

DETALJPLAN FÖR OMRÅDE ÖSTER OM VÄGSKÄLET E14 / GISSJÖGATAN I FRÄNSTA

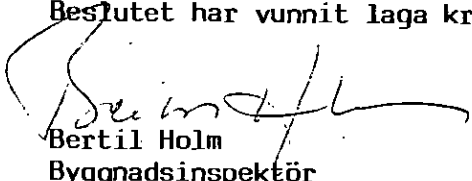
Vissland 2:41 m.fl

Ånge kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2002-03-25

Antagen av kommunfullmäktige i Ånge kommun,
2002-06-24 § 50

Beslutet har vunnit laga kraft 2002-11-15.



Bertil Holm

Byggnadsinspektör

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Därtill:

- Illustrationsplan, skala 1:1000 (ej avsedd att antagas).
- Fastighetsförteckning (för planprocessen).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att tillskapa byggrätt för nya verksamheter i Fränsta med inriktning mot icke miljöstörande småindustri, handel, hantverk.

Det aktuella projektet gäller utställning, försäljning, och service av fordon, såsom husvagnar och terrängfordon.

Den byggrätt som tillskapas inrymmer även en beredskap för framtida, tillkommande verksamhet.

I planen infogas det befintliga bensinstationsområdet, som därmed bereds viss möjlighet till utvidgning mot öster.

Läge

Planområdet är beläget omedelbart söder om E 14 och öster om Gissjögatan och görs tillgängligt med en ny lokalgata österut från Gissjögatan.

2260-PO2/0624/1

Areal	Områdets areal är 1,8 ha, till största delen mark som ej tidigare lagts under detaljplan.
Markägoförhållanden	Den största fastigheten (Vissland 2:41) ägs av Ånge kommun. Övriga är bensinstationen (Vissland 4:27), som ägs av Svenska Shell, och den berörda delen av Östingsgatan, som är samfällad mark. Marken som tas i anspråk för lokalgatan är i kommunens ägo sedan 1980. En gata i det planerade läget har ingått i tidigare planförslag från 1980-talet, som ej fullföljts.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats, då planläggningen inte anses medföra någon betydande miljöpåverkan.

Bensinstationen är en etablerad verksamhet, som i huvudsak antas fortgå i oförändrad omfattning.

En redogörelse för omgivningspåverkan och risker beträffande bensinstationen följer nedan under avsnittet Riskanalys.

GÄLLANDE PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan	I Ånge kommuns översiktsplan från 1991 anges att Fränstas näringslivsutveckling ska inriktas på handel och småindustri och studier göras beträffande möjligheten att ta mark i anspråk för detta längs E 14 (dåvarande E 75). Området ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövård, Ljungans dalgång, Rku 3 i översiktsplanen. Det medför inga konsekvenser för det aktuella förslaget.
Detaljplaner	Området är ej tidigare detaljplanlagt (förutom en mindre del, som berör yttersta delen av byggnadsplanen för Fränsta samhälle från 1954). Under 1980-talet har dock framlagts olika planförslag, som redovisar småindustri i ungefär samma läge som i det aktuella förslaget plus ny småhusbebyggelse söder och öster därom. Dessa förslag fullföljdes aldrig p.g.a. den vikande efterfrågan på nya bostäder.
Program för planområdet	Någon särskild programhandling har inte upprättats. Översiktsplanens ambitioner enligt ovan är alltså giltiga, och kommunens utvecklingsenhet har i PM 2000-12-20 begärt att Bygg- och plannämnden ska planlägga ytterligare industrimark. Samråd har skett om lämpligt område, och Kommunstyrelsen har i beslut 2001-05-02 anslagit medel för ändamålet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är till största delen obebyggd och består huvudsakligen av blockig morän. Vegetationen utgörs av uppvuxen blandskog med öppna partier och sly.

I sydöstra delen finns inslag av öppen hagmark.

Områdets avgränsas mot öster av en skogssluttning med en nivåskillnad på ca 7m. I övrigt är området flackt. Det faller som mest ca. 3 m från norr till söder.

Marken öster om Shell ligger ett par meter lägre än E 14, som går på bank förbi området. En viss justering av marknivåerna kan komma ifråga när tomtmarken tas i anspråk.

Den tomt som är aktuell för utbyggnad kommer till stor del att bestå av öppna ytor för utställningsändamål, körytor och parkeringar.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning har ej utförts.

Respektive exploatör svarar för eventuella markundersökningar i anslutning till byggande.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Den enda befintliga bebyggelsen inom planområdet är bensinstationens byggnader.

