

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING
1975-04-04

Dnr Y3 135/73

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på Starred 1:49, 1:58 och 1:95 - 1:97 samt del av Starred 1:86 i Stigsjö, Härnösands kommun, Västernorrlands län

Uppdraget Byggnadsplaneförslaget har upprättats på uppdrag av makarna Olof och Edit Sjödin såsom ägare till Starred 1:86.

Grundkartan Grundkartan har upprättats redan år 1968 av Härnösands lantmäteridistrikt. Den har därefter kompletterats med vissa nivåkurvor och åjourförts beträffande bebyggelse och fastighetsindelning.

Befintliga förhållanden

Planområdets läge Planområdet är beläget i Gussjöbygden inom Starreds by och omfattar en udde i Gussjön kallad "Noret". Avståndet till Härnösand är bilvägen ca 25 km. Området återfinns på ekonomiska kartans blad nr 18717 och 18718.

Planområdets gränser Planområdet gränsar i söder mot Starred 1:13 och 1:47 samt i övrigt mot Starred 1:86.

Vägar Från länsväg 725 leder en ca 500 meter lång enskild väg fram till planområdet. Inom planområdet har väg anlagts fram till Starred 1:95.

Terrängbeskrivning Huvuddelen av området består av måttligt kuperad bergbunden skogsmark. Den centrala delen utgöres av åker som icke brukats på senare år. Någon förbuskning har ännu ej skett tack vare att markägarna hittills hållit efter vegetationen.

Fasta fornlämningar Några fasta fornlämningar finns icke inom området enligt uppgift från landsantikvarien, se bilaga.

Bebyggelse Inom området finns fem avstyckade och bebyggda fritidsfastigheter. Några hus på arrenderade tomtplatser finns icke.

Fastighetsförhållanden Planområdet omfattar fastigheterna Starred 1:49, 1:58, 1:95 - 1:97 och del av Starred 1:86.

Byggnadsreglerande bestämmelser Utomplansbestämmelser och strandskyddsförordnande enligt 15 a § naturvårdslagen gäller.

Byggnadsplaneförslaget

Lokaliseringsfrågan Planområdet har bedömts lämpligt för tätare fritidsbebyggelse enligt en av Härnösands lantmäteridistrikt år 1968 på uppdrag av dåvarande Säbrå kommun upprättad översiktsplan. Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1975-02-19, se bilaga, tillstyrkt den nu aktuella planläggningen.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING 2
1975-04-04

Dnr Y3 135/73

Planområdets omfattning	Planområdet innehåller totalt ca 12,0 hektar, varav land 8,5 hektar och vattenområde 3,5 hektar.
Vägnät	Den befintliga vägen inom området behöver byggas ut endast med två mindre vägar med en sammanlagd längd av 150 meter. Någon särskild parkeringsplats för gästparkering behövs icke eftersom terrängen utefter vägarna är lätt och medger biluppställning på ett flertal för ändamålet naturliga platser.
Byggnadsområden och bebyggelse	I förslaget redovisas sammanlagt 14 tomtplatser varav 5 redan är bebyggda. Totalarealen byggnadsmark uppgår till ca 2,9 hektar motsvarande 34 % av planområdets fastmarksareal. Den sammanlagda arealen för de obebyggda tomtplatserna uppgår till ca 1,64 ha, vilket innebär en medelareal per tomtplats av 1800 m ² . Denna tomtplatsstorlek har bedömts erforderlig för att avloppsfrågan skall kunna lösas genom markinfiltration på resp. tomtplats. På Starred 1:49 har på ägarens begäran föreslagits endast en tomtplats.
Byggnadsplanebestämmelser	Byggnadsplanebestämmelserna har utformats i samråd med stadsarkitekten och ansluter sig till vad som är praxis inom kommunen.
Vattenförsörjning	Inom den del av kommunen där planområdet är beläget svarar kommunen för vattenförsörjningen. Enligt särskilt avtal med kommunen, se bilagda kopia, äger makarna Sjödin rätt att utan att erlagga anslutningsavgift anordna två tappställen inom området. Dessa tappställen har redan anlagts. Lägena framgår av den bilagda vatten- och avloppsplanen. Det kommunala vattenförsörjningssystemet har en dålig kapacitet. Kommunen har emellertid för avsikt att förbättra själva vattentäkten och att förse samtliga anslutna fastigheter med vattenmätare. Dessa åtgärder, för vilka anslag redan beviljats beräknas ge till resultat en betydande förbättring av vattenförsörjningsförhållandena. Utdrag ur hälsovårdsnämndens protokoll 1975-03-25 och skrivelse från länsstyrelsens naturvårdsenhet bifogas.
Avlopp	Avloppsfrågan skall lösas genom markinfiltration på de enskilda tomtplatserna. Den bilagda vatten- och avloppsplanen har upprättats 1974-05-21 vid besiktning och samråd på platsen med byrådirektör Carl-Axel Andersson och byråföreståndare Folke Persson. Vid besiktningen konstaterades bl a att inom de för bebyggelse avsedda delarna av planområdet finns ett infiltrationsbart sandlager ca 1,2 meter under markytan. Då WC icke får anslutas till markinfiltrationsanläggningen kommer en sådan lösning på toalettfrågan icke att kunna ske inom området.
Gemensamhetsanläggningar	De anläggningar som kommer att behöva skötas gemensamt av fastighetsägarna inom området består av parkmarken med två naturliga badplatser

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING 3
1975-04-04

Dnr Y3 135/73

och ett båtplatsområde samt utfartsvägen från området. Anläggningarna bör antingen skötas av en på privat väg bildad fastighetsägarförening eller av en på officiell väg bildad anläggningssamfällighet.

Förordnande enligt 113 § BL

Enligt planförfattarens mening bör vid byggnadsplaneförslagets fastställande förordnande meddelas jämlikt 113 § byggnadslagen beträffande all obebyggd allmän platsmark inom Starred 1:86.

Exploateringsavtal och
förordnande enligt 110 §
andra stycket byggnadslagen

De exploateringsåtgärder som krävs inom området är förhållandevis ringa. Vattenfrågan är redan löst genom att två tappställen finns anordnade. Väg finns byggd nästan ända fram till Starred 1:95. Vad som återstår av vägbyggnad är två mindre vägar med en sammanlagd längd av ca 150 meter. Med hänsyn härtill och till att planförslaget endast omfattar 9 obebyggda tomtplatser synes det enligt planförfattarens uppfattning icke erforderligt med något exploateringsavtal under förutsättning att området belägges med nybyggnadsförbud enligt 110 § andra stycket byggnadslagen i avvaktan på att vägar och vattenförsörjning anordnas i erforderlig mån.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med stadsarkitekt Hjalmar Isander, bitr gatuchefen Rolf Steen, byråföreståndare Folke Persson, länsarkitekt Birger Åström, arkitekt Eva Mill och byrådirektör Carl Axel Andersson.

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1975-04-04

Dnr Y3 135/73

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på Starred 1:49, 1:58 och 1:95 - 1:97 samt del av Starred 1:86 i Stigsjö, 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 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.

3 § Byggnadssätt

Med B betecknat område får bebyggas endast med fristående hus.

4 § Byggnadsyta å tomtplats

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

5 § Våningsantal

Å med B betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Byggnad får uppföras endast utan källare.

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.

7 § Taklutning

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

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1975-04-04

Dnr Y3 135/73

8 § Antal lägenheter

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

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare