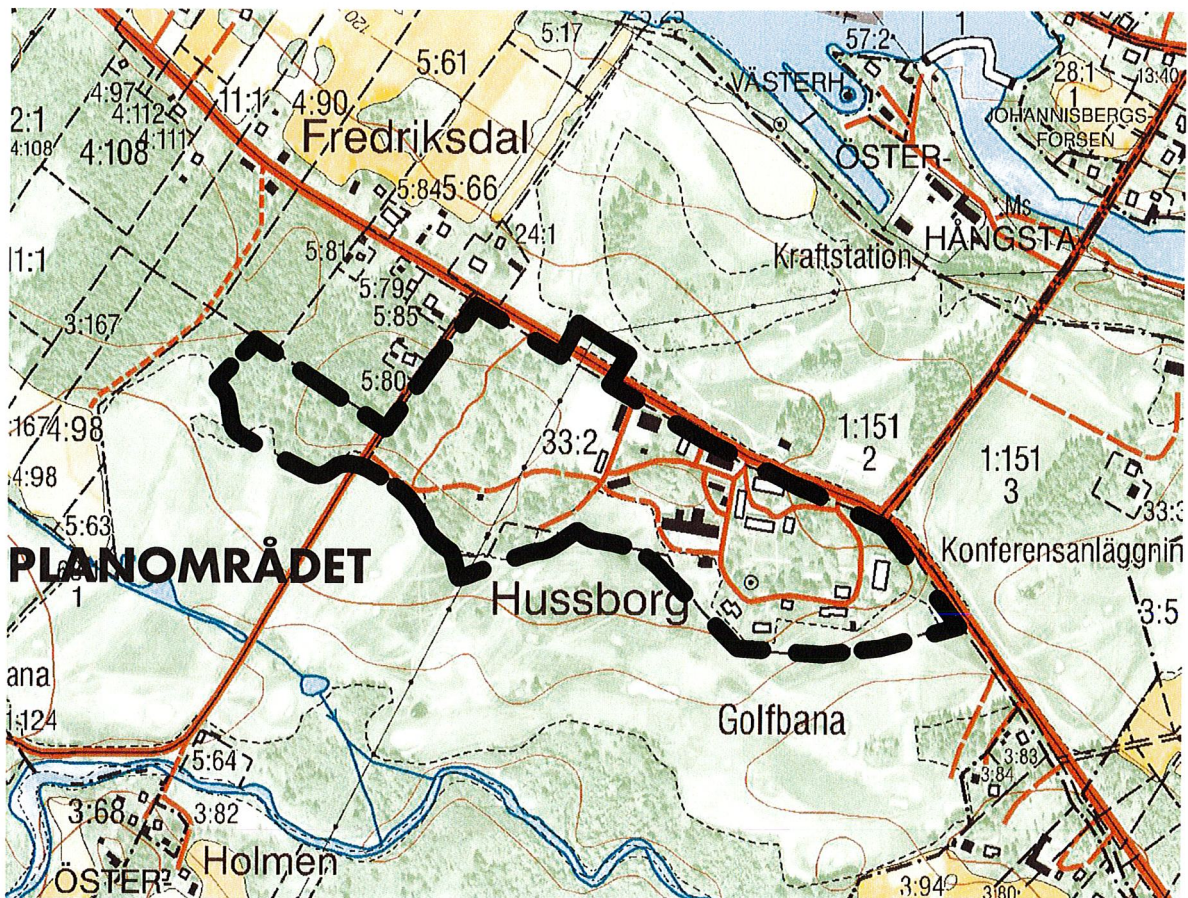


2008-06-21

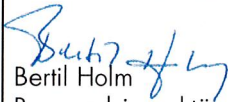


DETALJPLAN HUSSBORG FRITIDSBY

Västerhängsta 33:2, 1:151

Ånge Kommun, Västernorrlands län

Antagen av Ånge kommunfullmäktige
2008-05-26 § 27
Beslutet har vunnit laga kraft 2008-06-21
Genomförandetiden går ut 2018-06-21


Bertil Holm
Byggnadsinspektör

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
SAMRÅDSREDOGÖRELSE
UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING
PLANKARTA