Söder om och gränsande till planområdet ligger två bostadsfastigheter (4:28 och 4:57), som är de som närmast berörs av planläggningen, samt en fastighet (2:18) bebyggd med en äldre timmerloge.

Nya verksamheter

Planen ger byggrätt för nya byggnader i 1-2 våningar med relativt fri placering inom tomtén, dock skall området närmast E 14, ca 20 m, lämnas fritt.

För det aktuella projektet planeras i nuläget en envåningsbyggnad av storleken 5-600 m².

För bensinstationen finns inget näraliggande behov av utbyggnad. En utvidgning av området skulle dock ge möjligheter att aktivera byggnadens östra sida, som idag är en markant baksida. Tvätt- och verkstadsdelarna kan t.ex. göras åtkomliga även från öster.

Största tillåtna bruttoyta inom respektive tomt begränsas med exploateringsbestämmelser.

Skyddsrum

Fränsta är inte skyddsrumsort.

Trafik

Området begränsas i norr och väster av E 14 och Gissjögatan, som är huvudförbindelse till Fränsta centrum.

Området trafikförsörjs från Gissjögatan med en ny lokalgata, som avslutas med en vändplan. Lokalgatan utförs med 7,0 m körbanebredd + snözoner.

Östinsgatan, som idag mynnar i Gissjögatan tvärs över bensinstationsplanen, ansluts i stället via den nya lokalgatan.

Lokalgatans korsning med Gissjögatan kommer att ligga endast 20-25 m från korsningen Gissjögatan/ Mårtensvägen.

Avståndet är kort, men det medför ändå en viss uppordning av trafiksituationen i och med att bensinstationen avskiljs från Östinsgatan. Den nya lokalgatan är med sitt läge den rimliga trafiklösning, som gör området öster om Shell tillgängligt, vilket också avspeglas i tidigare planförslag och kommunens markköp för ändamålet.

Mot E 14 införs utfartsförbud.

Ett stråk med naturmark läggs ut som förbindelselänk mellan lokalgatan och marken söder om planområdet.

Det ger en reservmöjlighet att (genom planändring) i framtiden ta denna naturmark i anspråk för att förlänga gatan för en eventuell fortsatt utbyggnad.

Störningar

Trafikbuller

Den dominerande störningskällan i området är vägtrafikbuller från E 14 och Gissjögatan och i någon mån trafiken vid bensinstationen. Trafiken på den nya lokalgatan kan vid jämförelse anses ha marginell betydelse.

En trafik- och bullerutredning (Scandiaconsult 1997-11-10) gjordes i samband med en ändring av detaljplanen längs E 14 omedelbart väster om Gissjögatan för den automatbensinstation som OK då avsåg att etablera i området.

Omständigheterna är så pass likartade att det finns skäl att relatera till resultaten av denna undersökning - som de återges i planbeskrivningen (Utställningshandling 1997-11-25):

Planen ansågs inte medföra någon nämnvärd ökning av bullernivåerna. För de mest utsatta fastigheterna (Fränsta 1:41 och 1:87) beräknades en ökning av genomsnittsvärdet med 1 dB från 50 till 51 dBA utomhus och från 22 till 23 dBA inomhus. Gränsvärdena är 55 resp. 30 dBA.

Maxbullret bedömdes inte öka från dagens 70 dBA utomhus och 45 dBA inomhus. Gränsvärdet för maxbuller inomhus är 45 dBA.

En jämförelse med det aktuella planförslaget:

Trafikintensiteten på E 14 kan antas vara ungefär densamma idag som för fyra år sedan.

De nya verksamheterna antas alstra betydligt mindre trafik än vad en tillkommande bensinstation skulle göra.

Bostadshusen söder om Shellstationen ligger inte lika exponerade mot E 14, och den nya verksamheten öster om Shell kan antas ge en viss avskärmade effekt, i synnerhet om den utformades för detta syfte.

En slutsats av dessa faktorer är att bullervärdena i den aktuella situationen kan antas vara "på säkra sidan" i förhållande till värdena från 1997.

Om den tidigare planen skulle fullföljas kan den överlagrade effekten av det aktuella planförslaget ändå anses marginell.

Störningar från ny verksamhet

En förutsättning för nya verksamheter i det aktuella planområdet är att de är icke miljöstörande.

I Boverkets allmänna råd 1995:5, Bättre plats för arbete, anges riktvärden för skyddsavstånd (till bostäder m.m.) för olika verksamheter.

