

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR NYA BOSTADSTOMTER I SJÖVIKEN

DEL AV HÄRNÖ-SOLUM 1:37

HÄRNÖSANDS KOMMUN

Dnr SAM 07.1862.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har varit ute på samråd under våren 2008 därefter utställd under sommaren 2009. Om inga allvarigare invändningar framförs, kan planen antas under 2009. Därefter kan planen genomföras i sin helhet eller etappvis. Bygglov kan beviljas när vägar, vattenförsörjning och avlopp anlagts till respektive tomt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för planläggning, planens genomförande och exploateringskostnader. Kompletterande undersökningar kan behövas innan byggstart för att säkerställa en säker grundläggning för kommande byggnad. Fastighetsägaren ansvarar för att den kompletterande undersökningen genomförs.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

En exploateringsfastighet kan bildas av planområdet. Från denna avstyckas de nya fastigheterna. Alternativt kan de nya fastigheterna avstyckas direkt från Härnösolum 1:37.

Gemensamhetsanläggning mm

Lokalvägar inom området, naturmarken, vattentäkt och vattenledningar, avloppsledningar med pumpar och infiltration samt områden för sophantering skall utgöra gemensamhetsanläggningar för de nya fastigheterna med förvaltning genom ny samfällighetsförening. Därmed säkerställs även skötseln av naturmarken. I gemensamhetsanläggningen för naturmark ingår även lekplats med bollplan. I anläggningen för lokalvägar kommer också befintliga fastigheter i Sjövikens att delta. Allt detta sker genom nytt anläggningsbeslut som bör finnas senast i samband med att den första fastigheten bebyggs. Huvudvägen till Sjövikens bör utgöra en egen gemensamhetsanläggning där samtliga befintliga och nya fastigheter deltar. Frågan om vägens upprustning får avgöras vid

anläggningsförrättning. I denna anläggning bör också den utanför planområdet belägna besöksparkeringen ingå.

Eventuella servitut för vatten- och avloppsserviser ordnas vid fastighetsbildning. Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar tas av exploatören eller fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Exploatören har genom Ramböll erhållit utredning om förutsättningarna för infiltration samt radonmätning. Principerna för utbyggnad av VA-ledningsnät är intagna i planbeskrivningen under "Vatten och avlopp". Geoteknisk undersökning är också utförd.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Särskild miljöhänsyn skall tas under byggnadstiden om risk finns för att grumlat vatten avleds till bäckarna. Då skall sedimentfällor anordnas i de ytvattenflöden som kan leda till bäckarna.

Innan och efter byggnation ska vattenprover tas i befintliga brunnar. Exploatören är skyldig att ersätta närboende för eventuella skador som kan uppkomma under byggtiden.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen

2009-09-01

Sten-Olof Schärdin
Lantmätare, planförfattare

REVIDERING 2009-09-01

Text under rubriken "Särskild hänsyn under byggnadstiden" har kompletterats angående skyldigheten att rapportera eventuella fynd av fornlämning.

Sten-Olof Schärdin

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR NYA BOSTADSTOMTER I SJÖVIKEN DEL AV HÄRNÖ-SOLUM 1:37 HÄRNÖSANDS KOMMUN Dnr SAM 07.1862.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- planprogram
- plankarta med planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustration.
- behovsbedömning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse 1 och 2
- utredning om avloppsanläggning
- geoteknisk undersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa utrymme för 16 nya tomter för permanent- eller fritidsboende på mark som tidigare inte är planlagd. Det finns ett stort intresse för och behov av tomter för permanentboende på Härnön liksom för fritidstomter. Planområdet angränsar ett planlagt och exploaterat fritidsområde i Sjövikén.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för försvaret. Riksintresset utgör dock inte något hinder för detaljplanen.

Strandskydd

Planområdet är delvis beläget inom strandskyddsområde för Örsjöbäcken och bäcken i väster. Bestämmelserna är upphävd av Länsstyrelsen inom planens kvarters- och vägmark.

Förenlighet med miljöbalken

Planen bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark och vatten enligt 3 och 4 kap MB. Enligt 5 kap MB skall gällande miljökvalitetsnormer (anger gränsvärden för olika ämnen och partiklar) iakttagas vid planering och planläggning. En exploatering enligt denna plan bedöms inte överskrida dessa gränsvärden.

PLANDATA

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet angränsar det planlagda fritidsområdet i Sjöviken på Härnös syddöst-
ra kust ca 10 km från Härnösand.

Planområdet omfattar drygt 7 hektar.

Planområdet omfattar del av fastigheten Härnö-Solum 1:37 vilken ägs av exploa-
tören Anders Godin.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Det kustnära området är i översiktsplanen från 1992 avsett för fritidsboende, bad, båt-
liv, turistanläggningar och rörligt friluftsliv. Inga nya exploateringsområden vid kusten bör
tas i anspråk om de inte ligger i direkt anslutning till tidigare exploaterade områden.

Övriga dokument

Kommunen har antagna lokala miljömål och energiplan som skall följas vid planlägg-
ning och plangenomförande. Under 2008 färdigställs ett naturvårdsprogram för kom-
munen som också skall följas vid plangenomförandet.

Detaljplan

Planområdet angränsar detaljplan för Sjöviken som fastställts 1955-09-12. Pla-
nens genomförandetid har gått ut.

Planprogram

Planprogram har upprättats och programmet har varit utsänt för samråd 2006-02-
28 – 2006-03-20. Planprogram och samrådsredogörelse 1 ingår i planhandlingar-
na. Detaljplanen följer intentionerna i programmet.

Samråd, utställning

Planen har varit utsänd på samråd under tiden 2008-05-05—05-30. Samrådsredo-
görelse 2 ingår i planhandlingarna. Planen har varit utställd 2009-06-29—08-14.

Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.
Särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i 6 kap 11 § MB har därför
inte bedömts erforderlig. Särskild behovsbedömning är gjord och den bifogas
planhandlingarna.

Särskild miljöhänsyn skall tas under byggnadstiden om risk finns för att grumlat
vatten avleds till bäckarna. Då skall sedimentfällor anordnas i de ytvattenflöden
som kan leda till bäckarna.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2005-02-09 att planläggning får påbörjas och
att planprogram skall upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området lutar tämligen flackt mot havet och den är beväxt med tallskog, buskar och bärris. I norra delen stiger terrängen något. I sydväst finns en sparsamt vattenförande bäck och i öster finns Örsjöbäcken, som också tidvis har begränsad vattenföring. Befintliga grusvägar breddas något. Genom exploateringen kommer skogen att glesas ut på kvartersmark. Bäckarna lämnas opåverkade.

Geotekniska förhållanden, radon

Geoteknisk undersökning av planområdet har skett inför planläggningen. Utredningen är redovisad för kommunen. De geotekniska förhållandena är sådana att marken är fullt byggbar med normal grundläggning.

Området klassas efter verkställd mätning som lågradonmark.

Fornlämningar

Det finns en registrerad fornlämningsliknande lämning vid planområdets östra gräns. Registerbeteckningen är Härnösand 89:1 och lämningen beskrivs som en boplatstliknande lämning. Den sträcker sig in på Härnö-Solum 1:38 utanför planområdet. Lämningen är i detaljplanen belägen på allmän platsmark, natur och den kommer inte att påverkas av exploateringen.



Foto från första vägskelet, nya tomter på båda sidor om vägen

Bebyggelse

Bostäder

Planen innehåller 16 nya tomter för enskilt byggande av permanent bostad eller fritidshus. Varje tomtplats får bebyggas med högst ett bostadshus som får innehålla högst en lägenhet. Största byggnadsarea för bostadshuset är 140 m². Därutöver får också en gårdsbyggnad om högst 50 m² uppföras. Till kategorin gårdsbyggnad räknas garage eller även gäststuga som inte ansluts till VA-nätet och alltså inte kan fungera som självständig bostad med full standard. Minsta tomtstorlek är 1400 m². Byggnadshöjden är högst 4,0 meter och bostadshuset får innehålla högst en våning. Byggnadshöjd för komplementbyggnader är högst 3,0 meter.

Den planerade bebyggelsen skall ses som en komplettering av befintlig bebyggelse. En mindre area skogsmark omförs till tomtmark.

Offentlig service

Skolbarn i grundskolan kan komma att få plats på Gerestaskolan eller annan skola. Det är för närvarande platsbrist i förskolan och det kan innebära att barn inte hamnar på den närmaste förskolan. Barnen kommer att ha behov av transport till skolorna. När detta behov uppkommer skall transporterna lösas av kommunen och Länstrafiken.

Kommersiell service

All kommersiell service finns i Härnösand.

Tillgänglighet

Alla tomter blir tillgängliga med bil. Personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan inom området bekvämt röra sig längs vägar.

Byggnadskultur och gestaltning

Fasadmateriell skall i huvudsak utgöras av trä. Färgsättningen på fasader skall i huvudsak utgöras av jordliknande kulörer. Syftet med bestämmelserna är att kunna erbjuda en relativt rik palett av kulörer men att färgerna anpassas till det omgivande landskapet så att en naturliknande färgskala uppnås i planområdet. Till jordliknande kulörer avses här i första hand ljusockra, mörkockra, oxidgult, bränd Terra de Siena, engelskt rött, Falu rödfärg, Caput mortuum, grön umbra, obränd umbra, bränd umbra, oxidbrunt och kromoxidgrönt. Vita och grå kulörer är också tillåtna. Till fasaden hörande detaljer som exempelvis dörrblad och snickerier kan även koboltblått användas, dock ej på fasad. Vid val av färger skall alltför kulörta färgställningar undvikas. Taken skall ges en lutning på 25 – 35 grader. Yttertak skall utgöras av icke reflekterande material.

Friytor

Lek och rekreation

På naturmarken nedanför det mellersta kvarteret kan en lekplats med bollplan anläggas som också blir förvaltnad av samfällighetsföreningen. Marken är torr och tämligen plan med goda solförhållanden. Möjligheterna till havsbad är goda genom den närbelägna sandstranden.

Naturmiljö

Planområdets naturmark förblir skogbeväxt förutom infiltrationsområdena där viss kalavverkning måste ske. Skötsel av naturmarken skall ske så att skogen inte kalavverkas och att marken behåller sina naturvärden. Dock bör möjligheten till havsutsikt tas tillvara. Förvaltande samfällighetsförening kommer att ansvara för löpande skötsel.

Planområdet gränsar till vidsträckta ytor skogsmark och havsstranden ligger inom gångavstånd. I öster finns närbelägna klapperstensfält. Inom området finns inslag av allmän platsmark, natur, främst mot den befintliga bebyggelsen i Sjöviken. Gångvägen norrut längs Örsjöbacken mot Örsjöberget bibehålls oförändrad. Närheten till stora rekreativvärden som omgivande natur, strand och hav ger goda förutsättningar att skapa en boendemiljö av hög kvalitet.

Kulturmiljö

Sjöviken är en gammal fiskeplats. Den äldre bebyggelsen, några f d fiskestugor, finns i den södra delen av befintlig bebyggelse. Den gräsbeväxta marken har tidigare använts för gästgårdar. På 1950-talets mitt fanns ca 15 st fiske- och sportstugor i Sjöviken. Genom planläggning ökades antalet till ca 30 st. Idag är bebyggelsen blandad mellan moderna villor och äldre fritidshus och karaktären av en fiskeplats är uttunnad. Ny bebyggelse i grannskapet bedöms inte nämnvärt påverka nuvarande miljö i Sjöviken.

Gator och trafik

Gatunät

De nya tomterna får sin angöring dels från vägen till Sjöviken, dels från två stickvägar till denna. Stickvägarna byggs om så att de får ökad bärighet och förses med en 3,5 meter bred gruskorbana. De två västra vägarna förses med vändplats. Vägarnas lutningar är obetydliga. Planområdet blir genom vägnätet fullt tillgängligt för räddningsfordon.

GC-vägar

Särskilda vägar för gång- och cykeltrafik anläggs ej inom planområdet utan bilvägarna används för sådan trafik. Även befintliga lokalvägar utanför planområdet används för gc-trafik.

Parkering

Parkering skall anordnas på tomtmark. Parkering för badgäster och besökare till Sjövikenområdet finns anlagd strax utanför planområdet, mellan vägen och Örsjöbacken.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns idag inte till Sjöviken. Den närmaste linje som finns är anpassad till skolturer med två turer per vardag skoltid samt sommartid två turer per vardag och två turer per lördag. Närmaste busshållplats finns i Svältan, ca 1 km norr om planområdet. Kollektivtrafiken kommer troligtvis inte att utökas i framtiden med anledning av tillskottet på bostäder. Eventuella behov av kommunal skolskjuts får lösas utifrån aktuell situation och i möjligaste mån samordnas med transporter till närliggande områden, t ex Solumshamn. Under 2009-2010 skall Länstrafiken i samarbete med kommunen göra en översyn av trafiken på landsbygden.

Störningar

Planområdet angränsar ett utbyggt fritidsområde och störningar från omgivningen är begränsade. Buller från ett militärt skjutfält i norr uppges av Försvarmakten som icke störande. Andra bullerkällor finns inte i närheten. De nya tomterna medför mer trafik på vägen till Sjöviken, dels under plangenomförandet samt dels i form av besöksresor och arbetspendling. Vägen bedöms ha kapacitet för tillkommande trafik men frågan om dess upprustning kommer att behandlas vid särskild lantmäteriförrättning. Störningar av tillkommande trafik på vägen bedöms vara begränsade. Infiltrationen förläggs på platser som innebär att närliggande vattendrag eller vattentäkter inte kommer att påverkas. Områdets exploatering bedöms sammantaget inte mer än marginellt öka störningarna för omgivningen.

En ny vattentäkt skall anläggas för tillkommande bebyggelse. Den kommer att placeras i nordväst utanför planområdet och minst 100 meter från närmaste infiltrationsställe. En skyddsbestämmelse införs som avser de befintliga vattentäkterna i stugområdet i Sjöviken. Inom 100 meter från täkter får installation av värmepump som utnyttjar grundvatten, ytvatten eller mark som värmekälla inte ske. Vid installation av värmepump i utanför 100 meters avstånd gäller särskilda kommunala bestämmelser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya tomterna erhåller enskild anläggning för vattenförsörjning och avlopp. Ny vattentäkt anläggs som borrhåll väster om bebyggelsen och utanför planområdet på betryggande avstånd från infiltrationsanläggningar. Från täkten dras ledningar längs vägar eller på kvartermark till respektive tomt.

Avlopp ordnas genom att det på varje tomt anläggs slamavskiljare. Från dessa pumpas spillvattnet i samlingsledningar längs vägar till fyra infiltrationsställen som lokaliserats i särskild utredning, gjord av Ramböll. Inom utredningen har nio provgropar analyserats och utredningen föreslår att avloppet renas på fyra ställen. Av utredningen framgår att risken för påverkan på befintliga vattentäkter, bäckar eller havsvatten är mycket ringa. Avloppsanordningar skall utföras och skötas så att det inte uppstår olägenheter i form av besvärande lukt eller buller.

Dagvatten

Dagvatten från takytor, parkerings- och vägområden infiltreras lokalt.

Värme

Småhusen värms upp av egna värmekällor såsom värmepumpar eller med fasta bränslen. I planbestämmelse anges att borrhåll för uttag av bergvärme och/eller grundvatten inte får utföras inom 100 meter från vattentäkter. Med vattentäkter avses befintliga vattentäkter i Sjöviken samt den planerade nya täkten. Uppvärmningssystem får inte medföra olägenheter i form av lukt eller buller över gränsvärden. Bostadshuset skall beträffande energihushållning uppfylla de krav som ställs i Byggnadsverksförordningen (BVF) samt Boverkets byggregler (BBR). Detta innebär att bostadshuset skall byggas energisnålt.

El

De nya tomterna ansluts till elnätet genom högspänningsledningen i sydvästra plangränsen.

Tele, bredband

Under exploateringskedet får ställning tas till hur tele- och bredbandsförbindelse till de nya tomterna skall ordnas.

Avfall

Den befintliga bebyggelsen i Sjöviken har idag sin sopuppsamling i container som står utanför planområdet. Hushållssopor från de nya tomterna samlas på plats som anvisas i planen. Denna plats är bekvämt nåbar med hämtningsfordon. Varje tomt är också nåbar för sopbil och slambil. Det som skall återvinnas samlas på andra ställen på Härnön.

Administrativa frågor

Lovplikten regleras så att vägar, vattenförsörjning och avlopp skall vara anlagda till varje tomt enligt en till planen hörande VA-utredning (Rambölls utredning samt beskrivning under rubriken "Vatten och avlopp") innan bygglov ges.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av Anders Godin av Lantmäteriet genom Sten-Olof Schärdin. Planen har utarbetats i samråd med Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

2009-09-01

Sten-Olof Schärdin
Lantmätare

Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef