

2.

ÅNGE, KV ASPEN-BJÖRKEN
(Stg 299, 314, 317 m fl)
ÅNGE KOMMUN, VÄSTERNORRLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL STADSPLAN
(Ändring)

Upprättat 1984-06-20

Tillhör plankarta som kompletterats redaktionellt 1984-08-20

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bgr betecknat område får användas endast som gemensamt grönområde för angränsande bostäder.
- c) Med Bt betecknat område får användas endast som gemensamt trafikområde för angränsande bostäder.
- d) Med Btp betecknat område får användas endast som gemensamt trafik- och parkeringsområde för angränsande bostäder.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2 MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST 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 sophus. Där ej annat anges får endast byggnader i en våning uppföras.

3 mom På med p betecknat område får parkeringsdäck i högst två plan uppföras.

§ 3 BYGGNADS LÄGE

Med B betecknat område skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration. Där så prövas vara förenligt med ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret får dock byggnaderna placeras på annat sätt.

§ 4 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

§ 5 BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

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

2 mom Byggnadshöjd

På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

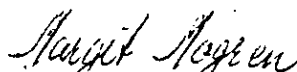
§ 6 UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

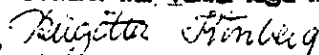

Erik Vagn Christensen
Ark SAR


Hans Gillgren
Ark SAR

Antaget av Ange kommunfullmäktige 1984-12-17, § 136 betygat:


Margit Mogren
Vik Kommunsekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1985-10-24
i ärende 11. 052-747-85
Beslutet har vunnit laga kraft.


2260 - 735/1024-1

ÅNGE, KV ASPEN-BJÖRKEN
(Stg 299, 314, 317 m fl)
ÅNGE KOMMUN, VÄSTERNORRLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL STADSPLAN (Ändring)

Upprättat 1984-06-20

Tillhör plankarta som kompletterats redaktionellt 1984-08-20

BESKRIVNING

Handlingar

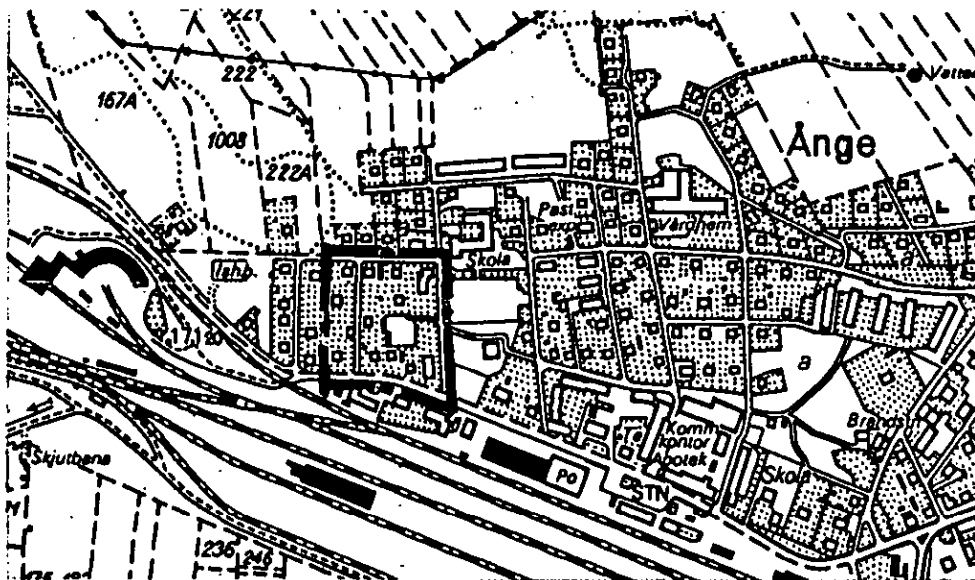
Planförslaget består av:

- denna beskrivning
- bestämmelser
- plankarta
- illustrationsplan

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Ånge tätort, strax väster om centrum.



Planområdet omfattar hela kvarteret Björken och halva kvarteret Aspen. Området avgränsas av Furumovägen i norr, Västra Skolgatan i öster och Järnvägsgatan i söder. I väster har plangränsen lagts i befintliga fastighetsgränser mitt i kvarteret. Motivet bakom denna avgränsning är att bebyggelsen i västra delen av kv Aspen är av yngre datum och ej mogen för sanering.

Areal

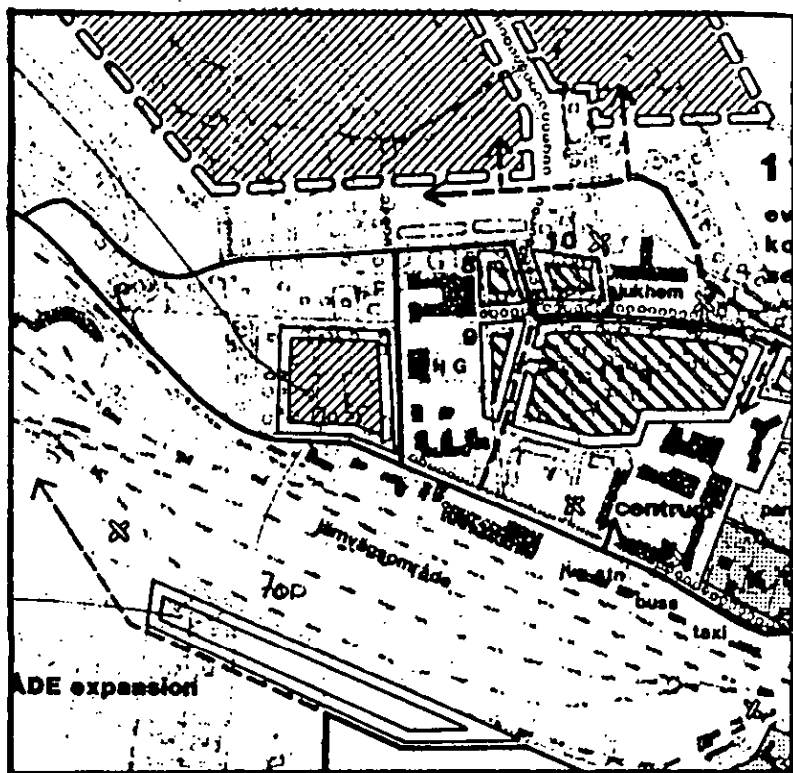
Planområdets areal är 2,05 ha. Hela området är tidigare planlagt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**Allmänt**

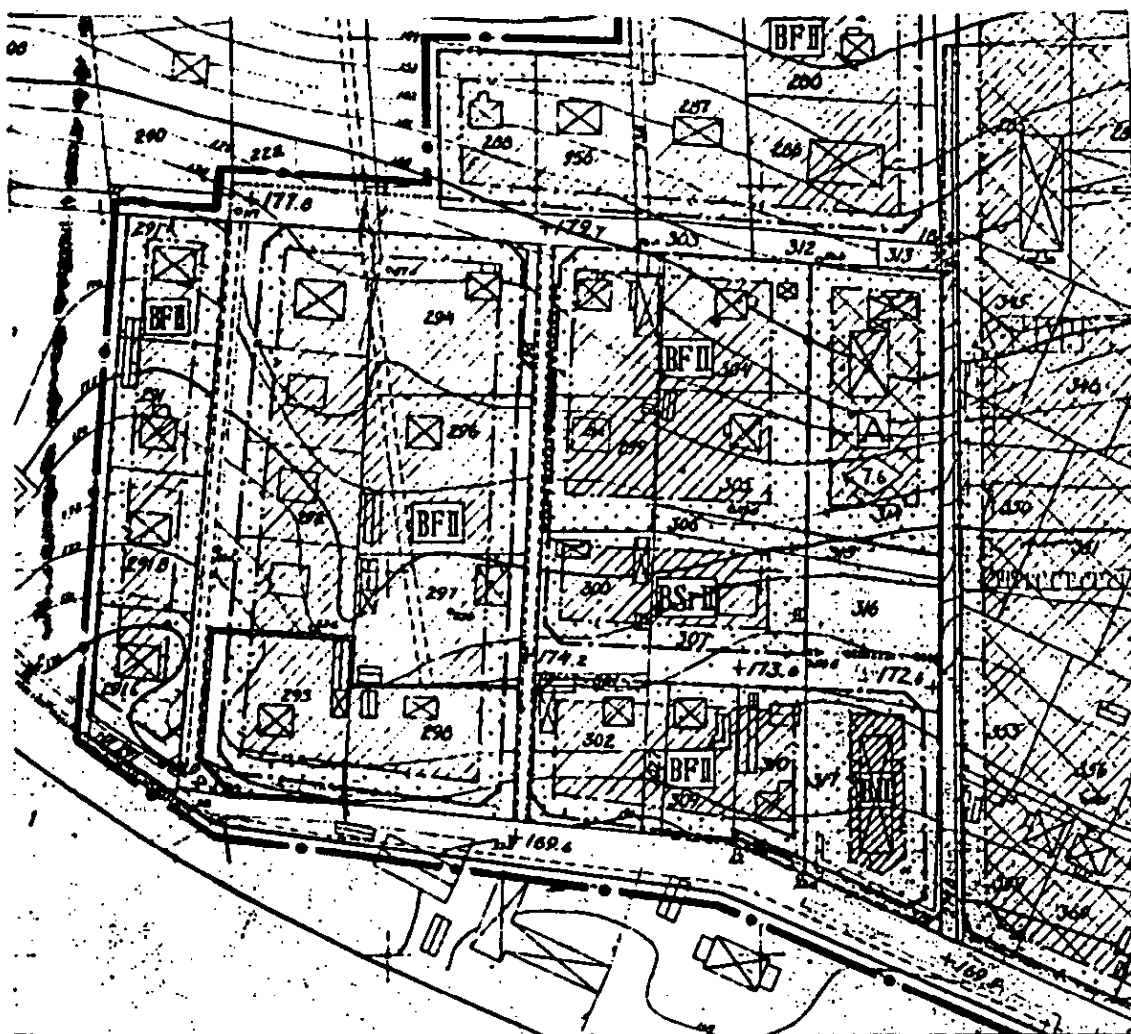
Planändringen är föranledd av kommunala beslut att ersätta saneringsmogen äldre villabebyggelse med flerbostadshus i lämpliga centrala lägen i Ånge tätort. Kvarteret har sen flera år tillbaka avsatts för tätare bostadsbyggande i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen. Under 1983 genomfördes en inbjuden tävling mellan Riksbyggen och HSB om områdets utformning, där Riksbyggens förslag vann. Planutformningen baserar sig på en bearbetning av detta förslag.

Befintliga planerOmrådesplan

I ett skissförslag till områdesplan för Ånge tätort (K-Konsult 1983-06-15) redovisas området för bostadsändamål med 150 lägenheter. Västra Skolgatan är redovisad som en del av befintligt huvudvägnät.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1964-03-06. Planområdet gränsar till två senare planer, fastställda 1976-02-22 (i nordvästra delen) och 1982-09-30 (i sydöstra delen).



Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogrammet

I gällande bostadsförsörjningsprogram 1984-88 är en första etapp av planområdet på 70 lgh redovisad med byggstart 1984.

Program för planområdet

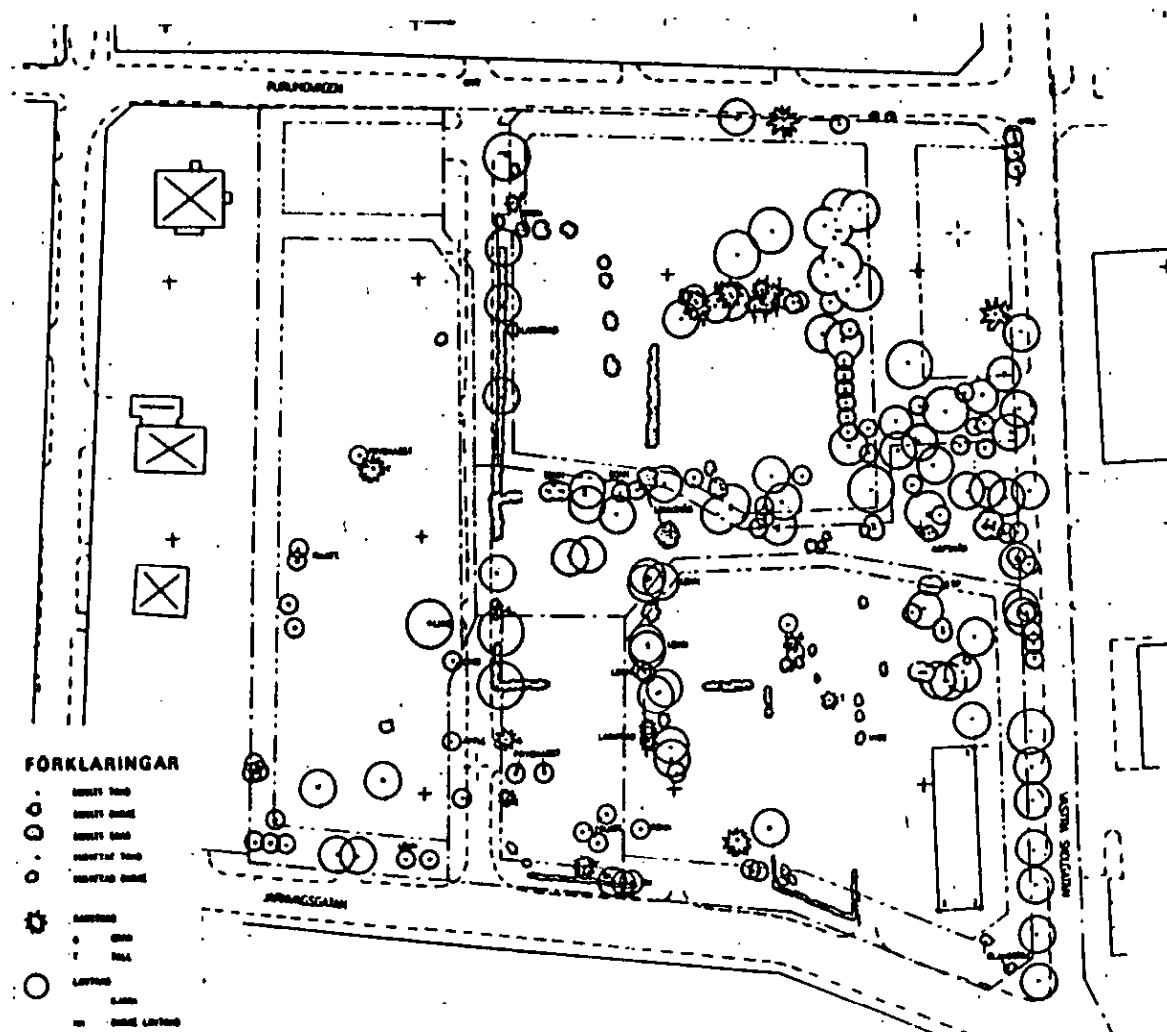
Något särskilt planprogram har ej utarbetats. I programmet för den tidigare nämnda tävlingen gällde följande:

- 150-200 lägenheter uppförs i tre etapper
- lägenhetsfördelning

1 ROK	10%
2 ROK	50%
3 ROK	30%
4 ROK	10%
- Ett daghem för 15 barn ska inrymmas i första etappen
- Hela området ska innehålla 50% hyresrättslägenheter och 50% bostadsrättslägenheter.

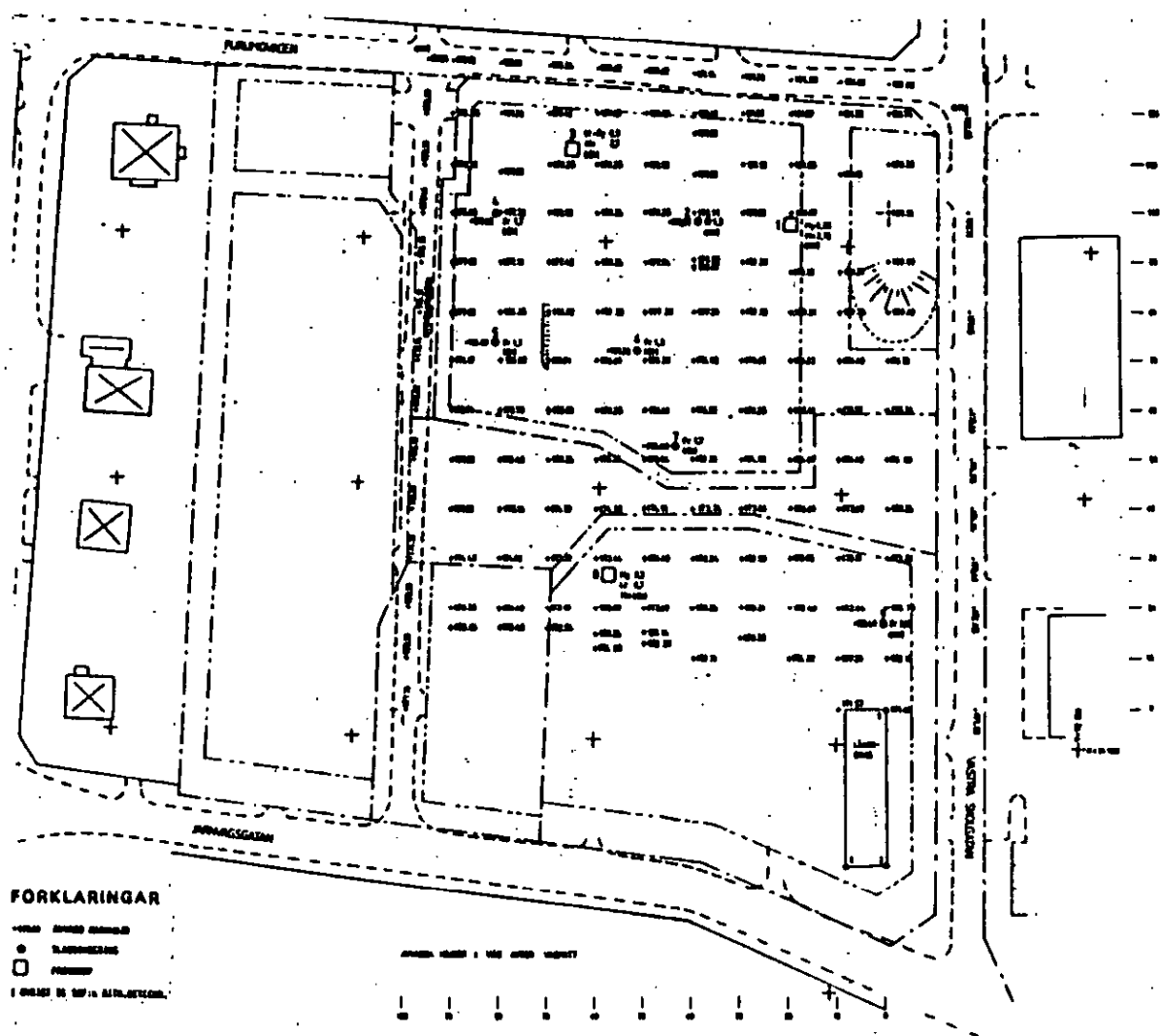
Terräng och vegetation

Planområdet sluttar åt söder. Nivån vid Furumovägen är ca +180,5 och vid Järnväggsgatan +169,5. Genomsnittlig lutning är ca 7%. Större delen av området är tomtmark med lövträd och buskar och några större tallar. I östra delen finns en dunge med björkar och längs Västra Skolgatan står en rad stora björkar.



Grundförhållanden

