



KOMMUNALTEKNISKA PLANERINGSBYRÅN

konsumerande för
samhällsplanering · trafikteknik · lantmäteri · vatten- och avloppsteknik · vägar och
broar · fritids- och serviceanläggningar · husprojektering · byggledning · kontroll

70-07-23

Förslag till
byggnadsplan för del av
fastigheten Strömmen 1⁴ m fl
i Torestorp socken
SVANSJÖ KOMMUN
Älvsborgs län

Bestämmelser tillhörande
förslag till
byggnadsplan för del av
fastigheten Strömmen 1⁴ m fl
i Torestorp socken
SVANSJÖ KOMMUN
Älvsborgs län

§ 1

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.

Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för trans-
formatorstation och därmed samhörigt ändamål.

Med Vp betecknat område får användas endast för vatten-
täkt och därmed samhörigt ändamål.

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 bryggor, badhus, båthus eller dy-
likt.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med fristående hus.

§ 5

TOMTPLATS STORLEK

Å med F betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1 200 m².

§ 6

BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS

Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad och förrådsbyggnad ej upptaga större sammanlagd byggnadsyta än 80 m².

§ 7

VÅNINGSANTAL

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

§ 8

BYGGNADS HÖJD

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

§ 9

ANTAL LÄGENHETER

Å med F betecknat område får byggnad ej inrymma fler än en bostadslägenhet.

§ 10

TAKLUTNING

Tak får icke givas mindre lutning mot horisontalplanet än 27°.

Göteborg den 25 juni 1969

För KOMMUNALTEKNISKA PLANERINGSBYRÅN (KP)

Kenneth Lundholm
Kenneth Lundholm

Håkan Andersson
Håkan Andersson

Mats Johansson
Mats Johansson

Reviderat den 24 februari 1970

Kenneth Lundholm
Kenneth Lundholm

Tillhör kommunalfullmäktiges i Svansjö kommun
beslut den 13-4 1970, § 40.

Sven Lindberg
ordförande

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
23.7.1970

;betygar
På tjänstens vägnar:

E. Carlstoft
E. Carlstoft

Beskrivning tillhörande
 förslag till
 byggnadsplan för del av
 fastigheten Strömmen 1⁴ m fl
 i Torestorp socken
 SVANSJÖ KOMMUN
 Älvsborgs län

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Grundkartan är upprättad i november 1968 av Kommunaltekniska Planeringsbyrån. Kartan är framställd genom fotogrammetrisk kartering från flygfotomaterial. Komplettering har sedan utförts genom terrestermätning. Grundkartan är upprättad i skala 1:2000 med två meters ekvidistans.

Grundkarta

Fastighetsförteckning är upprättad i juni 1969 av lantmätare Rune Sporrner, KP.

Fastighetsförteckning

Planområdet är beläget i Svansjö kommun, Älvsborgs län, mellan samhällena Torestorp och Öxabäck. Avståndet till de båda basorterna är cirka tre respektive fem kilometer.

Planområdets läge

Området är beläget i omedelbar anslutning till sjöarna Öjasjön och Sandsjön. De har förbindelse genom Strömsån med 32 m fallhöjd. Planområdet nås lätt från länsväg 530 mellan ovanstående orter via en enskild mindre grusväg.

I en separat översiktsplan (Fritidsplanering för Svansjö kommun - 1968) i anslutning till pågående blockplanearbete i Markblocket, har områden i an-

Planer och bestämmelser

slutning till bl a sjöarna Öjasjön och Sandsjön redovisats som lämpliga för planlagd fritidsbebyggelse.

Föreliggande förslag till byggnadsplan utgör sydöstra delen av den dispositionsplan som upprättats i juli 1968 av KP.

Inom detta dispositionsplaneområde och omedelbart norr om här redovisat planområde har hittills ett byggnadsplaneförslag om cirka 30 tomtplatser antagits av kommunen.

Utomplansbestämmelser gäller enligt länsstyrelsens resolution av den 9 oktober 1967. Kring Sandsjön och Öjasjön råder 100 m strandskydd enligt länsstyrelsens beslut av den 24 februari och den 28 oktober 1966.