Den planerade verksamheten - utställning, försäljning och service av fordon - är ur störningssynpunkt närmast jämförbar med bilverkstad, för vilken anges 50 m skyddsavstånd. Detta kan tillgodoses inom planområdet.

Risikanalys

Riskbedömning beträffande bensinstationen

Bensinstationen är en sedan länge etablerad verksamhet, som är anpassad till gällande föreskrifter.

Förekommande risker kan grupperas i tre kategorier: Risker vid transporter, risker inom stationen för brand, utflöde och explosion och därtill risk att grannar störs av buller, lukt och strålkastarljus.

Risker vid transporter är i första hand knutna till tankfordon. Stationen har två öppningar mot Gissjögatan, den södra för infart och den norra för utfart, och de medger god rörlighet för tankbilen, som kommer 2 ggr /vecka.

Lossningsplatsen norr om de yttre bensinpumparna nås utan backningsrörelser.

Risker för utflöden, brand och explosion begränsas främst genom riskkällornas lokalisering och utformning.

Riskkällor är tankbilens lossningsplats, bensinpumparna, avluftningsrörens mynningsområde och cisternernas pejlöppningar.

En klassningsplan över riskområden inom stationsområdet finns upprättad enligt Sprängämnesinspektionens föreskrifter, SÄIFS 1997:8, och SÄI:s rekommenderade avstånd från riskkällor till omgivande byggnader och anläggningar är uppfyllda.

Det kan också noteras att avståndet till Räddningstjänsten endast är 400 m, vilket kan begränsa följderna vid eventuell olycka.

Risk för störningar från bllar, Inkt och strålkastarljus har delvis berörts ovan. När Östinsgatan leds ut via den nya lokalgatan skapas möjligheter att minska påverkan på de närmaste bostäderna genom plantering eller plank i södra tomtgränsen, förutom den sträcka som behövs för fri sikt i korsningen. Redan en låg avskärmning kunde ge god effekt, då de båda berörda bostäderna ligger lägre än planen framför bensinstationen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya vatten- och avloppsenheter kan anslutas till kommunens VA-ledningar som korsar området i nord-sydlig riktning. Ledningsområdet ges 10 meters bredd. En förgrening mot väster grävs om då lokalgatan byggs. Avlopp från lokaler med fordonsservice leds till oljeavskiljare före anslutning till kommunens nät. Dagvatten omhändertas inom området. Vattnet avleds till öppna diken och infiltreras i mark. Tillkommande hårdgjorda ytor bör utföras vattengenomsläppliga.

Administrativa frågor

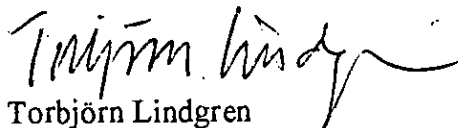
Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till tio år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är arkitekt Torbjörn Lindgren och planingenjör Axel Ohlsson, Sundsvall. Från Ånge kommun har medverkat byggnadsinspektörerna Arne Jonsson och Bertil Holm.

Sundsvall 2002-03-25


Torbjörn Lindgren
Arkitekt SAR


Axel Ohlsson
Planningenjör

DETALJPLAN FÖR OMRÅDE ÖSTER OM VÄGSKÄLET E14 / GISSJÖGATAN I FRÄNSTA

Vissland 2:41 m.fl

Ånge kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2002-03-25

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Genomförandet av planen påbörjas snarast efter att planen vunnit laga kraft.
Genomförandetid	Genomförandetiden är tio år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Tiden sätts med tanke på att planen omfattar kvartersmark i beredskap för ev. tillkommande nyttjare.
Ansvarsfördelning	Ånge kommun ansvarar för att lokalgatan byggs. För exploatering av tomtmarken ansvarar respektive nya fastighetsägare / nyttjare.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Planförslaget medför att två nya tomter bildas i östra delen av planområdet genom avstyckning från kommunens fastighet Vissland 2:41. Gränsen mot Vissland 4:27 (Shell) regleras i samband med att bensinstationsområdet utvidgas.
---------------------------	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringen av kvartersmark bekostas av exploatören. Kostnaderna för gatubyggnad, förrättningar m.m. fördelas mellan kommunen och exploatören så att kommunen bekostar de delar som är hänförliga till allmänt ändamål.

