

Ändring och utvidgning av
stadsplanen för
Å N G E K Ö P I N G
(Rundspåret)

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1. Stadsplaneområdets användning.

Mom 1 Byggnadskvarter

- a. Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål
- b. Med BF betecknat område får användas endast för bostadsändamål
- c. Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt, där byggnadsnämnden finner detta lämpligt jämväl för handels-, hantverks- och småindustriändamål.
- d. Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- e. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden äger dock medgiva inredande av lokal för handel och hantverk.

§ 2. Mark som icke får bebyggas.

Mom 1 Med prickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Å med U betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 3. Byggnadssätt.

Mom 1 Med BF och Bj betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

§ 4. Tomts storlek.

Å med Bf betecknat område får tomt icke givas mindre areal än 800 kvm.

§ 5. Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader.

Mom 1 Å med Bf betecknat område får uppföras endast en huvudbyggnad med en areal av högst 140 kvm samt en garagebyggnad med en areal av högst 30 kvm.

Mom 2 Av tomt som omfattar med Bj betecknat område får högst en femtedel bebyggas.

§ 6. Våningsantal.

Mom 1 Å med Iv, II eller III betecknat område får byggnad uppföras med resp högst en, två eller tre våningar.

Mom 2 Å med v betecknat område får vind inredas.

§ 7. Byggnads höjd.

Mom 1 Å med Iv eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än resp 4,5 och 7,2 meter.

Mom 2 Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över samhällets nollplan, som siffran anger.

Mom 3 Å med G betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4 meter.

§ 8. Taklutning.

Å med B och G betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 10°.

§ 9. Antal lägenheter.

Mom 1 Å med Bf betecknat område får byggnad icke inrymma fler än en lägenhet.

Mom 2 Å med Bj betecknat område får byggnad icke inrymma fler än två lägenheter.

Östersund 1 april 1963.

INGENJÖRSFIRMAN ÖRJE & CO AB

T Klarén

Stadsplancändring
Ånge köping
(Rundspåret).

BESKRIVNING
=====

Befintliga förhållanden:

Allmänt: Av ändringen berört område, som ligger centralt i samhället, begränsas av en av dess huvudtrafikleder samt SJ:s spårområde.

Den befintliga bebyggelsen är av ringa omfattning och utgöres huvudsakligen av villor, liggande inom områdets nordvästra del.

Gällande planer: För Ånge köping finnes generalplan upprättad år 1955 - 1957, i vilken nu berört område redovisas med mindre byggnadsrätt. Enligt generalplanen skall hyreshusbebyggelsen placeras norr om spårområdet i direkt anslutning till samhällets centrum, varvid förutsättes en genomgripande sanering i befintliga villaområden.
Gällande stadsplan, som är fastställd av K Maj:t den 23 oktober 1953 medger till de delar byggnadskvarter finnes upptagna, byggnadsrätt för villor. För övriga delar finnes utomplansbestämmelser fastställda den 2 januari 1963.

Markbeskaffenhet: Terrängen är i allmänhet svagt kuperad och till stor del skogbevuxen. I områdets mitt finnes dock en skarpt avgränsad tvärgående pinnmoås, vilken delar området i två delar utan direkt samband med varandra. C:a en femtedel av ytan upptages av myrmark, vars huvuddel ligger norr om nämnda ås och i direkt anslutning till denna.

14
2

I anslutning till övriga förarbeten för planering har fullständig markundersökning verkställt, varvid särskild vikt lagts vid de delar, där markbeskaffenheten inger betänkligheter.

Undersökningen visar, att områdets norra del i anslutning till befintliga villakvarter delvis består av lösa jordlager och att djupet till fast mark varierar från någon decimeter till c:a 2 meter under markytan.

Myrmarken består av ett relativt tjockt vegetations-täcke med fast mark till vissa delar liggande djupare än 10 meter under markytan. Djupet minskar successivt i myrkarkens ytterområden. Denna del bedömes icke vara lämplig att bebygga.

Pinnmoåsen med intilliggande partier har fast yta eller fast mark på ringa djup.

Med hänsyn till undersökningens resultat anses det lämpligt, att inom norra delen av området utföra källarförsedda villor, vilka utan extra grundläggningskostnader kunna erhålla fast undergrund. Områden för hyreshus ha lagts ut huvudsak inom pinnmoområdet.

Vatten och avlopp:

Oavsett områdets utnyttjande kommer att genom det samma byggas en för samhället i övrigt nödvändig avloppsledning, vilken sträckning m m anges på särskild karta. För ledningarnas utförande finnes fullständigt förslag upprättat. Arbetet avses igångsättas under år 1964.

Förutsättningar:

Ånge köping har för närvarande en folkmängd av c:a 4.000 personer. Det totala lägenhetsbeståndet utgöres av c:a 1.430 lägenheter, varav 730 i hyreshus. Enligt den utredning, som kommunalnämnden redovisar till Kungl Bostadsstyrelsen synes för åren 1963, 1964 och 1965 finnas ett lägenhetsbehov av c:a 63, 60 och 50 lägenheter. En mera långtgående utredning om bostadsbehovet pågår för närvarande.

Med hänsyn till ovanstående samt lämnad uppgift om att under senaste år ett bostadstillskott av c:a 60.-70 lägenheter per år tillförts samhället, synes ingen större felbedömning av läget göras, om man för kommande 5-årsperiod antar, att antalet efterfrågade lägenheter kommer att uppgå till minst 300. Härtill kommer det extra behov som bl a kan komma att uppstå i och med att vissa fastigheter i centrala delen bliva saneringsmogna.

Samhällets sysselsättningskaraktär gör det troligt antaga, att hyreslägenheterna under lång tid framåt kommer att ha större procentuell del i totala antalet lägenheter än genomsnittssamhället.

Inom de områden, som i generalplanen upptagits såsom lämpliga för hyreshusbebyggelse, ha resp fastigheters nuvärden undersökts för att en bedömning av eventuella saneringskostnader skall kunna göras.

Undersökningen visar att exploateringskostnaden för områden med stg-nummer 457 - 507 kommer att stiga till minst 50:-/kvm tomtmark. För område med st-nummer 690 - 702 blir motsvarande kostnader c:a 110:-/kvm tomtmark. Vid en förutsatt exploateringsgrad av högst 0.5 skulle kostnaden per kvm ly inom de två nämnda områdena bliva c:a 100 resp 220:-, vilket i dagens läge måste anses vara en för stor kostnadsbelastning för att hyresnivån skall kunna hållas inom för samhället lämplig nivå.

Bedömning:

Med hänsyn till ovanstående har situationen bedömts vara sådan, att samhället måste anskaffa annan tomtmark för bl a hyreshus och att denna bör sökas inom centralt beläget område, utan att detta belastas av alltför stora saneringskostnader.

Rundspårsområdet har ett centralt läge både vad avser avstånd till affärscentrum och mera betydande trafikleder.

Markbeskaffenheten är till alla delar icke idealisk, men har förutsättningarna ur ekonomisk synpunkt dock bedömts vara sådana, att området kan utbyggas. För utbyggnaden talar även det faktum, att man därigenom kan skapa ekonomisk förutsättning för en sanering av befintliga myrområden, vilka i annat fall under lång tid torde få ligga orörda.

Planförslaget:

Allmänt:

Rundspårsområdet har uppdelats i ett villa- och ett hyreshusområde. Det förra, som ger plats för ett 25-tal nya tomter, ligger i direkt anslutning till redan utbyggda villakvarter, och skiljes från hyreshusområdet med ett brett parkbälte.

Hyreshusområdet har placerats i anslutning till pinnmoåsen, vilken avses utplaneras över närliggande myrpartier. Hyreshusen som ha grupperats kring en för dessas behov avsedd park, ha föreslagits i två resp tre våningar med en högsta höjd angiven för att säkerställa en lämplig horisontlinje. Detta kan medföra, att byggnaderna i vissa fall komma att få delvis inredda souterrängvåningar.

Trafik,
parkering:

Från anslutande huvudgata har området gjorts tillgängligt via två infarter och har lokalgatorna inom hyreshusområdet lagts så, att genomgångstrafik icke skall kunna ske. För de behov, som uppkomma på grund av olycksfall, vid flyttningar m m avses inom hyreshusområdet på tomtmark utföras mindre vägar, vilka dock normalt skola vara avstängda för motortrafik. Vägar och biluppställningsplatser ha planerats så, att gångavståndet till resp byggnader icke i något fall behöver överstiga 150 meter. Vägbredden har genomgående föreslagits till 10 meter, varvid förutsättes att slänt vid behov får utföras på anslutande mark.

Antalet parkeringsplatser har beräknats till 300, där erforderlig yta framräknats med 28 kvm per plats. Med G betecknade områden avses dels användas som biluppställningsplatser, dels för framtida garagebyggnader.

Exploatering:

Inom villaområdet inrymmer ett 25-tal tomter. Hyreshusområdet medger en total utbyggnad med c:a 15.500 kvm ly, vilket kan motsvara c:a 200 lägenheter med en genomsnittsyta av 60 kvm och 100 lägenheter med 35 kvm yta. Husbredden beräknas till 11,5 meter. Exploateringstalet (räknat inom hyreshusområdet med omkringbyggd mark medtagen) är c:a 0.29. Räknas enbart byggnadskvarter för hyreshus, blir motsvarande tal c:a 0.33. Byggnaderna ha förlagts så, att den genomsnittliga ljuskvoten i öster- och västerlägen skall bli fördelaktig och ge möjligheter till variationslösningar. Avsikten med förläggningen har även varit att skapa ett visst synsamband mellan de olika parkområdena. Utbyggnaden beräknas ske i etapper.

Särskilda byggnadskvarter:

Inom denna del av köpingen har tidigare på annan plats utlagts område för lågstadieskola. Genom de förändringar i lägenhetsbeståndet som uppkommer genom planförslaget, får det med hänsyn till närliggande bebyggelsetäthet anses motiverat, att flytta lågstadieskolan till hyreshusområdets närhet. Förslaget har därför reserverat mark för ändamålet i anslutning till parkområdet. Två byggnadskvarter ha utlagts med rätt att bebyggas för småindustriändamål.

Vatten- och avloppsledningar:

För området har gemensamma vatten- och avloppsledningar projekterats och förslaget färdigställt.

Samråd:

Under projekteringstiden har samråd skett med byggnadsnämnd, kommunalnämnd, markägare, länsarkitekt, länsingenjör och vägförvaltning. Länsantikvarien har tillställts förslaget för yttrande.

Östersund i april 1963

INGENJÖRSFIRMAN ORRJE & CO AB

T Klarén

Till förslaget hör:

1. Stadsplanebestämmelser
2. Stadsplanebeskrivning
3. Plankarta
4. Sektionsritningar visande befintliga och kommande hyreshusens läge
5. Vatten- och avloppsförslag
6. Redovisning av markundersökning

Fotostatkopians överens-
stämmelse med originalet
be styrkes
På tjänstens vägnar

E. Orrje