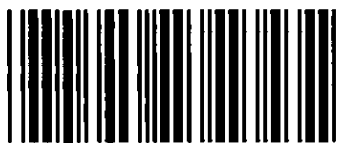


0 50 m

Skala 1:1000

2024-08-22



Akt nr:
23 - FOR - 1486

AU\$23-FOR-1486

FORS 1486

Bispgårdens tätort
i Fors, Ragunda kommun
och Jämtlands län.

Ändring av byggnadsplan.
Länsstyrelsens beslut 1980-09-01.

Akten innehåller 23 numrerade sidor
och / karta.

Förslag till ändring av byggnadsplan för Bispgården (Oppåsen 1:23, Åsen 1:26 m fl) i Fors, Ragunda kommun

Ragunda kommunfullmäktige har enligt bestämmelserna i 108 § byggnadslagen överlämnat ovannämnda byggnadsplaneförslag för fastställelseprövning.

Byggnadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 19 februari 1979 av stadsarkitekt Ulf Alexandersson och planingenjör Mats Höglund, Hammarstrand. Förslaget har reviderats den 7 maj och den 3 september 1979 av Alexandersson och Höglund.

Under utställningstiden har anmärkningar mot förslaget inkommit från

- Nils Theo och Gudrun Halvarsson, Åsen 1:52 och Oppåsen 1:193 angående förbindelseväg mellan nuvarande och framtida riksväg 87, befarade trafikstörningar samt framställning om flyttning av en lada.
- Bertil Jonsson, delägare i Åsen 1:26 angående förbindelseväg mellan olika avskurna brukningsdelar
- Edit Eliasson, bosatt inom Bispgårdens registerområde, angående planförslagets rubriksättning
- Statens vägverk, vägförvaltningen i länet som yrkar ytterligare utrymme för vägområdet i planens sydöstra del
- AB Ånge Elverk som framställer önskemål om ett Es-område för transformatorbänk inom Oppåsen 1:77 samt förbehåll om viss ekonomisk ersättning för framtida ändringar av högspänningsledningar.

Sedan planförslaget reviderats den 7 maj och 3 september 1979 kvarstår anmärkningar mot detsamma från Nils Theo och Gudrun Halvarsson, Bertil Jonsson, Edit Eliasson och från AB Ånge Elverk angående det ekonomiska förbehållet.

Stadsarkitekten har bemött kvarstående anmärkningar i en skrivelse till byggnadsnämnden. Nämnden har överlämnat förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

spcbl

Lauter, enh.

Kommunfullmäktige har antagit planförslaget den 1 oktober 1979. Kommunfullmäktiges beslut får anses innebära att fullmäktige jämväl avvisat kvarstående anmärkningar även om detta inte direkt framgår av beslutet.

Halvarssons, Bertil Jonsson och Edit Eliasson har lämnats tillfälle att yttra sig över vad kommunen anfört vid ärendets beredning inom kommunen men har inte använt sig härav.

Ragunda kommun har i skrivelse till länsstyrelsen den 3 juli 1980 avvisat AB Ånge Elverks ekonomiska förbehåll angående högspänningsledningarna. Eventuella ersättningar får provas från fall till fall.

Länsstyrelsen anför följande.

Vid genomförande av planförslaget d v s då delarna inom planen avskiljes från Åsen 1:26 får säljaren förbehålla sig erforderlig vägrätt. Planen anvisar en kommunikation mellan fastighetsdelarna vid Ta-området och illustrerad vägmark i planens nordvästra del. Jonssons synpunkter har således beaktats i planen och anmärkningen utgör därför inte hinder mot fastställelse av förslaget.

AB Ånge Elverks förbehåll angående ersättning för eventuella ändringar av högspänningsledningar avgöres inte i samband med fastställelse av planförslaget utan regleras i annat sammanhang.

På de grunder som anförts av kommunen utgör Nils Theo och Gudrun Halvarssons samt Edit Eliassons anmärkningar inte hinder mot fastställelse av förslaget.

