

PLANBESKRIVNING

DNR: SAM15-2810-214

ANTAGANDE

2017-05-24

**Detaljplan för del av Gånsvik 1:73
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. Planen är upprättad enligt Plan & Bygglagen SFS 2010:900

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- VA-utredning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Redovisning av första, informellt samråd med bemötanden
- Samrådsredogörelse från samråd 2016-12-23 till 2017-01-26
- Granskningsutlåtande



Översiktskarta

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB	4
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	4
MILJÖKVALITETSNORMER	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	4
ÖVERVÄGANDEN BETRÄFFANDE PLANENS UTFORMNING	4
PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING	4
UTSIKT	5
PARKMARK BLIR NATUR.....	5
AVGRÄNSNING AV KVARTERSMARK.....	6
STORLEK PÅ TOMTER OCH BYGGRÄTT	6
UTFORMNING	6
VATTEN , AVLOPP OCH VÄRMEFÖRSÖRJNING.....	6
RIKSINTRESSE	7
STRANDSKYDD	7
OMGIVNINGSBULLER	7
GENOMFÖRANDE	7
GENOMFÖRANDETID	7
ORGANISATION	7
<i>Preliminär tidplan</i>	7
<i>Ansvarsfördelning</i>	8
<i>Huvudmannaskap</i>	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	8
EKONOMISKA FRÅGOR	8
TEKNISKA FRÅGOR	8

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att åstadkomma 4 nya, attraktiva tomter för bostadsändamål i anslutning till befintligt bostadsområde i Notsand. De nya tomterna ges en minsta tomtstorlek på 980 m² med minst 100 m avstånd till strandlinjen. Vatten och avlopp ordnas med nya gemensamhetsanläggningar.

FÖRENLIGT MED 3 OCH 5 KAP MB

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har genomförts och bifogas handlingarna. Ingen hälsofarlig och miljöstörande verksamhet tillåts. Plangenomförandet bedöms inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser, det vill säga allmänna intressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster. Vattenförekomsten Södra Höga kustens kustvatten (SE 623890-178030) bedöms i dagsläget ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är problemet i området miljögifter. De nya bostadstomterna kommer inte att tillföra miljögifter och avloppet kommer att tas om hand på ett bra sätt enligt den VA-utredning som gjorts för området. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka vattenförekomstens status eller utomhusluften negativt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är en del av fastigheten Gånsvik 1:73. Området ligger i anslutning till gemensamhetsanläggningen Gånsvik G10 för enskild väg. Vägen förvaltas av Gånsvik-Lotsstugans samfällighetsförening.

2016-03-17 beslutade samhällsnämnden att detaljplanearbete för området får påbörjas. Föreslagen planändring är i linje med kommunens översiktsplan. Gällande detaljplaner 154 med lagakraftsdatum 1960-03-09, detaljplan 121 med lagakraftsdatum 1953-04-15 samt detaljplan 126 som vann laga kraft 1954-12-09 kommer delvis att beröras av föreslagen planändring. Framförallt utgår en aldrig genomförd planlagd väg.

Strandskydd gäller 100 m från strandlinjen mot havet och längs en ofta uttorkad, liten bäck, väster om planområdet.

Marken består av svallsediment, klappersten och grus och sluttar ned mot vattnet ca 8 %. Området för tänkta tomter är idag bevuxet med skog och sly.

