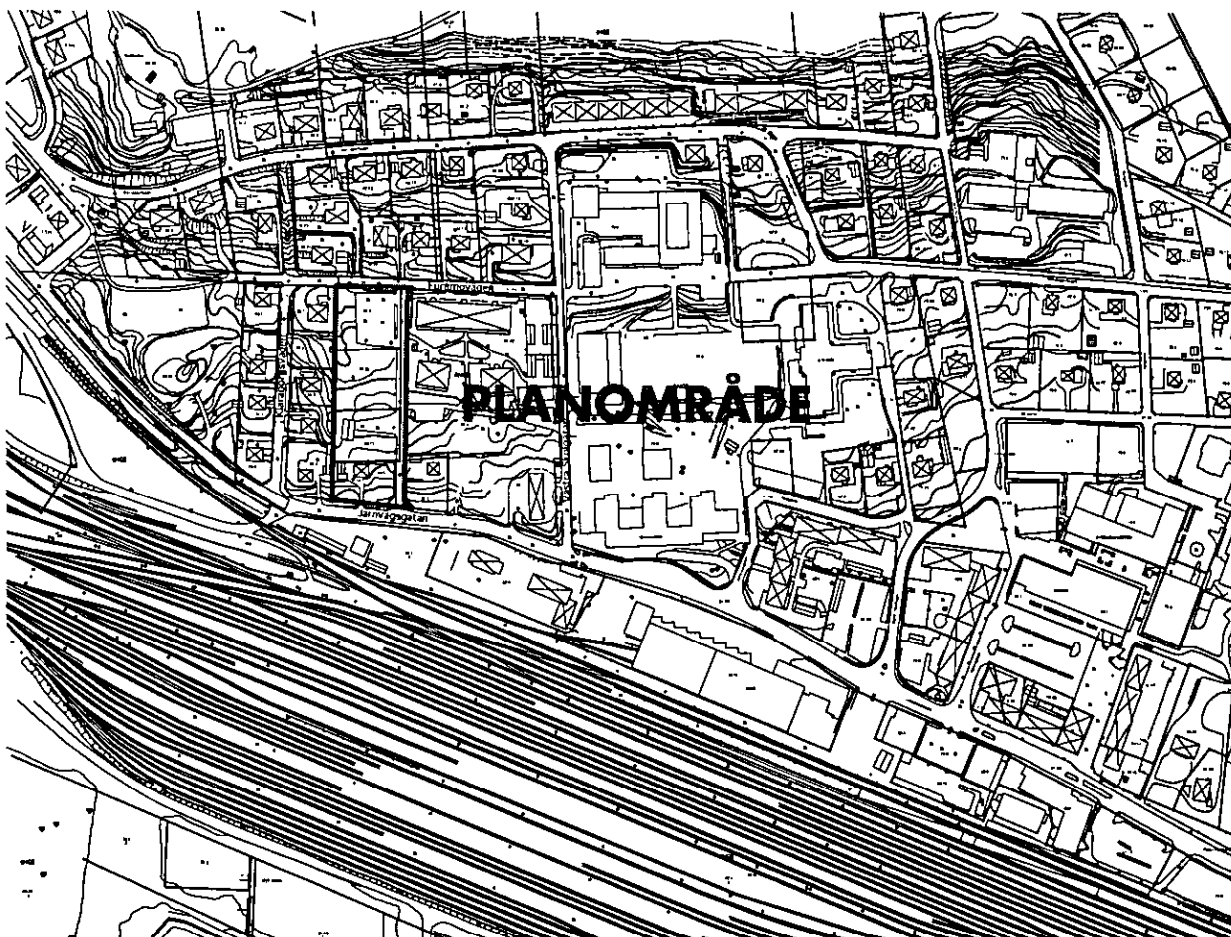


Akt nr:
2260-P04/0629/1

AU\$2260-P04/0629/1



DETALJPLAN NY FÖRSKOLA VID NYBYGGGARVÄGEN

Ånge 64:2, 64:10 m.fl

Ånge Kommun, Västernorrlands län

Antagen av Bygg- o plannämnden
 2004-06-29 § 37

Beslutet har vunnit laga kraft 2004-07-26
 Genomförandetiden går ut 2009-07-26

Bertil Holm
 Bertil Holm
 Byggnadsinspektör

PLANBESKRIVNING
 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
 PLANKARTA
 SAMRÅDSREDOGÖRELSE
 UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING
ANTAGANDEHANDLING 2004-06-28

ÅNGE KOMMUN

GILLARK

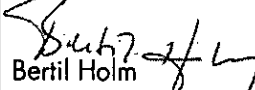
akt 2260-P04/0629/1

DETALJPLAN NY FÖRSKOLA VID NYBYGGGARVÄGEN

Ånge 64:2, 64:10 m.fl

Ånge Kommun, Västernorrlands län

Antagen av Bygg- o plannämnden
2004-06-29 § 37
Beslutet har vunnit laga kraft 2004-07-26
Genomförandetiden går ut 2009-07-26


Bertil Holm
Byggnadsinspektör

ANTAGANDEHANDLING 2004-06-28

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av:

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

För planprocessen finns dessutom:

- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av en förskola som vid behov senare skall kunna omvandlas till bostäder.

PLANENS HUVUDDRAG

Planen innebär följande:

1. En tomt för en förskola med två avdelningar skapas väster om Nybyggarvägen och söder om Furumovägen inom det område som i gällande plan är avsett för flerbostadsbebyggelse och parkering i anslutning till denna.
2. Nybyggarvägen, som i gällande plan är borttagen, återupprättas som lokalgata.
3. De två tomterna intill Nybyggarvägen söder om förskoletomten, som i gällande plan är avsedd för flerbostadsbebyggelse, bibehålls med nuvarande markanvändning för bostadsändamål med byggrätt på två våningar.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i västra delen av Ånge tätort, mellan Jämvägsgatan och Furumovägen och mellan Västra skolgatan och Klaraborgsvägen.

Planområdet sett från korsningen Nybyggarvägen-Furumovägen



Söderifrån på Nybyggarvägen

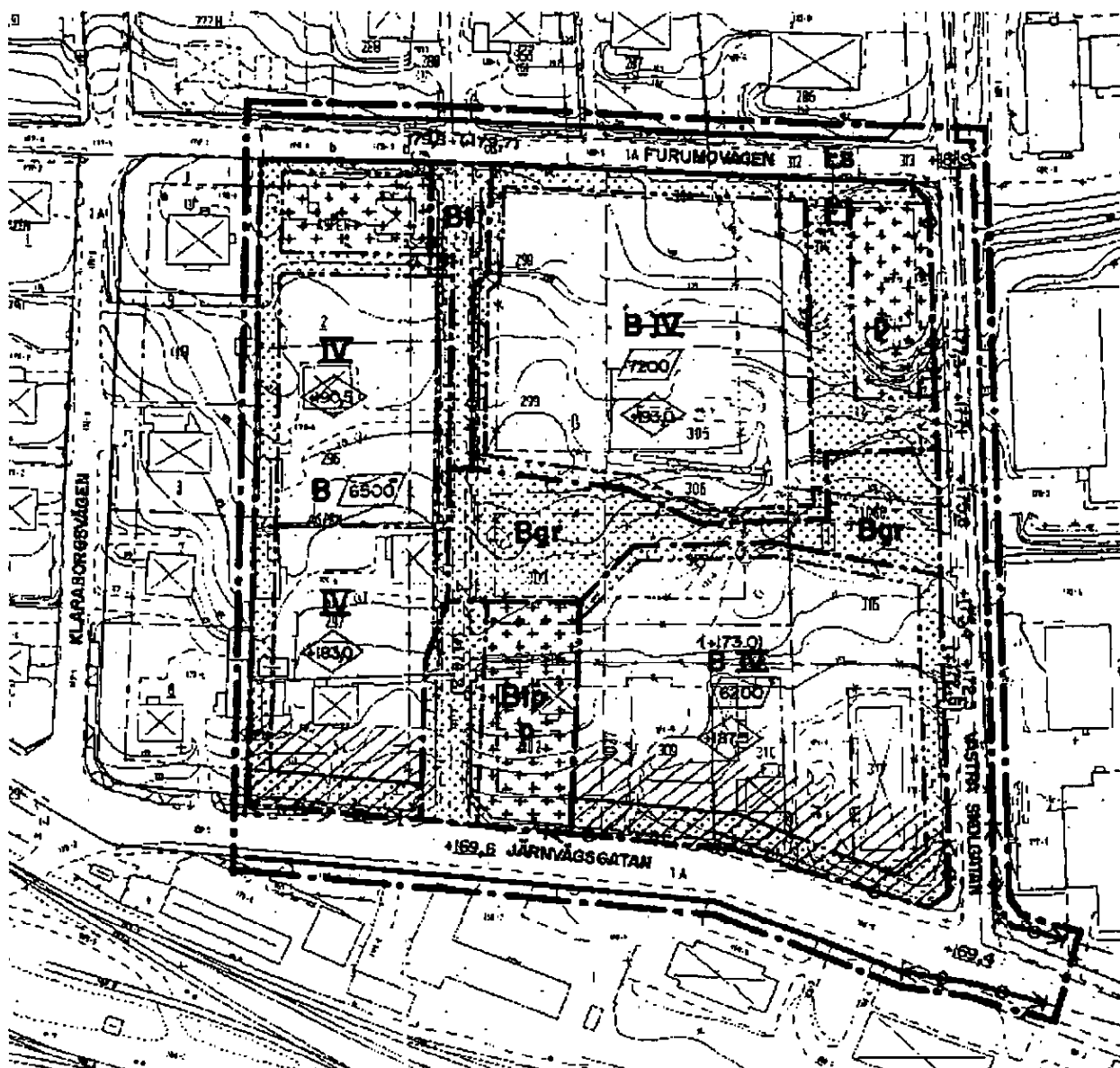


Planområdet sett från korsningen Nybyggarvägen- Järnvägsgatan

Omfattning	Planområdet har avgränsats till det område som är berört av den nya förskolan.
Areal	Området omfattar c:a 0,75 ha. Området är tidigare planlagt.
Markägare	Två av fastigheterna inom planområdet är i det kommunala fastighetsbolagets, ÅFA, ägo, de övriga två är i enskild ägo. Se närmare fastighetsförteckningen.
Befolkning	Inom planområdet finns en familj boende.

GÄLLANDE PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan	Översiktsplanen för Ånge tätort från 1994 redovisar aktuellt planområde som mark för tätortsbebyggelse: Område 7, etapp 1+2(Lövträdet) Det centralt belägna bostadsområdet bebyggdes 1989 med en första etapp omfattande en bostadsrättsförening med 60 lägenheter och en inbyggd barnstuga. Exploateringsklar mark finns för ytterligare två grupper om 50-60 lägenheter vardera. Rekommendationer Vid fortsatt utbyggnad beaktas omgivningsbullret från bangård, järnväg och biltrafik, se kapitlet Hälsa och säkerhet. Särskilda säkerhetshöjande åtgärder bör föreskrivas i bygglov, se Gemensamma rekommendationer, sid 12. I dessa står bl.a följande: Vid detaljplanering och projektering skall påvisas att buller från riksväg 83 och järnvägarnabeaktas enligt kapitlet Hälsa och säkerhet, sid 51-60. Som normala säkerhetshöjande åtgärder mot risker vid möjliga gasutsläpp o dyl införs planbestämmelse med innebörd att ventilationsanläggningar skall förses med "nödstopp" och till- och frånluftsöppningar placeras högt och vändas från bangård och järnvägar.
Detaljplaner	Inom planområdet finns en gällande detaljplan, (Stadsplan fastställd 1985-10-24) Planen medger bostadsbebyggelse i fyra våningar och har avsatt ett område för parkering i övre vänstra hörnet. Nybyggarvägen är omgjord till infarter till parkeringar.
Områdesbestämmelser och förordnanden	Inga områdesbestämmelser eller förordnanden berör området.



Detaljplanen från 1985

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR GENOM PLANEN SAMT MILJÖKONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består huvudsakligen av äldre tomtmark för bostäder där flertalet hus rivits. De två södra tomterna nyttjas för bostadsändamål.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning genomfördes på 1980-talet. Marken består av blockig siltig morän med ett skikt av lera i områdets nedre del.

Radon

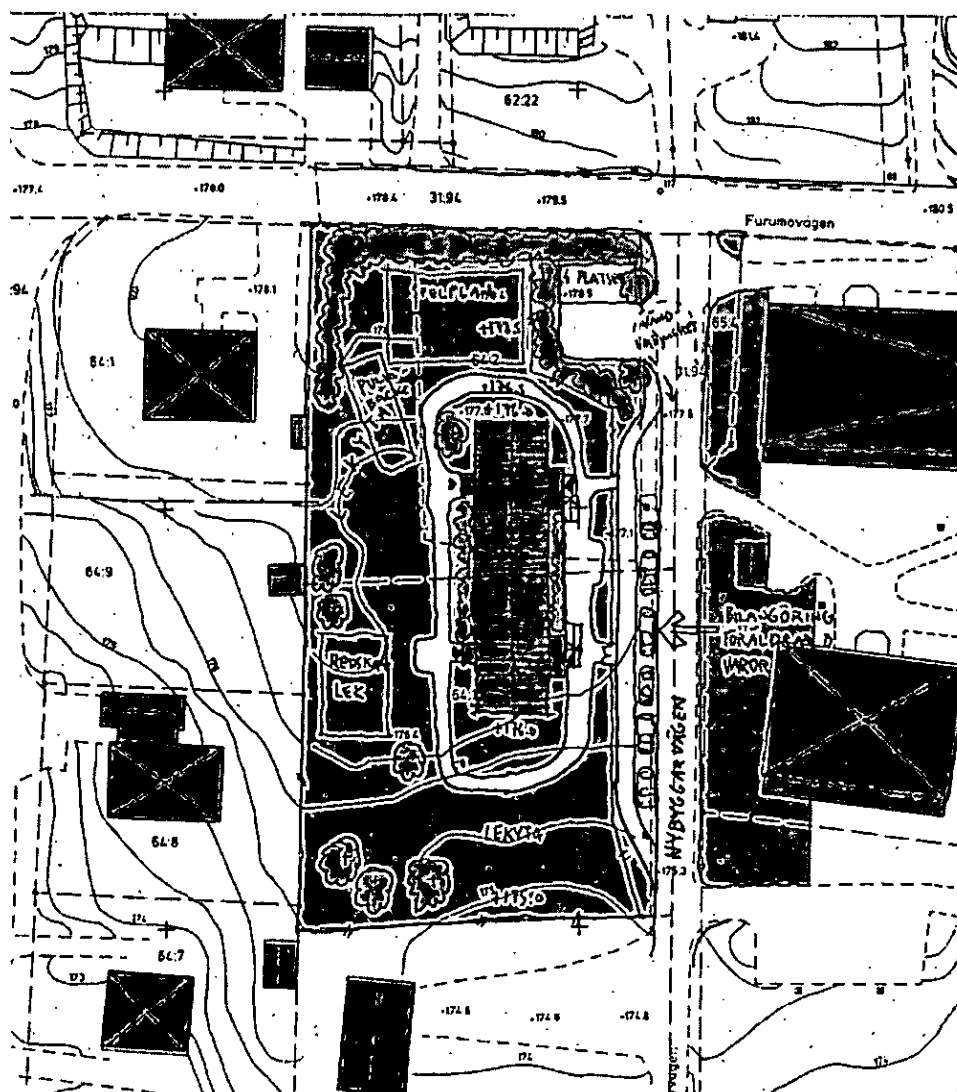
Planområdet ligger inom ett lågriskområde för markradon enligt Miljökontorets undersökningar

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse och verksamheter

Inom planområdet finns idag ett bostadshus från 1940-talet med uthus, samt ett nyligen uppfört garage för grannfastighets behov. Denna bebyggelse bibehålls för bostadsändamål och får i planen byggrätt på max 200 m² byggnadsarea per tomt. På den avrivna tomten samt parkeringsplatsen planeras för en ny förskola med två avdelningar. Angöring till förskolan sker från Nybyggarvägen. Förskolan byggs i en våning med en maximal byggnadsarea på 600 m². Planen medger att förskolan byggs om till bostäder vid behov och att tomten styckas av till högst två fastigheter med en byggnadsarea om högst 300 m² per fastighet. Avsikten i planen är att hela byggnaden antingen nyttjas för förskola eller bostäder, inte att den samtidigt är både bostad och förskola.



Illustrationsskiss som visar en möjlig lösning. Den slutliga lösningen kan komma att se annorlunda ut.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns ej inom planområdet.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort.

Trafik

Vägtrafik

Planområdet trafikmatas av de befintliga gatorna Järnvägsgatan, Furumovägen och Nybyggarvägen. Tillfart till förskolan planeras ske via Nybyggarvägen, där en angöring ordnas på kvartersmark. Trafik från närområdet kan då ske via Furumovägen och Nybyggarvägen med utfart direkt på Järnvägsgatan. Tillfart från Järnvägsgatan kan ske antingen via Västra skolgatan och Furumovägen eller Klaraborgsvägen-Furumovägen för att angörande bilar ska komma på rätt sida Nybyggarvägen. Nybyggarvägen har givits ett gatuområde på 8 meter avsett för en gata på 5,0 meter och en gångbana på 1,5 meter på varje sida. För att vid behov styra den angörande trafiken kan en enkelriktning av gatan neråt på den översta delen genomföras.

Parkering

Nuvarande bostadsbebyggelse i angränsande terrasshus nyttjar idag den övre delen av planområdet som parkering. I den parkeringsnorm som gällande plan anger skall 0,85 p-platser per lägenhet anordnas. För de 61 lägenheter och den förskola på en avdelning som ryms i terrasshuskvarteret, finns 55 p-platser anlagda, vilket motsvarar den angivna normen. Av dessa är 22 st outhyrda, vilket motsvarar det antal bilar som idag utnyttjar p-platsen på den planerade förskoletomten. Detta innebär att det finns tillräckligt antal p-platser anlagda inom terrasshuskvarteret och nuvarande p-plats på andra sidan Nybyggarvägen kan utnyttjas för förskolan. Parkering för förskolan och bostadstomterna inom planområdet ordnas på kvartersmark. Inga kantstensparkeringar avses ordnas inom Nybyggarvägens gatuområde.

Störningar

Buller

Planområdet berörs av trafikbuller från Järnvägsgatan som i gällande plan beräknats till 56 dB(A) 10 meter från vägmitt. För att nå en reduktion till 55 dB(A) utomhus krävs ett avstånd till uteplats på minst 20 meter från kvartersgräns eller avskärmade anordningar. Detta berör i planen bara befintlig bostadsbebyggelse och planen medför endast marginella förändringar genom en ökad trafik på Nybyggarvägen.

Utsläpp till luft och vatten

Planen medför endast marginell ökning av biltrafikens utsläpp till luften.

Säkerhetshöjande åtgärder

I enlighet med gällande rekommendationer i översiktsplanen för Ånge har en speciell planbestämmelse införts. Denna syftar till att höja säkerheten vid eventuellt utsläpp av farliga ämnen i samband med transport på järnväg eller rangering på bangården. Bestämmelsen föreskriver att ventilationsanläggningen skall förses med nödstopp och att till- och frånluftsöppningar skall placeras högt och vändas från bangården

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär inga negativa miljökonsekvenser. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har ej bedömts nödvändig.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Tillräcklig kapacitet finns för planens genomförande.

Värme

Värmeförsörjningen avses ske genom enskild anläggning eller fjärrvärmeanslutning.

El

Elnätet ombesörjs av Ånge Elnät AB. Kapacitet för en utbyggnad finns i området.

Tele

Telekommunikationer finns inom området.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till fem år. Avsikten är att under det närmaste året genomföra planen vad gäller bygget av förskolan.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet, dvs Nybyggavägen.

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 NY FÖRSKOLA VID NYBYGGARVÄGEN

Ånge 64:2, 64:10 m.fl

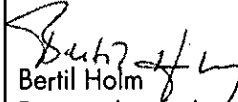
Ånge Kommun, Västernorrlands län

Antagen av Bygg- o plannämnden

2004-06-29 § 37

Beslutet har vunnit laga kraft 2004-07-26

Genomförandetiden går ut 2009-07-26


Bertil Holm
Byggnadsinspektör

ANTAGANDEHANDLING 2004-06-28

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen är tänkt att genomföras under det närmaste året.

