

Förslag till  
stadsplan  
för del av  
område vid Gådeåberget  
(Gådeå 4:32 m.fl.)  
Härnösands kommun

## B E S K R I V N I N G

till beskrivningen hör 5 st. bilagor.

### Planområdets läge och omfattning

#### I BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar dels ett obebyggt område på Gådeåbergets sluttningar mot öster och söder dels vissa jämkningar och kompletteringar av bebyggelsen vid och i anslutning till Sockenvägens sträckning från Dalstigen mot Ringvägen.

I öster och söder angränsar planområdet till befintlig hyreshusbebyggelse på Kullenområdet samt villabebyggelse vid Bergsstigen, Skogsstigen och Sockenvägen.

Västerut - upp mot Gådeåberget - begränsas planområdet av topografiska och va-tekniska skäl av höjden c:a 60 meter över stadens nollplan. Avgränsningen mot väster har även samband med hänsynstagandet till allmänhetens möjligheter att nå friområdena på Gådeåberget.

I norr och nordost utgör en i öst-västlig riktning gående kraftledning samt en brant sluttning ner mot öster en naturlig avgränsning av området.

### Gällande planer

Planförslaget angränsar i öster och sydost mot en stadsplan för Kullenområdet som fastställdes den 8 maj 1972 samt mot söder mot en den 21 juli 1961 fastställd byggnadsplan för villabebyggelse.

### Översiktliga planförhållanden

Planförslaget omfattar områden som ej behandlats i det av professor U. Åhrén år 1967 upprättade generalplaneförslaget och bör uppfattas som en begränsad komplettering och utvidgning av nuvarande bebyggelse.

I samband med planförslagets upprättande har översiktliga bedömningar gjorts beträffande trafik- och servicefrågor (bil. 1).

### Markägoför- hållanden och befintlig be- byggelse

Största markägaren i området är Härnösands kommun som behärskar all mark utanför nuvarande byggnadskvarter. Vissa privata fastigheter belägna i anslutning till Sockenvägen, Skogsstigen, Dalstigen och Bergstigen berörs av i planen föreslagna justeringar av Skogsstigen och Sockenvägen. Befintliga bostadshus på stadsäga 119 och stadsäga 121 F måste inlösas.

Övriga föreslagna regleringar av de privata fastigheterna lämnar befintlig bebyggelse intakt.

### Topografi, vegetation, grundför- hållanden

Nybebyggelsen är i huvudsak avsedd att ske på Gådeåbergets östersluttning. Från en plåt i områdets centrala del ned mot befintlig bebyggelse i nordost och sydost. Marklutningarna är måttliga (maximalt 1:10). Förhållandet är likartat mot väster med lutning upp mot berget. Väster och nordost om området ökar lutningen kraftigt.

I områdets centrala och västra delar har nyligen skogen avverkats.

I övrigt är området barrskogsbevuxet. Grunden utgöres i den östra och sydöstra delen av berg i eller nära markytan. I övrigt består ytlagren av svallgrus och svallsand som överlagrar morän. Berget har i mindre omfattning utnyttjats för tåktverksamhet i områdets östra del. I söder har grustäktsverksamhet bedrivits. Stadsplaneförslaget omfattar återställande av dessa ingrepp.

#### Grundkarta

Grundkartan är upprättad av stadsingenjören i Härnösands kommun i februari 1975.

Koordinatsystem 0 gån och y-koordinat har adderats 110.000. Rikets höjdsystem. Standardklass I.

Fastighetsredovisningen avser förhållandena 1975-02-26.

#### II PLANFÖRSLAGET

#### Bebyggelsens anslutning till landskaps- bilden

Den planerade bebyggelsen kommer genom sitt läge över omgivande bebyggelse att framträda markant i stadsbilden. För att inte konkurrera ned den livfulla topografin har eftersträvat en lågbebyggelse med lugn silhuettverkan.

#### Service

Den föreslagna bebyggelsen (c:a 210 lägenheter) är ej av sådan storleksordning att underlag finnes för fullständig boendeservice i själva planområdet.

Planförslaget visar en möjlighet att använda en befintlig äldre kvartersbutik på stadsäga 121 K.

På någon av villatomterna vid Bergsstigens förlängning torde en kiosk med ett begränsat livsmedelssortiment kunna inrymmas. Kiosken förutsättes i så fall kunna etableras i samband med nybebyggelse av ett bostadshus på tomten. För större inköp av dagligvaror har den befintliga stadsdels butiken i kvarteret Sparven ansetts ligga på rimligt gångavstånd. Möjligheten att etablera en ny stadsdelsbutik på kortare avstånd till planområdet bör emellertid utredas närmare.

För barntillsynen torde i första hand barndaghemmet å Tullportsparken komma i fråga. Ett eventuellt nytt daghem torde kunna etableras i antingen kvarteret Orren eller kvarteret Solen inom vilka A-områden finns utlagda enligt gällande stadsplan.

Behovet av lekstuga. - fritidshem kan förslagsvis tillgodoses genom att någon av de två gemensamhetslokalerna i området under en övergångstid användes för detta ändamål

Skolfrågorna kan lösas i de ovannämnda kvarteren Orren och Solen.

#### Bostäder

Hustyper och antal lägenheter har fördelats och dimensionerats i samråd med berörda kommunala organ. Synpunkter från länsbostadsnämnden har även inhämtats.

Planområdet är i huvudsak uppdelat i tre områden med olika typer av bebyggelse.

I anslutning till Bergsstigens förlängning och uppordnandet av gatunätet i korsningen Sockenvägen - Skogsstigen har smärre kompletterande villabebyggelse utlagts.

Det södra området, vilket till stor del består av berg; samt resterna av en gammal grustäkt och en stenkross har ur teknisk- ekonomisk synpunkt bedömts vara lämpligt att bebygga med tät radhusbebyggelse med suterrängvåning. En viss utjämning av nivåerna torde kunna ske genom en utfyllnad i det gamla grustaget av kvarliggande sten från krossen. Radhusgruppen omfattar mellan 50 - 60 enheter.

I samma område har även en mindre grupp med 6 st. friliggande småhus samt 3 st. kedjehus föreslagits. Det östra området är avsett för hyreshus i två våningar. Loftgångshus torde vara den ur ekonomisk och planlösningsteknisk synpunkt

lämpligaste hustypen med tanke på den efterfrågan som finns på smålägenheter. Antal smålägenheter blir då 100 - 110 stycken. Den västra delen av planområdet är föreslaget bli bebyggt med 30 st. villor. I området inrymmer totalt 40 nya villatomter. I radhus- och hyreshusområdena har föreslagits byggnadsrätter för två enklare gemensamhetslokaler. Lokalerna bör dimensioneras för minst 0,5 m<sup>2</sup>/boende och kan uppföras som skalhus så att de boende själva kan bestämma användningssätt och inredning.

#### Lekplatser

I hyreshus- och radhusområdena finnis utrymme för väl tilltagna, kvarterslekplatser. Småbarnslekplatserna kan lämpligen uppdelas i smärre enheter i nära anslutning till bostadsentréerna för att undvika större grupper småbarn på samma lekplats. Bollplan och eventuell ishockeybana för halvvuxna barn kan anordnas i det parkområde som utlagts i områdets nordöstra del omedelbart väster om hyreshusbebyggelsen på Kullenområdet.

Möjligheterna till fri lek får anses vara väl tillgodosedda genom bebyggelsens nära anslutning till fria områden. Frågan om en idrottsplats för stadsdelen i anslutning till planområdet på ovan nämnda lekområde har undersökts. En idrottsplats kräver emellertid större ytor och bör förläggas på större avstånd från bostadsbebyggelsen enligt hälsovårdsbyråns rekommendationer. Idrottsplatsfrågan bör emellertid ses över i kommunens utvidgade översiktliga planarbete i ett sammanhang för hela stadsdelen.

#### Parkmark, gångstråk, skidspår

I planförslaget redovisade grönområdena förutsättes utgöras av naturpark om man undantar ovan nämnda lekområde. Vid utformningen av cykel- och gångvägssystemet har avsikten varit dels att sammanknyta området med angränsande bebyggelse, dels att erhålla en trafiksäker förbindelse med de utanför planområdet belägna servicefunktionerna som skola och butik. Avsikten är att huvudgångstråket söder om planområdet i framtiden skall ledas under Skogsstigen förlängning. Tillskapandet av en liknande trafikseparation även vid Tunnelplan har ansetts vara omöjlig att utföra. Skidspår kan anordnas i grönstråken för kontakt med fri terräng. En eventuell framtida gångtunnel söder om planområdet förutsätts kunna utnyttjas även av skidåkare.

#### Gatunät

Med tanke på Sockenvägens låga standard ur trafiksäkerhetssynpunkt med enskilda och ofta branta utfarter från befintlig villabebyggelse har det bedömts vara lämpligt att utforma områdets matarled så att den kan förlängas och, på sikt ersätta Sockenvägen som infart från Fröländsområdet. Gatornas standard framgår av den bilagda gatuutredningen (bil. 2).

#### Vatten och avlopp

Planområdet har avgränsats i nivå så att vatten och avlopp kan anslutas till kommunens vattenledningsnät utan tryckstegring (bil. 3).

#### Parkering

Parkeringsbehovet har dimensionerats i enlighet med riktlinjerna i Statens Planverks publikation nr 13. Gångavståndet mellan angöringsplats och entré är maximalt 70 meter.

#### Exploaterings- kostnader

Av bilagd kostnadsanalys (bil. 4) framgår att för området interna va-kostnader balanseras av va-anläggningsavgifter medan övriga interna anläggningskostnader täckes av tomtförsäljningsintäkter vid tomtpriiset 25:-/m<sup>2</sup>.

Fastighets-  
bildningsfrågor

Frågor rörande gemensamhetsanläggningar framgår av bilaga 5.

Uppvärm-  
ning

Området förutsätts bli el-uppvärmt i sin helhet varför någon särskild panncentral ej redovisats i planen.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med Länsstyrelsens plan- och naturvårdsenheter samt Vägförvaltningen. Vidare har planförslaget den 28 november 1974 översänts för yttrande till samtliga berörda förvaltningar i kommunen, på Länsstyrelsen samt Industriverket och Landsantikvarien. Den 11 december 1974 och den 8 januari 1975 har markägaresammanträde ägt rum.

Bilagor:

- bil. 1 översiktskarta i skala 1:5000
- bil. 2 gatuutredning
- bil. 3 vatten- och avloppsutredning
- bil. 4 kostnadsanalys
- bil. 5 redogörelse för gemensamhetsanläggning.

Härnösand 1975-02-19.

Karl Andersson

Förslag till  
stadsplan  
för del av  
område vid GÅDEÅBERGET  
(Gådeå 4:32 m.fl.)  
Härnösands kommun

upprättat å stadsarkitektkontoret i Härnösand i februari 1975

## Stadsplanebestämmelser

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan.

### § 1.

#### STADSPLANEOMRÅDETS 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 Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, för handels- och hantverksändamål.
- d) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- e) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- 2 mom. Specialområde
- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

### § 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 och dylika mindre gårdsbyggnader.

### § 3

#### SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK.

- 1 mom. På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

### § 4.

#### BYGGNADSSÄTT.

- 1 mom. Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

2 mom. Med F betecknat område skall byggnader uppföras fristående.

#### § 5.

##### BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område får garage uppföras på ett avstånd av minst 1,5 meter från ena tomtgränsen under förutsättning att byggnad å angränsande tomtplats är belägen på ett avstånd av minst 4,5 meter till nämnda gräns och att denna placering är förenlig med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

#### § 6.

##### ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMT .

1 mom. På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderlig garagebyggnad uppföras.

2 mom. På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad och garage icke uppta större areal än 150 m<sup>2</sup> respektive 35 m<sup>2</sup>.

3 mom. Inom med siffran i rektangel betecknat område får byggnader uppföras med högst den byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas till mer än en tomt.

#### § 7.

##### VÅNINGSENTAL

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

2 mom. Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

3 mom. På med k betecknat område må, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt med hänsyn till terrängförhållandena, del av byggnad utöver angivet våningsantal uppföras med källare ändock att källaren förlägges till en sådan höjd, att golvet i närmast däröver varande våning blir belägen mer än 1,5 meter ovan angränsande markyta.

#### § 8

##### BYGGNADS HÖJD

1 mom. På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än resp. 4,0 och 6,0 meter.

2 mom. På med korsprickning betecknad mark får uthus och dylika mindre gårdsbyggnader icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

#### § 9

##### TAKLUTNING

På med siffran i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

## § 10.

## UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.

## § 11

## ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

På tomt får nybyggnad ej företas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med stadsplanen. Nybyggnad får dock företas därest den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vållar olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Härnösand 1975-02-19.

~~Torsten Bäckman~~  
~~bitr. stadsarkitekt~~

Rolf Steen  
bitr. gatuchef

Hj Isander  
stadsarkitekt

Karl Andersson  
stadsplaneingenjör