

DETALJPLAN

Reglerar markanvändning och byggande enl PBL

Planbeskrivning

Antagandehandling

Övriga planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och kartunderlag
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande från utställning

Övriga handlingar

- Planprogram inkl samrådsredogörelse
- Samrådshandling inkl samrådsredogörelse
- Utställningshandling
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Fastighetsägarförteckning

Sanna 1:18, Granudden 1:1 två områden (1 och 2)

Härnösands kommun, Västernorrlands län

Handlingsdatum: 2005-08-19 Rev. 2005-09-08

BRYGGAN arkitekter kb, Tom Risberg
Stora Torget 6, 871 30 HÄRNÖSAND

Beslutsdatum	Sign
SBN antagande	
Lagakraftvinnande	

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- PLANENS SYFTE OCH HUVUD-DRAG
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
 - översiktsplan
 - detaljplaner
 - övriga planer
 - planprogram
- PLANDATA
- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
 - nuvarande förhållanden
 - planerad byggrätt
 - geotekniska förhållanden
 - tillgänglighet - trafik
 - avledande av ytvatten
 - VS-frågor
 - radonförekomst
 - värme- kraftfrågor
 - skyddsrum
 - kulturminnesvård
 - naturvärden
 - kartering
 - störningar
 - mkb
 - administrativa frågor
- SAMRÅDSHANDLINGENS UPP-RÄTTANDE



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet omfattar del av Sanna 1:18 och Granudden 1:1 belägna enligt bild ovan. Planen har tillkommit för att möjliggöra för ägarna till fastigheterna ovan att exploatera mark för försäljning av tomter avsedda för fritidshus alternativt permanentboende. Markägarna bedömer att det finns ett intresse för tomter på Hemsön idag och har för avsikt att ställa i ordning ca 20 tomter i två områden. Tomterna placeras i huvudsak ovanför ett strandskyddsområde på 100 m, tillgängligt för det rörliga friluftslivet. I område två läggs tomterna med bibehållande av läget av bef väg genom området. Byggrätten begränsas dock till ett område > 100 m från strand. Strandskyddsområdet planeras bli gemensamhetsanläggning för de nybildade tomterna. Tomterna planeras förses med vintervatten från gemensamma vattentäkter samt anslutas till lokala avloppsanläggningar i form av infiltrationsanläggningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan antagen nov 1992 ligger område 1 inom FS-område (friluftsliv och skogsbruk) medan område 2 ligger inom SK-område (skogsbruk) dock gränsande till FS-område. I område 1 kan fritidsbebyggelse anses ingå i beteckningen medan permanentbebyggelse inte kan anses ingå i någondera av beteckningarna. Härnösands kommun har bedömt att man kan tillåta bebyggelse här utifrån närheten till bef bebyggelse, närheten till FS-område och utifrån en syn att kommunen idag är betjänt av att det kan erbjudas mark för bostäder/fritidsbostäder i attraktiva perifera lägen (en del av det kommunala visionsarbetet).

Detaljplan

Området har tidigare ej varit detaljplanlagt

Övriga planer

Någon annan planering för det aktuella området pågår ej.

Planprogram

Planprogram har upprättats 2004-09-06 och varit ute på samråd. Synpunkter har inkommit från:

- LÄNSSTYRELSEN
- HÄRNÖSANDS KOMMUN, KOMMUNLEDNINGSKONTORET
- HÄRNÖSANDS KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSKONTORET
- HÄRNÖSAND ENERGI & MILJÖ AB
- Erik Carlgren, Utanö 3:37

och redovisas i bifogad samrådsredogörelse (bilaga 1)

