

DETALJPLAN KAPELLBACKEN

ÄNDRING TILL NY MARKANVÄNDNING FÖR TIDIGARE BOSTADSHUS

Ånge 58:1, 58:2, 58:9, 31:94 m.fl.

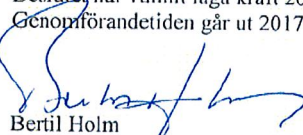
Ånge kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2012-05-07

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagen av Ånge kommunfullmäktige 2012-09-24 § 54
Beslutet har vunnit laga kraft 2012-10-24
Genomförandetiden går ut 2017-10-24


Bertil Holm
Byggnadsinspektör

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

För planprocessen finns dessutom:

- Fastighetsförteckning

BAKGRUND OCH SYFTE

Bostadsområdet Kapellbacken planlades och byggdes under mitten och slutet av 1960-talet med småhus i norra delen och trevånings hyreshus i den södra. Under ett antal år har några av hyreshusen fungerat som bostäder för flyktingar. Det nordostligaste huset är idag kontor för SJ:s bokinnsverksamhet. Fastighetsägare till hyreshusen är det kommunägda Ånge Fastighets AB, ÅFA.

Ånge kommun har genom avtal med Statens Bostadskreditnämnd förbundit sig att tillse att ÅFA river några av byggnaderna och att de övriga som omfattas av avtalet inte nyttjas som bostäder. För att säkerställa detta i gällande detaljplan måste en planändring göras.

PLANENS HUVUDDRAG

Planen innebär att markanvändningen i gällande detaljplan, fastställd 1964-12-05 och med en mindre ändring fastställd 1971-05-04, ändras från renodlat bostadsändamål till kontor och handelsändamål för den större delen och bibehållet bostadsändamål för en mindre del där befintliga hyresbostäder skall bibehållas. Samtidigt legaliseras två tomter med befintlig bostadsbebyggelse respektive bostad och samlingslokal. (kapellet)

Ändringar efter samrådet

Planen har, efter genomförd buller- och riskanalys för olyckor med farligt gods, kompletterats med bestämmelser om utrymningsvägar och fasadmateriel för ny bebyggelse närmast järnvägen. Marken inom det norra P-området närmast järnvägen har prickats och utfartsförbud lagts in mot Södra Borgsjövägen. Vidare har det nordligaste kvarterets östra del givits en BKH-beteckning för att möjliggöra fortsatt bostadsanvändning i en del av området som inte omfattas av avtalet med SBN

PLANOMRÅDE**Läge**

Planområdet är beläget intill rundspåret i sydöstra delen av centrala Ånge.

Omfattning

Planområdet har avgränsats till de delar som är direkt berörda av den ändring som är planens syfte.

Areal

Planområdet omfattar c:a 2,3 ha. Hela planområdet är tidigare planlagt.

Markägare

Merparten av marken är genom ÅFA i kommunal ägo. De två tomterna i västra delen är i privat ägo.

Befolkning

Inom planområdet finns ett åttiotal permanent boende.



Före detta bostadshus i norra delen, ett under rivning



Rivna hus i södra delen

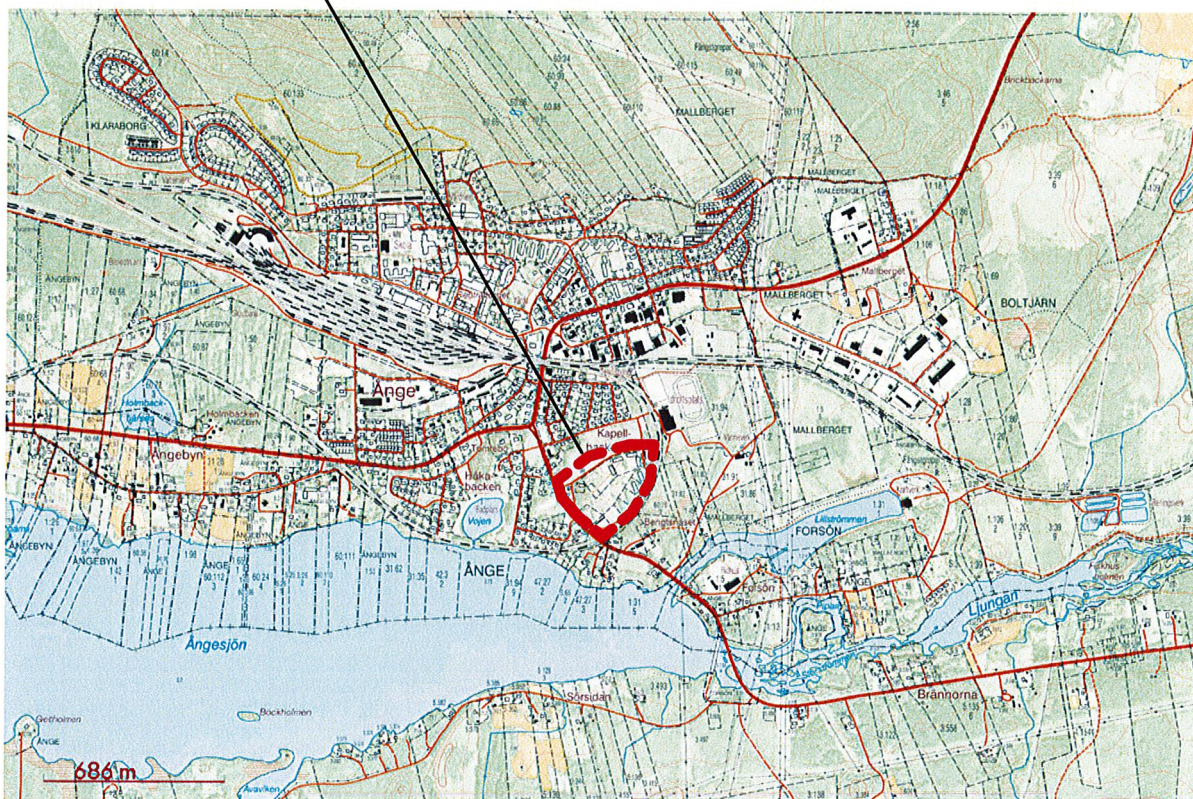


Husen i nordöstra delen nyttjas idag som kontor.



Två hus längs Åsgatan i östra delen bibehålls som bostadshus.

PLANOMRÅDE



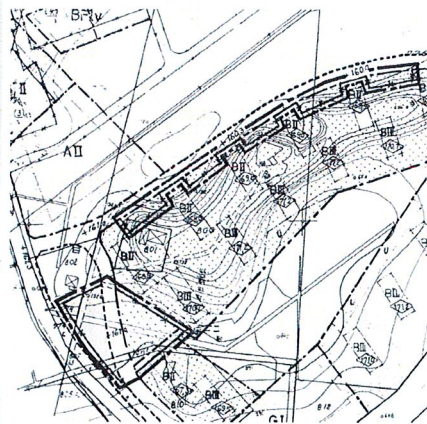
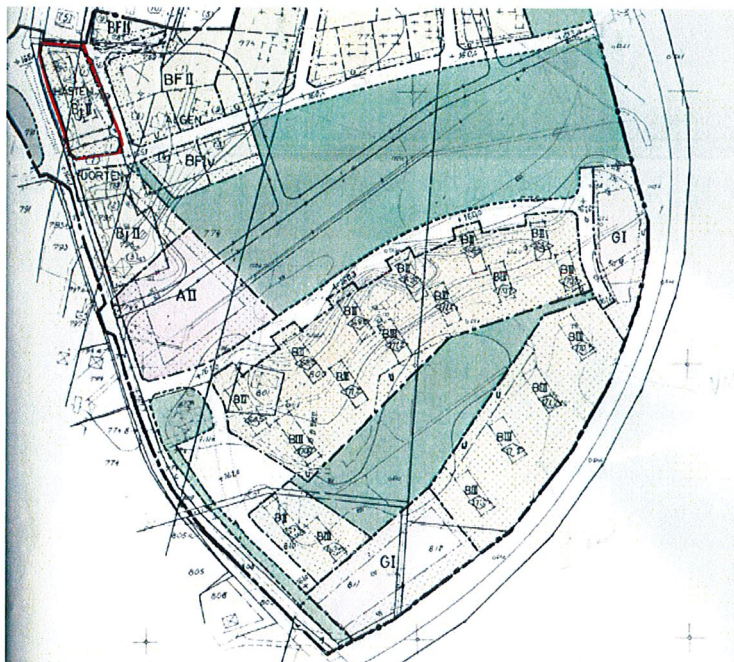
GÄLLANDE PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

