

## PLANBESKRIVNING

DNR: SAM12-502-214

## ANTAGANDE

2012-09-20

**Laga kraft  
2013-03-19**

### Detaljplan för Ytterfälle 1:36

Härnösands kommun, Västernorrlands län



**Härnösands  
kommun**

## ALLMÄNT

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska -, fastighetsrättsliga - och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

### Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets
- Sändlista
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse



Planområdet är inritat med rött

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>      | <b>5</b>  |
| <b>FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB.....</b>      | <b>5</b>  |
| MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING .....              | 5         |
| MILJÖKVALITETSNORMER .....                    | 5         |
| <b>PLANDATA.....</b>                          | <b>5</b>  |
| LÄGE .....                                    | 5         |
| AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....           | 5         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>      | <b>5</b>  |
| ÖVERSIKTSPLAN.....                            | 5         |
| RIKSINTRESSE .....                            | 5         |
| DETALJPLAN .....                              | 5         |
| FASTIGHETSPLAN .....                          | 6         |
| STRANDSKYDD.....                              | 6         |
| PLANBESLUT .....                              | 6         |
| PLANPROGRAM .....                             | 6         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b> | <b>6</b>  |
| NATUR.....                                    | 6         |
| <i>Mark och vegetation</i> .....              | 6         |
| <i>Geotekniska förhållanden</i> .....         | 6         |
| <i>Markföroreningar</i> .....                 | 6         |
| <i>Markradon</i> .....                        | 6         |
| <i>Risk för skred/höga vattenstånd</i> .....  | 6         |
| <i>Fornlämningar</i> .....                    | 7         |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN .....                       | 7         |
| <i>Bostäder</i> .....                         | 7         |
| <i>Tillgänglighet</i> .....                   | 7         |
| FRIYTOR .....                                 | 8         |
| <i>Lekplats</i> .....                         | 8         |
| VATTENOMRÅDEN .....                           | 8         |
| <i>Strandskydd</i> .....                      | 8         |
| GATOR OCH TRAFIK .....                        | 8         |
| <i>Gatunät</i> .....                          | 8         |
| <i>Gång- och cykeltrafik</i> .....            | 8         |
| <i>Kollektivtrafik</i> .....                  | 9         |
| <i>Utfarter</i> .....                         | 9         |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                     | 9         |
| <i>Vatten och avlopp</i> .....                | 9         |
| <i>Värme</i> .....                            | 9         |
| <i>Avfall</i> .....                           | 9         |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....    | 9         |
| <b>GENOMFÖRANDE .....</b>                     | <b>10</b> |
| ORGANISATION .....                            | 10        |
| <i>Genomförandetid</i> .....                  | 10        |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....</i> | <i>10</i> |
| <i>Avtal .....</i>                                | <i>10</i> |
| FASTIGHETS RÄTT .....                             | 10        |
| EKONOMI .....                                     | 10        |
| <i>Kommunens kostnader .....</i>                  | <i>11</i> |
| <i>Bygglov och planavgift .....</i>               | <i>11</i> |
| TEKNIK .....                                      | 11        |
| <i>Utredningar.....</i>                           | <i>11</i> |
| PLANPROCESSEN .....                               | 12        |

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten för fastighetens huvudbyggnad och komplementbyggnad för att kunna bygga ut befintligt hus samt bygga en carport med förrådsmöjligheter.

## **FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB**

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Plangenomförandet bedöms inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Verksamheten innebär ej betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning därför ej anses nödvändig.

### **Miljökvalitetsnormer**

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster. Aktuella miljökvalitetsnormer bedöms inte i något fall överskridas

Vattenområdet tillhör Södra Sundets vattenförekomst, som har måttlig ekologisk status samt uppnår inte god kemisk status, båda är expertbedömningar.

Miljöproblemen härrör från miljögifter och främmande arter. Detaljplanen bedöms inte försämra möjligheterna för förekomsten att uppnå god ytvattenstatus.

