

Bestämmelser tillhörande
förslag till
byggnadsplan för del av
fastigheten
Bredhult 1⁸ i Öxabäck socken
SVANSJÖ KOMMUN
Älvsborgs län

§ 1

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

Med Vp betecknat område får användas endast för vattentäkt och därmed samhörigt ändamål.

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utbyggas eller överbyggas i annan mån än vad som erfordras för bryggor, båthus eller dylikt.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3

BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

§ 4

TOMTPLATS STORLEK

Å med F betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1 000 m².

§ 5

BEBYGGELSENS OMFATTNING

Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får den totala byggnadsytan icke överstiga 80 m².

§ 6

VÅNINGSANTAL

Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

§ 7

BYGGNADS HÖJD

Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4.0 meter.

§ 8

ANTAL LÄGENHETER

Å med F betecknat område får byggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet. I medgiven friliggande uthusdel får bostad icke inredas.

§ 9

FÖRBUD MOT UTFART

I områdesgräns som betecknats med streckad linje skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, häck eller dylikt vari ej får anordnas öppning som medger utfart för körtrafik mot väg eller

Beskrivning tillhörande
förslag till
byggnadsplan för del av
fastigheten
Bredhult 1⁸ i Öxabäck socken
SVANSJÖ KOMMUN
Älvsborgs län

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Svansjö kommun mellan samhällena Öxabäck och Överlida. Avståndet till dessa båda orter är ca fyra kilometer vardera. Området ligger i anslutning till gården Bredhult på höjdryggen mellan sjöarna Älgsjön och Bredasjön och nås via en nyanlagd skogsbilväg från länsväg 532-544 mellan ovan nämnda orter.

PLANOMRÅDETS LÄGE
OCH OMFATTNING

Detaljplaneområdet har avgränsats så, att om möjligt en naturlig anknytning till för de fritidsboende värdefulla och funktionella intresseområden i den närmaste omgivningen erhålles. Området omfattar ca 85 ha och följer i princip tidigare upprättad dispositionsplan. Efter samråd med länsarkitekten är bebyggelsen lokaliserad till den del som i första hand kan anses lämplig att exploatera.

För hela kommunen gäller sedan den 9 okt 1967 utomplansbestämmelser. För planområdet, eller del därav, har ej tidigare fastställts detaljplan. Kring Bredasjön råder 100 m strandskydd och i pågående generalplanearbete för Marks kommunblock föreslås även strandskyddsområde kring Älgsjön.

Planområdet omfattar del av fastigheten Bredhult 1⁸ vars totala areal är 203 hektar.

FASTIGHETS-
FÖRHÅLLANDEN

Grundkartan är upprättad i oktober 1968 av Kommunaltekniska Planeringsbyrån.

GRUNDKARTA

Fastighetsförteckning är upprättad av lantmätare Rune Sporrner.

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Översiktlig grundundersökning har utförts av KP i samband med VA-utredning för området.

GRUNDUNDERSÖKNING

Området sträcker sig längs en höjdrygg med högsta höjd +218 meter över havet i nord-sydlig riktning mellan sjöarna (Älgsjöns medelvattenyta är belägen på +157 meter över havet och Bredasjöns på +185 meter). Berg går i dagen på några av kullarna inom området. Kring dessa är ängsmark belägen som successivt övergår till skogsterräng. Från höjdryggen, har man god utsikt, i synnerhet åt väster över Älgsjön. Kring gården Bredhult, mitt i planområdet, är terrängen ljus och öppen samt består av åkrar och lövängar samt har ett rikt inslag av lövträdsdungar med i första hand ek och ask. I planområdets utkanter vidtar den mörkare barrskogen.

Inom planområdet finns Bredhults vackra mangårdsbyggnad bevarad såsom fritidshus. Med sina fruktträd och häckar är den ett värdefullt inslag i områdets helhetsbild. En ytterligare mangårdsbyggnad, fortfarande nyttjad som helårsbostad, med tillhörande ekonomibyggnad finnes i en glänta i ekbacken öster om ovannämnda byggnad.

BEFINTLIG
BEBYGGELSE

En äldre relativt dålig grusväg leder från läns- vägen norrut längs åsryggen till ovan beskrivna byggnader. En ny skogsbilväg är under byggnad och löper från Lv 532-544 norrut på sluttningen mot Älgsjön genom området.

KOMMUNIKATIONER

Området är välventilerat. Förhärskande vindriktning är om sommaren sydvästlig. Vintertid förekommer snöförande vindar från ost och sydost. Soliga dagar sommartid förekommer värmeöverskott med höga maximitemperaturer. Vintertid uppmäts relativt låga temperaturer speciellt i läiga, ej skogsbevuxna områden.

KLIMAT

PLANFÖRSLAGET

Fritidshusets tomt spelar en betydelsefull roll och borde mer än vid någon annan boendeform vara funktions- och utseendemässigt sammankopplad med såväl huset som naturen. Exponerade lägen bör i allmänhet undvikas, emedan en sådan lokalisering av tomtplatsen kan inverka menligt på landskapsbilden. En noggrann anpassning till terrängen bör ske. I planförslaget har tomtplatserna förlagts till torr och väl-dränerad mark, företrädesvis i söder- och västläge, oftast i anslutning till, eller strax innanför skogsbryn eller lövträddungar. Utsikt över öppet landskap och vatten torde innebära stora trevnadsvärden och har eftersträ-vats.

BEBYGGELSE OCH
BYGGNADSOMRÅDEN

I planförslaget har bebyggelsen i huvudsak lokaliserats och grupperats till tre områden, vilka tangerar den öppna gemensamma kulturmarken i centrum.

Den norra husgruppen ansluter till barrskogsri-
dån i kanten av en dalsänka som leder till Bre-
dasjön, den västra är belägen inne bland löv-
träden på västslutningen ner mot Älgsjön samt
den östra husgruppen i lövhagen mot sydost. Tomt-
storleken kommer att variera beroende på terräng
och läge. I planbestämmelserna är 1 000 m² mins-
ta tomtplatsareal. Enligt planförslagets gruppe-
ring erhålles samlade friytor för lek och rekrea-
tion samtidigt som landskapsbilden och således om-
rådets attraktion bibehålles.

En naturlig anpassning till topografi, natur, god
äldre byggnadstradition, parad med nyskapande bör
eftersträvas vid byggande av fritidshus. Ofta upp-
nås goda resultat genom att använda "naturliga"
byggnadsmaterial samt en till terrängen anpassad
färgtonskala. Att införa "stadsmässiga" byggnads-
material, ofta med bjärta och glänsande färgto-
ner, kan innebära vissa risker för miljön. En
viss enhetlighet är ofta av godo, speciellt i
exponerat läge. Gruppvis exploatering i sådana
lägen kan vara lämplig. På andra ställen, där
terräng och vegetation så tillåter, torde en me-
ra individuell utformning vara en lämplig exploa-
teringsform.

Totalt uppgår antalet tomtplatser till ca 95 st,
vilket motsvarar en nyttjandegrad av ca 1.1 fri-
tidshus/ha inom detaljplaneområdets 85 ha, var-
av ca 16 ha utgör byggnadsmark, 4 ha är trafik-
mark samt 65 ha för rekreation, lek, bad och dy-
likt i anslutning till fritidsbebyggelsen. Maxi-
mal beläggning av fritidsområdet (3.5 personer/
fritidshus) skulle i detta fall innebära ca 350
personer inom planområdet.

FÖRESLAGEN
UTNYTTJANDEGRAD

Tillfarten till området sker söderifrån via en nyanlagd skogsbilväg från Öxabäck - Överlidavägen. Den befintliga vägen upp till Bredhult föreslås i fortsättningen tjäna som promenadstråk. Inom området har eftersträvat åtskillnad mellan fordonstrafik och fotgängare i största möjliga utsträckning.

VÄGAR OCH PARKERING

Området matas från skogsbilvägen via två korta matarvägar från vilka entrévägar leder fram till gemensam biluppställningsplats i anslutning till de föreslagna husgrupperna. Från den med vegetation avskärmade parkeringsplatsen leder hårdgjorda gångvägar, farbara vid möbeltransport, sophämtning o dyl, fram till respektive tomtplats. Från samtliga av dessa kommer man direkt ut till omgivande terräng och dess befintliga gångstigar.

Den gemensamma parkeringsplatsen rymmer dels plats för varje hus, dels besöksplatser. För besökande till badplatser föreslås biluppställning i erforderlig omfattning.

Vattnet i Bredasjön och Älgsjön är av god kvalitet. De är klarvattensjöar, med sandbotten på flera ställen. Förutsättningarna för barnvänligt bad, fiske och småbåtssport synes goda. En badplats föreslås i anslutning till den öppna ängsmarken vid Rovlyckan i Bredasjön. Den badplatsen torde i första hand användas av fritidsstugeägarna i det nu planerade området, vilka kommer att nå badplatsen via naturliga gångstråk fria från biltrafik. En öppen äng för lek

BAD OCH BÅTAR

och solbad bör hållas vid badstranden, vilken dessutom bör förses med brygga, enklare omklädningsrum samt TC.

Av planområdets cirka 85 ha utgörs ca 65 ha av mark för annat ändamål än vägar, byggnadsmark o dyl. Dessa ytor, t ex de vackra ängarna och lövskogspartierna i de centrala delarna av planområdet har redovisats i planförslaget som allmänplatsmark.

ÖVRIGA GEMENSAMMA YTOR

Avverkning inom och i anslutning till planområdet, bör ske varsamt. En viss utgallring i lövträdsbacken strax öster om gården Bredhult föreslås samt för att öka sambandet med Älgsjön, en utglesning av barrskogen på slutningen ner mot denna.

För vattenförsörjningen föreslås två djupborrade brunnar som vattentäkter. I anslutning till vägarna byggs det gemensamma vattenledningsnätet. Avlopp för disk- och tvättvatten är i första hand avsedd att lösas med gruppvis infiltration, medan latrin uppsamlas i täta kärl för gemensam tömning. Som goda alternativ till uppsamlandet av latrin i slutna kärl för kommunal borttransportering bör nämnas t ex den individuella multrumsmetoden, elektrisk förbränningsklosett samt olika typer av kemiska toaletter.

VATTEN OCH AVLOPP

En separat VA-utredning har utarbetats av KP.

I anslutning till området finnes en kraftledning. EL OCH TELE
Den föreslagna bebyggelsen kräver tre transformatorer, vars lägen liksom lägen av matarledningar har bestämts i samråd med kraftleverantören, Vis-kans Kraftaktiebolag.

Telefonförbindelse får utbyggas efter hand. Till en början kan t ex en automat uppsättas centralt i området, kanske i samband med en mindre kiosk och träffpunkt. Inom området föreslås el- och teleledningar i jordkabel.

I anslutning till byggnadsplan upprättas ett exploateringsavtal mellan ägarna av fastighe-ten Bredhult l⁸ (exploatörerna) och Svansjö kom-mun. I detta påtager sig exploatörerna att bl a anlägga vägar, vattentäkter och vattenledningar för de blivande tomtplatserna. Vidare kommer exploatörerna att föreskriva köpare av tomtplat-ser att dels ingå i en för området blivande väg-förening, dels erlägga därmed förenade avgifter.

EXPLOATERINGSAVTAL
PLANGENOMFÖRANDE

I exploateringsavtalet föreslås också ingå före-skrift om hela områdets skötsel och renhållning (t ex slätter, gallring, snöröjning, sop- och latrinhämtning m m) samt om anordnande av bad-plats med utrustning.

Planförslaget har upprättats av KP, Göteborg på uppdrag av ägarna till fastigheten Bredhult l⁸ och i samarbete med FRIAB, AB Landsbygdens Fri-tidsbebyggelse, Stockholm. Kontinuerligt sam-råd har dessutom förts med länsmyndigheterna,

SAMRÅD

Svansjö kommun, plankommittén i Marks kommun-
block (Kinnablocket) och övriga berörda parter.

Göteborg den 7 februari 1969

KOMMUNALTEKNISKA PLANERINGSBYRÅN - KP

Nils Marby

Kenneth Lundholm

Mats Johansson

*Överlämnade beslutningen, utgående och beslutet
den 22/1 1970. Betyg
Svansjö kommun
kommunfullmäktige*

Tillhör kommunalfullmäktiges i Svansjö kommun beslut den

...15/2.... 1969, § 101...

Svansjö kommun
ordförande

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
22.1.1970

;betygar

På tjänstens vägnar:

Bengt Caping
BENGT CAPING