

Fastighetsbildningsmyndigheten

HANDLINGAR

Fastighetsregistermyndigheten

Upprättade år 1991	Dnr 91/833
Ärende Detaljplan för Ren 2:47 m fl	
Registerområde Bollnäs	
Kommun Bollnäs	Län Gävleborg

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band33 numrerade sidor— inneliggande karta1 annan karta**P 1991 : 115**

arkidé

PAUL SJÖLANDER AB

Januari 1991

Reviderad 1991.03.19

Fastighetsregistermyndig- heten Gävleborgs län
Ink. 1991-06-05
- -

1

REN 2:47 m fl, Älvåsgårdarna
Bollnäs tätort, Gävleborgs län

DETALJPLAN

DETALJPLANEN:

- antogs av BN 1991-04-18
- vann laga kraft 1991-05-16 / *dm*

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör formell detaljplanekar-
ta med bestämmelser, denna beskrivning
med tillhörande bebyggelseillustratio-
ner, genomförandebeskrivning, PM över
samråd och fastighetsägareförteckning.

PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa förutsätt-
ningar att kunna ersätta en äldre
flerbostadshusbebyggelse i två plan
(Älvåsgårdarna) med nya bostadshus i 2-
3 våningar. Genom den nya bebyggelsens
gruppering skapas även ombonade och
bilfria gårdsmiljöer. Totalt planeras
ca 50 lägenheter varav 8 för gruppbo-
ende i landstingets regi.

PLANDATA

Läge och areal

Aktuellt område ligger mellan Växbo-
vägen och Ljusnan. I norr och söder
avgränsas planen av befintlig småhusbe-
byggelse. Berörd areal är drygt 1 ha.

Markägoför-
hållanden

Berörd mark ägs i huvudsak av Bollnäs
Bostäder och Kommunen. Dock finns i
norr markområden som idag ägs av ASEA
resp staten. Vidare berörs i söder ett
privatägt vägområde.

TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I översiktsplanen för Bollnäs tätort,
som är under utarbetande, den över-
siktsplan som är en fördjupning av den
kommunomfattande översiktsplanen, är
aktuellt område utlagt som bostadsända-
mål.

Detaljplaner

För området gällande detaljplan anger bostadsändamål. Sammantaget berörs planområdet av följande detaljplaner: Förslag till ändring av byggnadsplan för delar av Rens by, Bollnäs socken, fastställd 1953-02-11, samt för en mindre del detaljplan för Ren 2:16 fastställd 1984-03-26.

Övriga kommunala ställnings-
taganden

Bollnäs byggnadsnämnd diskuterade 1990-06-07 aktuell bebyggelseutformning och beslutade därvid att ställa sig i princip positiv till förslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH
FÖRÄNDRINGARNaturMark och vege-
tation

Planområdet sluttar mycket svagt från Växbovägen i öster mot Ljusnan i väster. Närmast älven övergår tomtmarken i en brant brink ner mot älven. Brinken är svårframkomlig. Längs brinkens övre del finns en fin rad med lövträd. Denna trädrad avses behållas. I anslutning till trädraden finns ett staket. För att säkerställa ett sådant skydd framdeles innehåller planen en bestämmelse att skyddsstaket eller häck skall finnas mot brinken i väster.

Geotekniska för-
hållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Geoprojektering i Sundsvall. I denna utredning konstateras att under fyllningsskikt/matjord utgöres jordlagren av lera och silt lagrat på morän. Leran och silten är överst av torrskorpekarakter och underlagras ställvis av lera. Leran är siltig med inslag av siltskikt. Borrstopp har i regel inträffat i moränen 2-3,5 m under markytan. Grundvattenytan förväntas ligga i nivå med Ljusnan.

Grundens bärighet är begränsad och markbelastningar (uppfyllnader, byggnader) medför sättningar och vid stora belastningar risk för markbrott. De lösa jordarternas mäktighet är begränsad varför sättningar blir relativt

små. Sättningarnas storlek är beroende av grundläggningsnivå och belastningarnas storlek. Dock riskeras ojämna skadliga sättningar p g a tidigare belastningar av byggnader och lösare inhomogen grund inom övriga delar. Siltig lera och silt tillhör tjälfarlighetsklass III och är flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Innan grundläggningsarbetet för byggnaderna påbörjas bortschaktas befintlig fyllning (även hårdgjorda ytor), grund- och källarkonstruktioner, organiskt ytskikt samt annat för grundläggningen otjänligt material. Observera att bortschaktning skall ske inom en yta som representerar "packningens utsträckning" i figur 23:234 i Svensk Byggnorm 1980. Särskild uppmärksamhet ägnas åt förekomst av befintliga grund- och källarkonstruktioner. Dessutom fordras urgrävning av lösa sediment av lera och silt ner till fast friktionsjord för tyngre byggnader (2-4 våningar). Byggnaderna kan därefter grundläggas med sulor eller plattor på fast friktionsjord efter urgrävning enligt ovan. Golv kan utföras som golv på mark. Kalla byggnader och konstruktioner måste grundläggas frostfritt alternativt utförs markisolering.

Hårdgjorda ytor dimensioneras med hänsyn till förekomsten de tjälfarliga undergrund. Om möjligt bör brunnar ej förläggas inom belagda ytor med hänsyn till ofta förekommande tjälproblem vid dessa. Planer föreslås istället läggas med kraftigare fall mot uppsamlade diken och grönytor utanför belagda ytor.

Radonmätning har visat på låg radonförekomst, vilket innebär konventionell grundläggning.

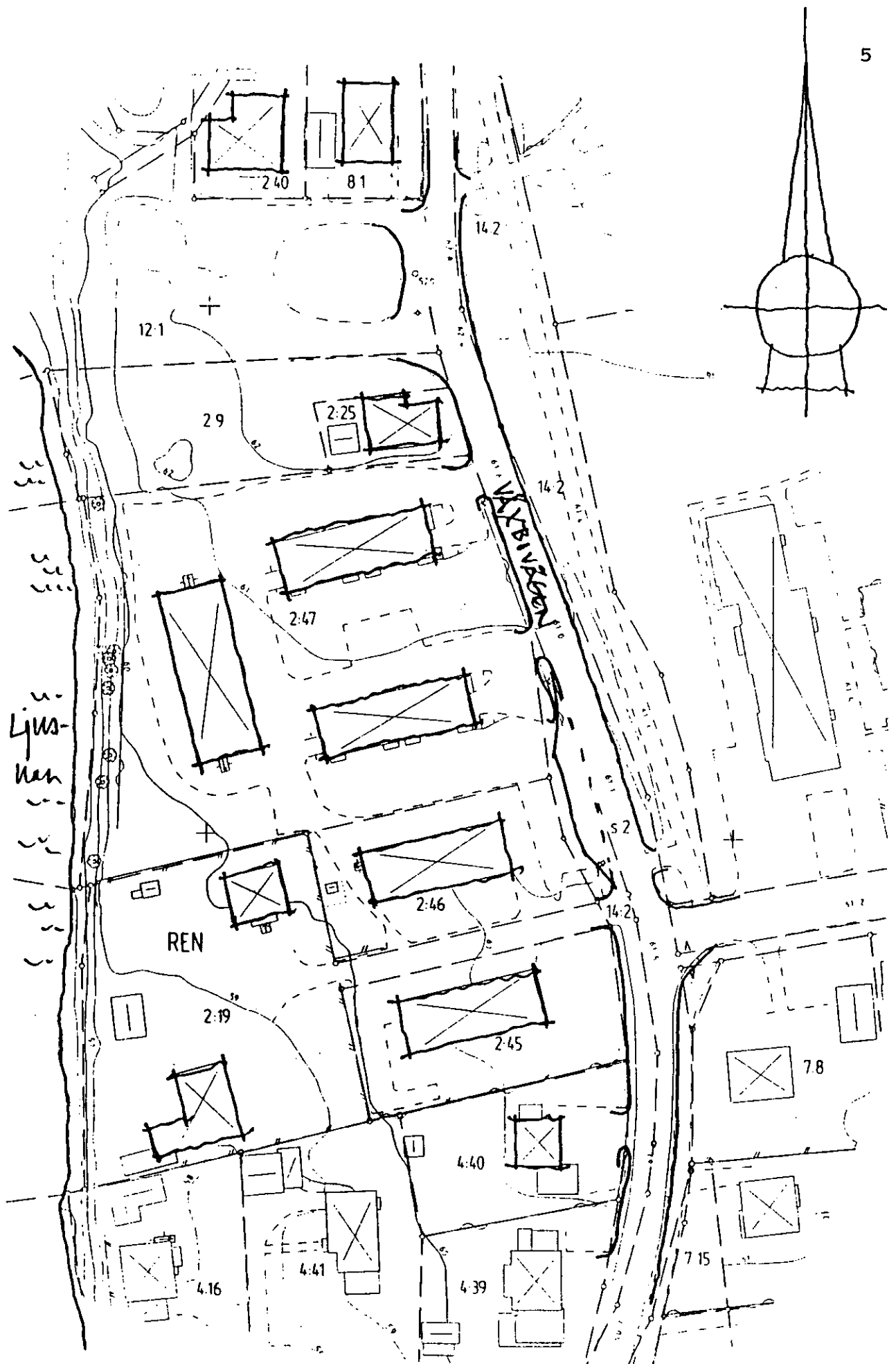
Fornlämningar och byggnadsminnen

Några kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns ej inom området.

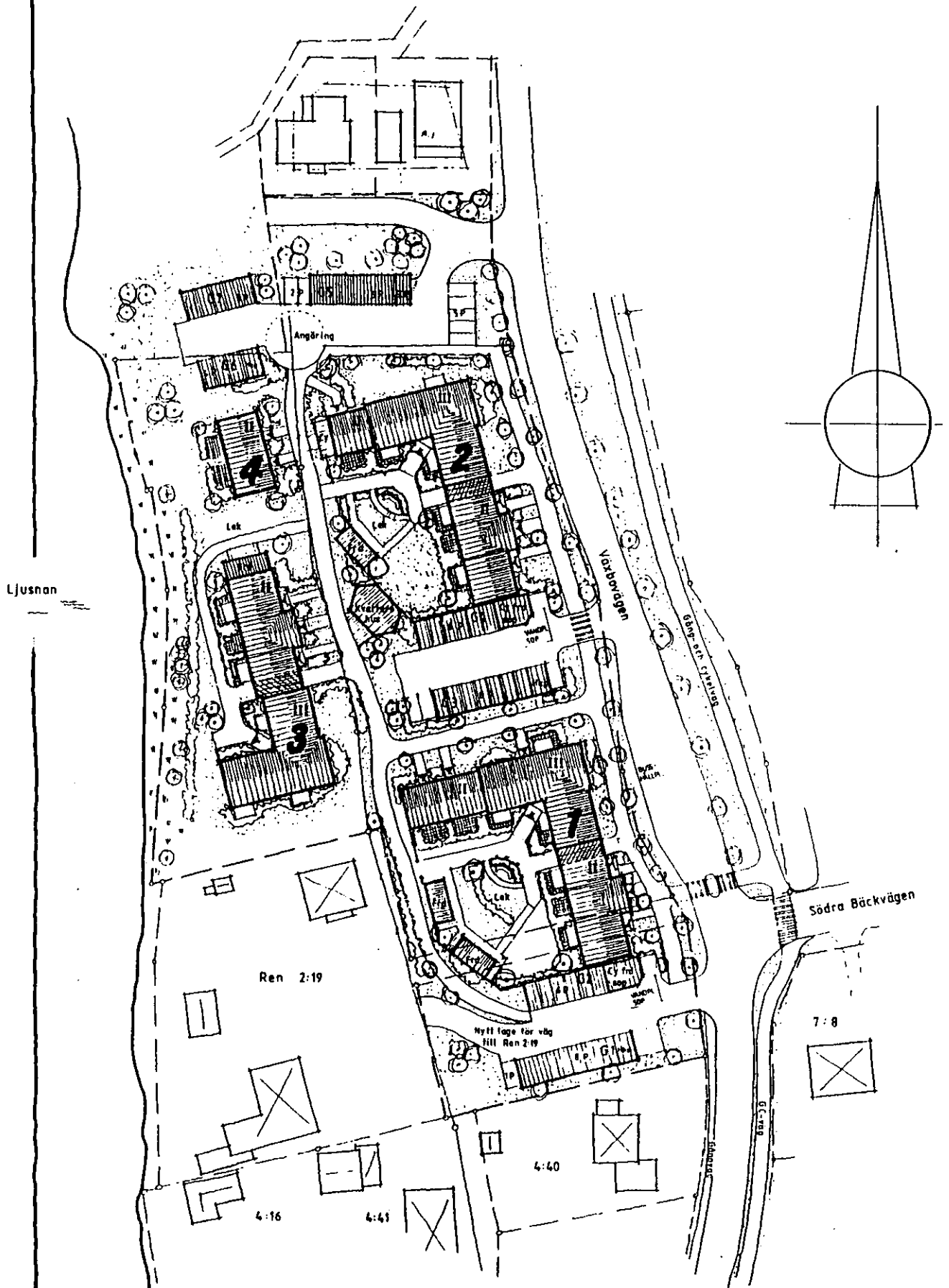
Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns 5 äldre flerbostadshus i två våningar. Husen är i dåligt skick och avses därför ersättas. Den nya bebyggelsen utföres i omväxlande 2-3 våningar och med vinkelställda huskroppar för att skapa skyddade gårdar. Totalt planeras ett 50-tal lägenheter varav 8 tänkes nyttjas för gruppboende i samverkan med landstinget. I direkt anslutning till gårdarna uppföres förråd och kvartershus.



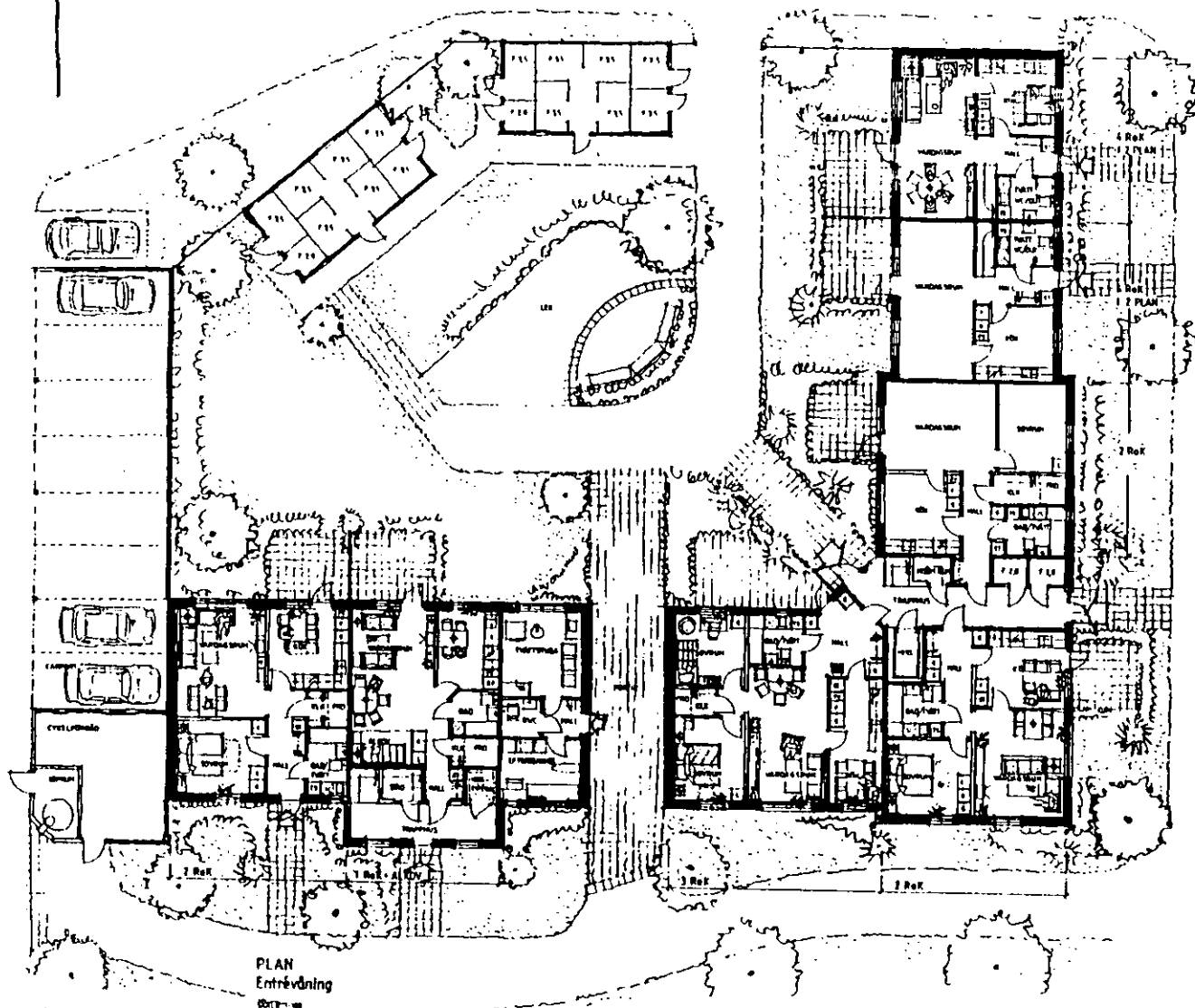
PABSLÄGET AUGUSTI 1990



BEBYGGELSEFÖRSLAG



TN arkitekter ab



BEBYGGELSEFÖRSLAG



TN arkitekter ab

Service	Öster om Växbovägen och på gångavstånd ligger LM-skolan, förskola och dagligvarubutik.
Tillgänglighet	Byggherrens ambition är att samtliga lägenheter skall vara tillgängliga även för människor med rörelsehinder.
<u>Skyddsrum</u>	Enligt beslut i byggnadsnämnden behöver skyddsrum inte byggas.
<u>Friytor</u>	
Lek och rekreation	Lekplatser anordnas inne på de två bostadsgårdarna. Mot dessa gårdar ligger även uteplatser.
Natur	Den föreslagna utformningen innebär såväl närhet och intimitet på de skyddade gårdsmiljöerna som öppenhet och närhet till älven. Vidare finns i nordväst och i direkt anslutning till bostadsområdet ett naturmarksparti med god tillgänglighet till vattnet.
<u>Gator och trafik</u>	
Gatunät, gång- och cykeltrafik parkering	Bostadsområdet trafikmatas från Växbovägen, en huvudgata med ca 4.500 fordon/dygn. Längs denna väg går även ett gång- och cykelstråk som leder in mot Bollnäs centrum. Från bostadsområdets södra del redovisas ett markerat övergångsställe till det övergripande GC-systemet på östra sidan av Växbovägen. Om mittrefuge byggs i Växbovägen erhålls en standardnivå som enligt gällande planeringsriktlinjer ligger i gränsskiktet mellan god och mindre god standard. En angränsande fastighet i söder, Ren 2:19 föreslås få samordnad angöring med den sydligaste bostadsgruppen. På samma sätt ges fastigheten Ren 4:40 möjlighet att samordna utfarten med den södra bostadsgruppens parkeringsyta. Genom denna åtgärd kan antalet anslutningar mot Växbovägen hållas nere. Av samma skäl föreslås de två villorna norr om planområdet, Ren 2:40 och 9:1, få sina utfarter samordnade med den norra bostadsgruppens parkering. Bostadsområ-

21

dets sydligaste anslutning till Växbovägen ligger nära tomtgränsen till Ren 4:40. För att få fullgoda siktförhållanden kan siktröjning komma att erfordras i norra hörnet av 4:40.

Sammantaget får den nya bostadsbebyggelsen 3 väganslutningar mot Växbovägen. Denna lösning bygger på ambitionen att dels få små parkeringsenheter, dels skapa korta gångavstånd mellan bostad och biluppställningsplats. Just det korta gångavståndet är en viktig förutsättning när man vill skapa bilfria gårdsmiljöer. De tre parkeringsytorna kommer att ha såväl öppna platser som carport/garage. I de lägen där små avstånd uppstår mellan bostadshuset och biluppställningsplatserna, föreskriver detaljplanen att carport/garage skall finnas. Detta för att skapa en skärm mellan bil och bostadsfönster. Sammantaget redovisas 56 p-platser varav 43 i carport/garage.

Kollektivtrafik Bussar trafikerar Växbovägen och hållplats finns i direkt anslutning till bostadsområdet.

Störningar Mätningar av trafikbullret längs Växbovägen har visat på en nivå av ca 60-62 dB(A). För att få godtagbara bullernivåer vid uteplatserna kommer dessa att konsekvent placeras med huset som bullerskärm mot vägen. Ett gott ljudklimat inomhus säkerställs genom krav att fasad och fönster mot Växbovägen skall utföras så att bullerdämpande effekt om min. 32 dB erhålles.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Genom området går en kommunal VA-ledning till vilken anslutning planeras. Ledningsområdet har i planen breddats till 8 m.

Värme Anslutning kommer att ske till fjärrvärmenätet.

Avfall Planförslaget förutsätter en mindre flyttning av en elkabel i mark längst i norr. För att säkerställa det nya läget redovisas ett u-område för ledningen.

Administrativa
frågor

Planens genomförandetid är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft.

PLANMEDVEKAN

Detaljplanen har upprättats av Paul Sjölander ARKIDE', i samverkan med Tommy Nilsson TN Arkitekter. Arbetet har skett i kontakt med Mats Öhqvist, Göran Göransson, Anders Wikström och Bengt Eriksson Bollnäs kommun.

ARKIDE'


Paul Sjölander
ark SAR

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats 1991.03.19 genom att nytt u-område har lagts in över den södra parkeringsytan. U-området har tillkommit för att säkerställa ledningsrätten för ny sträckning av en vattenledning. Denna sträckning sammanfaller med vägservitutet in till Ren 2:19.


Paul Sjölander

arkidé

PAUL SJÖLANDER AB

Januari 1991

Reviderad 1991.03.19

Fastighetsregistermyndig- heten Gävleborgs län	11
Ink. 1991-06-05	
-	-

DETALJPLANEN:

- antogs av BN 1991-04-18
- vann laga kraft 1991-05-16 *hii*

REN 2:47 m fl Älvåsgårdarna
Bollnäs tätort, Gävleborgs län

DETALJPLAN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Byggherre	AB Bollnäs Bostäder
Hus och an- läggningar	Byggherren
Elledning	Flyttning av elkabel ombesörjes av ledningsägaren.
Samordning	Byggherren ansvarar för samordning av olika anläggningsarbeten.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.
Tidplan	Planen bedöms vinna laga kraft under vintern 1990-91.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

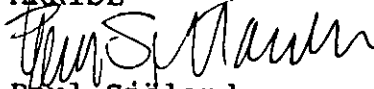
Fastighetsbild- ning	Anpassning av fastighetsindelningen till planen kommer att ske genom fas- tighetsreglering.
Servitut	Rätt till utfart över föreslagen parke- ringsyta i söder har säkerställts fastigheten Ren 2:19. I samband med fastighetsbildningen skall byggherren se till att dels möjlighet till utfar- ten för Ren 4:40 säkerställs över parkeringen i söder dels att den norra infarten upplåtes med servitut för utfart från Ren 2:40, 8:1, ASEA AB;s fastighet Ren 12:1 och kommunens fas- tighet Ren 14:2.

Byggherren svarar för och bekostar erforderlig siktröjning på Ren 4:40 samt att den fria sikten säkerställs med servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

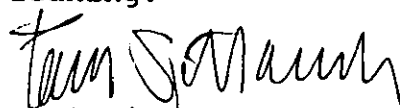
Fastighetsrättsliga kostnader	Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av byggherren.
Planavgift	Reducerad planavgift uttages då byggherren själv delvis bekostar planläggningen.
Elledning	Flyttning av elkabel beräknas kosta max 25.000 kronor och bekostas av byggherren.
Vattenledning	Flyttning av VA-ledning bekostas av byggherren. Kostnaden beräknas till ca 42.000:-.
Marköverlåtelse	Kommunen har förvärvat marken i norra delen av planområdet från ASEA och Staten. Cirka 2800 kvm av denna mark överlåtes till byggherren för 295.000 kronor. Byggherren bidrar därmed med ca 100.000 kronor till kommunens kostnader för att iordningställa parkmarken, bygga refug, hållplatser, erforderlig breddning av Växbovägen m m.
Anläggningsavgift för VA	I samband med byggnationen skall byggherren erlägga taxeenlig avgift för kommunalt vatten och avlopp avseende det från kommunen förvärvade området.

ARKIDE'


Paul Sjölander
ark SAR

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats 1991.03.19. Som en följd av detta har även genomförandebeskrivningen reviderats och ett tillägg skett under rubriken Vattenledning.


Paul Sjölander