

740717

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för
L I L L G R Ä F T Å N S F R I T I D S O M R Å D E
(Rörön 1:10), Ovikens socken, Bergs kommun

BESKRIVNING

Befintliga förhållanden

Läge

Planområdet är beläget norr om och i anslutning till det gällande byggnadsplaneområdet Lillgräftåns Fritidsområde.

Gällande planbestämmelser

För huvuddelen av planområdet gäller utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen den 18/9 1956. Sydvästra delen av området omfattar mark som ingår i byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen den 12/7 1966.

Grundkarta

Ny grundkarta har upprättats av K-Konsults lantmäteriafdelning på fotogrammetrisk väg som komplettering till det år 1963 av lantmäteriväsendet framställda kartunderlaget för Lillgräftåns Fritidsområde. Den nyupprättade grundkartan är ansluten till Rikets allmänna höjdsystem, medan det äldre kartmaterialet baserats på ett lokalt system. Konnektionslinjen mellan de båda kartunderlagen är särskilt markerad på kartan, varjämte en approximativ ändring av nivåkurvorna i det äldre grundkarterunderlaget gjorts längs konnektionslinjen så att de båda grundkartorna skall överensstämma.

Areal

Planområdet omfattar drygt 130 hektar.

Terräng,
vegetation

Området utgöres i stort sett av en östsluttning med varierande men i stort sett måttliga lutningar. I väster gränsar området mot kalfjäll och i norr mot fastigheten Rörön 1:8. En ås och en bäckravin invid åsen bildar gräns mot öster för huvuddelen av området. Bäckravinen viker av mot väster i områdets södra del och avskiljer det aktuella planområdet från gällande byggnadsplaneområde. Vegetationen, som i den östra delen består av gran med inslag av björk och enbart björk mot kalfjällsgränsen, är tät och frodig. Några mindre myrvar finns spridda inom området. I samband med grävning av infiltrationsgropar för VA-utredning konstaterades att grund- och avrinningsförhållandena är goda inom större delen av området.

Befintlig bebyggelse m m

Förutom ett fritidshus på fastigheten Rörön 1:140 och ett sophus längs vägen i områdets östra del finns ingen bebyggelse.

Vid sophuset har sopor och avfall från Lillgräftån hittills tagits om hand och bränts.

Fastighetsförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Gräftåvallens AB förutom de avstyckade områdena Rörön 1:140 och 1:141.

Vägar, leder

Längs åsen i områdets östra del löper den enskilda tillfartsvägen till Lillgräftåns Fritidsområde, i fortsättningen kallad huvudvägen.

I områdets västra del, längs övergången mellan skog och kalfjäll, finns en nyupprustad fäbodstig norrut mot Gråbergsbodarna.

Förslaget

Allmän motivering

Lillgräftåns - Storgräftåns Fritidsområde med sin lättillgängliga fjällterräng och sitt läge i förhållande till befolkningscentra har visat sig ha stor attraktionskraft på fritidshusbyggare. All planlagd mark för friliggande fritidshus är försåld. För närvarande finns byggnadsmark endast inom HSB:s planområde Storgräftån 1:2, som dock har en annan, mer koncentrerad planform än övriga planområden. Enligt uppgift finns här ett 30-tal tomtplatser lediga.

Den stora efterfrågan på mark för friliggande fritidshus i området har således föranlett planutvidgningen.

Exploateringen ger dessutom ökad bärighet för de befintliga anläggningarna i områdets centrum (servering, skidbacke med lift m m).

Plan-disposition

Förslaget, som omfattar 100 tomtplatser, bygger på förutsättningen att varje tomtplats skall ligga i anslutning till det gemensamma friområdet och helst så att man kan nå fjällterräng och/eller huvudstråket in mot centrum utan att behöva korsa vägar. För att ernå känsla av avskildhet på de olika tomtplatserna och samtidigt ha större frihet vid val av hustyp och -placering föreslås stora tomtplatser. Därigenom kan även önskemålet om enskild infiltration på de olika tomtplatserna bättre tillgodoses.

I områdets sydvästra del föreslås den stora tomtplatsen Rörön 1:141, som till större delen består av en bergknalle och över vilken vandringsleden mot Gråbergsbodarna passerar, utgå. I stället tillkommer på platån norr om 1:141 en grupp på nio tomtplatser i högt läge med utsikt. Fastigheten Rörön 1:140, som ligger söder om 1:141, tas med i planändringen varigenom en numera genomförd utvidgning av fastigheten inordnas i byggnadsplanen.

Trafikleder

Tillfart till huvuddelen av området sker från huvudvägen vid en punkt norr om den tidigare omnämnda bäckravinen. Tillfartsvägen, matarvägen, förläggs så att den kan utföras med maximalt 10 % lutning. Från matarvägen leder lokalvägar ut till de olika grupperna av tomtplatser. En grupp tomtplatser öster om huvudvägen nås direkt från ett parkeringsområde invid huvudvägen. Den sydvästligaste gruppen får tillfart via en befintlig entréväg inom gällande planområde.

Parkeringar

Vid matarvägens anslutning på huvudvägen redovisas ett särskilt parkeringsområde avsett att användas vid de tillfällena då plogning av matarväg och lokalvägar blir fördröjd. På liknande sätt kan parkeringar anordnas vid lokalvägarnas anslutning på matarvägen. Längs lokalvägarna anordnas parkeringsfickor vid de olika tomtplatsgrupperna. Parkeringsområdena har på byggnadsplanekartan illustrerats med beteckningen P.

Vägområdenas begränsningslinjer är ej avsedda att bli fastställda, varför mindre jämkningar av såväl vägdragningar som parkeringsområden kan göras vid projektering och byggande.

Parkstråk

Från större delen av området har man möjlighet till direkt kontakt med skogs- och fjällterräng. Möjlighet finns även att ordna gång- och/eller skidled in mot centrum, endera längs vandringsleden Lillgräftån-Gråbergsbodarna eller i något nytt stråk via bäckravinen i områdets södra del. På byggnadsplanekartan har förslag till det sissnärnda huvudstråket markerats, varvid sträckningen delvis samordnats med den planerade elektriska högspänningsledningen mellan de två transformatorområdena.

VA-anordningar,
ledning

I anslutning till planförslaget har särskild VA-utredning upprättats, av vilken framgår att bad-, disk- och tvättvatten i princip skall kunna infiltreras på tomtplatserna. Dricksvatten skall ledas från särskilda vattentäkter till vattenhämtningsställen vid varje grupp av tomtplatser. Vattenledningarna skall i huvudsak förläggas till vägsträckningarna för att man i möjligaste mån skall slippa extra ledningsgator i skogsterrängen. För elkraftförsörjningen har två specialområden för transformatorer inrymts i förslaget. Matningen sker via en högspänningsledning söderifrån, som inom planområdet bör kunna förläggas så att den samtidigt tjänar som uppsamlande gång- och skidled mot centrum, se under rubrik parkstråk ovan.

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

740717

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för

Landsbyggnadsförhållanden Planeringsavdelningen
INK: - 8 NOV 1973
11.

LILLGRÄFTANS FRITIDSOMRÅDE

(Rörön 1:10)

Ovikens socken, Bergs kommun

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1-6

1 mom.

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostads-ändamål.
- b) Med Us betecknat område får användas endast för ändamål som har samband med planområdets sanitära skötsel.

2 mom.

Specialområden

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Vk betecknat område får användas endast för vattentäkt.

2-6

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3-6

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4-6

BYGGNADSSÄTT

Med B betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

5 §

TOMTPLATS STORLEK

På med B betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 2000 m².

6 §

ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

1 mom.

På tomtplats som omfattar med B betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

2 mom.

På tomtplats som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad och uthus icke uppta större sammanlagd areal än 140 m². Fristående uthus eller garage får ej uppta större areal än 40 m².

7 §

VÄNINGANTAL

100 + 40

På med B betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.
Därutöver får vind ej inredas.

8 §

BYGGNADS HÖJD

1 mom.

På med B betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m och uthus icke till större höjd än 3,0 m.

2 mom.

På med Es eller Us betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 m.

9 §

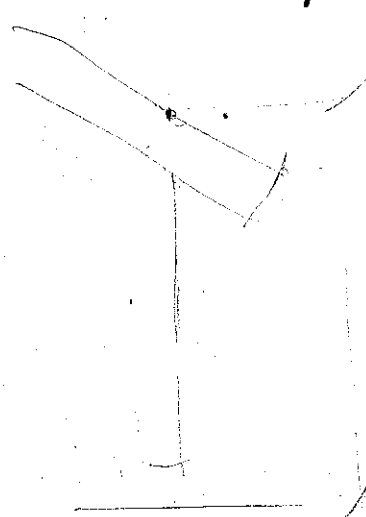
ANTAL LÄGENHETER

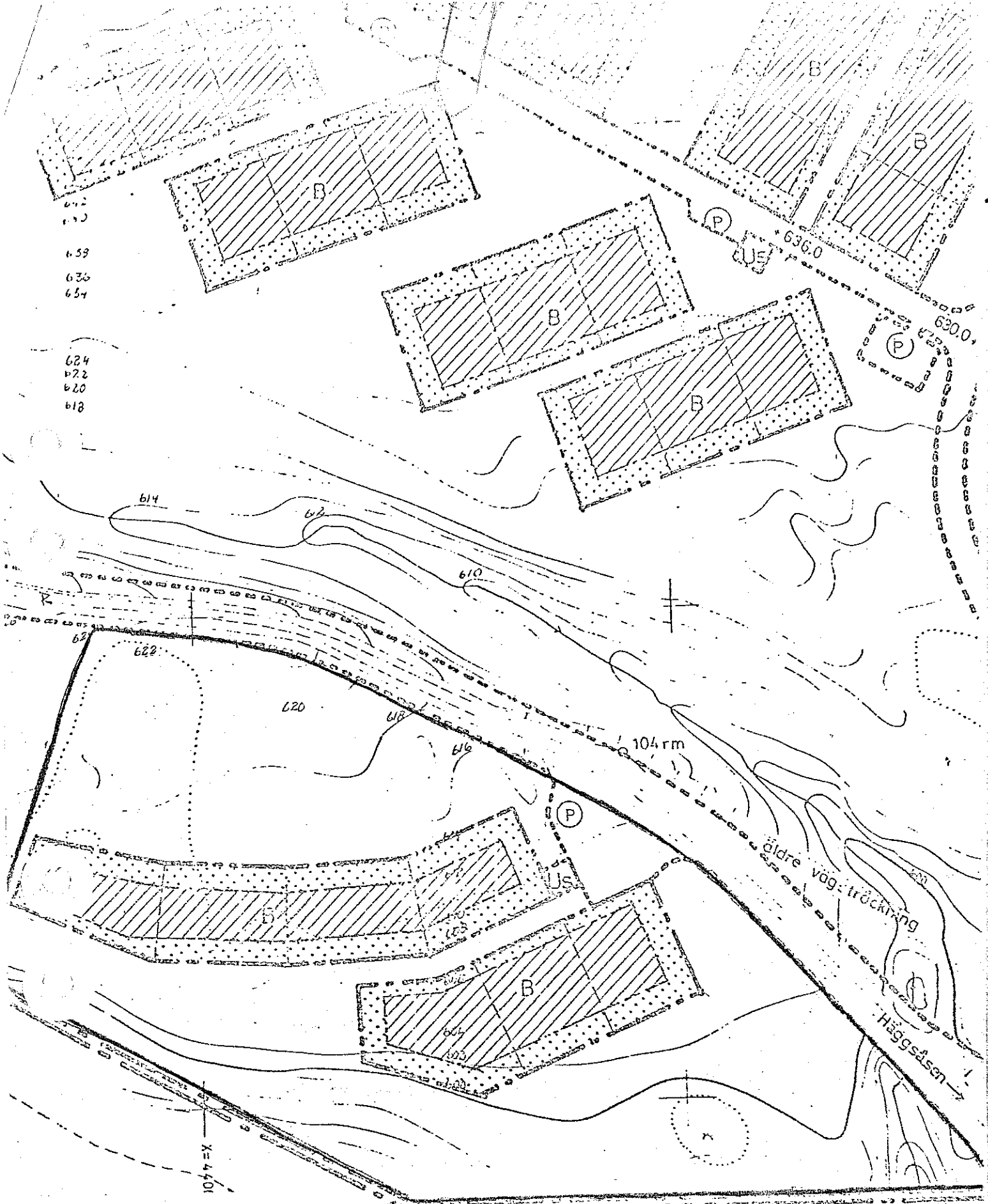
På med B betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I uthus får bostad icke inredas.

K-KONSULT, Frösön den 17 april 1973

Örjan Hellgren
Örjan Hellgren
ark SAR

Jonas Björns
Jonas Björns
planingenjör





Byggnadsplan för del av
 Lillgräftans fritidsområde
 11.082-3983-73
 Fastställd 1974-07-17

Område som inramats med röd linje har undantagits från