

DETALJPLAN Reglerar markanvändning och byggande enl PBL Planbeskrivning	ANTAGANDEHANDLING - Plankarta med bestämmelser - Genomförandebeskrivning - Samrådsredogörelse Övriga handlingar - Fastighetsförteckning						
Härnö-Solum 1:13 Härnösands kommun, Västernorrlands län	<table border="1"> <tr> <th>Beslutsdatum</th><th>Sign</th></tr> <tr> <td>SBN antagande 2006-02-14</td><td>ef</td></tr> <tr> <td>Lagakraftvinnande 2006-03-13</td><td>ef</td></tr> </table>	Beslutsdatum	Sign	SBN antagande 2006-02-14	ef	Lagakraftvinnande 2006-03-13	ef
Beslutsdatum	Sign						
SBN antagande 2006-02-14	ef						
Lagakraftvinnande 2006-03-13	ef						
Handlingsdatum: 2006-02-06 Rev.							
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
 - planerad byggrätt
 - geotekniska förhållanden
 - tillgänglighet
 - avledande av ytvatten
 - VS-frågor
 - värme- kraftfrågor
 - skyddsrum
 - kulturminnesvård
 - störningar
 - mkb
 - administrativa frågor
- SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE



Översiktsbild - västra Härnön

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har tillkommit för att möjliggöra för ägaren till fastigheten Härnö-Solum 1:13 att bygga en bostad av hög standard inkl garage och växthus samt behålla bef bastu, gäststuga, lekstuga och vedförråd. Detta innebär en avsevärt utökad byggrätt på fastigheten. Fastigheten är dock stor (närmare 5000 m²), lämplig för föreslagen bebyggelse samt utrustad med modern vatten- och avloppsanläggning. Den tillkommande byggrätten avser ett enfamiljshus och kan inte nyttjas för flerfamiljshus.

Fastigheterna utmed södra sundet är idag attraktiva för mer exklusivt boende och efterfrågan på utökad byggrätt blir allt vanligare. På sikt kan man förvänta sig att det i området utmed södra sundet successivt sker ett utbyte av befintliga enklare fritidsfastigheter mot mer exklusiva med högre

standard. För att inte denna förvandling skall bli alltför omstörtande för bef miljö har i planen lagt in vissa begränsningar i husens utformning så att nya hus på ett rimligt sätt kan inordnas i befintlig miljö. På grund av att tomterna ofta är stora med rik växtlighet tål området rätt stora olikheter men man bör ändå hålla vissa linjer (exv. fasader i trä) för att inte befintlig miljö skall styckas upp och grupperas. På grund av tomternas olika storlekar får möjlig byggrätt bedömas från fall till fall.

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 tidigare byggnadsplan (upprättad oktober 1966) som omfattar förutom den aktuella fastigheten även ett större område både norr och söder om denna.

Planen är en tidigare byggnadsplan som när PBL trädde i kraft 1987 övergick till att gälla som detaljplan. Planen tillkom för att konfirmera 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.

Detaljplanen reglerar en huvudbyggnad av 90 m² BYA och tillåter källarplan/suterrängplan samt inredd vind samt ett/en uthus/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 emot Fällön.

Avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Härnö-Solum 1:13

Areal

Planområdet omfattar 4940 m

Markägoförhållanden

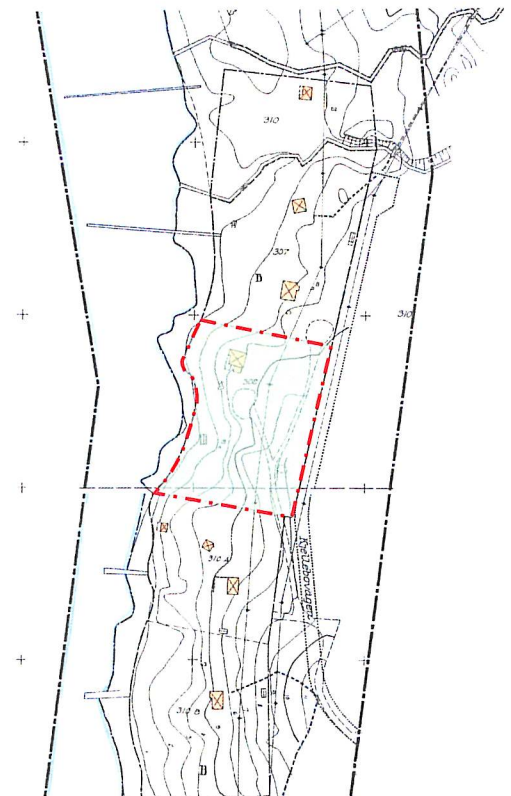
Härnö-Solum 1:13 ägs av Tommy och Margareta Eriksson, Tullgatan 19, 852 31 Sundsvall

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande bebyggelse

Tomten är bebyggd med ett äldre, i olika omgångar tillbyggt, gulmålat bostadshus, beläget i tomtens norra del, med tillhörande bastu vid stranden samt gäststuga, lekstuga och vedbod.

