

GERESTA etapp 2
Härnösands kommun
Västernorrlands län

Förslag till stadsplan

B e s k r i v n i n g

Förslaget är avfattat å karta i två blad (stadsplane-karta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser).

Förslaget åtföljes av:

- bil 1 Terräng- och illustrationskarta
- bil 2 Vatten- och avloppsutredning
- bil 3 Kopia av grundkarta utvisande fastighetsindelning
- bil 4 Grundundersökning

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Vårdkasbergets norrsluttning och omfattar de västra delarna av Gerestaområdet.

Stadsplan för området som fastställdes 1976-11-11 avses att upphävas med undantag för ett radhusområde i planområdets norra del.

Området begränsas i nordväst av Solumsvägen. Gräns i norr utgörs av stadsplan för Kackelabacken fastställd 1976-09-20. I öster och söder gränsar planen mot skogsområden kring Vårdkasberget

Planområdets totala areal är c:a 54 hektar.

Planeringsförutsättningar

Enligt förslag till generalplan för Härnösands kommun reviderad 1967 avsågs Gerestaområdet att bebyggas med flerbostadshus på de närbelägna områdena och enbostadshus i övrigt.

Stadsplan för området fastställdes 1976-11-11.

De ursprungliga förutsättningarna för denna ändrades genom beslutet att förtäta nedre delen av Gerestaområdet med flerbostadshus som kan anslutas till nuvarande lågtryckszon för vatten. Till detta kom sedan minskad efterfrågan på radhus till förmån för kedjehus samt en strävan att minska kostnaderna för gators vatten och avlopp.

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslöt 1976-03-17 uppdraga åt stadsarkitektkontoret att utreda den fortsatta exploateringen. Planeringskommittén beslöt 1977-03-31 förordna alt C som underlag för planändringen.

Enligt det reviderade bostadsbyggnadsprogrammet skall exploatering av området pågå åren 1979-82.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Området präglas av markens lutning mot norr och nordväst. Lutningen varierar men är genomsnittligt c:a 8-10 %. Utsikten mot norr och nordväst är storslagen.

Området genomkorsas i ungefär öst-västlig riktning av den gamla odlingsgränsen mellan de höga barrskogsklädda 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 furu 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 (bil 4).

Området är helt obebyggt.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

Den tätaste bostadsbebyggelsen har förlagts centralt i området, söder om Fågelvägen och i anslutning till flerbostads bebyggelsen vid Tjädervägen.

Den föreslagna grupperingen av byggnadskropparna är betingad av markens lutning, önskvärdheten att tillvarata den vackra utsikten samt samla bebyggelsen kring plan områden för lek och utevistelse. En förläggning av husen strikt längs nivå kurvorna skulle i de flesta fall medföra otillfredsställande solbelysning av norrfasaderna. Husen har därför vridits mot nordväst så att ett solvärde enligt God Bostad av minst 3,0 erhålles på norrsidan. Detta medger enkelsidiga smålägenheter i souterrängvåningarna.

För att underlätta rationell utbyggnad och förvaltning har likartade bostadsformer sammanförts till samma bostadsgrupp. Flerbostadshusen har föreslagits uppföras i två våningar jämte souterrängvåning där marklutningen så medgiver.

Skolor

I nära anslutning till den tätare bebyggelsen har inlagts ett A-område för lågstadie-förskola-daghem samt ett Ri-område för lek och idrott. Öster om planområdet har i den tidigare fastställda planen, reserverats mark för låg- och mellanstadieskola med idrottsplats.

Handel

Inom den centrala delen mellan Fågelvägen och Koltrastvägen har mark reserverats för handelsändamål.

Lekplats, idrott

Grustaget har en mycket central placering och bör efter viss utplanering 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 lekplats.

Vid Gerestaskolan finns i gällande plan inlagt ett område med plan för korpfboll.

Inom bostadsområdet finns även plats för en mindre fotbollsplan, lektyr och fritidslokaler.

Gator

Trafiken till området sker via matarlederna Solumsvägen och Fågelvägen till angoringsgatorna.

På grund av topografin har Solumsvägen givits en ny sträckning och inpassats i terrängen så att en lutning av 8 % inte överskrides. Även entrégatorna har inpassats i terrängen med lutningar som inte överstiger RIGU:s rekommendationer.

För att inte binda den kommande projekteringen av flerbostadsområdena har entrégatorna föreslagits som interngator ingående i kvartermarken.

I övrigt hänvisas till särskild utredning ang vägar, vatten och avlopp (bil 2).

Parkering

Parkeringen är översiktligt illustrerad med en bilplats per lägenhet och med garagebyggnaderna placerade som bullerskärm mellan gata och bebyggelse.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar har inlagts huvudsakligen målinriktade mot kommunens centrum och skolområdena.

Kollektivtrafik

Området är i första hand tänkt att få en busslinje som från centrum kommer upp i området via Solumsvägen - Fågelvägen. Möjlighet finns att i framtiden förbinda Fågelvägen med Gånsviksvägen.

Teknisk försörjning

Huvuddelen av området ligger högre än övre gränsen för befintlig lågzon för vatten. Vattenförsörjningen är tänkt att ske från ett förstärkt ledningsnät i Hovsgatans södra ände. En ny vattenreservoar föreslås vid Vårdkasvägen. Beträffande va-försörjning i övrigt, se bilaga 2.

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 skorstens höjder. 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 traktorgagn 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.

Plangenomförande

Exploateringen avses ske i kommunal regi för all gruppbebyggelse. Gemensamhetsanläggningar förutsättes för bl a uppvärmning, lekplatser och gångsystem inom gruppbebyggelsen.

Enligt bostadsbyggnadsprogrammet skall området utbyggas under åren 1979-82.

Antal lägenheter i	
Flerbostadshus	360
kedjehus	80
radhus	40
enbostadshus	<u>157</u>
Summa c:a	637

Samråd

Under utarbetande av områdesplan och senare även för stadsplan har samråd skett via länsarkitekten med berörda länsförvaltningar och direkt med berörda kommunala förvaltningar.

Stadsarkitektkontoret i Härnösand 1977-10-19

Erik Glud
stadsarkitekt

Karl Andersson
stadsplaneingenjör

GERESTA, etapp 2
Härnösands kommun
Västernorrlands län

Förslag till stadsplan

B e s t ä m m e l s e r

1 § PLANOMRÅDETS 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 H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 mom Specialområde

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH ALLMÄN TRAFIK.

- 1 mom Med x betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.

4 § BYGGNADSSÄTT

- a) Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.
- b) Med E betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 § BYGGNADS LÄGE

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

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse

uppföras med högst den sammanlagda byggnadsytan i kvadrat meter som siffran anger.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med E betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom Bebyggelse på tomt som omfattar med E betecknat område får icke upptaga större byggnadsyta än 180 m².

8 § BYGGNADENS UTFORMNING

a) Våningsantal.

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.

b) Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna ang byggnads höjd möjliggör.

c) Förbud mot vindsinredning

På med □ betecknat område får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

d) Byggnads höjd

På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4 och 6 meter.

e) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

9 § TAKLUTNING

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

10 § UTFARTSFÖRBUD

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

Stadsarkitektkontoret i Härnösand

Erik Glud
stadsarkitekt

Karl Andersson
stadsplaneingenjör