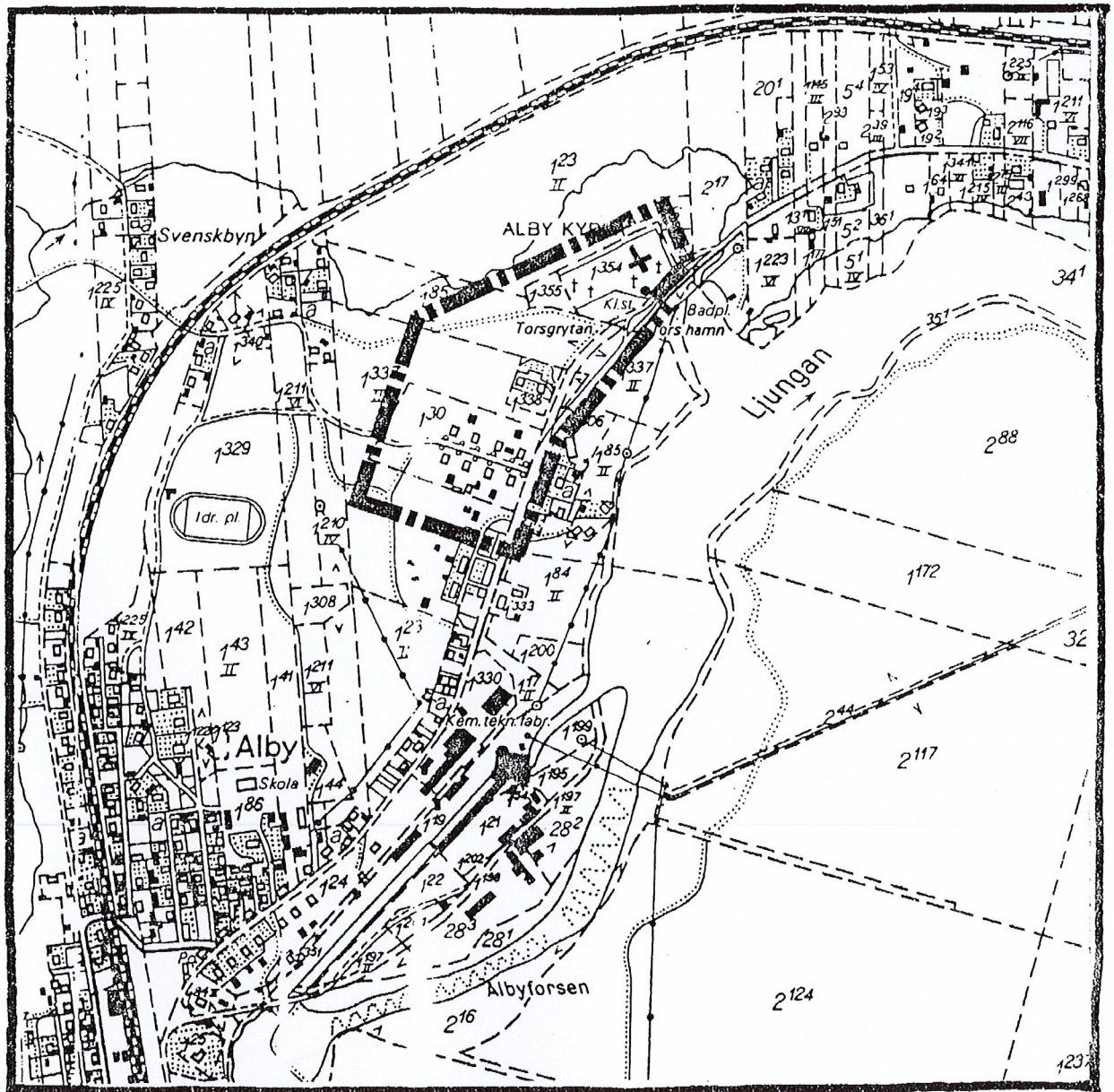


1983 04 07



ALBY, VILLADALEN

Ånge kommun

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

1982-08-20

ALBY, VILLADALEN
(Ovansjö 1:337 m fl)
Änge kommun, Västernorrlands län

FÖRSLAG TILL STADSPLAN
Upprättat 1982-08-20

B E S K R I V N I N G

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:2000
- Beskrivning
- Bestämmelser

Förslaget åtföljs även av en fastighetsförteckning.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i norra delen av Alby samhälle och intill länsväg 507. Alby ligger en dryg mil väster om Änge vid Ljungan och norra stambanan. Planområdet har avgränsats i öster av allmänna vägen och i söder av en planerad matargata. I norr och väster har plangränsen lagts i obebyggd skogsmark 40 meter utanför föreslagna områdesgränser. I tidigare skiss, daterad 1981-12-21 sträckte sig planområdet längre västerut. Då flera skäl emot planläggning av området närmast järnvägen framkommit under samråd, bl a buller från järnvägen och därav följande behov av en omstudering av planutformningen, har området lämnats för senare planläggning.

Areal

Planområdets areal är 12,2 ha, hela området planläggs för första gången.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Allmänt

I samband med planläggning för EKA:s industri-etablering i Alby togs en dispositionsplane-skiss fram för hela Alby samhälle, där förutom det nya industriområdet, även trafikfrågor och områden för tillkommande bostadsbebyggelse studerades. För småhusbebyggelse bedömdes området väster om väg 510 i norra Alby lämpligt. I tidigare byggnadsplaneförslag har området också redovisats som byggnadsmark för småhus.

Befintliga planer och förordnanden

Generalplan

I generalplan för Ånge kommun (K-konsult 1975) redovisas området som befintlig tätbebyggelse.

Kommunöversikt

I kommunöversikten, som ingår i ovannämnda generalplanarbete, redovisas Alby som område där områdesplan avses upprättas (02).

Detaljplaner

I Alby finns två byggnadsplaner, fastställda 1968-12-04 (Idrottsplatsen) och 1970-11-16 (Norra delen av centrum). Inom eller i direkt anslutning till nu aktuellt planområde finns inga fastställda detaljplaner.

Skyddsområde för vattentäkt

Planområdets södra del ligger inom den inre och yttre skyddszonen för vattentäkten i Alby. Föreskrifterna innebär restriktioner för hantering och upplag av brandfarliga och skadliga vätskor, avfall m m. Planer finns på att ersätta vattentäkten med ledning från Ånge.

Kommunala ställnings- taganden

Dispositionsplaneskissen, dat. 1981-11-20, justerad 1981-12-07, har förutom en samrådsremiss, ej varit föremål för något kommunalt beslut.

I KBP, kommunens bostadsförsörjningsprogram 1982-86 har planområdet tagits upp (Villadalen 003) med 14 styckebyggda småhus med byggstart 1983.

Befintliga förhållanden

Terräng, vegetation och grundförhållanden

Marken inom planområdet är svagt kuperad kring nivån +200 meter med en brantare sluttning ner mot allmänna vägen vid begravningsplatsen.

Den obebyggda marken är i norra delen skogsbevuxen, i södra delen gräsbevuxen.

Vid provtagningar i samband med gatuprojektering har konstaterats att grunden består av grovt grus, bitvis med knytnävsstora stenar.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området finns ej några byggnadsminnen eller kända fornlämningar.

Bebyggelse

Planområdet är delvis bebyggt med 10 st två och en halv-plans bostadshus i bolagsregi. Husen har ett karakteristiskt utseende med branta tak och de åtta sydliga är symmetriskt ordnade vid en planterad gata. Den anspråkslösa men välordnade miljön har ett klart bevarandeintresse.

Inom begravningsplatsen finns förutom kapell och klockstapel två servicebyggnader.

Vägar och trafik

Väg 507 från Ånge (via väg 83) går längs planområdets östra gräns. Dessutom går en mindre väg från allmänna vägen till idrottsplatsen, genom planområdets södra del.

Ledningssystem

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns intill allmänna vägen. Där ligger även en telekabel.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Ånge kommun (södra delen) och kyrkan (norra delen).

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planförslaget innebär att det befintliga bostadsområdet utvidgas med 14 tomter för småhus. Den befintliga begravningsplatsen jämte ett utbyggnadsområde läggs ut som specialområde med en parkzon på 40 m till plangräns och bostadskvarter.

Bostäder

Bebyggelse

Den befintliga gruppen på 10 hus behålls. Infarten flyttas till en ny gata väster om byggnaderna, varvid utfarterna mot allmänna vägen stängs för biltrafik.

Längs den nya gatan läggs 14 ytterligare tomter ut samt ett område för radhus omedelbart söder om den befintliga gruppen. För befintlig panncentral läggs ett Bv-område ut.