Markens beskaffenhet har undersökts genom en översiktlig geoteknisk undersökning. Tre provpropar har grävts och slagsondering har utförts i några punkter. Marken består av blockig siltig morän med ett skikt av lera i områdets nedre del.



Bebyggelse

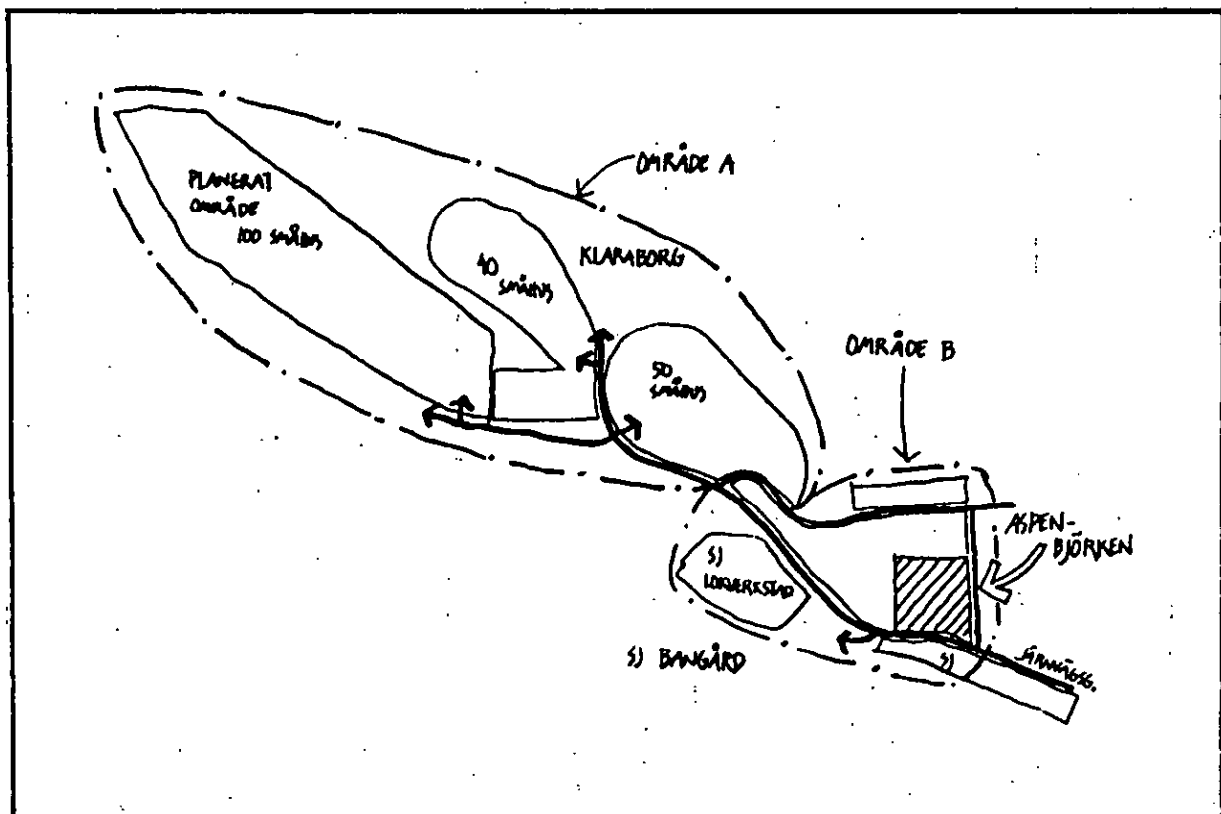
Området har varit bebyggt med äldre en och två-familjshus på relativt stora tomter. I kvarterets sydöstra hörn finns ett flerbostadshus från 1940-talet. I områdets nordöstra del är husen rivna, längs Järnvägsgränd och väster om Nybyggarvägen finns bebyggelsen kvar.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga byggnadsminnen eller fornlämningar.

Vägar och trafik

Området trafikmatas främst från Järnvägsgränd som fungerar som matargata för västra delen av Ånge norr om bangården. Västra Skolgatan och Furuvägen har mer karaktär av lokalgator. Räkning av trafikmängder har ej utförts. För att uppskatta trafikmängden på Järnvägsgränd har följande beräkning gjorts:



Område A innehåller fullt utbyggt ca 200 småhus. Med 2,3 invånare per hus och 1,0 bilturer per inv. fås 460 bilturer/dag. 1,0 bilturer/invånare och dag är undersökningsresultat från bl a Umeå och Östersund. Enligt dessa undersökningar fördelar sig resornas ändamål på följande sätt:

Arbetsresor	40%
Inköps/serviceresor	30%
Fritidsresor	15%
Annan bostad	15%

För dessa olika ändamål bedöms följande andel välja vägen förbi Kv Aspen-Björken (på Järnvägs-gatan).

Arbetsresor	90%
Inköps/serviceresor	80%
Fritidsresor	50%
Annan bostad	80%

Sammantaget ger dessa förutsättningar 365 bilturer per dag genererat av område A.

Område B alstrar trafik på det aktuella avsnittet av Järnvägsgatan dels genom 70 p-platser inom kvarteret som nås från Järnvägsgatan, dels genom ytterligare ca 15 hus som nås via Järnvägsgatan och dels av SJ:s lokverkstad. Med ovanstående förutsättningar alstrar område B 150 bilturer per dag, den tunga trafiken oräknad.

Sammanlagt ger detta 515 bilturer/dag vilket motsvarar 1030 fordon/dygn. Om andelen tung trafik antas vara 7%, med tanke på SJ:s verkstad, ger detta ca 70 tunga fordon per dygn.

Den sammanlagda beräknade trafikmängden kan då sättas till

1100 fordon/dygn, 7% tunga fordon

Ledningssystem

Kommunala va- och fjärrvärmeledningar finns i Västra Skolgatan. Kapaciteten är tillräcklig för 200 lgh.

Markägförhållanden

Merparten av marken inom planområdet är i kommunens ägo. I västra delen, i kv Aspen, är flera fastigheter i enskild ägo.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planförslaget innebär att området får bebyggas med flerbostadshus, ca 190 lägenheter i tre grupper tillika fristående utbyggnadsetapper. Som högst tillåts fyra våningshus. Centralt i området avsätts ett område för gemensam kvarterslekplats. I områdets östra del sparas en björkdunge. Parkering löses genom två parkeringsdäck i 2 plan och en markparkering. Planförslaget innebär att Nybyggavägen försvinner när området är fullt utbyggt.

Bostäder

Planförslaget medger en total våningsyta på 19 900 m² vilket motsvarar ca 190 lägenheter. Planområdet är indelat i tre "tomter" som också är utbyggnadsetapper. Byggrätten fördelar sig på följande sätt:

Ettap I (nordöstra tomten)	7200	m ² vy
ca	69 ¹⁾	lgh
II (sydöstra tomten)	6200	m ² vy
ca	60	lgh
III (västra tomten)	6500 ²⁾	m ² vy
ca	56	lgh

- 1) 2 lgh är förskola 2) 400 m² hänför sig till garage i etapp 3

Byggnaderna skall placeras i huvudsak enligt den illustration som redovisas på plankartan. Som alternativ redovisas även en byggnad med inglasad gård i den tredje etappen.

Flerbostadshusen enligt illustrationen är av två slag. Vinkelhusen är skakknuthus som sammanbinds med loftgångshus. I varje knuthus finns trapphus med hiss. Knuthusen är tre eller fyra våningar höga, loftgångshusen är två till tre våningar. I etapp I och II finns även tvåvåningshus med egna entréer i markplanet.

I västra delen av etapp I nyttjas två lägenheter på bottenvåningen till en förskola för 15 barn.

Lägenhetsfördelningen i hela området är följande:

1 RKV	10%	19
2 ROK	51%	94
3 ROK	28%	51
4 ROK	11%	21
		185 lgh

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. För att täcka behovet av skyddsrumspplatser måste 240 platser byggas, varav 120 i första utbyggnads-etappen. Skyddsrummen inryms i bostadshusens källarvåningar.

