

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING
1977-12-19

1 (4)
Dnr Y3 38/76

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Rogsta 7:1 m fl i
Häggdånger, Härnösands kommun

Uppdraget	Byggnadsplaneförslaget har upprättats på uppdrag av Rune och Gunhild Edholm såsom ägare till Rogsta 7:1.
Grundkartan	Grundkartan har upprättats av Härnösands lantmäteridistrikt år 1977 genom kopiering och komplettering av befintligt kartmaterial. Stommätningen har utförts i mätklass III och detaljmätningen i mätklass IV.
<u>Befintliga förhållanden</u>	
Planområdets läge	Planområdet ligger i anslutning till Bottenhavet ca 1 km väster om Svenskärs fiskeläge. Avståndet från Härnösand längs bilväg är ca 22 km.
Planområdets gränser	Planområdet består av två delar. Den östra delen gränsar från öster till norr räknat - mot Rogsta 6:1, 1:3 och 3:4, 2:6 och 3:3 samt 7:1 . Den västra delen gränsar – från öster till norr räknat - mot Rogsta 7:1, 7:17, 7:31, 7:29 samt 2:6 och 3:3.
Gällande planer och bestämmelser	För den del av Rogsta 7:1 som ligger närmast havet gäller två byggnadsplaner för fritidsbebyggelse. De har fastställts 1966-06-17 och 1972-09-29. I övrigt gäller utomplansbestämmelser samt strandskyddsförordnande för de icke planlagda delarna närmast havet.
Terrängförhållanden	Planområdet omfattar skogsmark med inslag av berg i dagen. Terrängen är måttligt kuperad och lutar förhållandevis svagt ner mot havet.
Fasta fornlämningar	Enligt ekonomiska kartan finns det icke några fasta fornlämningar inom planområdet eller i dess omedelbara närhet
Fastighetsförhållanden	Planområdet är beläget på fastigheterna Rogsta 7:1, 1:3 och 3:4, 2:6 och 3:3 samt 7:29. Några utarrenderade tomtplatser finns icke inom planområdet.
Bebyggelse	Den enda bebyggelse som finns inom området är en mindre byggnad inrymmande den hydroforanläggning som utgör en del av vattenförsörjningssystemet för det befintliga planområdet

Planförslaget

Lokaliseringsfrågan	Planområdet ligger till en del inom område där - enligt den av kommunalfullmäktige 1975-12-11 antagna kommunöversikten - detaljplan finns eller detaljplanearbete pågår. Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1976-02-18 § 49 beslutat att byggnadsplan för det nu aktuella området får upprättas.
---------------------	---

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt.

