

HUR MAN ÖVERKLAGAR TILL REGERINGEN

Om Ni vill överklaga detta beslut skall Ni skriva till regeringen. Tala om varför Ni anser att beslutet skall ändras och vilken ändring Ni vill ha. Skicka även med sådant som Ni anser har betydelse för ärendet.

- Avser överklagandet fastställelse av planförslaget måste bostadsdepartementet ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

- Avser överklagandet endast upphävandet av strandskyddet skall skrivelsen i stället ha kommit in till jordbruksdepartementet senast den

Om skrivelsen inte kommer in inom angiven tid kan regeringen inte ta upp Ert överklagande.

- Tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att anteckna ärendets nummer.

- Underteckna skrivelsen och uppgi namn, personnummer, postadress och telefonnummer. Om Ni anlitar ombud kan i stället ombudet underteckna skrivelsen.

Regeringens adress är: bostadsdepartementet resp jordbruksdepartementet, 103 33 STOCKHOLM.

För ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till länsstyrelsen.

KALLTORP 4:13 M FL
ROMMELE SOCKEN
TROLLHÄTTANS KOMMUN

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR FRITIDS-
BEBYGGELSE

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Byggnadsplanekarta, skala 1:1000
Beskrivning och bestämmelser
Samrådsredogörelse
Förordnande enligt 113 § BL
Vatten- och avloppsplan (särskild handling)

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid sjön Gravlången
ca 17 km söder om Trollhättan och ca 5 km
söder om Sjuntorp.

Begränsning

Området gränsar i norr mot fastigheten
Kalltorp 4:1, i väster till två fritids-
bebyggelseområden på fastigheterna Ålstad
18:1 m fl och Kalltorp 4:12 m fl och
sträcker sig i sydväst mot den vik av
sjön som leder fram till Kalltorps gård.

Area

Planområdets areal är ca 11 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR
Översiktsplan

I kommunöversikten för Trollhättans
kommun är planområdet betecknat D 9a och
redovisat som ett område där detaljplane-
ring pågår eller avses påbörjas.

Detaljplaner	Två byggnadsplaner för fritidsbebyggelse gränsar till planområdet nämligen Kalltorp 4:1, fastställd 1965-03-05 och Alstad 18:1 fastställd 1970-08-07.
"Natur i Älvsborgs län"	Planområdet ligger i södra kanten av ett naturområde som redovisas som "skyddsvärt område i övrigt" i "Natur i Älvsborgs län", nr 21 Kalltorp. Området beskrivs som ett kuperat jordbrukslandskap, som bör skyddas från biologisk och kulturhistorisk synpunkt samt med hänsyn till landskapet.
Strandskydd	Vid Gravlången gäller strandskyddsförordnande på 200 meter.
Terräng, vegetation	Planområdet är beläget i kuperad och blandskogbevuxen terräng. Mot norr öppnar sig det vidsträckta jordbrukslandskapet vid bl a Kalltorp.
Bebyggelse	Inom planområdet ligger ett förfallet bostadshus, vid viken mot Kalltorps gård. I väster och sydväst ansluter befintlig fritidsbebyggelse.
Vägar	Planområdet nås från allmänna vägarna 1009 och 1011 via enskilda vägar.
Markägare, uppdragsgivare	Fastigheten Kalltorp 4:13 ägs av Västskustomter AB, som också är uppdragsgivare för föreliggande planförslag.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Stor efterfrågan råder inom trakten på tomtmark för fritidsbebyggelse. Det får därför anses angeläget att tillskapa områden för fritidsboende där sådan markanvändning kan anses lämplig från allmän synpunkt.

Disposition

Vid utformningen av planförslaget har stor hänsyn tagits till mark- och terrängförhållandena samt till behovet av friområden. Stora delar av stranden lämnas utanför planområdet, framförallt två vackra, skogbevuxna kullar, en i nordöst och en i söder.

Bebyggelse

Planförslaget redovisar ca 50 tomtplatser för fritidsbebyggelse vilka fördelas på två delområden. Husen förläggs i grupper kring smärre återvändsgator. Genomsnittlig tomtplatsstorlek är ca 1200 m².

