagna (ca 14 meter) att besöksparkering bör kunna ske på tomtplatserna eller i anslutning därtill.

Grustäktplan

Länsstyrelsen har 1974-11-19 (dnr 11.125-3783-74) lämnat tillstånd till grustäkt inom ett mindre område beläget omedelbart sydväst om Antjärn 2:23, se bilaga. Tillståndet gäller under år 1975 och täkten är avsedd att utnyttjas när vägarna inom området skall byggas.

Byggnadsområden

Planområdets strand mot Häggsjön har en längd av ca 1100 och bebyggelse meter. Principen vid planutformningen har varit att ett brett parti längs stranden skall hållas fritt från bebyggelse och att någon bebyggelse ej heller skall lokaliseras till de öppna åkerpartierna. Bebyggelsen föreslås grupperad i fjorton relativt små byggnadskvarter skilda åt av vägar och parkstråk.

Antjärn 2:23 utgör en bebyggd fritidsfastighet och har en areal av ca 9000 m². Fastigheten gränsar mot Häggsjön. Underhandlingar har förts med markägaren angående planutformningen. Planförfattaren har därvid försökt få till stånd en gångled över fastigheten längs stranden, antingen i form av ett "grönstråk" eller i form av servitutsrätt till gångväg till förmån för de blivande fastigheterna inom planområdet. Markägaren har emellertid icke velat medverka till att någon sådan vägförbindelse kommer till stånd.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING

1975-04-04

Dnr Y3 148/73

Fastigheten föreslås bli utökad så att en bagarstuga och fastighetens brunn kommer innanför de egna gränserna. Den byggbara delen av fastigheten har utformats med tanke på att fastighetens ägare skall ha plats att uppföra en ny huvudbyggnad med den storlek som planbestämmelserna medger. Enligt planförfattarens mening utgör fastigheten en exklusiv fritidsfastighet som icke bör exploateras utan förbli odelad till dess genom planändring eller på annat sätt strandpartiet göres tillgängligt för allmänheten och de boende inom området

För huvudbyggnaden och uthusen på Antjärn 2:19 har föreslagits en tomtplats med en areal av ca 7000 m². Storleken är betingad av byggnadernas stil och storlek. Enligt planförfattarens uppfattning bör tomtplatsen icke delas.

I planförslaget finns redovisat hur byggnadskvarteren lämpligen bör indelas i tomter. Denna indelning bör i huvudsak följas vid fastighetsbildningen då de tekniska anordningarna inom planområdet kommer att anpassas till det antal tomtplatser som redovisas i planförslaget.

Föreslagen ut-
nyttjandegrad

Planområdets landareal uppgår som tidigare angivits till ca 23 hektar. Arealen byggnadsmark uppgår till ca 7,1 hektar motsvarande ca 31 % av landarealen. Antjärn 2:23 föreslås få en areal av ca 10800 m² och tomtplatsen till byggnaderna på Antjärn 2:19 en areal av 7000 m². Medelarealen för de övriga tomtplatserna - 32 stycken - är ca 1700 m² och tomtplatsernas storlek varierar mellan 1450 och 2000 m².

Byggnadsplanebe-
stämmelser

Planbestämmelserna har utformats efter samråd med länsstyrelsens planenhet (Eva Mill) varvid beaktats att permanent bosättning inom planområdet i görligaste mån skall förhindras.

Badplatser och
båtplatser

Inom planområdet föreslås två badplatser och tre områden för båtbygggor.

Specialområden

Tre specialområden har föreslagits, nämligen ett Sv-område för den nyanlagda vattentäkten, ett Rh-område avsett för båtuppläggning, båthus och sjöbodar och ett Sh-område avsett att utnyttjas för den gemensamma hanteringen av hushållssopor inom området. Sh-området har utlagts på begäran av Härnösands Industriverk.

Allmän mark
parkmark

Arealen allmän plats uppgår till ca 16 hektar. Tre områden avsedda för enklare bollspel har föreslagits där terrängen är någorlunda plan och lämpad för ändamålet.

Exploatören äger Antjärn 2:9 och 2:19 och har genom köpe- och fastighetsregleringsavtal förvärvat även de delar av Antjärn 2:18 och 9:1 som ingår i planområdet. Enligt planförfattarens mening bör all obebyggd platsmark inom de

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösande lantmäteridistrikt

BESKRIVNING

1975-04-04

Dnr Y3 148/73

nämnda fastigheterna omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Den samfällda vägmarken inom området kommer genom fastighetsbildningsåtgärder antingen att tillföras exploatörens fastigheter eller att förläggas till huvudvägen genom området. Den samfällda vägmarken behöver därför icke omfattas av det ovan angivna förordnandet då den ändå kommer att bli tillgänglig för fastigheterna inom området.

Vattenförsörjning
och avlopp

I särskild utredning verkställd av byggmästare Lennart Gustafsson redovisas hur vatten- och avloppsfrågorna skall lösas.

