

Planbeskrivning

Detaljplan för

Ovansjö 1:86 m.fl.



Ånge kommun,
Västernorrlands län

Upprättad april 2022

Antagen 2022-05-06 § 46 Bygg- och miljönämnden

Laga kraft 2022-06-20

Allmänt

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte, förutsättningar och förändringar. Även planens konsekvenser ska framgå. De tekniska-, fastighetsrättsliga- och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

Planen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900) t.o.m. SFS 2020:603

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (del av planbeskrivning)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Översiktlig geoteknisk undersökning – DP Ovensjö 1:86, 2022-03-18, WSP
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – DP Ovensjö 1:86, 2022-03-18, WSP

Planens syfte

Fastigheten Ovensjö 1:86 har tidigare använts som grund- och förskola i kommunen och är i gällande detaljplan från 1982 planlagd för Allmänt ändamål. Idag har grundskolan avvecklats men en del av fastigheten används fortsatt som förskola. För att möjliggöra andra verksamheter i de vakanta delarna av fastigheten som ligger i centrala Alby så tas en ny detaljplan fram. Planen tillåter utöver skola även kontor, restauranger, föreningslokaler, lager, serviceverksamheter och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Planförslaget innefattar även Ovensjö 1:304. Syftet med att ändra dessa planbestämmelser är att uppdatera dem så att de stämmer bättre med platsernas verkliga användning. Fastigheten är i den gällande detaljplanen planlagt för Allmänt ändamål och ändras i planförslaget till användningsområdena verksamheter och centrum. Detta för att tillåta bland annat fordonsservice och reparation av mekanisk utrustning vilket är fastighetens nuvarande användningsområden.

Av administrativa skäl ingår även vägområdet mellan de två fastigheterna.

Undersökning

En undersökning har sammanställts för att kartlägga om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En undersökning ska ligga till grund för att avgöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:5. Om betydande miljöpåverkan kan antas ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning enligt MB (1998:808) 6:3 1 st.

I undersökningen identifieras omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:6 1 p. Undersökningen har gjorts utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966) (MBF) 5 §.

Frågeställning	Förutsättningar	Motivering
I vilken utsträckning anger detaljplanen förutsättningar för verksamheter eller åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftsförhållanden eller genom att fördela resurser. (1 p. a.)	Goda förutsättningar	Planförslaget omfattar ett bebyggt område med huvudsyftet att ändra användningen av fastigheterna. Planen är anpassad för att möjliggöra fortsatt användning av byggnaderna och att hushålla med områdets resurser.
I vilken utsträckning har detaljplanen betydelse för de miljöeffekter som genomförandet av andra planer eller program medför. (1 p. b.)	Liten betydelse	Planen medför inte några miljöeffekter som kan påverka genomförandet av andra planer eller program i området.
I vilken utsträckning har detaljplanen betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt. (1 p. c.)	Stor betydelse	Planförslaget medger ändrad användning för fastigheterna. Att ändra användningen speglar samhällets utveckling och innebär ett hållbart nyttjande av de resurser som finns i centrala Alby. Planen bedöms inte hindra integrering av miljöaspekter i övrigt.
I vilken utsträckning har detaljplanen betydelse för möjligheterna att följa miljölagstiftningen. (1 p. d.)	Stor betydelse	Planförslaget bedöms vara i enlighet med de allmänna hänsynsreglerna i MB 2 kap, MB 3-4 kap hushållning med mark- och vattenområden samt MB 5 kap miljö kvalitetsnormer.
Finns miljöproblem som är relevanta för detaljplanen. (2 p.)	Liten betydelse	Det finns inga kända föroreningar inom planområdet (Länsstyrelsernas

		EBH-register). Däremot finns potentiellt förorenade områden öster och söder om planområdet. Den ena, som ligger cirka 50 meter bort, är ej riskklassad och den andra är klassad som mycket stor risk och ligger cirka 150 meter bort. Avrinningen från planområdet leder till Ljungan som har dokumenterade miljöproblem relaterade till ekologisk och kemisk status. Ånge kommun är en del av samverkan för luftövervakning i Västernorrland som utför kontinuerliga mätningar av luftkvaliteten i de berörda kommunerna. Enligt den senaste mätningen år 2013 saknar Ånge kommun förutsättningar för höga nivåer av luftföroreningar. Miljökvalitetsnormer för buller omfattar kommuner med över 100.000 invånare samt för vägar med mer än tre miljoner fordon per år. Då Ånge kommun har mindre än 100.000 invånare och de närliggande vägarna inte uppmäter 3 miljoner fordon per år så omfattas kommunen inte av miljökvalitetsnormen. Genomförandet av planen som huvudsakligen medger ändrad användning väntas inte medföra ytterligare miljöproblem eller överskridande av nämnda miljökvalitetsnormer.
Detaljplanens sannolika miljöeffekter och det påverkade områdets utmärkande egenskaper (3 p.). Se även MB 6:2 om miljöeffekter.	Liten betydelse	Området som ligger i centrala Alby är planlagt för Allmänt ändamål och har tidigare inrymt brandstation och skola. Runt planområdet ligger främst bostäder och

		handelsfastigheter. Detaljplanens sannolika miljöeffekter relateras till fastigheternas nya användningar centrum och verksamheter. Eventuellt buller från verksamheterna kan påverka omgivningen, dessa effekter kan dock avhjälpas genom gällande regler för buller. Övriga miljöeffekter som eventuellt kan bli aktuella är utsläpp relaterade till potentiell hantering av kemikalier inom verksamheterna. Detta hanteras genom att verksamhetsutövarna ansöker om miljötillstånd för hantering av kemikalier.
I vilken utsträckning går det att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna. (4 p.)	Goda förutsättningar	De miljöeffekter som planen kan ge upphov till i och med den ändrade användningen är utsläpp relaterade till potentiell hantering av kemikalier. Detta avhjälpas genom de kemikaliehanterings-krav som finns på verksamhetsutövarna.
Vilka är miljöeffekternas gränsöverskridande egenskaper. (5 p.)	Låg	Sannolika miljöeffekter bedöms inte påverka andra länder.
Vilka är miljöeffekternas omfattning. (6 p.)	Låg	Miljöeffekternas omfattning bedöms vara ringa.
Vilka är riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter. (7 p.)	Låg	De eventuella risker som kan uppstå till följd av allvarliga olyckor är utsläpp av kemikalier till den omgivande miljön. Detta kan dock avhjälpas genom säker hantering inom verksamheterna. Planområdet ligger inte i riskzon för ras eller skred och ligger inte inom områden som hotas av översvämning enligt MSB. Området ligger heller inte i

		någon svacka som kan orsaka översvämning vid kraftiga skyfall.
Vad är det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen. (8 p.)	Låg	Planområdet omfattar inte mark som är känslig för intensiv markanvändning då området redan är bebyggt och ligger i de centrala delarna av samhället. Avrinningen inom området sker till Ljungan som har dokumenterade miljöproblem relaterade till ekologisk och kemisk status. Då planförslagets huvudsyfte är att ändra användningen av fastigheterna väntas detta inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna. Området omfattar inga registrerade kulturvärden eller utmärkande egenskaper som kan skadas vid genomförande av planen.
Vilken är påverkan på områden eller natur som erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt. (9 p.)	Låg	Planen bedöms inte påverka skyddade områden nationellt, inom EU eller internationellt

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner och är av relativt begränsad betydelse. Planförslaget innebär nya användningar för fastigheterna, detta för att spegla deras nuvarande användning samt framtida utvecklingsmöjligheter på ett bättre sätt.

Platsen är redan ianspråktagen av byggnader som används för ändamålet skola och verksamheter och beskrivningen av planens konsekvenser enligt tabellen ovan visar att dess genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning i enlighet med bestämmelserna i MB 6:11-18 §§. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

Motiverat ställningstagande

Kommunen ska efter att undersökningen har genomförts ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Detta ska göras genom att kommunen fattar ett särskilt beslut enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap 5, 7 § §. Det särskilda beslutet fattas inom ramen för samrådet, det vill säga innan granskningen påbörjas.

Med utgångspunkt i ovanstående är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Ovensjö 1:86 m.fl. inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 34§ och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 3§ inte krävs. Bygg- och miljönämnden tog beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan 2021-02-12.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2020-12-16.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i centrala Alby, Ånge kommun. Genom planområdet går Albyvägen som leder mot Ånge i Öster och Östavall i söder.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 1,6 hektar. Fastighetsägare till Ovensjö 1:86 är det kommunala bolaget Ånge Fastighets och Industri AB och Ovensjö 1:304 är privatägd. Fastigheten Ovensjö 1:369 samt Ovensjö 1:41 omfattar vägområdet inom planområdet och ägs av Ånge kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Ånge kommuns gällande översiktsplan är från år 2004 (reviderad 2008) med tillägg 2010 (vindkraft) och 2013 (LIS). Översiktsplanen är indelad i temahäften som beskriver kommunens mål och förutsättningar i planeringen. I temahäfte 9 *Näringsliv, arbetsområden och detaljhandel* beskrivs målsättningen att diversifiera näringslivet och öka sysselsättningen i kommunen bland annat genom samverkan och öppenhet för okonventionella lösningar mellan privat och offentlig sektor. Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Planområdet ligger intill riksintresse för järnväg – Norra Stambanan. Riksintresset beskrivs av Trafikverket som:

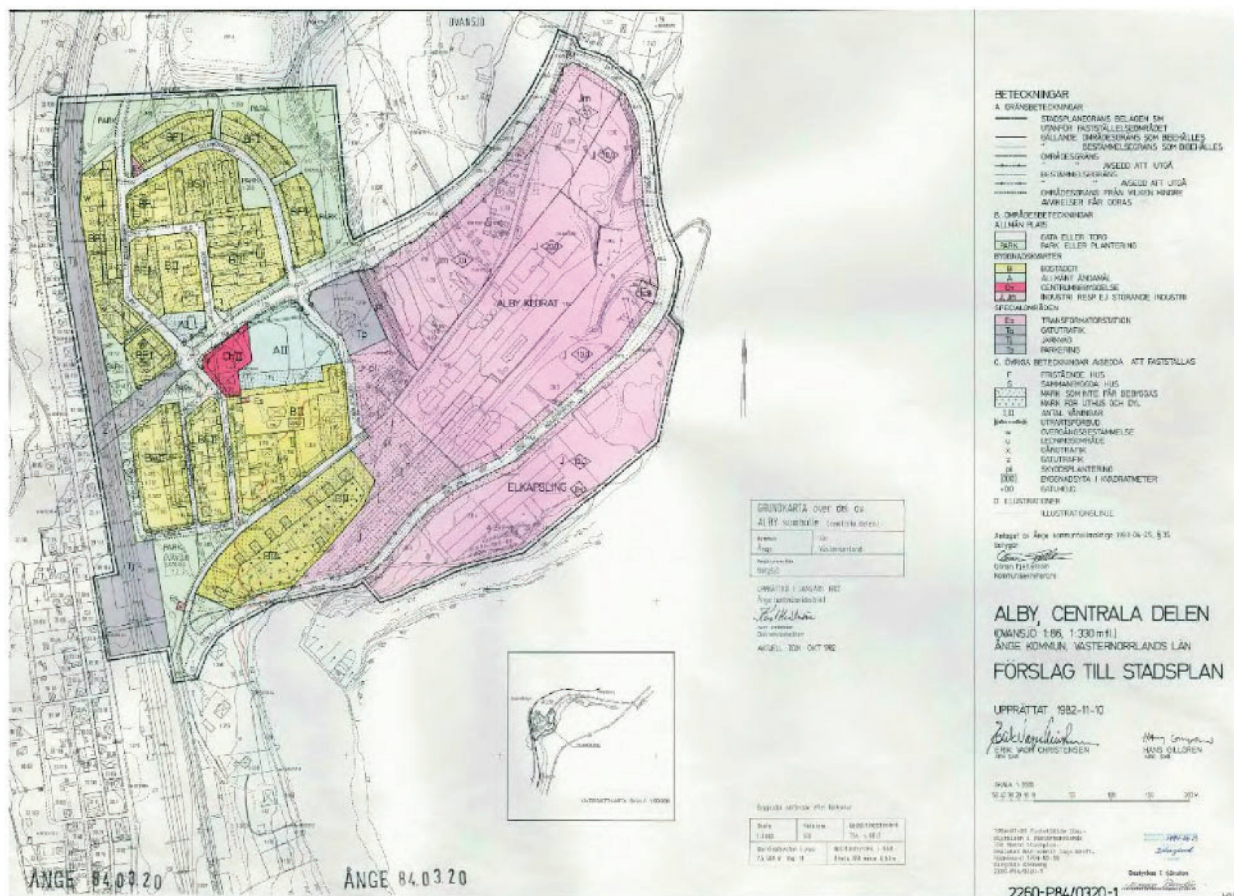
”Norra stambanan ingår i TEN-T nätet och är av internationell betydelse, den ingår även i det strategiska godsnätet. Banan sträcker sig mellan Bräcke och Storvik/Gävle.”

Planförslaget innebär inte någon ny bebyggelse eller verksamhet som kan påverka järnvägen och planförslaget bedöms därför inte skada riksintresset eller påverka det negativt.

Detaljplan

I gällande detaljplan *Stadsplan för Alby, centrala delen (Ovensjö 1:86, 1:330 m.fl.)*, fastställd 25 april 1983, är fastigheten Ovensjö 1:86 planlagd för allmänt ändamål i två våningar (All) och Ovensjö 1:304

planlagda för allmänt ändamål i en våning (AI). För byggnader i en respektive två våningar är den tillåtna maximala byggnadshöjden 3,5 meter respektive 7 meter. Kringliggande fastigheter är planlagda för centrumbebyggelse, bostäder, parkering och parkmark.



Figur 1. Plankarta för gällande detaljplan Stadsplan för Alby, centrala delen (Ovansiö 1:86, 1:330 m.fl.).

Planbeslut

Kommunstyrelsen lämnade den 26 maj 2020 positivt planbesked för Ovansjö 1:86 enligt PBL kap 5, §§ 2-5.

Förutsättningar

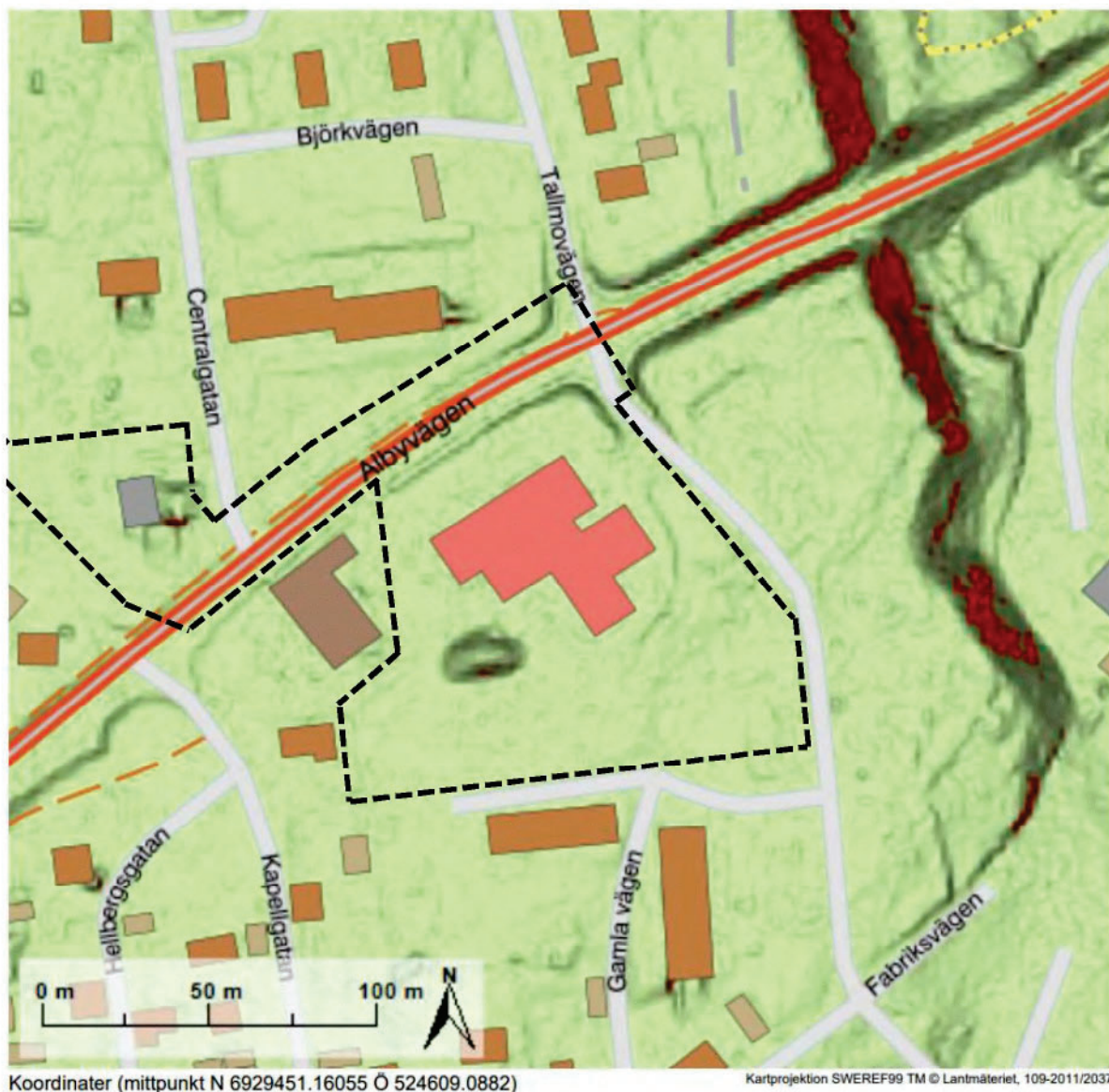
Mark och miljö

Geotekniska förhållanden

Marken under planområdet sluttar lätt österut mot Ljungan och utgörs av Isälvs sediment enligt Sveriges Geologiska undersökning (SGU).

Öster om det föreslagna planområdet finns en ravin som går i nord-sydlig riktning och emellan dessa finns en större parkeringsplats samt ett vägområde.

Enligt Lantmäteriets höjddata har ravinen en nivåskillnad mellan släntfot och släntkrön på ca 9-10 m. Lutningen på släntens västra sida varierar från att vara i princip vertikal öster om den norra delen av fastigheten Ovansjö 1:86 till under 30 grader längre söderut längs slänten (se figur 2).



Figur 2. Kartbild från Skogsstyrelsen där släntens läge och lutning redovisas i rött, mörkare röd färg indikerar brantare lutning. Svart streckad linje är ungefärligt läge för planområdesgräns.

Avståndet från planområdesgränsen till närmaste släntkrön är cirka 80 meter från den norra delen av fastigheten Ovansjö 1:85 och cirka 45 meter från den södra delen av fastigheten, i denna delen är slänten inte lika brant som i den norra delen. Längs den östra plangränsen föreslås även ett 4 meter brett område med prickmark där inga byggnader får placeras vilket innebär att byggnader som närmst kan placeras cirka 49 meter från det närmsta släntkrönet.

Inga tidigare ras eller skred har identifierats i området enligt Statens Geotekniska instituts (SGI) skreddatabas. Inte heller enligt SGU:s kartvisare finns spår av tidigare jordskred eller raviner i lösa jordlager i eller kring planområdet.

En översiktlig geoteknisk undersökning och en markteknisk undersökningsrapport (MUR) har tagits fram av WSP som underlag till detaljplanen.

I dem konstaterades att på grund av den generellt plana markytan i kombination att jordprofilen består av friktionsjord i form av fastare jordlager antas områdets totalstabilitet vara tillfredsställande. Om framtida planering av uppfyllnader och/eller nybyggnation sker inom 10 m från släntkrönen rekommenderas att vidare geotekniska utredningar av områdets stabilitet utförs.

Jordprofilen antas bestå av friktionsjord och därmed antas jorden vara måttligt erosionskänslig.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som allmänt finns i marken i större eller mindre mängder. Gasen kan tränga in i hus genom sprickor i grunden eller genom otäta golvbrunnar med mera. Andra källor till höjda radonhalter i inomhusluften är byggnadsmaterialet eller dricksvattnet.

Bygg och miljöförvaltningen yttrande sig i samband med ärendeberedningen för planbeskedet och uttryckte att området, som ligger på en grusås, är riskområde för radon.

Höga halter av radon i inomhusluften utgör en hälsorisk och radongashalten bör enligt Folkhälsomyndigheten inte överstiga 200 Bq/m³ i inomhusluft. I allmänna lokaler är det den som har rådighet över fastigheten som ska utföra mätningar och se till att radonhalten hålls så låg som möjligt och rimligt. Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet i enlighet med 2 kap 1§ lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Miljökvalitetsnormer

För Ljungan finns miljökvalitetsnormer. Enligt VISS statusklassning uppnår vattendraget ej god kemiskt status och har en otillfredsställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormen för Ljungan är fastställd till måttlig ekologisk potential 2027. Vattendraget ska även ha god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Området för planförslaget är redan exploaterat och planförslaget möjliggör endast mindre nya hårdgjorda ytor. Planförslaget bedöms därför inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

Det finns även miljökvalitetsnormer för utomhusluft i Ånge. Planförslaget kan skapa en marginellt ökad bilanvändning som leder till ökade emissioner. Mätningar av luftkvaliteten i Ånge presenteras i *Samverkan för luftövervakning i Västernorrland 2020-2024 - Redovisning av mätresultat och strategi för luftövervakning*. De senaste mätningarna som genomfördes år 2013 visade att luftföreningarna är relativt låga och i rapporten konstateras att Ånge saknar förutsättningar för att höga nivåer av luftföreningar ska kunna förkomma. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer för buller omfattar kommuner med över 100.000 invånare samt för vägar med mer än tre miljoner fordon per år. Då Ånge kommun har mindre än 100.000 invånare och de närliggande vägarna inte uppmäter 3 miljoner fordon per år så omfattas varken kommunen eller planområdet av miljö kvalitetsnormerna.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av några strandskyddade områden.

Bebyggelseområden

Verksamheter

Byggnaden på Ovansjö 1:86 uppfördes år 1982 och har använts för kommunal förskole- och grundskoleverksamhet. Idag bedrivs förskola i delar av huvudbyggnaden. Resterande delar står i dagsläget tomma.



Figur 3. Huvudbyggnad på fastigheten Ovansjö 1:86.

Byggnaden på Ovansjö 1:304 har tidigare använts som brandstation men inrymmer idag verksamheter för industriteknik med service, montage och reparation av mekanisk utrustning, exempelvis pumpar, växellådor, motorer samt försäljning av reservdelar inom nämnda områden.



Figur 4. Huvudbyggnad på fastigheten Ovansjö 1:304.

Bebyggelse

På fastigheten Ovansjö 1:86 är cirka 16,4 procent av den totala fastighetsarean inom användningsområdet bebyggd enligt uppgifter från grundkartan samt fastighetsägaren. Planförslaget medger en största byggnadsarea på 25 procent av fastighetsarean inom användningsområdet och byggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 7 meter. Inom den del av fastigheten som givits egenskapen plusmark (endast komplementbyggnad får placeras) får komplementbyggnader uppföras till en maximal byggnadsarea om 50 kvadratmeter och till en högsta byggnadshöjd av 3 meter. Eftersom befintliga byggnader motsvarar cirka 16,4 procent av fastighetsarean inom användningsområdet tillåter planförslaget ytterligare bebyggelse motsvarande 8,6 procentenheter.

På fastigheten Ovansjö 1:304 finns en befintlig byggnad med byggnadsarean 150 kvadratmeter enligt grundkartan. För att möjliggöra utbyggnad medger planen en största byggnadsarea av 500 kvadratmeter inom fastigheten. Högsta tillåtna byggnadshöjd är satt till 5 meter.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i centrala Alby som trafikeras av två busslinjer 196 (Rångbäcken - Alby - Ånge) och 199 (Byberget-Alby) med flera turer under vardagarna. Närmaste Järnvägsstation ligger i centrala Ånge.

Samhällsservice i form av butiker, apotek, bank och restauranger finns i Ånge som ligger cirka 10 kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Albyvägen löper genom planområdet, från denna går Gamla vägen söder ut förbi skolbyggnadens östra sida och öster om gamla brandstationen går Centralgatan norrut. Albyvägen väghålls av Trafikverket och de övriga två är kommunala gator.

Gång och cykel

Det finns inga GC-vägar inom planområdet.

Kollektivtrafik

En busshållplats för linjerna 196 och 199 ligger inom planområdet strax norr om Ovensjö 1:86 längs Albyvägen.

Parkering

På fastigheten Ovensjö 1:86 finns enstaka parkeringar, det finns även ett större antal parkeringar på fastigheten Ovensjö 1:44 strax öster om Gamla vägen som nyttjas för verksamheterna på fastigheten Ovensjö 1:86, denna parkering är i gällande plan reglerad som Tp (parkering). Parkeringar för Ovensjö 1:304 tillhandahålls inom fastigheten. Respektive fastighetsägare ansvarar för att tillhandahålla parkeringar.

Störningar

Buller

Planen medger användning för skola, verksamhetsområde och centrum. Inom verksamhetsområde kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. När planen i ett senare skede ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området krävs bygglov för ändrad användning.

Om skola fortsatt bedrivs inom fastigheten Ovensjö 1:86 ska verksamheterna klara Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. Skolor, förskolor och vårdlokaler kan i vissa avseenden jämföras med bostadsbyggnader, under den tid som verksamhet normalt pågår. Även avgränsade friytor för utevistelse vid dessa kan jämföras med uteplats vid bostadsbyggnad.

Zonindelning A, B och C i tabellen nedan relaterar till ljudnivå vid exponerad bostadsbyggnads fasad. Följande ljudnivåer vid exponerad sida bör tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder.

Tabell 1 <i>Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad</i>			
	<i>L_{eq} dag (kl. 06-18)</i>	<i>L_{eq} kväll (kl. 18-22)</i> <i>Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (kl. 06-22)</i>	<i>L_{eq} natt (kl. 22-06)</i>
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA
*Vad avser buller från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet tillämpas värdena för ljuddämpad sida enligt tabell 2 också på den exponerade sidan.			

Tabell 1. Ljudnivåer utomhus vid exponerad sida (Boverket 2020:2)

Tabell 2 <i>Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet på ljuddämpad sida, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad, och vid uteplats</i>			
	<i>L_{eq} dag (kl. 06-18)</i>	<i>L_{eq} kväll (kl. 18-22)</i>	<i>L_{eq} natt (kl. 22-06)</i>
Ljuddämpad sida och uteplats	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Tabell 2. Ljudnivåer utomhus vid ljuddämpad sida och uteplats (Boverket 2020:2)

Lokaler för vård, undervisning, dag- och fritidshem, kontor och hotell ska även uppfylla kraven för ljudnivåer inomhus enligt Boverkets byggregler (BBR). För att klara dessa krav ska ljudnivåerna inomhus uppfylla som minst ljudklass C i svensk standard för byggekustik SS 25268 vid uppförande av nya byggnader.

