

Avskrift.

J.Ö. Nr. 3-218  
Inkom till Jämtlands läns  
lantmaterikontor den  
11 nov. 1964

III G 2-16-64.

R e s o l u t i o n.

Byggnadsnämnden i Övre Ljungadalens kommun har för fastställelseprövning till länsstyrelsen i Jämtlands län överlämnat ett av ingenjörsfirman Orrje & Co AB i november 1963 upprättat förslag till byggnadsplan för Sångbäcksvallens fritidsområde (Klövsjöbyn 5<sup>28</sup> m.fl. fastigheter) i Klövsjö socken, Övre Ljungadalens kommun, jämte till förslaget hörande beskrivning och bestämmelser.

Förslaget har varit utställt för granskning i laga ordning. Någon anmärkning mot detsamma har härunder icke gjorts.

Förslaget har antagits av byggnadsnämnden i kommunen den 11 april 1964.

Yttranden i ärendet har avgivits av länsarkitekten, länsingenjören och överlantmätaren i länet.

Av länsingenjörens yttrande framgår bland annat, att en vattentäkt, som är avsedd att vara gemensam för ett flertal tomtplatser, enligt planen är belägen på en av dessa tomtplatser.

---

Länsstyrelsen prövar, med stöd av 108 § byggnadslagen, lagligt fastställa förslaget med undantag av det område, varå ovannämnda vattentäkt är belägen och som på plankartan avgränsats med röd heldragen linje.

Till följd av stadgandet i 150 § tredje stycket byggnadslagen må klagan över denna resolution icke föras.

Östersund i landskansliet den 7 november 1964.

På länsstyrelsens vägnar:

Per Bjering

Claes Hammarskjöld

utan avgift.

BESKRIVNING.

Belägenhet: Klövsjö 5:28 utgör en c:a 120 har stor fjällfastighet belägen inom ett fjällområde, som utgör en del av Klövsjöfjällen. Fastigheten ansluter till allmänna landsvägen Vemdalen-Åsarna.

Terräng: Fastighetens huvuddel sluttar mot söder. Marklutningen är lämplig med hänsyn till möjligt bebyggande utom till en mindre del i norr.

Vegetation: Trädvegetation förekommer över hela området och består till övervägande delen av tall och gran men finnes även inslag av lövträd. Myrmark förekommer inom ett tvärgående bälte i anslutning till fastighetens "knä".

Anslutande fastigheter m.m.: Klövsjö 5:28 slutar i Sångbäcksdalen i en spets. Här finnes redan ett femtal fritidsstugor. Anslutande fastigheter äro f.ö. obebbyggda. Områdets karaktär skiljer sig icko från intilliggande fastigheters, varken beträffande terrängförhållande eller vegetation utom beträffande de högre delarna av 5:2, där trädvegetation saknas och där svår blockterräng förekommer.

Gällande planbestämmelser: Fastigheten ligger inom område för vilket faststälts utomplansbestämmelser

Allmänna förutsättningar: Exploateringen av mark för fritidsändamål tenderar f.n. att inom länet öka i mycket hög grad både vad avser områden, disponerade av kommuner eller privata, avsedda att iordningställas med hotell- och allmänna serviceanordningar eller som rena stugområden. Den explosiva utvecklingen kan, till sin huvuddel sägas vara till gagn för länet, men finnes samtidigt en risk dels att visst intrång på mark som bort ligga orörd kan ske, dels att samordningssvårigheter kan komma att uppstå.

Det synes därför nödvändigt att erforderliga inventeringar kommer tillstånd så snart som möjligt främst vad avser mark som bör förbli orörd.

Vid exploateringen kan konfliktsituationer uppträda där man ifrågasätter den enes rätt till exploatering jämfört med den andres. Enligt vår mening får dock en markägares tillfälliga passivitet icke hindra grannens planer såvida senare planläggning icke omöjliggöres. Ej heller kan generellt sägas att två närliggande fastigheter måste få samma exploateringsrätt, då man vid bedömningen dels måste beakta områdenas lämplighet för byggnadsändamål, dels med hänsyn till önskvärda friområden. En absolut rättvisa i exploateringsrätten torde ej kunna uppnås, utan måste den företagsamme utan tvivel ges förtursrätt i viss omfattning och icke hindras av en vankeblig granne. Skulle så ske torde den nu i och för sig önskvärda utvecklingen inom fritidsnäringen avsevärt hämmas just i det ögonblick då expensionsmöjlighet finnes.

Planförslaget: För vår del anse vi att föreslaget byggnadsplaneområde är mycket lämpligt för avsett ändamål, att intet synes tala för att här bör utläggas allmänna friområden utom i den omfattning sådana erfordras för en lämplig exploateringsgrad samt för inre kommunikationer.

Närliggande fastigheter ha till sina nedre delar i stort sett samma förutsättningar att bebyggas som 5:28, mer äro till sin högre belägna del olämpliga att bebygga och böra därför friläggas i viss omfattning. Den naturliga skidterrängen liksom naturliga strövområden torde f.ö. ligga väster om detta terrängavsnitt i anslutning till närliggande kalfjäll.

Fastigheten är till hela sin yta med ett litet undantag skogbevuxen om än delvis med något gles skog, varför föreslagna byggnadstomter torde kunna utnyttjas utan

att byggnaderna i påträngande grad komma att framträda i terrängavsnittet.

Den för byggnadsändamål utnyttjade marken utgör mindre än 40 % av fastighetsarealen.

Byggnadskvarter ha i allmänhet förlagts med minst en gräns mot friområde, vilket sedan står i förbindelse med sammanhängande grönstråk främst avsedda såsom inre trafikförbindelser vid skidåkning.

Med hänsyn till planens omfattning, terrängens lutningsförhållanden samt planerad utbyggnadstakt har varje enskild tomtplats icke utsatts och studerats, beroende av de stora kostnader som äro förknippade med utsättningsförfarandet. Enstaka tomter kunna där förbli outnyttjade, vilket vi i detta fall icke kan anse vara till nackdel.

Kvartersdjupet utgör i allmänhet 40 meter.

Utbyggnad: Enligt förutsättningarna vid planeringen skall i samband med att området exploateras, basvägar samt övriga erforderliga vägar byggas genom säljarens försorg. Samtidigt iordningställes vattentäkter med ledningar, sopstationer och latrinstationer.

Sopstationer: Sopstationerna byggas i anslutning till latrinkärnen. Sophämtning sker gemensamt till tipp som enligt underhandlingar med kommunen skall iordningställas för hela detta fjällområde.

Vattenledning: Enligt föreliggande förslag löses vattenfrågan så att brunnar färdigställas, varifrån drages ledningar till erforderligt antal tappställen.

Avlopp m.m.: Gemensamma avloppsledningar avses ej utföras, men kan sådana senare utföras om myndigheterna så finner lämpligt. Stugorna böra förses med kemiska t:cm. Latrin-

5

kärnen för uppsamling av avfallet utföres i anslutning till sopstationerna, helt under mark och av tät betong på sätt, som myndighet kan acceptera.

Vägar:

Vägar utföres i allmänhet med en bredd av c:a 4 - 4,5 meter inom 10 meter bred vägmark samt med mötesplatser och uppställningsplatser. På grund av fastighetens utsträckning har det ansetts orealistiskt med en större biluppställningsplats i anslutning till tillfartsväg, utan avses uppställningsplatserna spridas främst efter basvägen. Biluppställningsplatserna ha icke i samtliga fall markerats, utan avses inpassas i förekommande parkområden, där terrängförhållandet är lämpligt.

Samråd:

Vid förslagets utformning har samråd skett med byggnadsnämnden. Förslaget har även diskuterats vid länsråd, varvid samtliga länsstyrelsens experter närvaro, utom avgående länsarkitekten, med vilken samråd tidigare skett. Förslaget har senare även diskuterats med nuvarande länsarkitekten vid ett par tillfällen.

#### BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER.

##### § 1. Områdets användning:

- Mom. 1: Med  $F_R$  betecknat område får bebyggas endast för fritidsändamål.
- Mom. 2: Med  $A_S$  betecknat område får bebyggas endast med byggnad, som har samband med områdets sanitära skötsel.
- Mom. 3: Med  $A_V$  betecknat område får bebyggas endast med byggnad, som har samband med områdets gemensamma vattenförsörjning.
- Mom. 4: Med  $F_K$  betecknat område får bebyggas endast med byggnad som har samband med områdets allmänna service (kiosk).

##### § 2. Byggnadssätt:

- Mom. 1: Med  $F_R$  och  $F_K$  betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföres fristående.
- Mom. 2: Med  $A_S$  betecknat område får bebyggas endast på sådant sätt, att byggnadsdel, som har samband med latrinförvaring skall ligga under mark.

§ 3. Områden som icke får bebyggas:

Med prickning betecknad mark får ej bebyggas.

§ 4. Storlek av tomtplats:

Tomtplatssstorleken skall anpassas efter rådande terrängförhållanden och skall ha en yta av minst 1500 kvm. Byggnadsnämnden äger dock, när så anses lämpligt, medge en tomtstorlek av 1000 kvm.

§ 5. Byggnadsrätt:

Å med F<sub>R</sub> betecknat område får uppföras endast en huvudbyggnad i en våning och med en största höjd av 4 meter. Totala byggnadsytan får högst uppgå till en tiondedel av tomtytan. Uthusdel, tc eller motsvarande får icke uppföras friliggande utan skall sammanbyggas med huvudbyggnaden. Byggnadsnämnden må dock, där den så prövar lämpligt medgiva uppförande av friliggande garage till en yta av högst 25 m<sup>2</sup>.

§ 6. Byggnadsmaterial:

Byggnads fasadmateriel skall till sin huvuddel utgöras av trä.

§ 7. Anordnande av sanitära installationer m.m.

Utan myndighets tillstånd i varje särskilt fall må sådana anordningar icke vidtagas, vilka fordra avloppsledning.

Bestyrkes på tjänstens vägnar:  
*Inger W. ...*