TEKNISKA FRÅGOR

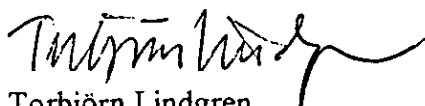
Anslutning av vatten och avlopp kan ske till kommunens ledningar som passerar genom området. Den nord-sydliga ledningen kvarligg, medan den öst-västliga förgreningen får sitt planläge justerat när gatan byggs, så att den ligger inom gatumarken.

Eventuella undersökningar för exploateringen av kvartersmarken ombesörjs av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av arkitekt Torbjörn Lindgren och planingenjör Axel Ohlsson, Sundsvall. Från Ånge kommun har medverkat byggnadsinspektörerna Arne Jonsson och Bertil Holm.

Sundsvall 2002-03-25



Torbjörn Lindgren
Arkitekt SAR



Axel Ohlsson
Planningenjör

**DETALJPLAN FÖR
OMRÅDE ÖSTER OM VÄGSKÄLET
E14 / GISSJÖGATAN I FRÄNSTA
Vissland 2:41 m.fl.
Änge kommun, Västernorrlands län**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samrådsmöte

Ett allmänt samrådsmöte hölls på Fränstaskolan 2001-08-15 efter kungörelse och annonsering i lokalpressen. Till underlag låg två detaljplaneskisser: Nya verksamheter vid E 14, daterade 2001-06-11. Mötet lockade förutom kommunens representanter endast en deltagare, närmaste grannen till planområdet, Rigmor Mikaelsson, Vissland 4:57, som ställde sig positiv till planförslaget.

Underhandskontakter

På samma skissunderlag har underhand hållits samråd med intressenter inom planområdet, övriga närmaste grannar och med berörda kommunala organ, särskilt Tekniska kontoret.

Länsstyrelsen, plansamråd

Ett samråd ägde rum hos Länsstyrelsen 2001-10-17, även det på skissmässigt underlag. Synpunkterna från mötet, bl.a. att trafikbullret liksom störningar och risker från bensinstationen ska redovisas, har beaktats i planförslaget.

Samrådsremiss

Skisserna bearbetades till en Samrådshandling 2001-10-30, som sändes på remiss till sakägare, kommunala organ och Länsstyrelsen.

INKOMNA YTTRANDE OCH SYNPUNKTER

KOMMUNALA ORGAN:

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen kommer att behandla ärendet i samband med utställning.

Tekniska kontoret

Ingen erinran har framförts.

Miljönämnden

Ingen erinran har framförts.

REGIONALA ORGAN:

Länsstyrelsen, samhälls-
byggnadsavdelningen

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövård, Ljungans dalgång, och att detta bör framgå av planhandlingarna.

Länsstyrelsen påpekar också att utfartsförbudet mot E 14, som framgår av planhandlingarna och bestämmelserna, inte återfinns på plankartan.
Detta har rättats till.

ORGANISATIONER OCH FÖRETAG

Skanova Networks (Telia)

Inget att erinra.

FASTIGHETSÄGARE

Monia Ölund, Vissland 4:28

Monia Ölund framför i två skrivelser till Ånge kommun en begäran att kommunen skall lösa in hennes fastighet, som är belägen omedelbart söder om planområdet.

Då den nya lokalgatan byggs kommer hennes tomt att bli omgiven av vägar på tre sidor, vilket hon anser oacceptabelt, dels för att avståndet blir kort till den nya lokalgatan, dels för de besvär som plogvallar, avgaser m.m. vållar och som förstärks av att tomten delvis ligger lägre än vägarna.

Monia Ölund anser också att ett fel begåtts, då hon inte fick någon vetskap om kommunens eventuella vägplaner, då hon köpte fastigheten 1996.

KOMMENTARER

Länsstyrelsens yttrande har berörts ovan.

Beträffande Monia Ölunds skrivelse kan konstateras att planförslaget för hennes del medför en försämring i förhållande till hur marken disponeras idag.

1980 genomfördes en fastighetsreglering innebärande att Vissland 4:28 till Ånge kommun avstod den norra, kilformade tomtdelen närmast bensinstationen och i stället erhöll mark åt öster. Ånge kommuns avsikt torde varit att skapa möjlighet för en gata i det läge som nu föreslås.

Under 1980-talet pågick ett detaljplanearbete som syftade till ny bostadsbebyggelse öster om Shell bensinstation, men det fullföljdes aldrig, då konjunkturerna vek.

Ånge kommun har tills nu inte haft anledning att hävda markinnehavet, och ägaren till Vissland 4:28 har under mellantiden haft tillgång även till den tidigare tomtmarken och kunnat fortsätta att bruka den.

