

Del av
ÖSTAVALL
(Hålsnäset 1:24 m fl)
ÄNGE KOMMUN, VÄSTERNORRLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN

UPPRÄTTAT 1985-02-22

B E S K R I V N I N G

Handlingar Planförslaget består av

- plankarta
- bestämmelser
- denna beskrivning

Planförslaget åtföljs av

- översiktlig geoteknisk undersökning (K-Konsult, 84-11-28)
- VA-utredning (Änge kommun, tekn avd)

PLANDATA

Läge Planområdet är beläget i nordvästra delen av Östavalls samhälle, omedelbart norr om den befintliga bebyggelsen.

Areal Planområdet omfattar 4,9 ha, varav 4,8 ha planläggs för första gången. Återstoden, omfattande den södra väganslutningen, ingår i tidigare fastställda byggnadsplaner.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer Översiktsplaner

Enligt kommunöversikten från 1977 ligger planområdet på mark som gränsar till området D8, Östavalls detaljplaneområde.

Detaljplaner

Planområdet gränsar till område med byggnadsplan, fastställd 1977-12-06. Den södra väganslutningen berör dessutom byggnadsplan, fastställd 1974-01-09.

Övrigt

Planområdet berörs ej av några övriga markanvändningsbestämmelser enligt byggnads- eller naturvårdslagarna.

Kommunala Ställningstaganden	Enligt Ange kommuns bostadsförsörjningsprogram 1984 - 1988 avser kommunen att utvidga byggnadsplanen för Östavall för att ge möjlighet till ytterligare småhusbebyggelse. Tidplan för utbyggnad anges ej.
Planprogram	Som programunderlag för området finns en planskiss, upprättad 1983-09-22 av Thurfjell Arkitektkontor AB på uppdrag av Ange kommun och omfattande ett 20-tal tomter för friliggande småhus.
Befintliga förhållanden	<u>Terräng och vegetation</u> Planområdet utgörs av en sydvästsluttning med uppvuxen barrskog. Största höjdskillnaden inom området uppgår till 13 m och brantaste lutningen är ca 10%. Öster om planområdet stiger terrängen kraftigare.
Geotekniska förhållanden	Marken består av morän, som delvis är blockig. I planområdets mellersta del finns inslag av sänka partier. Ett öppet dike löper längs gränsen mot befintlig bebyggelse. Se vidare bifogad geoteknisk undersökning.
Fornlämningar och byggnadsminnen	Inom planområdet finns inga kända fornlämnningar eller byggnadsminnen.
Bebyggelse	Planområdet är obebyggt. Närmast angränsande bebyggelse utgörs av friliggande småhus, de flesta uppförda under slutet av 1970-talet
Vägar och trafik	Planområdet kan trafikförsörjas dels via en befintlig skogsbilväg nordväst om området, dels genom anslutning i söder till vägnätet i den befintliga bebyggelsen. Skogsbilvägen ansluter till riksväg 83 med relativt goda siktförhållanden och tjänar idag som utfart för en del av den befintliga bebyggelsen. Planområdets södra anslutning kräver att ett stycke vägmark enligt gällande byggnadsplan byggs ut.
Ledningssystem	Kommunalt VA-nät finns i den angränsande bebyggelsen. Kapacitet finns för anslutning av planområdet. Längs planområdets sydvästra gräns går en 20 kV luftledning tillhörig Ange Elverk.
Markägoförhållande	Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av SCA. En mindre del ägs av Ange kommun.

PLANFÖRSLAG

Allmänt	Planförslaget syftar till att tillgodose behovet av mark för utökning av småhusbebyggelsen på relativt lång sikt. Förslagets utformning följer den upprättade programskissen. Förslaget är utformat för etappvis utbyggnad och omfattar tre bostadsgrupper som sträcker sig i en båge utanför den befintliga bebyggelsen. Förslaget omfattar totalt 23 tomter med en genomsnittlig storlek av ca 1150 m ² .
---------	---

Rebyggelse	Avsedd bebyggelse är styckebyggda småhus, som uppförs friliggande med maximal byggnadsyta 120 m² samt garage/uthus med maximal byggnadsyta 50 resp 70 m² där källare ej kan anordnas. Bostadshusen avses att uppföras i en våning. Härutöver får vind inredas. På ovansidan av den planerade vägen får dessutom källare byggas eller, där terrängens lutning så medger, souterrängvåning. På vägens nersida kan källare inte anordnas pga att avloppsledningarna då skulle komma för djupt. Generella rekommendationer för grundläggning ges i bifogad geoteknisk undersökning. Vid eventuell källargrundläggning måste i varje enskilt fall uppmärksammas risken för bergschakt och vattenproblem.
Service	Planområdet ansluter till Östavalls tätort med ett varierat serviceutbud inom 1 km avstånd.
Skyddsrum	Östavall är inte skyddsrumsort.
Friytor	Mellan befintlig bebyggelse och tillkommande byggnadsmark finns ett område som föreslås bibehållas som naturmark. Det innehåller sankpartier, som bedöms olämpliga som byggnadsmark, med det kan med lämpliga åtgärder tjäna som lekrområde mm och utgör därtill en buffert mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Befintliga gångstigar förbinder området med skogen bakom bebyggelsen.
Vägar och trafik	Planområdet trafikförsörjs med en bostadsgata, som i fullt utbyggt skick är genomgående. Varje etapp avslutas med en vändplan som dimensioneras med tanke på bl a snöröjningsfordon. Den fullt utbyggda vägen blir relativt lång. Körhastigheten kan dock hållas ner på ett naturligt sätt genom lämplig utformning av vändplanerna. Körbanan görs 5,5 m bred och omges av sidoremsor för snövallar och med öppna diken för dagvatten. Vägmarken föreslås totalt 12 m bred. Parkering avses ske på tomtmark.
Immissioner och klimat	Områdets läge i en skogsbevuxen sydvästsluttning bedöms ge ett fördelaktigt lokalklimat. Några störande bullerkällor etc finns inte i den närmaste omgivningen. <u>Radon</u> Mätning av markradon har utförts. Den visar att marken kan klassificeras som lågriskområde. Särskilda åtgärder pga radon erfordras därför ej.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsfrågan löses genom utbyggnad av kommunens VA-nät.

Enligt den geotekniska undersökningen erfordras ett avskärande dräneringsdike längs översidan av området. Detta bör upptas innan området byggs ut.

För bättre avrinning bör det befintliga diket i planområdets nedre gräns rensas och fördjupas. Kompletterande dikning bör även ske från naturmarken i områdets mitt.

Ledningsområde mm

Ett 10 m brett elområde har lagts ut kring den befintliga luftledningen.

Ett område för transformatorstation har lagts in i planförslaget.

Uppvärmning

Bostadsuppvärmning avses ske genom enskilda anläggningar.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Planområdet avses att exploateras i kommunal regi, varefter tomter säljs för enskilt byggande.

Vägunderhållet föreslås att ombesörjas av Östavalls Vägförening, där fastighetsägarna går in som medlemmar.

Etappindelning

Exploateringen föreslås ske i tre etapper med början från väster, där etapp I kan anses motsvara intentionerna i bostadsförsörjningsprogrammet och etapp II och III utgör en tomtreserv på längre sikt.

Gemensamhetsanläggning

För skötseln av naturparken i området föreslås en gemensamhetsanläggning inrättad.

SAMRÅD

Samråd har ägt rum i enlighet med 14 § BS genom en samrådsremiss till följande berörda myndigheter, sammanlutningar och enskilda personer:

Ange kommun

Kommunstyrelsen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Länsstyrelsen

Vägverket, VFY

Televerket

Lantmäteriet, Ange

AB Ange Elverk

Östavalls Vägförening

Fastighetsägare i området enligt upprättad fastighetsförteckning

Följande synpunkter har framförts:

- Kommunstyrelsen föreslår att tomten längst i syd-ost bör utgå ur planförslaget.
- Ange kommuns tekniska avd framför att sluttningshus bör undvikas i nedre tomtraden och föreslår därtill en justering av väghöjder.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen erinran.
- Länsstyrelsen har ingen erinran mot förslagets utformning men anför detaljsynpunkter:

Avloppsreningssituationen i Östavall måste beaktas på sikt. Planens första etapp kan byggas ut, men planförslaget skall åtföljas av en utredning över reningsåtgärder och tiden för dessa fastlägges vid planens antagande.