ANTAGANDEHANDLING 2008-02-21

ÅNGE KOMMUN


GILLARK

DETALJPLAN HUSSBORG FRITIDSBY

Västerhångsta 33:2, 1:151

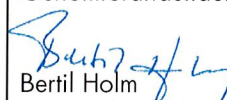
Ånge Kommun, Västernorrlands län

Antagen av Ånge kommunfullmäktige

2008-05-26 § 27

Beslutet har vunnit laga kraft 2008-06-21

Genomförandetiden går ut 2018-06-21


Bertil Holm
Byggnadsinspektör

ANTAGANDEHANDLING 2008-02-21

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av:

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

För planprocessen finns dessutom:

- Fastighetsförteckning

BAKGRUND OCH SYFTE

Ägarna till Hussborgs konferensanläggning vill komplettera sin verksamhet med att bygga 30-35 friliggande bostadshus för ägande eller uthyrning till företag och privatpersoner för affärs- och rekreationsändamål. Detta skulle kunna ske väster om nuvarande anläggning på mark som ej ianspråktagits för golfbanan. För att möjliggöra detta krävs en ändring och utvidgning av gällande detaljplan från 1990 som föreskriver golfbana på aktuellt område.

Ånge kommun har ställt sig positiv till att pröva frågan i en detaljplan. Planens syfte är att möjliggöra denna utbyggnad.

PLANENS HUVUDDRAG

Planen innebär att området väster om den stora ladugården ändras från golfbaneområde till område för bostäder och hotell- och konferensändamål och nybebyggelse med högst två våningar möjliggörs för ett 35-tal fritidsvillor

PLANOMRÅDE

Läge

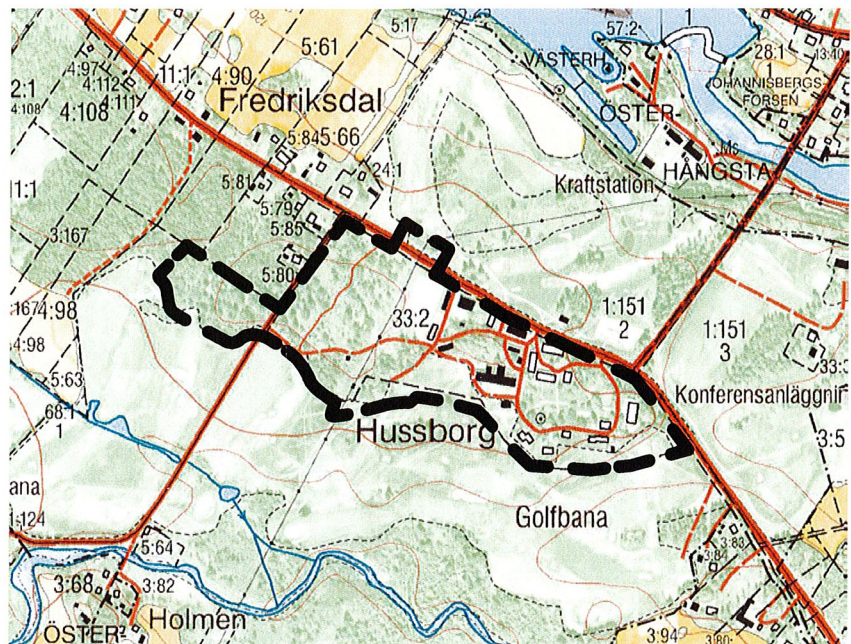
Planområdet är beläget i Hussborg söder om väg 511.

Omfattning

Planområdet har efter programsamrådet avgränsats enligt nedanstående karta. Efter plansamrådet har planområdet utvidgats något norrut och söderut för att ansluta u-området för högspänningsledning till befintlig ledning.

Areal

Planområdet omfattar c:a 13 ha. Hela planområdet är tidigare planlagt.



Planområdet

Markägare

Marken är i privat ägo.

Befolkning

Inom planområdet finns några få permanent boende, främst hyresgäster till Hussborg AB.

GÄLLANDE PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

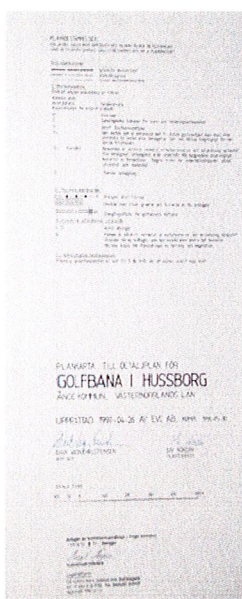
Översiktsplanen för Ånge från 1991 redovisar aktuellt område som jordbruksmark men att planer för golfbana pågår.

Detaljplaner

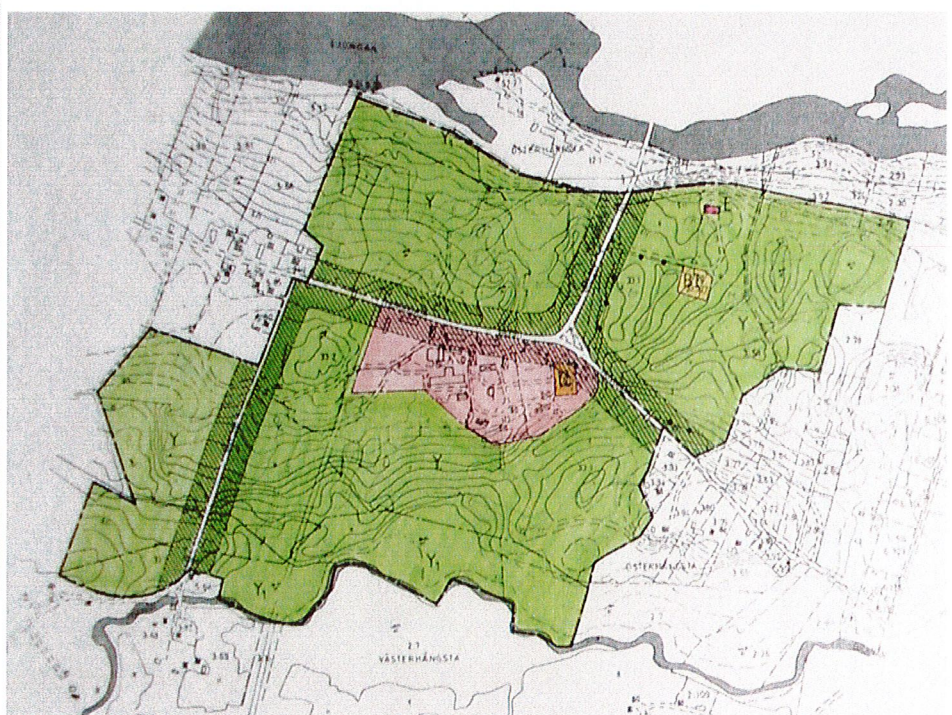
För större delen av planområdet finns en detaljplan, laga-kraftvunnen 1990-06-18.

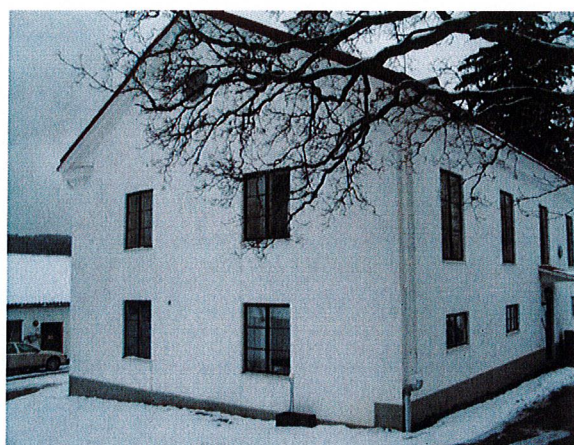
Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser finns för området.



Gällande detaljplan från 1990





Hussborgs huvudbyggnad överst t.v., annexet överst t.h., ett av bostadshusen nere t.v och skolbyggnaderna nere t.h

Planprogram

Ett Planprogram, daterat 2007-03-20, har varit föremål för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR GENOM PLANEN SAMT MILJÖKONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på en svag öst-västlig höjdrygg med öppen mark, tidigare jordbruksmark, nu golfbana, på norra och södra sidan. Väster om Hussborgs konferensanläggning är marken skogbevuxen och tidigare hagmark med inslag av mindre stenblock. Marken närmast Hussborg är bebyggd med ekonomibyggnader och ett bostadshus.

Naturvärden

Enligt den kommunomfattande naturvårdsinventering som redovisas i Översiktsplanen finns inga naturvårdsintressen som berör området.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning har ej bedömts nödvändig.

