



**Härnösands
kommun**
Samhällsförvaltningen

ANTAGANDEHANDLING

Laga kraft 2011-05-03

Detaljplan för **Härnö-Solum 1:9, del av**

Genomförandebeskrivning

Härnösands kommun
Västernorrlands län

Dnr: SAM08/879:214
Upprättad: 2011-01-05
Reviderad: 2011-03-18

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Planens syfte

Syftet med planändringen är att ge fastighetsägaren möjlighet att bygga ett nytt bostadshus av hög standard samt komplementbyggnader inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med enkelt planförfarande förväntas kunna godkännas och antas av Samhällsnämnden under våren 2011.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är "ekonomiskt garanterade".

Ansvarsfördelning

Inga särskilda undersökningar har gjorts och fastighetsägaren 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.

Fastighetsägaren ansvarar för att säkerställa att eventuell radonförekomst i marken hanteras så att den inte föranleder skadliga nivåer i tillkommande byggnader.

Huvudmannaskap	Planen omfattar endast enskild mark.
Avtal	Avtal mellan fastighetsägare och kraftbolag finns upprättade för kraftledning på fastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Fastighet är bildad i enlighet med planen.
Servitut	Inga servitut belastar fastigheten.
Gemensamhets- anläggning	Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.
Fastighetsplan	Ingen fastighetsplan finns upprättad för området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Fastighetsägaren upprättar och bekostar planändringen.
-------------	--

TEKNISKA FRÅGOR

VA-frågor	Fastigheten Härnö-Solum 1:9 har vattentäkt gemensam med 1:10. En relativt nyanlagd infiltrationsanläggning med trekammarbrunn för avlopp finns inom tomten. För tillkommande bostadshus krävs utvidgning eller ny infiltrationsanläggning. Det åvilar fastighetsägaren att tillse att de anläggningar, som finns, utvidgas eller byggs nya, på ett betryggande sätt kan rymmas på tomten och att besvärande lukt, ljud eller annan förorening inte drabbar kringliggande bebyggelse eller deras vattenanläggningar.
-----------	---

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av denna genomförandebeskrivning har utförts av BRYGGAN arkitekter HSD, Tom Risberg.

I ärendet har markingenjör Mats Stattin deltagit.


Birgitta Westerlind
Bygg och miljöchef


Tom Risberg
BRYGGAN arkitekter HSD



**Härnösands
kommun**
Samhällsförvaltningen

ANTAGANDEHANDLING

Nr 466

Detaljplan för **Härnö-Solum 1:9,** **del av**

Härnösands kommun
Västernorrlands län

Planbeskrivning

Laga kraft 2011-05-03

Dnr: SAM08/879:214
Upprättad: 2011-01-05
Reviderad: 2011-03-18



Till planen hör följande samrådshandlingar:

Plankarta med bestämmelser	Särskilt utpåtande
Planbeskrivning	Fastighetsförteckning
Genomförandebeskrivning	

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte Planen har tillkommit för att möjliggöra för ägaren till fastigheten Härnö-Solum 1:9 att bygga ett nytt bostadshus av hög standard inklusive garage och växthus samt behålla befintligt bostadshus och uthus för sekundäranvändning. Befintlig plan behöver ändras för att möjliggöra detta.

Huvuddrag Detta innebär utökad byggrätt på fastigheten. Fastigheten 1:9 område 1 är stor (ca 3255 m²), lämplig för föreslagen bebyggelse samt utrustad med vattenbrunn som delas med fastigheten 1:10 och avloppsanläggning i form av en infiltrationsbädd. Den tillkommande byggrätten avser ett enfamiljshus, eventuellt garage och växthus och kan inte nyttjas för flerfamiljshus. Avloppsanläggningen behöver utvidgas med anledning av tillkommande bebyggelse. Området är huvudsakligen bebyggt med fritidshus men omgivande tomter är ganska stora och de störningar som ett åretruntboende i detta läge kan medföra är begränsade.

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 fritidshus mot mer exklusiva med högre standard. För att inte denna förvandling skall bli alltför omstörtande för befintlig miljö har i planen lagts 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 (exempelvis 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.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Vid planering skall miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Aktuella miljö kvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte i något fall överskridas. Vattenområdet tillhör Södra Sundets vattenförekomst där den ekologiska statusen har klassificerats till måttlig (främmande arter) och den

kemiska statusen uppnår inte till god status (bly + blyföreningar). Detaljplanen bedöms inte i någon större utsträckning försämra möjligheterna för förekomsten att uppnå god ytvattenstatus.

PLANDATA

Läge	Planområdet ligger utmed Södra Sundet mitt emot Fällön och omfattar en sådan del av fastigheten att det möjliggör syftet med planen
Areal	Planområdet omfattar ca 0,33 ha.
Markägoförhållanden	Inom planområdet ägs marken av Anna-Karin och Mikael Tallbacka, Box 147, 871 23 HÄRNÖSAND

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	I översiktsplan antagen nov 1992 är det aktuella planområdet avsatt för fritidsboende, bad, båtliv, turistanläggningar och rörligt friluftsliv. Ny översiktsplan är under antagande och där avses detta område klassas som ett utvecklingsområde för i huvudsak bostadsändamål. Utställning har hållits och ny översiktsplan beräknas kunna antas våren 2011.
---------------	---



Karta från Översiktsplan, utställningshandling. Brunrandigt område avser utvecklingsområde för bostäder.

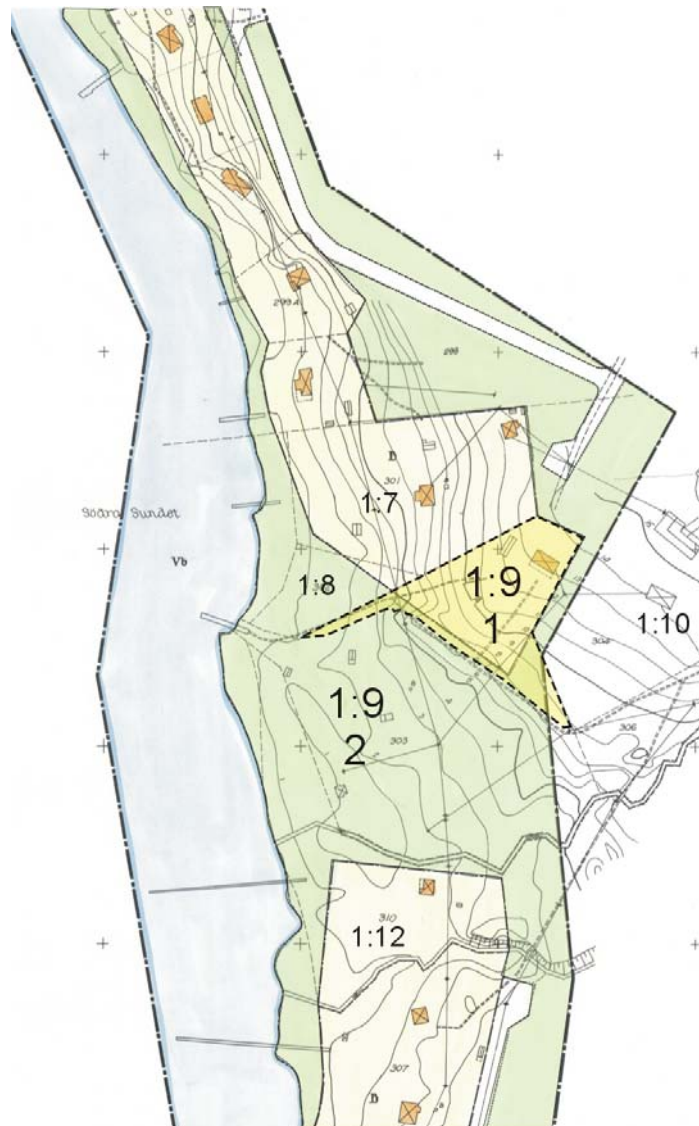
Detaljplan

Gällande detaljplan för området är en tidigare byggnadsplan (upprättad oktober 1966) som omfattar förutom merparten av den aktuella fastigheten även ett större område utmed kusten 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 omfattades inte området av strandskyddsbestämmelser.

Detaljplanen reglerar en huvudbyggnad om 90 m² BYA (byggnadsyta) 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.



Fastighetsplan	Någon fastighetsplan har inte upprättats för området.
Övriga planer	För fastigheten söder om denna (Härnö-Solum 1:12) har fastighetsägaren uttryckt intresse av ny detaljplan. Kommunen har även 2010-09-07 bestämt avsätta medel för en utredning om bebyggelsen utmed Södra Sundet med direktivet att se över nuvarande detaljplaner samt vatten- och sanitetsfrågor i området.
Strandskydd	I befintlig plan är strandskyddet för planområdet upphävt. Vid planändring återinträder strandskyddet.
Riksintresse	Inom planområdet finns inga riksintressen.
Program	Något planprogram har inte upprättats för denna detaljplan då den överensstämmer med översiktsplanen och avses antas genom förenklat förfarande.
Miljö-konsekvensbeskrivning	Någon särskild MKB upprättas inte i anslutning till denna plan då de förändringar som planen medför endast marginellt påverkar kringliggande fastigheter. Ingen behovsbedömning genomförs vid enkelt planförfarande.
Övriga kommunala beslut	Samhällsnämnden beslöt 2009-03-19, § 58 att planändring för Härnö-Solum 1:8 och 1:9 får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Geotekniska förhållanden	Inga bärighetsundersökningar av marken är gjorda med anledning av planändringen. Marken består sannolikt av svallat material i kombination med viss utfyllnad (bef gårdsplan) och i vissa delar även berg i dagen (nedanför gårdsplan). 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.
--------------------------	---

Markradon. Marken har inte undersökts vad avser radon. Fastighetsägaren har att välja byggteknik så att eventuell radonbelastningar kan hanteras så att godkända nivåer uppnås i uppförda byggnader

Fornlämningar och kulturhistoria

Området har tidigare haft en tegelindustri men denna har inte legat inom den del av fastigheten som nu planeras få förändrad detaljplan. Inga natur-, kultur- eller fornminnen finns angivna/registrerade inom planområdet.

Bebyggelseområden

Allmänt

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. Nuvarande plan reglerar tomterna till min 1000 m² vilket innebär att det handlar om förhållandevis gles bebyggelse 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.

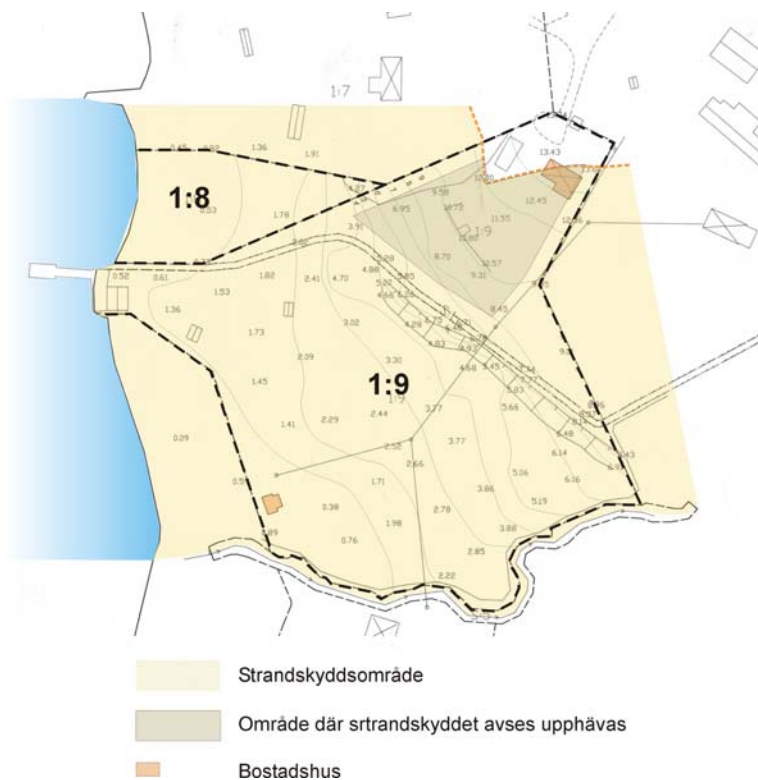
Södra Sundet är en av farlederna in till Härnösand. Sundet har idag på östra sidan ett band av fritidshus utefter vattnet medan västra sidan (Ytterfälle) har mer samlad bebyggelse på södra och norra Fällön. Härnösands bebyggelse, som i stort fyller ut hela kustremsan från Solum in till staden, utgöres 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.

Bostäder

Inom planen tillåts bibehållande av befintligt bostadshus i en våning samt ett nytt enfamiljs bostadshus i en våning. Dessutom tillåtes bostadskomplement i form av garage, uthus och växthus.

Offentlig service	Området ligger idag avskilt från samhällsservice. I det korta perspektivet bibehålls befintlig standard. I ett längre perspektiv kan detta komma att förändras om området utvecklas med avsevärt mer åretruntbostäder.
Kommersiell service	För kommersiell service är planområdet hänvisat till utbudet i stadsbebyggelsen.
Tillgänglighet	Fastigheten nås från Solumshamnsvägen via enskild väg ner till området (Tegelbruksvägen). Vägen försörjer ett antal fastigheter och sköts av en vägförening. Tomten där det nya huset avses placeras är så pass plan att det är möjligt att uppfylla BBR:s krav på tillgänglighet för permanentboende.
Byggnadskultur	Ingen inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns gjord för området. Bef bebyggelse bedöms dock inte ha sådant kulturvärde att någon form av skydd kan komma i fråga.
Gestaltning	På den aktuella fastigheten läggs en byggrätt in som medger ett nytt större bostadshus i anslutning till den befintliga gårdsbildningen samt ett garage och ett växthus. Husen tillåts endast i en våning huvudsakligen för att inte så kraftigt skymma utsikten mot vattenområden från ovanförliggande bostadshus. Eftersom marken här sluttar undan tillåtes suterrängvåning/källarvåning där så är möjligt. Inredd vind tillåtes inte och taklutningen begränsas (undantaget växthus) för att bättre följa kringliggande hus. Husläget är inte särskilt känsligt från vattnet då stora grönytor avskiljer tomtplatsen från strandlinjen.
Skyddsrum	Något behov av skyddsrum inom området föreligger inte.
Friytor	
Lek och rekreation	Tomten har omfattande ytor för detta i anslutning till planerad bebyggelse.
Upphävande av strandskydd	En stor del av den i planen aktuella exploateringsmarken ligger mindre än 100 m från hav och bäck. Strandskyddet återinträder vid planändring. Dock är marken redan ianspråktagen i form av hemfridszon till

Området har inga kända specifika värden vad avser växt- och djurliv. Kommunen planerar vidare att utreda bebyggelsen utmed Södra Sundet utifrån ett intresse av tätortsutveckling och i detta upphäva strandskyddet där kompletterande bebyggelse anses lämplig. Den allmänrättsliga tillgängligheten påverkas inte av denna dispens eftersom allmänheten idag inte har tillträde till området annat än via befintliga hemfridszoner och ingen planering finns att ändra på detta.



Gatunät, gång-,
cykel- och mopedtrafik

Enskild väg finns från Solumsvägen till planområdet.

Kollektivtrafik finns årstidsvis på Solumsvägen.

Parkeringsutrymmen för planens behov finns på fastigheten.

Störningar

Planändringen förväntas inte medföra några nya störningar mot omgivande fastigheter förutsatt att eventuell fastbränsleanläggning utförs på ett tillfredställande sätt. Ny bebyggelse medför viss försämring av utblicksmöjligheter mot vattnet för fastigheten 1:10 men släcker inte ut dessa. En utvidgning av infiltrationsanläggningen bedöms inte föranleda besvär för närliggande fastigheter. Inget grannhus ligger närmare anläggningen än 50 m.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Härnö-Solum 1:9 ligger utmed stranden utan närliggande planer på att tillåta någon ytterligare bebyggelse i anslutning till denna fastighet. Detta är också en rimlig förutsättning för att enskilda anläggningar på fastigheten inte skall störas av/störa omgivande bebyggelse. Den aktuella tomten är så pass stor att den kan inrymma såväl vatten- som avloppsanläggningar (för befintligt behov redan anlagd). Befintlig avloppsanläggning har lagts där förutsättningarna för infiltration är goda. Det i planen markerade E-området är på ca 320 m² och väl tilltaget för behovet av utbyggnad av befintlig eller ny anläggning.

Värme

Uppvärmningssystem ska kunna anpassas till olika värmekällor. Energisnåla lösningar ska användas för uppvärmning t ex värmeåtervinning, värmepump. Fastbränsleanläggning skall anordnas så att inte omgivande bebyggelse störs av lukt och rök.

El

Beträffande kraftförsörjningen så anpassar elleverantören (HEAB) sitt nät efter efterfrågad effekt. Området försörjs från söder med kraft via befintlig luftledning, som passerar genom planområdet till ytterligare en abonnent. Rättigheter för detta hanteras av parterna. Vid planering av bebyggelse måste gällande elsäkerhetsföreskrifter avseende säkerhetsavstånd till luftledning mm beaktas.

Avfall

Källsorteringsanläggning i enlighet med kommunens norm skall tillgodoses/finns inom/ i närheten av planområdet.

Administrativa frågor

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

Övrigt Tomtbestämning har genomförts december 2009.

ANTAGANDEHANDLINGENS

UPPRÄTTANDE

Upprättandet av denna detaljplan har utförts av BRYGGAN arkitekter HSD, Tom Risberg i samråd med Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

REVIDERING

2011-03-18 har följande revideringar gjorts i planen

Planbeskrivning

Under Förenligt enl 3 och 5 kap MB har texten bytts ut

Planbestämmelser

I bestämmelsen hushöjd har ordet byggnadshöjd och orden över nollplanet utgått och texten enligt höjdsystem Härnösand tillkommit. Under rubriken Administrativa bestämmelser har begreppet Höjdsystem tillkommit.

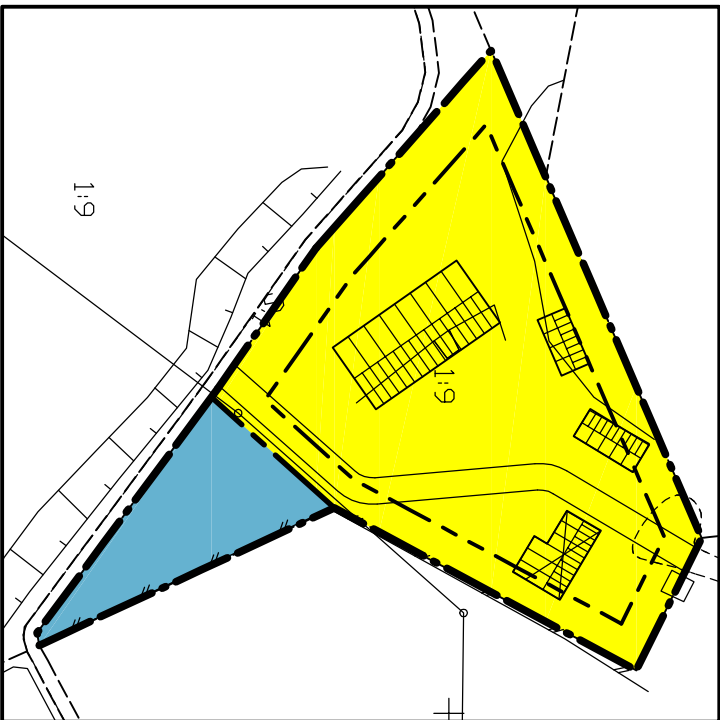
Birgitta Westerlind
Bygg- och miljöchef

Tom Risberg
Planarkitekt
BRYGGAN arkitekter

Översiktskarta



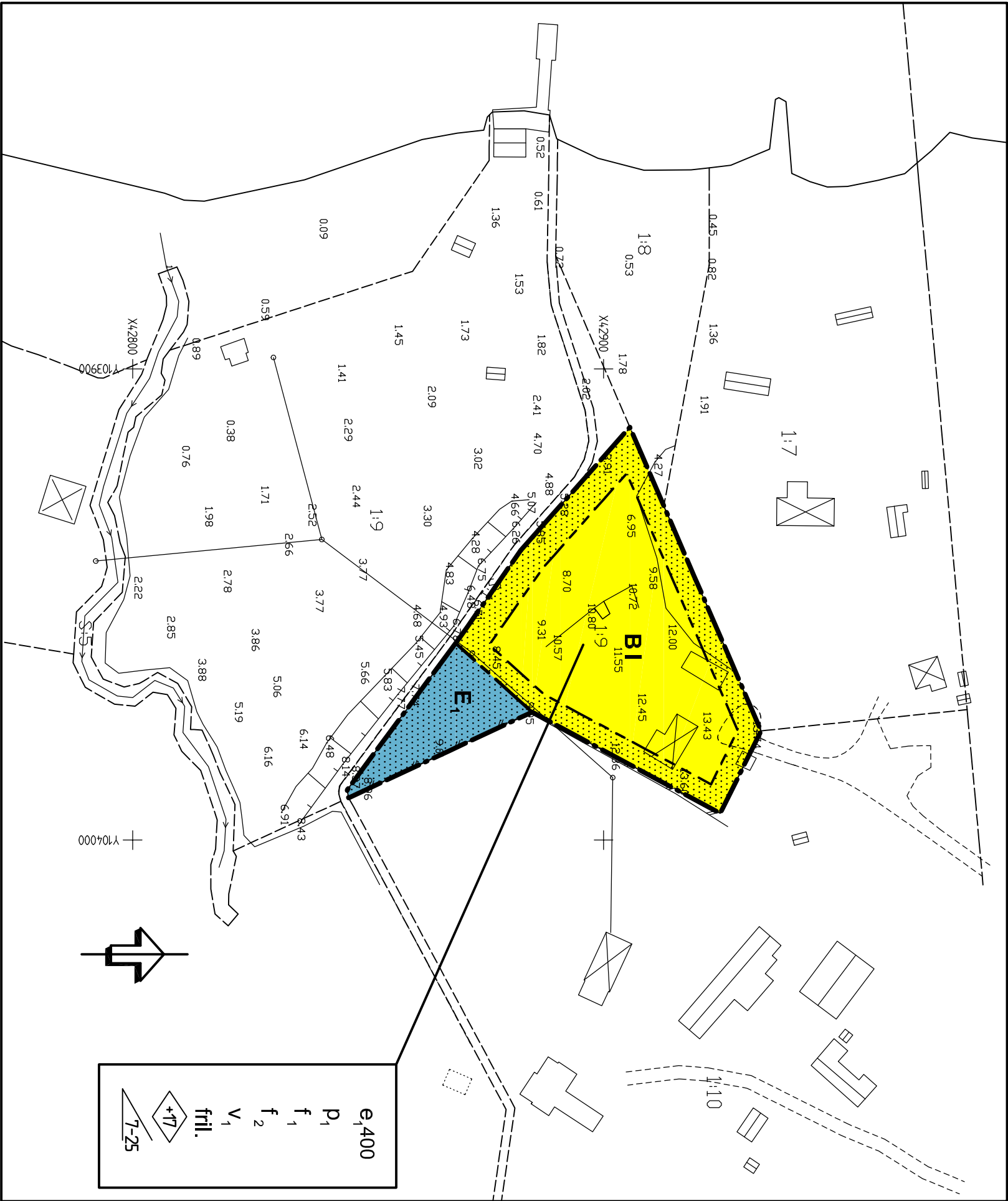
Illustration



RESURSHUSHALLNING

All nybyggnation och större ombyggnader styrs av boverkets byggregler BBR. Det innebär bl a att krav finns på att hus ska byggas välisolerade och med lågt energibehov för uppvärmning, ventilation och kyla. Byggnader och anläggningar bör utformas för att möjliggöra låg energianvändning och för miljöns optimala uppvärmningsformer.

Detailplan



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvarteretsmark för enskilt ändamål

B

Bostäder

E₁

Område för avloppsanläggning

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 400 Största byggnadsarea (BYA) i m²

BEGRÄNSNINGAR I MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

p₁ Byggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns

Utformning

Högsta nockhöjd i meter enligt höjdsystem Härrösand

Minsta respektive största taklutning i grader, avser ej växthus

I Högsta antal våningar

f₁ Fasadmaterial skall till 80% utgöras av trä (fönsterglas undantaget)

f₂ Färgsättning av fasad och tak skall ansluta till NCS Exterior Colour Collection

v₁ Vind får inte inredas.

fril. Friliggande enfamiljshus med tillhörande sekundärbyggnader

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utkad bygglöspikt: Ny eller komplettering av avloppsanläggning skall godkännas av kommunens samhällsförvaltning före beviljande av bygglov (PBL 5 §8) Fastbänselanläggning skall godkännas av kommunens samhällsförvaltningföre beviljande av bygglov.

Höjdsystem: Markhöjder angivna i höjdsystem Härrösand. Nockhöjd avser höjdsystem Härrösand. Vid höjdbestämmning begärs utsättning av lokal fix hos Härrösands kommun, Samhällsförvaltningen.

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

Strandskyddet upphävt inom område betecknat B, SAM PR 2011-05-19 § 138

Till planen hör:	Särskilt uttående
Plankarta med bestämmelser	Grundkarta
Planbeskrivning	Grundkarta
Genomförandebeskrivning	Fastighetsförteckning

Detailplan för	Antagandehandling
----------------	-------------------

Härrösands kommun	Antagande	2011-04-07	SAM
Upprättad 2011-01-05	Laga kraft	2011-05-03	LST
	Upphävande av strandskydd	2011-05-19	SAM 08/8/9
Brigitta Westerlind Bygg- och miljöchef	Tom Risberg / BRYGGAN arkitekter Planarkitekt		
Skala 1:1000			
0 10 20 30 40 50 100 m			