

DETALJPLAN Reglerar markanvändning och byggande enl PBL		Antagandehandling Övriga planhandlingar • Plankarta med bestämmelser och kartunderlag • Planbeskrivning • Fastighetsägarförteckning + sändlista • Samrådsredogörelse	
Genomförandebeskrivning			
Härnö-Solum 1:75 och 1:76 Härnösands kommun, Västernorrlands län		Beslutsdatum SBN antagande 2004-02-11	Sign ef
Handlingsdatum: 04-02-01 Rev.		Lagakraftvinnande 2004-03-09	ef
BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND			

Fastighetsfrågor

Fastigheterna Härnö-Solum 1:75 och 1:76 är bildade under 2003. Väg har enligt servitut på fastigheten 1:11 dragits fram till tomterna.

Planändring och plangenomförandet bekostas av fastighetsägaren.

Markförhållanden

Inga särskilda undersökningar har gjorts då marken bedöms klara de belastningar som kan komma ifråga. Marken består av storblockig delvis ursvallad morän med risk för berg i flera lägen. Grundläggning har att planeras utifrån dessa förutsättningar. Marken kan antas föra ner dagvatten från högre liggande områden och fastigheterna har att även framdeles hantera detta.

VS-frågor

Kommunen har/planerar inga anläggningar i området. Det åvilar fastighetsägaren att tillse att de anläggningar han avser uppföra kan på ett betryggande sätt rymmas på tomten och att besvärande lukt, ljud eller förorening ej drabbar kringliggnade bebyggelse och deras anläggningar.

Ekonomiska frågor

Planen medför inga särskilda kostnadsregleringar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

BRYGGAN arkitekter kb

Tom Risberg

DETALJPLAN Reglerar markanvändning och bygga enl PBL		Antagandehandling Övriga planhandlingar • Plankarta med bestämmelser och kartunderlag • Genomförandebeskrivning • Fastighetsägarförteckning + sändlista • Samrådsredogörelse	
Planbeskrivning Härnö-Solum 1:75 och 1:76 Härnösands kommun, Västernorrlands län		Beslutsdatum SBN antagande 2004-02-11	Sign ef
Handlingsdatum: 2004-02-01 Rev.		Lagakraftvinnande 2004-03-09	ef
BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND			

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
 - översiktsplan
 - detaljplaner
 - övriga planer
 - planprogram
- PLANDATA
- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
 - nuvarande bebyggelse
 - byggrätt
 - geotekniska förhållanden
 - tillgänglighet
 - avledande av ytvatten
 - VS-frågor
 - värme- kraftfrågor
 - skyddsrum
 - kulturminnesvård
 - störningar
 - infiltrationsutredning
 - mkb
 - administrativa frågor
- SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet omfattar fastigheterna Härnö-Solum 1:75 och 1:76 samt del av 1:11. Planen har tillkommit för att möjliggöra för ägaren till fastigheterna att bygga fritidshus vars kvalitéer på bästa sätt försöker ta till vara de egenskaper tomten erbjuder samt möjliggöra hög standard på hus och markanpassning. Nuvarande plan försvårar, med sin ytbegränsning i plan en anpassning efter de kvalitéer denna tomt kan erbjuda. Genom att tillåta souterrängplan och inredd vind på en byggnadsyta av upp till 90 m² blir en bostad med bruttoarea större än 90 m² med nödvändighet i flera våningar och därmed tappande den markkontakt som en av de viktigaste kvalitéerna för ett fritidshus. Den i nuvarande plan tillåtna inredningen av vind medför, vid nyttjande

av rätten, vidare att taket blir mycket dominerande på ett sätt som inte harmonierar med gles skärgårdsbebyggelse utan snarare med tät förorts/villa bebyggelse.

Den nya planen vill möjliggöra att bebygga tomten med samma ytor som tidigare varit möjliga men att i huvudsak kunna förlägga dessa i markplanet. Fastigheterna sluttar ner mot Södra Sundet (lutning 1:5) och medger även mycket attraktiva möjligheter till utblick över havet om man kommer ovan den växtlighet som behövs för att låa uteytor i anslutning till huset. Planen har därför även gjort möjligt att förse byggnaden med ett mindre överplan ("utkik"). För att inte bebyggelsen på de olika fastigheterna skall skymma varandras utsiktsmöjligheter mot havet tillåts endast ett mindre överplan och höjden på detta begränsas inte.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan antagen nov 1992 är det aktuella planområdet avsatt för fritidsboende, bad, båtliv, turistanläggningar och rörligt friluftsliv.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är från januari 1966, och omfattar förutom den aktuella fastigheterna även ett större område norr om dessa.

