

Upprättade år	Dnr
1980	
Ärende	
Stadsplan för Höghammarområdet, Ren 30:2 m.fl. fastigheter	
Fastst. 1980-11-12	
Registerområde	
Bollnäs	
Kommun	Län
Bollnäs	Gävleborg

Till akten hör

.....1.....band.....27.....numrerade sidor

.....innehållande karta

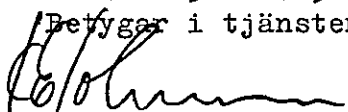
.....1.....annan karta *rullad*

1980:1477

7

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 1980 06 30, § 158

Betygar i tjänsten


Karl-Erik Johnson
sekreterare

Förslag till ändring och utvidgning av
stadsplan för HÖGHAMMAROMRADET, REN 30:2
m fl fastigheter i Bollnäs tätort och kom-
mun, Gävleborgs län
(Tillhör karta REN 9:8)

STADSPLANE BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:

- 1 Stadsplanekarta REN 9:8
- 2 Stadsplanebestämmelser

Till planförslaget hör även följande handlingar:

- 1 Stadsplanebeskrivning
- 2 Grundkarta upprättad på fastighetskontoret i november 1979. Reviderad i januari och mars 1980.
Fastighetsredovisningen hänför sig till 1980 03 04.
- 3 Fastighetsförteckning upprättad på fastighetskontoret 1980 03 04
- 4 Illustrationsplan, REN 9:8 i
- 5 Kommunalekonomisk utredning upprättad på fastighetskontoret

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i tätortens östligaste del i stadsdelen Ren. Det innefattar i öster Höghammarområdet, gränsar i söder mot ett radhusområde, Trumslagarvägen och den nya villabebyggelsen på Per-Olsområdet. I väster avgränsas området vid vattentornet och i norr vid framtida gator dels mot Växbovägen dels mot ny infartsgata till Höghammarområdet.

Areal

Planområdet omfattar ca 22,1 hektar varav ca 7,1 hektar parkmark.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Områdesplan

Områdesplan för Renområdet antagen av kommunfullmäktige i juni 1978 redovisar endast den nytillkommande bebyggelsen. Sålunda föreslås norr om den äldre bostadsbebyggelsen vid Fiskens väg ett grönstråk och norr om detta bostadsbebyggelse i två våningar.

Ytterligare norr om planerad bostadsbebyggelse redovisas en förbindelseväg med Växbovägen samt ett centrumområde även innehållande bostäder.

Enligt områdesplanen skall vidare ny infart till Höghammarområdet ske norr om befintliga villor. Komplettering av bostadsbebyggelsen i anslutning till nämnda villor föreslås även.

Detaljplaner

För västra delen av planområdet gäller följande av länsstyrelsen fastställda stads- och byggnadsplaner:

- 1 Byggnadsplan för REN, STOCKSÄTTER OCH VEVLINGE, 1947 02 19
- 2 Byggnadsplan för RENS BY, 1956 05 26
- 3 Stadsplan för del av fastigheten REN 1:2 m fl, 1978 07 21
- 4 Stadsplan för del av fastigheten REN 30:1 m fl, 1979 03 29

Planområdets norra del är ej tidigare detaljplanlagd.

Byggnadsplan gäller för huvuddelen av planområdet. Nybyggnadsförbud råder inom detta område i avvaktan på revidering av byggnadsplanen. Enligt gällande planer är huvuddelen av "Vattentornsberget", befintligt område med i huvudsak äldre villor samt ett område vid Höghammarsskolan avsett för bostadsbebyggelse, friliggande hus i två våningar. Nordost om villabebyggelsen vid Fiskens väg är ett smalt område för jordbruksändamål redovisat.

Kommunala ställningstaganden

En flyttning av centrumområdet något söderut har diskuterats redan i områdesplaneförslaget där man framhåller att detta får studeras på detaljplanenivå. Såväl kommunstyrelse som byggnadsnämnd har ställt sig positiva till en flyttning av centrumområdet.

Program för planområdet

Områdesplan Ren ligger till grund för huvuduppläggningsplanen med tidigare nämnd ändring av läget för centrum.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation

Längst i väster ligger "Vattentornsberget", ett skogsbeklätt mindre berg innehållande en elbelyst motionsslinga. Öster därom utgöres området av en höjdrygg bestående av en kraftig sydsluttning med villaträdgårdar samt en svag nordsluttning med jordbruksmark.

Längst i öster är Höghammarområdet beläget vars norra del är relativt plan men i söder sluttar kraftigt mot Renshammarvägen. Delar av området är trädbevuxet.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av HSB:s tekniska avdelning i juli 1973. Undersökningsområdet omfattar den äldre villabebyggelsen samt jordbruksmarken norr därom. Villabebyggelsen är belägen på morän. Jordbruksmarken utgöres av fasta sediment med varierande djup till två meter.