Översiktsplanen för Ånge tätort från 1993 redovisar för Kapellbacken stora utvecklingsambitioner för bostäder.

Detaljplaner

För hela planområdet gäller detaljplan, fastställd 1964-12-05. En mindre ändring fastställdes 1971-05-04. Där rätades den norra kvartersgränsen mot Åsgatan ut och en gatumarksyta söder om kapellet omvandlades till parkmark respektive kvartersmark.



Gällande detaljplan från 1964 t.v.

Planändring från 1971 ovan

Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser finns för området.

Planprogram

Något Planprogram har ej utarbetats då det bedömts som onödigt.

Riksintressen

Norra stambanan, som gränsar till planområdet i öster och söder, är riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR GENOM PLANEN SAMT MILJÖKONSEKVENSER

Natur**Mark och vegetation**

Planområdet är i huvudsak tidigare bebyggt med trevånings hyresbostadshus i enlighet med planen från 1964. Tomtmarken och den gemensamma parkmarken i områdets mitt är anlagd och vårdad. Där byggnader rivits är marken under återställande. I västra delen ligger ett bostadshus och ett frikyrkokapell i en skogsdunge på den ursprungliga åsryggen. Det centrala parkområdet har enligt den ursprungliga planen sämre markbeskaffenhet och undantogs av denna anledning från bebyggelse.

Naturvärden

Enligt Översiktsplanen för Ånge tätort finns inga naturvårdsintressen som berör området.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse och verksamheter

Inom planområdet finns 2010 i den norra delen 4 tidigare bostadshus som idag nyttjas som kontor och sporthotell. I den södra finns två hyresbostadshus som avses att behållas. Därutöver finns i västra delen ett friliggande enfamiljshus och ett frikyrkokapell.

Syftet med detaljplanen är att förhindra ett framtida nyttjande för bostadsändamål för de delar av bebyggelsen som genom avtal med Statens Bostadskreditnämnd fått rivnings- och omvandlingsbidrag. Planen innebär att dessa delar får användas endast för kontor och handel, vilket även innefattar korttidsboende som vandrahemsverksamhet, fritids- och förskoleverksamhet etc.

Planen legaliserar också bostäder och samlingslokal i de befintliga äldre husen i västra delen, som i 1964 års plan avsågs att rivas och gjordes till parkmark respektive kvartersmark till den nya bebyggelsen.

Parkmarken i områdets centrala del har till sina gränser justerats i förhållande till gällande plan så att gångvägar m.m. som legat inom bebyggelsekvarteren nu ingår i parkområdet

Trafik

Tillfart till planområdet sker via den allmänna vägen 511 och området trafikmatas därifrån av Åsgatan som går i en slinga

i områdets ytterkant. Gemensamma parkeringsplatser med garagelängor finns i öster och i söder. Åsgatans södra del har dragits på kvartersmark i gällande plan. För att kunna nyttja områdets södra del för nya verksamheter har Åsgatan i sin helhet lagts ut som allmän platsmark för lokalgata.

Utfartsförbud

På Trafikverkets begäran har utfartsförbud införts från bostadsfastigheten 31:54 längst i väster mot väg 511. Fastigheten har redan utfart mot Åsgatan.

Kulturmiljövärden

Enligt den Översiktsplanen för Ånge tätort finns inga kulturmiljövärden som berör området.

Utsläpp till luft och vatten

Planen innebär inga störande utsläpp till luft eller vatten.

Vatten och avlopp

Hela den utbyggda delen av planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Hälsa och säkerhet**Trafikbuller järnväg**

Planområdet berörs av trafikbuller från väg 511 samt från Norra stambanan. En särskild bullerstudie har utförts av Tyréns 2011-05-31. Den visar att den maximala ljudnivån för den befintliga bostadsbebyggelsen ligger över riktvärdet för ny bebyggelse såväl utomhus som inomhus. Åtgärder kan ske genom bullerskydd intill spåret eller avskärmning av uteplatser och fasadåtgärder som fönsterbyten för de bostäder som ligger över riktvärdena för befintlig bostadsbebyggelse.

Trafikverket vidtar åtgärder för att minska buller i permanenta bostäder som utsätts för maximala bullernivåer högre än 55 dBA inomhus mer än 5 gånger per natt. Det schablonvärde som används för fasadens bullerdämpning är 30 dB vilket innebär att åtgärder i befintlig miljö blir aktuella vid maximala bullernivåer utomhus vis fasad från 85 dBA och uppåt. Det som då är aktuellt är fönsterbyte. Avskärmning av uteplatser kan bli aktuellt vid ekvivalentnivåer över 70 dBA. Trafikverket bedömer att enligt bulleranalysen inga fastigheter i Kapellbacken är aktuella för åtgärder i dagsläget.

Trafikbuller väg

Tyréns bulleranalys omfattar även väg 511. Varken i dagsläget eller i prognosen för 2020 överskrider ekvivalentnivån eller maxnivån 70 dBA utomhus vid befintligt bostadshus vid väg 511. Några åtgärder är därför inte aktuella.

Farligt gods på järnvägen

En särskild riskanalys för järnvägstransporter av farligt gods har utförts av Tyréns 2011-08-22. Analysen visar att risken för att boende i Kapellbacken ska drabbas av skador till följd av att tåg med farligt gods spårar ur ligger väl under de kriterier som gäller i dessa frågor. De åtgärder som kan vidtas för att minska effekten av en olycka är att nya byggnader förses med icke brännbara fasader mot järnvägen och utgångar bort

från järnvägen samt att uteplatser läggs norr om nya byggnader. Markytan närmast järnvägen bör dessutom vara absorberande för att suga upp vätskor. Trafikverket bedömer att banvallen i sig fyller detta krav.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten föreslår att områdets brandvattenförsörjning ses över i samråd med räddningstjänsten.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär ingen betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför ej bedömts nödvändig. Planändringen innebär inga negativa miljökonsekvenser.

Administrativa frågor**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är satt till fem år.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**Planförfattare**

Planförfattare är Arkitekt SAR/MSA Hans Gillgren, Gillark, Sundsvall. Uppdragsgivare och kommunal kontaktperson är Bertil Holm.

Underskrift

Hans Gillgren

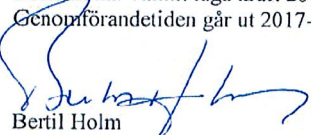
Arkitekt SAR/MSA

DETALJPLAN KAPELLBACKEN

ÄNDRING TILL NY MARKANVÄNDNING FÖR TIDIGARE BOSTADSHUS
Ånge 58:1, 58:2, 58:9, 31:94 m.fl. Ånge 72:7, 31:94, 60:56 m.fl,
Ånge kommun, Västernorrlands län