Planförslaget medför alltså för Monia Ölund att den disponibla marken minskar till den yta som fastigheten Vissland 4:28 faktiskt omfattar.

Planförslagets utformning påverkas inte av detta, då det inte finns några rimliga alternativa lägen för en ny lokalgata.

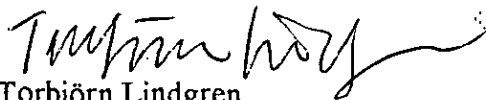
Frågan om eventuell inlösen av fastigheten överlämnas till Kommunstyrelsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är arkitekt Torbjörn Lindgren och planingenjör Axel Ohlsson, Sundsvall. Samrådet har bedrivits tillsammans med byggnadsinspektörerna Arne Jonsson och Bertil Holm, Ånge kommun.

Samrådsredogörelsen är sammanställd av Torbjörn Lindgren.

Sundsvall 2002-01-14



Torbjörn Lindgren
Arkitekt SAR

DETALJPLAN FÖR OMRÅDE ÖSTER OM VÄGSKÄLET E14 / GISSJÖGATAN I FRÄNSTA

Vissland 2:41 m.fl.

Ånge kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2002-03-25

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

UTSTÄLLNINGSTID

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 2002-02-11 - 2002-03-04 i Samservice lokaler i Fränsta och i kommunhuset i Ånge.

INKOMNA SKRIVELSER

Tre skrivelser har kommit in i anslutning till utställningen:

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2002-02-05

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Länsstyrelsens synpunkter från samrådsskedet är beaktade, vilket också framgår av samrådsredogörelsen.

Kraftsamling Fränsta

Från föreningen Kraftsamling Fränsta har kommit en skrivelse, daterad 2002-03-05. Föreningen välkomnar en utbyggnad enligt planförslaget men önskar att man förbereder för en eventuell fortsatt expansion österut. Föreningen ser för sig en framtida affärsgata mellan E14 och bebyggelsen söder om det aktuella området, på lång sikt ända fram till Hedinsgatan, dvs. ytterligare 250 m österut.

Kommentar: De framtida expansionsmöjligheterna har övervägts i planarbetet. Terrängen närmast öster om planområdet stiger sju meter i relativt brant lutning, och området bort mot Hedinsgatan innehåller flera branta och svårutnyttjade partier. En förlängning av gatan rakt österut är därför inget förstahandsalternativ. I tidigare (ej fullföljda) planförslag från 1980-talet har främst föreslagits olika gatusträckningar mot sydost för fortsatt utbyggnad, som då avsåg bostäder i småhus.

I det föreliggande planförslaget har det tillgängliga markområdet utnyttjas till sammanhängande tomtmark, som betjänas av en kort lokalgata. För en framtida expansionsmöjlighet har det istället avsatts ett område betecknat "natur", som vid behov via ett planbeslut kan göras om till gatumark, som gör marken sydost om planområdet åtkomlig via den aktuella lokalgatan.

Denna reservmöjlighet främgar av planbeskrivningen under avsnittet Trafik och har i planarbetet ansetts tillräcklig för att möta det behov som Kraftsamling Fränsta uppmärksammar.

Monia Ölund, Vissland 4:28

Monia Ölund, ägare till fastigheten Vissland 4:28, som gränsar till planområdet, återkommer med en skrivelse daterad 2002-02-06, som utmynnar i en förnyad begäran om inlösen av fastigheten.

Kommentar: Planförslaget medför nackdelar för Monia Ölund, som haft möjlighet att disponera en del av den kommunägda marken intill dess att kommunen tar den i anspråk för att bygga den nya gatan.

Skrivelsen innehåller i sak inget nytt. Beträffande åberopade skäl och svaren på dessa hänvisas därför till samrådsredogörelsen 2002-01-14. Där framgår också att frågan om eventuell inlösen är överlämnad till Kommunstyrelsen.

BESLUTSFÖRSLAG

De inkomna skrivelserna föranleder ingen ändring av planförslaget, varför utställningshandlingarna i tillämpliga delar jämte detta utlåtande rubriceras som antagandehandlingar, dateras 2002-03-25.

Byggnadsnämnden föreslås att godta utlåtandet och överlämna detaljplanen till Kommunfullmäktige för beslut om antagande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utlåtandet är sammanställt av arkitekt Torbjörn Lindgren, Sundsvall. Från Ånge kommun har byggnadsinspektör Bertil Holm medverkat.

Sundsvall 2002-03-25



Torbjörn Lindgren
Arkitekt SAR