De fastigheter som i första hand berörs av planen har strand- och fiskerätt i Öjasjön. Ett servitut gäller för en del av strandpartiet på Strömmen 2¹ till förmån för Berg 1³. Borås stad såsom ägare till Strömmen 1⁶ har servitutsinteckning i Strömmen 1⁴ och 2¹ avseende rätt till uppdämning av Öjasjön från +107.0 till +111.0.

Samverkan mellan ägarna till fastigheterna Strömmen 2¹ och 1⁴ inom planområdet råder ifråga om planarbetet med dess juridiska och ekonomiska aspekter. För byggnadsplanens genomförande har ett särskilt bolag bildats, Strömmens fritidsbebyggelse AB.

I planförslaget redovisas byggnadsmark på delar av fastigheterna Strömmen 2¹ och 1⁴. Planområdet utgör cirka 47 ha av de två fastigheternas totala areal på 62 ha.

Fastighets-
förhållanden

Största delen av området består av skog, vilken delvis avverkats och nyplanterats. En mindre del används fortfarande för jordbruk, vilket utarrenderats.

Nuvarande
markanvändning

Översiktligt kan påpekas att, enligt "Sveriges geologiska undersökningar", huvuddelen av området består av grus och sand med varierande djup till berg, vilket här och var går i dagen. I söder, mot Åravin, är terrängen blockbemängd.

Markbeskaffenhet
Grundförhållanden

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

Terrängen inom området är relativt starkt kuperad och överlag höglänt. Från en utsiktspunkt på +164 m i centrum av området har man, liksom från flera andra lägre punkter, utsikt över skogar, sjöar och pastoral jordbruksbygd. I söder stupar terrängen brant ner mot Strömsån - Getaforsen, som med en fallhöjd av 32 m, forsar genom en urskogsliknande canyon. Åt väster sluttar områdets åkrar, ängar och lövdungar ned mot Sandsjön och åt öster via barrskog och hyggen ned mot Öjasjön.

Terräng- och
naturförhållanden

Skogsbeståndet i området består mestadels av barrskog, i huvudsak gran. Inslag av lövträd med rikt inslag av ek finns framför allt i anslutning till jordbruksmarken i områdets västra del.

Skogen

Granskogen är delvis uthuggen och nyplanteringar av gran har skett, särskilt på östslutningen ned mot Öjasjön. På andra platser står barrskogen mörk och tät med helt annorlunda undervegetation. Avsikten är att endast gallring och rensning av vegetationen skall ske i samband med områdets utbyggande.

Sjöarna är av god kvalitet. Stränderna är mestadels fasta. Sandbotten finnes allmänt. I anslutning till planområdet i den nordvästra delen av Öjasjön, är de naturliga förutsättningarna för barnvänligt bad stora. Sydväst om planområdet har Svansjö kommun anlagt en badplats vid Sandsjöns östra strand.

Fastigheternas fiskevatten ligger i Öjasjön. Viss inplantering av ädelfisk har gjorts. Strömsån är intressant för sportfiskare. Vattnet i sjösystemet verkar rent och klart. Det levande beviset härför är strömstaren som brukar häcka i Öjasjöns utlopp. Trakten har gott om vilt och jakt på bl a älg förekommer.

Sjöar
Fiske och
djurliv

Fasta fornlämningar eller andra kulturhistoriska minnesmärken av rang har ej påträffats inom området.

Natur- och kultur-
vårdsobjekt

Naturvårdsobjekt finns däremot strax utanför området. Strax norr om Öjasjön finnes ett korpberg samt en förnämlig utsiktspunkt på +170 m.

Strömsån, eller Getaforsen, som beskrivits tidigare är synnerligen intressant ur många synpunkter, vilket också påpekas av Södra Älvsborgs Läns Naturvårdsförbund. En urskogsliknande natur, canyon, vattenfall samt en intressant flora och fauna gör det angeläget att denna, och det närmaste markområdet runt densamma skyddas och vårdas på lämpligt sätt. En så kallad ormgren har påträffats vid Öjasjön och bör aktas.

I anslutning till Strömsåns nedre fall, strax SV om och utanför planområdet, finns en fin, något förfallen gammal kvarn- och sågmiljö, vilken om möjligt bör vårdas och som har utvecklingsmöjligheter vid

en framtida tillströmning av fritidsfolk. Ett litet sommartorp med omgivande lövängar, sandstrand och dylikt inom norra delen av planområdet vid Öjasjön utgör ett värdefullt inslag i odlingslandskapet.

I anslutning till bebyggelsen vid såget bor en familj (sågverksinnehavaren) året runt samt tre sommarfamiljer.

Befintlig bebyggelse
Befolkning

Ägaren till Strömmen 2¹ med familj bor i anslutning till planområdet. Fastighetens jordbruksmark utarrenderas för närvarande. Två hästar finnes jämte planer på införskaffande av får för renbetning.

Området nås med bil från Göteborg på cirka 75 minuter, från Borås på cirka 45 minuter och från Öresten på cirka 25 minuter. Samhällena Torestorp och Öxabäck nås inom loppet av tio minuter.

Kommunikationer

Från länsväg 530 mellan dessa orter når man området via en mindre grusväg norrut från Stora Fänhult. Denna väg innehåller ett par skarpa kurvor i anslutning till bebyggelse, vilket med en ökad biltillströmning torde kräva vägombyggnad.

Området nås, via en liknande grusväg, även västerifrån från trakten av Torestorp. En mindre väg utbyggd i en slinga leder sedan åt öster in i planområdet.

En busshållplats vid avfarten vid Stora Fänhult vore värdefull inte minst med tanke på den tidigare omnämnda badplatsen vid Sandsjön.

Naturliga gångförbindelser mellan olika intressepunkter bör utnyttjas och i största möjliga utsträckning separeras från biltrafik.

Området är välventilerat. Förhärskande vindriktning är om sommaren sydvästlig. Vintertid förekommer snöförande vindar från ost och sydost. Soliga dagar sommartid förekommer värmeöverskott med höga max-temperaturer, speciellt i läiga ej skogsbevuxna områden. Företrädesvis bör ur klimatsynpunkt läiga lägen på torr och relativt höglänt mark i syd- och västläge väljas. Östläge går också bra men ger ej eftermiddagssol. Branta nordsluttningar bör undvikas ty kallluftsrintning, kallskugga, inversion, låga temperaturer och föga sol råder i dylika lägen.

Lokalklimat

PLANFÖRSLAGET

Fritidshuset och dess tomt bör mer än i någon annan boendeform vara funktions- och utseendemässigt sammankopplad med naturen. Exponerade lägen bör i allmänhet undvikas, emedan en sådan lokalisering kan inverka menligt på landskapsbilden. En noggrann anpassning till terrängen måste ske.

Allmänt om lokalisering

Utsikt över ett fritt öppet landskap och vattenytor innebär stora trevnadsvärden och bör eftersträvas.

Tomtplatserna inom planområdet har föreslagits till i första hand torr och väl-dränerad mark i söder- och västläge, oftast i anslutning till eller strax innanför skogsbryn och lövträdsdungar. På detta sätt sparas de känsligaste partierna från bebyggelse och kvarligger som miljöbevarande friytor.

Fritidsbebyggelsen har översiktligt grupperats runt den centralt belägna höjden.

Gruppvis organisation

Planeringen och grupperingen av bebyggelsen har till stor del skett med utgångspunkt från de terräng- och

vegetationsförhållanden som råder idag. Gläntor och utsiktspunkter är faktorer som bör ses som konstanter.

Den norra gruppen ligger i en svag nordostsluttning mot Öjasjön och närmast badplatsen. Bebyggelsen grupperas delvis i kanten av en vacker inäga, vilken på detta sätt hålles fri och nyttjas som lek- och friyta. En annan del ligger längre upp i sluttningen inne i barrskogen, vilken därför bör gallras försiktigt. Gruppen

Den sydöstra gruppen ligger på en platå i barrskogsterrängen. Efter viss gallring erhålles härifrån god utsikt åt söder över Strömsån och vidsträckta skogsområden samt åt öster över Öjasjön.

I västersluttningen ligger bebyggelsen grupperad i två plan, det övre på +140 m och det nedre på +125 m.

Av den högre om cirka 20 hus ligger ett tiotal i vacker lövskogsterräng och resten på en barrskogsplatå vilken bör gallras något samt dräneras. Området får synnerligen vacker och visträckt utsikt åt väster över Sandsjön med kringliggande jordbruksbygd.

Den något lägre belägna gruppen ligger till stor del i anslutning till öppna jordbruksmarken och därvid har försök gjorts att lägga husen i eller i anslutning till lövträdsridåer och barrskogsbryn för att på detta sätt lämna de öppna känsliga ytorna fria. Områdets attraktivitet bibehålles på detta sätt.

En naturlig anpassning till topografi, natur, god äldre byggnadstradition, parad med nyskapande, bör eftersträvas. Ofta uppnås goda resultat genom användandet av "naturliga" byggnadsmaterial samt en Huset

till terrängen anpassad färgskala. Att införa "stads-mässiga" byggnadsmaterial och färger, kan innebära vissa risker för en god fritidsboendemiljö. En viss enhetlighet är ofta av godo, speciellt i exponerat läge. I det fallet kan många av Bohusläns fiskeläge tjäna som goda exempel. Gruppvis exploatering kan därför vara lämplig. På andra ställen, där terräng och vegetation så tillåter, torde en mera individuell utformning vara en lämplig exploateringsform.

Fastigheternas totala yta uppgår till 61.4 ha varav Exploateringsgrad 34.4 ha faller på Strömmen 2¹ och 27.0 ha på 1⁴.

Planområdet, begränsat av vägen, gränsen mot Berg 1³, Öjasjön och gränsen mot Strömmen 1⁶ uppgår till 47.3 ha. Av den arealen tillhör 23.3 ha Strömmen 2¹ och 24.0 ha Strömmen 1⁴.

Föreslagna områden för byggnadsmark uppgår till 10.5 ha. På planskissen redovisas 82 tomtplatser med följande arealfördelning:

1 st	< 1200 m ²
56 st	1200 m ²
23 st	1200-1600 m ²
2 st	1700-2100 m ²

Med 82 tomtplatser erhålles en exploateringstäthet av 1.75 fritidshus/ha planområde.

Vid maximal beläggning (3.5 personer/fritidshus) erhålles totalt 285 personer i området. Därtill kommer ett mindre antal fast boende, övriga sommargäster samt tillskott från ett planerat område om ett 30-tal hus på Berg 1³, vilka alla kommer att nyttja terräng, bad, vägar och dylikt i och kring planområ-

det. Maximalt skulle antalet personer således uppgå till drygt 400. Med en bil per hushåll medför detta cirka 115 bilar. Till detta kommer ytterligare en viss exploatering på Berg 1² och 1³ som redovisats på tidigare omnämnda dispositionsplan från juli 1968.

Separering mellan bilar och människor har eftersträ- Vägar, parkering,
vats i största möjliga utsträckning inom planområdet. gångstråk
En viss standardförbättring av befintliga vägar er-
fordras. På sikt bör man tänka sig en omläggning av
vägsträckningen från såget och upp mot Berg till ett
läge i dalsänkan väster om nuvarande väg.

Tillfarten till bebyggelsen inom området sker via
tre vägar, av vilka de två nedre nyttjar befint-
liga äldre skogsvägar, vilka i mindre omfattning be-
höver breddas och, varvid även ledningar för vatten
och avlopp, el och tele kan nedläggas.

Från tillfartsvägarna leder i allmänhet korta entré-
vägar fram till en för mindre husgrupp, gemensam
centralt belägen biluppställningsplats, lätt att un-
derhålla vintertid. Den gemensamma parkeringsytan
rymmer dels en plats för varje hus, dels gemensamma
besöksplatser.

För eventuella besökande till badplatsen vid Öjasjön
bör dessutom anordnas extra parkeringstillfällen, för-
slagsvis väster om den norra husgruppen.

Från den med vegetation avskärmade parkeringsplatsen
föreslås hårdgjorda gångvägar, farbara vid möbeltrans-
porter och dylikt fram emellan och till respektive
tomtplats.

Vattnet i Öjasjön är idag bra och sandbotten finnes Bad och båtar på flera ställen bl a vid badplatsen i den nordvästra delen av planområdet.

Sandsjön, sydväst om planområdet, erbjuder också goda badmöjligheter. Kommunen har här anordnat en badplats med bryggor, omklädningshytter mm. Denna badplats är således i vidare mening att betrakta som allmän, medan badplatsen i Öjasjön i första hand bör vara avsedd för fritidsstugeägarna, vilka kommer att nå badplatsen via naturliga gångstråk fria från biltrafik. En öppen äng för lek och solbad finns vid badplatsen vilken dessutom bör förses med brygga, enklare omklädningshytter samt TC.

Av planområdet utgörs drygt 30 ha av mark för annat ändamål än för vägar, byggnadsmark och dylikt.

Övriga gemensamma ytor

Dessa ytor till exempel de vackra ängsmarkerna i de västra delarna av planområdet och skogsområdet i de östra delarna är redovisade som allmän platsmark för gemensamma friytor för fritidsstugeägarna inom området. Det är ytor som utgör förutsättning för och ett viktigt komplement till fritidsboendet.

Beträffande skogsavverkning inom och i anslutning till planområdet bör man ur flera synpunkter gå varsamt fram. Generellt föreslås att idag ljusa och öppna ytor i området på lämpligt sätt även i fortsättningen hållas öppna till exempel med hjälp av får samt annan avtalad skötsel. Skogsmarkerna bör hållas lättillgängliga och fria från ris och skräp.

I anslutning till bebyggelsen bör viss uthuggning ske för erhållande av bättre ljusinfall samt utsikt. Dylik avverkning bör utföras varsamt. Vissa träd bör kvarlämnas och markerade avverkningsgränser undvikas.

Från kullen mitt i området går ett hyggesområde ner mot Öjasjön. Detta kan lämpligen hållas öppet som skidbacke och dylikt. Den urskogsliknande slutningen ner mot Strömsån bör bibehållas oförändrad.

En separat VA-utredning utarbetas av KP och bifogas förslaget till byggnadsplan. Däri föreslås att avloppsvattnet renas genom mer eller mindre gruppvis anordnad markinfiltration. Man bör emellertid inte ställa sig främmande inför tanken på att i framtiden lösa detta problem med någon form av gemensamt system med avloppsreningsverk, anpassat till fritidsförhållanden.

Vatten och avlopp

Som goda alternativ till uppsamlandet av latrin i slutna kärl för kommunal avgiftsbelagd borttransportering bör nämnas till exempel den, rätt utförda, mycket enkla och välfungerande multrumsmetoden, elektrisk förbränningsklosett samt olika typer av kemiska toaletter.

Vatten kommer att erhållas via sommarvattenledningar i plaströr från centralt och högt belägna djupborrade brunnar.

I samråd med traktens kraftleverantör, Viskans Kraft AB, planeras en utbyggnad av elkraftsresurserna inom området. Således kommer en högspänningsledning, luftkabel, att dragas upp genom dalsänkan parallellt med och nordväst om nuvarande vägen. Ett par transformatorer måste uppföras för områdets elförsörjning.

El och Tele

Telekommunikationerna får utbyggas efter hand i samråd med televerket. Till en början bör en automat i hytt upprättas centralt i området, kanske i samband med en mindre kiosk och träffpunkt.

I anslutning till byggnadsplan upprättas ett exploateringsavtal mellan berörda markägare, exploatörerna, och Svansjö kommun. Exploaterings-
avtal

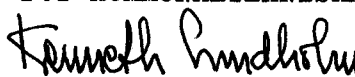
I detta påtager sig exploatörerna att bl a anlägga vägar, vattentäkter, vattenledningar samt erforderliga avloppsanläggningar fram till gränsen av varje tomtplats.

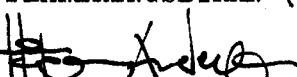
Vidare kommer exploatörerna att föreskriva köpare av tomtplats att dels ingå i en för området blivande väg- och småstugeförening.

Under planarbetet har kontinuerligt samråd skett med Samråd länsmyndigheter, plankommittén i Marks kommunblock, Svansjö kommun, ägarna till grannfastigheterna samt kraftleverantören, Viskans Kraft AB.

Göteborg den 25 juni 1969

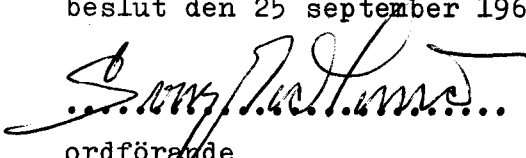
För KOMMUNALTEKNISKA PLANERINGSBYRÅN (KP)


Kenneth Lundholm


Håkan Andersson


Mats Johansson

Tillhör kommunalfullmäktiges i Svansjö kommun
beslut den 25 september 1969, § 68.


ordförande