Planen är en tidigare byggnadsplan som när PBL trädde i kraft 1987 övergick till att gälla som detaljplan. Planen tillkom för att bekräfta tidigare fritidsbebyggelse i området samt reglera ny bebyggelse till tomtstorlek och byggnadssätt.

I och med att byggnadsplanen var fastställd före 1975 omfattas ej området av strandskyddsbestämmelser.

De två nu aktuella tomterna har bildats först 2003 i enlighet med planen och har tidigare endast varit bebyggda med små arrendestugor. Idag är dessa rivna.

Detaljplanen reglerar en huvudbyggnad av 90 m² BYA och tillåter källarplan/suterrängplan samt inredd vind samt ett/en utshus/gårdsbyggnad om 25 m² BYA. Byggnadshöjden är reglerad till 3,5 m för huvudbyggnaden och 2,5 m för gårdsbyggnad.

Övriga planer

Någon annan planering för det aktuella området pågår ej.

Planprogram

Något planprogram har ej upprättats för denna detaljplan då den överensstämmer med översiktsplanen och avses antas genom förenklat förfarande.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger utmed Södra Sundet mitt för Fällöns södra bebyggelseområde

Avgränsning

Planområdet omfattar fastigheterna Härnö-Solum 1:75 (1601 m²) och 1:76 (1799 m²) samt del av 1:11. Fastigheterna bildades 2003 genom avstyckning från stamfastigheten Härnö-Solum 1:11

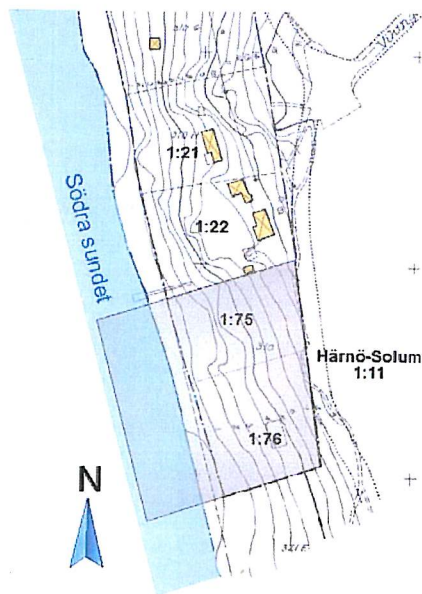
Areal

Planområdet omfattar ca 4280 m² + vatten

Markägoförhållanden

1:75 och 1:76 ägs av Lars och Thora Golve, Hasselvägen 6, 182 75 STOCKSUND

1:11 ägs av Guido Dignas, von Ketteler street 20, 331 06 Padderborn, Tyskland



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande bebyggelse

Tomten är sedan arrendestugorna revs obebyggd. Vissa rester av tidigare grundläggning finns kvar.



Planerad bygg rätt

Tomterna utmed Södra Sundet är i nuvarande plan avsedda för fritidshusbebyggelse som inte kräver anordnande av avlopp. Gränsen mellan fritidsboende och åretruntboende har med åren alltmer suddats ut. Fritidsbebyggelsen har fått allt högre standard och kan idag jämföras med åretruntboende. Avlopp har blivit en nödvändighet och löses ofta separat för varje fastighet allteftersom standardkraven hos den enskilde ökar. När standarden är tillräckligt hög är det inte ovanligt att husen nyttjas allt längre period av året och särskilt om de ägs av personer bosatta i närområdet. De kan även under en tid (exv. vid pensionering) bli permanent bostad för att sedan återigen bli fritidsbostad. Läget vid havet är så pass attraktivt idag att det även förekommer att man vill bygga och bosätta sig permanent här. Nuvarande plan reglerar tomterna till min 1000 m² vilket innebär att det handlar om förhållandevis gles bebyggelse utmed vattnet. Sanitet löses då normalt med egna anläggningar och i synnerhet då omständigheterna är enkel rad med tomter utmed vattnet.

Att bo vid vatten är attraktivt och efterfrågan på sådana bostadslägen är stort. I framtiden har kommunen med stor sannolikhet att ta ställning till allt fler förfrågningar om etableringar på gränsen till permanentboende. Härvid är det viktigt att bevaka att vatten och sanitetsanläggningar kan inrymmas på ett tryggt sätt på den egna fastigheten alternativt planläggas för gemensamhetsanläggningar. I denna plan har särskilt område anvisats för avloppsanläggning (infiltrationsanläggning). Detta har skett efter geoteknisk utvärdering av lämplig mark.

Södra sundet är en av farlederna in till Härnösand. Sundet har idag på östra sidan ett band av fritidshus utefter vattnet medan västra sidan (Ytterfälle) har mer samlad bebyggelse på södra och norra Fällön. Härnösands bebyggelse, som i stort fyller ut hela kustremsan från Solum in till staden, utgöres av enklare fritidshus från skilda epoker med en allt större betoning av åretruntanpassade hus ju närmare staden man kommer. Föreningsgården Nickebo med sin sekelskiftes träarkitektur bryter av den långa raden av enklare fritidshus. Området ger Södra Sundet en karaktär av bebodda stränder vilket är en naturlig inramning av läade vatten i stadens närhet.

Marken i det aktuella området sluttar ca 1:5 ner mot en block-/stenstrand. Slyet växer nära in på vattnet och marken har idag litet intresse för det rörliga friluftslivet dels genom tillgängligheten och dels genom strandens blockiga karaktär. Eftersom tomterna inte går fullt ut ner till vattnet har själva strandområdet i planen avsatts som allmän platsmark (NATUR) med annan huvudman än kommunen (fastighetsägaren).

Nuvarande bygg rätt om 90 m² BYA tillåtande suterräng/källarplan och inredd vind kommer att förändras till att i huvudsak tillåta tidigare tillåtna bostadsytor ovan mark förlagda i ett plan utan rätt till vindsinredning. Detta innebär en huvudbyggnad på 140 m² med ekonomibyggnader om 40 m². Utöver detta tillåtes ett överplan om 30 m² för att medge ett samvaroutrymme med utsikt över havet. Detta utrymme är begränsat i storlek för möjliggöra för tomter som ligger bakom varandra i förhållande till havet att erhålla motsvarande möjlighet. Takvinkeln, och därmed husets totalhöjd, kommer att begränsas för att låta området behålla en för skärgården karaktäristisk bebyggelsetradition. Även om platta tak godkännes bör tak med avslutande sarg undvikas av samma skäl. Vidare begränsas fasadmaterialet till träpanel i avsikt att bibehålla karaktären i området och därmed undvika en förändring mot tätortsvillabebyggelse.

De aktuella tomterna kan antas ha ganska grunt täckskikt ovan berg och grundläggning med källare därmed mindre lämpligt vad avser fritidshus. Man kan dock tänka sig att vid rent permanentboende intresse för källare kan finnas trots svårigheten att anlägga den. Tomtens branta lutning medför att husets bjälklag mycket raskt lämnar backen om inte huset kan trappas ner successivt. En sådan förändring fordrar högre bygghöjd än nuvarande varför även denna justeras till 5 m.

Tomtstorleken regleras till min 1500 m² för att möjliggöra utrymmen för enskilda sanitära anläggningar på varje tomt.

Geotekniska förhållanden

Inga bärighetsundersökningar av marken är gjorda med anledning av planändringen. Marken består huvudsakligen av blockig morän och sannolikt på vissa delar även grunt liggande berg. Som gammal strandlinje är den delvis ursvallad men i djupare fickor i lä om ev. berggryggar kan en mer osvallad morän förväntas. Grundläggning anses inte medföra några större problem då markens bärighet kan förväntas vara god i hela området. Fastighetsägaren ansvarar själv för att marken är lämplig för bebyggelseändamålet och att grundläggning sker på ett tillfredsställande sätt. Någon grundundersökning har inte bedömts nödvändig för planen.

Tillgänglighet

Fastigheten nås från Solumshamnsvägen via enskild väg (privat ägo) ner till området (Vangborgsvägen - Vikingavägen). Vägen försörjer ett antal fastigheter och sköts av en vägförening. Fram till tomterna har nyligen dragits ny väg i enlighet med det servitut som fastigheterna har på stamfastigheten 1:11. Detta servitut förändras inte i och med denna plan.

Avledande av ytvatten

Dagvatten från ovanförliggande mark som med anledning av den nya vägen samlas upp i dike ovanför denna skall omhändertas på fastighetsmark för vidare transport till havet.

VS-frågor

Härnö-Solum 1:75 och 1:76 ligger utmed vattnet utan planer på att tillåta någon bebyggelse ovan dessa tomter. Detta är också en rimlig förutsättning för enskilda anläggningar på fastigheterna. För att säkerställa att marken är lämplig för användningen Bostadsändamål har särskild utredning gjorts avseende markens lämplighet för den vanligaste typen av avloppsanläggning (infiltration) - bifogas planförslaget.

Den tidigare planen avsåg bebyggelse utan behov av avlopp. Idag har så gott som all fritidsbebyggelse behov av avlopp. De är därför nödvändigt att den mark som planeras för bebyggelse också kan härbärgera en avloppsanläggning som inte stör grannar med dålig lukt och som inte förorenar nya eller befintliga vattentäkter inom området. Tomterna är så pass stora att de var för sig av utredaren bedömts möjliga inrymma vatten- och avloppsanläggningar (bilaga till Infiltrationsutredning). När det gäller "frimärksplaner" måste frågorna lösas för en enskild fastighet. I plan för ett flertal fastigheter kan även gemensamhetslösningar bli aktuella. Utifrån infiltrationsutredningen har ett lämpligt område anvisats i planen för avloppsanläggning för de två tomterna. Eftersom det endast är ett område vars lämplighet undersökts ges rättighet endast här. Skulle det under det fortsatta arbetet bedömas rimligt att utreda andra alternativ får dessa bedömas i lovet. Vattentäkter kommer att prövas i lovet genom utökad lovplikt. Planen reglerar i övrigt inte typ av anläggning utan endast att den inte får medföra störningar mot omgivande bebyggelse.

Värme-, kraftfrågor

Planen medför inga ändrade förhållanden mot idag. Området försörjes från norr med kraft fram till fastigheten 1:22. Härifrån kommer kraft att hämtas till planområdet via luftledning och befintlig servis bedöms av näthållaren ha tillräcklig kapacitet för att elvärme skall kunna accepteras i nya fastigheter.

Skyddsrum

Något behov av skyddsrum inom området föreligger ej.

Kulturminnesvård

Inga natur- eller kulturminnen finns angivna/registrerade inom området.

Störningar

Planändringen förväntas inte medföra några nya störningar mot omgivande fastigheter, annat än de som ev kan uppkomma på grund av lukt från avloppsanläggningar. Ny bebyggelse medför med nuvarande växtlighet inga försämrade utblicksförhållanden för omgivande bebyggelse.

Infiltrationsutredning

Scandiaconsult, Sundsvall har hösten 2003 gjort en infiltrationsutredning för att klarlägga om tomterna har förutsättningar att klara användningen bostadsändamål. Utredningen bedömer markens förmåga att kunna ta hand om aktuellt infiltrationsvatten och avser en provgrop som grävs för ändamålet, samt risken för att en infiltrationsanläggning skall förorena vattentäkter i området. Utredningen bedömer marken lämplig för infiltration, rekommenderar förhöjd infiltrationsanläggning i anslutning till provgropen samt bedömer att risken är mycket ringa för förorening av bef vattentäkter i området.

MKB

Någon särskild MKB upprättas inte i anslutning till denna plan då de förändringar som planen medför endast marginellt påverkar kringliggande fastigheter.

Administrativa frågor

Fastigheten har under 2003 bildats i enlighet med tidigare plan

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE

Samrådshandlingen har tagits fram av BRYGGAN arkitekter kb på beställning av Lars Golve.

- Fastighetsägarens ombud är Lars Golve
- Konsultens ombud är Tom Risberg

Arbetet har skett i samråd med:

- Kommunens stadsbyggnadskontor, Tommy Berglund (stadsarkitekt) och Miljö och hälsoskyddskontor Jan Erik Nyby

BRYGGAN arkitekter kb

Tom Risberg