Radon

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för markradon enligt Miljökontorets undersökningar



Gränsområdet mellan öppen mark och hagmark där ny bebyggelse planeras

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse och verksamheter**Historik**

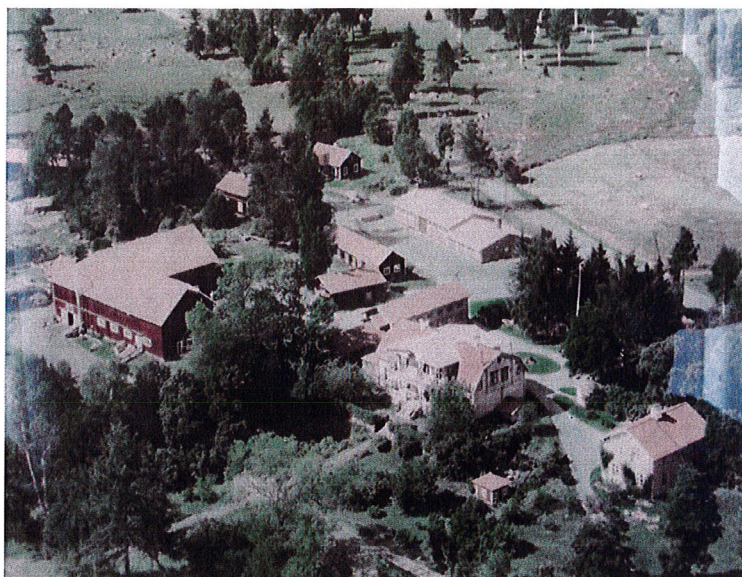
Hussborg grundlades 1806 som ett prästboställe för prosten Johan Huss som var kyrkoherde i Torps och Borgsjö församlingar. Platsen fick namnet Johannisberg efter Johan och gav sen namn åt stationssamhället Johannisberg norr om Ljungan. Johan var bror till den välkände Magnus Huss som genom grävningen av flottningsled förbi Storforsen i Indalsälven blev känd som Vild-Hussen när vårfloden i juni 1796 bröt igenom sandåsen och tömde Ragundasjön på några timmar.

Johan Huss söner, med den kände kungliga läkaren Magnus Huss och lantmätaren och riksdagsmannen Carl Fredrik Huss byggde på 1850-talet den stora stenbyggnad som idag är huvudbyggnaden på Hussborg.

Hussborg sett från Getberget, målat av Albert Blombergsson på 1850-talet. Väggmålning på Hussborg



*Hussborgs gamla prostboställe
innan det revs på 1950-talet*



1906 blev Hussborg pensionat och 1915 Lanthushållsskola. Vid mitten av 1940-talet tog Landstinget över skolan och en utbyggnad med nya lokaler skedde successivt 1948-62 med Nils Tesch som arkitekt och länsträdgårdsmästare Torsten Lundgren som ansvarig för utformning av park och planteringar. I samband med denna utbyggnad revs den gamla prostgården i slutet av 1950-talet.

1980 lades Landstingets lanthushållsskola ner och verksamheten i övertogs av Hushållningssällskapet som anlade demonstrations- och försöksjordbruk kopplat till utbildningen.

1990 lades utbildningen, som inriktats på skogshushållning ner och nya verksamheter planlades. Hussborgs AB bildades och började driva hotell- och konferensverksamhet samt anlade en golfbana. Idag bedrivs hotell- och konferensverksamhet med hela Europa som marknad.

Parken, som ursprungligen anlades på 1800-talet, har en tydlig herrgårdskaraktär som engelsk park.

En äldre ekonomibyggnad sannolikt från tidigt 1800-tal



De nya skolbyggnaderna uppförda i slutet av 1950-talet



Kulturmiljövärden

Den kulturmiljöredovisning som finns i Översiktsplanen anger följande kulturmiljövärden:

"RKu3 Ljungandalen

En av norrlands äldsta kulturbygder med en mängd fornlämningar. Kommunikationsled mellan Bottenhavet- Jämtland-Tröndelag. Rik infrastruktur utvecklad under skogsbrukets industrialisering; bosättningar, transportsystem och serviceanordningar. Jordbruket har flertusenårig odlingshistoria."

Hussborg är också utpekad i Läns museets kulturmiljöinventering 1990 som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Skyddsbestämmelser, Q- och q-bestämmelser

För att skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön har Hussborgs herrgård fått en Q-beteckning lika den i gällande plan. Den innebär att användningen skall underordna sig byggnadens kulturhistoriska värden. Byggnaden får därmed inte förvanskas genom ombyggnader i strid med dess karaktär. Särskilt skydd har genom en q-bestämmelse givits exteriören samt salen med väggmålningar på övre våningen. Krav på bygglov har införts för åtgärder som kan beröra dessa delar. q-bestämmelsen innehåller även ett förbud mot rivning.

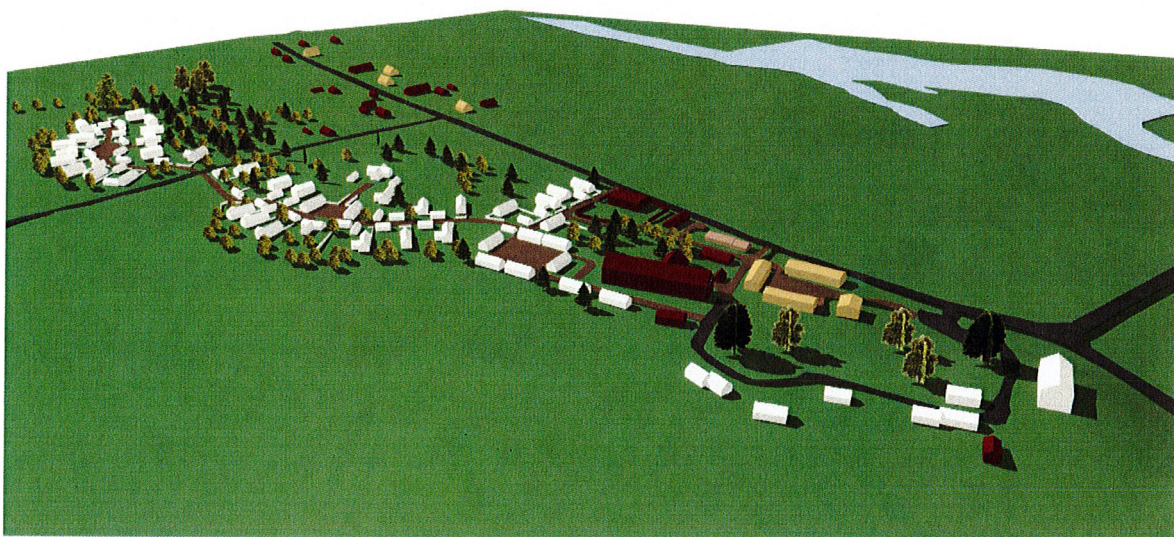
Varsamhetsbestämmelser, k-bestämmelse

Även den övriga bebyggelsen från 1940- och 50-talet har fått en varsamhetsbestämmelse, k, som innebär att byggnaderna inte får förändras till sin karaktär. Viktiga karaktärsdrag är följande:

- Den rödfärgade träbebyggelsen med 1800-talsursprung skall bibehållas oförändrad till sin exteriör och bör ej förändras i sin interiör. Målning skall ske med äkta Faluröd slamfärg. Fönster och dörrar samt byggnadens detaljer skall inte förändras.
- Det nyklassiskt utformade annexet intill herrgårdsbyggnaden skall bibehållas till sina proportioner, fasadmaterial, kulör (vit puts) takmaterial samt fönsterplacement och fönsterindelning.
- Den putsade/slammade bebyggelsen från 1940-50-tal skall bibehållas i tak- och fasadmaterial och färgskala. Fönster och dörrar skall bibehållas till proportioner och detaljutformning. Vid utbyte skall likvärdigt detaljutförande eftersträvas.

Ny bebyggelse

För att ansluta till Ljungandalens bebyggelsemönster är grundtanken att den nya bebyggelsen på ska ligga i gränsen mellan öppen mark (golfbanan) och skog (betad hagmark). Bebyggelsen formas som en radby på åskanten längs en väg



Förslag till utformning av den nya bebyggelsen vid Hussborg

som följer topografin väster om Hussborg. Byggnadernas karaktär skall tydligt ansluta till den nyklassiskt präglade bebyggelsemiljön vid Hussborg genom klassiska proportioner, sadeltak och ljust putsade fasader. Detaljer och fönstersättning kan dock vara mer moderna.

pf-bestämmelse

I planen finns en bestämmelse under rubriken Placering; Utformning; Utförande som avser ny bebyggelse och föreskriver att ny denna skall placeras och utformas i huvudsak enligt text och illustration i planbeskrivningen. Följande text och illustrationer är en precisering av pf-bestämmelsen:

Placering

Den nya bebyggelsen skall placeras efter principen en tät radby längs en bygata i gränzonen mellan öppen mark och skogsmark/betad hagmark. Gatan bör ha torgbildningar och



en tydlig rumslig avgränsning genom byggnader och/eller murar.

Nedanstående översiktliga utformning av bebyggelsen skall ligga till grund för de nya byggnadernas placering.

Byggnadernas utformning

Grundprinciperna för utformningen av de nya byggnaderna är:

Klassiska proportioner och material i linje med den äldre bebyggelsen på Hussborg, dvs

- Sadeltak med rött eller mörkglaserat tegel eller falsad plåt i svart eller mörkgrå kulör
- Fasader i ljus puts, företrädesvis vit eller ljus grå

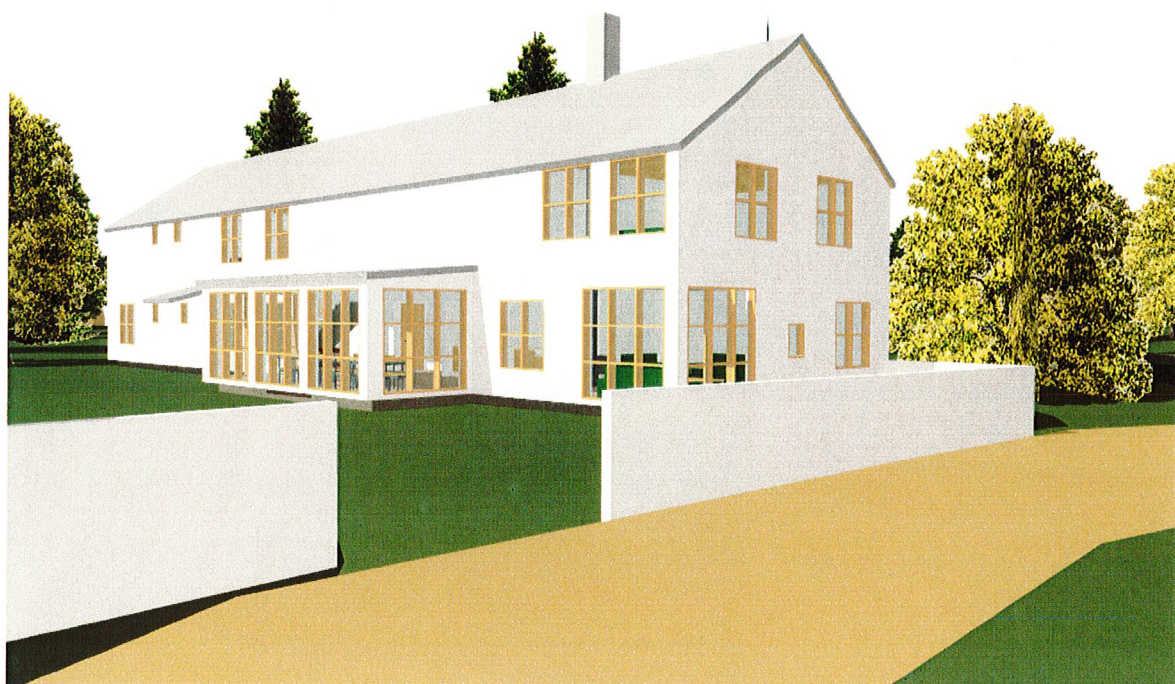
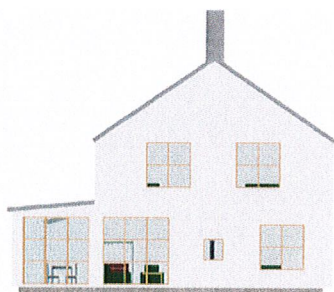
Som illustration till dessa utformningsprinciper gäller följande förslag till tre hustyper.

Hustyper i tre olika storlekar

Som exempel på bebyggelse har tre olika hustyper tagits fram, en exklusiv företagsvilla, en lite mindre företags- och privatvilla och en liten privatvilla.

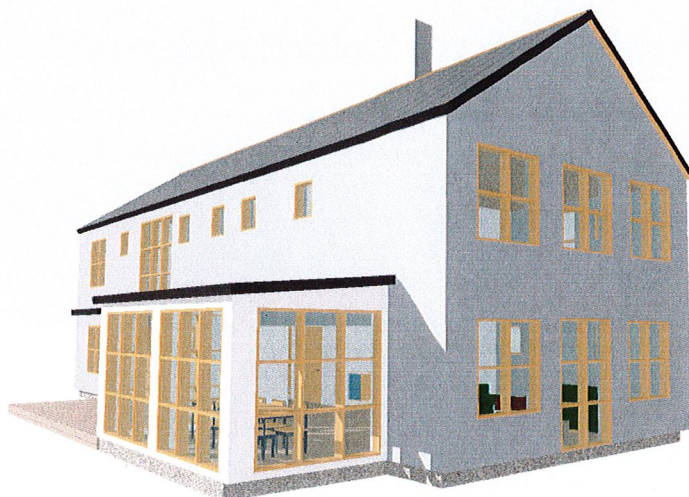
Stora företagsvillan, Hus A

Detta är en rymlig och komfortabel villa för det större företags interna möten och som representationsvilla för affärskontakter. Kan också nyttjas för fritidsboende. Våningsyta 260 kvadratmeter per plan, 8 enkel/dubbelrum för sammanlagt 16 personer, flera konferensrum, bastu och relax.

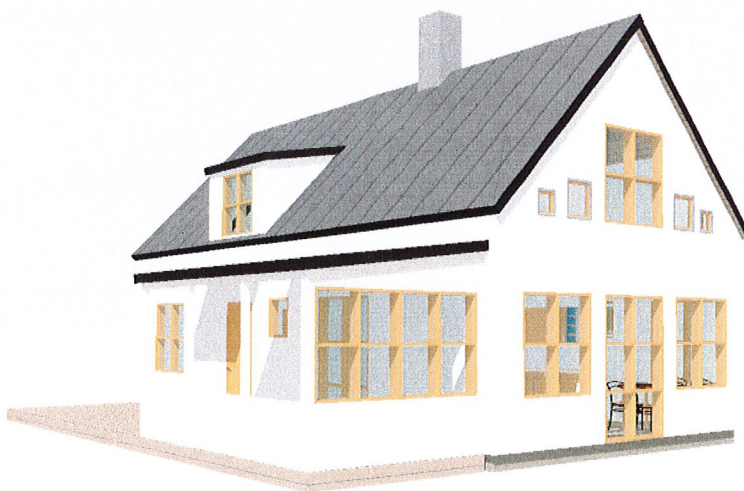


Medelstora företagsvillan, Hus B

Detta är en medelstor fritidsvilla för möten och fritid för det medelstora företaget. Ytan är 130 kvadratmeter per plan och villan har 6 rum som sammanlagt rymmer 10 personer. Har bastu, relax och mötes-/sammanträdesrum.

**Lilla företagsvillan, Hus C**

Den lilla fritidsvillan för det lilla företaget eller privatfamiljen. Ytan är 80 kvadratmeter i bottenplan och 50 i övre planet. Har fyra sovrum för sammanlagt 7 personer och bastu.



Skyddsrum

Planområdet ligger ej inom sådant särskilt utsatt område som kräver skyddsrum.

Trafik**Vägtrafik**

Området trafikförsörjs genom väg 511 Ljungaverk-Erikslund, samt väg 518 till Karlsro. Trafiken på dessa vägar är mycket begränsad, särskilt väg 518. Förbi Hussborg har väg 511 hastighetsbegränsning till 50 km/h.

Anslutningar från de nya tomterna till väg 511 sker genom en samlad gata som ansluts till den västligaste av dagens utfarter på väg 511. Utfarten närmast öster om denna stängs. Öster om denna bibehålls utfarten vid maskinhallen samt huvudutfarten till Hussborg Bygatan ansluts också till väg 518. Planen innehåller utfartsförbud för övriga delar som vetter mot väg 511 och 518.

För att säkra godtagbara siktförhållanden vid utfarterna till väg 518 har en bestämmelse som villkorar bygglov i delarna närmast väg 518 med att åtgärder på vägen genomförts.

