

HANDLINGAR

Upprättade år 1981-84	Dnr
Ärende Stadsplan för Ren 4113 m.fl. norr om Per-Olsonrådet	
Registerområde Bollnäs	
Kommun Bollnäs	Län Gävleborg

Till akten hör

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

.....27..... numrerade sidor

..... inneliggande karta

.....1..... annan karta

Rollnäs
plan

1984:328

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 1982 10 25, § 253
Betygar i tjänsten

Karl-Erik Johnson
sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 1984 01 30, § 17
Betygar i tjänsten

Karl-Erik Johnson
sekreterare

Förslag till stadsplan för fastigheten
REN 4:113 m fl, norr om PER-OLSOMRADET,
Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs
län
(Tillhör karta REN 13:4, Alt II)

STADSPLANEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:

- 1 Stadsplanekarta
- 2 Stadsplanebestämmelser

Till planförslaget hör även följande handlingar:

- 1 Stadsplanebeskrivning
- 2 Grundkarta upprättad på fastighetskontoret.
Fastighetsredovisningen hänför sig till 1982 01 14.
- 3 Fastighetsförteckning upprättad på fastighetskontoret.
- 4 Illustrationsplan. Karta REN 13:4 i, Alt II.
- 5 Kommunalekonomisk utredning upprättad på fastighetskontoret.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i tätortens nordöstra del i stadsdelen.
Ren. Det begränsas i söder av befintlig bebyggelse, Per-Olsom-
rådet, i väster av Växbovägen och i norr av fastigheten Ren
5:79. I öster utgöres gränsen av den centrala friluftskorridor
som finns redovisad i områdesplan för Ren-området.

Areal

Planområdet uppgår till cirka 19,2 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Områdesplan

Områdesplan för Renområdet antagen av kommunfullmäktige i juni

1978 redovisar bostäder på aktuellt område. Vidare redovisas en förbindelseväg mellan gamla och nya Ren omedelbart norr om Vattentornsberget, samt ett centralt grönstråk, en friluftskorridor, med anslutning till Ljusnan i nordväst.

Detaljplan

Området är tidigare detaljplanelagt och följande av länsstyrelsen fastställda byggnadsplaner gäller:

- 1 Byggnadsplan för REN, STOCKSÄTTER och VEVLINGE byar 1947 02 19
- 2 Byggnadsplan för delar av RENS BY, 1956 05 26
- 3 Byggnadsplan för delar av REN, STOCKSÄTTER och VEVLINGE byar 1962 11 28

I söder angränsar stadsplan för HÖGHAMMAROMRÅDET, REN 30:2, fastställd av länsstyrelsen 1980 11 12.

Området redovisas i huvudsak för lantbruksändamål. I väster redovisas ett nytt läge på länsväg 653, Växbovägen.

Nybyggnadsförbud råder för hela området till och med 1982 09 30 i avvaktan på planändring.

Kommunala ställningstaganden

Området finns redovisat i kommunens bostadsförsörjningsprogram 1981-1985 med planerad byggstart 1982. Programmet redovisar 100 grupphus med hälften av lägenheterna 4 r o k eller större.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation

Bebyggelseområdet är i huvudsak plant och består av åkermark. I söder är Vattentornsberget beläget som sluttar brant ner i norr. Det är bevuxet med barrskog. I norr finns en mindre skogbevuxen kulle. Ett sammanhängande område med tallar finns i väster. Centralt genom området rinner Torrbergsbäcken och i anslutning till den finns vegetationsöar av lövsly. I söder finns ett område med martorn som är speciellt markerat på plankartan REN 13:4.

Geotekniska förhållanden

Översiktliga geotekniska undersökningar har utförts dels av K-Konsult, Sundsvall i maj 1979, dels av Kjessler & Mannerstråle AB, Stockholm i oktober 1980.

Under cirka 0,2 - 0,3 m mylla utgörs grunden av maximalt 6 meter sediment av silt och lera, vilande på fast friktionsjord - morän. I norra, östra och södra kanten av området sticker moränen upp genom sedimenttäcket. I söder förekommer även berg i dagen. Centralt i området i nord-sydlig riktning är sedimenten av torrskorpekaraktär till 1 - 1,5 m under markytan och därunder lösare. På ömse sidor om detta stråk är sedimenten genomgående fasta.

Inom området med lösare sediment kan friliggande småhus grundläggas med hel, förstyvad bottenplatta, men detaljundersökningar för varje husläge får avgöra slutligt grundläggningssätt. Det kan vara svårt att erhålla en stabil schaktbotten där torrskorpan genombrutits. Vägar på kvartersmark bör höjdsättas så att uppfyllnader ej behöver göras.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse av god kvalitet finns i sydväst.

Friytor

På Vattentornsberget finns en motionsbana med belysning.

Vägar och trafik

Länsväg 653, Växbovägen, i väster har mycket låg standard med smal körbana och ingen separering för de oskyddade trafikanterna. Centralt genom området skär Gundbovägen som är smal och har grusslitbana.

Markägförhållanden

Marken är övervägande i privat ägo.

PLANFÖRSLAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en bebyggelse i enlighet med områdesplan för Renområdet samt att höja trafiksäkerheten för Växbovägen genom bland annat att anlägga en separat gång- och cykelväg.

Bebyggelseområden

Bostäder

Nybyggnadsområdet föreslås bebyggas med radhus, kedjehus och friliggande hus. Områdena för radhus föreslås som flexibla storkvarter med angivande av högsta våningsyta på 10 500 m² inklusive förråd och garagebyggnader. Det ger ca 103 lägenheter i högst två våningar. Kedje- och friliggandehusområdena föreslås i en våning och inrymmer cirka 25 respektive 20 lägenheter.

Befintlig bostadsbebyggelse i sydväst föreslås bibehållen.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsort och huvuddelen inom skyddsområde 13. Enligt skyddsrumspanen råder stor brist på skyddsrum, varför en utbyggnad föreslås inom nybyggnadsområdet.

Friytor

Lek och fritidsverksamheter

Lekplatser redovisas centralt i området.

En "friluftskorridor" som sammanbinder Ljusnan i nordväst med i söder bebyggda delar av Ren sträcker sig längs områdets östra del i enlighet med områdesplanen.

En kvartersgård illustreras i det sydvästra radhuskvarteret. Se karta REN 13:4 i, Alt II.

Natur

Vattentornsberget med motionsslinga behålles i söder, likaså det illustrerade området med martorn.

Ett större sammanhängande barrskogsparti i väster och Torrbergsbäcken med dess vegetationsöar föreslås även bibehållas.

Vägar och trafik

Gatunät

En förbindelseväg föreslås från Växbovägen runt Vattentornsberget med anslutning till det nya centrät och Virvelvägen. Därigenom knyter men ihop det nya och gamla Ren. Norra Bäckvägen förlängs norrut och ansluts till förbindelsevägen.

Gundbovägen föreslås stängas mot Växbovägen och anslutes till förbindelsevägen och Växbovägen genom radhusområdet. Fastigheten Ren 4:26 föreslås få utfart österut till Gundbovägen över parkmarken. Området för friliggande hus i norr ansluts till Växbovägen.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg föreslås parallellt med Växbovägen med anslutning till dels Örvägen och vidare in till Bollnäs centrum, dels genom radhusområdet till Norra Bäckvägen och ned till bl a Kilbergsskolan och daghemmet. I övrigt planeras gång- och cykelvägar i princip enligt bifogad illustration.

Kollektivtrafik

Enligt områdesplanen skall en busslinje gå på förbindelsevägen i söder men i en framtid på Gundbovägen.

Immissioner och klimat

En preliminär trafikprognos för Bollnäs tätort utförd av VBB i november 1980 redovisar cirka 2 900 fordon på Växbovägen år 1990. För att ej överskrida trafikbullerutredningens förslag till gränsvärden utomhus, 55 db (A), erfordras ett avstånd på cirka 30 m räknat från vägmitt. Föreslaget avstånd mellan bostadsbebyggelse och förbindelseväg klarar erforderlig bullernivå om fordonsmängden ej överstiger cirka 2 000 f/d.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Värme

Området ingår i kommunens värmeplan. Villaområdet i norr bör ha vattenburet värmesystem så att det i en framtid kan anslutas till kommunens fjärrvärmenät. För övriga nybebyggelseområden utformas värmesystemet enligt värmeverkets anvisningar för anslutning till fjärrvärme. Värmeproduktionen löses i samråd med värmeverket och ansluts på sikt till kommunens fjärrvärmenät.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Bebyggelsen avses uppföras i AB Konstruktörs regi.

Exploateringsavtal

Genomförandet avses ske genom exploateringsavtal mellan bolaget och kommunen, där AB Konstruktör anlägger såväl gator som delar av parkområden och gång- och cykelvägar inom exploateringsområdet.

Kostnader för genomförande

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

Tidplan och etappindelning

Förbindelsevägen i söder avses byggas i etapper med en första etapp från Växbovägen till i höjd med Vattentornsberget för att möjliggöra en anslutning av nybebyggelseområdet.

Även bebyggelsen avses uppföras i etapper med början 1982 för villaområdet i norr. För resterande delar planeras en uppdelad byggstart på åren 1983 och 1984.

Gemensamhetsanläggningar

Är avsikten att i en framtid försälja husen inom rådhusområdet förutsätts att gemensamhetsanläggning omfattande lokala gång- och cykelvägar, lekplatser, kvartersgård samt parkering med garage inrättas i samband med avstyckning.

SAMRÅD

LRF-avdelningen i Bollnäs kan inte acceptera en vidare utbyggnad på åkermark inom Ren. I aktuellt fall är jorden högvärdig åkermark.

Lantbruksnämnden har inget att erinra mot att nu aktuell jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Ett tiotal fastighetsägare inom Per-Olsområdet vill inte ha någon gatuanslutning till den planerade förbindelsevägen. Det finns en rädsla för att obehörig trafik söker sig genom området, med ökad trafikbelastning på gatorna som följd.