Antjärn 2:24 utnyttjar en brunn belägen på den del av Antjärn 9:1 som ingår i planområdet. Någon formell rätt till denna brunn finns icke för Antjärn 2:24. Då brunnen kommer att bli belägen på byggnadsmark bör fastighetens vattenförsörjning tillgodoses på annat sätt. Exploatören har därför i exploateringsavtalet medgivit att ägaren till Antjärn 2:24 kostnadsfritt får ansluta till det blivande vattenförsörjningssystemet inom området.

Elektrifiering

Planområdet ligger inom den del av Härnösands kommun där Bålforsens Kraft AB svarar för eldistributionen. Bolaget har - efter att ha tagit del av planförslaget - meddelat att planutformningen icke lägger hinder i vägen för områdets elektrifiering.

Gemensamma anläggningar m m

Följande anordningar och angelägenheter kommer att bli gemensamma för samtliga fastigheter eller vissa grupper av fastigheter inom planområdet.

- 1 Vägsystemet
- 2 Vattenförsörjningssystemet
- 3 Avloppssystemen
- 4 Anläggningen för hantering av hushållssopor (sopsäckställ)
- 5 Bad- och båtbygggar
- 6 Skötseln av parkmarken med de där belägna bad- och båt platserna samt bollplanerna.

Anläggningarna har så stor omfattning att de bör omfattas av en gemensamhetsanläggning# som inrättas enligt anläggningslagen och som förvaltas av en samfällighetsförening.

Exploateringsavtal och förordnande enligt 110 § 2 st BL

Nyanläggningarna inom planområdet är omfattande och det har bedömts erforderligt att ett särskilt exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören. Förslag till sådant avtal bifogas.

Enligt planförfattarens mening bör vid planförslagets fastställande förordnande meddelas enligt 110 § andra stycket byggnadslagen i avvaktan på att vägar, vattenförsörjning och avlopp ordnas i erforderlig mån.

Samråd

Yttrande i planärendet har avgivits av landsantikvarien.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING

1975-04-04

Dnr Y3 148/73

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med stadsarkitekt Hj Isander, bitr gatuchofen Rolf Steen, byråföreståndare Folk Persson och informations-sekreterare Thomas Åström. Planutformningen har föredragits vid länsstyrelsens principalsamråd 1974-11-18.

Planutformningen m m har även diskuterats med exploatören och med ägarna till Antjärn 2:23 och 2:24. Kopia av byggnadsplane-kartan har under hand tillställts ägaren av Antjärn 5:20.

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare

TILLÄGG

1975-08-20

Huvudbyggnaden på Antjärn 2119 har numera rivits sedan det visat sig att den icke kunde renoveras på grund av omfattande rötskador m m. Exploatören har för avsikt att i stället uppföra ett fritidshus av den storlek som byggnadsplane-bestämmelserna medger på den plats där huvudbyggnaden tidigare varit belägen. Att exploatören vill bibehålla det gamla husläget hänger bl a samman med att befintliga trädgårdsanläggningar är anpassade till det husläget. Då nybyggnaden kommer att bli betydligt mindre än den gamla byggnaden har även den föreslagna tomtplatsen minskats och uppgår nu till ca 5000 m².

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1975-04-04

Dnr Y3 148/73

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på Antjärn 2:9, 2:19 m fl i Häggdånger,
Härnösands kommun, Västernorrlands län

1 §

Byggnadsplaneområdets användning

B y g g n a d s m a r k

Med B betecknat område får användas endast för bostadsbebyggelse som äger samband med friluftsliv (fritidsbebyggelse)

S p e c i a l o m r å d e n

Med Rh betecknat område får användas endast såsom småbåtshamn för fritidsbåtar och får bebyggas endast med härför erforderliga bryggor, båthus och sjöbodar. Bostadsutrymmen eller sovplatser får icke här anordnas.

Å med Sv betecknat område får endast utföras anordningar som har samband med utnyttjande av vattentäkt.

Å med Sh betecknat område får endast uppföras byggnad eller utföras anordning som har samband med hantering av hushållssopor.

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bad- eller båtbyggor.

2 §

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas Utan hinder härav får uthus och dylika mindre byggnader uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande.

3§

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar

å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1975-04-04

Dnr Y3 148/73

hindrar framdragande och underhåll av underjordiska ledningar.

4§

Byggnadssätt

Med F betecknat område får bebyggas endast med fristående hus.

5§

Byggnadsyta å tomtplats

Å tomtplats får huvudbyggnad jämte eventuella flygelbyggnader icke upptaga större sammanlagd areal än 70 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m².

6§

Våningsantal

Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Byggnad får ej uppföras med källare.

7§

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.

8 §

Taklutning

Tak får icke givas högre lutning mot horisontalplanet än 30°.

9§

Antal lägenheter

Å med F betecknat område får huvudbyggnad ej inrymma mer än en bostadslägenhet.

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare