

LJUNGAVERK, G:A POSTEN
(Västerhångsta 2:52 m fl.)
Torps socken, Ånge kommun

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN
Ändring
Upprättat 1980-10-20

B E S K R I V N I N G

PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget norr om Fredriksgatan ca 250 m nordväst om Forum i Ljungaverk. Planområdet har angränsats i söder mot Fredriksgatan och i norr mot kvarteret norr om Timmervägen.
Areal	Planområdets areal är 1,8 ha, hela området är tidigare planlagt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Allmänt	Området ingår i fastställd byggnadsplan och är bebyggt dels med flerfamiljshus i trä från 1910-talet i en bruksliknande form dels med ett flerfamiljshus i vinkel från början av 1950-talet (g:a posten). Möjlighet finns i planen att förlänga ena vinkeln av 50-tals huset mot Fredriksgatan. För att göra en nybyggnad ekonomisk krävs dock en större volym, ca 30 lgh, vilket även stämmer överens med bostadsbehovet i Ljungaverk. Syftet med en ändring av planen är sålunda att ge möjlighet till en ökad exploatering men med bibehållen hushöjd, 2 våningar.
Befintliga planer	För området gäller byggnadsplan för Ljungaverk, fastställd 1971-07-13. Arbete pågår med områdesplan för Fränsta-Ljungaverk. I det förslag som tagits fram har det nu aktuella planområdet avsatts som område för bostäder.
Planprogram	Planområdet skall inrymma bostäder i flerfamiljshus, max 2 våningar, ca 30 lägenheter med erforderliga friytor och parkeringsplatser. Tillkommande bebyggelse skall i skala och utformning anpassas till befintlig bebyggelse.

Befintliga förhållanden Terräng, geotekniska förhållanden.

I norra och södra delen av planområdet är marken relativt plan. I sydvästra delen sluttar terrängen uppåt mot en liten plåtå strax utanför planområdet, höjdskillnaden mellan plåtån och den plana marken är ca 10 m. I öster gränsar planområdet till en liten kulle. Marken är bevuxen med björk och tall samt i den bebyggda delen trädgårdsbuskar.

En geoteknisk undersökning av den del av planområdet som lämpar sig bäst för bebyggelse har utförts av Herolfs ingenjörbyrå 1980-05-28. Undersökningen visar att marken vid de norra huslägena (vid Timmervägen) består av matjord och fyllning och därunder friktionsmaterial (sannolikt blockig, stenig, sandig morän) på berg. Vid de östra huslägena (vid Fredriks-gatan) ligger 1-1,5 m fyllnadsmassor ovanpå 4 dm dytorv och därunder siltrig morän.

Fyllnadsmassorna, matjord och dytorv måste schaktas bort och ersättas med hus med källare eller packad fyllning för att undvika sättningar. Närmare undersökningar måste göras i samband med husprojekteringen.

Fornlämningar, Byggnadsminnen

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom planområdet. Trähusbebyggelsen längs Timmervägen har av länsantikvarien bedömts som intressant ur bebyggelsehistorisk synvinkel och miljön bör enligt hans uppfattning bevaras i möjligaste mån. Ev nytillskott bör anpassas i volymer, fasadmateriäl och färgsättning till den bruksliknande miljön.

Vägar och trafik

Biltrafik till området sker på Fredriks-gatan som är av relativt god standard fram till Timmervägen.

Bebyggelse

Planområdet är, som tidigare nämnts, bebyggt dels med 3 tvåvånings flerfamiljshus i trä längs Timmervägen, dels med två trevåningshus i vinkel från 50-talet. Därutöver finns ett obebott trähus intill Fredriks-gatan och några uthus.

Ledningssystem

Området genomkorsas av vatten- och avloppsledningar i ett stråk i nord-sydlig riktning mitt i planområdet. Området är u-område i gällande plan. Dessutom finns el- och telekablar som delvis redovisas i den geotekniska undersökningen.

Markärförhållanden

Marken inom området ägs till största delen av Kema Nord. Förhandlingar pågår dock om förvärv från den kommunala bostadsstiftelsens sida.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Planförslaget innebär att fler flerfamiljshus kan byggas inom området än vad den gällande planen medger. Det gäller området öster om gamla posthuset där byggnadsrätt läggs ut för ytterligare ett tvåvåningshus samt nordväst om posthuset där utrymme ges för två likadana hus. Sammanlagt ges utrymme för ca 30 lägenheter, vilket satts som en ungefärlig minimigräns ur produktionsekonomisk synvinkel.

Husutformningen bör i hög grad anpassas framförallt till den äldre trähusbebyggelsen i området i skala, val av fasadmateriäl samt i färgsättning. Detta är särskilt viktigt längs Timmervägen för att bebyggelsemiljön skall kunna bevaras. Byggnadsrätten inom kvarteret söder om Timmervägen har lagts ut till en bredd av 18 m för att möjliggöra flerfamiljshus i punkthusform som ansluter till tidigare byggnadssätt.

Skyddsrum för 180 platser avses inrymmas under ett av de tillkommande husen.

Friytor

Inom kvarteret finns friytor i form av prickad kvartersmark som omfattar ~ 5 500 m², när biltrafikerade ytor är frånräknade. Byggnadsrätten omfattar knappt 3 000 m² byggnadsyta totalt. Hela denna areal avses dock ej att bebyggas, utan endast motsvarande ca 4 100 m² våningsyta. Jämfört med Bostadens grannskapsanvisningar (100 m² friyta per 100 m² våningsyta) är behovet av friytor väl tillgodosett.

Då byggandet avses ske i kommunal regi har ej någon närmare begränsning av tillåten våningsyta bedömts nödvändig.

Vägar och trafik

Biltrafik

Timmervägens läge föreslås ändrat på följande sätt:

Utfarten mot Fredriksgatan flyttas 2-4 m österut jämfört med gällande plan och vägområdet utökas från 10 till 12 meter då viss schaktning krävs i slänten öster om vägen. Jämfört med vägens nuvarande läge kommer den nya sträckningen att ligga ca 40 m österut.

I planområdets norra del där Timmervägen går på ömse sidor om den tidigare vattentubens läge reserveras den södra vägen för gångtrafik och angoringstrafik till tillkommande bostadshus och läggs inom kvartersmark. Den norra vägen bibehålls för genomfartstrafik.

Gångtrafik

Gångtrafik inom planområdet avses ske på gångbanor vid vägarna samt intill kvartersmark på gångvägar mellan husen.

Parkering

Parkering avses ske på kvartersmark på korsprickat område där garage och/eller parkeringsplatser under tak iordningställs. I områdets norra del måste observeras att ett u-område korsar parkeringsområdet varför byggnader där ej får utföras så att framdragande av underjordiska ledningar hindras.

I områdets nordöstra del har gränsen för G-område (garage) i gällande plan flyttats.

Immisioner

I arbetet med områdesplan för Fränsta-Ljungaverk har ett skyddsområde kring Kema Nords fabrik i Ljungaverk diskuterats med Länsstyrelsen och företaget. I ett planförslag från 1979-05-22 har en cirkel med ca 500 m radie lagts ut runt tänkbar utsläppspunkt inom fabriksområdet. För att ta hänsyn till vindförhållanden har ett större område i öst-västlig riktning bedömts lämpligt att hålla fritt från tillkommande bebyggelse. Det nu aktuella byggnadsplaneområdet ligger på gränsen av detta område, men vid samråd med länsstyrelsen och Kema Nord har bedömningen gjorts att nybebyggelse i det aktuella läget ej bör hindras av behovet av skyddszon. Avståndet till utsläppspunkt inom fabriksområdet är ca 700 m med en kraftig vegetationsridå mellan bostadsbebyggelse och fabriksområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utbyggt ledningsnät finns inom området.

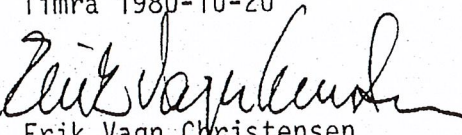
PLANGENOMFÖRANDE

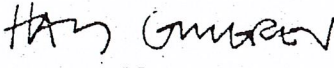
Planen avses genomförd i kommunal regi, vad gäller bostäder av den kommunala bostadsstiftelsen, vad gäller vägar och ledningar av kommunen, eller stiftelsen.

SAMRAD

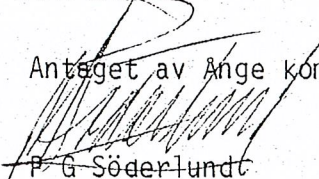
Samråd har under planarbetets gång ägt rum med länsstyrelsens planenhet, länsantikvariern, Kema Nord, Kommunstyrelsen samt berörda kommunala förvaltningar. De synpunkter som framförts har inarbetats i planförslaget.

Timrå 1980-10-20


Erik Vagn Christensen
Ark SAR


Hans Gillgren
Ark SAR

Antaget av Änge kommunfullmäktige 1981-11-30, § 110 betygar


P. G. Söderlund
Kanslichef

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut
i drönde 11.
Beslutet har vunnit laga kraft.

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

BOSTÄLLNING

3 ST MED 8 LÖH I VÄNJE

2 ST MED 4 LÖH - -

TOTALT 32 LÖH

40 P-PLATSER + 10 FÖR

BEF. HYRESINNS

DE KORTA HUSEN INNEFÄR
BÄTTRE ANSLUTNING TILL
BEF. ÄLDRE BEHÖVER
OCH EN ENKELT UTÖVER-
NÄRSTÄLLNING

LJUNGAVERK, GÅ POSTEN

ILLUSTRATION TILL
FÖRSLAG TILL BYGGNADS-
PLAN 1980-10-20

ERIK VIKEN CHIRURGISKT ANKÄNDT
HANS GILLBERG

LJUNGAVERK, G:A POSTEN
(Västerhängsta 2:52 m fl.)
Torps socken, Ånge kommun

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÅN
Ändring
Uprättat 1980-10-20

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1 PLANOMRADETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- | | |
|-------|---|
| 1 mom | Med B betecknat område får användas endast för bostads-ändamål. |
| 2 mom | Med G betecknat område får endast användas för garage-ändamål. |

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

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

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

§ 4 BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5 EXPLOATERING AV TOMT

- | | |
|-------|-----------------|
| 1 mom | Antal byggnader |
|-------|-----------------|

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom

Byggnads yta

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 140 kvadratmeter.

§ 6 BYGGNADS UTFORMNING

1 mom

Våningsantal

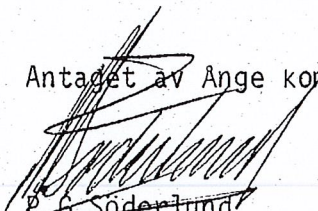
På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Timrå 1980-10-20


Erik Vagn Christensen
Ark SAR


Hans Gillgren
Ark SAR

Antaget av Änge kommunfullmäktige 1981-11-30, § 110 betygar:


P. G. Söderlund
Kanslichef

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut
i ärende 11.
Beslutet har vunnit laga kraft.