

Byggnadsplan för Västansjö-Dals byar

Högsjö kommun

Beskrivning

Allmänt:

Västansjö-Dals samhälle ligger ett par mil norr om Härnösand vid en vik av Bottenhavet och genomkorsas av Europaväg 4. Bebyggelsen utgöres i huvudsak av villor eller byggnader av motsvarande storlek. I centrala delen har dock nyligen färdigställts ett par tvåvånings hyreshus.

Förekommande butiksenheter äro små och spridda över hela samhället. Terrängen är kuperad och har i samhällets utkanter mycket stark lutning.

Befintliga fastighetsbildningar ha utförts utan föregående planering, varför de enskilda tomterna äro slumpartat utformade, samtidigt som ett stort antal enskilda fastigheter ha besvärliga tillfarter.

Nuvarande Europavägen har inom samhället relativt dålig trafikkapacitet genom de många enskilda tomtutsläpp som finnes.

För närliggande industrier behövlige kraftledningar på stolpar korsar samhällets centrala del. En av ledningarna kommer dock enligt uppgift att senare kunna slopas. Televerkets riks- och länskabel sneddar samhället i nordsydlig riktning.

Gemensamma ledningar för vatten- och avlopp finnas inom samhället

Kommande utveckling:

Med hänsyn till samhällets karaktär av centralort för ombygden, närhet till Härnösands stad samt under utbyggnad varande industriområden torde man få förutsätta att samhället i framtiden kan komma att utvecklas i något snabbare takt än nu är fallet. Stora ansträngningar göres att hit lokalisera industrier eller andra sysselsättningsobjekt, vilket medför ökat behov av bostäder: Utvecklingstakten torde dock i huvudsak vara helt beroende av de åtgärder som vidtagas och om vilka man för närvarande icke kan sja.

Gällande bestämmelser:

För området finnes av länsstyrelsen fastställda utomplansbestämmelser vartill kommer ett mindre fastställt byggnadsplaneområde avsett för villor och beläget invid landsvägen mot Judeby.

Planförslaget:

Förslaget avser i sin nuvarande omfattning åstadkomma en reglering av samhällets byggnadsrätt, kvartersbildning och vägnät inom redan bebyggda områden, men innefattar i huvudsak inga nya tomtområden, annat än för hyreshus.

Byggnads-
områden:

Det har ansetts önskvärt att inom centrala delen av samhället förlägga några större byggnader för att därigenom åstadkomma en boendetyngdpunkt. Denna centrala del har planerats för ett antal hyreshus i två och tre våningar- anordnade kring ett bilfritt gemensamt friområde. I anslutning till hyreshusen har inlagts byggnadsrätt för ett mindre butikscentrum i huvudsak avsett för livsmedelshandel.

På grund av terrängförhållandet har centrala delen studerats med sektionering av terräng samt detaljstudium av byggnader. Avsikten är bland annat att marken mellan Europavägen och närmaste hyreshus skall utfyllas så att byggnaden erhåller två våningar mot vägen och tre våningar mot det gemensamma friutrymmet vilket ligger en våning lägre än Europavägen. Med hänsyn till dessa terrängskillnader har det ansetts motiverat att inlägga byggnadsrätt i tre våningar för ett par av byggnaderna. vilkas höjd på detta sätt icke kommer att överstiga kringliggande tvåvåningshus.

I Övrigt har inom planen anvisats ny tomtplats för skola och åldersdomshem vilket senare avses inplaceras å nuvarande skoltomt. I båda fallen har projektering påbörjats varför man kunnat konstatera tomternas lämplighet för ändamålet.

Tillkommande
enheter:

Hyreshusområdet avses kunna ge plats för en våningsyta av c:a 6.300 kvm, vilket med 80 % utnyttjande ger en lägenhetsyta av c:a 5.000 kvm, motsvarande c:a 80 lägenheter med en genomsnittsyta av 60 kvm.

Antalet ej bebyggda tomtplatser inom villaområden utgör ett trettiotal, av vilka dock en tredjedel icke bedömes kunna bebyggas utan större ändring av rådande fastighetsförhållanden. Utom beträffande livsmedel torde det vara ovisst huruvida någon egentlig butiksservice kan åstadkommas på grund av närheten till Härnösands stad. För livsmedel synes områdets upphandlingsområde kunna motsvara två medelstora enheter och har därför, utom redan nämnd enhet i anslutning till centrala delen, inlagts byggnadsrätt för ett butikshus i en våning i anslutning till korsningen mellan Europavägen och Judebyvägen. Vid utförande förutsättes att tillfart anordnas från intilliggande lokalgata. Med hänsyn till att bensinstationer icke finnas inom området, annat än i anslutning till rörelse av annat slag, samt att samhällets busshållplatser för närvarande är provisoriskt och rätt trafikfarligt anordnad, ges byggnadsrätt för dessa ändamål på tomt vid Judebyvägen.

Trafikleder:

Slutligt besked om kommande Europavägs sträckning har trots flera uppvaktningar och skriftliga hänvändelser icke kunnat erhållas från vägförvaltningen, men förmodas att den kommande sträckningen icke kommer att beröra den del av samhället som omfattas av planförslaget. Nuvarande väg kommer dock att kvarligga under ett visst antal år och kommer i framtiden att utgöra en mera trafikerad lokalväg mellan kust-samhällena. I avsikt att förbättra trafiksäkerheten har därför föreslagits att övervägande delen av nuvarande enskilda tomtutsläpp slopas genom tillkomsten av nya lokalgatusystem, där utfart kan erhållas. Utlagda lokalvägar följa i huvudsak redan befintliga där dessa ha tillräcklig bredd och för övrigt äro körbara. Planfri gångväg har inlagts i centrala delen avsedd att slussa fotgängare från västra samhällsdelen till handelskvarteret. Gångtunneln avses inrymmas i affärshusets källare vilken till visad del skall hållas tillgänglig för detta ändamål.

Friområden,
parkeringar:

Friområden ha inlagts såsom skydd mot trafikled i anslutning till kraftledning samt i områdets västra del för en större lekplats. Parkering av bilar förutsättes i huvudsak kunna ske på egen tomtmark. I centrala delen har utlagts en allmän parkering i anslutning till butiksenheter.

Parkeringsytan inom hyreshusområdet utgör c:a 2.700 kvm, vilket med en yta per bil av c:a 30 kvm ger c: 90 bilplatser.

Htbyggnadstakt:

I enlighet med av kommunen lämnade uppgifter kan man idag räkna med ett nybyggnadsbehov för 3 villor per år. För hyreslägenheter planeras för ett hus omfattande 24 lägenheter. Såvida denna utbyggnadstakt behålles kommer inom planområdet tillgängliga tomtplatser att förslå under en period av minst 5 år.

Kommande behov
av tomtmark:

I anslutning till planförslagets upprättande har även studerats föreliggande möjligheter att utvidga detsamma för kommande tomtmarksbehov.

Efter Judebyvägen finnas smärre utvecklingsområden för villor. Österut från nuvarande skoltomt räknat finnes en för utbyggnad lämplig dalgång, vilken dels är centralt belägen, dels har lämpliga terrängförhållanden. Inom detta område kan i mån av behov inläggas byggnadsområden för såväl hyreshus som villor.

Samråd:

Vid upprättandet av förslaget har samråd skett med länsarkitekt, stadsarkitekt, byggnadsnämnd samt andra kommunala myndigheter, vägförvaltning, kraftleverantör och Televerket.

Östersund i oktober 1967
INGENJÖRSFIRMAN ORRJE & CO AB

T. Klarén

Byggnadsplan för Västansjö-Dals byar

Högsjö kommun

Bestämmelser

§ 1. Byggnadsplaneområdets användning

Mom 1. Byggnadskvarter.

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B och F betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden äger dock medge inredande av lokal för handel och hantverk
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- d) Med M betecknat område får användas endast för ändamål som hör samman med allmän landsvägstrafik.

Mom 2. Specialområden.

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde sorg icke får överbyggas eller utfyllas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor båthus eller dylikt

§ 2. Mark som icke eller endast delvis får bebyggas

- a) Med punktprickning betecknad mark får ej bebyggas.
- b) Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garagebyggnader.

§ 3 Särskilda föreskrifter angående områden för allmänna ledningar och för allmän gångtrafik

- Mom 1. Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordning som hindrar framdragande eller underhåll av allmänna underjordiska ledningar.
- Mom 2. Med z betecknad del av vägmark skall hållas tillgänglig för gångtunnel under vägbanan. Fria gånghöjden skall vara minst 3 meter
- Mom 3. Med x betecknad del av byggnadskvarter skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik i gångtunnel under mark.
- Mom 4. Med y betecknad del av byggnadsmark skall i källarplanet hållas tillgängligt för allmän gångtrafik.

§ 4. Byggnadssätt

Å med F betecknat område skall byggnad uppföras fristående.

§ 5. Del av tomt som får bebyggas

- Mom 1. Av tomt som omfattar med FI betecknat område får uppföras endast en huvudbyggnad med en areal av högst 130 kvm samt ett uthus med en areal av högst 40 kvm.

- § 5. Mom 2. Av tomt, som omfattar med FII betecknat område får uppföras endast en huvudbyggnad med en areal av högst 200 kvm och ett uthus med en areal av högst 40 kvm.
- Mom 3. Av tomt som omfattar med M betecknat område får endast en fjärdedel bebyggas.
- § 6. Våningsantal
- Mom 1. Å med I, II eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, två eller tre våningar.
- Mom 2. Å med k betecknat område får utöver angivet våningsantal souterrängvåning inredas till halva ytan med lokaler eller bostäder.
- Mom 3. Utöver angivet våningsantal får vind ej inredas.
- § 7. Byggnadshöjd
- Mom 1. Å med I, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 7,2 respektive 10,0 meter.
- Mom 2. Å med korsprickning betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter
- § 8. Antal lägenheter
- Mom 1. Å med FI betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en lägenhet.
- Mom 2. Å med FII betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än två lägenheter
- Mom 3. I annan byggnad än huvudbyggnad får bostadsrum ej inredas.

Östersund i oktober 1967

INGENJÖRSFIRMAN ORRJE & CO AB

T. Klarén

ANTAGANDEHANDLING

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

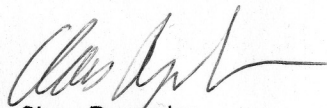
Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

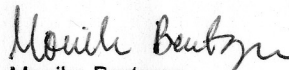
Genomförandetid

Genomförandetiden för de tillagda bestämmelserna är 5 år från den dag beslutet att anta denna ändring vunnit laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET 2002-11-18



Claes Rogander
Stadsbyggnadschef



Monika Bertgren
Planekolog

Godkänd av SBN 2003-06-11
Antagen av KF 2003-09-29
Laga kraft 2003-10-27