

DISTRIKTS LANTMÄTERIET  
i Sundsvall norra distrikt  
Köpmangatan 10  
Box 373  
851 06 SUNDSVALL 1  
Tfn 060-153502

11.083-358-71 11-62-53-70  
LANSARKITEKTKONTORET  
VÄSTERNORRLANDS LÄN

Inkom den - 7. MAJ 1971

Inkl. 23.12.1970

LANDSKANSLIE

XEROKOPIA

Beskrivning till förslag till byggnadsplan för fritids-  
bebyggelse över del av Lillrötens och Storrotens byar  
i Ljustorps socken, Hässjö kommun.

## I BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### 1.1 Uppdraget

Planförslaget har upprättats på uppdrag av ägaren till fastigheten Lillroten 1:3 samt ett tjugofemtal arrendatorer vilka arrenderar tomtområden på fastigheten Lillroten 1:3. Lantmäteriet erhöll uppdraget vid avstyckningssammanträde på lantmäterikontoret i Sundsvall den 27.2.1968 då förrättningsmannen förklarade att den begärda avstyckningen ej gick att genomföra eftersom klar tätbebyggelse förelåg enligt byggnadslagens mening. Som villkor att få områden avstyckade måste ställas att grundkarta jämte byggnadsplan upprättades före fastighetsbildningen. Vid detta sammanträde förklarade samtliga arrendatorer att de ville medverka i en planläggning samt solidariskt deltaga i kostnaderna för upprättande av grundkarta och byggnadsplan. För att få en naturligare avgränsning av planområdet har under arbetets gång även del av fastigheterna Lillroten 1:1 och Storroten 1:15 medtagits i planförslaget.

### 1.2 Planområdets läge, översiktliga frågor

Området är beläget å landområdet mellan sjöarna Stor-Roten och Lill-Roten samt norr Lill-Roten. Det återfinns på topografiska kartans blad 17 H SUNDSVALL NO och på ekonomiska kartans blad 17 H 9 h FÄREN (länsserien 902). Översiktlig planläggning av fritidsbebyggelse inom Hässjö kommun har under år 1964 utförts av Sundsvalls norra lantmäteridistrikt. Utredningen benämndes "Översiktsplan för fritidsändamål inom Hässjö kommun". Denna utredning som under fem år varit till ledning för kommunens agerande i planerings- och bebyggelsefrågor förordar att det nu aktuella området får utnyttjas för tätbebyggelse (fritidsbebyggelse). För närvarande håller, på uppdrag av Hässjö kommun, Kommunernas Konsultbyrå, LBF, Sundsvall på att upprätta en plan benämnd "Generalplan för Hässjö kommun, III Fritidsbygden". Planförslaget har presenterats för länsstyrelsen samt i kommunens byggnadsnämnd och kommer inom en snar framtid att behandlas i kommunens fullmäktige. I denna generalplan förordas över det nu aktuella området planmässig tätbebyggelse. För sundsvallsregionen har upprättats förslag till regionplan. Den nu föreslagna bebyggelsen strider ej mot de rekommendationer som framlagts i regionplanförslaget. Genom planområdet går allmänna vägen Åsäng-Stigsjö kyrka.

För hela Hässjö kommun gäller utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen den 15 januari 1964. Den 17 juli 1962 fastställde länsstyrelsen lokal hälsovårdsordning för Hässjö kommun vari stadgas bl.a.: "Om fritidsbebyggelse.

## 20 §

Vattenklosett eller urinoar med vattenspolning må icke anordnas inom följande områden:  
Intill ett avstånd av 150 meter utmed stränderna runt om  
..... sjöarna Lilla Roten och Stora Roten .....