- Anslutes förbindelsevägen till Växbovägen i föreslaget läge är vägförlängningen obetydlig för bilresenärer medan "gamla" och "nya" Ren i förhållande till ett vägval genom befintliga bostadsområdet Per-Ols. Gatusystemet enligt planförslaget bedöms inte ge upphov till obehörig trafik genom Per-Olsområdet. Däremot blir det eventuellt ökad trafik på Norra Bäckvägens norra del men den trafikökningen alstras helt av bostadsområdet självt. Synpunkterna har ej föranlett någon ändring av planförslaget.

Ägaren till fastigheten Ren 4:26 påtalar att gång- och cykelvägen längs Växbovägen bör ges en ändrad sträckning förbi tomten för att minska intrånget. Dessutom kräver han att gatumarcken förlängs från Gundbovägen i öster fram till befintlig infart.

- Dessa ändringar har gjorts i samråd med fastighetsägaren.

Ägaren till Ren 4:46 kan inte godta att tomten delas vare sig av en förbindelseväg eller en gång- och cykelväg. Vill i en framtid ha möjlighet att nyttja ladugården för avsett ändamål, t ex som häststall.

Det nya bebyggelseområdet kan trafikmatas endera åt öster till Virvelvägen eller också kan förbindelsevägen ges en ny sträckning med anslutning till Gundbovägen och vidare till Växbovägen. Gång- och cykelvägen kan dras utanför den östra tomtgränsen och anslutas till Hällavägen i höjd med Parkvägen.

- Förbindelsevägens funktion är att i första hand knyta ihop det "gamla" och "nya" Ren. För att minimera risken att bostadsgatorna i det befintliga Per-Olsområdet användas som genomfartsgator har förbindelsevägen fått en anslutning till Växbovägen i föreslaget läge. Ytterligare ett motiv till föreslaget läge på förbindelsevägen är att ej locka till genomfartstrafik från Växbovägen till Söderhamnsvägen österut.

Gång- och cykelvägen måste ges en gen och attraktiv sträckning i annat fall är risken mycket stor att Växbovägen även i framtiden kommer att användas av fotgängare, cyklister och mopedister. Synpunkterna har inte föranlett någon ändring av planförslaget.

Hyresgästföreningen förordar alternativet med fler lägenheter och att de bör upplåtas med hyres- och bostadsrätt.

- Enligt bostadsförsörjningsprogrammet 1981-1985 skall områdets utbyggnad fram till och med 1983 upplåtas med äganderätt. Under planarbetet har även andra upplåtelseformer diskuterats. Denna fråga får slutligt avgöras i annat sammanhang.

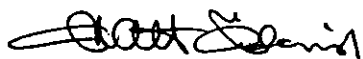
Tekniska nämnden påtalar att en standardhöjning på Växbovägen erhålles om den ges ett delvis östligare läge norr om Gundbovägens anslutning. Man är vidare tveksam till att trafiken till befintliga hus leds genom radhusområdet.

- Visserligen erhålles en högre standard genom föreslagen åtgärd, dock på en förhållandevis kort sträcka. Detta kan locka till höjd hastighet vilket ur trafiksäkerhetssynpunkt vore olämpligt. En strävan har varit att försöka få en jämn standard på Växbovägen och undvika punktförbättringar med väsentligt högre standard. Tekniska nämndens synpunkt i detta avseende har därför ej beaktats. Beträffande trafiken till befintlig bebyggelse, ett 15-tal bostadshus, har dessa även möjlighet att föreslås få förbättrade möjligheter att nyttja Lingmansvägen - Virvelvägen varför trafiktillskottet bedömes ringa.

Ägaren till fastigheten Ren 4:111 påtalar att fastigheten köptes med kännedom om bebyggelseområdets utbredning enligt områdesplan Ren, d v s fastigheten Ren 4:113:s östra gräns. Kan inte acceptera bebyggelse öster därom.

- Områdesplanens gränsdragningar måste ses som mycket grova illustrationer som detaljanpassas till områdets förutsättningar i samband med detaljplaneläggningen; därför har synpunkten inte beaktats.

Stadsarkitektkontorets planavdelning i oktober 1981



Mats Ökvist
tf stadsarkitekt



Göran Göransson
planingenjör

Länsstyrelsen i Gävleborgs län
Planeringsavd lantmäterienh

1 (2)

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 1982 10 25, § 253
Betygar i tjänsten

Ink. 1986-07-09

Karl-Erik Johnson
sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 1984 01 30, § 17
Betygar i tjänsten

Karl-Erik Johnson
sekreterare

Förslag till stadsplan för fastigheten
REN 4:113 m fl, norr om PER-OLSOMRADET,
Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs
län.
(Tillhör karta REN 13:4, Alt I och II)

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transfor-
matorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BE- BYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LED- NINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som
hindrar framdragande och underhåll av underjordiska all-
männa ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

2 mom Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

3 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRADE

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

6 § 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 Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.

3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

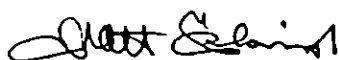
1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,2 respektive 6,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

8 § UTFARTSFÖRBUD

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

Stadsarkitektkontorets planavdelning i oktober 1981



Mats Ökvist
tf stadsarkitekt



Göran Göransson
planingenjör