Lek och fritidsverksamheter

Lekplatser anläggs i anslutning till husgrupperna. Behov av bad- och båtplatser kan tillgodoses vid sjöstranden. Stora terrängpartier utmed sjön och inom planområdet sparas för rekreation.

Natur

Det i "Natur i Älvsborgs län" angivna naturområdet vid Kalltorp berörs av planförslaget. De primära naturvårdsintressena påverkas emellertid inte av den redovisade utbyggnaden. Vegetationen bör bibehållas inom området på sätt som ger intryck av bebyggelse i skogsterräng men samtidigt möjliggör utblickar mot sjön och dess omgivningar.

Strandskydd

Förordnandet om strandskydd föreslås upphävt inom planområdet.

Vägnät

Planområdet trafikmatas från väg som avslutar i nordväst. Vägen som ägs av vägsamfällighet avses upprustas i en omfattning som avpassas till det nya planområdets tillkomst. Lokalvägnätet utformas med återvändsvägar och med standard som kommunen godtar.

Gångtrafik

Husgrupperna förbinds sinsemellan och med stranden av gångstigar.

Vatten och avlopp

Avloppsvattnet från den föreslagna byggelsen avses via pumpstation inom området avledas till kommunens ledningsnät i Sjuntorp, varifrån det pumpas vidare till reningsverket i Trollhättan. Denna lösning gör det möjligt att samtidigt lösa även vattenförsörjningen från kommunens nät.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen. Enligt detta skall exploatören bekosta iordningställande av bl a vägar och vatten- och avloppsanläggningar, vilka sedan överlämnas till kommun, vägförening eller tomtägarförening för framtida drift och skötsel.

Forordnande

enligt 113 § BL

På särskild karta anges den obebyggda mark som ägaren enligt 113 § BL föreslås upplåta utan ersättning.

SAMRADSREDOGÖRELSE

Länsarkitekten m fl
1968-05-08

Ett planförslag överlämnades till länsarkitekten för samråd enligt 14 § byggnadsstadgan redan 1968. Vid samrådet deltog länsarkitekten, länsingenjören, landsantikvarien och vägförvaltningen. Av länsarkitekten därvid föreslagna ändringar har i hög grad beaktats i föreliggande planförslag. Övriga hade ingen erinran. Länsingenjören ville emellertid besiktiga området innan yttrande avgavs.

Kommunala organ

I brev till kommunstyrelsen hemställde exploatören om kommunens medverkan vid planförslagens genomförande.

Efter hörande av byggnadsnämnden som 1973-09-19 som eget yttrande åberopade skrivelse 1973-09-12 av stadsarkitekten och stadsplanearkitekten vilka tillstyrkte planförslaget, fastighetskontoret som 1973-12-11 tillstyrkte planläggning under förutsättning att exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören träffas, samt hälsovårdsnämnden som 1974-01-16 beslutade avstyrka fortsatt utbyggnad av fritidsbebyggelse på fastigheten Kalltorp 4:13, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott uttala att exploatören borde redovisa en avloppsutredning innan kommunen kunde ta ställning till planförslaget.

Kommunala organ m fl
1976-12-02

Med anledning av arbetsutskottets utalande har exploatören låtit utarbeta alternativa förslag till lösning av avloppsproblemen.

Vid sammanträde på byggnadsnämnden 1976-12-02 behandlades ett av K-Konsult utarbetat förslag till lösning av avloppsfrågan.

I sammanträdet deltog representanter för byggnadsnämnden och stadsarkitektkontoret, kommunstyrelsens avdelning för fysisk översiktplanering, byggnadskontoret och länsstyrelsens naturvårdsenhet samt miljövårdsingenjören, stadsläkaren, exploatören och konsulten. Förslaget omfattade två alternativa lösningar. Efter diskussion framkom att alla närvarande var överens om att lösningen som innebär anslutning till kommunens ledningsnät var att föredra.

Stadsarkitektkontoret

Vid sammanträde på stadsarkitektkontoret 1976-03-29 med deltagande av bl a bitr stadsarkitekten och stadsplanearkitekten vid kommunstyrelsens avdelning för fysisk översiktsplanering, behandlades frågor om den formella utformningen och handläggningen av planärendet. Man enades därvid om att formella planhandlingar kunde upprättas och överlämnas till byggnadsnämnden för samrådsförfarande. Redogörelse för detta samråd lämnas i särskilt pm.

Även under uppritningsskedet har
kontakter och samråd förekommit med bl a
stadsarkitektkontoret och kommun-
styrelsens drätsel- och planeringskontor.

Borås 1981-11-23

K-KONSULT

Hans Nilsson
Hans Nilsson

Tillhör kommunfullmäktiges beslut §126
av den 21 juni 1982 betygar

Hilding Johansson
Hilding Johansson
kommunfullmärd

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
22 december 1983

Peter Sjögren
betygar

Peeter Siir

Kopian bestyrkes.
PA tjänstens vägnar:

Leif Jalkanen

KALLTORP 4:13 M FL
ROMMELE SOCKEN
TROLLHÄTTANS KOMMUN

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÄN FÖR FRI-
TIDSBEBYGGELSE

B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Med B betecknat område får användas
endast för bostadsändamål.

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 uppförs fristående.

4 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

1 mom

På tomtplats som omfattar med F betecknat
område får endast en huvudbyggnad och ett
uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom

På tomtplats som omfattar med F betecknat
område får huvudbyggnad icke uppta större
byggnadsyta än 55 kvadratmeter.
Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta
större sammanlagd yta än 25 kvadratmeter.

3 mom

På med F betecknat område får huvudbyggnad
icke inrymma mera än en bostadslägenhet.
I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom

På med romersk siffra betecknat område
får byggnad uppföras med högst det antal
våningar som siffran anger.

2 mom

På med n betecknat område får vind icke
inredas utöver angivet våningsantal.

3 mom

Inom med o betecknat område får källare
icke anordnas.

4 mom

På med I betecknat område får byggnad icke
uppföras till större höjd än 3,5 meter.

5 mom

Tak får ges en lutning mot horisontal-
planet av högst 30 grader.

Boras 1981-11-23

K-KONSULT

Hans Nilsson

Tillhör kommunfullmäktiges beslut §126
av den 21 juni 1982 betygar

Hilding Johansson
kommunfullmärd

Tillhör Länsstyrelsens i

Älvsborgs län beslut den

22 december 1983

betygar

Kopian bestyrkes.

PA tjänstens vägnar:

Leif Ahlström

Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på
Kalltorp 4:13 m fl i Rommele socken Trollhättans kommun.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH INFORMATION

Planförslaget daterat 1977-08-15 jämte vatten- och avlopps-
utredning upprättat av K-konsult i Borås har jämlikt 14 §
byggnadsstadgan i november år 1977 översänts till följande
statliga och kommunala m fl organ för yttrande:

Länsstyrelsen
Televerket
Kommunstyrelsen
Drätseldirektören
Tekniska nämnden
Hälsovårdsnämnden
Skolstyrelsen
Sociala centralnämnden
Brandchefen
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fritidsnämnden
Kulturnämnden
Konsumentsnämnden
Polisstyrelsen
Hyresgästföreningen
Naturvårdsföreningen
Köpmannaföreningen
Trollhätte kraftverk

Dessutom har förslaget översänts till följande samfälligheter
och föreningar för yttrande:

Kalltorps vägsamfällighet
Vägsamfälligheten Bryngelsgården - Ålstadsnäs
Kalltorps fritidsvägförening
Kalltorps tomtägareförening
Ålstads tomtägareförening ek för
Ålstadsnäs stugförening

Vilka som yttrat sig och vad som i huvudsak anförts framgår
enligt följande:

Televerket
1977-11-16

Ingen erinran.

Länsstyrelsen
1978-03-17

Länsstyrelsen ifrågasätter numera lämpligheten av områdets ut-
byggnad i angiven omfattning, med hänsyn till de kunskaper om
områdets värde från natursynpunkt som nu finns, omfattningen
av redan tillkommen fritidsbebyggelse och till de uppskattnings-
vis höga kostnaderna för att lösa avloppsfrågan.

Till länsstyrelsens yttrande har fogats samrådsanteckningar i vilka vägförvaltningen förutsätter att tillfartsväg av erforderlig standard anlägges i samband med exploateringen, naturvårdsenhetens va-sektion framhåller att avloppsledningen till Sjuntor bör dimensioneras så att även befintliga planområden kan anslutas, lantmäterienheten framför att det i kommande exploateringsavtal bör framgå att anläggningsslagen bör tillämpas för bildande av en samfällighetsförening för framtida drift och skötsel av bl a vägar och vatten- och avloppsfrågan.