Den befintliga södra gruppen med åtta hus läggs i planförslaget ut som en enhet avsedd att drivas av en ägare, en bostadsrättsförening eller undantagsvis som en gemensamhetsanläggning (vad avser drift av körvägar och grönytor) om avsalu av varje hus sker. Motivet till detta är att området i första hand bör skötas som idag av en intressent (kommunen) då vägar och grönytor är anlagda efter dessa förutsättningar och ett bevarande av gruppens karaktär är önskvärt.

De två nordliga husen läggs i planförslaget på enskilda tomter vid en gata. För dessa finns ingen sammanhållande miljö som motiv för att lägga ut ett storkvarter. Längs den gatan som dras fram söder om dessa två hus avses en komplettering av bebyggelsen ske med 6 nya tomter. För denna grupp är det av miljöskäl angeläget att de tillkommande husen får en utformning som väl anknyter till de äldre. Därför införs bestämmelsen om minst 45° takvinkel. Det är vidare viktigt att tillkommande hus ges träfasader samt att husen läggs i linje med varann och de befintliga husen. Av denna anledning är förgårdslinjen indragen samt har denna del givits en markering på plankartan om särskild uppmärksamhet vid husutformningen.

Inom de två kvarteren väster om gatan ges möjlighet till såväl fristående hus som olika former av sammanbyggda hus. Illustrerad tomtindelning avser fristående hus. Byggnadsytan maximeras till 180 m². Då kommunen är ensam markägare avgörs typ av byggande senare.

Radhusområdet rymmer ca 10 radhus med gemensam parkering (se illustration).

Skyddsrum

Alby är ej skyddsrumsort.

Skolor, förskolor

Boende inom planområdet försörjs med skola och förskola genom nya lokaler som är under byggnad i centrala Alby, ca 500 m söder om planområdet.

Butiker m m

Butiker och post finns i centrala Alby, ca 500 m söder om planområdet.

Trafik

Trafiken ordnas genom att en ny matargata byggs från allmänna vägen och från denna en bostadsgata norrut. Matargatan avses på sikt kunna försörja ytterligare småhusområde väster om nu aktuellt planområde.

Matargatan ges ett gatuområde på 15 m, bostadsgatan 12 m. Avvattningsavses ske i öppna diken. Gatubredden avses bli 5,5 m.

Friytor

För lekplatser och som mark för rekreation m m innehåller förslaget ett 40 m parkbälte

väster och norr om bebyggelsen. Norr om planområdet finns dessutom ett större skogsområde.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Va-ledningar, med kapacitet för det tillskott planområdet utgör, finns i områdets östra del.

Värme

Småhusen avses värmas med el. Om ett samnyttjande kan ske av bef. värmecentral kan detta vara ett alternativ för radhusgruppen.

För va- och teleledningar läggs ett 6 m brett y-område ut väster om allmänna vägen.

Transformator

Enligt Ånge Elverks önskemål läggs ett område för transformatorstation ut intill matargatan för elförsörjningen av planområdet och ev utbyggnad västerut.

Begravningsplats

Befintlig begravningsplats i norra delen av Alby inarbetas i planförslaget. Även ett av församlingen önskat utbyggnadsområde ingår. Mot plangränsen i norr och mot byggnadsområdet i söder ligger 40 m breda parkstråk för att garantera en välvårdad natur närmast kyrkogården.

Byggnadsrätt ges inom området för ytterligare servicebyggnader intill befintliga. Någon ytterligare begränsning av byggnadsytan bedöms ej nödvändig.

PLANGENOMFÖRANDE

Plangenomförandet avses ske i kommunens regi dock med byggande av de fristående småhusen främst i enskild regi. Projektering av gator och ledningar har påbörjats.

SAMRAD

Under planarbets gång har fortlöpande samråd ägt rum, förutom med byggnadsnämnden, med länsstyrelsen och tjänstemän inom tekniska avdelningen inom Ånge kommun.

1981-12-22 utsändes planskisser för formellt samråd enligt BS 14 § för hela Alby samhälle, uppdelat på en dispositionsplaneskiss och tre stadsplaneskisser för Alby industriområde, Alby, centrala delen och Alby norra delen. Dispositionsplaneskissen var daterad 1981-12-07, de övriga 1981-12-21. Samrådsremissen gick till följande:

Ånge kommun

Kommunstyrelsen
Hälsovårdsnämnden
Skolstyrelsen
Fritidsnämnden
Brandstyrelsen
Trafiknämnden/trafiksäkerhetskommittén

Ånge energi AB
Stiftelsen Ånge hyresbostäder
Lantmäteriet i Ånge
Kyrkorådet i Borgsjö f:g

EKA AB
Alby klorat AB
Alby Cisternsvets AB
Elkapsling AB

Länsstyrelsen
Vägverket, VFY
Statens Järnvägar
Televerket

De yttranden som inkommit och som berör det nu aktuella planområdet är följande:

Ånge kommun

Kommunstyrelsen har vid sammanträden fått redogörelser för planskisserna och har bl a ansett att planområdet i en första etapp kan begränsas till nu aktuellt område.