Enligt undersökningen kan på fasta sediment byggnader med högst tre våningar grundläggas på plattor. Inom områden med lösa sediment kan grundförstärkning erfordras. Området bör bebyggas med källarlösa hus då schakt under grundvattenytan kan vara dyrbar. Då mindre svackor med lösa sediment kan finnas, måste detaljbörning utföras då huslägena är bestämda.

Bebyggelse

I huvudsak äldre villabebyggelse finns norr om Trumslagarvägen. Vid Fiskens väg är ett gammalt tvåvånings bostadshus i hälsingestil med tillhörande ekonomibyggnad belägna. Nordost om Virvelvägen ligger såväl äldre som nyare bostadshus.

Längst i öster finns Höghamarskolan med två äldre och högre byggnadskroppar i söder samt nyare byggnader i en och två våningar norr därom.

Aven jordbruksbyggnader finns inom området.

Vägar och trafik

Gatusystemet har låg standard i utbyggda bostadsområden.

Ledningssystem

Kommunalt vatten- och avloppsnät är utbyggt i huvuddelen av området.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av den obebyggda marken är i kommunal ägo. Höghamarskolans område ägs av Gävleborgs läns landsting.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget har tillkommit för att möjliggöra en vidare utbyggnad av Ren samt för att anpassa befintliga detaljplaner till aktuella förhållanden.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget är utformat så att befintliga bostäder skall kunna bibehållas samt viss komplettering ske. Med hänsyn till den kulturhistoriskt intressanta bostadsbebyggelsen vid Fiskens väg föreslås ett mindre område där befintliga byggnader ej får förändras så att dess yttre form och karaktär förvanskas.

Skolor, förskolor

Höghammarsskolan redovisas för allmänt ändamål. Inom södra delen tillåtes högre bebyggelse lika befintlig. Höghammarsskolan inrymmer förutom landstingets skolverksamhet även kommunal förskola. Lågstadieskola har även ingående diskuterats att inrymmas inom området. Byggnadsnämnden har även påpekat behovet av utrymme för en högstadieskola på Ren i en framtid, förslagsvis inom Höghammarsskolans område.

Samlingslokaler, fritidslokaler

Missionsföreningen har samlingslokaler inom den äldre villabebyggelsen. Detta ändamål fastlägges i planförslaget. Inom det nya centrumområdet, beläget norr om Fiskens lada möjliggör planförslaget en utbyggnad av rubricerade utrymmen.

Handel och övriga tjänster

Ett nytt centrumområde föreslås som nämnts i norra delen av planområdet. Enligt områdesplan Ren skall 6 000 m² våningsyta inrymmas för handel och service. Enligt handelsutredningen erfordras maximalt ca 1 450 m² våningsyta för handel. Man bedömer även att någon butik måste upphöra med verksamhet varför maximalt ca 1 150 m² våningsyta bör nyskapas. Befintliga ytor för handel inom Renområdet är i dag ca 600 m² vy.

En uppskattning av våningsytorna inom ett framtida centrumområde ger följande:

Handel	1 150 m ² vy (våningsyta)
Social service	
Distriktssköterska m m	200 m ² vy
Post	200 m ² vy
Kiosk	100 m ² vy
Fritidslokal	300 m ² vy
	1 950 m ² vy
Bostäder	1 170 m ² vy, ca 10-15 lägenheter
Totalt	3 120 m ² vy

I planförslaget redovisas för handel och service ca 3 500 m² vy, vilket alltså är en reducering av områdesplanens 6 000 m² vy. För att säkerställa en eventuell kraftigare utbyggnad av centrum föreslås att ett område väster om centrumområdet ej nu planläggs utan ligger som reservområde för centrum. En illustration av hur ett framtida centrum kan se ut framgår av bifogad illustrationsplan, REN 8:3 i.

Centrumbebyggelsen föreslås bestå av såväl en-, två- som trevåningsbebyggelse innehållande handel, övriga centrumfunktioner samt bostäder.

Skyddsrum

Den äldre villabebyggelsen väster om Virvelvägen är belägen inom skyddsrumsområde 11, delområde C.

Stor brist på skyddsrum föreligger varför behovet måste täckas genom ny-, till- eller ombyggnad inom delområdet.

Övrig del av planområdet är belägen inom skyddsrumsområde 14. Stor brist på skyddsrum råder inom området. En utbyggnad av skyddsrumspatser föreslås inom det nya bostadsområdet Ren, vilket även synes innefatta centrumområdet.

Friytor

Lek och fritidsverksamheter

Längst i väster redovisas "Vattentornsberget" som parkmark. Inom Höghammarområdet är såväl bollplan som isbana belägen.

Natur

Mellan den äldre och nyare bebyggelsen föreslås ett bredare friområde innehållande gång- och cykelväg som i väster ansluter mot Lingmansvägen och motionsslingan samt i öster mot Höghammaraskolan och områdena öster därom.

Parkområden, som snarast bör träd- och buskplanteras föreslås runt centrumområdet.

Vägar och trafik

Gatunät

Virvelvägen föreslås utbyggd norrut i princip enligt områdesplan Ren. Med hänsyn bland annat till befintliga förhållanden och flyttningen av centrumområdet föreslås ett fyrvägska! nordost om detta.

Ny infart till Höghammaraskolan föreslås ovanför villabebyggelsen belägen norr om Virvelvägen.

En begränsning av gatuanslutningarna till Virvelvägen föreslås samtidigt.

Inom utbyggda bostadsområden föreslås gatusträckningar och -bredder som minimerar intrånget på etablerade tomter.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Under rubrik Natur har detta delvis behandlats.

Det kan tilläggas att från det bredare friområdet föreslås ett GC-stråk norrut, väster om centrumområdet, med anslutning till ett östvästligt GC-stråk mot framtida bostadsområden.

Ett område för gångtunnel under Virvelvägen redovisas längst i norr.

En breddning av parkområdet mellan Virvelvägen och bostadsrättsföreningen Rens bostadsområde redovisas. Detta möjliggör en utbyggnad av en gång- och cykelväg parallell med Virvelvägen så att bl a detta område får en trafiksäker gång- och cykelvägsförbindelse till det framtida centrat.

En mindre justering av kvartersgränsen till nämnda område föreslås för att möjliggöra en lämplig utformning av gång- och cykeltunneln under Virvelvägen.

Parkeringsberäkningen för centrumområdet baserar sig på samma ortsanpassade behovstal som gäller för Bollnäs centrum.

Trafikbuller

Med hänsyn till Virvelvägens närhet till villabebyggelsen öster om gatan föreslås en zon för uthus mellan gatan och bostadshusen. Vid aktuell sektion beräknas Virvelvägens trafikmängd till ca 8 000 fordon/dygn när områdesplan Ren är genomförd.

Föreslagna tre nya villatomter belägna närmast öster och norr om Virvelvägen föreslås bebyggas så att risken för bullerstörningar elimineras. Förrådsdel och icke störda utrymmen bör lokaliseras mot Virvelvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Erforderliga områden för underjordiska allmänna ledningar redovisas.

Värme

Byggnader som uppföres inom planområdet bör förses med vattenburna system med tanke på framtida fjärrvärmeanslutning.

El

Inom reservområdet för centrum erfordras ett område för transformatorändamål i en framtid.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Planförslagets genomförande avses i huvudsak ske i kommunal regi.

Gemensamhetsanläggningar

Inrättande av gemensamhetsanläggning kan erfordras inom redovisat centrumområde vad avser parkeringsplats och torg. Samverkan kan erfordras såväl beträffande utbyggnad som drift. Då det ännu ej klarlagts huruvida en eller flera fastigheter kommer att tillskapas måste slutligt ställningstagande i denna fråga vänta.

SAMRAD

AB Bollnäs Bostäder önskar att byggnadsrätten inom Höghammarområdet begränsas med hänsyn till nybebyggelsen av bostäder. Då föreslagen byggrätt uppgår till högst två våningar och en byggnadsfri zon till en bredd av 20-30 meter redovisas, föreslås planförslaget oförändrat i detta avseende. Det kan även påpekas att enligt områdesplanen skall en "friluftskorridor" på en bredd av 30-50 meter lokaliseras omedelbart väster och norr om Höghammarområdet, vilket ytterligare ger erforderligt byggnadsfritt område.

AB Bollnäs Bostäder önskar att centrumområdet i planförslaget ej går till fastställelseprövning förrän aktuell bostadsprojektering öster om Virvelvägen tillåtes ta form. Då centrums läge varit föremål för ingående studier så även omgivande gatusträckningar och kvarter, synes någon ändring ej motiverad. Beträffande centrums utformning har såväl områdesplan, som detaljhandelsutredning samt samråd med bland annat butiksetablerare legat till grund för innehållet. Utformningen har varit föremål för omfattande studier vilka legat till grund för planförslaget. En styrning av centrums utformning önskas, vilket motiverar en statisk stadsplan. Skulle vid projekteringen framkomma bättre lösningar som avviker från redovisad utformning, får detta prövas i vederbörlig ordning. Det synes ej motiverat att avvakta med planförslagets färdigställande då tidsplanen för gatu- och VA-utbyggnad är mycket pressad.

Vägförvaltningen anser att utfartsförbud bör utläggas mot Virvelvägen. Då ett parkområde redovisas mellan gata och kvarter synes något utfartsförbud ej erforderligt.

Gävleborgs Hyresgästförening anser bland annat att skolbehovet måste klarläggas vilket instämmer i. Behovet av fritidslokaler i centrumområdet påtalas. Förslaget redovisar ytor för detta ändamål.

ICA HAKON AB förordar en flexibel stadsplan för centrum med hänsyn till att en etappvis utbyggnad av centrumfunktionen kan förväntas. Redovisade byggrätter synes möjliggöra erforderlig etapputbyggnad. I övrigt hänvisas till yttrande över AB Bollnäs Bostäders synpunkter i denna fråga.

Kallelse till samråd har tillställts samtliga direkt berörda fastighetsägare.

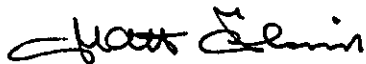
Från boende inom bebyggelseområdet väster om Virvelvägen framfördes synpunkter på att Fiskens väg borde stängas av i höjd med Fiskens lada. Som motiv angavs genomfartstrafik och längre avstånd till Bollnäs centrum. I gällande stadsplan är Lingmansvägen avstängd i höjd med skolan. I fastställd stadsplan för fastigheterna REN 30:1 m fl, redovisas avstängningar dels av Trumslagarvägen i höjd med fastigheten Ren 3:19, dels Lingmansvägen i höjd med fastigheten Ren 3:14. Genomförs dessa gatuavstängningar omöjliggörs genomfartstrafik. Den påtalade avståndsökningen till Bollnäs centrum, cirka 25 %, skall bedömas mot bakgrund av trafiksäkerhetsaspekterna och ökad tillgänglighet till det framtida "Ren centrum". Synpunkterna föreslås ej medföra någon ändring av planförslaget.

Från ägaren av fastigheten Ren 1:53 påtalades olägenheter av att direktanslutning till Virvelvägen föreslås utgå. Detta medför bl a en ökad insats ur snöröjningssynpunkt. Med hänsyn till fastighetsägarens önskemål och svårigheterna att på ett kommunaltekniskt bra sätt få en trafiksäkerhetsmässigt bättre lösning föreslås befintlig utfart mot Virvelvägen bibehållen.

Samråd beträffande områden för gång- och cykelvägar samt deras påverkan på befintliga förhållanden har skett med styrelsen för bostadsrättsföreningen Ren, vilken godkänt föreliggande förslag.

Samråd har ägt rum med samtliga berörda länsmyndigheter vars synpunkter delvis beaktats i planförslaget.

Upprättad på stadsarkitektkontorets planavdelning

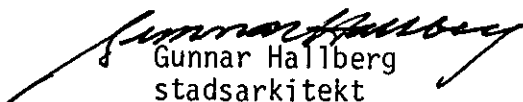


Mats Ökvist
planarkitekt



Göran Göransson
planingenjör

Bollnäs i mars 1980

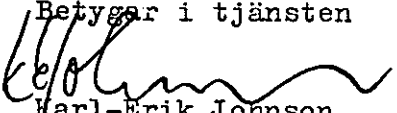


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 12 november 1980; betygar



Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 1980 06 30, § 158
Betygar i tjänsten


Karl-Erik Johnson
sekreterare

Förslag till ändring och utvidgning av
stadsplan för HÖGHAMMAROMRADET, REN 30:2
m fl fastigheter i Bollnäs tätort och kom-
mun, Gävleborgs län
(Tillhör karta REN 9:8)

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § STADSPLANEOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej viddas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig.
- d) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål
- e) Med ChB betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest kan störa trevnaden.
- f) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 mom Specialområden

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

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

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 OMRADEN FÖR ALLMAN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Med x betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gång- och cykeltunnel under gatuplanet med en fri höjd av minst 2,5 meter.

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

4 § BYGGNADSSÄTT

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

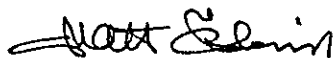
5 § EXPLOATERING AV TOMT

- 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.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- 2 mom På med I, II eller III betecknat område får huvudbyggnad ej uppföras till större höjd än respektive 4,4, 7,6 och 10,6 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

Upprättad på stadsarkitektkontorets planavdelning

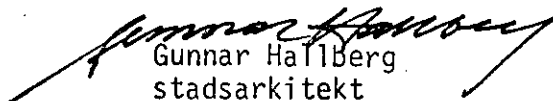


Mats Ökvist
planarkitekt



Göran Göransson
planingenjör

Bollnäs i mars 1980


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 12 november 1980; betyg