Skolstyrelsen
1977-11-10

Skoldirektören meddelar att då planförelaget ej berör skolstyrelsens ansvarsområde finner styrelsen ej anledning att avge yttrande.

Polisstyrelsen
1977-11-14

Ingen erinran. Polisstyrelsen kräver dock att vägnätet får erforderlig översyn.

Brandchefen
1977-11-14

Ingen erinran.

Fastighetsbildningsmyndigheten
1977-11-17

framför förrättnings tekniska synpunkter på anordnandet av vatten och avlopp, vägar till området samt plangenomförandet. Vidare att dispens måste sökas hos överlantmätaren då grundkartans koordinat- och höjdsystem ej är anslutet till rikets system. I övrigt ingen erinran.

Trollhätte kraftverk
1977-11-22

Ingen erinran.

Sociala centralnämnden
1977-11-30, § 621

Ingen erinran.

Köpmannaföreningen
1977-12-01

Ingen erinran.

Naturvårdsföreningen
1977-12-13

Föreningen finner att en rad omständigheter talar mot att planförslaget kommer till stånd, bl a försämrade resurser för de i området redan etablerade vad beträffar närströvsområden och ökat tryck på de begränsade vatten- och strandområdena i Gravlångens norra del.

Hälsovårdsnämnden
1977-12-14, § 308

Nämnden ifrågasätter lämpligheten av områdets exploatering av olika skäl, bl a att en stor del av bebyggelsen kommer att ligga inom fastställt strandskyddsområde, ökad risk för permanentboende i området på grund av att va-frågan lösts genom kommunal va-anslutning, bullerstörningar för de boende utmed vissa avsnitt av tillfartsvägarna, framtida krav på ytterligare mark för fritidsbebyggelse i denna del av kommunen eftersom man då skulle kunna påvisa att anslutning till kommunens va-nät är möjlig.

Fritidsnämnden
1977-12-14, § 275

Tillstyrker planförslaget.

Kulturnämnden
1978-01-03, § 1

Nämnden framför i sitt yttrande att området i sin helhet dels är attraktivt för det rörliga friluftslivet dels intressant ur naturvårdssynpunkt. Vidare påpekas risken för att fritidshusen lätt kan komma att bli permanentbostäder samt att planområdets närhet till den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Kalltorps säteri medför risker för att denna miljö som helhet kan komma att spolieras. Med hänsyn till vad som framförts avstyrker kulturnämnden planförslaget.

Hysesgästföreningen
1978-01-11

reserverar sig mot planförslaget då man anser att strövområdena för föreningens medlemmar ytterligare begränsas och att marken alltför ofta används till egnahemsbyggande.

Konsumentnämnden
1978-01-12, § 5

Nämnden framför i sitt yttrande att området bör bevaras för kommuninvånarnas behov av allmän rekreation, att kommunen bör förvärva området och eventuellt upplåta det till ett mindre antal fritidshus eller anläggning tillgänglig för allmänheten. Kommunikationerna till området är dåliga, vägen till området är enskild och i dåligt skick. Vidare föreligger risk för permanentboende med därtill hörande planeringsproblem. Anslutningen till Sjuntorps avloppssystem, som är av begränsad kapacitet, kan medföra förhinder för en eventuell framtida utbyggnad av Sjuntorps samhälle. Med hänsyn till vad som framförts kan konsumentnämnden inte tillstyrka planförslaget.

Tekniska nämnden
1978-08-30, § 125

Nämnden beslutar att som eget yttrande översända byggnadskontorets, elverkets och fastighetskontorets yttranden. Byggnadskontoret framför tekniska och ekonomiska synpunkter på planområdets anslutning till kommunens va-nät. Elverket och Fastighetskontoret har inget att erinra mot planförslaget.

Kommunstyrelsen
arbetsutskottet 1980-03-18, § 244

Kommunstyrelsens arbetsutskott uttalar att byggnads bostadsdel ej får uppta större byggnadsyta än 55 kvm, att upprustning av anslutningsvägarna till området skall ske samt att vatten- och avloppsledningar skall anslutas till den kommunala va-anläggningen i Sjuntorp.

Kommunstyrelsen
1981-08-27, § 205

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget under förutsättning att bostadshus och förrådsbyggnad ej sammanbygges, kommunstyrelsen uppdrar också åt kommunkansliet att utarbeta förslag till garanti att området kommer att förbli fritidsområde. Exploateringsavtal finns i förslag.

Kalltorps fritidsvägförening
1977-11-25

framför farohägar för tillfartsvägarnas kapacitet och anhåller att kommunen vid upprättande av exploateringsavtal även är vägföreningen behjälplig med ett avtal som skyddar föreningens intresse.

1978-10-20

ytterligare ett yttrande från ovanstående förening där man finner problemen kring en exploatering så stora att man helst avstyrker en sådan, men om den ändå skulle komma till stånd framför föreningen synpunkter på avtal beträffande väghållningen till planområdet.

Kalltorps tomtägareförening
1977-11-30

Ingen erinran.

Vägsamfälligheten Bryngelsgården - Ålstadsnäs
diariéfört BN 1977-12-28

Samfälligheten framför i sin skrivelse att planområdet även kan nås via samfällighetens väg och att denna väg är av sådan standard att den inte tål den ökade trafiken, att området är ett strövområde för allmänheten och för de som bor på platsen samt risken för permanentbostäder i området. Med anledning härav yrkar samfälligheten på avslag för områdets exploatering.

Ålstads tomtägareförening
1977-11-29

framför i sin skrivelse bl a att planområdet kan nås via vägen Bryngelsgården Ålstadsnäs vilket då innebär genomfart genom föreningens fritidsområde. Denna väg är ej av sådan standard att den tål den ökade trafikbelastningen. Vidare framförs att risken för permanentbostäder är stor med tanke på den föreslagna bostadsytan på 80 kvm och va-anslutning till det kommunala nätet. Föreningen yrkar med anledning av framförda synpunkter i första hand på att hela planförslaget avslås. Om så inte blir fallet

att exploatören ålägges att ordna vägfrågan till området på sådant sätt att föreningens väg inte blir det fördelaktigaste tillfartsalternativet.

Informationsmöte

För vidare information och samråd i planfrågan har genom byggnadsnämndens försorg anordnats en sammankomst den 26 september 1980. Härtill inbjöds ovanstående samfälligheter och föreningar. Vid sammankomsten deltog företrädare för Ålstadsnäs stugförening, Kalltorps tomtägareförening och Kalltorps fritidsvägförening. Vidare deltog företrädare för exploatören, byggnadsnämnden och kommunstyrelsens avdelning för fysisk översiktsplanering.

Vid detta tillfälle diskuterades och kommenterades innehållet i inkomna yttranden. Från föreningarna framfördes önskemål att vägförbindelsen mellan Ålstadsplanen och Kalltorpsplanen "grävdas av", vidare efterhördes möjligheten att erhålla kommunalt vatten samt förbud mot motorbåtar i sjön Gravlången.

Under förutsättning att exploateringsavtal kunde upprättas mellan kommunen och exploatören var man dock överens om att formell utställning av planförslaget kunde ske.

Sammanfattning

I huvudsak har således anförts erinringar mot planförslaget av följande slag:

dels att ett ur naturvårdssynpunkt värdefullt område exploateras dels att kapaciteten på områdets tillfartsväg är för dålig, samt dels att risken för permanentboende i området är stor.

Föreliggande planförslag följer de anvisningar om planområdets användning som fastlagts i den av fullmäktige antagna kommunöversikten. ExLOATÖREN har förklarat sig villig att förbättra tillfartsvägen. Om planförslaget revideras i enlighet med vad som framförts av kommunstyrelsen och exploateringsavtal upprättas, bör planförslaget fullföljas närmast med formell utställning jämligt 17 § byggnadsstadgan.

Trollhättan i oktober 1981

Leif Aulborn
Leif Aulborn

stadsarkitekt

Lars Karlsson
Lars Karlsson
stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges beslut §126
av den 21 juni 1982, betygar

Hilding Johansson
Hilding Johansson
kommunfullm ordf

Tillhör lässtyrelsens i
Älvsborgs län beslut den

Kopian bestyrkes.
PA tjänstens vägnar:

betygar

Leif Aulborn