

VBB

VATTENBYGGNADSBYRÅN • KONSULTERANDE INGENJÖRER OCH ARKITEKTER • LEDAMÖTER AV SVENSKA KONSULTERANDE INGENJÖRERS FÖRENING

Mars 1975
24208
Härnösand Geresta

FÖRSLAG
till ändring och utvidgning av stadsplan
för del av
GERESTA, Härnösands kommun

BESKRIVNING

I BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets läge, avgränsning och gällande planer

Planområdet är beläget på Vårdkasbergets norrslutning och omfattar de västra delarna av Gerestaområdet enligt "Dispositionsplan för Geresta, förslag mars 1974". Bilaga 1.

Området är bortsett från nordligaste delen ej tidigare stadsplaneplanlagt.

Området begränsas i nordväst av Solumsvägen ned till Brännavägen. Gräns i norr utgörs av bebyggelsen kring Hellzengatan och Magnus Huss Väg. I öster går gränsen genom i dispositionsplanen föreslaget parkområde mellan östra och västra bebyggelseområdena och i söder ungefär efter en linje längs höjdkurvan +95 m.

Planområdet gränsar i norr till i bifogade förteckning upptagna planer. Bilaga 2.

Topografi, vegetation och grund

Området präglas av markens lutning mot norr eller nordväst. Lutningen varierar men är genomsnittligt ca 8-10%. Nivåskillnaderna är betydande, +10 m i södra delen och +95 m i norra delen av planområdet. Utsikten mot norr och nordväst är storslagen.

Området genomkorsas i ungefär öst-västlig riktning av den gamla odlingsgränsen mellan de högre, barrskogklädda delarna i söder och öppnare, tidigare odlad :mark eller beteshagar i norr. I denna del av området finns en del lövträdsbestånd av huvudsakligen asp, rönn och björk. Invid det stora grustaget finns några ståtliga barrträd (solitärer) av naturhistoriskt intresse, dels en fura i norr och dels en gran i öster.

Den stora grustäkten har medfört ett mycket stort ingrepp i landskapet. Grundkarta med helt aktuella nivåuppgifter saknas för denna del.

Grundförhållandena är i huvudsak goda. Bilaga 3.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse finns huvudsakligen inom de norra, lägre delarna och utgörs av äldre småhusbebyggelse. Flerfamiljshuset på stg 257 R är en ombyggd herrgård som landsantikvarien bedömt vara av kulturhistoriskt intresse. Högre upp på slutningen i områdets östra del finns en gård.(stadsäga 254).

Målsättningen för planarbetet har varit att utan större ingrepp inordna den befintliga bebyggelsen i planen.

Bågskyttebana

Områdets planaste del utgörs av en plåt i väster, som upptar en bågskyttebana.

Markägförhållanden

Befintliga bebyggda fastigheter är i privat ägo. Övrig mark är kommunal eller privat som står i begrepp att lösas in.

Markägarförteckning ingår i utställningshandlingarna.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av stadsingenjören i Härnösands kommun i september 1974.

Koordinatsystem 0. Till 4-koordinat har adderats 110 000.
Rikets höjdsystem. Standard klass I.

Fastighetsredovisningen avser förhållandena 1975-03-03.

II PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planen överensstämmer i sin uppläggning med dispositionsplanen. Under planarbetets gång har dock en förtätning inom bebyggelsegrupperna befunnits önskvärd.

Huvuddelen av bebyggelsen omsluts av matarleder i en sammanhängande slinga: Solumsvägen i väster (som utgör tillfart från centrum), Fågelvägen (förbindelseled mellan Gånsviksdalen och Solumsvägen) på berget i söder samt en central tillfartsled, Stenhammarsvägen, som förbinder denna med Solumsvägen. Utanför slingan finns områden med glesare bebyggelse i norr, öster och söder.

Öster om bebyggelsen leder ett fritidsstråk från badhuset vid stranden genom Geresta mot Vårdkasen. En fortsättning av stråket vidare utefter stranden har diskuterats. Om båtplatser, friluftsbad och liknande kan läggas utefter stråket vore det ett värdefullt tillskott för området.

Inom stadsplaneområdet korsas huvudstråket mot Vårdkasen av en öst-västlig huvudgångväg genom Geresta, som i första hand förbinder stadsdelens olika delar med skolor, barnstugor och butik.

Huvudgångvägens läge genom planområdet är grundläggande för planens organisation. Bebyggelsen inom slingan är på ömse sidor fördelad på ett antal större delområden åtskilda från varandra av parkbälten med gång- och cykelvägar, som ansluter till huvudgångvägen.

Det har bedömts som mycket angeläget att få ett väl fungerande och trafiksäkert gångvägssystem inom stadsdelen, även om detta i vissa fall medfört längre köravstånd för biltrafiken.

Bostadsbebyggelsen

Den tätare bostadsbebyggelsen har huvudsakligen förlagts inom slingan och söder om Huvudgångvägen. De större delområdena har uppdelats i mindre bostadsgrupper kring var sin skyddad lekgård.

Markens lutning och önskvärdheten av relativa plana gång- och lekytor inom respektive bostadsgrupp gör en förläggning av husen längs nivåkurvorna naturlig. Detta medför att de flesta husen får källare över mark eller suterrängvåning på den lägre sidan. En förläggning av husen strikt längs nivåkurvorna skulle i de flesta fall medföra otillfredsställande solbelysning av norrfasaden. Husen har därför vridits mot nordväst så att ett solvärde enligt "bad Bostad" av minst 3,0 erhålls på norrsidan. Detta medger enkelsidiga smålägenheter i suterrängvåningarna.

För att förmiddagstimmar reduceras husens skuggeffekt har stadsplanebestämmelserna givits en utformning som syftar till en låg takfot.

Byggnadsnämnden har uttalat att man med hänsyn till miljön önskar blanda olika bostadsformer i görligaste mån, dock att inom samma bostadsgrupp bör råda ensartade ägoförhållanden. Detta främst för att underlätta rationell utbyggnad och förvaltning.

I planen föreslås skilda grupper av hyreshus (2 eller 2 1/2 vån.) och radhus som varvats med varandra för att få en mera varierad miljö.

Den glesare bostadsbebyggelsen utgörs av friliggande småhus, huvudsakligen belägna högst upp på sluttningen i söder, och som komplettering av den befintliga småhusbebyggelsen i norr. Det är motiverat med ett högre markutnyttjande inom de centralt belägna områdena omedelbart norr om huvudgångsvägen och på den plana marken väster om grustaget. Här föreslås radhus, kedjehus och seriebyggda villor. De tätare villagrupperna bör också kunna bebyggas av egenregibyggare som samordnar projektering och ev. upphandling.

Butik

I dispositionsplanen föreslagen butik har illustrerats vid huvudgångstråket omedelbart öster om matarledsslingan.

Skola, Barnstuga, Gemensamhetslokaler.

Längs gångstråket, omedelbart öster om grustaget har föreslagits ett område för lågstadieskola och barnstuga. Vid Ångströmsgatan har vidare, enligt dispositionsplanen föreslagits ett större område för LM-skola (2 paralleller) samt barnstuga. Tanken är att lokaler i byggnaderna skall kunna användas också för fritidsändamål.

Lekpark, idrott

Grustaget har en mycket central placering och bör efter viss utplaning och omfördelning av massor kunna bli en ståtlig fritidsarena, vindskyddad mot söder, öster och väster och öppen mot utsikten i norr. Här har illustrerats en idrottsplats för stadsplaneområdets behov med bollplan (på vintern. för pojkhockeyplan med sarg och belysning) och lekpark.

Vid Gerestaskolan har också enligt önskemål från fritidsnämnden inlagts ett område med plan för korpfotboll.

Ri-bestämmelsen innebär byggnadsrätt för mindre byggnad, sarg och liknande som hör samman med idrottsverksamheten.

Parkering och omklädning till den senare har förutsatts kunna samordnas med LM-skolan.

Bågskyttebanan kan knappast bibehållas som nära granne till bostäderna. Nytt läge föreslås vid vägen mot Vårdkasen utanför planområdet.

Gator, parkering

Från matarlederna, som har körbanebredd av 7,0 m och saknar gångbana, når man bebyggelsen via angöringsgator. Dessa förekommer i två varianter, dels med och dels utan gångbana, med körbanebredd 6,0 respektive 5,5 m. Den förra typen förekommer där gatan väntas få relativt mycket trafik eller där gatan också har funktion av gång- och cykelväg.

Den inverkan trafiken har på stadens trafiknät har testats i en trafikprognos. (Härnösand trafikprognos, VBB 1974.)

Topografin medför att betydande gatulutningar ej kan undvikas. Lutningen är ej över 8% utom på vissa angöringsgator, där närmare 10% kan förekomma på enstaka

ställen, dock endast på kortare sträckor. Som norm för gatornas utformning har använts RIGU-73. Gatuutredning se bilaga 4.

Parkeringen är översiktligt illustrerad med 1 bilplats per lägenhet.

Maximala gångavståndet från lägenhet till parkeringsplats är 70 m.

Kollektivtrafik

Området är i första hand tänkt att få en busslinje som från centrum kommer upp i området via Stenhammarsvägen. I senare utbyggnadsetapper kan busslinjer komma att dras från Solumsvägen i söder och/eller från Gånsviksvägen via Fågelvägens förlängning.

Busshållsplatser har illustrerats där dessa linjesträckningar korsar de större gångvägarna. Hållplatser har speciellt lagts så att skolor/barnstugor blir lätta att nå.

Gång- och cykelvägar

Övergripande sträckningar framgår av dispositionsplanen.

Till huvudgångvägen, centralt genom bebyggelsen till skola och butik, ansluter parkvägar från bostadsområdena på ömse sidor. Parkvägarna kompletteras i den tätare bebyggelsen av mera skyddade gångförbindelser inne bland husen som kan vara mera attraktiva vid dålig väderlek.

Cykeltrafiken hänvisas till parkvägarna.

Gångtrafiken i villaområdena sker på gatumark. Längs Fågelvägen föreslås en särskild gång- och cykelväg som förmedlar trafiken från villaområdena in på parkvägarna inom slingan.

Gång- och cykeltrafik till stadscentrum sker dels via Tjädervägen från lekparken och dels via en väg som från anslutningen till den centrala huvudgångvägen vid butiken leder ned genom norra småhusområdet till Tjädervägen.

Teknisk försörjning

Huvudleden av området ligger högre än övre gränsen för befintlig lågzon. Vattenförsörjningen är tänkt att ske från ett förstärkt ledningsnät i Hovsgatan södra ände. En ny vattenreservoar föreslås vid Vårdkasvägen. Beträffande va-försörjning i övrigt, se bilaga 5.

Specialområden för transformatorstationer har illustrerats i en omfattning som medger elvärme.

Uppvärmning av bebyggelsen skall ske kollektivt, bl.a. därför att den lutande terrängen skulle medföra orimliga skorstenshöjder. Vid planens upprättande har inte avgjorts om det skall vara fjärrvärme från centrala staden, traditionell elvärme eller elektrisk hetvattencentral.

Den stora marklutningen har medfört svårigheter att i den tätare bebyggelsen möjliggöra för sophämningsbilar att köra till varje husentré. I samråd med energiverket föreslås därför att sophämtning sker vid gemensamma sophämningsställen i anslutning till parkeringsplatser och/ eller med traktorvagn inom de mera tätbyggda områdena.

Buller, sot

Avstånd mellan illustrerad bebyggelse och större vägar är i huvudsak så stort att gängse bullernormer är tillgodosedda utan extra bullerdämpande åtgärder. Byggnadsrätt har emellertid medgivits också närmare vägarna för att möjliggöra placering av garage och liknande byggnader. Ett mindre antal villor ligger nära riskzonen för att bli störda av trafik på Solumsvägen. Speciell uppmärksamhet bör ägnas åt detta vid tomtplanering och projektering.

Dispens från koncessionsansökan har nyligen givits för en barkförbränningsanläggning i industriområdet norr om korsningen Södersundsvägen – Backsvalevägen. För att man skall hinna undersöka om speciella rökgasrenande åtgärder är nödvändiga för att hindra att störningar uppstår för bebyggelse föreslås bebyggelse utefter Sädesärlevägen inte tillkomma förrän efter 1978 .

Etapputbyggnad - ekonomi

Utbyggnaden av området är tänkt att ske så att Stenhammarsvägen och områdena omkring denna byggs ut först och att därefter Fågelvägen med tillhörande områden efterhand byggs ut mot väster. I gällande bostadsbyggnadsprogram är området tänkt att utbyggas under en treårsperiod. Pågående undersökningar av bostadsbyggnadsbehovet kan komma att leda till en något lägre utbyggnadstakt.

Den etappvisa utbyggnaden och exploateringsekonomi redovisas närmare i bilaga 6.

Stadsplanetal

Områdets totala areal ca 87 ha.

Antal lägenheter:

Flerfamiljshus (2 och 2 ½ vån.)	ca 430
Radhus	ca 220
Kedjehus	ca 70
Villor	<u>ca 220</u>
Summa	ca 940

Den större LM-skolan har givits ett tomtområde om ca 20 000 m², varav barnstugedelen antas disponera en knapp fjärdedel. LM-skolan har illustrerats . innehålla två fulla paralleller.

Det mindre skolområdet har givits ett tomtområde på ca 4 500 m².

Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett via länsarkitekten med berörda länsförvaltningar och direkt med berörda kommunala förvaltningar, hyresgästföreningen och berörda markägare. Vidare har planförslaget demonstrerats vid två offentliga möten, ett i programskedet och ett i senare delen av förslagsskedet.

Härnösand och Sundsvall i mars 1975

För Stadsarkitektkontoret

Hjalmar Isander

För VBB Vattenbyggnadsbyrå

Bengt Arvidsson

/Clas Breitholtz

CBz/Bny

VBB

VATTENBYGGNADSBYRÅN • KONSULTERANDE INGENJÖRER OCH ARKITEKTER • LEDAMÖTER AV SVENSKA KONSULTERANDE INGENJÖRERS FÖRENING

Mars 1975
24208
Härnösand Geresta

FÖRSLAG
till ändring och utvidgning av stadsplan
för del av
GERESTA, Härnösands kommun

BESTÄMMELSER

BESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

A. Byggnadskvarter

- Mom. 1 Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- Mom. 2 Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- Mom. 3 Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- Mom. 4 Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

B. Specialområden

- Mom. 5 Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- Mom. 6 Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- Mom. 7 Med P betecknat område får användas endast för vattenpumpstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH ALLMÄN TRAFIK

- Mom. 1 På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Mom. 2 Inom med x betecknad del av gatuområde skall gångport hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

- Mom. 1. På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.
- Mom. 2 Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.
- Mom. 3 På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående,

§ 5.

ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMT

- Mom. 1 På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- Mom. 2 På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större sammanlagda areal än 150 m². Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större areal än 30 m².

- Mom. 3 På med siffra i rektangel betecknat område får byggnader uppföras med högst den byggnadsyta i m² som siffran anger.

§ 6.

VÅNINGSANTAL

- Mom. 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom. 2 På med k betecknat område får en undre markvåning inredas där detta med hänsyn till terrängförhållandena prövas lämpligt.

§ 7.

BYGGNADSHÖJD

- Mom. 1 På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än resp. 5,0 och 6,0 m.
- Mom. 2 Inom med k betecknat område får fasad, bakom vilken markvåning inreds, inte överstiga i mom. 1 angivna höjdmått med mer än 2,7 m.

§ 8.

TAKLUTNING

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

§ 9.

ANTAL LÅGENHETER

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

§ 10.

UTFARTSFÖRBUD

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

§ 11.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

- Mom. 1 Nybyggnad får företas endast under förutsättning att bebyggelsen och fastigheten i dess helhet bringas i överensstämmelse med stadsplanen.
- Mom. 2 Befintlig byggnad inom med Ö betecknat område får ändras, utan hinder av att byggnaden strider mot stadsplanen, såvida icke ändringen innebär annat användningssätt.

Härnösand och Sundsvall i mars 1975

För stadsarkitektkontoret

Hjalmar Isander

För VBB Vattenbyggnadsbyrån

Bert Arvidsson

/Claës Breitholtz -

CBz/ÅI