

HANDLINGAR

Upprättade år 1979	Dnr
Ärende Stadsplan för del av stadsdelen Hög- lunda, kv Mästaren m.fl. Fastst av regeringen 1981-08-20	
Registerområde Bollnäs	
Kommun Bollnäs	Län Gästrikland

Till akten hör

1 band

21 numrerade sidor

innehållande karta

1 annan karta plan

1980:1475

Tillhör kommunfullmäktiges beslut 1979 11 19, § 24

Betragar i tjänsten

Karl-Erik Johnson
Karl-Erik Johnson
sekreterare

Förslag till ändring av stadsplan för del av stadsdelen HÖGLUNDA, kv Mästarren m fl
Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län.
(Tillhör karta HÖG 1:6)

STADSPLANEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:

1. Stadsplane-karta
2. Stadsplanebestämmelser

Till planförslaget hör även följande handlingar:

1. Stadsplanebeskrivning
2. Grundkarta upprättad på fastighetskontoret i nov -79, kompl. juli 79
3. Fastighetsförteckning upprättad på fastighetskontoret i augusti 1979.
4. Illustrationsplan upprättad på stadsarkitektkontorets planavdelning i juli 1979. Karta HÖG 1:6 i.
5. Kommunalekonomisk utredning upprättad på fastighetskontoret.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i tätortens centrala del, strax väster om järnvägen.

Det begränsas i norr av Björktjärn och stadsäga 773, i öster av Tjärnbergsgatans södra del, i söder av Björkhamregatan och i väster av Tjärnvägen.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 6,5 hektar. Hela området är tidigare planlagt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplan, områdesplan

Generalplaneskiss upprättad på stadsarkitektkontoret i september 1974 redovisar bostäder inom planområdet.

Generalplaneskissen redovisar även en ny sträckning av riksväg 83 väster om järnvägen och öster om nu aktuellt planområde. Separat generalplanearbete för nämnda vägsträckning pågår. En framtida riksväg synes ej påverka planområdet på ett ur vägutformnings- eller bullersynpunkt otillfredsställande sätt.

Stadsplan, nybyggnadsförbud

För huvuddelen av planområdet gäller stadsplan för Björkhamre köping fastställd av Kungl. Maj:t 1929 04 05. För planområdets nordvästligaste hörn gäller stadsplan för Hamre-området fastställd av länsstyrelsen 1966 05 18.

Den äldsta stadsplanen är otidsenlig och överensstämmer i vissa delar ej med områdets faktiska utbyggnad.

För angränsande områden gäller följande av länsstyrelsen fastställda stadsplaner.

- 1 För vissa delar av Björkhamre köping 1936 06 03
- 2 För vissa delar av Björkhamre köping 1936 11 27
- 3 För del av Björktjära-området 1966 02 22
- 4 För Hamre-området, 1966 05 18.

Nybyggnadsförbud enligt §§ 15 och 35 Byggnadslagen gäller för området t o m 1979 09 30

Kommunala ställningstaganden

Saneringsprogram för Bollnäs kommun 1975-1979, inventeringsdelen, ingick som bilaga i det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet för dessa år antaget av kommunfullmäktige i februari 1975. Där redovisas att befintliga bostadshus inom det planerade nybyggnadsområdet i kv. Mästaren samtliga är uppförda före 1920. Bebyggelsen tillhör i huvudsak kvalitetsgrupperna 4 och 5 vilket innebär att antingen WC eller centralvärme saknas.

Nämnda nybyggnadsområde är redovisat i det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet 1979-1983 med planerad byggstart 1980. Programmet redovisar elva radhus med lägenheter 4 rok och större, i tilltänkt hyresrätt.

Efter beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott har möjligheterna studerats att bibehålla hela eller delar av byggrätten nordväst om stg 79 A.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdet är beläget på en höjdrygg. I norr ligger ett markerat höjdparti, det så kallade Tjärnberget. Vegetationen på detta höjdparti består av högrest blandskog. Området i övrigt består av upp-
vuxna villaträdgårdar med inslag av högresta lövträd, längs Tjärnbergsgatan finns delvis kraftiga häckbestånd.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning för del av kv Mästaren har utförts av Allmänna Ingenjörbyrå AB, Stockholm i augusti 1978.

Marken består av löst lagrad sand på fast friktionsjord. Inslag av block förekommer.

Grundläggning kan ske på plattor.

Bebyggelse

I huvudsak består området av äldre variationsrik bostadsbebyggelse. Husen är mestadels friliggande och uppförda i trä.

Byggnadshöjden varierar mellan 1 1/2 och 2 1/2 våningar.

Kvaliteten är mestadels mycket god, undantaget fem hus i sydöst.

Vägar och trafik

Befintliga gator är i dåligt skick. Delar av gatunätet har grusbeläggning.

Ledningssystem

Befintliga spill- och vattenledningar har ganska dålig kvalitet. Dublikatsystem saknas.

Markägförhållanden

Inom planområdet är marken både i kommunal och privat ägo.

PLANFÖRSLAG

Syftet med planförslaget är att revidera den otidsenliga gällande stadsplanen, så att anpassningen till befintliga förhållanden blir bättre och så att planerad nybebyggelse möjliggöres.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget utgör i stora delar en ändring av gällande stadsplan med hänsyn till befintliga förhållanden på marken. I sydöstra delen av planområdet redovisar emellertid två områden för radhusbebyggelse på ett i gällande stadsplan utlagt område för friliggande eller två och två kopplade hus. Nämda områden för radhusbebyggelse är utformade som storkvarter med angivande av en högsta tillåtna våningsyta på 1 200 m² respektive 250 m². Redovisad våningsyta föreslås utformad som en radhusbebyggelse i två våningar, uppdelad i grupper i princip enligt bifogad illustrationsplan.

Det synes angeläget påtala att planområdet har ett kulturhistoriskt värde. Det är ett i stort sett sammanhängande bebyggelseområde från järnvägens utbyggnadstid, d v s början på 1900-talet. Vid byggnadslovsgivning bör detta särskilt beaktas så att områdets karaktär kan bibehållas. Den tillkommande bebyggelsens utformning skall anpassas till befintlig.

Mästaregatan och gatan mellan stg 313 och 396 föreslås ingå i kvartersmark och fungera som interna gågator. Någon form av kommunalt anslagsynes erforderligt till stöd för driften av Mästaregatan.

I norra delen av planområdet, nordväst om stg 79 A föreslås en mindre justering av gällande byggrätt. Denna byggrätt möjliggör nybyggnad av ett flerbostadshus med ca 8 - 12 lägenheter.

Skyddsrum

Bollnäs tätort är skyddsrumsort. Planområdet ingår i skyddsrumsområde 8. I Höglundagatan går en gräns mellan två stycken delområden 8 A och 8 B. För delområde 8 A, det vill säga området sydväst om Höglundagatan, är skyddsrumsplatsbeväget redan tillgodosett. För delområde 8 B föreligger en brist på skyddsrumspplatser. Behovet föreslås därför i skyddsrumspanen, tillgodoses genom nybyggnad i det planerade området för radhus. Behovet uppgår till ca 170 platser.

Friytor

Den i nordväst belägna skogsklädda höjden avses i huvudsak bibehållas som friområde. Inom radhusområdet föreslås en närlekplats. Planförslaget är anpassat till den befintliga vegetationen, där stor hänsyn har tagits till de häckbestånd som kantar vissa gator.

Vägar och trafik

Gatunät

Björkhamregatan trafikmatar området. Tre angöringsgator, Tjärnvägen, Höglundagatan och Tjärnbergsvägen ansluter till nämnda gata.

Gång- och cykeltrafik

I planområdets norra del föreslås en promenadväg längs Björktjärns strand.

Parkering

För radhusbebyggelsen föreslås två gemensamma parkeringar belägna utanför men i nära anslutning till bostadsgrupperna som avses bli bilfria.

Teknisk försörjning

Erforderliga områden för underjordiska allmänna ledningar redovisas. I framtiden kan anslutning till fjärrvärme bli aktuell. Vattenburet värmesystem bör användas.

Vatten- och avloppsanslutning för planerad bebyggelse i norra delen av planförslaget föreslås i första hand ske till befintliga ledningar inom stg 79 A.

Ett mindre område för transformatorändamål redovisas även.

Plangenomförande

Huvudmannaskap

Huvuddelen av planförslaget är anpassat till befintliga förhållanden inom områdena för radhusbebyggelse vilka avses totalsaneras, sker exploatering, enligt kommunstyrelsebeslut, i AB Bollnäs Bostäders regi. Även för nybebyggelsen i norra delen av planområdet synes det lämpligt att Bollnäs Bostäder svarar för exploateringen.

Kostnader för genomförande

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

Gemensamhetsanläggningar

Om avsikten är att i en framtid försälja radhusen förutsättes att förrättning enligt anläggningslagen sker för bildande av samfällighetsförening. Anläggningar som innefattas är då lekplats, gångvägar samt parkeringsplatser och garage.

Samråd

Samråd har skett med berörda markägare. Inkomna synpunkter har i möjligaste mån beaktats.

Samråd har även ägt rum med hyresgästföreningen som utgår ifrån att gemensamhetslokal inplaneras i området enligt Bostadens Grannskap. Denna fråga får slutligt prövas vid husprojekteringen. Det kan emellertid konstateras att de anvisningar som ges i Bostadens Grannskap kan följas under gynnsamma förhållanden men också att man tvingas till prioriteringar varvid riktvärden måste frångås.

Samråd har ägt rum med samtliga berörda länsmyndigheter. De påpekanden som därvid gjorts har bemötts i beskrivningen och delvis beaktats i planförslaget.

Länsantikvarien anser att redovisade radhus kraftigt avviker i karaktär från den befintliga bebyggelsen samt att den slutna tomtindelningen bryts upp. Målsättningen är och har varit att tillskapa en bebyggelse som väl anpassas till befintlig bostadsbebyggelse och befintliga gatumiljöer såväl i skala, läge som materialval. Att bostadsparkeringen lokaliserats i utkanterna av nybebyggelseområdet synes vara ett sådant miljötillskott att den eventuella uppbyggnaden av tomtindelningen synes acceptabel.

Beträffande förslaget att klassificera hela bebyggelsen som område där särskild miljöhänsyn skall tagas synes tveksamt med tanke på de trots allt ganska varierande hustyper som är representerade i området. Det synes även tveksamt om denna åtgärd får någon rättslig effekt gentemot fastighetsägarna. Istället föreslås som tidigare nämnts att de kulturhistoriska aspekterna behandlas i samband med byggnadslovsgivningen.

Tidplan

Byggstart för radhusområdet är planerad till år 1980.

Bollnäs i juli 1979

Gunnar Hallberg
Gunnar Hallberg
stadsarkitekt

Mats Ökvist
Mats Ökvist
planarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 12 november 1980 i betyg
Ulla Sjöström

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut, 1978 11 19, § 24

Befogar i tjänsten

Karl-Erik Johnson
Karl-Erik Johnson
sekreterare

Förslag till ändring av stadsplan för del
av stadsdelen HÖGLUNDA, kv Mästaren m fl.
Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län.
(Tillhör karta HÖG 1:6)

STADSPLANEBESTÄMMELSER

För redovisat C-område avses stadsplanebestämmelser fastställda
1929 04 05 gälla

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformator-
station och därmed samhörigt ändamål.

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

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med ut-
hus, garage eller dylika mindre gårdsbyggnader

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNING- AR

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hind-
rar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna
ledning

4 § BYGGNADSSÄTT

1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som upp-
förs fristående

2 mom På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående
eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomt-
gräns.

3 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får be-
byggelse 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 fjärdedel bebyggas

7 § BYGGNADS UTFORMNING

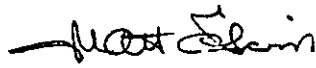
- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 7,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- 3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

8 § UTFARTSFÖRBUD

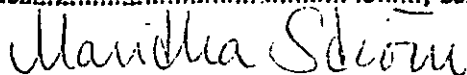
Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Bollnäs i juli 1979


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Mats Ökvist
planarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 12 november 1982; betygar


Maria Skörm