Grundundersökning erfordras.

I tekniskt hänseende påpekas:

Grönområde skall redovisas endera som allmän platsmark, park, eller som specialområde Rn.

Planbestämmelserna saknar reglering av tomtstorlek eller minsta breddmått mot gata.

- Televerket har ingen erinran.
- Ange Elverk önskar en transformatoriosk och anger önskad placering.
Dessutom påpekas att den befintliga 20 kV-ledningen måste ombyggas i brottssäkert utförande i och med att den kommer att ligga inom planlagt område.
- SCA har som ägare till den mark planförslaget omfattar ingen erinran.

Efter samrådsremissen har planförslaget omarbetats i enlighet med de synpunkter som framförts.

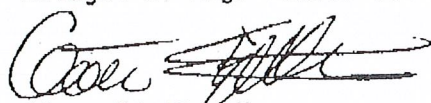
Tillkommande "Översiktlig geoteknisk undersökning", K-Konsult 1984-11-28 samt VA-utredning från Ange kommuns tekniska avdelning bilägges planförslaget.

Timrå 1985-02-22


Erik Vagn Christensen
Ark SAR


Torbjörn Lindgren
Ark

Antaget av Ange kommunfullmäktige 1985-09-30, § 91 betygar:


Göran Fjellström
Kommunsekreterare

Tillhör Länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1986-02-06
i ärendet: 11. 082-2984-85
Beslutet har vunnit laga kraft.

Ärendet avslutat
1986-02-06/0206-1

Del av
ÖSTAVALL
(Hålsnäset 1:24 m fl)
ÄNGE KOMMUN, VÄSTERNORRLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÅN

UPPRÅTTAT 1985-02-22

B E S T Å M M E L S E R

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÅNDNING

- 1 mom Byggnadsmark
- Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- 2 mom Specialområden
- a) Med E1 betecknat område får användas endast för högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Rn betecknat område skall bevaras som naturpark.

§ 2 MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 BYGGNADSSÅTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 4 BYGGNADS LÅGE

På med F betecknat område får uthus uppföras fristående intill 1,0 m från tomtgräns där byggnadsnämnden så finner lämpligt.

§ 5 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1000 m².

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom Antal byggnader

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

2 mom

Byggnadsyta

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsyta än 120 m².

På tomt som omfattar med o betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större byggnadsyta än 70 m². På tomt där källare eller souterrängvåning får anordnas får uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större byggnadsyta än 50 m².

§. 7 BYGGNADS UTFORMNING

1 mom

Våningsantal

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

Härutöver får, inom område där källare får anordnas, denna utformas som souterrängvåning där terrängens lutning så medger.

2 mom

Källarlösa hus

Inom med o betecknat område får källare eller souterrängvåning icke anordnas.

3 mom

Byggnads höjd

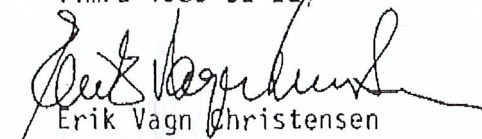
På med I betecknat område får byggnad icke uppföra till större höjd än 4,0 m.

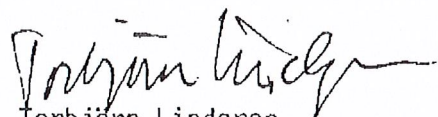
4 mom

Antal lägenheter i huvudbyggnad

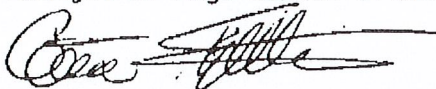
På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet.
I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

Timrå 1985-02-22,


Erik Vagn Christensen
Ark SAR


Torbjörn Lindgren
Ark

Antaget av Ange kommunfullmäktige 1985-09-30, § 91 betygar:


Göran Fjellström
Kommunsekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1986-02-06

i ärendets N. 082-2984-85

Beslutet har vunnit laga kraft

Bilagga Timrå
8200-706/0206-1