

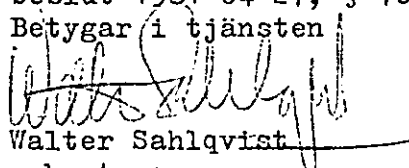
Upprättade år	Dnr
1981	
Ärende	
Stadsplan för område norr om Ren 30:2 i Bollnäs tätort	
Fastst. 1981-07-24	
Registerområde	
Bollnäs	
Kommun	Län
Bollnäs	Gästrik

Till akten hör

1 band
19 numrerade sidor
innehållande karta
1 annan karta plan

1981:863

5

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 1981 04 27, § 76
Betygar i tjänsten

Walter Sahlgvist
sekreterare

4

Förslag till ändring och utvidgning
av stadsplan för ett område NORR OM
REN 30:2, Böllnäs tätort och kommun,
Gävleborgs län
(Tillhör karta REN 11:6)

STADSPLANEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:

- 1 Stadsplanekarta
- 2 Stadsplanebestämmelser

Till planförslaget hör även följande handlingar:

- 1 Stadsplanebeskrivning
- 2 Grundkarta upprättad på fastighetskontoret i september 1979, reviderad i januari och december 1980

Fastighetsredovisningen hänför sig till 1979 09 24, kompletterad 1981 01 08
- 3 Fastighetsägarförteckning upprättad på fastighetskontoret 1981 01 08
- 4 Illustrationsplan Karta REN 11:6 i
- 5 Kommunalekonomisk utredning upprättad på fastighetskontoret i december 1980...

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i tätortens östligaste del i stadsdelen Ren. Det begränsas i söder av Höghammarområdet samt ny tillfartsväg till detta, Höghammarvägen, i öster av ett bostadskvarter för radhusbebyggelse enligt fastställd stadsplan, i norr av Örsängsvägen samt i väster av Virvelvägen.

Areal

Planområdet uppgår till ca 7,3 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Områdesplan

Områdesplan för Renområdet antagen av kommunfullmäktige i juni 1978

redovisar bostäder i två våningar, varav ungefär hälften friliggande, inom aktuellt planområde. Gångvägar i "gröna korridorer" redovisas dels i riktning mot Fiskens plan och spårcentral, dels mot Bergsve.

Detaljplan

Huvuddelen av området har ej tidigare detaljplanelagts. För ett mindre område i sydväst gäller av länsstyrelsen fastställd byggnadsplan för delar av byarna Ren, Stocksäter och Vevlinge, 1947 02 19. Det planlagda området där nybyggnadsförbud råder är avsett för friliggande bostadshus i två våningar.

Till planområdet gränsar i öster och norr en av länsstyrelsen fastställd stadsplan 1980 05 28 för bl a radhusbebyggelse i högst två våningar för del av fastigheten Ren 30:1 m fl NORR OM HÖGHAMMAR. I söder och väster gränsar en av länsstyrelsen fastställd stadsplan för Höghammarområdet, Ren 30:2 m fl fastigheter. 1980 11 12.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsbyggnadsprogram

Enligt av kommunfullmäktige antaget bostadsförsörjningsprogram 1980 - 1984 skall i princip nu aktuellt planområde innehålla ca 100 lägenheter i gruppbyggda småhus med hyresrätt.

Byggnadsnämnden har beslutat om tidigareläggning av planarbetet samt i skrivelse från stadsarkitekten informerats om att området kan inrymma 80-100 lägenheter.

En omdisponering av områdesplanen har gjorts i och med att ett villaområde tillskapas nordost om nu aktuellt planområde. Därmed utgår det mindre villaområde som i områdesplanen redovisats i södra delen av området.

