

Stadsägan 372C m fl å Härnön
Härnösands kommun
Västernorrlands län
Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Skärsviken

B E S K R I V N I N G

Förslaget är avfattat på karta (byggnadsplanekarta) och i särskild handling (byggnadsplanebestämmelser) jämte denna beskrivning.

Förslaget åtföljs av:

- bilag. 1 Fastighetsförteckning
- bilag. 2 Skrivelse från planförfattaren till byggnadsnämnden
- bilag. 3 Utdrag ur byggnadsnämndens protokoll
- och 4
- bilag. 5 Vatten- och avloppsplan
- bilag. 6 Förslag till exploateringsavtal

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra delen av Härnön och gränsar i öster mot Bottenhavet. Avståndet längs väg från centralorten Härnösand är 10 km.

Planområdets avgränsning är betingad av markexploatörens markinnehav, som - med undantag av vattenområdet i Skärsviken - i sin helhet ingår i planområdet. Härjämte ingår stadsägan 371H samt delar av 371G och N å Härnön.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till 5,0 hektar. Härav ingår gällande byggnadsplan med en areal av 3,2 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Enligt den av kommunfullmäktige i Härnösand 1978-10-12 § 164 antagna markdispositionsplanen utgörs planområdet av "Bestående tät fritidsbebyggelse".

Nu gällande byggnadsplan har fastställts av länsstyrelsen 1960-06-11.

Något strandskyddsförordnande eller förordnande enligt 113 § byggnadslagen finns icke.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Frågan om ändring och utvidgning av gällande byggnadsplan har behandlats av byggnadsnämnden 1980-09-18 § 599 och 1981-09-16 § 500, se bilagor.

Byggnadsnämnden har därvid i princip godkänt den mindre utökning av planområdet varom nu är fråga och samtidigt uttalat att för den tillkommande fritidsbebyggelsen skall gälla att våningsytan för huvudbyggnad icke får överstiga 70 m².

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger i anslutning till Bottenhavet i en svag lutning ner mot havet. Vegetationen består av mager tallskog och terrängen är - för att vara på Härnön - mycket måttligt kuperad. Skärsviken är en av de få naturliga hamnar som finns på Härnöns utsida. Viken håller emellertid på att slammas igen och landhöjningen medverkar också till att viken blir allt grundare.

Enligt ekonomiska kartan och gällande byggnadsplanekarta finns icke några fasta fornlämningar eller byggnadsminnen inom området.

Inom planområdet finns endast fyra fritidshus. Gällande byggnadsplan, som medger ca 7 fritidshus ytterligare, har inte genomförts, mycket på grund av att den väg som går genom området icke har det läge som byggnadsplanen anger.

Inom stadsägan 371K å Härnön finns en vattentäkt som förser nämnda stadsäga och stadsägan 371H å Härnön med hushållsvatten. Båda dessa stadsägor har enskilda avloppsanläggningar med anslutna VC:n. I övrigt finns inom planområdet icke några VA-anläggningar.

PLANFÖRSLAG

Bakgrund

Markexploatören äger stadsägorna 371K och L samt 372C och 373C å Härnön, och har för avsikt att utnyttja sin mark för fritidsbebyggelse. Som angivits tidigare kan gällande byggnadsplan icke genomföras utan att vägen genom området får en annan sträckning. Då den befintliga vägen har en naturlig sträckning har det ansetts lämpligare att byggnadsplanen ändras och anpassas till vägen än att vägen flyttas. Gällande byggnadsplan omfattar icke hela stadsägorna 372C och 373C å Härnön utan ca 1,9 hektar ligger utanför den planlagda delen. Det har nu bedömts lämpligt att dessa stadsägor i sin helhet omfattas av byggnadsplanen.

Vägnät och parkmark

Vägen fram till och genom planområdet utgörs av en enskild väg med god standard. Statsbidrag utgår inte till väghållningen, men huvuddelen av vägen sköts av staten eftersom vägen utgör tillfart till det militärområde som i norr angränsar planområdet.

Inom planområdet behöver endast nyanläggas en väg med en längd av ca 150 meter. Avsikten är att vägstandarden skall bli densamma som för genomfartsvägen.

Två mindre parkeringsplatser för besöksparkering med plats för omkring 15 bilar finns redovisade inom den allmänna platsmarken.

Den mest attraktiva och viktiga delen av parkmarken är den som är belägen söder om genomfartsvägen i anslutning till Skärsviken. De ändringar som gjorts i planförslaget är dels att ca 500 m² tagits i anspråk för hamnändamål och dels att gångstråket väster om stadsägan 371K å Härnön gjorts smalare. Hamnområdet har redan tidigare använts för uppläggning av fritidsbåtar och ändringen innebär därför icke någon faktisk ändring av befintliga förhållanden. Huvudbyggnaden på stadsägan 371K å Härnön är uppförd i fastighetsgräns. Fastigheten är så smal att den behöver breddas för att kunna utnyttjas rationellt. Att gångstråket ner till sjön därigenom blir smalare - bredd efter ändringen 10 meter - kan icke medföra några olägenheter för de boende inom området. Tvärtom blir det lättare att genom enkla anordningar hindra ej önskvärd biltrafik ner mot sjön.

Byggnadsområden och bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är grupperad i fem byggnadskvarter och omfattar sammanlagt 14 tomtplatser. Av dessa är tio belägna norr om vägen genom planområdet.

I planförslaget finns redovisat hur byggnadskvarteren lämpligen bör indelas i tomter. För att denna indelning icke skall kunna ändras vid fastighetsbildningen har särskilda arealföreskrifter angivits för varje kvarter.

De föreslagna byggnadslägena har angivits efter provutsättning i terrängen.

Föreslagen utnyttjandegrad

Planområdets landareal uppgår till ca 5,0 hektar. Arealen byggnadsmark uppgår till ca 2,3 hektar motsvarande ca 46 % av landarealen. Genomsnittsarealen för tomtplatserna uppgår till ca 1360 m².

I gällande byggnadsplan kan kvarteren delas upp i högst 10 tomtplatser. I planförslaget redovisas 14 tomtplatser, dvs 4 mer än i gällande plan. De två byggnadsplaner som gäller för Skärsvikenområdet redovisar sammanlagt ca 27 tomtplatser. Den nu föreslagna utökningen med 4 tomter får därför anses vara marginell.

Bad och båtplatser

Som badplats inom området utnyttjas strandpartiet mellan stadsägan 371A å Härnön och den båtbrygga som finns redovisad på byggnadsplanekartan. Planförslaget innebär icke någon ändring därvidlag. Vattenområdet i Skärsviken utgör vattenområde som enligt gällande byggnadsplanebestämmelser icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre båtbryggor el dyl. Den båtbrygga som nu finns är avsedd att bibehållas och någon ändring av gällande plan i denna del har därför icke ansetts erforderlig.

Specialområden

Två specialområden föreslås, nämligen ett Sv-område och ett Rh-område.

Sv-området är avsett att utnyttjas för den vattentäktсанläggning som skall förse planområdet med hushållsvatten.

Rh-området är avsett för hamnändamål för fritidsbåtar och skall utnyttjas för båtuppläggning vintertid, för erforderliga båthus och sjöbodas och för gemensamma byggnader som har anknytning till friluftslivsåsom bastubyggnad el dyl. Området har förlagts till den del av stranden som icke är lämplig för bad.

Något specialområde för sophantering behövs inte. Kommunens industriverk, som sköter sophanteringen inom kommunen, har redan förlagt en sopstation i anslutning till planområdet.

Byggnadsplanebestämmelser

Planbestämmelserna har utformats efter samråd med byggnadsnämnden, stadsarkitekten och länsstyrelsens planenhet. Därvid har beaktats att permanent bosättning inom planområdet i görligaste mån skall förhindras.

Vattenförsörjning och avlopp

Inom planområdet finns en vattentäkt som förser stadsägorna 371H och 371K å Härnön med hushållsvatten. Täkten är belägen alldeles öster om huvudbyggnaden på stadsägan 371K å Härnön. Eftersom det finns risk för att avloppen från den tillkommande bebyggelsen inom området kan förorena vattentäkten, är avsikten att en ny täkt skall anläggas inom det på byggnadsplanekartan med Sv-betecknade området.

Vattenledningarna därifrån skall läggas på frostfritt djup så att vattenförsörjningen kan fungera även vintertid. Den nya vattentäkten skall anläggas när byggnadsnämnden antagit planförslaget, men innan förslaget antas av kommunfullmäktige.

Avsikten är att den nya vattentäkten skall kunna förse även stadsägorna 371F, 381G och 371I å Härnön med vatten. Sammanlagt kommer vattentäkten då att betjäna 18 fastigheter. Med en beräknad förbrukning av 500 dygnsliter per fastighet blir det totala vattenbehovet 9 000 dygnsliter.

Avloppsfrågan skall lösas genom infiltration, om möjligt inom varje tomtpåts. Marken inom planområdet består av sand med enstaka inslag av berg i dagen. Verkställd undersökning har visat att sandlagret har en tjocklek av minst två meter inom samtliga tomtpåts utom nr 8 och 9. För dessa tomtpåts måste infiltrationsanläggningen förläggas söder om genomfartsvägen. För stadsägorna 371H och 371K å Härnön är avloppsfrågorna redan lösta. I övrigt hänvisas till den VA-karta som medföljer planförslaget.

Elektrifiering

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

Gemensamhetsanläggningar

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

- 1 Vägsystemet
- 2 Vattenförsörjningssystemet
- 3 Rh-området med där belägen bastu
- 4 Befintlig båtbrygga
- 5 Skötseln av parkmarken inom området

Någon fastighetsägarförening el dyl finns för närvarande icke inom området. Avsikten är därför att det i samband med fastighetsbildningen skall bildas de gemensamhetsanläggningar som behövs och den samfällighetsförening som skall sköta anläggningarna.

Exploateringsavtal och förordnande enligt 110 § andra stycket byggnadslagen

De nyanläggningar som krävs för att planområdet skall fungera är så pass omfattande att ett särskilt exploateringsavtal bör 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 och vattenförsörjning skall ordnas i erforderlig mån.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen och strandskyddsförordnande

Enligt planförfattarens uppfattning bör all obebyggd allmän platsmark inom stadsägorna 372C och 373C å Härnön omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Härjämte bör liksom i övrigt längs Härnöns icke detaljplanerade stränder gälla strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen. Exploatören har i exploateringsavtalet förklarat sig icke ha något att invända mot att förordnanden enligt nämnda lagrum meddelas.

Samråd

Samråd har under planarbetets gång ägt rum med länsstyrelsens planenhet (E Gyllenswärd m fl) och naturvårdsenhet (C A Andersson), militärmyndigheterna (kapten R Lekfalk), stadsarkitekten (E Glud), kommunens hälsovårdsbyrå (F Persson), ägaren till stadsägan 371H å Härnön (K Olofsson) samt med exploatören. Samråd enligt 14 § byggnadsstadgan har ägt rum vid särskilt sammanträde 1981-10-15 med markägarna inom och i anslutning till planområdet. Från markägarna framfördes huvudsakligen invändningar mot att antalet tomter inom området utökades med tanke på den begränsade tillgången på stränder m m.

Härnösand 1982-03-25

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare

Lantmäteriets dnr Y3 11 817
REVIDERING
1982-10-01

För att möjliggöra en mindre utökning av stadsägan 371H å Härnön med en fem meter bred markremsa av tomtplats 6 har arealföreskriften för det byggnadskvarter där nämnda stadsäga ingår reviderats från 1100 m² till 1000 m².

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

Stadsägan 372 C m fl å Härnön
Härnösands kommun
Västernorrlands län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Skärsviken

BESTÄMMELSER

1 § BYGGNADSPANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom *Byggnadsmark*

Med B betecknat område får användas endast för bostadsbebyggelse (fritidsbebyggelse).

2 mom *Specialområden*

- a) På med Sv betecknat område får endast utföras anordningar som äger samband med utnyttjande av vattentäkt.
- b) Med Rh betecknat område får användas endast för hamnändamål för fritidsbåtar och får bebyggas med härför erforderliga båthus och sjöbodas samt med gemensamma byggnader som har anknytning till friluftsliv såsom bastubyggnad el dyl. Bostadsutrymmen får icke här anordnas.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med fristående hus.

5 § TOMTPLATSAREAL

På med siffra i rektangel betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal i kvadratmeter än vad siffran anger.

6 § BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

På tomtplats får huvudbyggnad jämte eventuella flygelbyggnader icke ha större sammanlagd våningsyta än 70 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större våningsyta än 25 m².

7 § VÅNINGSANTAL

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

8 § BYGGNADS HÖJD

På med B betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

På med Rh betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

9 § TAKLUTNING

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

10 § ANTAL LÄGENHETER

På med B betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet.

11 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i 6 § föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ändras.

Härnösand 1982-03-25

I Tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare

Lantmäteriets dnr Y3 11 817

Tillhör revidering 1982-10-01

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare