



Antagandehandling

**Detaljplan för del av
ULVVIK 6:10
Härnösands kommun, Västernorrlands län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen torde bli klar att antas av Kommunfullmäktige under hösten 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet ägs för närvarande marken av Agneta Jonsson, vilken även ansvarar för och bekostar framtagandet av denna detaljplan liksom för övriga nedan beskrivna åtaganden för detaljplanens genomförande.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna inom planen. Huvudmannaskapet tas av olika samfällighetsföreningar beroende på vilken del av de allmänna platserna det gäller enligt följande:

Gårdsgatan, vägområden

En särskild gemensamhetsanläggning bildas för gårdsgatan av de fastigheter som ligger i anslutning till denna. Varje fastighet ska ha lika andelar i denna gemensamhetsanläggning. För övriga vägar inom området ansluts de nytilkomna fastigheterna till befintlig vägförening.

Gårdsgatan byggs ut och bekostas av fastighetsägaren, och överlåtes därefter som gemensamhetsanläggning till samfällighetsförening som bildas i samband med att gatan byggs ut. Den aktuella marken överlåts i samfällighetsföreningens ägo.

Naturmark och fornlämning

För ägande och grundläggande skötsel av **NATUR**- och **FORN**-områdena i planen, bildas en gemensamhetsanläggning där samtliga tomter inom planområdet ingår med lika andelar. Den aktuella marken överlåts i befintligt skick i samfällighetsföreningens ägo. Fornminnet ska stängslas in under byggtiden och i framtiden hållas rent och städat från uppväxande slyvegetation ca 10 meter närmast fornminnet.

Båtuppläggingsplats och förråd

För tillvaratagande av rätten enligt planen att bygga ett förråd om 45 m² för förvaring av båttillbehör, bildas en förening av de fastigheter inom området som önskar delta i denna utbyggnad. Initiativ till och kostnad för detta tas helt av de fastighetsägare som vill genomföra utbyggnaden. Rätt att i efterhand ansluta sig skall alla fastigheter i området ha mot erläggande av sin andel av investeringskostnaderna. Någon båthamn med byggande i vatten bedöms inte lämplig i detta område, dock kan sommarbrygga anordnas.

Vattenförsörjning

För vattenanläggningen från två borrhål i planområdets nordvästra resp nordöstra del och pumpanläggning i särskild byggnad, samt ledningar fram till tomtgräns, bildas gemensamhetsanläggning där planområdets samtliga fastigheter ingår. Anläggningen byggs ut och bekostas av fastighetsägaren, och överlåtes därefter som gemensamhetsanläggning till samfällighetsföreningen. Löpande skötsel sker sen av samfällighetsföreningen.

Avskärande diken och diken för avvattning av "blöthål"

Avskärande dike längs väg 727 och dike för avvattning av mindre blöthål i sydost, inklusive erforderliga vägtrummor, anläggs av fastighetsägaren innan tomtförsäljning sker. Utförandet sker enligt de geotekniska rekommendationerna. Området ingår i naturmarken, och löpande skötsel ska utföras av samfällighetsföreningen för denna.

Avloppsanläggning

För avloppsreningsanläggningen i planområdets östra del inklusive ledningar fram till tomtgräns, markbädd, ledning och dike till sundet, bildas gemensamhetsanläggning där planområdets samtliga fastigheter ingår. Anläggningen byggs ut och bekostas av fastighetsägaren, och överlåtes därefter som gemensamhetsanläggning till samfällighetsföreningen. Löpande skötsel sker sen av samfällighetsföreningen.

Elförsörjning, teleförsörjning

Elledningar i mark och transformatoriosk tryggas via **u**- respektive **E**-områden.

Kvartersmark

Exploateringen av kvartersmark, dvs de enskilda tomterna, sker i respektive fastighetsägares regi.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs bildande av 18 tomter samt ovan nämnda gemensamhetsanläggningar. Fastighetsbildningen kan ske i etapper alltefter att planen byggs ut. Sökanden om planläggningen/exploatören ansvarar för avstyckningskostnaderna och bekostar gemensamhetsanläggningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Försäljning av 18 st tomter antas balansera fastighetsägarens exploateringskostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Följande tekniska frågor behöver utredas vidare:

- Vattenförsörjning: Provpumpning i borrhål i områdets nordvästra del för att mäta flödet och eventuellt behov av ytterligare brunn, samt för att faställa vattnets kvalitet och eventuella behandlingsbehov. Hydrogeologisk utredning för att bedöma risken för påverkan på dricksvattnen från vägen.
- provtagning i bef brunnar för fastställande av vattenkvalitet som referens.

MEDVERKANDE PARTER

TM-Konsult AB har på uppdrag av Agneta Jonsson och i samråd med Samhällsförvaltningen upprättat förslag till detaljplan. Sweco har upprättat PM Ulvik, VA-lösning, geoteknisk undersökning och bullerutredning.

Härnösand 2010-09-13



Härnösands kommun

Svante Blomqvist
Arkitekt

Birgitta Westerlind
Bygg- & Miljöchef



Antagandehandling

**Detaljplan för del av
ULVVIK 6:10
Härnösands kommun, Västernorrlands län**

PLANBESKRIVNING **Normalt planförfarande**

Handlingar:

Detaljplanekarta med bestämmelser
Illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse 2
Fastighetsförteckning
Sändlista
PM Ulvvik, VA-lösning 2008-10-08 reviderad 2010-05-11
Utlåtande till utställningshandling
Detaljplaneprogram
Samrådsredogörelse till planprogrammet
Grundkarta

SYFTE

Detaljplanen omfattar del av Ulvvik 6:10. Planområdet utgör idag skogsmark. Syftet med denna plan är att möjliggöra byggande av 18 fritids- och/eller permanenta bostadshus. Avsikten är således att erbjuda marknaden attraktiva havsnära tomter för enfamiljshus.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med de hushållningsbestämmelser för mark och vattenområden m. m. som finns i 3 och 4 kap. Miljöbalken. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap Miljöbalken bedöms inte i något fall överskrida gränsvärdena.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger c:a 5 km öster om Älandsbro och gränsar i norr mot väg 727, i öster och söder mot fritids- och åretruntbebyggelse inom fastigheterna 6:24, 6:18, 6:14, 6:22, 6:13, 6:17, 6:26, 6:16, 6:15, 1:47 och i sydväst till fastigheterna 1:60 och 1:25.

Areal

Planområdet omfattar c:a 5,6 hektar, varav c:a 0,1 hektar är vattenområde beläget mellan fastigheterna 6:13 och 6:22. Området är inte tidigare planlagt.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Agneta Jonsson, som också ansökt om planläggningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Härnösands kommun är upprättad 1992. Översiktsplanen anger aktuellt markområde för jordbruk och gles bebyggelse. Ett förslag till en ny översiktsplan har arbetats fram som förväntas antas av kommunfullmäktige under år 2010.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet finns ingen detaljplan. Området gränsar i väster och söder till detaljplan 268, laga kraft 1975-01-22.

Planprogram och detaljplan

Ett detaljplaneprogram för området har varit ute på samråd under tiden 2008-05-05 till 2008-05-30. Ett förslag till detaljplan har varit ute på samråd 2009-12-21 till 2010-01-29. Planförslaget har varit utställt under tiden 2010-06-11-2010-07-23.

Inverkan på miljön

När en detaljplan upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, det vill säga göra en s.k. behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning för miljöbedömning har upprättats. Bedömningen är att plangenomförandet är av begränsad betydelse och inte innebär någon betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Något behov av en miljöbedömning finns därför inte.

Strandskydd

Strandskydd om 100 m råder längs med Ulvvikens och Skårsvikens stränder. Delar av det tänkta planområdet berörs av strandskyddet. Kommunen avser att i samband med att planen ställs ut, ansöka hos länsstyrelsen att strandskyddet upphävs för de delar av planen som medger bebyggelse. Skälen till upphävande av strandskydd är följande:

- Strandområdet söder och sydost om planområdet är (med undantag av en 30 meters remsa mellan fastigheterna 6:13 och 6:22) redan bebyggda med fritids- och åretruntbostäder.
- Dessa bebyggda tomter sträcker sig ner till strandlinjen, vilket förhindrar allmänhetens åtkomst av densamma.
- De bebyggda områdena väster och söder om planområdet omfattas inte av strandskyddet, då de ingår i en detaljplan som fastställts före 1 juli 1975 och därmed undantagits från strandskyddsbestämmelserna.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2006-10-25 §190 att planändring för del av Ulrvik 6:10 får påbörjas, 2008-04-24 §98 beslutades om utsändande av planprogram för samråd samt 2009-12-10 §280 beslutades om utsändande av detaljplan för samråd. Samhällsnämnden beslutade 2010-05-20 §137 att planförslaget skulle ställas ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet var tidigare barrskogsbevuxet, men består numera av öppen mark efter en skogsavverkning. Området sluttar mot söder, förutom en längsgående del i områdets mitt som är relativt plan. Lutningarna varierar mellan 8 och 12%. I öster har området havskontakt genom en 30 m bred remsa mellan fastigheterna 6:22 och 6:13.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts av Maria Åström, Geohjälp, daterad 2007-08-27, vars innehåll här nedan sammanfattas.

Marken utgörs av morän, vilken ställvis är svallad i ytan. Den nordvästra delen av området är mycket blockig. Flera block större än 2 m finns i området. I områdets mitt finns ett "blöthål" där marken utgörs av lera på morän under ett tunt torvlager. Detta område bör ej nyttjas för tomter. I områdets östra del finns ett mindre blöthål. Detta kan emellertid dikas ut och fyllas upp innan bebyggelse sker.

Grundvatten finns 1,5 m under markytan eller djupare. Under snösmältningsperioden och höstregnen finns sannolikt vatten något ytligare. Grundvattnets huvudsakliga strömningsriktning bedöms vara mot söder/sydost, dock mot öster/sydost i områdets östra delar. Grundvattnet bedöms ligga med ungefär samma lutning som markytan.

Den sandiga moränen bedöms som något tjällyftande, tjälfarlighetsklass2, enligt Anläggnings-AMA. Den siltiga moränen bedöms som måttligt tjällyftande, tjälfarlighetsklass 3. Den siltiga moränen kan även bli flytbenägen vid vattenmättnad.

I de områden där marken utgörs av morän, är grundläggningen enkel då marken bedöms som fast. Grundläggning kan ske med t.e.x. platta på mark, plintgrundläggning mm.

Markradon

Enligt SGU:s preliminära berggrundskarta från 1986 är området klassat som lågriskområde, varmed avses att risken för förekomst av markradon är liten.

Ingen markradonmätning har utförts.

Fornlämningar och kulturhistoria

I området finns en fornlämning i form av ett röse. Ett markområde med beteckningen **FORN** avsätts i planen. Fornlämningen ska stängslas in under byggtiden.

Bebyggelseområden

Bostäder

Någon bebyggelse finns idag inte inom planområdet.

Områdets läge och förutsättningar, goda klimatförhållanden, söderslutning och utsikt över Ålandsfjärden in mot Härnösands centrum, bedöms som värdefulla inslag för att skapa ett attraktivt boende.

För planområdet föreslås grupper av kvartersmark med markanvändning "bostäder" (B). Byggnadsrätt ges för 2 våningar inklusive eventuell souterrängvåning i områdets södra och östra delar. Norr om gårdsgatan ges byggrätt för 2 våningar och därutöver källare eller souterrängvåning. Maximal byggnadsarea per tomt är 140 m² för huvudbyggnad, respektive 70 m² för komplementbyggnader.

Närmast vägbanan till väg 727 skall finnas en säkerhetszon, så att skador på människor ska bli så små som möjligt vid en eventuell avkörning. Vägverket har bedömt att säkerhetszonen är minst 21 m på den aktuella vägsträckan. Men med tanke på de boendes trygghetskänsla, bör bostadshusen inte placeras närmare vägen än 25-30 m. Ett område med prickmark 25m från vägkant har lagts in i planförslaget.

Tillgänglighet

Området är ur lutningssynpunkt tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga med reservation för anslutningsvägens lutning upp mot Hemsövägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen utformas som friliggande enfamiljsvillor. Lutningsförhållandena innebär att souterränglösningar bör eftersträvas i stället för vidlyftiga schakt- och terrassplaneringar.

Bebyggelsens gestaltning skall till det yttre vara sammanhållen vad gäller material. Bebyggelsen skall i största utsträckning vända gaveln mot Ulvviksfjärden, särskilt i raden nedanför gårdsgatan. Detta för att skapa goda utsiktsförhållanden för husen i den övre delen. Fasader bör bestå av träpaneler målade i en sammanhållen färgskala. Takvinkeln kan variera mellan 22 och 27 grader och taktäckningsmaterialet bör vara enhetligt, exempelvis takpannor. Byggnaderna skall ges stor frihet vad avser storlek, innehåll och utbyggnadstakt.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom skyddsrumsorten.

Friytor

Mark inom exploateringsområdet, som ej utgör tomt-, väg- eller mark för tekniska anläggningar, planeras som naturområde (**NATUR**) med plats för gemensamhetsanläggningar som lekplats, båtuppdagnings- och båtupplägningsplats etc. På naturområdet närmast vattenområdet får ett förråd om 45 m² uppföras.

Vattenområden

Markremsan mellan fastigheterna 6:13 och 6:22 möjliggör havskontakt. I vattenområdet öster därom får en mindre sommarbrygga anordnas. Någon båthamn med byggande i vatten bedöms däremot inte lämplig i detta område, ej heller anläggande av badplats.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafikmässigt försörjs området från väg 727. Anslutningen till denna byggdes om av Vägverket 2004, och har bedömts uppfylla Vägverkets krav när det gäller vilplan. Anslutningsvägen nyttjas även av de befintliga fritids- och åretruntbostäderna söder och sydost om planområdet. Vägens lutningsförhållanden ställer dock krav på en god snöröjning och halkbekämpning vintertid, för att hålla en god framkomlighet.

För åtkomst av områdets övre tomter, anläggs en ny gårdsgata för blandad gång- och fordonstrafik parallellt med väg 727. I övrigt nyttjas befintligt vägsystem.

Busshållplats finns vid Hemsövägen intill befintlig av- och påfart till denna. Enligt Västernorrlands Läns Trafik AB trafikerar linje 518 väg 727 med 8 turer per vardag vintertid och 7 turer per vardag sommartid. Turerna körs i en slinga längs väg 727 mot Strinningen och väg 728 på återvägen. För närvarande pågår en trafiköversyn i samarbete med kommunen (trafikenheten) och Swebus. Hur trafiken kommer att se ut efter den, beror till stor del på vilka önskemål kommunen har.

Parkering

Parkering får ske inom respektive fastighet.

Störningar

Planområdet berörs inte nämnvärt av trafik- eller industribuller. Trafikflödet på Hemsövägen uppgår idag till 560 fordon per dygn, varav 5% utgörs av tunga fordon. En bullerberäkning har utförts med Trivectors bullerberäkningsprogram Buller Väg version 8.6 av Sweco 2010-04-12. Enligt denna och med rådande trafiksituation hamnar den ekvivalenta bullernivån klart under riktvärdet 55 dB(A) för trafikbuller för nybyggnad. Även bullernivån på en tänkt uteplats söder om bebyggelsen hamnar klart under riktvärdet. För att den ekvivalenta bullernivån ska överstiga riktvärdet krävs en trafikmängd på 2300 fordon per dygn.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte medföra några ökade bullerstörningar.

Planen bedöms inte heller innebära några väsentliga utsläpp till luft och vatten.

Teknisk försörjning

En geoteknisk undersökning och VA-utredning med förslag till gemensam VA-lösning har framtagits av Hans Eriksson och Maria Åström, Sweco Viak. Utredningen, daterad 2008-10-08 och rev 2010-05-11, sammanfattas under rubrikerna "Vatten", "Spillvatten" och "Dagvatten" nedan.

Vatten

En brunn borrar för provpumpning. I första hand föreslås en placering relativt centralt i områdets norra del, ovanför tomten 4, alternativt i områdets nordvästra del. Byggrätter för pumphus om 9 m² reserveras inom de alternativa lägena för vattentäkt. Efter kontinuerlig mätning av flödet under en längre tid, avgörs om ytterligare brunnar erfordras. Om vattentillgången skulle visas vara för liten i detta läge, finns två kompletterande lägen i områdets nordvästra resp nordöstra delar. I samband med pumpningen uttas även vattenprov för fysikalisk-kemisk samt mikrobiologisk analys, för att bedöma vattnets kvalitet och eventuellt behandlingsbehov.

I samband med lokaliseringen av lämpliga lägen för dricksvattenbrunnarna, kommer risken för påverkan från vägen att vägas in. Ett avskärande dike mellan brunnen och vägen utförs. Vidare kommer foderröret vid brunnsboringen att gjutast fast ned till ett större djup – 6 eller 9 meter mot normala 3 meter.

Spillvatten

För området föreslås att ett gemensamt minireningsverk placeras sydost om fastigheten 6:18. Reningsverket föreslås omfatta mekanisk, kemisk och biologisk rening. Reningsverket skall konstrueras så att utgående vatten klarar Naturvårdsverkets krav (NFS 2006:7) för normal skyddsnivå för miljöskydd. Totalfosfor (tot.P) skall reduceras med minst 70% och organiska (BOD₇) ämnen skall reduceras med minst 90%.

Efter minireningsverket leds avloppsvattnet till en markbädd där efterpolering och bakteriereduktion sker. Markbädden förses med med bottentätning av t.ex. gummiduk eller bentonit. Markbädden anläggs så att det renade vattnet återigen samlas upp, vilket möjliggör kontroll av anläggningens reningsfunktion. Det uppsamlade vattnet leds vidare ut till recipienten. På detta sätt styrs vattnet från markbädden vidare till recipienten utan att spridas till närbelägna dricksvattenbrunnar.

En inventering av befintliga dricksvattenbrunnar, såväl borrhälsar som grävda, är gjord och finns redovisade i VA-utredningen. Uppgifter saknas dock om de borrhälsarna är tätade mot berg. Inför anläggandet och drifttagandet av minireningsverket föreslås att vattenprover tas i befintliga brunnar för att erhålla ett referensmaterial.

Avloppsnätet utgörs av tre huvudgrenar. Eftersom självfall från samtliga fastigheter till minireningsverket är omöjligt att uppnå, föreslås ett s.k. LPS-system. Detta innebär att varje ansluten brukare har en egen liten pumpstation, och att avloppsvattnet från denna pumpas med lågt tryck till reningsverket.

Ett markområde för reningsverket (**E**) avsätts i planen.

Dagvatten

Ledningsnät för omhändertagande av dagvatten planeras ej, dagvatten avses att infiltreras.

Närmast väg 727 bör ett avskärande dike tillskapas, för att leda bort flödesvatten. Vattnet leds vidare i öppet dike längs befintliga vägar och ut i havet mellan fastigheterna 6:13 och 6:22.

I den vattensjuka marken i planområdets mitt står vatten stilla, och avleds troligen bara vid regn och snösmältning. Avledningen sker i ett dike över tomterna 12 och 13 och genom en trumma under vägen ner mot Ulviken. Det utgående diket går över fastigheten 6:15.

Värme

Varje byggnadsenhet uppvärms med individuella miljöanpassade anläggningar.

El

Ett förslag till elförsörjning har tagits fram av Hemab. Förslaget innebär att befintlig luftledning som går genom området grävs ned, och att en ny transformatoriosk byggs, varifrån eldistributionsnätet förläggs. Vissa tomter kan dock inte nås från detta nät, men dessa kan anslutas till befintligt nät. För ledningen avsätts ett **u**-område och för transformatoriosken avsätts ett markområde (**E**).

Tele

Genom området, i nord-sydlig riktning och i närheten av bef vägsystem, passerar luftburna teleledningar. Dessa behöver dras om för att inte passera över de tilltänkta tomterna. Ledningarna föreslås förläggas till gatumark, nergrävda eller som luftledning, och tryggas via ledningsrätt.

Avfall

Idag samlas de utanför planområdet belägna fritidshusens hushållsavfall i en container, placerad på mark som ägs av sökanden till planläggningen. Hantering med latrintunnor förekommer även, och dessa samlas upp vid nämnda container, varifrån borttransport och tömning ombesörjs av Hemab.

Gårdsgatan med avslutande vilplan utformas så att hämtning av hushållsavfall kan ske vid varje fastighet längs gatan. För planområdets övriga fastigheter anordnas en uppsamlingsplats omedelbart norr om fornlämningen, dit dessa fastigheters sopkärl kan transporteras av resp fastighetsägare inför hämtning. Området ska avgränsas mot fornlämningen med en låg skärmvägg, och ansvaret för att platsen hålls ren och städad åligger samfällighetsförening.

Boenden utanför planområdet erbjuds möjlighet att mot en avgift koppla in sig på avloppsanläggningen, eftersom minireningsverket kan dimensioneras för en kapacitet på mer än 18 villafastigheter.

Närmaste källsorteringsstation finns i Älandsbro.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE PARTER

TM-Konsult AB, har på uppdrag av Agneta Jonsson och i samråd med Samhällsförvaltningen upprättat förslag till detaljplan. Sweco har upprättat PM Ulvvik, VA-lösning, geoteknisk undersökning samt utfört bullerberäkningar.

REVIDERING

Efter samrådet harhandlingarna reviderats i följande avseenden:

Planbeskrivning

Under rubriken "Bebyggelseområden – Bostäder" har texten "Ett område med prickmark 20m från vägkant har lagts in i planförslaget, och nedanför detta ett 10m brett område som endast får bebyggas med uthus och/eller garage" ändrats till "Ett område med prickmark 25m från vägkant har lagts in i planförslaget".

Plankarta

Ovanstående ändring har införts på plankartan.

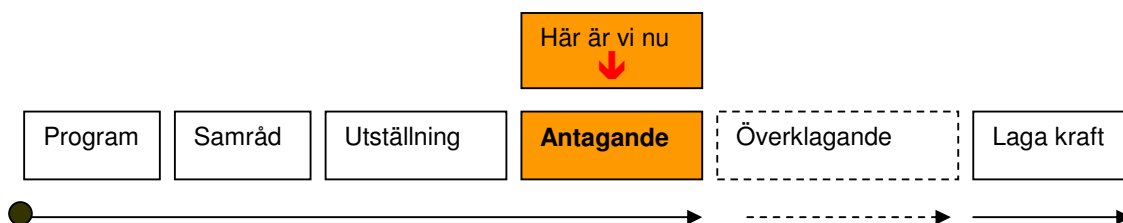
Härnösand 2010-09-13



Härnösands kommun

Svante Blomqvist
ArkitektBirgitta Westerlind
Bygg- och Miljöchef

PLANPROCESSEN



Tidsåtgång ca 9-12 månader

Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms, samråd med myndigheter sakägare och andra berörda.

Samråd – myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Utställning – planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande – kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft – planen vinner laga kraft ca en månad efter antagandet om den inte **överklagats**.