Friytor

I de två första etapperna samlas byggnaderna runt en gemensam gård med utrymmen för närlek. I den tredje etappen finns närlekplats i anslutning till de två byggnadernas entréer. Centralt i området finns en mindre kvarterslekplats, som även avses nyttjas av förskolan, samt ett bevarat skogsparti. Den disponibla friytan enligt illustrationen är ca 95 m² per 100 m² våningsyta. Enligt Planverkets råd i Bostadens grannskap bör friytan vara 100 m² per 100 m² vy. Ovannämnda friyta får anses fullt godtagbar med tanke på att det rör sig om ett saneringsområde i tätortskärnan.

Vägar och trafik

Befintligt gatunät nyttjas, dock försvinner Nybyggargvägen helt. Utfarter från kvarteret sker från till 5 punkter, två mot Furumovägen, en mot Västra Skolgatan och två mot Järnvägsgatan. Västra Skolgatans lutning justeras så att ett vilplan ordnas vid utfarten från etapp I.

Parkering

Parkering sker helt inom kvarteret. För att avgöra vilket behov av p-platser som föreligger har följande utredning gjorts.

Dagsläget

Bilnehavet i Ånge tätort norr om bangården (statistikområde 104120) är följande enligt SCB:s Bilpak:

Personbilar registrerade på fysiska ägare
1982-12-31

I trafik	818
Totalt	982

Då siffrorna avser årsskiften och åtskilliga fordon avställs över vintern, bör totalsiffran användas.

Enligt FOB 80 är antalet boende och lägenheter följande:

Boende	2330
Antal lgh	
småhus	382 = 34%
flerbost.hus	<u>741</u> = 66%
Totalt	1123

Bil innehavet är då 420 bilar/1000 boende eller 0,87 bilar/lgh i genomsnitt. Om ett högre bilinnehav antas i småhusbeståndet = 1,2 bilar per lgh blir innehavet i flerbostadshusen 0,71.

Prognos för 1990

Folkmängden inom Ånge norra antas öka något (bl a p g a utbyggnad i kv Aspen-Björken) till 2500 boende.

De prognoser Vägverket gjort om bilinnehavets utveckling visar en ökning i hela riket på 8,5% mellan 1980 och 1990. För återstoden av 80-talet innebär det en ökning på 7%. Då Ånge redan har en relativt hög biltäthet är det ej rimligt att räkna med en högre ökning än till 430 bilar per 1000 boende (=2,5%). Detta ger med 2500 boende i Ånge norra 1075 bilar år 1990.

Lägenhetsantalet antas öka med 100 lgh varav 30 i småhus och en avgång på 15 lgh till

Småhus	408 lgh
Flerbost.hus	<u>800 lgh</u>
	1208 lgh

Genomsnittligt bilinnehav ökar då något till 0,89 bilar/lgh. Om det som tidigare förutsatts att bilinnehavet är högre i småhusbeståndet, 1,2 bilar/lgh blir bilinnehavet i flerbostadshusen 0,73 bilar/lgh.

Småhus	408 lgh x 1,2	=	490
Flerbost.hus	<u>800 lgh x 0,73</u>	=	<u>585</u>
Totalt	1208 lgh x 0,89	=	1075

P-norm

En lämplig norm för parkering vid flerbostadshus bör baseras på ett bilinnehav på 0,75 bilar/lgh. För besöksparkering bör ordnas 0,10 bilplatser per lägenhet. Totalt bör planeringen innebära att utrymme för 0,85 bilplatser per lägenhet reserveras.

I planförslaget tillgodoses detta genom två parkeringsdäck i två plan samt en markparkering.

Angöring

Angöring sker dels vid infarterna till parkeringsplatserna, dels i form av en angöringsficka längs Furumovägen och längs Västra Skolgatan.

Trafikbuller

Med utgångspunkt från den tidigare beräknade trafikmängden på Järnvägs-gatan har trafikbullret beräknats enligt följande:

Hastighet 50 km/h
Fordonsmängd 110 fordon/dygn
Lastbilsandel 7%

Detta ger enligt Planverkets rapport 48 ett utgångsvärde på 56 dB(A) 10 m från vägmitt. För att hålla nivån 55 dB(A) krävs ca 13 m från vägmitt eller 7 m från gatuområdesgränsen/kvartersgränsen. Om tillskott av reflexion mot fasad vid t ex uteplatser beräknas till +3 dB(A) krävs ett avstånd på ca 20 m från kvartersgräns. Då detta ej är möjligt att tillämpa krävs att någon form av bulleravskärmning eller dämpning ordnas vid uteplatser närmare Järnvägs-gatan än 20 m. En markering om detta har gjorts på plankartan.

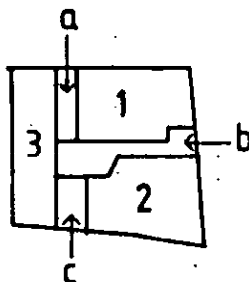
Teknisk försörjning

Planområdet försörjs med vatten, avlopp och fjärrvärme genom befintliga ledningar i omgivande gator. Avfallshanteringen sker med sophus vid parkeringsplatserna.

PLANGENOMFÖRANDE

Planområdet byggs ut i tre etapper. Varje etapp utgör en egen tomt, där etapp 1 genomförs av den kommunala bostadsstiftelsen som hyresrättslägenheter.

För olika gemensamma anordningar bildas de tre fastigheterna a, b och c som gemensamhetsanläggningar. a är gemensam trafikyta för tomt 1 och 3, b är gemensamt grönområde för tomt 1, 2 och 3. c är gemensamt område för parkeringsdäck och angöring för tomt 2 och 3.



Då genomförandet av etapp 2 och 3 knappast är aktuellt förrän om några år och då delar av marken inom dessa tomter är i privat ägo, måste tomt 2 och 3 och gemensamhetsanläggningarna a och c bildas senare i samband med utbyggnaden. Vid utbyggnaden av tomt 1 bildas tomt b, eventuellt bildas också gemensamhetsanläggningen. Denna måste dock ombildas när etapp 2 och 3 byggs ut, då andelstalen skall fördelas på alla tre tomterna.

Vid utbyggnad av tomt 1 bibehålles Nybyggarvägen. När tomt 2 byggs stängs dock gatan av i nedre delen för att helt försvinna när tomt 3 bebyggs.

SAMRÅD

Ett skissförslag, daterat 1984-04-11 har varit utsänt på samrådsremiss 1984-04-12--05-07. Vid samrådet har följande yttranden inkommit:

1. Fritidsnämnden

Ingen erinran.

2. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Ingen erinran. Hälsovårdschefen påpekar i yttrande att med tanke på broms- och växlingsljud från järnvägen bör sovrummen läggas åt norr.

3. Socialnämnden

Anser det olämpligt att exploatera området så kraftigt. Vill att platser för gemenskap ordnas, t ex grillhörnor. Nämnden har vidare synpunkter på förskolans placering och utformning.

4. Tekniska avdelningen

Föreslår att angöringsfickorna utgår, då det är en lösning som försvårar gatudriften.

5. Televerket

Ingen erinran.

6. SJ

Ingen erinran.

7. Ånge elverk

Önskar ett Es-område intill p-däcket för ev framtida behov.

8. Länsstyrelsen

Efterlyser beskrivning av skyddsrumsförslagens lösning. Vill att de hus som rives dokumenteras först. Har detaljsynpunkter på förslagen profiländring av Västra Skolgatan.

9. Theodor S Perssons db

Vill att kommunen löser stg 312 och 313 som ligger i Furumovägen.

Ovannämnda synpunkter har hanterats på följande sätt:

Pkt 2. Hälsovårdschefens yttrande har översänts till husprojektören för kännedom

Pkt 3. Efter diskussioner inom byggnadsnämnden och kommunstyrelsen har exploateringsnivån lagts på 150-200 lgh. Exploateringsekonomin med bl a höga marklösenkostnader har bedömts kräva denna exploateringsnivå.

Förskolans placering och förekomsten av gemensamhetsplatser vid bostadshusen regleras ej i planen. Yttrandet har översänts till Stiftelsen och projektören för ev åtgärd.

Pkt 4. Angöringsfickorna längs Furumovägen och Västra Skolgatan behövs för att angöring ska kunna ske till två portiker. Fickorna ligger på kvartersmark och bekostas och drivs av exploatören. Om fickorna slopas finns risk för parkering på gatan vilket är en sämre lösning. Möjligheten till angöringsfickor föreslås därför bibehållas. Särskilt samråd har ägt rum med tekniska avdelningen i denna fråga.

Pkt 7. Es-område har lagts in enligt begäran.

Pkt 8. Beskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om Skyddsrum. Höjderna kring anslutningen till Västra Skolgatan har kompletterats efter samråd med Vägförvaltningen och tekniska avdelningen.

Pkt 9. Synpunkterna gäller inlösen av gatumark i redan fastställd plan. Brevet har vidarebefordrats till Kommunstyrelsen för åtgärd.

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län beslut 1985-10-24

i ärende 11. 082-797-85

Beslutet har vunnit laga kraft.

Helena Rönberg
2260 - 785/1024-1

Antaget av Ange kommunfullmäktige 1984-12-17, § 136
betygar:

Margit Mogren
Margit Mogren
Vik kommunsekreterare

Erik Vagn Christensen
Erik Vagn Christensen
Ark SAR

Hans Gillgren
Hans Gillgren
Ark SAR