Farligt gods

Länsstyrelsen Västernorrlands dokument Riskhantering i detaljplaneprocessen (2010) anges ett riskhanteringsavstånd om 150 meter från transportled för farligt gods. I dokumentet delas olika typer av markanvändningar in i tre zoner (A-C) som representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods inom 150 meter. Zonerna har inga fasta avstånds-gränser då det är riskbilden för det aktuella planområdet som är avgörande för markanvändningens placering.

Albyvägen som går genom Alby samhälle omfattas av den lokala trafikföreskriften 22TFS 2012:27 som förbjuder transport av farligt gods längs vägen mellan korsningarna med Tallmovägen och Murarvägen. Föreskriften beslutades den 5 oktober 2012 av Länsstyrelsen i Västernorrland och trädde i kraft den 26 oktober 2012.

Då inga vägområden inom eller i närhet av planområdet tillåter transporter av farligt gods föranleds inget behov av riskutredning.

Avståndet från fastigheten Ovensjö 1:86 till järnvägen (Ådalsbanan) där farligt gods kan transporteras är som närmast cirka 165 meter vilket inte föranleder särskilda behov av riskhantering. Avståndet från Fastigheten Ovensjö 1:304 till Ådalsbanan är som närmast cirka 75 meter. Fastigheten planläggs enligt förslaget för verksamheter och centrum vilket motsvarar zon B och C som enligt Länsstyrelsen Västerbottens dokument Riskhantering i detaljplanprocessen (2010) inte lämpar sig i omedelbar närhet till transportled för farligt gods. Då fastigheten är väl avskild från järnvägen genom både bostadshus och grönområden anses markanvändningen vara godtagbar ur riskhanteringssynpunkt.

I Länsstyrelsen Stockholms dokument Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016) finns liknande riktlinjer där zonerna är indelade i avstånd från transportled för farligt gods. Som jämförelse är markanvändningen centrum och verksamheter enligt Länsstyrelsen Stockholm normalt sett lämpliga att lokalisera 50 respektive 30 meter från järnväg där det transporteras farligt gods vilket ger stöd åt markanvändningens lämplighet ur riskhanteringssynpunkt.

Brandförsvar

Brandstationen som ligger strax öster om Ånge och cirka 12,7 kilometer från planområdet bemannas av deltidsbrandmän. Verksamheten har två släck- och räddningsbilar och insatstiden till planområdet är cirka 20 minuter från stationen i Ånge.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Ovensjö 1:86 är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet genom anslutningspunkt i huvudbyggnadens norra sida medan Ovensjö 1:304 är anslutet till det kommunala vattnet via servis-ledningar. Tekniska förvaltningen yttrade sig i samband med ärendeberedningen för planbeskedet och uttryckte att ingen särskild VA-utredning krävs om kommande behov motsvarar nuvarande. Då planens huvudsyfte är att ändra fastigheternas användning väntas planen inte generera ytterligare belastning på VA-systemet jämfört med tidigare förhållanden. De allmänna VA-ledningarna på den norra delen av fastigheten Ovensjö 1:86 placeras inom u-område för att det ska vara möjligt att bilda en ledningsrätt. Ansvar för att ansöka om och bekosta detta görs av ledningsägaren.

Dagvatten

Stora delar av området är bebyggt och planen medger endast mindre utbyggnader. Genomförandet av planen påverkar därav inte flödena och hanteringen sker enligt befintliga lösningar.

El

Härjeåns nät AB har elledningar inom planområdet med anslutningspunkter till huvudbyggnaderna på Ovensjö 1:86 samt 1:304. Ovensjö 1:86 är även anslutet till Sundsvall Elnät.

Tele/bredband

Skanova AB har ledningar för tele och bredband inom planområdet med anslutningspunkt till huvudbyggnaden på fastigheten Ovansjö 1:86. En av Skanovas ledningar går även över fastigheten Ovansjö 1:304 i nord-sydlig riktning.

Värme

Inom planområdet saknas fjärrvärmeledningar. Befintliga byggnader har enskilda lösningar för uppvärmning.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenposter finns cirka 70 meter från huvudbyggnaden på fastigheten Ovansjö 1:86 samt i anslutning till Centralgatan cirka 80 meter från bygganden på fastigheten Ovansjö 1:304.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns i Hallsta, cirka 16km från planområdet.

Genomförande

Organisation

Tidplan

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande och förväntas antas vintern 2021.

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts om inget överklagande har lämnats in.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har markägarna en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och Trafikverket är väghållare för Albyvägen. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Vid behov av ledningsflytt bekostas detta av fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att den södra delen av Ovansjö 1:86, som inte ingår i planområdet och enligt gällande plan tillåter användningen bostäder, med fördel kan överföras till fastigheten Ovansjö 1:96 genom fastighetsreglering. Ansvaret för att ansöka om eventuell lantmäteriförrättning ligger på fastighetsägaren till Ovansjö 1:86. Kostnaderna regleras i förrättningen.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut

De fastigheter och delar av fastigheter som ingår i planområdet omfattas inte av några rättigheter eller belastningar i form av t.ex. servitut eller ledningsrätter inom planområdet.

Planekonomi

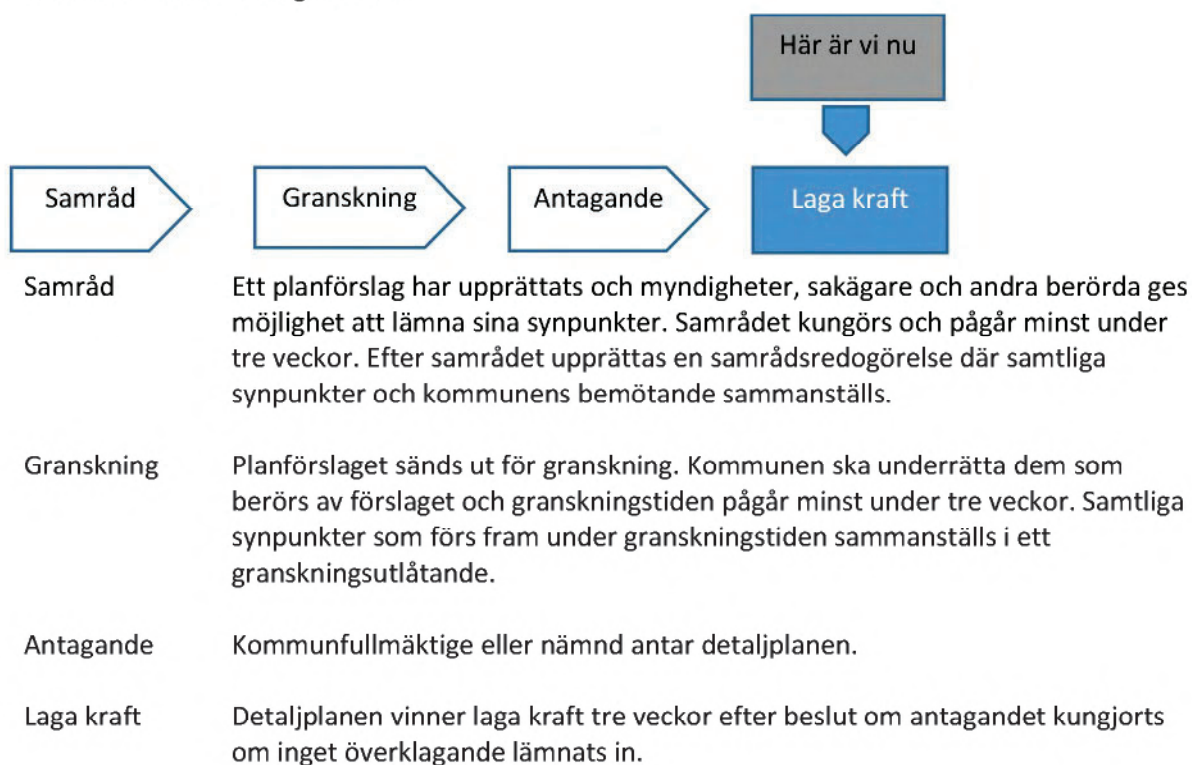
Planen upprättas av Ånge kommun och Ånge Fastighets och Industri AB och kostnaden fördelas mellan dessa parter.

Allmänna råd och PBL

Detaljplanen påbörjades under år 2020. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets Allmänna råd (2014:5) för planbestämmelser för detaljplan användas.

Planprocessen

Den kommunala planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna plan utförs med standardförfarande enligt nedan.



Medverkande konsulter

Julia Färdvall, WSP Samhällsbyggnad Sundsvall

Erik Folkesson Blom, WSP Samhällsbyggnad Falun

Medverkande tjänstepersoner

Karina Mattiason, byggnadsinspektör Bräcke och Ånge kommun

Jonny Berg, byggnadsinspektör Bräcke och Ånge kommun

Anders Lindqvist, verksamhetsutvecklare, Ånge kommun