PLANDATA

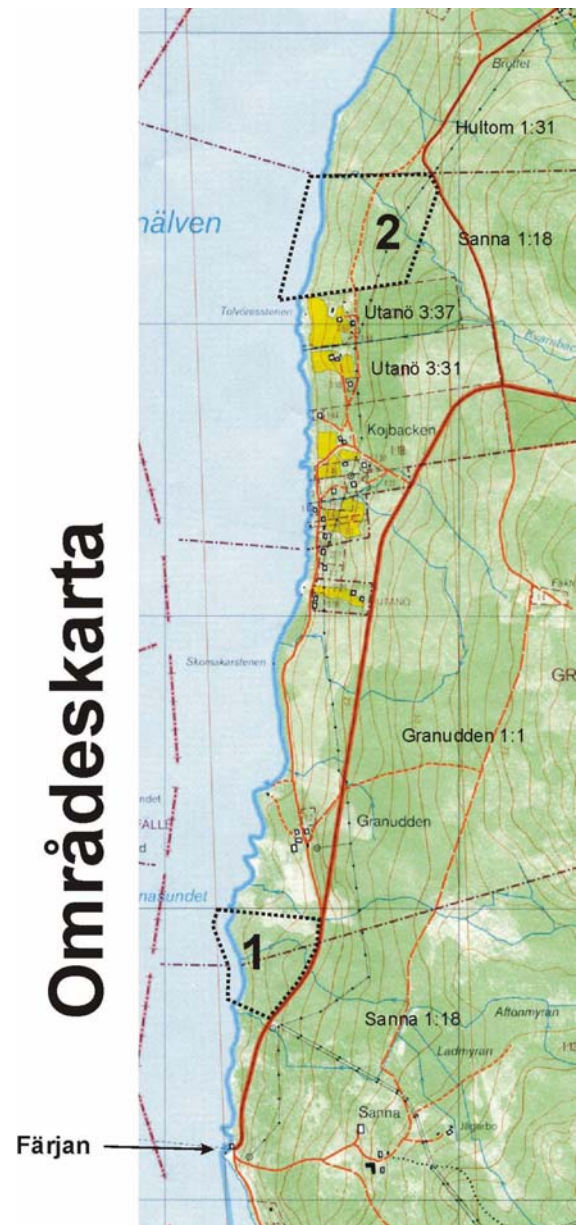
Läge

Planområde 1 ligger utmed väg 729 ca 500 m norr om färjeläget

Planområde 2 ligger norr om bebyggelsen vid Kojbacken.

Avgränsning

Planområdet omfattar del av fastigheten Sanna 1:18 samt del av fastigheten Granudden 1:1. Vilka delar som avses framgår av bifogad karta.



Areal

Planområde 1 omfattar ca 80 000 m² + vatten

Planområde 2 omfattar ca 142 000 m² + vatten

Markägoförhållanden

Sanna 1:18 ägs av Talatta AB

Granudden 1:1 ägs av Carl-Michael Unger, Särö

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Aktuell mark ligger i anslutning till Ångermanälven på Hemsöns västsida i sluttning ner mot denna (lutning ca 1:14 i område 1 och 1:8 i område 2). Enligt jordartskaran över Västernorrlands län består markens ytskikt av sediment; mest finkornigt vid område 2:s strandlinje och mer grovkornigt i område 1. Båda områdena är idag skogsbevuxna. Område 1 visar tydliga tecken på tidigare uppodling medan område 2 sannolikt tidigare varit skogsmark. Område 2 har i huvudsak ungskog medan område 1 har äldre skog.

I område 1 finns i sydligaste delen sandstrand men i övrigt stenstrand. Område 2 har i allt väsentligt stenstrand men med mindre inslag av sand strax ovanför vattenlinjen.

I anslutning till område 1 finns två kraftiga stenmurar löpande från vattnet och in över land. Båda murarna har sannolikt markerat tidigare ägogränser. Idag är de inte relaterade till några ägogränser. Murarna har hållits utanför planområdet.

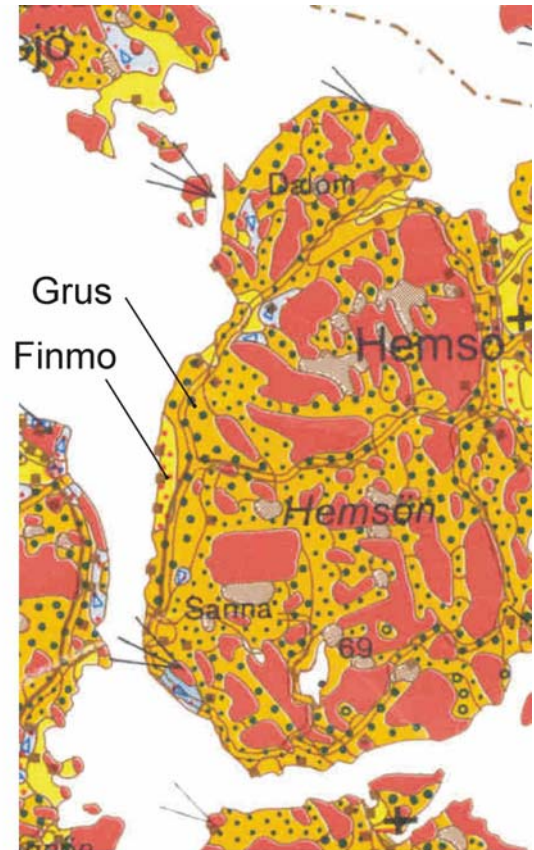
I norra delen av område 1 finns ett sankområde vars mäktighet sonderats och bedöms vara mindre än 1 m.

Det bedöms rimligt att schakta ur detta i samband med att bäcken som rinner genom sankmarken ges en ny bäckfåra i moränmarken varför ett exploateringsområde finns med i planen inom detta sankområde. I planen lämnas ett område 15 m brett för bäckfåran. Bäckens avvattnar ett förhållandevis litet område.

Planerad byggrätt

Område 1 (Sanna 1:18 och Granudden 1:1) planeras för en rad med tomter placerade i anslutning till strandskyddsområdet enligt bifogade illustrationsskiss. Tomternas storlek regleras till min 1500 m²/tomt med en byggrätt på ca 200 m²BTA/tomt inkl uthus/garage. Byggnader tillåts till en höjd av 7m och två våningar. Inredning av vind tillåts ej.

Område 2 (Sanna 1:18) planeras för två rader med tomter liggande ovanför varandra med tillfartsväg emellan. På nedre raden tillåts envåningsbyggnader med 3.5 m hushöjd. På övre raden tillåts tvåvåningsbyggnader med 7 m hushöjd. Husen i övre raden planeras ligga ca 3-5 m över de i den lägre raden. Att endast en våning accepteras i nedre raden är för att ge övre raden bättre möjlighet till utblick över älven. Tomternas storlek regleras till min 1500 m²/tomt med en byggrätt på ca 200 m²BTA/tomt inkl uthus/garage.



Jordartskarta SGU 1987

Geotekniska förhållanden

Inom området har en översiktlig geoteknisk undersökning gjorts vilken redovisas separat i bilaga 2. Planen avser enbostadshus som antingen grundläggs på plint, sulor eller platta på mark. Valet av grundläggning kan bero på markens lokala bärighet. Om man överväger att bygga källare bör en undersökning av vattenförhållandena i marken först göras.

Gemensamhetsanläggningar

I plan har reglerats att gemensamhetsanläggningar skall tillskapas för flera ändamål.

1. Strandskyddsområden skall bilda gemensamhetsanläggning för fastighetsägarna i området. Detta område är av så pass stor betydelse för de boende vad avser utblick över älven att det bör finnas en plan för hur detta område skall skötas och att fastighetsägarna äger och förvaltar området. Marken får inte privatiseras utan skall ha naturmarkskaraktär. Dock får siktröjning göras så att rimliga utblickar kan erhållas över älven från tomterna. Det innebär att området åtminstone skall behålla ett mindre bestånd av träd.
2. Avloppsanläggningar gemensamma för mer än en fastighet regleras i form av gemensamhetsanläggning vari skötsel och underhåll av anläggningar regleras.
3. Tillfartsväg mellan tomter och allmän väg regleras som gemensamhetsanläggning (vägförening).
4. Skyddsområde mot Utanö 3:37 regleras i form av gemensamhetsanläggning där bef bestånd av förhållandevis tät skog skall bibehållas alternativt ersättas och skötas som ljudmässig skärm mot ev. ljudstörning från Utanö 3:37 (kennel).

Naturmark utanför gemensamhetsanläggning

Mark öster om områdena är avsatt som naturmark utan krav på gemensamhetsanläggning. Skötseln av denna mark åvilar markägaren. Skötsel av skogsbestånd skall dock ske i form av gallring så att inte området besväras av kalhyggen i omedelbar anslutning till tomterna.

Tillgänglighet - trafik

Område 1 nås via ny tillfartsväg från väg 729. Den nya vägen ansluter till väg 729 ca 500 m norr om färjeläget.

Område 2 nås via ny tillfartsväg från Hultomsvägen. Den nya vägen ansluter till Hultomsvägen 950 m norr om korsningen med väg 729

De nya anslutningarna bedöms medföra endast marginella trafikökningar på bef vägar.

