

DISTRIKTSLANTMÄTAREN
SUNDSVALLS NORRA DISTRIKT

Köpmangatan 10, Box 378, Sundsvall

Tel. 060/15 35 03

Beskrivning till förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheterna Laxsjön 2:1, 2:2, samt Laxsjön 2:3 och 2:4 i Ljustorps socken, Hässjö kommun.

I BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

1.1 Uppdraget

Planförslaget har upprättats på uppdrag av ägarna till fastigheterna Laxsjön 2:2 och 2:3 samt ett tjugotal arrendatorer vilka arrenderar tomtområden på fastigheten Laxsjön 2:2. Lantmäteriet erhöll uppdraget vid avstyckningssammanträde på lantmäterikontoret i Sundsvall den 4.3.1968 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.

1.2 Planområdets läge, översiktliga frågor

Området är beläget vid Stora Laxsjöns nordspets. Det återfinns på topografiska kartans blad 18 H GRANINGE SV och på ekonomiska kartans blad 18 H 3 e LAXSJÖN (läns-serien nr 802).

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 en enskild skogsbilväg som ansluter till allmän väg dels i Käckelbäcksmön i Viksjö socken och Sillre i Lidens socken.

1.3 Administrativa bestämmelser

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
..... Stora Laxsjön.....".

1.4 Terräng, vegetation, befintlig bebyggelse och fastighetsindelning

Planområdet utgöres av öppen åker och ängsmark, skogsmark samt myrmark. Åkermarken är lokaliserad kring brukningscentrum på fastigheten Laxsjön 2:2. Skogsmarken utgöres mestadels av en långsträckt sandås som på ena sidan gränsar till Stora Laxsjön och på andra sidan gränsar till öppen myrmark. Planområdets västra och norra del utgöres till större del av myrmark. Terrängen är mycket lättframkomlig om man undantar myrmarksområdet. Sjöbotten närmast utanför stranden är småstenig, dock finns några områden där sandbotten förekommer.

Inom området finns två äldre bostadshus med tillhörande ekonomibyggnad, som bebos under sommarhalvåret av ägarna till Laxsjön 2:2 vilka under nämnda tid uppehåller viss jordbruksdrift. På fastigheten Laxsjön 2:3 finns ett äldre bostadshus som nyttjas under sommarhalvåret för kaféverksamhet. Sedan finns inom planområdet ett tjugotal fritidsbostäder, av varierande kvalitet, samtliga belägna på arrenderad tomt utom det hus som finns på avstyckade fritidsfastigheten Laxsjön 2:4. Endast fyra fastigheter berörs av planförslaget. Fastigheten Laxsjön 2:1 - stor skogsfastighet - har inom planområdet karaktären av en "strandfastighet" tillskapad för dämningssändamål. Laxsjön 2:2 som till ungefär hälften ingår i planområdet samt slutligen fastigheten Laxsjön 2:3 och 2:4 som helt berörs av planförslaget.

1.5 Utfart, vägnät

Utfart från planområdet mot enskilda skogsbilvägen Käckelbäcksmön - Sillre föreslås ske på två ställen. Den ena anslutningen blir identisk med en redan befintlig medan den andra blir ny nästan vinkelrät mot skogsbilvägen.

1.6 Grundkarta

Grundkartan har upprättats genom nymätning samt kopiering

av de avstyckningskartor som finns inom planområdet. På grund av att hela området är ganska flackt har ej nivåkurvor ansetts behövligen för planläggningen.

II FÖRSLAGET

2.1 Planförslaget

Planförslaget upptar totalt 30 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 markägarna 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 arrendområde 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 arrenderadefritidshus utom tre har erhållit sådana tomtplatser att husen ej behöver flyttas. I tre fall har undertecknad ej ansett det vara möjligt att bilda fritidsfastigheter kring befintliga hus utan husen bör lämpligen flyttas till några av de föreslagna tomtplatser som ej är bebyggda. I planen har anvisats två strandområden - Th - områden - som är tänkt att kunna betjäna samtliga tomter inom planen. Anmärkas bör att dessa områden redan nu används som båtplatser. Sex parkeringsplatser har utlagts inom planen varvid en stor parkeringsplats i nära anslutning till "kafétomten" samt en på sydligaste udden avsedd för bl.a de fritidsfiskare som i rätt stor omfattning besöker Stora Laxsjön. Exploateringsgraden d.v.s föreslagen areal kvartersmark i procent av planens totala areal utgör cirka 12 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.

2.3 Föreslagen bebyggelse

Hela området är avsett att bebyggas med bostadsbebyggelse

som äger samband med friluftsliv (fritidsbebyggelse). Visserligen nyttjar ägarna till Laxsjön 2:2 sina två bostadshus sommartid för permanent bostadsändamål men troligen kommer de att upphöra med jordbruksdriften inom en snar framtid med följd att husen 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 görs innan tomtplatserna blir föremål för avstyckning. Önskvärt vore att "strandremsan", d.v.s den del av fastigheten Laxsjön 2:1 som ligger inom planområdet, genom ensidigt ägoutbyte, s.k marköverföring, överfördes till fastigheten Laxsjön 2:2.

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. 1968 som endast hade vissa smärre erinringar att göra. Länsarkitektens synpunkter har beaktats i det slutliga planförslaget.

Landsantikvarien har medelat 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 besiktigat 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 11.12.1969

Sture Norberg
Sture Norberg/
lantmätare

Tillhör Länsstyrelsens I

Västernorrlands läns be-

slut 296 1971

I örendet III 92-35-70

På länsstyrelsens vägnar:

Gösta Vänström