Genomförandetid

Genomförandetiden har med tanke på ovanstående satts till fem år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Längre genomförandetid har ej bedömts nödvändig.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna inom planen. Det gäller den befintliga Nybyggargvägen

Kvartersmark

Exploateringen av kvartersmark, dvs främst förskoletomten, sker i fastighetsägarens regi.

Markförvärv

För planens genomförande krävs inga markförvärv.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering krävs eventuellt för planens genomförande. Förskoletomten kan sammanläggas till en fastighet eller bibehållas som två för ett eventuellt framtida avyttrande som bostadsfastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Några kommunala exploateringskostnader för allmänna platser bedöms ej bli aktuella. Löpande underhållskostnader bedöms bli på samma nivå som dagens för Nybyggargvägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering

Projektering av förskolan sker i fastighetsägarens, ÅFA, regi.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

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

Underskrift



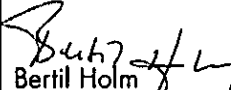
Hans Gillgren
Arkitekt SAR/MSA

DETALJPLAN NY FÖRSKOLA VID NYBYGGARVÄGEN

Ånge 64:2, 64:10 m.fl

Ånge Kommun, Västernorrlands län

Antagen av Bygg- o plannämnden
2004-06-29 § 37
Beslutet har vunnit laga kraft 2004-07-26
Genomförandetiden går ut 2009-07-26


Bertil Holm
Byggnadsinspektör

ANTAGANDEHANDLING 2004-06-28

SAMRÅDSREDOGÖRELSE SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Berörda

Detaljplanens samrådshandling, daterad 2004-05-05 och 05-13 har varit föremål för samråd med berörda kommunala förvaltningar, fastighetsägare och Länsstyrelsen.

INKOMNA SYNPUNKTER

Kommunala förvaltningar

Bertil Holm, Ånge kommun har skött samrådet med kommunens tekniska förvaltning och miljökontor, samt med fastighetsägaren ÅFA. Inga invändningar fanns mot förslaget. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2004-05-27, påpekat att Översiktsplanens rekommendationer angående Riskhänsyn bör resultera i en särskild planbestämmelse om säkerhetshöjande åtgärder i form av nödstopp på ventilationsanläggningen samt särskil planering av till- och frånluftsdon. Man har också föreslagit en enkelriktning av Nybyggargvägen för att minska på trafikbelastningen på Järnvägsgatan vid posten.

Länsstyrelsen

Kommentar:

En särskild planbestämmelse har iförts om säkerhetshöjande åtgärder.

En enkelriktning av Nybyggargvägen får provas av trafiknämnden i särskild ordning.

Samrådsmöte med berörda grannar och allmänheten

Ett samrådsmöte genomfördes 2004-05-12 med angränsande fastighetsägare och intresserad allmänhet. Mötet lockade 3 deltagare som inte hade några invändningar mot planförslaget.

Underskrift



Hans Gillgren
Arkitekt SAR/MSA

2004-06-28

DETALJPLAN NY FÖRSKOLA VID NYBYGGGARVÄGEN

Ånge 64:2, 64:10 m.fl.

Ånge kommun, Västernorrlands län.

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING.

UTSTÄLLNING

Planförslaget har varit utställt under tiden
2004-06-03 till 2004-06-25 på Kommunkontoret
i Ånge.

UNDER UTSTÄLLNINGEN HAR INGA SYNPUNKTER INKOMMIT.

Då inga synpunkter har inkommit föreslår undertecknad att
planförslaget antas i oförändrat skick.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare

Planförfattare är arkitekt SAR/MSA Hans Gillgren,
Sundsvall

FÖRFATTARE TILL UTLÅTANDET

Detta utlåtande har författats av byggnadsinspektör
Bertil Holm, Ånge kommun.

UNDERSKRIFT

Bertil Holm
Byggnadsinspektör