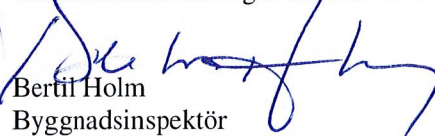


DETALJPLAN FÖR DEL AV ÖSTAVALL VID DEN GAMLA SKOLTOMTEN

Vassnäs 11:1 och Hålsnäset 2:70 m.fl. fastigheter
Ånge kommun, Västernorrlands län

Upprättad 2013-12-03

Antagen av Ånge Kommunfullmäktige
2014-02-24 § 13
Beslutet har vunnit laga kraft 2014-03-21
Genomförandetiden går ut 2019-03-21


Bertil Holm
Byggnadsinspektör

Beskrivning

1. Orientering och plandata

Ånge kommun har låtit riva tre skolbyggnader i centrala Östavall sedan skolverksamheten lagts ned. På den tidigare skoltomten föreslås nu dels en tomt kring den gamla gymnastiksalen så att den kan drivas vidare som föreningslokal. Resterande del av skoltomten föreslås kunna nyttjas som en fri-luftspark för alla generationer.

Även intill väg 83 har en bostadsfastighet rivits. Där föreslås att parkering ordnas för långtradare och personbilar i anslutning till ett område för handel och bostad vid Gästis. Även befintlig återvinningsstation har inarbetats i planen.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av

- plankarta i skala 1: 1000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av

- denna planbeskrivning med miljöbedömning och genomförandebeskrivning
- illustrationsplan i skala 1: 1000
- samrådsredogörelse
- särskilt utlåtande (efter granskningsperiod/utställning)
- fastighetsförteckning för planområdet

3. Planeringsföresättningar

3.1 Gällande planer

Inom det aktuella området gäller en byggnadsplan fastställt 1974-01-09. Området angränsar till en byggnadsplan fastställd 1986-08-28.

3.2 Nuvarande markanvändning

Området har tills 2009 använts för skola och bostäder. Skolområdet som nås från Skogsvägen omges av villa bebyggelse. Terrängen i området är kuperad och nivåskillnaden mellan länsväg 83 och den gamla skoltomten är ca 10 m. Nere vid väg 83 ligger en större plan för långa fordon, en återvinningstation och där intill ligger vårdshuset Gästis. En relativt smal och brant väg förbinder områdena.



Den branta vägen ned mot väg 83

3.3 Grundförhållanden

Av gällande plan framgår att marken "består huvudsakligen av morän på berggrund av gnejs".

3.4 Miljöstörningar

Området påverkas främst av momentana bullerstörningar från trafiken på järnvägen och väg 83.

3.5 Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Östavalls Vägförening är väghållare i området.

3.6 Markägoförhållanden

Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag äger bl.a. fastigheterna Vassnäs 2:70 och 11:1. Övriga avstyckade fastigheter inom planområdet är privata. Markägoförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

4 Miljöbedömning för planarbetet

Behovsbedömning

Området berörs ej av sådana skyddade naturområden som regleras enligt 7 kap. 27 § Miljöbalken. De föreslagna förändringarna i planen i form av att mark säkerställs för sporthall, friluftspark, återvinningsstation samt för parkering för långträdare och personbilar i anslutning till "Gästis" innebär ingen sådan miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.

5. Planförslaget

5.1 Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar främst det gamla skolområdet. I väster ingår en del av väg 83, intilliggande körytor och "Gästis".

5.2 Avvikelser från gällande planer

Det tidigare skoländamålet ändras till område för sporthall, friluftspark och parkering. I övrigt ändras planbestämmelserna så de anpassas till befintliga verksamheter.

5.3 Bostad och handel

Värdshuset Gästis som även innehåller bostad säkerställs med eget kvarter.



Gästis

5.4 Sporthall

Kring skolans gymnastiksal och garagebyggnad möjliggör planen en avstyckning så att lokal förening kan förvärva den och bedriva verksamhet där. Planen medger även en utvidgning av lokalerna för utökad verksamhet i framtiden.

5.5 Friluftspark

På den resterande delen av skoltomten föreslås en samlingspunkt, friluftspark som inrymmer fritidsaktiviteter såsom lek, kultur och samvaro för alla generationer.

5.6 Områden för parkering och återvinningsstation

Området nere vid väg 83 blir parkering för långtradare och för övriga besökande till området och till Gästis. Även befintlig återvinningsstation regleras där inom eget område.

5.7 Gångsamband

Den relativt smala och branta vägen som förbinder friluftsparken med parkeringen övergår till att vara en promenadväg mellan områdena. Det innebär att fordonstrafik inte tillåts där längre.

5.8 Planbestämmelser

Utöver områdenas olika ändamål så finns det i planen bestämmelser som reglerar hur gatumarken skall utnyttjas, utfartsförbud från tomt, att förårdsmark inte får bebyggas, att mark skall vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar samt om högsta tillåtna byggnadshöjd och antal våningar. Planen har även kompletterats med bestämmelser om högsta ljudnivåer på uteplats vid ny bostadsbebyggelse.

6 Planens genomförande

6.1 Organisation

Ånge kommun är inte huvudman för allmänna platser men ansvarar för huvudnät för vatten och avlopp. Östavalls Vägförening är väghållare i området. Trafikverket är dock väghållare för väg 83. Ingen tidplan är satt för åtgärdernas genomförande.

6.2 Fastighetsrättsliga åtgärder

- a) Genom avstyckning från Vassnäs 11:1 kan en verksamhetstomt ordnas kring gymnastikbyggnaden och garaget.
- b) Genom särskilt avtal eller servitut bör berörd mark inom Vassnäs 2:69 säkras som parkeringsområde.

7. Samråd

Berörda myndigheter, sakägare och allmänheten har under samrådsskedet informerats och getts tillfälle att lämna synpunkter.

De synpunkter som framkommit under samrådsskedet redovisas ingående i samrådsredogörelsen. De synpunkter som medfört särskild kommentar eller föranlett komplettering av planförslaget har främst gällt behovet av planbestämmelser avseende trafikbuller, miljön kring miljöstationen och föreslagna fastighetsreglering. Planen har omarbetats med avseende på återvinningsstationen som fått eget markområde.

Sundsvall den 3 december 2013



Hans-Erik Åslin
Arkitekt