ANTAGANDEHANDLING 2012-05-07

Anlagen av Ånge kommunfullmäktige 2012-09-24 § 54
Beslutet har vunnit laga kraft 2012-10-24
Genomförandetiden går ut 2017-10-24


Bertil Holm
Byggnadsinspektör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Genomförandet av Kapellbackens omvandling med rivning av byggnader pågår i enlighet med kommunens avtal med Statens Bostadskreditnämnd. Etablering av nya verksamheter och vid behov nya byggnader inom KH-områdena får ske succesivt när behov uppstår. Det formella genomförandet med fastighetsreglering avses ske inom de närmaste fem åren

Tidplan

Planens formella genomförande är tänkt att ske under de närmaste fem åren.

Genomförandetiden

Genomförandetiden har med tanke på ovanstående satts till fem år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planen. Gatumark och parkmark är redan i kommunal ägo genom Ånge Fastighets AB, ÅFA.

Kvartersmark

Fastighetsägarna står, liksom idag, för huvudmannaskapet för kvartersmarken. Vid ny bebyggelse ansvarar fastighetsägaren för att planens krav på åtgärder för bullerskydd och byggnadsutformning med tanke på risk för olyckor med farligt gods uppfylls.

Markförvärv

För planens genomförande krävs inga markförvärv.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom att Åsgatans södra slinga lagts som allmän platsmark mot tidigare kvartersmark krävs en fastighetsreglering av 5-6 fastigheter, samtliga i kommunal ägo. Den justering av parkmarken som planen innebär i norra delen medför ett behov av fastighetsreglering. Likaså kan legaliseringen av de två tomlarna i väster medföra ett behov av fastighetsreglering, men detta är inte nödvändigt för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Några kommunala exploateringskostnader för plangenomförandet, utöver ovannämnda fastighetsreglering, bedöms inte bli aktuella.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering

Projektering för planens genomförande med ny bebyggelse ansvarar fastighetsägaren för.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Arkitekt SAR/MSA Hans Gillgren, Gillark, Sundsvall. Uppdragsgivare och kommunal kontaktperson är Bertil Holm.

Underskrift



Hans Gillgren
Arkitekt SAR/MSA

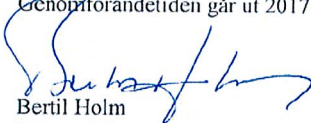
DETALJPLAN KAPELLBACKEN

ÄNDRING TILL NY MARKANVÄNDNING FÖR TIDIGARE BOSTADSHUS

Ånge 58:1, 58:2, 58:9, 31:94 m.fl.

Ånge kommun, Västernorrlands län

Antagen av Ånge kommunfullmäktige 2012-09-24 § 54
Beslutet har vunnit laga kraft 2012-10-24
Genomförandetiden går ut 2017-10-24


Bertil Holm
Byggnadsinspektör

ANTAGANDEHANDLING 2012-05-07 SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Berörda

Detaljplanens samrådshandling, daterad 2010-12-08, har varit föremål för samråd med Länsstyrelsen samt berörda kommunala förvaltningar. Samråd har även skett med berörda fastighetsägare inom planområdet och de som gränsar mot planområdet genom brev till var och en dem.

Samrådsutställning

Planförslaget har även varit föremål för utställning för samråd under tiden 24 jan till 11 febr 2011.

INKOMNA SYNPUNKTER

Kommunala förvaltningar

Bertil Holm, Ånge kommun har skött samrådet med kommunens tekniska förvaltning och miljökontor. Inga invändningar fanns mot förslaget.

