

Fastighetsbildningsmyndigheten

HANDLINGAR

Fastighetsregistermyndigheten

Upprättade år 1994	Dnr 94/615
Ärende Detaljplan för Häggesta 10:1 m fl, S Staket- vägen, Granberg.	
Registerområde Bollnäs	
Kommun Bollnäs	Län Gävleborg

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

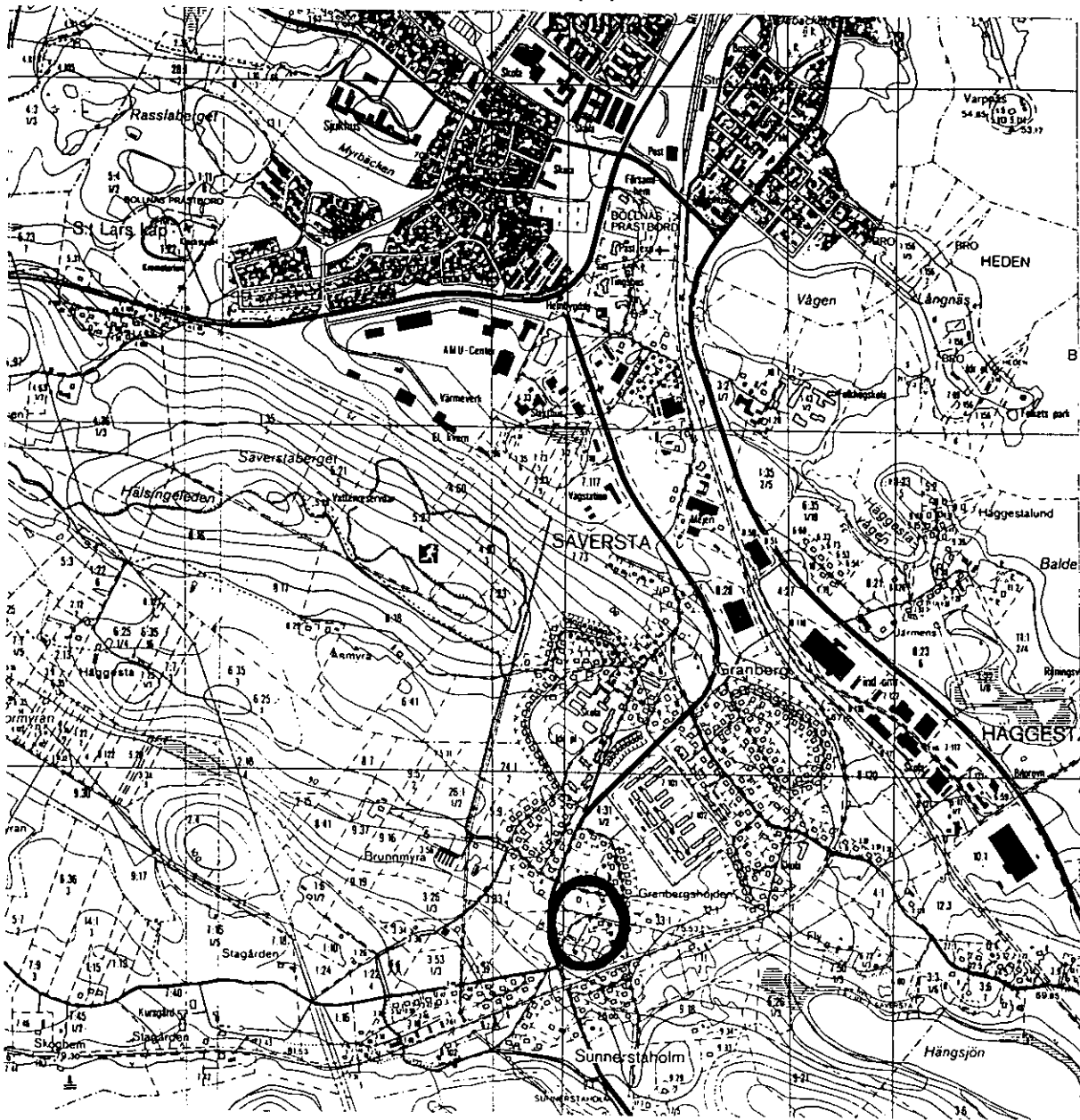
1 band

39 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta

P 1994 : 12



BESKRIVNING

Detaljplan för ett område söder om Staketvägen,

HÄGGESTA 10:1 m fl, GRANBERG

Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län

Fastighetstestamentsmyndigheten
Gävleborgs län

Ink. 1994 -06- 13

Upprättad på stadsarkitektkontorets planavdelning i april 1992

Mats Ökvist

Mats Ökvist
stadsarkitekt

Göran Göransson

Göran Göransson
planingenjör

DETALJPLANEN

- antogs av Byggnadsnämnden 1992-09-01, § 149
- beslutet vann laga kraft 1994-05-05
- genomförandetid t o m 2009-05-05

HANDLINGAR

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med illustration och planbestämmelser samt genomförandebeskrivning med gatukostnadsutredning.

PLANENS HUVUDDRAG

I området mellan Anneforsvägen, järnvägen, Sunnerstavägen och Staketvägen skapas möjligheter att bygga 17 nya enfamiljshus genom komplettering och förtätning.

PLANDATAOmrådets läge och begränsningar

Planområdet ligger ca 2,2 km söder om Bollnäs centrum och ca 0,7 km söder om Granbergs centrum. Området begränsas i väster av Anneforsvägen, i söder av järnvägen, i norr av Staketvägen och i öster av Sunnerstavägen.

Areal

Den totala arealen i planområdet är ca 3,8 ha.

Markägoförhållanden

Marken är både i privat och kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDENÖversiktsplanen

I förslag till översiktsplan för Bollnäs tätort daterad 88-10-17 redovisas planområdet för bostäder.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för åren 1990-1994 ska området bebyggas med småhus 1992 och 1993.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARBebyggelse

I planområdets norra del - mot Staketvägen och Sunnerstavägen - finns gles villabebyggelse av relativt god standard. I planförslaget möjliggörs en förtätning av detta område.

Centralt i planområdet finns en större garagebyggnad som redovisas för småindustriändamål. Denna får inte vara störande för omgivningen. En zon för skyddsplantering föreslås mellan garagebyggnad och villatomterna söder därom samt mot villagatan i väster. I söder föreslås kompletterande villabyggnad. Den planerade bebyggelsen utgörs av 17 friliggande enfamiljshus.

Service

Inom ca 700 meter från planområdet finns en LM-skola, en H-skola, ett par barndaghem, en livsmedelsbutik, ett gatukök och dessutom en mer närbelägen kiosk. Ingen ny service planeras i planområdet.

Skyddsrum

Då planområdet ligger utanför det så kallade riskområdet behöver skyddsrum inte anordnas.

Natur

Planområdet är skogbevuxet i den norra och den östra delen. I övrigt utgörs området mest av ängsmark med inslag av enstaka träd och buskar.

Planeringen av området har bl a syftat till att anpassa bebyggelsen till befintlig vegetation så att området redan från början har relativt gott om uppvuxen vegetation. I det redovisade naturområdet i planförslagets centrala del ska vegetationen sparas och nivåförhållandena inte ändras för att behålla delar av områdets befintliga kvaliteter.

Stenmur

Ungefär mitt i området går en stenmur i öst-västlig riktning. Denna ska sparas och bevaras som ett miljöskapande element i området. Därför har bestämmelser införts i planen som säger att muren inte får rivas eller genombrytas.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts i den syd-östra delen av planområdet. Marken utgörs huvudsakligen av siltig-grusig morän med i vissa delar ett tunt lager mullhaltig jord ovanpå.

Grundläggning kan utföras med platta på morän.

Aktuellt område ligger inte inom riskområde för radon enligt SGU:s strålningskarta. Utförda mätningar av befintlig bebyggelse visar inte på några förhöjda värden. Vid undersökningar av ett markområde i närheten av nu aktuellt område klassades marken som lågradon- och normalradonmark. För de båda områdena består marken av siltig grusig morän.

Då byggnadssättet har största betydelse för att erhålla låga radonvärden föreslås dock att frågan beaktas vid bygglov för källar- och souterränghus.

Friytor

Ytor för lek och rekreation avsätts mitt i området och här ordnas också en mindre lekplats som inpassas varsamt i befintlig vegetation.

I övrigt avsätts naturmark väster och söder om bebyggelsen. Dessa områden ska bl a fungera som buffert mot Anneforsvägen och järnvägen.

Gator och trafik

Angöringen med bil till området ska ske via Staketvägen som breddas. Därifrån byggs en lokalgata in i området söderut. Lokalgatans vägområde blir 8,0 meter. Dock bör den hårdgjorda delen - dvs körbanan - kunna vara smalare, lämpligen ca 5,5 meter.

Längs Anneforsvägen går kollektivtrafik. Kommunen är väghållare för Anneforsvägen.

GC-trafik

Gång- och cykeltrafik västerifrån mot Hängsjöområdet föreslås nyttja Staketvägen och Sunnerstavägen.

I planområdets sydvästra del går en mindre gammal väg till korsningen Anneforsvägen/Stagårdsvägen. Den ingår i föreslaget naturområde och bör inte ges fullgod standard, då den föreslås få en funktion som enkel gångväg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kopplas till det kommunala VA-nätet. Ledningar finns i Staketvägen och Sunnerstavägen. Ledningsutbyggnad för området berör fastigheten Häggesta 25:1. Detta kan regleras i ett ledningsservitut.

El

Ett område för transformatorstation föreslås i områdets norra del.

StörningarTrafikbuller

Området närmast Anneforsvägen är bullerstört varför en bullervall planeras här. Det beräknade värdet för 55 dBA framgår av plankartan. Beräkningen grundar sig på ett trafikflöde på Anneforsvägen av 6000 f/d.

Husfasad mot väster inom bullerstört område ska utföras så att trafikbullernivån inomhus inte överskrider 30 dBA. Hus bör placeras så att utomhusvärden inte överskrider 55 dBA på uteplats.

Järnvägsbuller

Söder om planområdet finns en järnväg vilken används ett fåtal gånger i veckan. Om järnvägstrafiken i en framtid kommer att öka så att ekvivalenta nivå vid tomtgräns överstiger 55 dBA fördras bullerdämpande åtgärder.

ADMINISTRATIVA FRÅGORGenomförandetid

Ett villaområde skall kunna leva och förändras under en längre tid varför genomförandetiden sätts till 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

- *** -

Fastighetsregistermyndigheten Gävleborgs län
Ink. 1994 -06- 13
- -

Detaljplan för Häggesta 10:1 m fl fastigheter, Bollnäs
tätort, Bollnäs kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING MED
GATUKOSTNADSUTREDNING

upprättad på mark- och exploateringsenheten

Bollnäs i mars 1992


Ola Gustafsson
exploateringsingenjör

DETALJPLANEN

- antogs av Byggnadsnämnden 1992-09-01, § 149
- beslutet vann laga kraft 1994-05-05
- genomförandetid t o m 2009-05-05

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunfullmäktige beräknas anta planen september 1992.

Utbyggnad av lokalgatan, vatten- och avloppsledningarna påbörjas vintern 1992/93 och beräknas vara klart våren 1993.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift av gatorna och gång- och cykelvägarna. Kommunen skall även svara för anläggande och skötsel av skyddsvall, lekplats samt för skötsel av naturparken och den del av stenmuren som är belägen inom allmänplats.

Kommunen skall ansvara för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsnätet i området.

Kommunen äger huvuddelen av den allmänna platsmarken inom planområdet. Ungefär 2000 kvm ägs av andra markägare och dessutom ligger det en samfällad väg över allmän platsmark. Kommunen har rätt att samt är även skyldig att lösa in allmän platsmark. Kommunen äger vidare 11 av de 17 illustrerade obebyggda tomtplatserna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen kommer att lösa in allmän platsmark, dvs mark för anläggande av gator och park. De fastigheter som berörs är Häggesta 7:13, 7:19, 7:20, 7:40, 7:46, 7:61 7:66 och S:1.

Kommunen ansöker vidare om fastighetsbildning innebärande att kvarteretsmarken delas så att var och en av kommunens tomter utgör egen fastighet och att den allmänna platsmarken överförs till kommunal fastighet.

Kommunens tomter kommer antingen att fördelas via kommunens småhuskö eller, om det visar sig att efterfrågan är större på småhus upplåtna med bostadsrätt, att överlåtas till en eller flera exploatörer som får uppföra småhus på hela eller vissa delar av området.

Vattenledningen över Häggesta 7:47 och 25:1 tryggas om möjligt med avtalsservitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens utgifter för planens genomförande beräknas bli följande i 1991 års kostnadsläge.

Mark inkl rivning	200 tkr
Ombyggnad Staketvägen (8 m bredd)	140 tkr
Övriga gator inkl belysning (8 m bredd)	890 tkr
VA-ledningar	830 tkr
Parkanläggningar inkl GC-vägar, vall	350 tkr
Administration	310 tkr
	<u>2.720 tkr</u>

Avgår såsom generalplaneanläggning 100 tkr av Staketvägsombyggnaden samt kostnaderna för gång- och cykelvägarna	
	- 200 tkr
	<u>2.520 tkr</u>

Kommunens förväntade inkomster i 1991 års kostnadsläge.

Tomförsäljning (11 st)	1 210 tkr
Avgift för gatukostnader (se nedan)	267 tkr
VA-anslutningsavgifter (16 st)	960 tkr
	<u>2.437 tkr</u>

GATUKOSTNADSUTREDNING (Kostnader för gator och park)

Gatu- och parkutbyggnaden inom området medför kostnader som kommunen enl 6 kap 31 § Plan- och bygglagen har rätt att täcka genom uttag av avgifter s k gatukostnadsuttag. När kommunen äger tomten tas gatukostnaden ut vid försäljningen och den ingår således i kommunens tomtpris. Någon ombyggnad av Staketvägen norr om Häggesta 7:19 och 7:12 samt av Sunnerstavägen är inte aktuellt för närvarande. Fördelningsområdet avgränsas därför enligt bifogad karta.

Kostnadsunderlag:

Staketvägen	40 tkr
Övriga gator inkl belysning	890 tkr
Parkanläggningar exkl gång- och cykelvägar	250 tkr
Förvärv av allmän platsmark	25 tkr
Planläggning, administration	100 tkr
	<u>1.305 tkr</u>

Kostnadsfördelning

Inga gatukostnader skall tas ut från de bebyggda tomtplatserna. Kostnaderna fördelas med lika stor del på varje obebyggd tomt, totalt 14 st. Den tomt som betecknas litt a på bifogad karta är bebyggd med mindre byggnad som innehåller en lägenhet om ca 40 kvm. Tomten betraktades i ett första skede bebyggd till en tredjedel och dess gatukostnadsuttag minskades med denna tredjedel. Kostnadsunderlaget skall därför delas på 14 2/3 tomt, vilket ger 89.000 kr per tomt.

Vid samråd med berörda markägare hävdade ägaren av Häggesta 7:13 att vägförbindelse redan finns till de två tomtplatser som redovisats på hans fastighet och att han därmed endast borde betala för standardhöjande åtgärder på vägen.

I ett rättsfall angående fördelning av gatukostnad vid Göta Hovrätt (dom T 231/90) reducerade Hovrätten efter en skälighetsprövning gatukostnadsuttaget med 25 % för tomter belägna vid tidigare enkla grusvägar. Förhållandet i detta fall synes jämförbart varför kostnaden även för Häggesta 7:13 föreslås reduceras med 25 % och fastigheten skall därmed erlägga $1,5 \times 89.000 = 133.500$ kronor för gatukostnaderna.

Samrådet med ägaren till Häggesta 7:12, 7:19, 7:46 m fl resulterade i en överenskommelse om marköverföring. Vid överläggningarna bedömdes tomten som betecknas litt a på bifogad karta vara bebyggd till hälften och gatubyggnadsuttaget minskas i motsvarande mån. För de två illustrerade tomterna på Häggesta 7:19, 7:46 och 7:67 skall därmed erläggas 133.500 kronor för gatukostnaderna.

Indexuppräkning

Från den tidpunkt gatukostnadsutredningen fastställs av kommunfullmäktige skall indexuppräkning ske på beloppen med tillämpning av konsumentprisindex till den dag betalning sker. Detta oavsett faktiska anläggningskostnader.

Anstånd

Kommunstyrelsen föreslås medge anstånd med gatukostnadsuttaget för outnyttjade bygggrätter till dess bygglov söks på tomtplats, tomtplats avyttras eller fastighet med outnyttjad bygggrätt avyttras. Gatukostnadsuttaget skall dock ske senast 2002-01-01. Indexuppräkning skall ske enligt ovan.

Kostnader för vatten och avlopp

Kommunen har rätt att ta ut anläggningsavgift för vatten och avlopp. Kostnaderna för anslutning uttages enligt vid betalningstillfället gällande kommunal taxa, VA-taxan.

Enligt rådande kommunal praxis debiteras avgiften när bygglov söks på tomtplatsen.