Planerad byggrätt



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 normalt 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 förkommer 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, vilket innebär att anläggningar inte behöver påverka nedanför liggande tomter. I vilken utsträckning egna anläggningar kan placeras på respektive tomt får bedömas från fall till fall utifrån lokala förutsättningar. I detta fall finns aktuella anläggningar redan anlagda.

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.

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 består i sin övre del av en platå, där befintligt bostadshus ligger och sluttar därefter ner mot en sand- och stenstrand.

Området för huvudbyggnaden förläggs i planen till det plana området i tomtens övre del (där bef. bostadshus är beläget). Nuvarande byggrätt om 90 m² BYA kommer att förändras till en huvudbyggnad på högst 180 m² BYA samt med sekundärbyggnader om sammanlagt 105 m² BYA. Den yta inkluderar de befintliga uthusen och nybyggnad av garage- och förrådsbyggnad. Takvinkeln kommer att begränsas till 5-30° för att låta området behålla en för skärgården karaktäristisk bebyggelsestradition med varken platta eller alltför branta tak. Vidare begränsas fasadmaterialet till träpanel i avsikt att bibehålla karaktären i området och därmed undvika en förändring mot tätortsvillabebyggelse.

Utöver markplanet tillåtes även till en mindre yta (upp till 30 m²) i ett överplan. Detta för att göra det möjligt att åstadkomma ett spännande utseende på huset samt en bättre utsikt om så önskas.

Den aktuella tomten kan antas ha ganska begränsat täckskikt ovan berg och grundläggning med källare därmed mindre lämpligt vad avser fritidshus. Man kan dock tänka sig att intresse för källare (helt eller delvis) kan finnas trots svårigheten att anlägga den.

Geotekniska förhållanden

Inga bärighetsundersökningar av marken är gjorda med anledning av planändringen. Marken består sannolikt av blockig morän, svallat material och på vissa delar även grunt liggande berg. 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. Det är lämpligt att man inför ny mer omfattande bebyggelse gör en grundundersökning för att bedöma lämplig grundläggningsmetod.

Någon topografisk uppmätning av den aktuella fastigheten (ny karta) har inte bedömts nödvändig då det aktuella bebyggelseområdet (huvudbyggnad) är förhållandevis plant och i tidigare plan angivna höjdkurvor (ekvidistans 1 m) anses tillräckligt noggranna för bedömning av planens tillämplighet.

Tillgänglighet

Fastigheten nås från Solumshamnsvägen via enskild väg ner till området (Vangborgsvägen - Kjellevägen). Vägen försörjer ett antal fastigheter och sköts av en vägförening. Vägen till den aktuella fastigheten är inte fullt ut genomförd enligt gällande plan utan löper delvis (mindre område) över

grannfastigheten i söder, Härnö-Solum 1:14. Vidare löper över den aktuella fastigheten infartsväg till grannfastigheten i norr, Härnö-Solum 1:12. Inga servitut finns för dessa vägdragningar. De framtida vägrättigheterna (i den mån de inte stämmer med planen) får lösas genom avtal mellan berörda fastighetsägare och berörs inte av planen som indirekt behåller den i gällande plan reserverade dragningen av Kjellebovägen.

Tomten är så pass plan att det bör vara möjligt att uppfylla BBR:s krav på tillgänglighet för permanentboende.

Avledande av ytvatten

Dagvattensituationen i området bibehålles lika idag. Ev. avledande av ytvatten som ny huvudbyggnad kan föranleda får ske till redan anlagt dike i gräns mot grannfastighet i norr.

VS-frågor

Härnö-Solum 1:13 ligger utmed stranden utan planer på att tillåta någon bebyggelse ovan denna tomt. Detta är också en rimlig förutsättning för att enskilda anläggningar på fastigheten inte skall störas av omgivande bebyggelse. Den aktuella tomten är så pass stor att den kan inrymma såväl vatten- som avloppsanläggningar (redan anlagda).

Värme-, kraftfrågor

Planen medför inga ändrade förhållanden mot idag. Området försörjes från norr med kraft via befintlig luftledning, som passerar genom planområdet. Vid planering av bebyggelse måste gällande elsäkerhetsföreskrifter avseende säkerhetsavstånd till luftledning mm beaktas. Vidare bör ny uppvärmningsanläggning (ev. fastbränsleanläggning) anordnas så att inte omgivande bebyggelse störs av lukt och rök.

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 förutsatt att ev fastbränsleanläggning utföres på ett tillfredställande sätt. Ny bebyggelse medför med nuvarande växtlighet inga försämrade utblicksförhållanden för omgivande bebyggelse.

