

Upprättade år 1977	Dnr
Ärende Stadsplan för del av Ren 1:2 m.fl. Fastst. 1978-07-21	
Registerområde Bollnäs	
Kommun Bollnäs	Län Gävleborg

Till akten hör

.....1.....band

.....21.....numrerade sidor

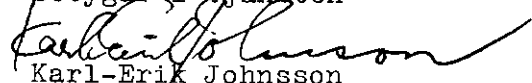
.....innehållande karta

.....1.....annan karta *plan*

1978:1152

Tillhör kommunfullmäktige i Bollnäs
kommun beslut 1978 03 28, § 79

Betygar i tjänsten


Karl-Erik Johnsson
sekreterare

Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län
Förslag till ändring och utvidgning av
stadsplan för del av fastigheten REN 1:2
m fl
(Tillhör karta Ren 3:4)

STADSPLANE BESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget utgöres av

- 1 Stadsplanekarta
- 2 Stadsplanebestämmelser

Till planförslaget hör även följande handlingar:

- 1 Stadsplanebeskrivning
- 2 Grundkarta, upprättad av fastighetskontoret i februari 1976, kompletterad i december 1977
- 3 Fastighetsförteckning, upprättad av fastighetskontoret i januari 1978
- 4 Illustrationsplan
- 5 Kommunalekonomisk utredning upprättad av fastighetskontoret

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i tätortens östligaste del. Det begränsas i väster av Höghammars skolhem, i öster av en planerad matargata samt i söder av Renshammarvägen.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 10,7 hektar
Kvartersområdets areal uppgår till ca 8,1 hektar

Planeringsförutsättningar

Befintliga planer

Generalplan, områdesplan

Generalplaneskiss upprättad på stadsarkitektkontoret i september 1974 redovisar bostäder inom nu aktuellt planområde.

Ett förslag till områdesplan för Renområdet har utarbetats och kan förväntas bli antagen av kommunfullmäktige före 1977 års utgång. Föreliggande stadsplaneförslag överensstämmer i huvudsak med intentionerna i nämnda områdesplan.

Detaljplan

För planområdets sydligaste delar gäller av länsstyrelsen 1973 12 21 fastställd stadsplan för Ren 1:56, 1:57 m fl.

I övrigt är området ej tidigare detaljplanerat. Gällande stadsplan redovisar i sydväst ett mindre område för transformatorändamål samt i sydost ett parkområde med en gatuanslutning.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsbyggnadsprogram

Området är redovisat i bostadsbyggnadsprogrammet 1977-1981 och avses börja bebyggas år 1978.

Program för planområdet

Enligt förslag till områdesplan för Renområdet avses planområdet bebyggas med bostäder i grupper med ca 75-150 boende. Efter ingående diskussioner har byggnadsnämnden emellertid beslutat att dela upp området i mindre grupper med ca 25-50 boende. Kortare gångavstånd mellan parkeringsplats och bostad kan på så sätt erhållas. En integrering av olika hustyper och upplåtelseformer har framförts som önskemål. Bebyggelsen bör uppföras i högst två våningar.

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdets södra del utgöres av en kraftig sydslutning mot Renshammarvägen. Norr därom planar marken ut. I områdets nordvästra del är en mindre kulle belägen.

Hela området är bevuxet med manskög lövsly.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av K-Konsult, Sundsvall i december 1976.

Planområdet utgöres av blockfri, sandig morän, under markytan tilltar blockhalten.

Bebyggelse

Området är obebyggt.

Vägar och trafik

Renshammarvägen är under utbyggnad.

Markägoförhållanden

Kommunen äger huvuddelen av marken inom planområdet.

Planförslag

Huvudsyftet med planförslaget är att tillse att området planeras för bostäder så att det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet kan genomföras.

Bostäder

Planen föreslås som en flexibel storkvartersplan med angivande av högsta tillåtna våningsyta på 16.000 m² samt ett högsta våningsantal av två. Redovisad våningsyta möjliggör en integrerad bebyggelse, uppdelad i grupper i princip enligt bifogad illustrationsplan. Valfrihet av olika dispositionsrätter finns.

Storkvartersidén medför vissa positiva effekter när det gäller att på ett smidigt sätt utforma bebyggelsen och tillhörande yttre miljö.

Kommunens tomtprisuttag för bebyggelse av denna typ har anpassats till förutsättningen att exploitören själv svarar för anläggande av angöringsgator, lekplatser o dyl. Den kostnaden skulle i det fall att ett konventionellt gatu- och allmänplatssystem redovisats tagits ut av kommunen i form av gatubyggnadskostnadsersättning och s k exploateringsavgift. Anläggningskostnadsmässigt skall alltså en likartad situation föreligga antingen man väljer storkvartersplanen eller den konventionella planen.

Vad beträffar driftskostnaderna uppstår en skillnad då kommunen vid en konventionell planutformning sköter angöringsgator och annan allmän platsmark inom området.

Med en storkvartersplan får fastighetsägaren eller en samfällighetsförening ansvaret för skötseln. Vid utformning med storkvarter synes någon form av kommunalt anslag erforderligt till stöd för driften.

Lägenhetsfördelningen skall enligt kommunstyrelsebeslut vara:
15 % 2 rok, 50 % 3 rok och 35 % 4 rok eller större.

Enligt kommunala bostadsbyggnadsprogrammet skall fördelningen mellan enbostadshus och flerbostadshus vara enligt följande:

	2 rok	3 rok	4 rok eller större
Enbostadshus	10 %	50 %	91 %
Flerbostadshus	90 %	50 %	9 %

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsort. Inom området erfordras sålunda skyddsrum för de boende. Omfattningen av dessa kommer att framgå av förslag till skyddsrumspan, vilken är under utarbetande. Skyddsrumspanen beräknas bli fastställd av länsstyrelsen i juni 1978.

Friytor

Närlekplatser föreslås inom varje bostadsgrupp, kvarterslekplatser samt ett område för naturlek i nordvästra delen av planförslaget redovisas på illustrationsplanen. Öster om planområdet är en skogsklädd höjd belägen vilken avses bibehållen som friområde.

Vägar och trafik

Gatunät

En nord-sydlig matargata i planområdets östra del trafikmatar området. Två angöringsgator i öst-västlig riktning ansluter till nämnda matargata. Den sydliga ges en sådan utformning att den ej inbjuder till fortkörning. Se illustrationsplanen.

Gång- och cykeltrafik

Såväl i nord-sydlig riktning som i öst-västlig riktning genom området illustreras huvudstråk för gång- och cykeltrafik. I parkmarken söder om kvarteret avses även en gång- och cykelväg bli lokaliserad i princip enligt illustrationsplan. Sistnämnda gång- och cykelväg ansluter i väster till den gång- och cykelväg som är under utbyggnad sydväst om Virvelvägen samt i öster till framtida bostadsbebyggelse och arbetsplatser.

Parkering

Bostadsgrupperna avses bli fria från biltrafik. Gemensamma parkeringar föreslås belägna utanför men i nära anslutning till bostadsgrupperna.

Kollektivtrafik

I en framtid förväntas en busslinje gå på redovisad matargata.

Teknisk försörjning

Gatu- och VA-frågorna redovisas i separat utredning, utförd av gatu-kontoret.

Värmecentral för bl a planområdet föreslås vid matargatan.

Erforderliga områden för underjordiska allmänna ledningar redovisas.

Plangenomförande

Huvudmannaskap

Exploateringen av området sker enligt kommunstyrelsebeslut i AB Bollnäs Bostäders regi.

Exploateringsavtal

På illustrationsplanen redovisas angöringsgator samt huvudstråk för gång- och cykeltrafik. För säkerställande av dessa föreslås att avtal upprättas med exploitören vid överlåtelsen av marken samt att då även ansvarsfrågan beträffande den framtida skötseln av dessa får sin slutliga lösning.

Kostnader för genomförande

En kalkyl över kommunens utgifter inom planområdet har gjorts av fastighetskontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Planen förutsätter att förrättning enligt anläggningslagen sker för bildande av samfällighetsförening.

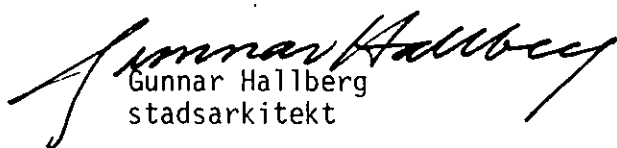
Anläggningar som innefattas är angöringsgator, gång- och cykelvägar, lekplatser, kvartersgårdar samt parkeringsplatser med eventuella garage.

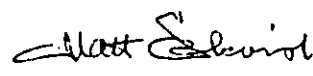
Samråd

Samråd har ägt rum med samtliga berörda länsmyndigheter, vilkas synpunkter i huvudsak beaktats.

Samråd har även skett med landstinget, som ej haft något att erinra.

Bollnäs i december 1977


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Mats Ökvist
planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Bollnäs kommun beslut
§ 79, 1978 03 28

Betygar i tjänsten
Karl-Erik Johnsson

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 21 juli 1978 betygat



Tillhör kommunfullmäktige i Bollnäs
kommun beslut 1978:03 28, § 79
Betygar i tjänsten

Karl-Erik Johnsson
Karl-Erik Johnsson
sekreterare

Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs
län.

Förslag till ändring och utvidgning av
stadsplan för del av fastigheten
Ren 1:2 m fl (Tillhör karta Ren 3:4)

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § STADSPLANEOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.
- b) Med Bv betecknat område får användas endast för värmecen-
tral.

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

1 mom Med punktprickning betecknad mark får ej bebyggas.

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke be- byggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika gårdsbyggnader uppföras om detta för varje enskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRADEN FÖR ALLMÄNNA LED- NINGAR

1 mom På med u betecknad mark får ej vidtas anordningar som hind- rar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledning

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

5 § 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 II betecknat område får byggnad ej uppföras till större höjd än 6,0 meter.

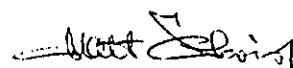
3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

6 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart eller annan utgång får ej anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirkelar.

Bollnäs i december 1977


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Mats Ökvist
planarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 21 juli 1978; betygar