Kommunstyrelsen har 1980 12 18 beslutat att planförslaget skall möjliggöra varierande upplåtelseformer.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation

Området utgöres av plan ängsmark. I nordväst är en större träddunge belägen.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för huvuddelen av planområdet i augusti 1973 av HSB:s Riksförbunds geotekniska avdelning. Byggnader kan grundläggas på plattor. Området bör bebyggas med källarlösa hus då schakt under grundvattenytan kan vara dyrbar. Mindre svackor med lösa sediment kan finnas varför detaljborrning måste utföras då huslägena är bestämda.

Bebyggelse

Området är obebyggt.

Vägar och trafik

De flesta gator som skall trafikmata området är under utbyggnad.

Ledningssystem

Vatten- och avloppssystem till området är utbyggt.

Markägförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet föreslås inrymma ett flexibelt storkvarter att bebyggas med bostadshus i högst två våningar. En total våningsyta på 10 000 m² inklusive förråd och garage redovisas. Det har diskuterats att inrymma ett 40-tal servicelägenheter för äldre inom området.

Bifogad illustrationsplan är baserad på av AB Bollnäs Bostäder framtagen situationsplan, som även redovisar ett östligare radhuskvarter. 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 anpassas till förutsättningen att exploatören 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.

En radhusbebyggelse i två grupper illustreras med små "insprängda" parkeringar och därför relativt korta gångavstånd. Området redovisas inrymma ca 100 lägenheter.

Skolor

Med hänsyn till de förväntade skolbehov som framkommit har en idéskiss för en tvåparallellig låg- och mellanstadieskola upprättats för norra delen av Höghammarsskolans område. Redovisad nordsydlig gata avses trafikmata såväl denna skola som en kommande värmecentral, men även nu aktuellt bostadsområde.

Förskola, fritidshem

Kommunal förskola samt fritidshem finns inom Höghammarsskolans område.

Fritidslokaler

Kvartersgårdar finns redovisade på illustrationsplanen.

Övriga fritidslokaler får inrymmas inom planerat centrumområde samt inom Höghammarsskolans område.

Handel

Ett nytt centrumområde för stadsdelen Ren planeras väster om Virvelvägen, vilket ger korta gångavstånd till nu aktuellt planområde.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom område 14 i tätortens skyddsrumspan. Stor brist på skyddsrum råder. Nybyggnadsbehovet inom nu aktuellt planområde föreslås tillgodoses inom kvarteret, förslagsvis i en centralt placerad kvartersstuga.

Friytor

Lek och fritidsverksamheter

Närlekplatser samt en större kvarterslekplats finns inom bostadskvarteret.

En större lekplats är planerad på parkmark öster om området.

"Friluftskorridorer" från bebyggelsen ut till naturen föreslås dels i det etablerade stråket mot Fiskens plan i västra delen av planområdet, dels i ett nytt stråk norr om Höghammar som ansluter till befintligt mot Bergsve.

En ny samlingsplats för den omfattande ungdomsverksamhet, bl.a. muller-skolor, som idag har Fiskens lada som startpunkt, föreslås vid den björkdunge som är belägen i nordväst.

Natur

Det synes angeläget att de i områdesplanen principiellt redovisade friluftskorridorerna verkligen kommer till stånd.

Den skogsdunge som är belägen i nordväst bör bibehållas bland annat för att fungera som riktmärke i denna del av Ren som kommer att genomgå stora förändringar.

Vägar och trafik

Gatunät

Virvelvägen, Örsängesvägen samt ny västlig infartsväg till Höghammarområdet ingår i angränsande planförslag och utbygges för att möjliggöra utbyggnad av bland annat nu aktuellt planområde.

Tillfart till planområdet sker i norr från Örsängesvägen, i söder från ny infartsväg till Höghammar samt i öster från en angoringsgata till värmecentral och planerad LM-skola.

Gång- och cykeltrafik

Söder om planområdet finns en gång- och cykeltunnel under Virvelvägen som ger en trafiksäker korsning med denna.

Då det etablerade gångstråket från Fiskens lada till Fiskens plan brytes av Virvelvägens förlängning föreslås att det befintliga gångstråket i västra delen av planområdet anslutes till gång- och cykelvägen under Virvelvägen.

I planområdets östra del är den "friluftskorridor" belägen som leder upp till Bergsve. Inom detta naturmarksområde föreslås även en gång- och cykelväg. En anslutning upp mot en framtida förskola samt kommande villabebyggelse norr om Örsängesvägen illustreras även.

Kollektivtrafik

Enligt områdesplanen skall en busslinje gå i en slinga på Örsängesvägen och Virvelvägen. En busshållplats illustreras vid västra infarten till Höghammar.

Trafikbuller

Området närmast Virvelvägen kan bli utsatt för bullerstörningar. Enligt områdesplanen bör bebyggelse ej läggas närmare Virvelvägen än 35 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunens vatten- och avloppssystem är utbyggt och planområdet kan anslutas till detta i söder.

Värme

Området planeras bli uppvärmt med fjärrvärme från en värmecentral inom norra delen av Höghammarområdet.

El

Ett område för transformatorändamål redovisas i norra delen av kvarteret.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Bebyggelsen avses uppföras i AB Bollnäs Bostäders regi.

Kostnader för genomförande

En kalkyl över kommunens utgifter inom planområdet har upprättats av fastighetskontoret i september 1979.

Tidplan

Enligt förslag till kommunalt bostadsförsörjningsprogram 1980-1984 skall området bebyggas under tiden 1980-1981. Planerad byggstart är våren 1981.

Gemensamhetsanläggningar

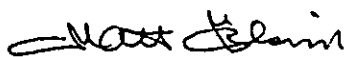
Planen förutsätter att förrättning enligt anläggningslagen sker för bildande av samfällighetsförening.

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

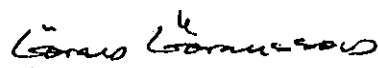
SAMRÅD

Samråd har ägt rum med samtliga berörda fastighetsägare, vilka ej haft något att erinra mot planförslaget.

Samråd har även ägt rum med samtliga berörda länsmyndigheter, vars detaljsynpunkter har beaktats.

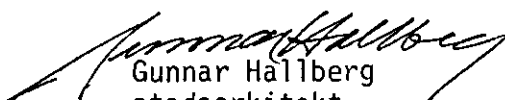


Mats Ökvist
planarkitekt



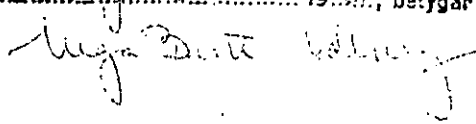
Göran Göransson
planingenjör

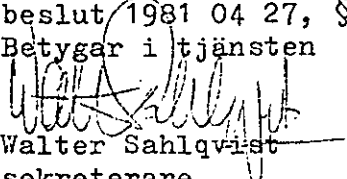
Bollnäs i januari 1981



Gunnar Hallberg
stadsarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 24 juli 1981; betygar



17
Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 1981 04 27, § 76
Betygar i tjänsten

Walter Sahlqvist
sekreterare

Förslag till ändring och utvidgning
av stadsplan för ett område NORR OM
REN 30:2, Bollnäs tätort och kommun,
Gävleborgs län
(Tillhör karta REN 11:6)

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

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

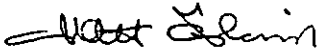
2 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRADE

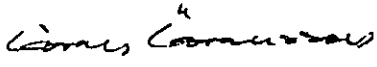
Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

3 § BYGGNADS UTFORMNING

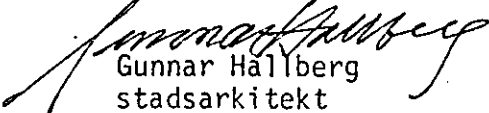
1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 6,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.


Mats Ökvist
planarkitekt


Göran Göransson
planingenjör

Bollnäs i januari 1981


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 24 juli 1981; betygar