Trafikverket

Trafikverket har i sitt samrådsyttrande, daterat 2011-01-31, påtalat att planområdet berörs av riksintresse för järnvägen, vilket skall redovisas och beaktas i det fortsatta planarbetet. Man konstaterar också att planen inte tagit upp bullersituationen från järnvägen och väg 511 samt att riskanalys kring farligt gods saknas. Vidare begär man att parkeringen i planens nordöstra hörn skall ha en planbestämmelse om att marken inte får bebyggas inom 30 meter från järnvägen samt att utfartsförbud införs mot väg 511 söder om Åsgatan. Efter att buller- och riskanalys genomförts (Tyréns 2011-05-31 och 2011-08-22) har samråd skett med Trafikverket kring lämpliga åtgärder där man konstaterat att behov av åtgärder från Trafikverkets sida för befintlig bostadsbebyggelse inte finns för närvarande. Beträffande riskanalysen för farligt gods bedömer Trafikverket att befintlig banvall fyller kravet få vätskeabsorberande markyta.

Länsstyrelsen

Vidarebefordrar i sitt samrådsyttrande daterat 2011-01-26
Trafikverkets synpunkter ovan.

Man delar kommunens bedömning att planen inte kan antas
medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Efter samrådet har planunderlaget kompletterats med en
Risk- och bulleranalys, Tyréns 2011-05-31, samt en Ris-
kanalys med avseende på järnvägstransporter av farligt gods,
Tyréns 2011-08-22. Utredningarna visar ett behov av bul-
leravskärande åtgärder för ny bebyggelse samt åtgärder för att
minska risken för skador vid utsläpp av farligt gods. Vid ny
bebyggelse för kontor och handel skall krav finnas i planen
på utrymningsväg bort från spåret.

Planen har därefter försetts med krav på utrymningsvägar mot
nordväst och obrännbart fasadmateriäl vid ny bebyggelse.
Trafikverkets begäran om prickad mark inom 30 meter från
järnvägen har tillgodosetts.

Underskrift



Hans Gillgren
Arkitekt SAR/MSA



Bertil Holm
Byggnadsinspektör
Ånge kommun

DETALJPLAN KAPELLBACKEN

ÄNDRING TILL NY MARKANVÄNDNING FÖR TIDIGARE BOSTADSHUS

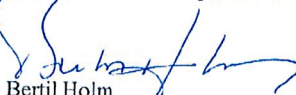
Ånge 58:1, 58:2, 58:9, 31:94 m.fl.

Ånge kommun, Västernorrlands län

Antagen av Ånge kommunfullmäktige 2012-09-24 § 54

Beslutet har vunnit laga kraft 2012-10-24

Genomförandetiden går ut 2017-10-24



Bertil Holm

Byggnadsinspektör

ANTAGANDEHANDLING 2012-05-07 UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

UTSTÄLLNINGENS GENOMFÖRANDE

Utställning

Detaljplanens utställningshandling, daterad 2012-02-22 har varit föremål för utställning under tiden 5 mars till och med 2 april 2012. Utställningen har utannonserats i lokaltidningarna och planhandlingarna har varit utställda på kommunhuset.

INKOMNA SYNPUNKTER

Trafikverket

Trafikverket har tidigare yttrat sig om genomförda utredningar om buller och farligt gods. Planen har kompletterats utifrån dessa utredningar. Trafikverket har därför inga synpunkter på den utställda detaljplanen.

Länsstyrelsen

Konstaterar att planförslaget inte strider mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka. Planen har kompletterats med begärda analyser kring hälsa och säkerhet och bestämmelser om fasadutformning m.m.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Ser det som viktigt att de förslagna riskreducerande åtgärderna inarbetas i planförslaget samt att brandvattenförsörjning sker i erforderlig omfattning.

Kommentar

De riskreducerande åtgärderna är inarbetade i planförslaget i form av krav på fasader och utrymningsvägar. Brandvattenförsörjning får ses över i annan ordning.

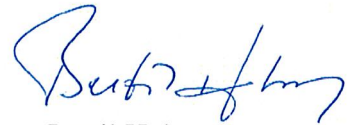
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Några synpunkter som föranleder ändring av planförslaget har inte inkommit.

Underskrift



Hans Gillgren
Arkitekt SAR/MSA



Bertil Holm
Byggnadsinspektör
Ånge kommun