Kollektivtrafik

Busstrafik Ånge-Stöde trafikerar Hussborg med fem turer i vardera riktningen under måndag-fredag. Tågtrafik finns från Ånge och Sundsvall till Ljungaverks hållplats med fem turer vardagar och fyra lördag-söndag i vardera riktningen. Anslutning finns till Östersund och Trondheim, samt från Sundsvall till Stockholm.

Gångtrafik

Inom planområdet och dess närhet förekommer gångtrafik mellan golfbanans olika hål samt från parkeringsplatsen norr om väg 511. Gångstigar är iordningsställda så att ingen gångtrafik skall ske längs väg 511. Gående som korsar vägen sker på tre ställen. Planens föreslagna bebyggelse bedöms inte medföra någon ytterligare gångtrafik varken längs väg 511 eller som korsar den. Gångtrafik mellan den nya bebyggelsen och Hussborgs herrgård och golfbanan sker helt inom kvartret.

Parkering

Parkering inom planområdet sker på kvartersmark. Idag finns en parkeringsplats intill huvudinfarten för ett 25-tal bilar och dessutom ett antal mindre parkeringsplatser intill byggnaderna inom området. Parkering för de tillkommande husen skall ske dels intill respektive hus, dels på mindre parkeringsplatser inom området.

Störningar**Buller**

Den föreslagna bebyggelsen och den trafik den medför innebär inga bullerstörningar för omgivningen

Utsläpp till luft och vatten

Planen innebär inga störande utsläpp till luft eller vatten.

Vatten och avlopp

Idag finns kommunalt vatten och en enskild avloppsanläggning. I och med en utbyggnad kommer anslutning av avlopp att ske till kommunens nät i Ljungaverk.

Högsänningsledning

Området genomkorsas av en 130 KV högsänningsledning ägd av Fortum. Ledningen har enligt uppgift från Fortum ett skyddsavstånd till bebyggelse på 20 meter från närmaste ledare.

Planen innebär att högsänningsledningen måste ersättas med jordkabel inom planområdet. För detta ändamål har ett 10 meter brett u-område lagts ut. Planområdet har anpassats så att u-området ansluter till befintlig ledning i norr och söder.

För att trygga nuvarande ledningsområde intill en nedgrävning skett har ett l-område lagts in så att bygglov inte kan ges inom detta område så länge högsänningsledningen finns kvar.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär ingen betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför ej bedömts nödvändig.

Säkerhet vid golfspel

Den planerade bebyggelsen ligger alldeles intill golfbanan, men endast greener gränsar till bebyggelsen. Inga utslag finns som riktas mot bebyggelsen utan enbart åt motsatt håll. Risken för att bollar träffar bebyggelsen är därmed liten.

Administrativa frågor**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är satt till tio år.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Den allmänna plats som finns inom planområdet är för väg 518. Vägverket är därigenom huvudman för planens allmänna platser.

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

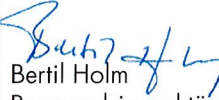
DETALJPLAN

HUSSBORG FRITIDSBY

Västerhångsta 33:2, 1:151

Ånge Kommun, Västernorrlands län

Antagen av Ånge kommunfullmäktige
2008-05-26 § 27
Beslutet har vunnit laga kraft 2008-06-21
Genomförandetiden går ut 2018-06-21


Bertil Holm
Byggnadsinspektör

ANTAGANDEHANDLING 2008-02-21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen är tänkt att, efter de förutsättningar marknaden ger, successivt genomföras under de närmaste tio åren.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Allmänna platser

Vägverket är huvudman för allmänna platser inom planen. De allmänna platser som finns är en bit av väg 518 i anslutning till två utfarter samt en bit av väg 511 intill högspänningsledningen.

Kvartersmark

All kvartersmark inom planen ägs av Hussborgs AB. Huvudmannaskapet blir därigenom fastighetsägarens.

Markförvärv

För planens genomförande krävs inga markförvärv.

Högspänningsledning

Planen innebär att befintlig högspänningsledning skall ersättas med jordkabel genom planområdet. Fastighetsägaren står för kostnaderna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering krävs ej för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Några kommunala exploateringskostnader för allmänna platser blir ej aktuella.

Vägombyggnad

De två nya utfarterna på väg 518 kräver en justering av vägprofilen i höjdlid för att siktförhållandena ska bli acceptabla. Denna förändring skall genomföras av Vägverket men bekostas av fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering

Projektering av all nybyggnation sker i fastighetsägarens regi.

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