Hälsovårdsnämnden har ansett att i skissen redovisad bebyggelse intill järnvägen bör omprövas med tanke på störningarna från järnvägen.

Denna del ingår ej i föreliggande förslag

Brandförsvaret påpekar att vattenledningsnätet inom området skall dimensioneras för alternativt system för brandvattenförsörjning enligt VAV P38 3.33. Placering av brandposter skall ske i samråd med brandmyndigheten.

Dessa frågor ankommer på projektören för vattenförsörjning att beakta.

Ånge Elverk

har redovisat behövliga områden för transformatorstationer och redovisat befintliga och planerade ledningar. Önskat Es-

område har tillgodosetts i planförslaget. I övrigt har inga erinringar framförts.

Televerket

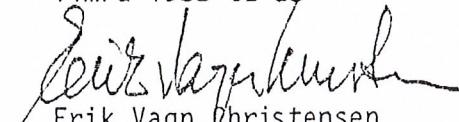
har redovisat kabelsträckningar. I föreliggande planförslag läggs ett u-område för bl a telekabel ut.

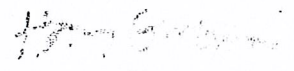
Länsstyrelsen

har vid muntliga samråd ställt sig tveksamma till byggande nära järnvägen. Denna del har som tidigare nämnts utgått ur planförslaget.

Vidare har företrädare för boende i området haft synpunkter på att den föreslagna gatan kommer för nära befintliga hus. Gatan har därför flyttats västerut.

Timrå 1982-08-20


Erik Vagn Christensen
Ark SAR


Hans Gillgren
Ark SAR

Antaget av Änge kommunfullmäktige 1983-02-14, § 8 betygar:


Göran Fjellström
Kommunsekr.

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1983-04-07
i ärende ll. 082-539-83
Beslutet har vunnit laga kraft.

ALBY, VILLADALEN
(Ovansjö 1:337 m fl)
Ånge kommun, Västernorrlands län

FÖRSLAG TILL STADSPLAN
Upprättat 1982-08-20

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

- | | |
|-------|---|
| 1 mom | <u>Byggnadskvarter</u>

a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

b) Med Bv betecknat område får användas endast för värmecentral. |
| 2 mom | <u>Specialområden</u>

a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

b) Med K betecknat område får användas endast för begravningsändamål. |

§ 2 MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- | | |
|-------|---|
| 1 mom | Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. |
| 2 mom | Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika gårdsbyggnader. |

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.
- 2 mom På med Fs betecknat område skall byggnad uppföras fristående. Där så prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret får dock byggnader uppföras sammanbyggda i tomtgräns.
- 3 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

§ 7 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. På varje tomt får dock byggnadsytan uppgå till högst 100 kvadratmeter.

§ 8 EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom Antal byggnader
På tomt som omfattar med F eller Fs betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom Byggnadsyta
Bebyggelse på tomt som omfattar med F eller Fs betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 180 kvadratmeter.

§ 9 BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom Våningsantal
På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom Byggnadshöjd
På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5 och 7,0 meter, och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

3 mom

Taklutning

På med siffra i triangel betecknat område
får tak på huvudbyggnad icke ges mindre
lutning än det gradtal siffran anger.

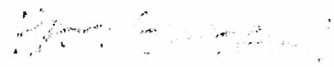
§ 10 UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som
även betecknats med ofyllda cirklar.

Timrå 1982-08-20

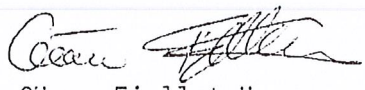


Erik Vagn Christensen
Ark SAR



Hans Gillgren
Ark SAR

Antaget av Änge kommunfullmäktige 1983-02-14, § 8 betygar:



Göran Fjellström
Kommunsekr.

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1983-04-07
i ärendet 11.082-539-83
Beslutet har vunnit laga kraft.