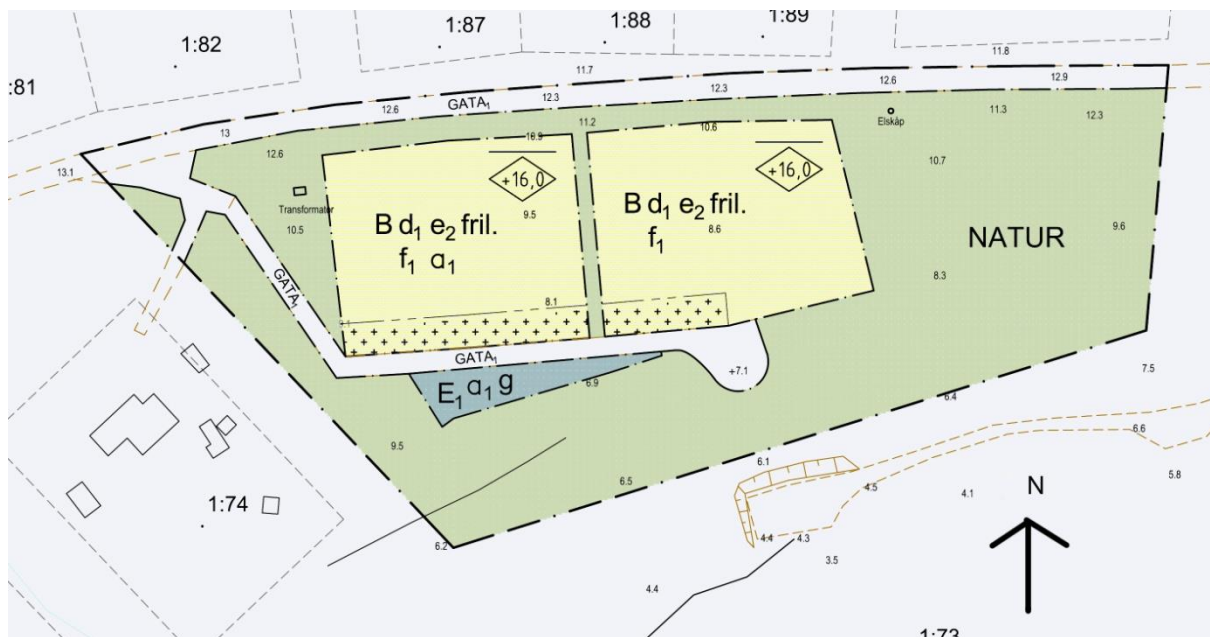
HEMAB har en transformatorstation, kraftkablar och ett elskåp längs vägen. Lägena för transformatorstation och elskåp framgår av grundkartan. HEMAB har ledningsrätt för dessa anläggningar.

ÖVERVÄGANDEN BETRÄFFANDE PLANENS UTFORMNING

Planområdets avgränsning

Planens norra gräns inkluderar befintlig väg mot Lotsstugan. Vägen är i den gamla planen från 1960 utlagd som parkmark. Med denna plan befestas befintlig användning. Planen

ansluter i öster till gränsen för planområdet som fastställdes 2005. I söder har plangränsen lagts norr om den lilla parkeringen inom strandskyddat område.



Ursprungligen tänkte vi lägga planområdet ända ner mot strandlinjen och i likhet med planen från 2005 lägga ett W- område längs stranden med förbud att bygga bryggor, bastur el dyl. I samråd med lantmäteriet bedömde vi dock att allmänhetens tillgänglighet till strandområdet ökade om det inte ingick i planområdet. Risken att det byggs bryggor eller byggnader vid stranden, är obefintlig eftersom stranden är så exponerad för vind och stora vågor. I väster har planområdet lagts så att infarten till befintlig fastighet 1:74 och den nya infarten mot de nya tomterna ingår.

Utsikt

De nya tomterna skall inte försämrats utsikt eller förutsättningar för befintliga fastigheter, Gånsvik 1:82, 1:87, 1:88 och 1:89 på ovasidan Notsandsvägen.

De nya tomterna matas med en gata från Notsandsvägen och ner söder om tomterna. Här igenom undviks markuppfyllnader och incitament att höja befintlig mark längs Notsandsvägen. Samtidigt erhålls en mer trafiksäker utfart för de nya tomterna.

För att inte de nya husen skall skymma ovanliggande fastigheter föreslås en högsta nockhöjd på +16 meter över havet (Härnösands nollplan). Altangolven på ovanliggande fastigheter har plushöjder på +15,8 till +17,2 m över havet. Med markens lutning och en sådan maximal nockhöjd, kan man bygga nya 1-1/2 våningshus. I stället för växande skog kommer nya friliggande hus att förbättra utsikten för de ovanliggande fastigheterna.

Parkmark blir natur

I befintlig plan 154 fastställd 1960-03-09 är det idag skogbevuxna planområdet utlagt som parkmark. (Dåtidens bestämmelse för natur). Det kompenseras med att området öster om föreslagen kvartersmark läggs ut som naturområde. Detta område gränsar till befintliga stigar, sommardag körbara, som det rörliga friluftslivet använder för att nå Notsandsviken och klipporna på Stugudden. I samband med planen fastställd 2005 för de senaste villorna, anlade markägaren även en parkering för besökare söder om aktuellt planområde.

Avgränsning av kvartersmark

Ett 5 m brett område längs Notsandsvägen bevaras som naturmark och möjliggör Hemabs underhåll av befintliga ledningar. Här sluttar marken ca 30 %. Området för kvartersmark ligger 5 m öster om transformatorstationen (Hemabs skyddsavstånd). I öster slutar kvartersmarken, så att befintlig stig från Gånsvik 1:147 mfl kan behållas. De båda B-områdena delas på mitten vid befintlig trumma under Notsandsvägen. Här lämnas ett 3 m brett naturmarksområde för ytvatten och möjlighet till stig ner mot Notsandsviken. I söder hålls strandskyddet på minst 100 m från havet.

Storlek på tomter och byggrätt

I enlighet med samhällsförvaltningens önskemål, skapas tomter på ca 1000m² minst 980 m².

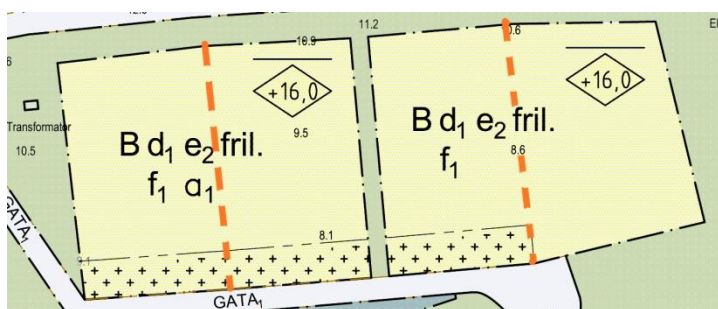


Illustration tänkta tomter

De nya tomterna ges en byggrätt i likhet med tomter i andra havsnära lägen på Härnön d v s 140 m² BYA för friliggande huvudbyggnad + 40 m² BYA för komplementbyggnad

På fastigheterna som ligger närmast avloppsanläggningen (E₁) medges endast komplementbyggnader typ uthus och garage för att upprätthålla rekommenderade skyddsavstånd mot bostäder.

Utformning

Byggnaderna i Notsand har olika utformning men alla har träfasader. I likhet med planbestämmelserna för de senaste 7 villorna i Notsand och för att få byggnader som harmonierar med omgivningarna föreslås att fasadmateriell till 90 % skall utgöras av träpanel i matt, mörk färgsättning.

Vatten, avlopp och värmeförsörjning

I planhandlingarna ingår en VA-utredning som ProVAb utfört. En ny vattentäkt föreslås ovanför, norr om befintlig bebyggelse på stamfastigheten Gånsvik 1:73. Det är bra förutsättningar att hitta gott vatten. Erfarenheten från andra borrhälsbrunnar i området är också goda. Dessa ligger på samma höjd eller ovanför föreslagna tomter. De befintliga fastigheterna 1:82 och 1:89 är intresserade av att koppla in sig på den nya vattentäkten förutsatt att kostnaden är skälig.

Avloppsanläggningen ligger nedanför de planerade tomterna i föreslaget E-område.

Provgropar har grävts och avloppet kommer att tas om hand i markbädd eller minireningsverk. Anläggningen har beräknats för 6 hushåll. Förutom de 4 nya fastigheterna vill fastigheten Gånsvik 1:74 samt 1:89 ansluta sig till anläggningen om kostnaden är rimlig. Det finns inga vattentäkter nedströms anläggningen.

Ingen gemensam värmelanläggning planeras, utan de nya fastighetsägarna väljer enskilt på vilket sätt de vill värma sina hus.

Riksintresse

Området ligger inom influensområdet för Försvarsmaktens riksintresse Härnöns skjutfält. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset. Detta behandlas ytterligare under rubriken *Omgivningsbuller*.

Strandskydd

Strandskyddet mot havet (100 m) berörs inte eftersom kvartersmarken lagts utanför denna gräns. Ca 65 m väster om planområdet finns en ofta uttorkad liten bäck eller dike ca 40 cm bred. Den har också ett strandskydd på 100 m. Den västligaste delen av planförslaget berörs. Eftersom det redan finns avskiljande bebyggelse mellan planområdet och bäcken (fastigheten Gånsvik 1:74) och tänkt bebyggelse inte hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda området vid bäcken eller förändrar livsvillkoren för djur och växter föreslås strandskyddet upphävas inom delar av kvartersmarken i denna plan. Det allmänna och enskilda intresset att ta området i anspråk enligt denna detaljplan väger tyngre än strandskyddet, eftersom syftet med strandskyddet fortfarande uppnås och planområdet är väl avskilt, genom bostadsbebyggelsen på Gånsvik 1:74, från området närmare strandlinjen. Bestämmelsen α_1 anges på plankartan. De särskilda skäl för upphävandet som åberopas är punkt 2 i kap 7, 18c § MB dvs : genom en väg, järnväg, *bebyggelse*, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

OMGIVNINGSBULLER

Då hemvärnet har skjutövningar på Härnöns skjutfält berörs bebyggelsen i Notsand. De nya tomterna är dock mindre utsatta än många befintliga hus. Bullernivåerna anses acceptabla enligt försvarsmaktens ansökan om tillståndsprövning enligt miljöbalken. Bullernivåerna överskrider inte rekommenderade värden vid bostäder. Hösten 2015 sökte fastighetsägarna om förhandsbesked för bygglov i den östra delen av planområdet. Försvarsmakten hade då inget att erinra mot föreslagen etablering. Det hade man inte heller i plansamrådet.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden kan kommunen inte ändra planen utan ersättning till fastighetsägaren. Efter genomförandetidens utgång gäller fortfarande planen, men ändringar kan göras utan ersättning. Tiden är satt för att skapa en trygghet för fastighetsägarens investeringar och ses inte som en nackdel för kommunen.

Organisation

Detaljplanen hanteras med standardförfarande. Det vill säga planförslaget går efter samråd och granskning vidare till antagande.

Preliminär tidplan

Beslut om samråd i samhällsnämnden	dec 2016
Samråd	dec-jan 2017
Beslut om granskning	mars 2017
Granskning	april 2017
Beslut om antagande i samhällsnämnden	maj 2017

Planen vinner laga kraft tre veckor efter det att beslut om antagande har kungjorts och inga överklaganden lämnats in.

Ansvarsfördelning

Exploatören(fastighetsägarna till Gånsvik 1:73) ansvarar för byggandet av tillfartsväg med vändplan, ledningar med anslutningspunkter fram till de nya fastigheterna samt anläggandet av vattentäkt och avloppsanläggning. Exploatören ansvarar även för att fastighetsbildning med gemensamhetsanläggningar genomförs. För ledningar och infart inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Den allmänna platsmarken GATA och NATUR har enskilt huvudmannaskap. Skälet till det är att kommunen sedan tidigare inte har några åtaganden för allmän platsmark i Notsand och att samma förutsättningar ska gälla, som för omkringliggande bebyggelse. Naturmarken i planområdet har heller inget värde för allmänheten. Allmänheten rör sig framförallt längs havsstranden, vilket också är ett skäl till att planområdet inte sträcker sig mot stranden. (Se även texten kring planområdets avgränsning sid 5). Det finns alltså inget skäl till att kommunen skall vara huvudman för naturmarken.

Huvudman för befintlig väg mot Lotsstugan är Gånsvik-Lotsstugans samfällighetsförening. De nya fastighetsägarna ansluts till denna vägförening.

Den nya tillfartsvägen, vattentäkten och avloppsanläggningen kommer att ha nybildade gemensamhetsanläggningar som huvudman. Se vidare fastighetsrättsliga frågor.

För naturmarken står fastighetsägarna till Gånsvik 1:73 som huvudman. (Om fastighetsägarna till de nya villorna önskar, kan de dock begära att göra en gemensamhetsanläggning för naturmarken. En sådan gemensamhetsanläggning, skulle kunna ha rätt att röja sly och städa i markområdet. De får dock inte rätt att fälla träd eller bortföra jord, grus eller stenar från naturmarken. Detta tillkommer fastighetsägaren till den belastade marken Gånsvik 1:73)

Fastighetsrättsliga frågor

4 nya fastigheter ska bildas inom kvartersmarken betecknad med B. 2 st inom respektive område. Se ovanstående illustration. En ny gemensamhetsanläggning för skötsel och underhåll av tillfartsvägen ska bildas för de 4 nya fastighetsägarna. Även fastigheten Gånsvik 1:74 bör ingå i denna vägsamfällighet, som kommer att gränsa mot Lotsstugevägen. För skötsel och underhåll av vattentäkten respektive avloppsanläggningen bildas gemensamhetsanläggningar med alla anslutna fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planen bekostas av fastighetsägarna till Gånsvik 1:73 liksom plangenomförandet. Detta regleras sedan genom försäljning och anslutningsavgifter.

Tekniska frågor

VA-utredning (ProVAb) och geoteknisk undersökning (S-Geoteknik) av tänkt område för infiltration har utförts och bifogas till planhandlingarna.

Härnösand 2017-04-24

Thomas Jenssen
Förvaltningschef

Annika Höök
ARKILAG arkitekter AB