

Upprättade år 1979	Dnr
Ärende Stadsplan för Ren 1:42 m.fl. Fastst. 1980+04-23	
Registerområde Bollnäs	
Kommun Bollnäs	Län Gävleborg

Till akten hör

1 band

21 numrerade sidor

innehållande karta

1 annan karta plan

1980:667

Tillhör kommunfullmäktiges, i Bollnäs
kommun, beslut 1979 11 19, § 25

Karl-Erik Johnson
Karl-Erik Johnson
sekreterare

Förslag till ändring och utvidgning av
stadsplan för fastigheten REN 1:42 m fl
i Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs
län
(Tillhör karta REN 4:3)

STADSPLANEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:

- 1 Stadsplanekarta
- 2 Stadsplanebestämmelser

Till planförslaget hör även följande handlingar:

- 1 Stadsplanebeskrivning
- 2 Grundkarta upprättad på fastighetskontoret i mars 1979, kompletterad i juli 1979
Fastighetsredovisningen hänför sig till 1979 03 19, kompletterad 1979 07 30
- 3 Fastighetsförteckning upprättad på fastighetskontoret i augusti 1979
- 4 Illustrationsplan. Karta REN 4:3 i
- 5 Kommunalekonomisk utredning upprättad på fastighetskontoret

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i tätortens östligaste del i stadsdelen Ren. Det begränsas i söder av Renshammarsvägen, i väster av Örsängesvägen, i norr av Örrsänget samt i öster i höjd med planerad nord-sydlig gata öster om fastigheten Ren 1:38.

Area

Planområdet uppgår till ca 12,0 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Områdesplan

Områdesplan för Renområdet antagen av kommunfullmäktige i juni 1978 redovisar bostäder i två våningar inom nu aktuellt planområde. Den skogsklädda kullen i planområdets norra del redovisas som friområde så även den öppna marken i öster. Våningsytan redovisad i etapp 1 i områdesplan för Renområdet uppgår till 17.600 m².

Ettapp 1 innefattar såväl tidigare detaljplanlagt område väster om Örsängesvägen som nu redovisat förslag. Inom den fastställda stadsplanen och föreliggande förslag tillsammans uppgår våningsytan till 29.000 m² dvs ett överskridande av områdesplanen med 11.400 m² våningsyta, ca 65 %. Det bör dock noteras att i nu redovisad våningsyta ingår såväl källare, förråd som garage.

Detaljplan

Huvuddelen av området har ej tidigare detaljplanerats. För mindre områden i väster och söder gäller följande av länsstyrelsen fastställda stadsplaner:

- 1 För fastigheterna Ren 1:56, 1:57 m fl, 1973 12 21
- 2 För del av fastigheten Ren 1:2 m fl, 1978 07 21
- 3 För fastigheten Ren 1:47 m fl, ÖSTRA INDUSTRIOMRADET, 1978 12 07

Kommunala ställningstaganden

Bostadsbyggnadsprogram

Enligt av kommunfullmäktige antaget bostadsbyggnadsprogram 1979 - 1983 skall 75 bostadsrättslägenheter inrymmas inom planområdet och byggas år 1980.

Program för planområdet

HSB skall enligt beslut bebygga området. Områdesplan Ren ligger till grund för planområdets huvudsakliga disponering.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation

Huvuddelen av området utgöres av en sydsluttning. Marken är skogbevuxen bortsett från sydöstra delen vilken består av öppen mark.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av K-konsult i december 1976.

Den skogbevuxna marken utgöres av morän, den öppna marken av fast lagrad silt och lera på friktionsjord. Djupet till berg och block har ej undersökts.

Bebyggelse

Längst i väster är två äldre förrådsbyggnader i ett plan belägna. I sydväst finns ett äldre, litet bostadshus med ekonomibyggnader. I sydöstra delen av planområdet är två villafastigheter i ett och ett halvt plan belägna.

Vägar och trafik

Örsängesvägen och Renshammarvägen, vilka gränsar till planområdet är under utbyggnad.

Ledningssystem

Kommunalt VA-system är utbyggt söder om planområdet.

Markägförhållanden

Kommunen äger huvuddelen av marken inom planområdet. De två villa-fastigheterna i sydost är privatägda. Kommunen avser att förvärva den fastighet i väster som inrymmer tidigare nämnda förråd.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Bostäder

Nybyggnadsområdet för bostäder föreslås som en flexibel storkvartersplan med angivande av högsta våningsyta på 13.000 m² inklusive förråd och garagebyggnader.

Bebyggelse i högst två våningar tillåtes.

Redovisad våningsyta möjliggör en blandad bebyggelse som föreslås utformad i princip enligt bifogad illustrationsplan, vilken utarbetats i samråd med HSB.

Illustrationen redovisar sluttningshus i norra och södra delen av kvarteret. Centralt i området redovisas mindre grupper med 1 1/2-plans radhus grupperade kring två gårdar. Område för bostadsgarage och parkering redovisas längst i väster.

Befintlig bostadsbebyggelse föreslås bibehållen.

Vissa justeringar av fastighetsgränserna föreslås. Dessa justeringar har skett i samråd med berörda fastighetsägare.

Arbetsplatser

En av förrådsbyggnaderna i väster föreslås bibehållen och redovisas för småindustriändamål, bebyggelse i en våning. Stor aktsamhet vid val av verksamhet erfordras så att icke störningar för de närboende uppstår. Byggnaden synes lämplig som hantverks- eller lagerlokal.

Skolor, förskolor

Kilbergsskolan, som inrymmer låg- och mellanstadieskola är belägen drygt en kilometer väster om planområdet. Det har dock diskuterats att inrymma såväl skollokaler som ytterligare förskolelokaler på Höghammar skolans område ca 500 meter från området. Ett område för förskoleändamål planeras även ca 300 meter nordväst om planområdet.

Handel och övriga tjänster

Ett nytt centrumområde planeras ca en kilometer nordväst om området.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsort. Enligt skyddsrumspanen råder stor brist på skyddsrum. Nybyggnadsbehovet föreslås lösas dels inom de nya bostadsområdena dels inom Rens arbetsområde.

Enligt områdesplan Ren skall skyddsrumsbetovet för nu aktuellt planområde lösas tillsammans med södra delen av bostadsområdet väster om Örsängesvägen.

Friytor

Lek och fritidsverksamheter

Närlekplatser samt kvarterslekplats föreslås inom storkvarteret.

Natur

Den skogsklädda kullen i planområdets norra del föreslås som parkmark och bibehålles som friområde för att bland annat möjliggöra naturlek. I öster redovisad parkmark är i första hand avsett som friområde mot ett planerat arbetsområde längre österut. Genom bostadsområdet redovisas ett parkstråk i nord-sydlig riktning med anslutning söderut ned till Söderhamnsvägen och norrut till skogsområdena utanför tätortens framtida expensionsområde. Detta stråk föreslås bibehållet som s k "friluftskorridor".

Vägar och trafik

Gatunät

Bostadsområdet trafikmatas från Örsängesvägen samt från en föreslagen nord-sydlig gata öster om fastigheten Ren 1:38. Fastigheten Ren 1:40 föreslås få bibehålla sin utfart mot Renshammarvägen. Fastigheten Ren 1:38 ges ny utfart mot planerad gata. Del av fastigheten Ren 1:42 ges utfart över planerad ny parkeringsplats och angöringsgata väster om parkstråket. Befintlig förrådsbyggnad nås via planerade interna angöringsgator.

Gång- och cykeltrafik

Interna gång- och cykelvägar planeras inom det nya bostadsområdet i princip enligt illustration.

Närmast Renshammarvägen utlägges parkmark som skyddszon ur bullersynpunkt inrymmande en planerad gång- och cykelväg västerut mot centrum och österut mot framtida arbetsområde.

Även i parkområdet nordväst om bebyggelsen illustreras en gång- och cykelväg med anslutning till väster om Örsängesvägen planerat bostadsområde.

Parkering

Det nya bostadsområdet avses bli fritt från biltrafik. Gemensamma parkeringar föreslås i östra och västra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

I en framtid förväntas en busslinje på Örsängesvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-frågorna redovisas i separat utredning, utförd av gatukontoret.

Värme

Området har planerats att uppvärmas genom föreslagen värmecentral väster om planområdet.

El

Ett område för transformatorändamål redovisas vid Örsängesvägen, norr om bebyggelsen.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Exploateringen av området sker i HSB:s regi.

Exploateringsavtal

På illustrationsplanen redovisas längst i väster inom kvartersmark angöringsgator gemensamma för bostäder och hantverkslokalen. För säkerställande av dessa gator föreslås att avtal upprättas med exploatören vid överlåtelsen av marken. Då bör även ansvarsfrågan beträffande den framtida skötseln av dessa få sin slutliga lösning i form av en gemensamhetsanläggning.

Kostnader för genomförande

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

Tidplan

Enligt det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet 1979 - 1983 skall området byggas ut 1980.

Gemensamhetsanläggningar

Planen förutsätter att förrättning enligt anläggningslagen sker för bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening. Anläggning som innefattas är tidigare nämnda angöringsgator. Är avsikten att i en framtid försälja husen inom det nya bostadsområdet förutsättes att gemensamhetsanläggning omfattande lokala

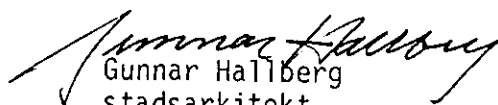
gång- och cykelvägar, lekplatser, kvartersgård samt parkeringsplatser med garage inrättas i samband med avstyckning.

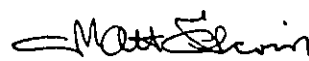
SAMRAD

Kallelse har tillställts direkt berörda fastighetsägare för förhandssamråd. Dessa har ej yttrat sig. Ingående samråd har ägt rum med HSB, exploatör av området, som ej har något att erinra mot planförslaget.

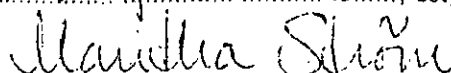
Samråd har även ägt rum med samtliga berörda länsmyndigheter, varvid lantmäterienhetens synpunkter beaktats. Vägförvaltningen anser att en hörnavskärning i sydost av fastigheten Ren 1:38 bör komma till stånd ur siktsynpunkt. Då RIGU 73 uppfylles och då aktuell tomtmark ej får bebyggas synes 53 § Byggnadsstadgan tillräcklig för att uppnå acceptabla siktförhållanden.

Bollnäs i juli 1979

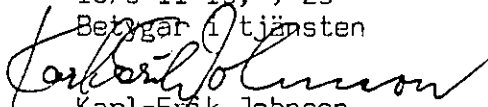

Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Mats Ökvist
planarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 23 april 1980 betygar



Tillhör kommunfullmäktiges, i
Bollnäs kommun, beslut
1979 11 19, § 25
Betygar i tjänsten


Karl-Erik Johnson
sekreterare

Förslag till ändring och utvidgning av
stadsplan för fastigheten REN 1:42 m fl
i Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs
län
(Tillhör karta REN 4:3)

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Med Bg betecknat område får användas endast för garageändamål.

Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

4 § BYGGNADSSÄTT

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

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

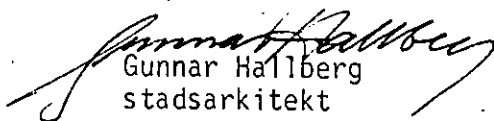
Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. På varje tomt får dock våningsytan uppgå till högst 175 m².

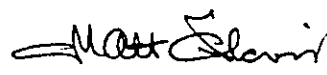
6 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader 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 mer 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 respektive 3,6 och 6,2 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- 8 § UTFARTSFÖRBUD
- 1 mom Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.
- 2 mom I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken, med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart eller annan utgång ej kan väntas äga rum.

Bollnäs i juli 1979


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Mats Ökvist
planarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 23 april 1982, botygar