## **PLANDATA**

### **Läge**

Planområdet är beläget på Norra Fällöudden cirka fyra km söder om Härnösand. Planområdet omfattar fastigheten Ytterfälle 1:36.

### **Areal och markägoförhållanden**

Planområdet omfattar ca 0,2 ha (2 218 m<sup>2</sup>) och fastigheten är privatägd.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

I gällande översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 30 maj 2011, redovisas området som bebyggelse och rekreation. Markanvändningen utgörs i huvudsak av fritidsboenden där omkringliggande områden är värdefulla för det rörliga friluftslivet. En förändring av markanvändningen kräver normalt en detaljplaneändring. Bebyggelsemiljön ska inte försämrast vid ny-, om- eller tillbyggnader.

### **Riksintresse**

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

### **Detaljplan**

Planområdet omfattas av detaljplan, fastställd den 22 maj 1963. I gällande plan är markanvändningen bostadsändamål för fritidsbebyggelse. Planen tillåter byggrätt på

75 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 25 m<sup>2</sup> för uthus eller andra gårdsbyggnader. Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter är 3.5 för huvudbyggnad, och 2.5 för uthus. Genomförandetiden har gått ut.

### **Fastighetsplan**

Någon fastighetsplan (tomtindelning) för området finns inte.

### **Strandskydd**

Strandskyddet återinträder när en fastställd detaljplan ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen. Den nya planen ligger inom strandskyddsområde.

### **Planbeslut**

Samhällsnämnden beslutade den 19 juni 2012, i § 139 att planarbetet kunde påbörjas.

### **Planprogram**

Något behov av planprogram finns inte då planändringen är av liten omfattning. De förändringar som föreslagits motverkar ej en positiv utveckling av planområdet och dess omgivningar m.h.t. bland annat miljöeffekter. Planens syfte överensstämmer med översiktsplanens beskrivning av utvecklingen för området.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### Mark och vegetation

Området och dess omgivning är utbyggt enligt gällande detaljplan och består till största delen av fritidshus. Området är kuperat och har mycket grönska. Inom aktuellt planområde är marken plan på en mindre del av fastigheten. Resterande del är kuperat och sluttar mot havet i nordvästlig riktning.

#### Geotekniska förhållanden

Inga undersökningar är gjorda med anledning av planändringen. Fastighetsägaren ansvarar själv för att marken är lämplig för ändamålet och att grundläggning sker på ett tillfredsställande sätt.

#### Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns.

#### Markradon

Marken är lågradonmark. Inga särskilda åtgärder mot markradoninträngning är nödvändiga. Marken är ej detaljundersökt.

#### Risk för skred/höga vattenstånd

Medelvattenytan kommer i princip att vara oförändrad fram till 2100 i Västernorrland. Fastighetens byggnader ligger på ca 10, 7 meter och den mindre väg som går nordväst om fastigheten ligger på 2,4 meter och det finns därför ingen risk för fastighetens byggnader gällande höga vattenstånd.



Vy mot nordväst



Vy mot norr

Hemsidan för Sveriges geologiska undersökning (SGU) har en generaliserad kart visare av Sveriges jordartsgeologikarta. För norra Fällöudden redovisas hållmark, tunt eller osammanhängande jordtäckte. Skredrisken för planområdet bedöms som liten.

#### Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet i enlighet med 2 kap 1 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

#### **Bebyggelseområden**

##### Bostäder

Inom fastigheten finns idag en huvudbyggand och två komplementbyggnader. Detaljplanen föreslår att största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad ska vara 130 m<sup>2</sup> och för komplementbyggnad 65 m<sup>2</sup>. Detaljplanen föreslår att högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,0 meter och 3,0 meter för komplementbyggander.

Byggnad får inte uppföras närmare fastighetsfräns än 4 meter. Om berörda grannar ger sitt tillstånd kan byggnad få uppföras närmare än 4 meter från fastighetsgräns.

##### Tillgänglighet

Fastigheten är idag tillgänglig med bil. Tillgängligheten för fastigheten försämras inte med planändringen.

##### Service

Privat och offentlig service finns i Härnösands centrum.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inga byggnader eller miljöer som är av kulturhistoriskt värde finns inom planområdet eller dess närhet.

### **Friytor**

#### Lekplats

I området finns en mindre lekplats.



### **Vattenområden**

#### Strandskydd

Hela planområdet ligger inom det generellt strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (2010:902). Föreslagen markanvändning innebär att strandskyddet upphävs inom planområdet.

Det krävs särskilda skäl för att bevilja dispens eller upphäva strandskyddet. Det särskilda skäl som åberopas är att den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark, en redan etablerad tomtplats. Åtgärderna som vidtas bedöms inte väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtarter. Allmänhetens tillgänglighet till vattnet kommer inte att försämrats, eftersom det redan finns en mindre privat väg som går ner till vattnet.

### **Gator och trafik**

#### Gatunät

Planområdet trafikförsörjs genom en enskild väg från vägen till Ytterfälle och Svartvik. Planändringen medför inga förändringar i områdets trafikförsörjning.

#### Gång- och cykeltrafik

Det finns en separat gång- och cykelväg invid E4 fram till avtagsväg mot Ytterfälle och Svartvik. Därefter leds gång- och cykeltrafikanter till befintlig gata.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns idag inte till Ytterfälle. Närmaste busshållplats finns i Fröländ E4. Buss 520 Härnösand – Häggdånger. Parkering sker på befintlig fastighet.

### Utfarter

Utfart sker via befintlig gata.

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp finns inte. Vattenförsörjning sker genom egen borrhälsbrunn. Dagvattnet inom området hanteras genom lokalt omhändertagande, infiltration.

En VA-utredning för enskilt avlopp (Geohjälp 2012-05-12) har utförts. Den utförda VA-utredningen har kommit fram till ett förslag på hur avloppsfrågan kan lösas inom fastigheten. Utredningen visar på att det jordprov som togs på plats och sedan siktades medger att materialet i jorden är lämpligt för infiltration.

### Avloppsanläggningen

Rapporten "Bedömning av normal respektive hög skyddsnivå för enskilda avlopp i Härnösands kommun" (2010), anger riktlinjer över områden som bör omfattas av normal respektive hög skyddsnivå för enskilda avlopp inom Härnösands kommun. För aktuellt planområde gäller normal skyddsnivå.

Slamavskiljarna placeras lämpligtvis på tomten på ett sådant sätt att vattnet kan ledas dit med självfall. Inga brunnar ligger i utströmningsområdet och risken för påverkan på de borrhälsbrunnarna blir mycket, mycket liten. Slamavskiljaren och infiltrationen placeras lämpligast på den västra delen av tomten, nedanför grannens infiltration. På så sätt kan slambilen komma intill för tömning.

### Skyddsavstånd

För placering av avloppsanläggning med tillhörande brunnar och ledningar finns rekommenderade avstånd att beakta från Naturvårdsverkets skrift "Små avloppsanläggningar". Utförd VA-utredning anger att rekommenderade skyddsavstånd uppnås för placering av avloppsanläggning på aktuell fastighet.

### Värme

En luftvärmepump kommer att installeras. I bostaden finns även uttag för att elda i kamin. Det finns även öppen spis.

### Avfall

Sker genom kommunal service.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Konsekvenserna som ett genomförande av detaljplanen medför för sakägare (fastighetsägare), andra berörda och miljön redovisas nedan.

Detaljplanens föreslagna markanvändning medför inga negativa konsekvenser för området som helhet. Planändringen medför heller inte några förändringar i områdets trafikförsörjning som kan beröra andra berörda fastigheter. Konsekvenserna på miljön bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande om anvisningar i VA-utredningen följs.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisation**

#### Tidplan

Detaljplanen har fram till skedet samråd hanteras med normalt planförfarande med ett preliminärt antagande av Samhällsnämnden under vintern 2013. Planförfarandet övergår till enkelt planförfarande eftersom inga motstående intressen har framkommit i yttrandena, att förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och överensstämmer med översiktsplanens intentioner för områdets användning och utformning.

Preliminär tidsplan:

|                  |       |      |
|------------------|-------|------|
| Samråd           | 15/11 | 2012 |
| Antagande av SAM | 21/2  | 2013 |

Planen vinner laga kraft ca tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har markägarna en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens bygggrätter. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap d.v.s. kommunen är inte huvudman utan det är fastighetsägarna som är ansvariga.

#### Avtal

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren.

### **Fastighetsrätt**

#### Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs.

### **Ekonomi**

#### Planekonomi

Kommunen upprättar detaljplanen på uppdrag av fastighetsägaren.

### Kommunens kostnader

Detaljplanen medför inga kommunala kostnader.

### Bygglov och planavgift

Bygglövsavgiften blir avskriven i och med att planavtal tecknas. Planavgiften är reglerad i planavtalet.

### **Teknik**

#### Utredningar

Inga ytterligare utredningar behöver utföras.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

### **REVIDERING**

**Efter samråd har planförslaget övergått till enkelt planförfarande och reviderats inför antagande i följande avseenden:**

#### **Plankarta**

I plankartan har genomförandetiden ändrats från 10 år till 5 år.

I plankartan har prickad mark på fastighetens östra sida, mark som inte får bebyggas, minskas från 4,5 meter till 3,0 meter.

#### **Planhandling**

Under rubriken "Genomförande" och underrubriken "Tidplan" har skedet för granskning tagits bort eftersom ärendet övergår till enkelt planförfarande. Text om övergång från normalt till enkelt planförfarande har även lagts till. Ny text som har tillkommit är: "Detaljplanen har fram till skedet samråd hanteras med normalt planförfarande med ett preliminärt antagande av Samhällsnämnden under vintern 2013. Planförfarandet övergår till enkelt planförfarande eftersom inga motstående intressen har framkommit i yttrandena, att förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och överensstämmer med översiktsplanens intentioner för områdets användning och utformning".

Härnösand 2013-02-06

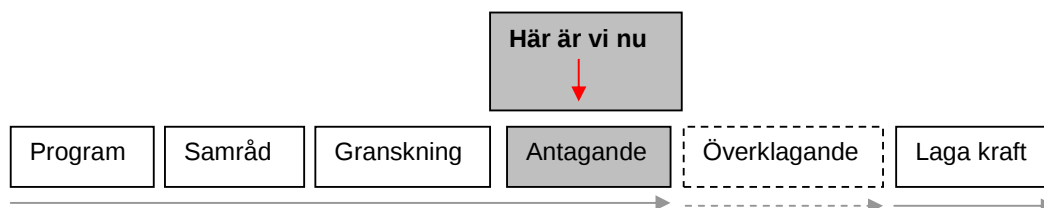
Birgitta Westerlind  
Bygg- och miljöchef

Linda Johansson  
Planarkitekt

## PLANPROCESSEN

Den kommunala planprocessen regleras i första hand av plan- och bygglagen (PBL).

Normal planprocess



Tidsåtgång ca 1 – 1½ år

- **Program** Start för planarbetet där inriktning och omfattning kan bestämmas. Samråd sker med myndigheter, sakägare och andra berörda. Ett program upprättas om det bedöms vara lämpligt.
- **Samråd** Ett planförslag upprättas och myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.
- **Granskning** Planförslaget sänds ut för slutlig granskning. Detta är sista tillfället att påverka.
- **Antagande** Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.
- **Laga kraft** Planen vinner laga kraft ca tre veckor efter antagandet om den inte **överklagats**.

*Ovanstående gäller för ett normalt planförfarande. Processen kan dock övergå till ett enkelt planförfarande om inga motstående intressen framkommit under samrådet. Ett enkelt planförfarande innebär att granskningsskedet utgår och att detaljplanen antas utan slutlig granskning.*