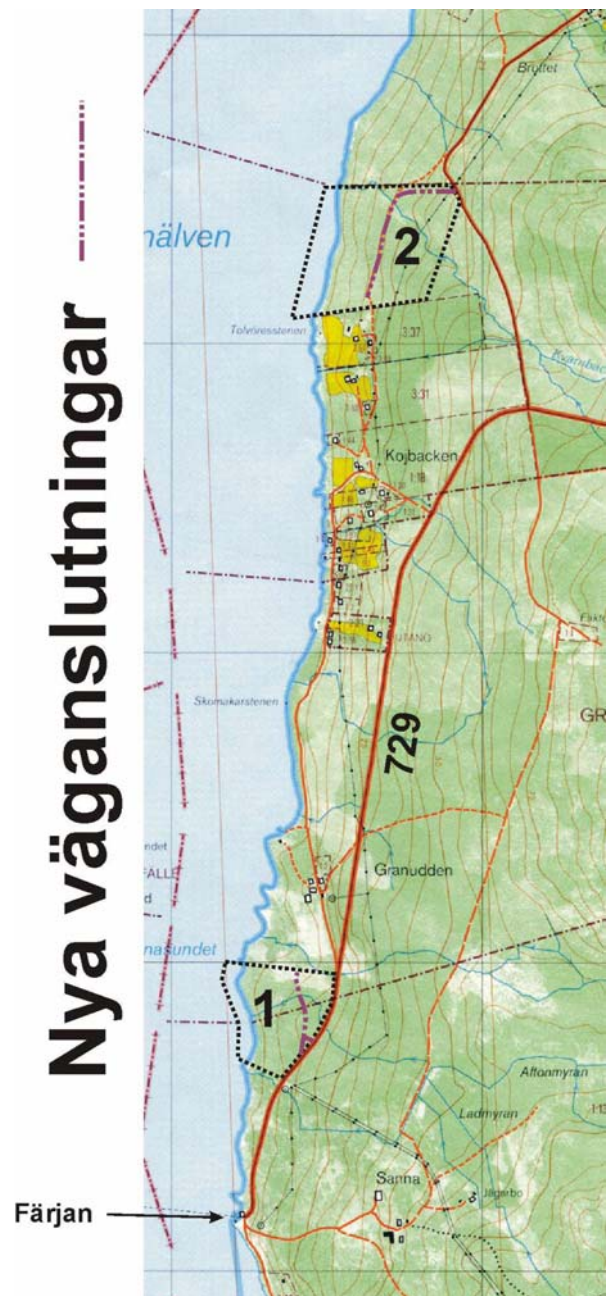
I anslutning till att nya vägar anslutes till befintliga kommer viss siktröjning att krävas för att säkerställa tillräckligt bra siktförhållanden i anslutning till korsningarna.

Permanentboende i områdena kan medföra skolskjuts som kommer att få hämta/lämna ev. barn i anslutning till tillfartsvägarna. Här kan då bli nödvändigt att iordningställa bussfickor. Daghem och skola finns i Älandsbro.

Nytt permanentboende kommer inte att medföra förändringar i bef kollektivtrafik.

Nya tillfartsvägar till fastigheter avslutas med vändplan för 10 m lastbil (sophämtning).

Nya vägar passerar två bäckar. Detta skall ske på ett sådant sätt att bäckarnas vattenföring i framtiden ges samma förutsättningar som idag.



Avledande av ytvatten

När det gäller område 1 kommer dagvatten från högre liggande delar att samlas upp i ett öppet dike i anslutning till vägen och avledas till närliggande bäck/ar.

När det gäller område 2 kommer dagvatten från högre liggande delar att samlas upp i bäckar som avgränsar området uppåt. Dränering av ledningsgravar i ny väg samt dagvattendiken i anslutning till denna avvattnas till bäcken norr om området alternativt infiltreras.

VS-frågor

Området kommer att förses med vatten från egen brunn (gemensamhetsanläggning). I den geotekniska undersökningen har översiktligt bedömts lämpligheten av vattentäkt.

I område 1 ligger berg förhållandevis djupt, mer än 30 m, varför bergvatten kan bli förhållandevis dyrt. Man kan då överväga grävd brunn men en sådan placerad nära vägen kan ha risker med föroreningar från vägen. Man måste därför även kunna överväga att lägga brunnen ovan vägen om förhållandena vid mer noggrann undersökning visar sig vara bättre här. Det är angeläget att infiltrationsanläggningar och vattentäkt hålls isär så mycket som möjligt både i avstånd och i höjd (avlopp placeras nedom vattentäkt).

I område 2 ligger berg avsevärt ytligare och här bör det vara möjligt att åstadkomma 150 –200 m mellan täkt och avloppsbedd samt ca 20 m höjdskillnad.

Exakt var vattentäkterna skall placeras får bedömas genom ytterligare undersökningar. Områden för vattentäkt kommer inte att regleras i plan då prospektering inte gjorts på den nivån att bästa stället kan anvisas. Dock regleras att vattentäkt inte får ligga i med g betecknat område.

Avlopp kommer att anordnas i infiltrationsanläggningar nedom tomtmark (gemensamhetsanläggning) inom strandskyddsområde. I planen har reserverats ett förhållandevis stora områden för detta. Anläggningar bör ligga minst 40 m från uteplats för att förhindra besvärande lukt.

När det gäller slamavskiljare avses dessa anläggningar placeras i anslutning till bostadshusen. Anläggning skall vara tät och ventilation skall ske via avloppsanläggningar i respektive hus, vilka normalt ventileras ovan tak.

Slamavskiljare måste kunna tömmas med bil vars uppställningsplats bör ligga upp till 12 m (max 15 m) från avskiljningsbrunn. Vidare skall avlopp från fastigheter kunna kanaliseras ner till infiltrationsanläggningar och dito fördelningsbrunnar. För detta har särskilda områden för ledningsrätt lagts in på fastighetsmark. Om infiltrationsanläggning anordnas för fler än 5 hushåll skall så kallad C-anmälan göras enligt Miljöbalken. När det gäller område 2 blir det antagligen aktuellt med pump från fördelningsbrunn till bädd.

Geoteknisk undersökning har genomförts för att klarlägga markens lämplighet för infiltration (bilaga 2)

Förekomst av markradon

Planmarken har undersökts vad avser förekomst av markradon. Byggnader rekommenderas utföras radonskyddade. Resultat från undersökning redovisas i bilaga 2.

Värme-, kraftfrågor

Energi till område 1 hämtas från närbelägen högspänningsstation i anslutning till väg 729. Här måste sannolikt bef transformator bytas ut till en med högre kapacitet. Kanalisation till området förläggs sedan i väg fram till nya tomter.

Energi till område 2 hämtas från långspänningsledning i mark strax öster om planområdet. Kanalisation till området förläggs sedan i ny väg fram till nya tomter.

När det gäller uppvärmningsanläggningar är kommunen angelägen att inte störningar uppstår med anledning av lukt från eldningsanläggningar. Det finns inte stöd i PBL för att reglera detta i planen utan frågan måste hanteras inom ramen för miljölagstiftningen.

Skyddsrum

Något behov av skyddsrum inom området föreligger ej.

Kulturminnesvård

Inom planområdet finns inga kända kulturlämningar annat än tecken på tidigare odlingsmark i södra området

Naturvärden

Ev naturvärden i området kan inte bedömas denna tid på året varför en sådan bedömning kommer att göras först i maj/juni 2005 och ligga till grund för en antagandehandling.

Kartering

Samrådshandlingen har som kartbas ekonomiska kartans topografi. Till antagandehandlingen kommer särskild karta med 1 m ekvidistans att upprättas för de delar av områdena som berörs av exploatering.

Störningar

Fastighetsägaren till Utanö 3:37 har påtalat att hundavel finns på fastigheten och att detta kan vara störande för bostadsbebyggelse i omgivningen. Av detta skäl har i plan reglerats att det skall lämnas ett skogsområde mellan Utanö 3:37 och det nya området på ca 40 m för att dämpa ev. ljud av hundskall. Området skall behålla befintlig förhållandevis tät skog och får ej glesas ut.

MKB

Någon särskild MKB upprättas inte i anslutning till denna plan då de förändringar som planen medför endast marginellt påverkar kringliggande fastigheter. Nya infiltrationsanläggningar kommer att belasta marken nedanför tomterna med älven som recipient. Infiltrationsanläggningar placeras med ett skyddsavstånd på min 40 m från bebyggelseområden och min 50 m från strand.

Administrativa frågor

Fastighetsindelning sker i särskild process, någon fastighetsplan har ej upprättats.

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

SAMRÅDSHANDLINGENS UPPRÄTTANDE

Samrådshandlingen har tagits fram av BRYGGAN arkitekter kb på beställning av Talatta AB

- Fastighetsägarens ombud är Anders Kempe
- Konsultens ombud är Tom Risberg

BRYGGAN arkitekter kb

Tom Risberg