## 1.4

## Terräng, vegetation, befintlig bebyggelse och fastighetsindelning

Planområdet utgöres av öppen åker och ängsmark, skogsmark, myrmark samt vattenområde. Åkermarken är lokaliserad kring brukningscentrum på fastigheten Lillroten 1:3. Skogsmarken är beväxt av både löv som barrskog. Planområdets västra och östra del utgöres till större del av skogsmark. Terrängen är relativt lättframkomlig i området mellan sjöarna. Området nordöst om sjön Lill-Roten är starkt sluttande åt sydväst ner mot sjön. Sjöbotten närmast utanför stranden är på flera håll dyg och därför beväxt med vass. På vissa ställen förekommer sandstrand som är lämplig för badändamål. Inom området finns två äldre bostadshus med tillhörande ekonomibyggnad, som bebos av ägaren till Lill-Roten 1:3. Jordbruksdriften har upphört. Ägaren har för avsikt att sedermera sälja fastigheten som exploateringsfastighet. På fastigheten Lillroten 1:4 finns ett äldre bostadshus som nyttjas som fritidsbostad. Sedan finns inom planområdet ett tjugofemtal fritidsbostäder, av varierande kvalitet, samtliga belägna på arrenderad tomt, Endast fyra fastigheter berörs av planförslaget.

## 1.5

## Utfart, vägnät

Utfart från planområdet mot allmänna vägen Åsäng-Stigsjö kyrka föreslås ske på tre ställen. Den ena anslutningen blir identisk med en redan befintlig medan den andra blir ny, vinkelrät mot vägen, och mitt emot en nyligen byggd enskild utfartsväg för byarna Storroten och Lillroten. Den tredje anslutningen betjänar blott en tomt och har föreslagits ligga vid en mötesplats uppe på ett krön.

## 1.6

## Grundkarta

Grundkartan har upprättats meddelst fotogrammetrisk mätning varvid stereobearbetningen har gjorts av Lantmäteristyrelsens mätningstekniska avdelning och stödpunktsinmätningen av Sundsvalls norra lantmåteridistrikt. Kartan har upprättats i skalan 1:2000 med två meters ekvidistanskurvor.

## II

## FÖRSLAGET

## 2.1

## Planförslaget

Planförslaget upptar totalt 40 tomtplatser samtliga avsedda

för bostadsändamål. Planarbetet har haft till målsättning att så långt det har varit möjligt försöka lägga ut en tomtplats kring varje befintligt fritidshus. Vid avstyckningsförrättningen framkom att markägaren ej hade råd att kosta på en önskad planläggning.

Arrendatorerna förklarade då att om kostnaderna ej blev för stora skulle de solidariskt bekosta planläggningen. Om kostnaderna skulle bli för höga ämnade de fortsätta att arrendera markområdena som förut. Lantmäteriet såg därför nästan socialt på problemet och avgav därför så lågt anbud att det kunde accepteras av arrendatorerna. Förhoppningen är därför att sedan varje arrendator friköpt sitt arrendeområde och fått tomten avstyckad intresset för att förbättra kvalitén på husen kommer att stiga med följd att man får ett fritidsområde bebyggt med bra fritidshus.

Planen har i huvudsak utarbetats direkt i fält varvid i första hand lämpliga byggnadsplatser utvalts med tanke på redan befintlig bebyggelse, vägförbindelse, solbelysning och landskapsestetiska synpunkter. Samtliga arrenderade fritidshus har erhållit sådana tomtplatser att husen ej behöver flyttas. I planen har anvisats fyra strandområden - Th - områden - som är tänkt att kunna betjäna samtliga tomter inom planen. Anmärkas bör att dessa områden redan nu används som båtplatser. Tre Rb - områden - badplatser - har föreslagits. Dessa har lagts ut på sådana ställen där bad redan förekommer och där stranden jämte sjöbotten är lämplig för badändamål. Fem parkeringsplatser har utlagts inom planen varvid en stor parkeringsplats i planens sydöstra och en i dess nordvästra del, detta för att bereda eventuella besökare parkeringsplats när de utnyttjar i närheten liggande Rb - områden. Exploateringsgraden d.v.s. föreslagen areal kvartersmark i procent av planens totala areal utgör cirka 14 procent.

## 2.2 Föreslagna trafikleder

Föreslagna vägar har rekognoserats i fält varvid lämpligaste vägsträckning valts. De följer delvis redan befintliga vägar. På grund av att de är av relativt dålig standard har icke någon större hänsyn behövt tagas till dessa vid planläggningen utan man får förutsätta att nya vägar byggs av högre klass.

Beträffande "hårnålskurvan" i planens sydöstra del har särskild avvägning skett för att få fram en vägsträckning där lutningen ej kommer att överstiga 80 o/oo.

## 2.3 Föreslagen bebyggelse

Hela området är avsett att bebyggas med bostadsbebyggelse som äger samband med friluftsliv (fritidsbebyggelse). Visserligen nyttjar ägaren till Lillroten 1:3 sitt bostadshus för permanent bostadsändamål men troligen kommer en försäljning tillstånd med följd att huset kommer att nyttjas för fritidsändamål. Den bebyggelse som redan finns inom området är av varierande kvalitet. I planförslaget föreslås att bebyggelsen skall bestå av fristående hus i ett plan.

## 2.4 Plangenomförandet

För att underlätta plangenomförandet har undertecknad föreslagit att ägoutbyten göres innan tomtplatserna blir föremål

för avstyckning. Önskvärt vore att den del av fastigheten Lillroten 1:1 som ligger inom planområdet, genom ensidigt ägoutbyte, s.k. marköverföring, överfördes till fastigheten Lillroten 1:3.

## 2.5 Vatten och avlopp

Undertecknad har tillsammans med byråingenjör István Fözö, Naturvårdssektionen, företagit infiltrationsförsök inom planområdet varvid framkom att varje tomt kan lösa avloppsfrågan medelst markinfiltration. Se f.ö. Naturvårdssektionens yttrande bil. 1. Beträffande vattenfrågans lösning hänvisas till ovannämnda yttrande samt gjorda analysprov bil. 2-5.

## 2.6 Samråd

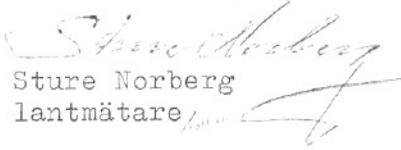
Planförslaget har föredragits för länsarkitekten den 26.11.1969 som endast hade vissa smärre erinringar att göra. Länsarkitektens synpunkter har beaktats i det slutliga planförslaget.

Landsantikvarien har meddelat att från de synpunkter han har att företräda något hinder icke föreligger mot planområdets exploatering.

Planförfattaren har vidare föredragit planförslaget för Överlantmätaren vilken förklarat sig intet ha att erinra mot förslaget.

Samråd har vidare kontinuerligt ägt rum med byggnadsnämnden i Hässjö kommun genom bl.a. ordföranden Nils Videmo och stadsarkitekten Fred Hedström. Hela byggnadsnämnden har besiktigt planområdet vid inspektionsresa den 12.8.1969 varvid nämnden förklarade sig intet ha att erinra mot planförslaget. Samtliga markägare samt arrendatorer har beretts tillfälle att ta del av förslaget och framföra synpunkter som även kunnat beaktas.

Sundsvall den 31.12.1969

  
Sture Norberg  
lantmätare

Att denna handling hållits  
utställd för granskning  
under tiden 25/2 - 20/3  
1970, betygar:  
Byggnadsnämnden i Hässjö kommun

.....  
kommunalingenjör

Antaget av Timrå kommuns samman-  
läggningsdelegerade den 30/10  
1970 § 91, betygar:

.....  
G. Åhlman  
kanslichef

Godkänt av byggnadsnämnden i  
Hässjö kommun den 8/9 1970 § 207,  
betygar:

Byggnadsnämnden i Hässjö kommun  
.....  
kommunalingenjör

Tillhör länsstyrelsens i  
Västernorrlands läns be-

slut 1970 1971  
i ärende nr 16082-358-71

På tjänstens vägnar:

