

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| Upprättade år                                            | Dnr       |
| 1979                                                     |           |
| Ärende                                                   |           |
| Stadsplan för del av Ren 30:1 m.fl.<br>norr om Höghammar |           |
| Fastst. 1980-05-28                                       |           |
| Registerområde                                           |           |
| Bollnäs                                                  |           |
| Kommun                                                   | Län       |
| Bollnäs                                                  | Gävleborg |

Till akten hör

.....<sup>1</sup>.....band.....<sup>19</sup>.....numrerade sidor

.....innehållande karta

.....<sup>1</sup>.....annan karta *plan*

1980:765

Tillhör kommunfullmäktiges  
beslut 1980 02 25, § 46

Betygar i tjänsten

*Karl-Erik Johnson*  
Karl-Erik Johnson  
sekreterare

Förslag till ändring och utvidgning av stads-  
plan för del av fastigheten REN 30:1 m fl  
NORR OM HÖGHAMMAR, Bollnäs tätort och kommun,  
Gävleborgs län.

(Tillhör karta REN 12:4)  
Reviderat i december 1979

## STADSPLANE BESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:

- 1 Stadsplanekarta
- 2 Stadsplanebestämmelser

Till planförslaget hör även följande handlingar:

- 1 Stadsplanebeskrivning
- 2 Grundkarta upprättad på fastighetskontoret i september 1979  
Fastighetsredovisningen hänför sig till 1979 11 15
- 3 Fastighetsförteckning upprättad på fastighetskontoret 1979 11 19
- 4 Illustrationsplan. Karta REN 12:4 i.
- 5 Kommunalekonomisk utredning upprättad på fastighetskontoret

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i tätortens östligaste del i stadsdelen Ren. Det begränsas i söder av Höghammarområdet och planerat bostadsområde på Ren 1:2. I öster av framtida omfartsled samt Örrsängen. I väster i huvudsak av befintlig stig mellan Fiskens lada och Fiskens plan.

#### Area

Planområdet uppgår till ca 28,9 hektar.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Befintliga planer

#### Områdesplan

Områdesplan för Renområdet antagen av kommunfullmäktige i juni 1978 redovisar bostäder i två våningar inom nu aktuellt planområde. Enligt denna skall en bussgata sammanbinda de två matargatorna i nordost.

Områdesplanen talar om en integrering av olika hustyper i samma bostadsgrupp, dock att detaljutformningen av varje grupp får anpassas till efterfrågan och miljön.

#### Detaljplan

Huvuddelen av området har ej tidigare detaljplanelagts. För ett mindre område i sydost gäller av länsstyrelsen fastställd stadsplan för del av fastigheten REN 1:2 m fl, 1978 07 21.

Till planområdet gränsar i sydost även ett utställt men ännu ej antaget planförslag för fastigheten REN 1:42 m fl.

### Kommunala ställningstaganden

#### Bostadsbyggnadsprogram.

Enligt av kommunfullmäktige antaget bostadsbyggnadsprogram 1979 - 1983 skall nu aktuellt planområde inrymma ett småhusområde innehållande ca 75 småhus för enskilt byggande fördelade på 35 småhus år 1980 och 41 småhus år 1982.

Byggnadsnämnden har i december 1978 uttalat det angelägna i att tomter för friliggande bostadshus tillskapas i kommunen.

### Befintliga förhållanden, markens användbarhet

#### Terrängförhållanden, vegetation.

Området består av en sydsluttning som i söder planar ut. Ett par mindre delvis trädbevuxna dungar är belägna i södra delen.

Planområdets södra och västra delar utgöres av delvis blockig ängsmark medan de östra och norra delarna består av skogsmark som i vissa delar är försumpad.

#### Geotekniska förhållanden

Geoteknisk översiktlig grundundersökning har utförts för huvuddelen av planområdet i april 1979 av K-konsult, Sundsvall. Husen kan grundläggas på plattor eller sulor på fast silt eller morän.

Hus med källare kan ur geoteknisk synpunkt tillåtas inom hela området. Sprängning av block och lokalt även berg kan dock riskeras. I övrigt se utförd undersökning.

#### Bebyggelse

Området är obebyggt.

#### Vägar och trafik

Örrsängsvägen som skall trafikmata området i utbyggnadsskedet är utbyggd söder om planområdet.

#### Ledningssystem

Kommunalt VA-system är utbyggt söder om området.

#### Markägoförhållanden

Kommunen äger i princip all mark inom planområdet med undantag av en liten del i sydväst som ägs av landstinget.

#### PLANFÖRSLAG

Planområdets innehåll baseras på områdesplan Rens intentioner. Vissa förändringar jämfört med den detaljerade områdesplanen har dock gjorts.

Tidigare utarbetade detaljplaner söder om planområdet innehåller väsentligt högre våningsyta än vad områdesplanen säger, sålunda synes nu föreslagen lägre exploateringsgrad i utkanten av områdesplanen kunna ge en total våningsyta i större överensstämmelse med denna.

#### Bebyggelseområden

##### Bostäder

Planområdet föreslås bebyggas med radhus och friliggande hus. I ett tidigare förslag redovisade kedjehus föreslås utgå såväl ur efterfråge- som genomförandesynpunkt. Sålunda erhålles ca 39 lägenheter i radhus och ca 66 lägenheter i friliggande villor. Bebyggelsen är uppdelad i mindre grupper norr och söder om Örrsängsvägens förlängning.

##### Förskola

Två områden, vardera på ca 4.000 m<sup>2</sup>, föreslås för allmänt ändamål, förskolor. Enligt områdesplanen får ytan norr om Höghammar ses som reservyta. Här föreslås emellertid den östra som reservyta med hänsyn till sitt delvis perifera läge men även då den är belägen i en "friluftskorridor."

##### 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.

4

Kommunen bör säkerställas skyddsrum för området genom att t ex två centralt belägna tomter genom avtal förses med pargarage, varvid denna byggnad utföres som skyddsrum.

## Friytor

### Lek och fritidsverksamheter

Lekplatser redovisas såväl i söder som i väster i princip enligt områdesplanen. En mindre lekplats illustreras i nordost.

"Friluftskorridorer" dels i det etablerade stråket mot Fiskens plan dels i ett nytt norr om Höghammar mot Bergsve föreslås som parkmark. Gångstråk även tillåtna för cykel, där så prövas lämpligt, föreslås i dessa lägen.

### Natur

Befintliga skogsbryn bibehålles i väster. Skogspartiet mellan Örrsängen och det nord-sydliga gångstråket mot Bergsve bör bibehållas. Befintlig dunge norr om Höghammar bör även sparas.

## Vägar och trafik

### Gatunät

Örrsängsvägen förlänges norrut och västerut och anslutes i en framtid till Virvelvägen. Därigenom avlastas Virvelvägen från viss trafik vilket ur bullersynpunkt är önskvärt. Risken för bullerstörningar minskar då vid Virvelvägens södra del.

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar planeras i princip enligt bifogad illustrationsplan. Vissa av vägarna ut till naturområdena synes endast lämpade för gångtrafik.

### Kollektivtrafik

Enligt områdesplanen skall en busslinje gå i en slinga på Örrsängsvägen och Virvelvägen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

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

### Värme

Radhusområdet planeras bli uppvärmt med fjärrvärme från en värme-central inom norra delen av Höghammarområdet. Villorna planeras för enskild uppvärmning.

## PLANGENOMFÖRANDE

### Huvudmannaskap

Radhusområdet avses uppföras i AB Bollnäs Bostäders regi. Villaområdet uppföres i enskild regi.

Kostnader för genomförande

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

Tidplan

Enligt det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet 1979-83 skall området utbyggas i princip kontinuerligt under tiden 1980-82.

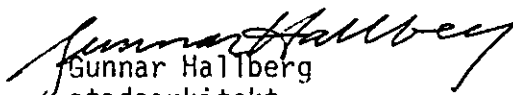
Gemensamhetsanläggningar

Är avsikten att i en framtid försälja husen inom radhusområdet förutsättes att gemensamhetsanläggning omfattande lokala gång- och cykelvägar, lekplats samt parkeringsplats med garage inrättas i samband med avstyckning.

SAMRAD

Samråd har ägt rum med samtliga berörda länsmyndigheter. Naturvårdsenheten framförde synpunkter på huruvida koncessionsnämndsbeslut finns för slamgödsling av åkrar öster om föreslagen bostadsbebyggelse. Vid kontroll har framkommit att ett sådant beslut finns inom aktuell tätortsdel men att dessa åkrar ligger på betryggande avstånd från redovisad bebyggelse.

Bollnäs i november 1979

  
Gunnar Hallberg  
stadsarkitekt

  
Mats Ökvist  
planarkitekt

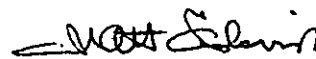
Tillägg till stadsplanebeskrivning:

Med hänsyn till de kostnader som redovisat gång- och cykelvägssystem ger, föreslås att entrégatorna i villakvarteren norr om Örrsängesvägen får ersätta del av den gång- och cykelväg som tidigare föreslagits i anslutning till Örrsängesvägen. Acceptabel standard synes ändå kunna uppnås. Ett reservat för en eventuell framtida gång- och cykelväg redovisas. En mindre ändring av kvartersindelningen redovisas i anslutning till illustrerad lekplats i nordost.

Vid detaljprojekteringen av gatorna har konstaterats att redovisad parkmark vid entregatan i sydost ej erfordras. Sälunda föreslås kvartersmarken utvidgad fram till entrégatan samt utfartsförbud närmast anslutningen till Örrsängesvägen.

Bollnäs i december 1979

  
Gunnar Hallberg  
stadsarkitekt

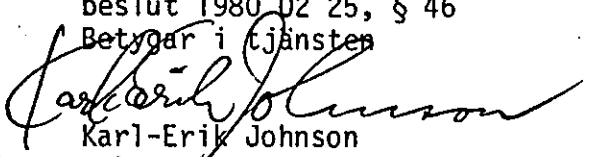
  
Mats Ökvist  
planarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut  
den 28 maj 1980; betygar

Maridha Sjöström

Tillhör kommunfullmäktiges  
beslut 1980 02 25, § 46

Betygar i tjänsten

  
Karl-Erik Johnson  
sekreterare

Förslag till ändring och utvidgning av  
stadsplan för del av fastigheten REN 30:1  
m fl, NORR OM HÖGHAMMAR, Bollnäs tätort  
och kommun, Gävleborgs län  
(Tillhör karta REN 12:4)  
Reviderat i december 1979

## STADSPLANEBESTÄMMELSER

### 1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

#### Byggnadskvarter

Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

### 2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

### 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRADEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas 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.

2 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. På varje tomt får dock våningsytan uppgå till högst 150 kvadratmeter.

### 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.

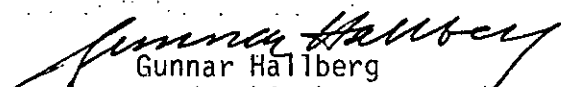
3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

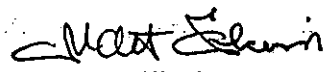
#### 7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får där terrängen så medger, sluttningsvåning anordnas.

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

Bollnäs i november 1979

  
Gunnar Hallberg  
stadsarkitekt

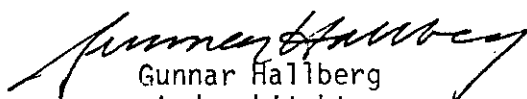
  
Mats Ökvist  
planarkitekt

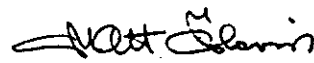
Tillägg till stadsplanebestämmelser:

#### 8 § UTFARTSFÖRBUD

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

Bollnäs i december 1979

  
Gunnar Hallberg  
stadsarkitekt

  
Mats Ökvist  
planarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut  
den 28 maj 1980; betygar