BESKRIVNING
1977-12-19

2
Dnr Y j 365 /70

Planområdets omfattning	Som tidigare angivits består planområdet av två delar. Den östra delen omfattar ca 1,5 hektar och den västra delen ca 13 hektar.
Vägnät	Vägarna fram till planområdet utgör enskilda vägar med god standard. Statsbidrag utgår till väghållningen. För den västra plandelen, där bebyggelsen skall ligga, föreslås en enda väg med en längd av ca 500 meter. Vägsträckningens lämplighet har kontrollerats genom provstakning i terrängen. Den östra plandelen, som är avsedd endast till park och småbåthamn, är avsedd att nås endast via gångstigar antingen från Svenskårs fiskeläge eller från södra delen av det befintliga planområdet.
Byggnadsområden	Endast den västra plandelen är avsedd att bebyggas. I plan och bebyggelseförslaget föreslås sexton nya tomtplatser. Av dessa är tre förlagda i anslutning till den befintliga bebyggelsen inom det äldre planområdet, medan de övriga är grupperade på fyra kvarter utan anknytning till befintlig bebyggelse. På begäran av berörda markägare har även föreslagits en mindre utökning av Rogsta 7:29. I planförslaget finns redovisat hur byggnadskvarteren lämpligen kan indelas i tomter. Denna indelning bör i huvudsak följas vid fastighetsbildningen eftersom de föreslagna tomtstorlekarna behövs för att avloppsfrågorna inom området skall kunna lösas genom enskilda infiltrationsanläggningar inom varje tomtplats. De föreslagna byggnadslägena har angivits efter provutsättningar i terrängen. Vissa av tomtplatserna omfattar bergpartier som icke bör bebyggas eftersom byggnaderna då skulle få ett alltför framträdande läge. Dessa bergpartier har därför "prickats". Även i övrigt har relativt stora delar av tomtplatserna "prickats", detta för att byggnaderna på varje tomtplats inte skall spridas ut utan om möjligt bilda en sammanhängande grupp .
Föreslagen utnyttjandegrad	Planområdets lindareal uppgår till ca 14 hektar. Arealer byggnadsmark uppgår till ca 3,5 hektar motsvarande ca 25% av landarealen. Genomsnittsarealen för tomtplatserna uppgår till ca 2125 m ² .
Byggnadsplanebestämmelser	Planbestämmelserna har utformats efter samråd med länsstyrelsens planenhet varvid beaktats att permanent bosättning inom planområdet i görligaste mån skall förhindras.
Bad- och båtplatser	Någon barnvänlig badplats finns icke inom eller i planområdets omedelbara närhet. De badande är hänvisade till Svenskårs fiskeläge och framför allt till Svenskåret. För att kunna utnyttja baden där krävs emellertid simkunnighet . Närmaste barnvänliga badplats ligger söder om planområdet vid Glon dit avståndet är ca 1 km längs gångstig. Det befintliga planområdets strand mot havet ligger mycket

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING
1977-12-19

3
Dnr i3 38/76

utsatt för sydostvinden. Någon möjlighet att för rimliga. kostnader ordna en småbåtshamn där finns inte. Markexploatören har emellertid servitutsrätt att för hamnändamål utnyttja det strandparti mot Svenskärssundet och del av det vattenområde som hör till Rogsta 1:3 och 3:4. Det strandpartiet ligger relativt väl skyddat för hårda vindar. Erforderliga bryggor bör på grund av det förhållandevis stora vattendjupet ordnas som flytbryggor. Terrängförhållandena medger inte att någon. bilväg ordnas fram till småbåtshamnen utan förbindelsen dit får i stället ske via den gångstig som sträcker sig från Rogsta 7:8 åt nordost till Svenskårs fiskeläge. Avsikten är att det inom hamnomsrådet skall finnas möjlighet att uppföra gemensamma båthus för förvaring av fiskeredskap, utbordare, flytvästar o dyl.

Specialområden

Två specialområden har föreslagits, nämligen ett Sv-område för den befintliga vattentäkten med tillhörande hydroforbyggnad och ett Sh-område som är avsett att utnyttjas för den gemensamma hanteringen av hushållssopor inom området.

Vattenförsörjning och avlopp

Inom det befintliga planområdet har markexploatören anlagt en vattentäkt omfattande djupborrad brunn, pump samt hydroforhus inrymmande en hydrofor med volymen 1000 liter. Huset har plats för ytterligare en hydrofor med samma volym. Enligt intyg i samband med täktens utförande har brunnen en kapacitet. om 37, 1 minutliter motsvarande 53424 dygnsliter. Enligt uppgift från exploatören är vattentillgången så god att hela kapaciteten för den pump som finns i brunnen kan utnyttjas. Pumpens kapacitet uppgår till 2300 timliter mot svarande 55200 dygnsliter. Med en beräknad vattenåtgång av 500 liter per hushåll och dygn är vattentillgången teoretiskt tillräcklig för 110 hushåll. Täckten utnyttjas även av vissa fastighetsägare i Svenskär. När planområdet är utbyggt kommer ca 50 hushåll att vara anslutna till täkten. Vattentillgången får därför anses vara betryggande Vattenanläggningen har varit i bruk alltsedan 1971 och det finns därför icke anledning att anta att det sedan dess har inträffat några ändrade förhållanden beträffande vattentillgången Vattnets kvalitet har undersökts 1971 och då befunnits god. Enligt analysprotokoll 1975-09-09, se bilaga, rörande bakteriologisk undersökning är vattnet tjänligt. Innan planförslaget antas av kommunfullmäktige skall nya, vattenprov beträffande kvalitet göras genom hälsovårdsbyråns försorg.

