

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING
1975-04-04

Dnr Y3 135/73

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på Starred 1:49, 1:58 och 1:95 - 1:97 samt del av Starred 1:86 i Stigsjö, Härnösands kommun, Västernorrlands län

Uppdraget Byggnadsplaneförslaget har upprättats på uppdrag av makarna Olof och Edit Sjödin såsom ägare till Starred 1:86.

Grundkartan Grundkartan har upprättats redan år 1968 av Härnösands lantmäteridistrikt. Den har därefter kompletterats med vissa nivåkurvor och åjourförts beträffande bebyggelse och fastighetsindelning.

Befintliga förhållanden

Planområdets läge Planområdet är beläget i Gussjöbygden inom Starreds by och omfattar en udde i Gussjön kallad "Noret". Avståndet till Härnösand är bilvägen ca 25 km. Området återfinns på ekonomiska kartans blad nr 18717 och 18718.

Planområdets gränser Planområdet gränsar i söder mot Starred 1:13 och 1:47 samt i övrigt mot Starred 1:86.

Vägar Från länsväg 725 leder en ca 500 meter lång enskild väg fram till planområdet. Inom planområdet har väg anlagts fram till Starred 1:95.

Terrängbeskrivning Huvuddelen av området består av måttligt kuperad bergbunden skogsmark. Den centrala delen utgöres av åker som icke brukats på senare år. Någon förbuskning har ännu ej skett tack vare att markägarna hittills hållit efter vegetationen.

Fasta fornlämningar Några fasta fornlämningar finns icke inom området enligt uppgift från landsantikvarien, se bilaga.

Bebyggelse Inom området finns fem avstyckade och bebyggda fritidsfastigheter. Några hus på arrenderade tomtplatser finns icke.

Fastighetsförhållanden Planområdet omfattar fastigheterna Starred 1:49, 1:58, 1:95 - 1:97 och del av Starred 1:86.

Byggnadsreglerande bestämmelser Utomplansbestämmelser och strandskyddsförordnande enligt 15 a § naturvårdslagen gäller.

Byggnadsplaneförslaget

Lokaliseringsfrågan Planområdet har bedömts lämpligt för tätare fritidsbebyggelse enligt en av Härnösands lantmäteridistrikt år 1968 på uppdrag av dåvarande Säbrå kommun upprättad översiktsplan. Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1975-02-19, se bilaga, tillstyrkt den nu aktuella planläggningen.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING 2
1975-04-04

Dnr Y3 135/73

Planområdets omfattning	Planområdet innehåller totalt ca 12,0 hektar, varav land 8,5 hektar och vattenområde 3,5 hektar.
Vägnät	Den befintliga vägen inom området behöver byggas ut endast med två mindre vägar med en sammanlagd längd av 150 meter. Någon särskild parkeringsplats för gästparkering behövs icke eftersom terrängen utesluter vägar som är lämpliga och medger biluppställning på ett flertal för ändamålet naturliga platser.
Byggnadsområden och bebyggelse	I förslaget redovisas sammanlagt 14 tomtplatser varav 5 redan är bebyggda. Totalarealen byggnadsmark uppgår till ca 2,9 hektar motsvarande 34 % av planområdets fastmarksareal. Den sammanlagda arealen för de obebbyggda tomtplatserna uppgår till ca 1,64 ha, vilket innebär en medelareal per tomtplats av 1800 m ² . Denna tomtplatsstorlek har bedömts erforderlig för att avloppsfrågan skall kunna lösas genom markinfiltration på resp. tomtplats. På Starred 1:49 har på ägarens begäran föreslagits endast en tomtplats.
Byggnadsplanebestämmelser	Byggnadsplanebestämmelserna har utformats i samråd med stadsarkitekten och ansluter sig till vad som är praxis inom kommunen.
Vattenförsörjning	Inom den del av kommunen där planområdet är beläget svarar kommunen för vattenförsörjningen. Enligt särskilt avtal med kommunen, se bilagda kopia, äger makarna Sjödin rätt att utan att erlägga anslutningsavgift anordna två tappställen inom området. Dessa tappställen har redan anlagts. Lägna framgår av den bilagda vatten- och avloppsplanen. Det kommunala vattenförsörjningssystemet har en dålig kapacitet. Kommunen har emellertid för avsikt att förbättra själva vattentäkten och att förse samtliga anslutna fastigheter med vattenmätare. Dessa åtgärder, för vilka anslag redan beviljats beräknas ge till resultat en betydande förbättring av vattenförsörjningsförhållandena. Utdrag ur hälsovårdsnämndens protokoll 1975-03-25 och skrivelse från länsstyrelsens naturvårdsenhet bifogas.
Avlopp	Avloppsfrågan skall lösas genom markinfiltration på de enskilda tomtplatserna. Den bilagda vatten- och avloppsplanen har upprättats 1974-05-21 vid besiktning och samråd på platsen med byrådirektör Carl-Axel Andersson och byråföreståndare Folke Persson. Vid besiktningen konstaterades bl a att inom de för bebyggelse avsedda delarna av planområdet finns ett infiltrationsbart sandlager ca 1,2 meter under markytan. Då WC icke får anslutas till markinfiltrationsanläggningen kommer en sådan lösning på toalettfrågan icke att kunna ske inom området.
Gemensamhetsanläggningar	De anläggningar som kommer att behöva skötas gemensamt av fastighetsägarna inom området består av parkmarken med två naturliga badplatser

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BESKRIVNING 3
1975-04-04

Dnr Y3 135/73

och ett båtplatsområde samt utfartsvägen från området. Anläggningarna bör antingen skötas av en på privat väg bildad fastighetsägarförening eller av en på officiell väg bildad anläggningssamfällighet.

Förordnande enligt 113 § BL

Enligt planförfattarens mening bör vid byggnadsplaneförslagets fastställande förordnande meddelas jämlikt 113 § byggnadslagen beträffande all obebyggd allmän platsmark inom Starred 1:86.

Exploateringsavtal och
förordnande enligt 110 §
andra stycket byggnadslagen

De exploateringsåtgärder som krävs inom området är förhållandevis ringa. Vattenfrågan är redan löst genom att två tappställen finns anordnade. Väg finns byggd nästan ända fram till Starred 1:95. Vad som återstår av vägbyggnad är två mindre vägar med en sammanlagd längd av ca 150 meter. Med hänsyn härtill och till att planförslaget endast omfattar 9 obebyggda tomtplatser synes det enligt planförfattarens uppfattning icke erforderligt med något exploateringsavtal under förutsättning att området belägges med nybyggnadsförbud enligt 110 § andra stycket byggnadslagen i avvaktan på att vägar och vattenförsörjning anordnas i erforderlig mån.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med stadsarkitekt Hjalmar Isander, bitr gatuchefen Rolf Steen, byråföreståndare Folke Persson, länsarkitekt Birger Åström, arkitekt Eva Mill och byrådirektör Carl Axel Andersson.

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1975-04-04

Dnr Y3 135/73

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på Starred 1:49, 1:58 och 1:95 - 1:97 samt del av Starred 1:86 i Stigsjö, Härnösands kommun, Västernorrlands län

1 § Byggnadsplaneområdets användning

B y g g n a d s m a r k

Med B betecknat område får användas endast för bostadsbebyggelse som äger samband med friluftsliv (fritidsbebyggelse)

S p e c i a l o m r å d e n

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bad- eller båtbyggor.

2 § Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § Byggnadssätt

Med B betecknat område får bebyggas endast med fristående hus.

4 § Byggnadsyta å tomtplats

Å tomtplats får huvudbyggnad jämte eventuella flygelbyggnader icke uppta större sammanlagd areal än 70 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m².

5 § Våningsantal

Å med B betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Byggnad får uppföras endast utan källare.

6 § Byggnads höjd

Huvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

7 § Taklutning

Tak får icke givas högre lutning mot horisontalplanet än 30°.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Härnösands lantmäteridistrikt

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1975-04-04

Dnr Y3 135/73

8 § Antal lägenheter

Å med B betecknat område får huvudbyggnad ej inrymma mer än en bostadslägenhet.

I tjänsten

Per Olof Sjödel
distriktslantmätare

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR STARRED 1:49, 1:58 OCH 1:95-1:97 SAMT DEL AV STARRED 1:86 I STIGSJÖ, HÄRNÖSANDS KOMMUN

Ändringen avser område för kvartersmark, som är markerad med rött i översiktskartan, se bild 1, vilket endast innefattar fastigheten Starred 1:103.

Underliggande detaljplan Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på Starred 1:49, 1:58 och 1:95-1:97 samt del av Starred 1:86 i Stigsjö, Härnösands kommun, fastställd 1975-04-04, gäller jämsides.

Beskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneändringen är att utöka byggrätten för fastigheten Starred 1:103. Planändringen syftar även till att möjliggöra en bebyggelse som är väl anpassad till omgivningen och landskapsbilden.

Plandata, avgränsning och markägförhållanden

Planområdet är beläget på del av en udde vid sjön Gussjön, som ligger i kommundelen Stigsjö i Härnösands kommun. Området ligger ungefär 25 km från stadskärnan. Fastigheten är cirka 1700 m².



Bild 1. Karta över planområdet som ändringen avser markerat med röd färg.

Fastigheten avgränsas av fastigheten 1:58 i norr, allmän plats väg och allmän plats park i öster, allmän plats park både söder och väster om planområdet. Fastigheten angörs via en gemensam grusväg som ligger utanför fastigheten/planområdet. Fastigheten Starred 1:103 är i privat ägo.

Belastande- och förmånsrättigheter

Inom planområdet finns en brunn som belastar fastigheten STARRED 1:103 genom ett avtalsservitut (2280IM-10/3631.1) till förmån för fastigheten STARRED 1:58. Planförslaget innebär inga förändringar avseende denna anläggning eller det gällande servitutet.

Starred 1:103 är förmånsfastighet i flera servitut som ger rättigheter över angränsande fastigheter.

Officialservitut, VÄG, 22-STI-737.1 är till förmån för Starred 1:103 och belastar Starred 1:13.

Avtalsservitut, båthus,bastubyggnad,badplats,brygga,område 2280IM-07/5702.1 är till förmån för Starred 1:103 och belastar Starred 1:120.

Officialservitut, båtplats, 22-STI-900.1 är till förmån för Starred 1:103 och belastar Starred 1:120.

Planprocess

Planbesked

Beslut om positivt planbesked togs med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden 2024-03-24. 2024-12-19 togs ett beslut från Samhällsnämnden att godkänna en ändring i planuppdragets omfattning då planuppdraget tidigare omfattade fler fastigheter.

Planförfarande

Ändring av detaljplan hanteras med begränsat standardförfarande under förutsättning att samrådskretsen godkänner ändringen under samrådet. Förfarandet bedöms lämpligt då ändringen innebär en åtgärd av mindre betydelse med en liten samrådskrets som berörs.

Då det bara får finnas en detaljplan för ett geografiskt område görs en ändring av detaljplanen direkt i den ursprungliga planen.

Sakägarkrets

Detaljplanens sakägarkrets består av närliggande fastighetsägare. I bilden nedan redovisas detaljplanens sakägarkrets.

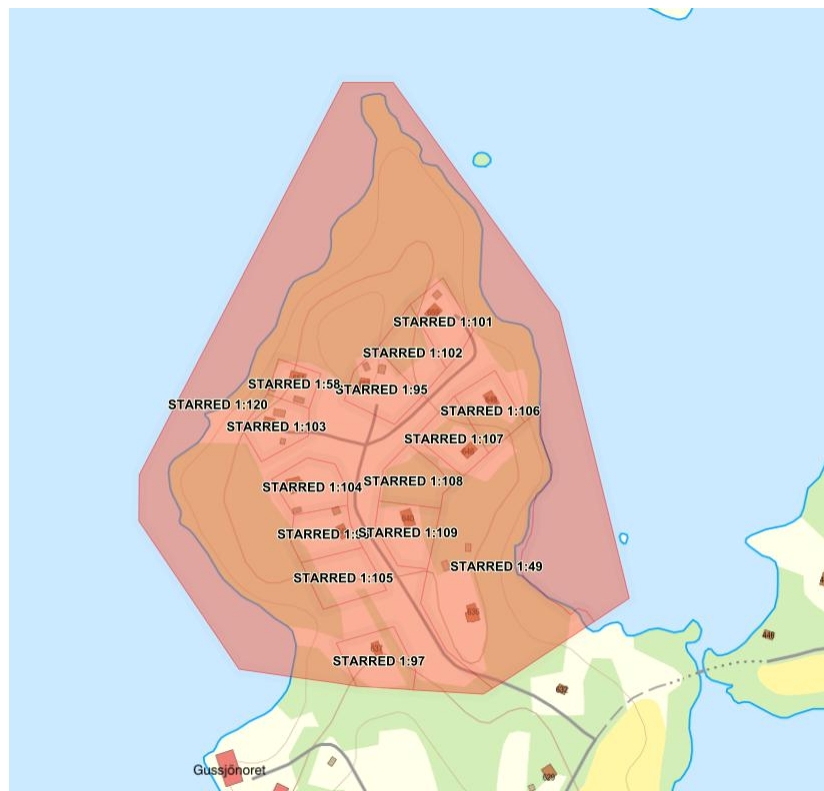


Bild 2. Karta över planområdet som ändringen avser markerat med röd färg.

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan (2022–2040), antagen av kommunfullmäktige den 2022-09-26, är områdets markanvändning utpekad som sammanhängande bostadsbebyggelse, med underkategorin besöksanläggning.

Planändringen bedöms därför vara förenlig med kommunens översiktsplan.

Nu gällande detaljplan

Detaljplanen medger att området bebyggs med fristående fritidshus för bostadsändamål. Varje tomtplats får inrymma högst en bostadslägenhet. Bebyggelsen får uppföras i en våning, utan källare, med en maximal byggnadshöjd om 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad. Tak får ha en lutning om högst 30 grader.

Den sammanlagda byggnadsytan för huvudbyggnad inklusive eventuella flygelbyggnader får inte överstiga 70 m² per tomtplats. Uthus och andra gårdsbyggnader får tillsammans uppta en yta om högst 25 m².



Bild 3. Befintlig detaljplan från 1974.

Grundkarta

Grundkarta är upprättad 2025-06-04 av Jennifer Lodin, Plan & byggavdelningen i Härnösand. SWEREF 99 17 15. Fastigheterna utanför Starred 1:104, 1:103, 1:58 har en större onoggrannhet. Gränserna är endast upprättade för Starred 1:103 och 1:58.

Lämplighetsprövning

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighetsprövning då denna redan anses vara gjord genom gällande plan. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanlagt område.

För att ändring av detaljplan ska kunna genomföras måste ändringen inrymmas inom den ursprungliga planens syfte. Fastigheten är planlagd för byggnadsmark för fritidsbebyggelse. Fastighetsägaren önskar att möjliggöra för tvåvåningsbebyggelse vilket inte bedöms inrymmas inom befintliga bestämmelser för våningsantal, byggnadshöjd samt takvinkel vilket är anledningen till att detaljplanen behöver ändras.

Föreslagna ändring bedöms lämplig utifrån gällande plan. Syftet med den befintliga detaljplanen har varit att möjliggöra fritidshusbebyggelse. Detaljplaneändringen anses därför inte frångå planens syfte.

Förslag till ändring

Ändring av detaljplan reglerar nockhöjd, takvinkel, sadeltak och utnyttjandegrad. Ändringen möjliggör en större flexibilitet i höjd. Omgivningspåverkan bedöms vara i stort sett oförändrad jämfört med dagens situation, eftersom planområdet inte påverkar siktlinjerna mot vattnet för den omgivande bebyggelsen.

Sammanställning av gällande och ändrade bestämmelser enligt planförslaget.

Gällande stadsplan	Förslag till ändring	Konsekvenser
Byggnadsmark Med B betecknat område får användas endast för bostadsbebyggelse som äger samband med friluftsliv (fritidsbebyggelse)	Omtolkad till "B, Bostäder" då motsvarighet saknas i dagens lagstiftning.	
Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.	Omtolkad till "Mark får inte förses med byggnad".	Planbestämmelsen har omtolkats för att följa idag gällande lagstiftning. Området som tidigare låg som prickmark från sjön har minskat i omfattning mot väster för befintlig huvudbyggnad ska inrymmas.
Byggnadssätt Med B betecknat område får bebyggas endast med fristående hus.	Omtolkad till "F1, Endast friliggande hus"	

Våningsantal Å med B betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Byggnad får uppföras endast utan källare.	Utgår	Höjden regleras istället med nockhöjd eftersom bestämmelsen om våningsantal saknar motsvarighet i nu gällande föreskrifter. Förbudet mot att uppföra källare kvarstår, men regleras nu i en ny bestämmelse, b1, under tillkommande.
Byggnads höjd Huvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.	Utgår	Syftet med att ersätta bestämmelsen om våningsantal med nockhöjd är att möjliggöra en ytterligare våning. Nockhöjdsbestämmelsen anger den maximala höjd som byggnaden får uppföras till, vilket ger större flexibilitet i utformningen. Nockhöjdsbestämmelsen regleras med h1 och h2 under tillkommande bestämmelser.
Taklutning Tak får icke givas högre lutning mot horisontalplanet än 30°	Utgår	Syftet med att bestämmelsen utgår är att möjliggöra en högre taklutning. Taklutning regleras med o1 och o2 under tillkommande bestämmelser.
Antal lägenheter Å med B betecknat område får huvudbyggnad ej inrymma mer än en bostadslägenhet.	Utgår	Syftet med att bestämmelsen utgår är att den i dagens lagstiftning inte fyller något syfte.
Byggnadsyta å tomtplats Å tomtplats får huvudbyggnad jämte eventuella flygelbyggnader icke uppta större sammanlagd areal än 70 m2 samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 25 m2.	Utgår	Syftet med att bestämmelsen utgår är att det finns en komplementbyggnad på platsen som är större än 25 kvm och syftet är att göra den planenlig. Utnyttjandegraden regleras med e1 och e2 under tillkommande bestämmelser.

Tillkommande			Lagstöd
F ₂ – Tak ska vara av sadeltak för huvudbyggnad	Tillkommande	Syftet är att säkerställa att karaktären på områdets taklandskap behålls även om det tillåts att ha ett högre vinkel jämfört med idag.	4 kap. 16 § PBL
b ₁ - Källare får inte finnas	Tillkommande	Bestämmelsen om att källare inte får finnas ingick i planbestämmelsen gällande våningsantal som har utgått och ersatts av en nockhöjdsbestämmelse.	4 kap. 16 § PBL
O ₁ - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader.	Tillkommande	Bestämmelsen ändras till att tillåta en högre taklutning som är anpassad till att byggnaden tillåts byggas högre samt funkar tillsammans med sadeltaksbestämmelsen. För huvudbyggnad är största tillåtna takvinkel 37 grader.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
O ₂ - Största takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader.	Tillkommande	Bestämmelsen ändras till att tillåta en högre taklutning som är anpassad till att byggnaden tillåts byggas högre samt funkar tillsammans med sadeltaksbestämmelsen. För huvudbyggnad är största tillåtna takvinkel 45 grader.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
h ₁ – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter.	Tillkommande	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8m.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
h ₂ – Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter.	Tillkommande	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5m.	4 kap. 11 och 16 §§ PBL
e ₁ – Största byggnadsarea är angivet värde i m2 per huvudbyggnad.	Tillkommande	Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 kvm. Bestämmelsen är oförändrad men ingick tidigare med komplementbyggnaden.	4 kap. 11 § PBL
e ₂ – Största byggnadsarea är angivet värde i m2 per fastighet.	Tillkommande	Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 115 kvm. Bestämmelsen medger en större tillåten byggnadsarea för att befintlig komplementbyggnad ska vara planenlig.	4 kap. 11 § PBL

Konsekvenser och bedömning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En genomgång av faktorer med risk för miljöpåverkan har gjorts och kommunens samlade bedömning är att ändringen inte riskerar att påverka aspekter som är av sådan karaktär att risk för betydande miljöpåverkan föreligger. Det finns i övrigt inte anledning att anta att planen:

- medför påverkan på riksintressen
- medför betydande påverkan på Natura 2000-område
- medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas
- äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst

Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen.

Delegationsbeslutet anslogs på kommunens anslagstavla 2025-05-12.

Länsstyrelsen påtalar i sitt yttrande att det i den södra delen av det befintliga planområdet finns risk för skred i finkorniga jordarter inom ett strandnära akksamhetsområde enligt SGU.

Kommunens bedömning är att den del av planområdet som omfattas av denna detaljplaneändring ligger relativt långt från de utpekade skredriskområdena, särskilt i jämförelse med tidigare planområdesavgränsning som omfattade fler fastigheter. Bedömningen är därför att risken för skred inom det aktuella området är låg.

Sammanfattande bedömning

Ändringen innebär en justering av bygggrätten för att möjliggöra en mer flexibel utformning på bebyggelsen. Ändringen bedöms vara av mindre karaktär och förenlig med gällande plans syfte. Inga andra olägenheter eller konsekvenser bedöms föreligga. Genomförandet bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Ändringen bedöms kunna antas kvartal 3 2025.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är fem år (60 månader).

Huvudmannaskap

Ändringen omfattar ingen allmän plats.

Härnösands kommun 2025-06-24

Thomas Jenssen

Tf Plan- och byggchef

Frida Näsman

Planarkitekt