Länsstyrelsen fastställer enligt 108 § byggnadslagen förslaget till ändring av byggnadsplanen.

./. Besvär till bostadsdepartementet, se bilaga.

I detta beslut har, förutom undertecknade, även deltagit t f förste länsassessor Leif Andersson, biträdande överlantmätare Carl-Gustaf Jönsson, t f länsantikvarie Jan Raihle, byrådirektör Ragnar Lindström och förste byråinspektör Olof Ternström.

N.O. Rinnö
byrådirektör

Ingvor Hansson
byråsekreterare

/MO

Bestyrkes:

Margareta Olsson

Fastställt genom länsstyrelsens
beslut denna dag, betygar.

Östersund 19.....1980

Lugné Hansson

BISPGÅRDEN
OPPÅSEN 1:23, ÅSEN 1:26 m fl

Ragunda kommun
Jämtlands län

Förslag till ändring av byggnadsplan

B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a. Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c. Med Bk betecknat område får användas endast för bostadskomplement, t ex tvättstuga, förenings- och hobbylokaler.
- d. Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.
- e. Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområden

- a. Med Ta betecknat område får användas endast för vägtrafik och därmed samhörigt ändamål.
- b. Med Tp betecknat område får endast användas för parkeringsändamål.
- c. 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 inte bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR
ALLMÄN TRAFIK, FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR OCH FÖR
ANORDNANDE AV BULLERSKYDD

- 1 mom Med z betecknad del av trafikområde skall hållas tillgänglig för gångtunnel under vägplanet.
- 2 mom Inom med x betecknad del av byggnadsmark får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- 3 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 4 mom Med linjeskraffering betecknad mark skall hållas tillgänglig för anordningar till skydd mot trafikbuller.

4 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- 2 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

5 § BYGGNADS LÄGE

Med B betecknat område skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 900 kvadratmeter.
- 2 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

§ 7 EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 180 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 30 kvadratmeter.
- 3 mom Av tomtplats som omfattar med Bk betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.
- 4 mom Av tomtplats som omfattar med Gt och Jm betecknat område får högst en femtedel bebyggas.
- 5 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

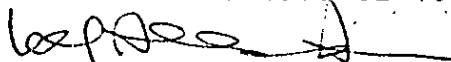
§ 8 BYGGNADS UTFORMNING

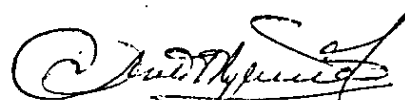
- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,4 m respektive 7,6 m och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

§ 9 UTFARTSFÖRBUD

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

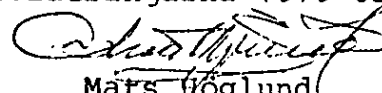
Hammarstrand 1979-02-19


Ulf Alexandersson
stadsarkitekt



Mats Höglund
planingenjör

Planbestämmelserna berörs ej av revideringarna 1979-05-07 och 1979-09-03.


Ulf Alexandersson
stadsarkitekt


Mats Höglund
planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Ragunda kommun beslut 1979-10-01, § 135, betyggar


Kurt Backman

13
Fastställt genom länsstyrelsens
beslut denna dag, bebygg.

Östersund ... 1980

Tugne Hansen

BISPGÅRDEN

OPPÅSEN 1:23, ÅSEN 1:26 m fl

Ragunda kommun
Jämtlands län

Förslag till ändring av byggnadsplan

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i ett blad, bestämmelser, denna beskrivning, samrådsredogörelse, grundkarta, fastighetsförteckning, illustrationsplan och översiktlig geoteknisk undersökning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i tätorten Bispgårdens sydöstra del och omfattar tidigare byggnadsplanerat område. Gränser mot ej planerat område överensstämmer med fastställda planer. Nordöstra gränsen utgörs av nuvarande riksväg 87, norra gränsen utgörs av ett ravinsområde mellan de två registerenheter Oppåsen och Åsen, sydvästra gränsen, föreslagna sträckning av ny förbifart för riksväg 87 samt södra gränsen en mindre ravin. Avgränsning har bestämts av de revideringar som fordras med de förändrade förutsättningarna.

Areal

Planområdet omfattar totalt ca 13,7 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplaner

För planområdets västra delar gäller byggnadsplaner fastställda 560127 och 660217 enligt vilka de friliggande enfamiljshusen byggts ut. Fastighetsindelningen avviker för Åsen 1:97. I östra delen av planområdet gäller byggnadsplaner fastställda 690903 och 710202 för bl a bostads- och småindustriändamål.

Norr om riksväg 87 gäller planer, fastställda 721215 för industriändamål och 750305 med ett mindre område för allmänt ändamål och en enfamiljsbyggnad.

Kommunala
ställnings-
taganden

Planrevideringen har aktualiserats av önskemål att uppföra ett servicehus inom delar av Åsen 1:26 samt en förändrad disposition av tänkt bostadsområde på Åsen 1:124 m fl. Planändringen av bostadsområdet har föregåtts av alternativa skisser till utnyttjande.

Utnyttjandet av området har höjts till att innehålla ca 90 lägenheter i flerbostadshus och radhus. Genom blandad bebyggelse med skilda upplåtelseformer eftersträvas en mera genomsnittlig befolkningsfördelning.

Övriga beslut

Några mindre avvikelser från gällande plan har tidigare beviljats av byggnadsnämnden. Dessa följs nu upp med planändring.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

Ett mindre antal enfamiljshus har uppförts i områdets norra del och vid nuvarande riksväg 87 finns en bensinstation.

Inom gällande plan har också uppförts ett flerbostadshus med 14 lägenheter samt inom område för allmänna ändamål en mindre idrottshall - Forshallen.

Vägar och
trafik

Riksväg 87 har för närvarande en trafikintensitet på ca 1 500 fordon per dygn. Delar av denna trafik alstras lokalt. Inom bostadsområdet har delar av vägbyggnadsarbetet på den genomgående vägen utförts. Likaså har angöringsvägar från öster till Forshallen anlagts. Föreslagen infart från förbifartsled riksväg 87 har ej genomförts, eftersom förbifarten ej har byggts.

Ledningssystem

Vatten- och avloppsledningar har utförts helt i områdets östra del. I väster finns huvudledningar i anslutning till ravinen vilka leder till tätortens reningsverk.

Grund-
förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts som komplettering till den information som byggnation i området har givit.

Grunden består av sediment, främst silt och sand. I områdets norra centrala del (vid infart till bostadsområdet) finns ytlager av dytorv, vars mäktighet uppgår till 1,0-1,5 m. I detta terrängavsnitt har 0,5-1,5 m fyllning påförts den naturligt lagrade grunden.

17
Fyllning med 2-3 m mäktighet förekommer också i området sydöstra del vid riksväg 87. Fyllningen utgörs huvudsakligen av silt.

Löst lagrad lera och lerig silt finns under dytorven i områdets norra centrala del. Mäktigheten uppgår till 3 å 4 m.

Förekommande jordarter är mycket tjälfarliga. Vid vattenmättnad är jorden lättstörd och övergår i flyttillstånd vid omrörning.

Huvuddelen av området kan exploateras utan att grundförstärkningar behöver vidtas.

I områdets norra, centrala del erfordras urgrävning, alternativt pålning, för byggnader. Grundförstärkning kan här även erfordras för ledningar och kör- ytor.

Inom utfyllda områden bör man räkna med utskiftning av de fyllda massorna under byggnader.

Jämför separat utlåtande.

Markägo- förhållanden

Icke exploaterad mark ägs av kommunen med undantag för Åsen 1:26 och Oppåsen 1:96, vilka kommer att ingå i områden för allmänt ändamål och allmän plats parkmark. Dessutom görs intrång för väg på fastig- heterna Åsen 1:52, Oppåsen 1:93 och 1:246.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att norra delen föreslås till ett sammanhängande område för allmänt ändamål. Detta har blivit möjligt genom att tidigare infart från föreslagen förbifartsled flyttats mot norr.

I bostadsområdet föreslås ett högre utnyttjande och att byggnaderna ordnas så att gårdsbildningar upp- står.

Bebyggelse- områden

I det södra området för bostadsbebyggelse har upp- förts ett flerbostadshus med 14 lägenheter. I om- rådet kan enligt förslaget uppföras blandad be- byggelse, radhus och flerbostadshus. Antalet lägen- heter uppskattas till (beroende av lägenhetsstorlek) ca 70 lägenheter i flerbostadshus och ca 20 i rad- hus. Totalt ca 90 bostäder.

Centralt inom bostadsområdet föreslås ett mindre om- råde som vid utbyggnad av området kan utnyttjas för uppförande av bostadskomplement, innehållande t ex föreningslokaler, hobbyrum, tvättstuga och andra funktioner som kan behövas i bostadsområdet.

Radhusen har förlagts så inom området att de ingår i de gårdsbildningar som föreslagits, men kan avstyckas med egen tomt och gemensamhetsanläggning för garage och uppställningsplatser.

Nordöstra bebyggelsegruppen innehåller fyra friliggande enfamiljshus och på Åsen 1:103 fyra pensionärs-lägenheter i två byggnader. Byggnadsmark enligt gällande byggnadsplan söder om Åsen 1:103 föreslås övergå från bostadsändamål till allmänt ändamål.

Allmänt ändamål

Den norra delen av planområdet föreslås för allmänt ändamål. Utöver redan uppförd idrottshall avses i området uppföras servicehus. Gällande byggnadsplan (660217) anger för nordvästra delen bostäder i två våningar.

Nordost om idrottshallen har anlagts ishockeyplan, som sommartid avses utnyttjas för tennis. Området mellan denna och väg 87 har dåliga grundförhållanden och föreslås ej få bebyggas.

Mellan befintlig bensinstation och infart till bostadsområdet från riksväg 87 föreslås ett mindre område för allmänt ändamål. På denna del uppförs en brandstation. Tidigare plan angav småhusindustri.

Arbetsplatser

Befintlig bensinstation har överförs från småindustri till bensinförsäljning och bilserviceändamål. Utöver denna anläggning innehåller planområdet inga arbetsplatser med undantag för de arbetstillfällen som tillkommer inom föreslaget servicehus.

Vägar och trafik

Trafiksystemet har utformats med riksväg 87 som matarled. Från denna går kortare säckgator in i bebyggelseområdena. Veglängden inom planområdet har förkortats med ca 250 m. Där anläggande av väg påbörjats, utnyttjas dessa delar till genomgående gångväg.

Säckgatorna slutar vid gemensamma parkeringsplatser.

Infart från föreslagen ny riksväg 87 har flyttats ca 250 m mot norr. Förflyttningen har möjliggjort sammanslagning av de allmänna ytorna till ett större område. Påverkan av buller har därvid minskat.

Infartens anslutningshöjd på befintlig riksväg 87 har justerats till avvägd höjd. Tidigare väghöjd har avvikit 80 cm.

Gångtrafik

Mellan föreslagna säckgator i huvudtrafiksystemet föreslås genomgående gångvägar. Med en kompletterande allmän gångväg genom den norra delen av A-området kan en central genomgående gångväg i planområdets

hela längd erhållas. Vid korsning med föreslagen ny infart kan gångvägen alternativt gå upp mellan fastigheterna Åsen 1:52 och Oppåsen 1:193 och därefter längs Villavägen - eller på gångbana längs Nipvägen och därefter upp längs Älvstigen.

En genomgående gångväg på föreslaget sätt skulle innebära att gående kan nå lokalcentrum utan att gå längs riksvägen.

För att erhålla kontakt med omgivande naturområden föreslås gångportar under föreslagen ny riksväg 87 vid Forshallen och vid ravin i områdets södra del.

Trafikbuller

Trafikbuller från den föreslagna riksvägen har uppskattats till ca 70-75 dB(A) ekvivalentnivå (genomsnittsvärde). För att begränsa bullret föreslås anläggande av bullervallar. När bullervallen har förts upp till en höjd så att krönet med cirka en meter bryter siktlinjen från övre våningen, ger den tillfredsställande skydd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Hela planområdet kan anslutas till befintliga ledningar. Norra delen av det allmänna området kan anslutas direkt till huvudledning till reningsverk.

Värme

Det södra bostadsområdet skall anslutas till gemensam uppvärmningsanordning. Huruvida det allmänna området kan anslutas till samma central kommer att utredas.

El

Ett område för transformatorändamål har utlagts i anslutning till en vändplats för bostadsgatan.

PLANGENOMFÖRANDE

Etappindelning

Bostadsområdet kan byggas ut successivt och mindre avvikelser från vad som illustrerats kommer troligen att göras, beroende på nu ej kända förutsättningar t ex önskemål beträffande hustyper och lägenhetsstorlekar.

Som första etapp avses uppföras två flerbostadshus norr om 1978 avslutat flerbostadshus. Beroende på behov av radhus kan radhusen norr därom tillkomma strax därefter. Den första gårdsbildningen skulle då vara komplett.

Därefter uppföres flerbostadshusen som orienterats i nordväst-sydöstlig riktning och radhusen söder om den

centrala parkeringsplatsen. Som sista etapp föreslås radhusen i södra delen samt flerbostadshuset som placerats parallellt med befintligt flerbostadshus.

Etappindelningen illustreras i Bilaga till beskrivningen.

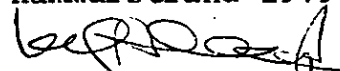
Gemensamhets- anläggningar

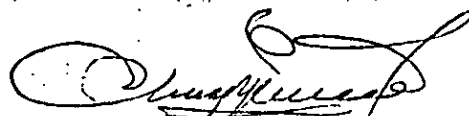
Det föreslagna bostadskomplementet bör lösas som gemensamhetsanläggning för samtliga boende i området.

De föreslagna radhusen förutsättes få garage och uppställningsplats inom anslutande område. Radhusen söder om den centrala parkeringsplatsen förutsättes ha framkörning över den gemensamma parkeringsplatsen (Tp-område).

Vägmarken avslutas med vändplan omedelbart intill parkeringsplatsens norra gräns.

Hammarstrand 1979-02-19


Ulf Alexandersson
stadsarkitekt


Mats Höglund
planingenjör

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats enligt följande:

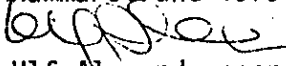
1979-05-07 I enlighet med Vägverkets önskemål har vägområdet för framtida väg 87 breddats i planområdets sydöstra del. Detta i sin tur har medfört att markområdet för bullerskydd korrigerats något.

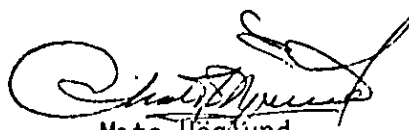
Ett Es-område för en befintlig transformatoriosk har utlagts på fastigheten Oppåsen 1:23 och 1:77 enligt Änge Elverks erinran.

1979-09-03 En redaktionell ändring har utförts beträffande byggnadsytan för två flerfamiljshus där den felaktiga ytan om 500 m² ändrats till 1200 m².

Revideringarna innebär ej någon förändring av planbestämmelserna.

Hammarstrand 1979-09-03


Ulf Alexandersson
stadsarkitekt


Mats Höglund
planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Ragunda kommun beslut 1979-10-01 § 135, betygar


Kurt Backman