MKB

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

Administrativa frågor

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

SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE

Samrådshandlingen har tagits fram av BRYGGAN arkitekter kb på beställning av Tommy och Margareta Eriksson.

- Fastighetsägarens ombud är Tommy Eriksson
- Konsultens ombud är Tom Risberg

BRYGGAN arkitekter kb

Tom Risberg

DETALJPLAN

Reglerar markanvändning och byggande enl PBL

Genomförandebeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

- Plankarta med bestämmelser och kartunderlag
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning

Härnö-Solum 1:13

Härnösands kommun, Västernorrlands län

Beslutsdatum

Sign

SBN antagande

2006-02-14

ef

Lagakraftvinnande

2006-03-13

ef

Handlingsdatum: 2006-02-06

Rev.

BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg
Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND

Fastighetsfrågor

Planen avser fastigheten Härnö-Solum 1:13

Fastigheten Härnö-Solum 1:13 är bildad genom avstyckning från stamfastigheten Härnö-Solum 1:11. Tidigare beteckning var Härnön stg 308. Adress: Solum 249, 871 93 Härnösand.

Väg till fastigheten Härnö-Solum 1:13 har på fastigheten 1:11 dragits fram till tomten. Väg till fastigheten Härnö-Solum 1:12 har dragits över fastigheten 1:13 utan servitutsavtal.

Kraftledning för starkström passerar fastigheten 1:13 med avtal om upplåtelse av mark enligt gällande nätavtal.

Markförhållanden

Inga särskilda undersökningar har gjorts och markägaren ansvarar själv för utredning av lämpligt grundläggningssätt. Eftersom marken idag är bebyggd med ett äldre bostadshus med enkel grundläggning, kan antagas att marken har bärighet för i planen avsedd bebyggelse.

VS-frågor

Kommunen har/planerar inga anläggningar i området. Fastigheten Härnö-Solum 1:13 har egen vattentäkt och relativt nyanlagd infiltrationsanläggning med trekammarbrunn för avlopp inom tomten. Det åvilar fastighetsägaren att tillse att de anläggningar han har eller avser uppföra på ett betryggande sätt kan rymmas på tomten och att besvärande lukt, ljud eller förorening ej drabbar kringliggande bebyggelse och deras anläggningar.

Ekonomiska frågor

Planen medför inga särskilda kostnadsregleringar.

Planändring och plangenomförande bekostas av fastighetsägaren.

Genomförandetid

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

BRYGGAN arkitekter kb

Tom Risberg

DETALJPLAN Reglerar markanvändning och byggande enl PBL Samrådsredogörelse		ANTAGANDEHANDLING - Plankarta med bestämmelser och kartunderlag - Planbeskrivning - Genomförandebeskrivning	
		Övriga planhandlingar Fastighetsförteckning	
Härnösolum 1:13 Härnösands kommun, Västernorrlands län		Beslutsdatum	Sign
		SBN antagande 2006-02-14	ef
Handlingsdatum: 2006-01-26 Rev.		Lagakraftvinnande 2006-03-13	ef
BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND			

Planen har varit på samråd under tiden 2005-12-28 till 2006-01-25. Rättelse har skickats ut 2006-01-02

Följande yttranden har inkommit:

- Länsstyrelsen
- Härnösands kommun, Miljökontoret
- Härnösand Energi och Miljö AB, Ingemar Forzelius
- Länsmuseet.

Planförfattarens kommentarer till yttrandena har kursiverats

Länsstyrelsen

Vid bedömning av lämplig VA-lösning bör man ta i beaktande att en successiv efterfrågan på utökade byggrätter från flera fastighetsägare i planområdet kan bli aktuell. Det kan då bli nödvändigt med gemensamma vatten- och avloppslösningar. Möjligheten att tillgodose en framtida efterfrågan på större byggrätter bör, när det blir aktuellt, föregås av en VA-utredning som visar hur vatten- och avloppsfrågan kan lösas så att den fungerar för samtliga fastigheter. Om det kommer att krävas t. ex. en gemensam vattenförsörjning kan det vara lämpligt att genomföra denna i samband med en större planändring för berörda fastigheter.

Härnösands kommun, Miljökontoret

Miljökontoret har inget att erinra mot planförslaget men vill påtala att de ökade byggrätterna i området kommer att medföra större belastning på avloppsanläggningarna (åretruntboende). Detta påverkar den totala avloppsbelastningen i området. Det blir alltmer viktigt att hålla denna fråga vid liv för att undvika olägenheter och störningar i framtiden.

Härnösand Energi och Miljö AB, Ingemar Forzelius

Vid granskning har det inte framkommit några synpunkter på planförslaget

Länsmuseet.

Länsmuseet anser att fastigheten kan bebyggas enligt detaljplaneförslaget

Härnösands kommun
Stadsbyggnadskontoret