De föreslagna byggnadslägena har utmärkts på marken. Besiktning och undersökning angående möjligheterna till maskinfiltration av avloppsvatten har verkställts av planförfattaren tillsammans med hälsovårdschefen F Persson och bitr. gatuchefen R Steen. Därvid har konstaterats att markbeskaffenheten utgörs av svallgrus med goda infiltrationsmöjligheter. På två ställen där tveksamhet har rått angående jordlagrets tjocklek ovan berg har provgrävning verkställts. Den har redan i en tidigare föreslagen tomtplats i det nordligast belägna kvarteret fått utgå. i övrigt har icke funnits anledning till annat antagande än att jordlagrets tidigare tjocklek

FAST FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING
1977-12-19

4
Dnr Y3 38/76

skall vara tillräcklig för infiltration.

Elektrifiering

Planområdet ligger inom den del av Härnösands kommun där AB Härnösands Industriverk svarar för eldistributionen. Enligt uppgift från industriverket (dir Furucrona) bör det icke möta några svårigheter att ordna med områdets elektrifiering

Gemensamma anläggningar

Följande anordningar och angelägenheter komaner att bli gemensamma för samtliga fastigheter eller vissa grupper av fastigheter inom det gamla och det nya planområdet.

- 1 Vägsystemet
- 2 Vattenförsörjningssystemet
- 3 Båthus
- 4 Båtbryggor

Någon fastighetsägarförening finns för närvarande inte. Befintligt vägsystem sköts av Dalund-Svenskärs vägsamfällighet och vattenförsörjningssystemet sköts av exploatören. I framtiden bör vattenförsörjningssystemet omfattas av en gemensamhetsanläggning. Den blivande vägen inom det nya planområdet bör införlivas med Dalund-Svenskärs vägsamfällighet. Bryggor och båthus bör icke ha någon fastighetsanknytning och kan därför anläggas och förvaltas av de boende inom området genom särskild förening. I blivande exploateringsavtal bör intas en bestämmelse enligt vilken exploatören förbinder sig att upplåta dispositionsrätten till hamnområdet till en sådan förening.

Exploateringsavtal och förordnande enligt 110 § andra stycket BL

De nyanläggningar som krävs för att planområdet skall fungera så pass omfattande att ett särskilt exploateringsavtal bör upprättas mellan exploatören och kommuner
Förslag till sådant avtal bifogas.

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

Förordnande enligt 113 § BL

Enligt planförfattarens uppfattning bör all obebyggd allmän platsmark inom Rogsta 7:1 omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadsslagen. Exploatören har i det föreslagna exploateringsavtalet medgivit att sådant förordnande meddelas.

Samråd

Samråd har under planarbetets gång ägt rum med länsstyrelsens planenhet (B Åström och E Mill) och naturvårdsenhet (C A Andersson), stadsarkitekten (E Glud), hälsovårdsbyrån (F Persson och M Höijer), gatukontoret (R Steen) samt med exploatören.

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER 1 (2)
1977-12-19 Dnr Y3 38/76

Förslag till ändring och utvidgning, av byggnadsplanen del av Rogsta m fl i Häggdånger, Härnösand 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 bostadsbyggelse 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 och gemensamma 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 Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för båtbyggor.

2 §

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 §

Byggnadssätt

Med F betecknat område får bebyggas endast med fristående hus.

4 §

Byggnadsyta å tomtplats

Å tomtplats får huvudbyggnad jämte eventuella flygelbyggnader icke upptaga större sammanlagd areal än 70 m² samt uthus

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER
1977-12-19

2
Dnr Y3 38./76

eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m².

5 §

Våningsantal

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

8 §

Antal lägenheter

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

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare