

Lantmäterimyndigheten

Gävleborgs län

HANDLINGAR

Upprättade år 1998	Dnr FXS 98/1572
Ärende Detaljplan för fastigheten Orbaden 5:1 m fl	
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 de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

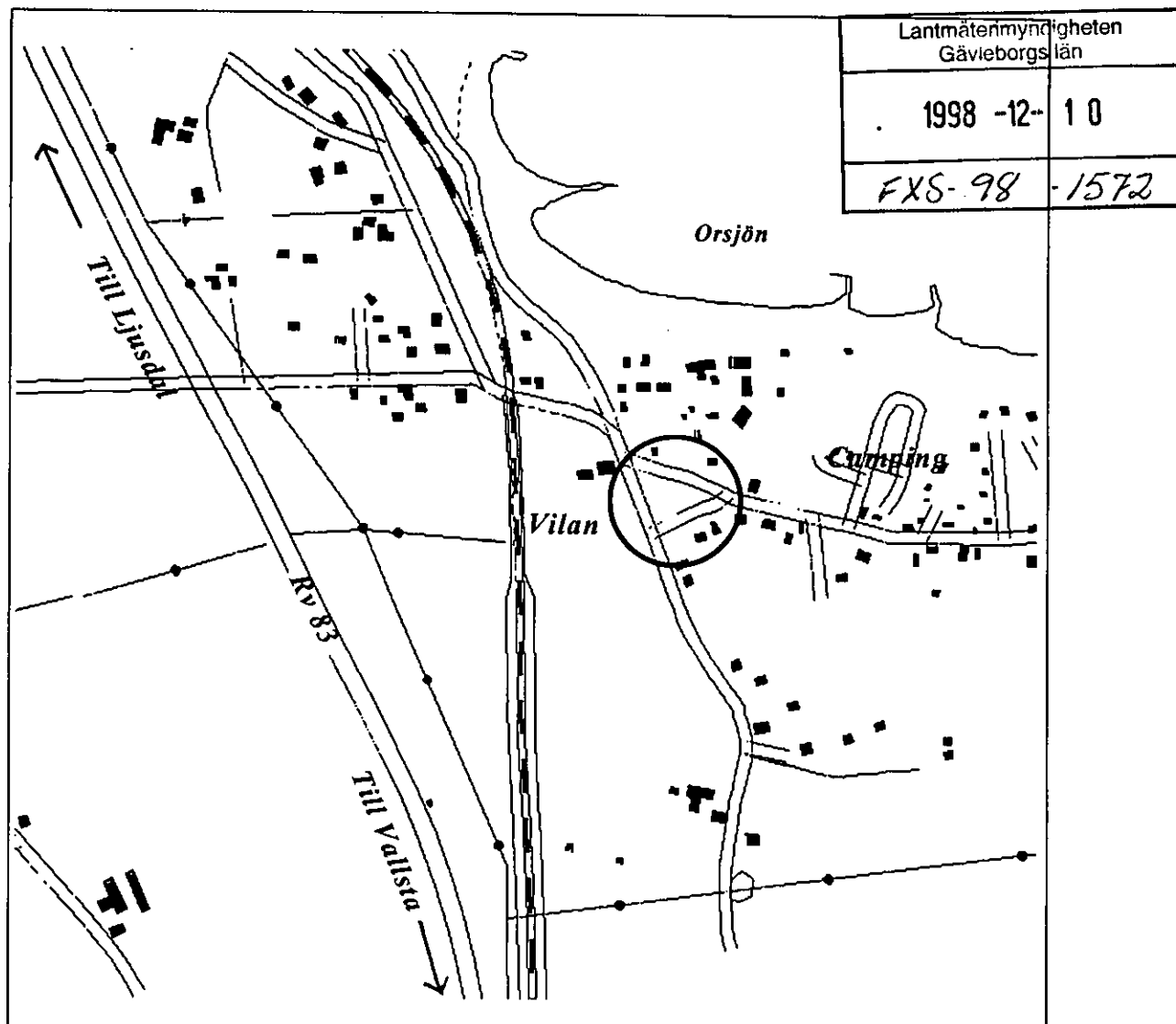
1 band

17 numrerade sidor

- inneliggande karta

1 annan karta **A2**

2183 - P98/8



**Detaljplan för fastigheten ORBADEN 5:1 m fl,
Bollnäs kommun, Gävleborgs län**

Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret i september 1998

Ola Gustafsson
avdelningschef

Göran Göransson
planingenjör

Detaljplanen

- antogs av miljö- och byggnämnden 1998-10-19, § 76
- beslutet vann laga kraft 1998-11-14
- genomförandetid t o m 2003-11-14

1 del

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

Plankarta med bestämmelser och illustration
Plan- och genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig semester- och konferensanläggning så att bäddkapaciteten höjs. Tillkommande bebyggelse placeras inom befintliga bostadstomter. Bilparkering anläggs mellan de två lokalgatorna och länsvägen.

Något separat detaljplaneprogram har inte bedömts nödvändigt då de direkt berörda inte haft något att erinra mot den principiella utformningen.

Plandata

Planområdet, som utgörs av två delområden, är beläget i Orbaden ca 2 km norr om Vallsta tätort. Det begränsas i väster av den gamla landsvägen och i norr av befintligt semesterområde för Korsnäs. I öster berör planområdet del av fastigheten Orbaden 7:1. I söder ingår den nordvästra delen av triangeln söder om Orbadenvägen, fastigheten Orbaden 10:1. Orbadenvägen som skiljer de två delområdena åt ingår inte i planförslaget.

Arealen är ca 0,4 ha och all mark är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Hela planområdet ingår i riksintresseområdet för Ljusnans dalgång enligt NRL kap 3. Området skall med sina natur- och kulturvärden samt med hänsyn till turism och friluftsliv, särskilt det rörliga, skyddas. Vidare ingår det i ett riktlinjeområde som är av intresse för jordbruk och landskapsbild. Målsättningen är att jordbruksmarken och landskapsbilden skall bevaras samt naturvårdens- och de kulturhistoriska intressena beaktas.

Detaljplaner

För området gäller två detaljplaner för Orbaden, Vallsta by, den ena är fastställd 1962-09-13 och den andra 1978-10-11.

För aktuellt planområde gäller norr om Orbadenvägen friliggande bostäder i en våning samt söder därom parkmark.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden har 1997-11-27 §107 godkänt att planrevidering sker med redovi-

sad huvuduppläggning. De skisser som redovisades innehöll två tvåvåningsbyggnader i vinkel, sammanbundna av ett glasparti i en våning. Parkeringsfrågan löses i samband med detaljplanarbetet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Områdets norra del utgörs av uppvuxna villaträdgårdar. Längs Orbadenvägens norra sida finns häckar med inslag av större lövträd. På fastigheten Orbaden 7:1:s nordöstra del finns en mindre skogsdunge. I öster består fastigheten i huvudsak av gräsmark likaså hela fastigheten Orbaden 6:1. Mellan dessa tomter finns en gammal hög gles häck. Omedelbart norr om dessa fastigheter finns ett bestånd av större tallar.

Den södra delen som föreslås för parkering utgörs av glesbevuxen gräsmark. En tämligen högre tallskog finns på fastigheterna Orbaden 11:1 och 12:1 utanför planområdet.

Trädplanteringar skall utföras inom parkeringsområdet i söder. Se illustrationskartan. Trädslag bör väljas som förstärker områdets karaktär, i första hand björk och barrträd och då främst tall.

Bebyggelseområden

I planområdets nordvästra del finns en befintlig byggnad som ingår i semesteranläggningen och används för boende. På fastigheten Orbaden 7:1 finns ett mindre fritidshus som avses bibehållas. I övrigt föreslås den norra delen kompletteras med lägenheter för semester- och konferensboende. Skisser som redovisades i Miljö- och byggnämnden innehåller två byggnadskroppar i två våningar, sammankopplade med ett glasparti i en våning. Byggnaderna innehåller totalt ca 28 lägenheter med två grupprum samt café i ett mellanliggande glasparti.



Mot söder



Mot öster

Gator och trafik

Orbadenvägen som tillhör en vägförening är lokalgata och skiljer de två delområdena åt. I områdets västra del tangerar den gamla landsvägen, väg 633.01, med Vägverket som väghållare. Planförslaget möjliggör en mindre upprätning av vägkorsningen Orbadenvägen - väg 663.01.

Infart till det norra delområdet sker i dag från den allmänna vägen och föreslås bibehållas.

En parkering för ca 22 bilar föreslås i söder för semester- och konferensgäster. Den kan vissa tider även nyttjas av restaurang Vilan vid högbeläggning. För att göra parkeringsytan mer naturanpassad samt underlätta infiltration av regnvatten skall parkeringsytan inte hårdgöras med asfalt.

Utfartsförbud redovisas mot den allmänna vägen i väster.

Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till kommunalt avlopp. För att minska flödesbelastningen på reningsverket föreslås att snålspolande toaletter används vid ny- och ombyggnad.

För vattenanslutning finns en enskild vattenförening. Dagvattenledningar saknas inom området varför allt dagvatten måste infiltreras.

En huvudvattenledning i planområdets nordvästra del säkerställs genom planbestämmelse.

Ett avtal bör träffas mellan Korsnäs sociala fond och vattenledningsföreningen för vattenledningen omedelbart norr om planområdet. Av avtalet bör framgå att vid en eventuell läcka i anslutning till byggnadskroppen svarar Korsnäs för ledningsomläggning på berörd del.

Administrativa frågor

Genomförandetiden har angivits till 5 år då ett snabbt genomförande planeras.

Miljökonsekvenser

Utbyggnaden av semester- och konferensanläggningen höjer bäddkapaciteten i området vilket innebär att fler kan idka friluftsliv inom riksintresseområdet.

Föreslagen bebyggelse placeras så att inga träd behöver tas ned. Bilparkeringen inom det södra området placeras på gräsmarken så att den befintliga talldungen kan bibehållas. Kompletterande trädplanteringar utförs som förstärker områdets lummighet.

Bilparkeringen föreslås inte hårdgöras med asfalt för att underlätta infiltration av regnvatten.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planen beräknas kunna antas av miljö- och byggnämnden i oktober 1998.

Ägaren av semesteranläggningen Korsnäs AB ansvarar för genomförandet av planen, dvs byggande av semester- och konferensanläggning samt anläggande av nya parkeringsplatser.

Korsnäs AB tar erforderliga kontakter med Bollnäs kommuns tekniska kontor för att lösa avloppsanslutningen, med Vallsta bys vattenledningsförening för att lösa vattenanslutningen och med Orbadens vägförening angående andelstalet i denna.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägaren av semesteranläggningen ansöker om lantmäteriförrättning för överföring av det förvärvade området, Orbaden 10:1, till Orbaden 4:1. Vid förrättningen överföres förslagsvis även Orbaden 5:1 och 6:1 samt en mindre del av 7:1 till 4:1 så att en fastighet bildas för hela semesteranläggningen. Vid lantmäteriförrättningen löses även eventuell erforderlig ändring av andelstalen i Orbadens vägförening.

Ekonomiska frågor

Korsnäs AB skall erlägga anläggningsavgift för kommunalt avlopp enligt gällande va-taxa.

Korsnäs AB erlägger ersättning till Bollnäs kommun för detaljplaneringen. Någon ytterligare planavgift kommer inte att tas ut vid bygglovgivning inom planområdet.

Planens genomförande innebär således inga kommunala nettoutgifter.

- * * * -



Fysisk planering
Rolf Bergström
Tel 026-17 13 10
Fax 026-61 13 10

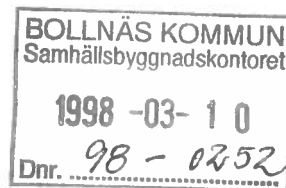
BESLUT

1998-03-06

231-1766-98

1(2)

Bollnäs kommun
Miljö- och byggnämnden
821 80 BOLLNÄS



Upphävande av strandskydd för fastigheten Orbaden 5:1 m fl, Bollnäs kommun

(Ek karta 156 55)

Beslut

Länsstyrelsen upphäver strandskyddet för den mark som i detaljplanen avsatts för kvartersmark för hotell (K).

Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.
Strandskyddet återinträder om planen upphävs eller ändras.

Redogörelse för ärendet

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Orbaden 5:1 m fl har upprättats. Planen ligger till viss del inom område som omfattas av bestämmelserna om strandskydd.

Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen.

Skäl för beslutet

Det avsedda området i detaljplanen saknar betydelse för det rörliga friluftslivet eftersom det är väl avskilt från strandområdet och redan ianspråktaget i sådan omfattning att allemansrätten utsläcks.

Eftersom detaljplanen inte utgör hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten föreligger särskilda skäl att upphäva strandskyddet.

Beslutet är förenligt med kommunens översiktsplan och med från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Lagrum 15 § fjärde stycket naturvårdslagen (1994:854)
5 § NRL-förordningen (1993:191)

g/bollnäs/straupph/orbaden

11 Postadress

Besöksadress

Telefon

Telefax

801 70 GÄVLE

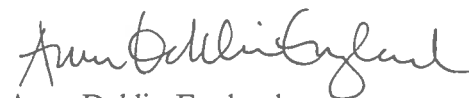
Borgmästarplan

026-17 10 00

026-60 97 20

Anvisningar för överklagande

Statens Naturvårdsverk har rätt att överklaga beslutet inom tre veckor från det verket fått del av detsamma.



Anna Dehlin-Englund



Rolf Bergström

Kopia till

Naturvårdsverket + kopia av ek kartan 156 55, delg kvitto
Lantmäterimyndigheten Gävleborgs län
Lantmäterimyndigheten FXB
Länsstyrelsen plan